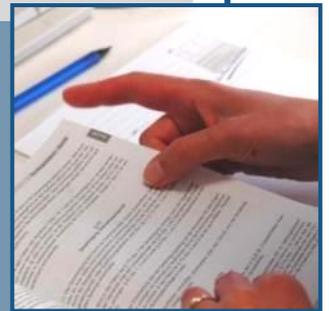


Einzelhandels- und Zentrenkonzept
für die
Ortsgemeinde
Bleialf





Einzelhandels- und Zentrenkonzept

für die

Ortsgemeinde Bleialf

Beschlussfassung
vom 03. Juli 2018

Ausarbeitungsstand
24. August 2018

Bleialf, 03.12.2018

(Ortsbürgermeisterin)

Julia Gaus



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



IMMISSIONSSCHUTZ
STÄDTEBAU
UMWELTPLANUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	3
1.1	Ausgangssituation.....	3
1.2	Aufgabenstellung und Zielsetzung der Untersuchung.....	3
1.3	Nutzen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	3
1.4	Methodische Vorgehensweise.....	4
1.4.1	Grundlagendaten	4
1.4.2	Weiteres Vorgehen	5
2	ÜBERGEORDNETE STANDORTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1	Allgemeine Entwicklung des Einzelhandels in den zurückliegenden Jahren	7
2.2	Aktuelle Entwicklungstrends im Einzelhandel	8
2.2.1	Allgemeine Entwicklung.....	8
2.2.2	Faktor Online – Handel.....	11
2.3	Vorgaben der Landesplanung	12
2.4	Vorgaben der Regionalplanung.....	14
2.5	Entwurf RROPneu2014.....	15
2.6	Sonstige Vorgaben	16
3	BLEIALF ALS EINZELHANDELSSTANDORT	20
3.1	Einzugsbereiche.....	21
3.2	Besonderheiten	23
4	ANGEBOTSSITUATION DES EINZELHANDELS.....	24
4.1	Allgemeine Angebotssituation	24
4.2	Struktur des Einzelhandelsangebotes.....	24
4.3	Fazit der Angebotsanalyse	25
5	NACHFRAGESITUATION DES EINZELHANDELS	26
5.1	Allgemeines	26
5.2	Kaufkraftpotenzial.....	26
5.3	Kaufkraftbindung	27
5.4	Bewertung des Einzelhandelsstandortes.....	29
6	STÄDTEBAULICHE SITUATION DES EINZELHANDELS.....	31
6.1	Städtebauliche Rahmenbedingungen	31
6.2	Planungsrechtliche Vorgaben	31
6.2.1	Flächennutzungsplan.....	31
6.2.2	Bebauungspläne.....	33
6.3	Fazit der städtebaulichen Analyse.....	34
7	GUTACHTERLICHE AUSWERTUNG.....	35
7.1	Zahlenwerk	35
7.2	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume, Potenziale und Restriktionen	35
7.2.1	Nahversorgung	37

7.2.2	Weitere Versorgung.....	38
7.2.3	Zusammenfassung	39
7.3	Räumlich-funktionale Entwicklungsspielräume	40
7.4	Fazit	41
8	BEVÖLKERUNGS- UND KAUFKRAFTENTWICKLUNG	42
8.1	Bevölkerungsentwicklung	42
8.2	Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft	42
8.3	Fazit	42
9	EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT	44
9.1	Ziele und Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung.....	44
9.1.1	Übergeordnete Ziele	44
9.1.2	Grundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels	44
9.2	Ausweisung der zukünftigen zentralen Versorgungsbereiche.....	46
9.3	Lokalspezifische Sortimentsliste	47
9.3.1	System der Zentrenrelevanz	47
9.3.2	Sortimentslisten Bleialf	48
9.4	Handlungsempfehlungen.....	51
10	PLANUNGSRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN	53
10.1	Änderungserfordernis des Flächennutzungsplans.....	53
10.2	Änderungserfordernis bestehender Bebauungspläne	54
10.3	Empfehlung zur Neuaufstellung von Bebauungsplänen sowie Erweiterung bestehender Baurechte (planungsrechtliche ‚Pull-Maßnahmen‘).....	55
10.4	Ergänzende Planungsrechtliche Empfehlungen	56
11	SCHLUSSWORT	57
<hr/>		
ANHANG	58	
Berechnungen und Analyse ohne die Kaufkraft und Einwohner der Ortsgemeinde Gondenbrett (Basis RROPneu2014)	59	
Sortimentsliste des Einzelhandels.....	61	
Glossar	63	
Flächenproduktivitäten.....	65	
Abbildungsverzeichnis	67	
Tabellenverzeichnis	68	

1 EINFÜHRUNG

1.1 Ausgangssituation

Seit dem 25. November 2008 ist nach den Vorgaben des zu jenem Zeitpunkt in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) 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 Zielaussagen 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 Ortsgemeinde Bleialf als Grundzentrum nach dem Zentrale-Orte-Konzept ist bemüht die Nahversorgung sicherstellen zu können und möchte aus diesem Grunde die planerische und konzeptionelle Grundlage schaffen, um Bauleitplanung für den Einzelhandel zu betreiben. Daher stellt die Ortsgemeinde vorliegend ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf, welches den Rahmenbedingungen des LEP IV gerecht werden soll.

1.3 Nutzen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB 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 Gemeinde und insbesondere eines Zentrums mit sich bringen könnten. Gründe dafür könnten z.B. der 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 Oberer Rahmen zu verstehenden noch für eine Entwicklung möglichen Flächenpotenzialen für die auf dem Markt vertretenen Warengruppen 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 Ortskern) der städtebaulichen Qualität eines Zentrums 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 ausschließen zu können. Diese könnten wie bereits beschrieben sowohl durch ungeordnete Einzelhandelsansiedlungen innerhalb der Ortsgemeinde erfolgen, sind jedoch auch durch Einzelhandelsansiedlungen in anderen umliegenden Gemeinden möglich. Durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept und die darin festgelegten Inhalte steht der Ortsgemeinde Bleialf diesbezüglich zukünftig die Möglichkeit offen auf die ausgewiesenen schutzwürdigen und durch Planungen anderer Städte und Gemeinden zu berücksichtigenden Versorgungsbereiche hinzuweisen und einen Verträglichkeitsnachweis zu fordern.

Die wichtigsten konzeptionellen Darstellungen für eine funktionsgerechte Zentrenstruktur sind dabei¹:

- 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 Grundlagendaten

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 bezogen ist.

Die Erhebung der Daten kann durch verschiedene Methoden erfolgen. Im vorliegenden Fall wurde als erster Baustein eine Analyse der aktuellen Situation, die die Berechnungsbasis für die Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht, durchgeführt. Hierzu wurde zunächst mittels einer Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen der Ortsgemeinde (inkl. Leerstände) durch Bestandsaufnahme, der sogenannten Angebotsanalyse, eine Datengrundlage zur Beurteilung des vorhandenen Einzelhandelsangebots in der Ortsgemeinde zusammengestellt. Bei der Einzelhandelskartierung wurden die jeweils geführten Sortimente einzelner Warengruppen und die Verkaufsflächen ermittelt.

¹

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

Da die Notwendigkeit besteht die Einzelhandelssituation städtebaulich zu erklären und zu begründen, wurden ergänzend die Angebote an Dienstleistungen, sowie die baulichen Strukturen der zentralen Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) erfasst und abgegrenzt. Dieser planungsrechtlich zwingend erforderliche Schritt muss dabei die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 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, da hierfür stets die Zahlen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) aus dem Betrachtungszeitraum 2016 zu Grunde gelegt werden, die bundesweit ermittelt werden und daher verifiziert und vergleichbar sind. So lassen sich Verflechtungsbereiche erkennen und charakterisieren. Dies bedeutet, dass sich die Untersuchungen nicht nur auf die Ortsgemeinde selbst beschränken lassen. Um die Nachfragesituation in Bleialf 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, welcher im Prinzip aber bereits durch den festgelegten maßgeblichen Einzugsbereich des zentralen Ortes festgelegt ist. Die Kombination quantitativstatistischer Bausteine mit qualitativstädttebaulichen Aussagen ergibt in der Synthese ein detailliertes Bild der Einkaufssituation in Bleialf.

1.4.2 Weiteres Vorgehen

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

- Lage im Gemeindegebiet,
- Struktur und Ausdehnung,
- Verkehrliche Erreichbarkeit,
- Bebauungsstruktur,
- räumliche / synergetische Effekte und Erweiterungsmöglichkeiten.

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

Die Abgrenzung von Zentren, im Hinblick auf die räumliche Ausdehnung genauso wie auf Sortimentsbeschränkungen, soll für die zukünftige kommunale Einzelhandelsentwicklung die rechtssicheren Grundlagen liefern. Daher sollen im Anschluss an die Datenauswertung und aufbauend auf der Ist-Situation für die Ortsgemeinde Bleialf bezüglich aller Branchen Aussagen zu

einer wünschenswerten Entwicklung getroffen werden. Diese werden dann konzeptionell in Form künftiger zentraler Versorgungsbereiche, möglicher Nahversorgungsstandorte in der Ortsgemeinde sowie möglicher Ergänzungsstandorte (z.B. für nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandel) festgelegt und zusammengefasst. Dabei sind neben dem Ausmaß des zukünftigen zusätzlichen Verkaufsflächenpotenzials vor allen Dingen realistische räumliche Entwicklungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet zu beachten. Außerdem werden spezifische Sortimentslisten mit innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten erarbeitet, damit das Konzept den Anforderungen des LEP IV gerecht wird.

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

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 dreieinhalb 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 Lebensmitteldiscounter und bestimmte Fachmärkte (z.B. aus dem Bereich „Bekleidung / Textilien“, „Schuhe / Lederwaren“ u.ä.) auf die „grüne“ oder „graue Wiese“ drängten, ist immer noch 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 forderte 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.

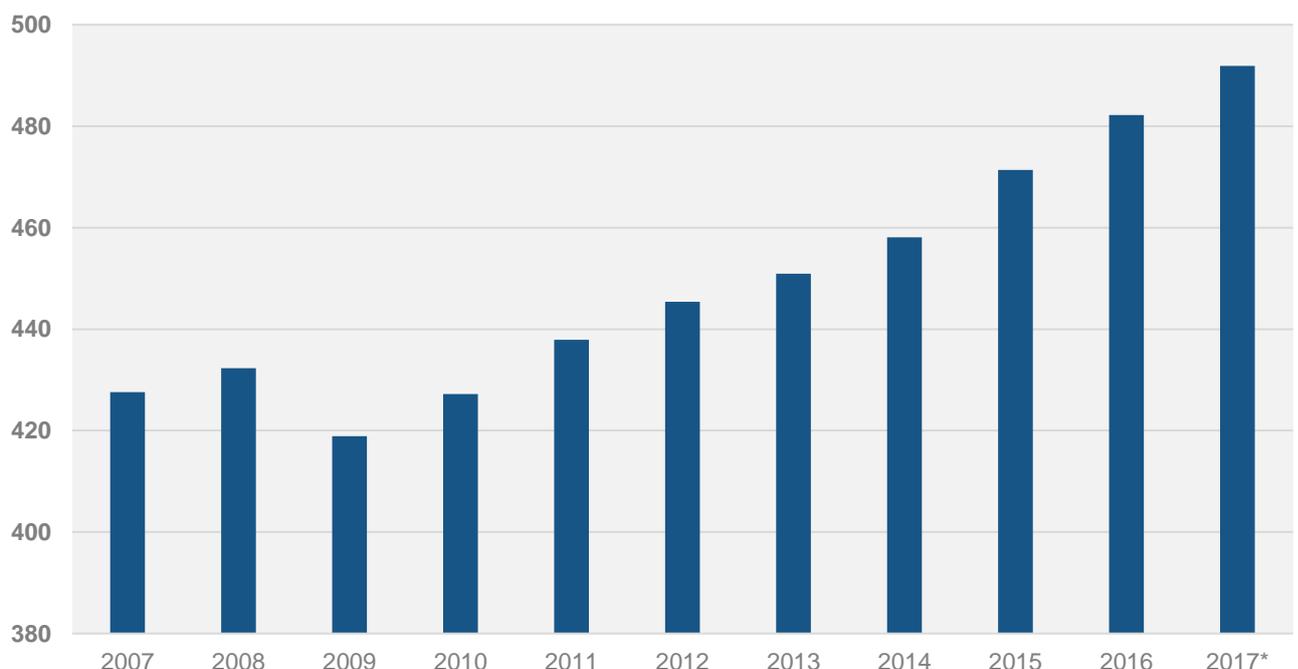


Abbildung 1: Einzelhandelsumsätze in Deutschland in Mrd. € seit 2007

(Quelle: einzelhandel.de | Umsatzentwicklung Einzelhandel | * Prognose für 2017 | Stand Februar 2017 | Zugriff in 03.2017 | eigene Darstellung)

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 attraktivieren. Auch anhand der Nachfragen 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.² 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 führen können, 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 können die hier gegebenenfalls entstehenden, größeren „Fachmarktzentren“ mit einer Kombination von Märkten verschiedener Branchen³, häufig städtebauliche Risiken bergen. 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 unter anderem daraus resultierende Verschlechterung der wohnungsnahen Grundversorgung in vielen Gemeinden. Während in den 60er und 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts 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 und hinsichtlich des demografischen Wandels in Zukunft noch kritischer zu bewerten.

Da der Versorgungseinkauf fast nur noch mit dem Pkw erledigt wird, drängen immer noch 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“ über das für die Kundschaft attraktive und von ihr erwünschte „One-Stop-Shopping“ erfolgen, was einen Besuch des Ortskerns zunehmend erübrigt.

² vgl. HWWI 2013: Handel im Wandel

³ 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 hinzu. In größeren Städten wird nicht selten zusätzlich ein Elektrofachmarkt angesiedelt.

Zugleich spielt andererseits die ÖPNV-Anbindung sowie die fahrrad- oder fußläufige Erreichbarkeit eines Standortes auch in Folge eines ökologischen Umdenkens in der Gesellschaft eine immer größere Rolle im Einkaufsentscheidungsverhalten, sodass hier voraussichtlich Einzelhandelsstandorte in Innenstadtlagen wieder eine größere Rolle spielen können.

Ein aktueller Trend betrifft auch die Vergrößerung der Verkaufsflächen, die sich früher oft am seinerzeit geltenden Maßstab der Großflächigkeit orientierten und damit häufig unter 700 m² lagen.⁴ 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 oder darüber hinaus und nähern sich so zunehmend den Vollsortimentern wie EDEKA, REWE, WASGAU u.a. an.

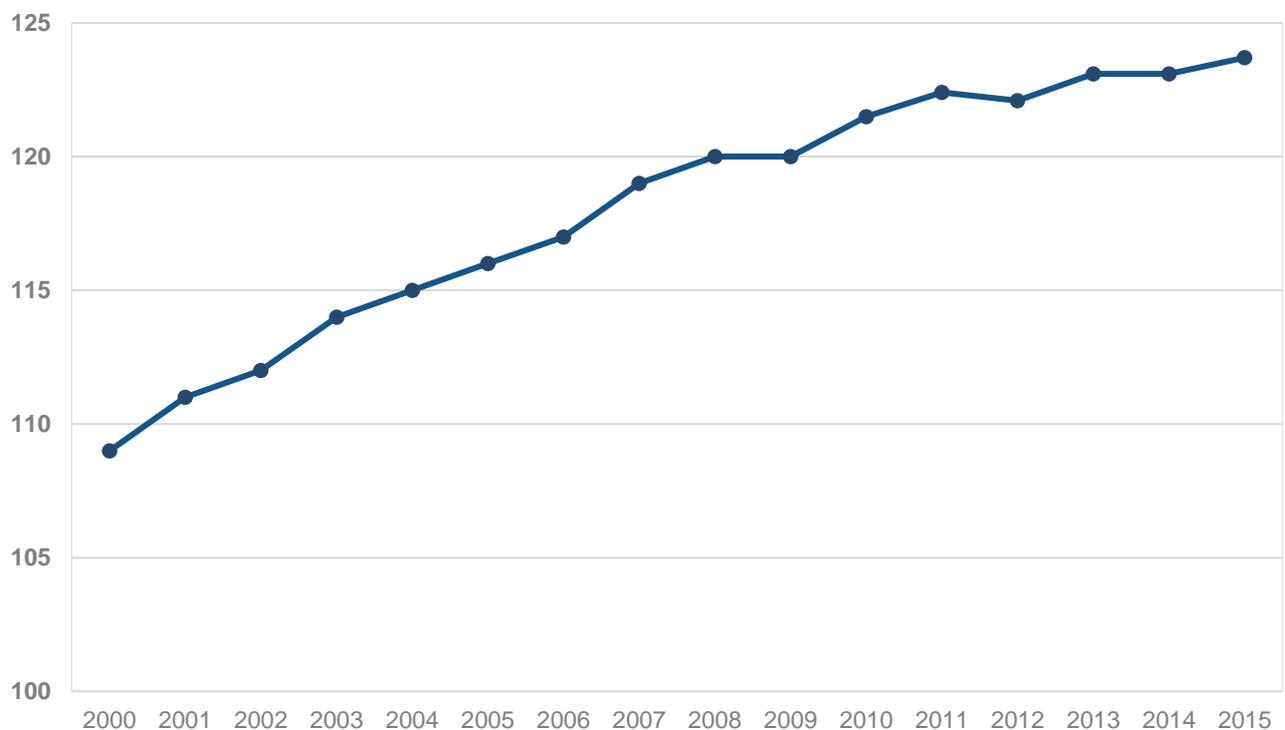


Abbildung 2: Entwicklung der Verkaufsflächen im Einzelhandel in Millionen Quadratmeter
(Quelle: einzelhandel.de | Verkaufsflächenentwicklung Stand 22.09.2016 | Zugriff in 03.2017 | eigene Darstellung)

Diese benötigen teilweise sogar noch deutlich größere Flächen, da hier die angebotene Warenpalette erheblich breiter ist als bei den Discountern und meist noch Frischeprodukte u.ä. hinzukommen. Die Ansiedlungen solcher großflächiger Betriebe auf der „grünen Wiese“ (dies betrifft Lebensmittelläden, Fachmärkte und Einkaufszentren) bedürfen großer Parkplätze und generieren

⁴ 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.

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“⁵ ist. Neben einer größeren Arbeitsplatzverunsicherung sowie Ungewissheit bezüglich der finanziellen Situation im Ruhestand sind auch gestiegene Kosten in vielen weiteren unumgänglichen Bereichen wie Energie, Gesundheit, Telekommunikation oder auch Dienstleistungen ein wesentlicher Faktor hierfür.⁶

Aus diesen Gründen 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. 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 ist⁷ und einer Einzelfallprüfung bedarf.

Die Schnelllebigkeit der Handelswelt zeigt sich auch in umgekehrter Sache. In Folge eines der allgemeinen Entwicklung und dem damit ansteigenden Konkurrenzdruck nachgebenden fehlgeschlagenen Versuches über XL-Märkte den Konkurrenten Paroli zu bieten hat 2012 die bekannte und bis dato standortstärkste Drogeriemarktkette SCHLECKER durch ihre Insolvenz und den damit verbundenen Ladenschließungen für eine 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 verzeichnet⁸. 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 interessant 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 vierter 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 füllen⁹. Insgesamt betrachtet besteht jedoch nach wie vor Bedarf, um die ehemals als nahezu ideal zu bewertende Versorgungssituation in dieser nahversorgungsrelevanten Branche wieder herzustellen.

5 vgl. HWWI 2013: Handel im Wandel

6 vgl. Ebd.

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

8 Handelsdaten.de

9 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, wird für 2017 ein zusätzlicher Anstieg des Umsatzes im Online – Handel auf ca. 48,8 Mrd. € (ca. 10 %) erwartet¹⁰. Die Prognose für den Einzelhandelsumsatz im Jahr 2017 geht von einer nominalen Umsatzsteigerung um 2 % auf 491,9 Mrd. € aus, davon entfallen 55,9 %¹¹ auf den Lebensmitteleinzelhandel.

Eine Unterscheidung zwischen den Anteilen der Non-Food-Segmente (ca. 10 %) und der Food-Segmente (deutlich <1 %) am Gesamtanteil des Online Umsatzes ist hier allerdings dringend zu beachten. 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 % der an einer im Frühjahr 2014 durchgeführten Konjunkturumfrage teilnehmenden Einzelhändler¹² die Kundenfrequenzen als sinkend ein, 17 % bewerten die Kundenfrequenzen sogar als deutlich sinkend. Die Folgen für die jeweiligen Branchen sowie die aus dieser Entwicklung resultierenden Umsatzverteilungen sind teilweise dramatisch.

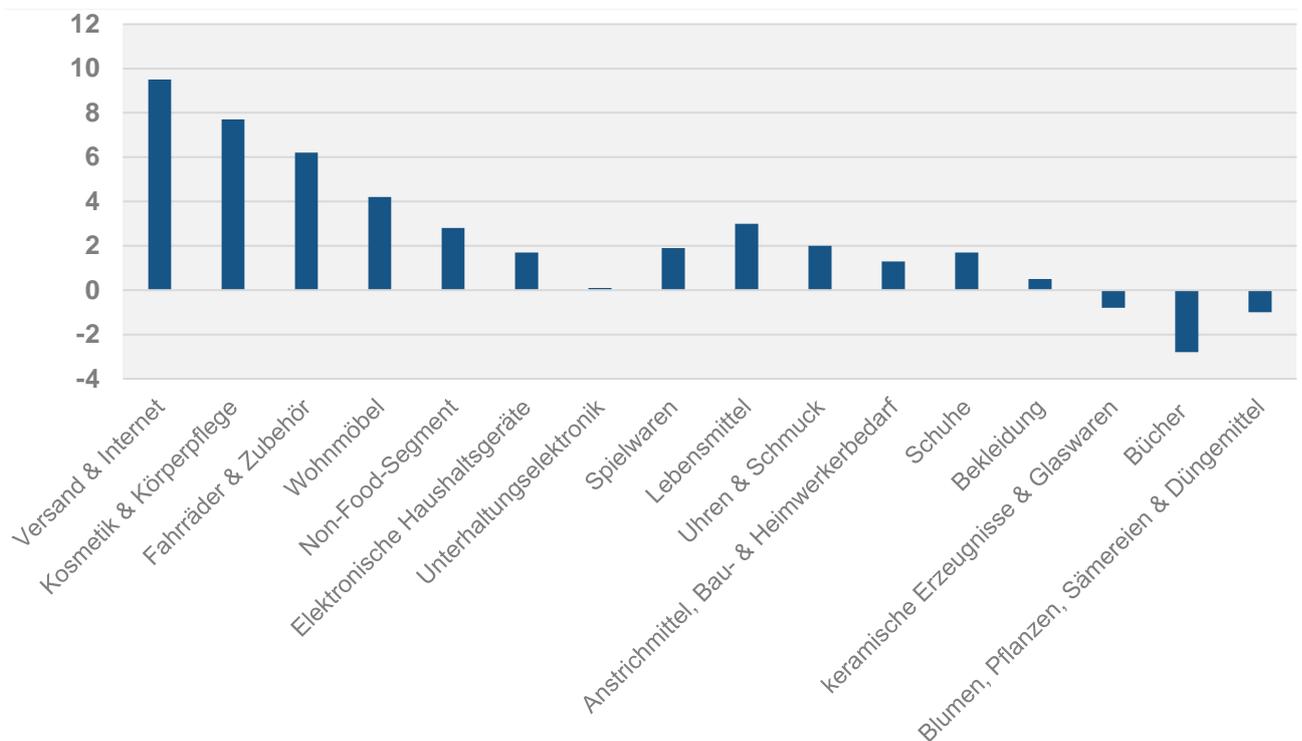


Abbildung 3: Branchenanteile an der Umsatzentwicklung im Zeitraum Januar-November 2015
(Quelle: einzelhandel.de | Moderates Wachstum in 2014 | Zugriff in 03.2017 | eigene Darstellung)

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

¹⁰ Vgl. HDE Handelsverband Deutschland: E-Commerce-Umsätze; Stand Februar 2017

¹¹ Umsatzanteil errechnet aus den Top 1.000 Vertriebslinien im deutschen stationären Einzelhandel.

¹² vgl. GfK 2014: Einzelhandel wächst 2014 nur durch Online.

¹³ vgl. HDE Handelsverband Deutschland: Jahrespressekonferenz 2014

Gegensteuerung. So sind beispielsweise die Sortimente Bücher, Spielwaren und Unterhaltungselektronik im Online – Handel als etabliert zu bezeichnen.¹⁴ 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.¹⁵

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

2.3 Vorgaben der Landesplanung

Durch das im LEP IV verankerte Ziel Z^o42 wird der Ortsgemeinde Bleialf in Konkretisierung durch den Regionalen Raumordnungsplan die Funktion eines Grundzentrums im Grundnetz zugewiesen. Um diesem Auftrag innerhalb des Mittelbereiches Prüm nachzukommen, wird das Konzept auf Grundlage der Vorgaben und Rahmenbedingungen für Grundzentren 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 (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche (*zentrale Versorgungsbereiche* im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

¹⁴ vgl. IHK Frankfurt 2014: Neue Trends im Einzelhandel

¹⁵ vgl. HWWI 2013: Handel im Wandel

- Z 59** Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an **Ergänzungsstandorten** der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.
- Z 60** Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.
- Z 61** Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln. 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 eine absolute Obergrenze der Verkaufsflächen bzw. eine bindende Orientierung für großflächige Einzelhandelsbetriebe an der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde. Für die Ortsgemeinde Bleialf ist diese Vorgabe demnach von Bedeutung. Durch die zugewiesene grundzentrale Bedeutung obliegt der Gemeinde nicht das Recht, Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Sollte dies geplant sein, ist damit zu rechnen, dass eine Zielabweichung für die Planung beantragt werden müsste. Die hierfür geltenden Vorgaben und Rahmenbedingungen müssten beachtet werden.

Z 58, das sogenannte „städtebauliche Integrationsgebot“, fordert bei Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten – und hierum handelt es sich bei Betrieben aus den Bereichen „Nahrungs- und Genussmittel“, „Gesundheits- und Körperpflege“ u.ä. mittlerweile regelmäßig – eine Lage innerhalb eines „zentralen Versorgungsbereiches“. Diese Bereiche sind insofern im Zuge der vorliegenden Aufstellung des Konzeptes entsprechend 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 innenstadtrelevanten Sortimenten (z.B. Baustoffmärkte u.ä.), die auf Grund ihres Angebotes innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente in einem verträglichen Maße führen dürfen. Dieses Maß ist im Konzept ebenfalls zu bestimmen. Gleichwohl gelten auch hier die Vorgaben des Z 57, wonach die maximale Verkaufsfläche bei 2.000 m² liegt.

Z 60, das sogenannten „Nichtbeeinträchtigungsgebot“, bekräftigt, dass durch geplante Ansiedlungen großflächiger Betriebe weder die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde selbst, noch die benachbarter Kommunen – 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 außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches keine räumlichen Häufungen, also sog. Agglomerationen, auftreten sollen. Dem ist durch entsprechende Flächenbeschränkungen Rechnung zu tragen. Bei bereits bestehenden Agglomerationen ist dieser Zustand als maximale Ausdehnung bauleitplanerisch zu sichern. Entsprechende Empfehlungen sollen Teil dieses Konzeptes sein.

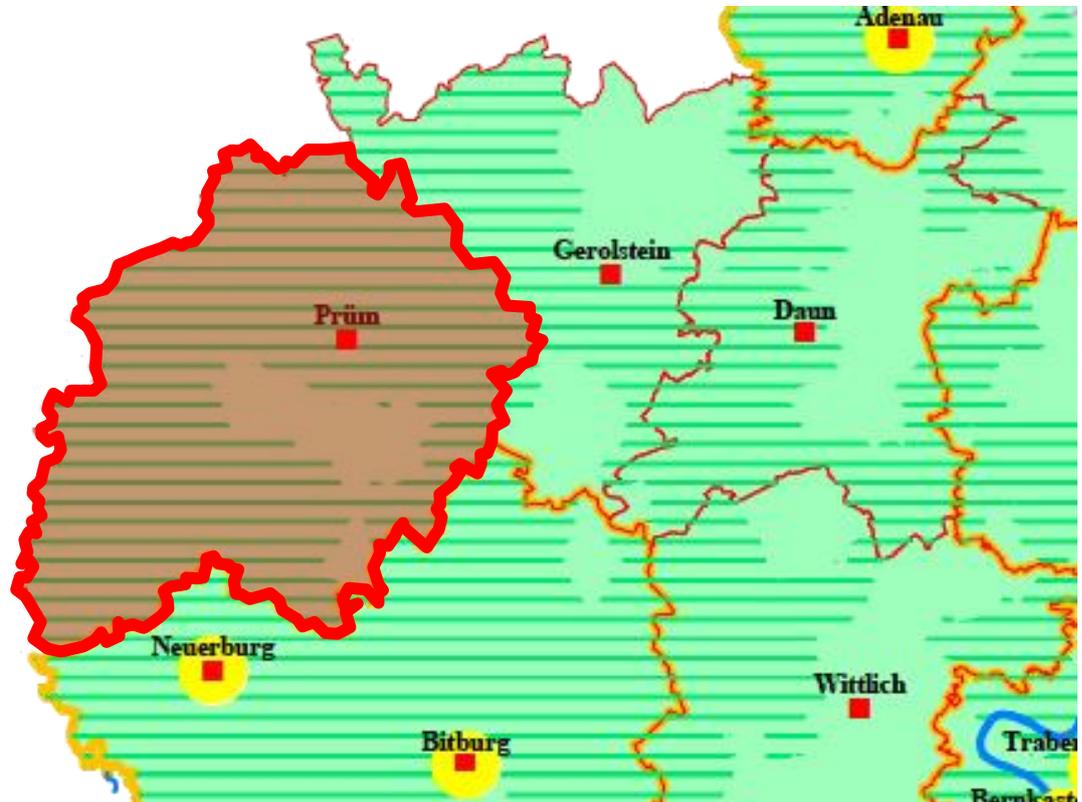


Abbildung 4: Monozentraler Mittelbereich des Mittelzentrums Prüm
(Quelle: LEP IV, Karte 6 (Ausschnitt))

2.4 Vorgaben der Regionalplanung

Im regionalen Raumordnungsplan (RROP) der Region Trier von 1985 / Teilfortschreibung 1995 ist Bleialf mit seiner Funktion als Kleinzentrum berücksichtigt. Allerdings werden dem Nahbereich der Ortsgemeinde dort neben den eigenen Gemarkungsflächen weitere umliegende Gemeinden zugeordnet. Die Kleinzentren sollen laut RROP so ausgestattet oder ausgebaut sein, dass sie die Grundversorgung im Nahbereich der Bevölkerung decken können. Sie sollen für ihren Verflechtungsbereich ein qualitativ höheres zentralörtliches Versorgungsniveau ermöglichen.

Bezüglich der Ansiedlung / Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben sind laut der Teilfortschreibung des RROP von 1995 (die Aussagen aus RROP 1985 zu Einzelhandel sind ungültig) folgende Ziele zu beachten:

- Großflächige Einzelhandelsprojekte sind grundsätzlich nur in zentralen Orten zulässig; Betriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 2.000 m² kommen in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht; unterhalb dieser Grenze sind großflächige Einzelhandelsbetriebe auch in Grundzentren (= Klein- und Unterzentren) zulässig.
- Durch die Neuansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe darf die Funktionsfähigkeit benachbarter Zentren nicht gefährdet werden. Dies gilt auch für Zentren im benachbarten Ausland, soweit diese Länder vergleichbare Zielsetzungen verfolgen.

- Einzelhandelsbetriebe sind in der Regel im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der jeweiligen Standortgemeinde zu errichten. Sofern geeignete städtebauliche Maßnahmen eine geordnete Anbindung eines Standortes an den jeweiligen Ortskern gewährleisten, kommen auch Standorte in Randlage zum eigentlichen zentralen Einkaufsbereich in Frage.

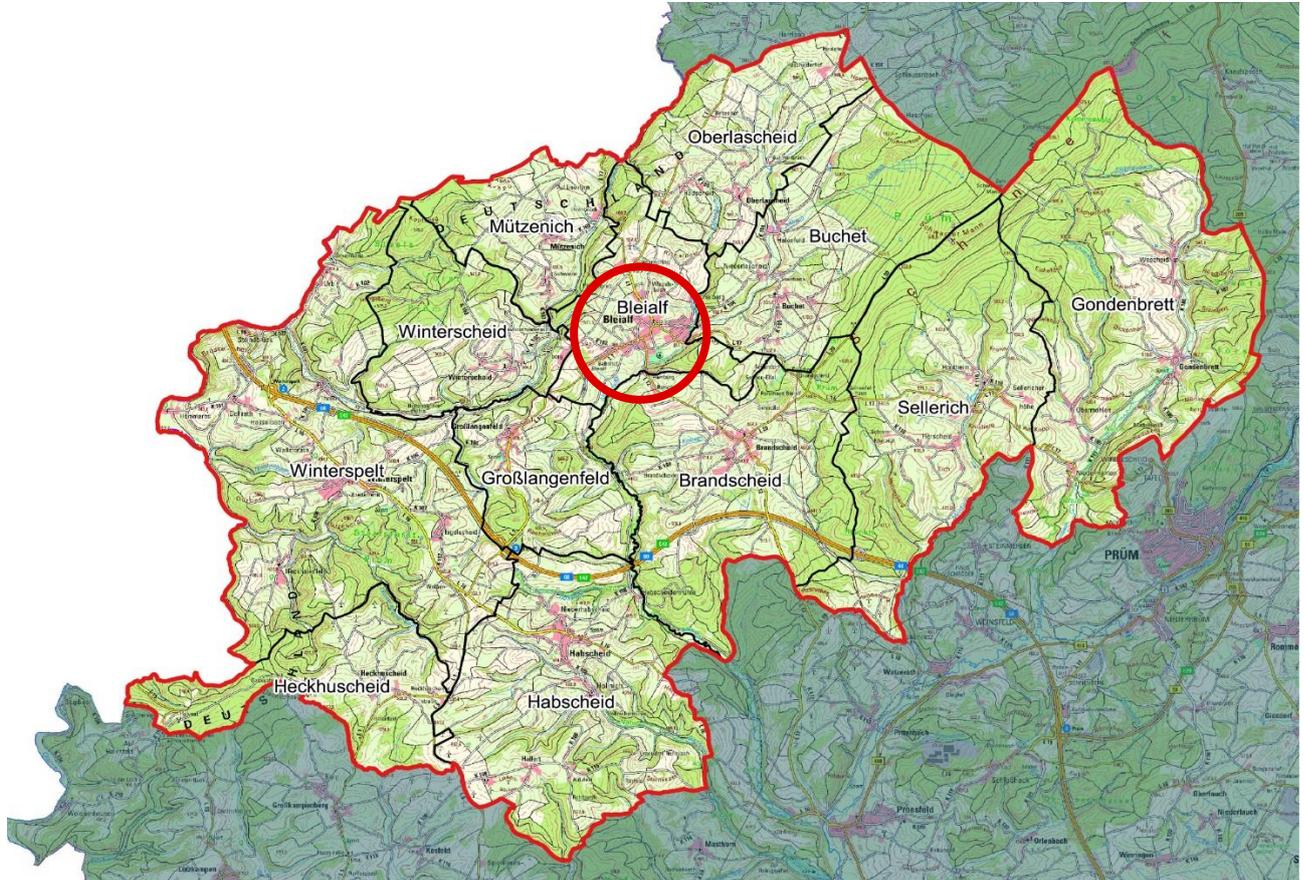


Abbildung 5: Nahbereich der Ortsgemeinde Bleialf
(©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2016, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [2017 TK50, ohne Maßstab eigene Darstellung])

Im Falle der vorliegenden Planung wird dem oben genannten Zentralitätsgebot entsprochen, da die Gemeinde Bleialf eine Funktion als Kleinzentrum wahrnimmt. Mit dieser zentralörtlichen Funktion ausgestattet sind für die Standortgemeinde großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Hinsichtlich der Betriebsgrößen wird die Aussage getroffen, dass Betriebe mit Geschossflächen über 2.000 m² Ober- und Mittelzentren vorbehalten sind. Der Begriff „Geschossfläche“ wird jedoch in der Neufassung des RROP 2014 durch „Verkaufsfläche“ ersetzt.

Nach dem städtebaulichen Integrationsgebot ist bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich auf einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zentralen Einkaufsbereichen der jeweiligen Standortgemeinde zu achten.

2.5 Entwurf RROPneu2014

Im Januar 2014 beschloss die Regionalvertretung der Region Trier den Entwurf des neuen Raumordnungsplans¹⁶. Dieser sieht einige neue Regelungen im Hinblick auf das Zentrale-Orte-Konzept und Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung vor. Die Ortsgemeinde Bleialf erhält hierdurch

¹⁶ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier – Entwurf Januar 2014

den Status „Grundzentrum“. Für den Aufgabenbereich der Ortsgemeinde ändert sich durch diese Zuweisung jedoch nichts Grundlegendes. Der Nahbereich soll zugunsten der Stadt Prüm um die Ortsgemeinde Gondenbrett verkleinert werden, was Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen hätte. Es ist jedoch aufgrund der räumlichen Nähe zur Stadt Prüm davon auszugehen, dass sich die Bevölkerung von Gondenbrett derzeit bereits schon in Prüm versorgt, sodass in Bezug auf die Umsätze keine nennenswerten Veränderungen zu erwarten sind. Der neue Raumordnungsplan besitzt noch keine Gültigkeit. Seine Zielaussagen sind wie sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu bewerten. Dennoch soll das Szenario in die Berechnungen mit einfließen.

2.6 Sonstige Vorgaben

Aus den o.g. Anforderungen der Landesplanung ergibt sich das Erfordernis, im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes den oder die zentralen Versorgungsbereich(e) in der Ortsgemeinde Bleialf festzulegen und ggf. auch Ergänzungsstandorte zu definieren, an denen sich die Einzelhandelsentwicklung künftig konzentrieren soll. Darüber hinaus ist eine Sortimentsliste mit den für die Gemeinde innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten aufzustellen, die Maßstab für die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit bestimmter Ansiedlungen ist.

Nachfolgend sollen 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.

→ Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs

Aus der Rechtsprechung ergibt sich folgende Definition:

„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.“¹⁷

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, sofern andere Zielvorgaben (z.B. das „Nichtbeeinträchtigungsgebot“) nicht verletzt werden.

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 <1.000m² einen zentralen Versorgungsbereich eher unwahrscheinlich macht. Vielmehr ist die Funktion

¹⁷ BVerwG: Urteil vom 11. Oktober 2007, Aktenzeichen 4 C 7/07 – Leitsatz

des abzugrenzenden spezifischen räumlichen Gebietes für die Versorgung durch Einzelhandel und Dienstleistungen ausschlaggebend bei der Bewertung.¹⁸

→ **Die Schwelle der schädlichen Auswirkungen**

Was möglicherweise – bezogen auf Ortsgemeinde Bleialf oder die umliegenden Orte im Nahbereich – „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.“¹⁹

Insofern ist – bezogen auf den konkreten Fall – zu untersuchen, ob die Ansiedlung neuer Betriebe oder eine Erweiterung 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 LEP IV sowie des Regionalen Raumordnungsplans bewegen.

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.“²⁰*

Weiter urteilt das OVG Niedersachsen: *„Bei der Beurteilung der Schädlichkeit der Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden kann in Anlehnung an § 2 Abs. 2 Satz 2 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.“²¹*

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 der Gemeinden eine große Rolle. Einzelfallabstimmungen sind daher im Vorfeld von raumbedeutsamen Ansiedlungen unumgänglich.

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

19 OVG Niedersachsen: Urteil vom 17. Januar 2008, Aktenzeichen 1 LB 154/07

20 BVerwG: Urteil vom 11. Oktober 2007, Aktenzeichen 4 C 7/07 – Leitsatz

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

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.²²

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.“²³

Diese Aussage ist vom BVerwG in dieser Form bestätigt worden.²⁴

Die genannten Vorgaben sind natürlich auch im Hinblick auf die Ausarbeitung gesamtstädtischer Entwicklungspotenziale zu beachten.

→ **Die Anforderungen an die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**

Für die räumliche Beschreibung und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches, bestehen nach höchstrichterlicher Auffassung keine exakten Maßstäbe. Jedenfalls ist es nicht unbedingt erforderlich, eine parzellenscharfe Abgrenzung vorzunehmen. So bestätigt ein Urteil des BVerwG, dass bestimmte Unschärfen, speziell an den Rändern eines solchen Bereichs, nach gängiger Rechtsauffassung hinzunehmen sind. *„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.“²⁵* 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.²⁶ Somit ist es rechtlich nicht zwingend

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

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

24 vgl. BVerwG: Beschluss vom 03. August 2011, Aktenzeichen 4 BN 15.11

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

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

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 in den gewachsenen Strukturen größerer Städte mehrere Zentrale Versorgungsbereiche zulässt. Hierzu heißt es etwa in einem Leitsatz des 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.“*²⁷

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, Ergänzungsstandorte u.ä. dargestellt werden. Zur konkreten (Fein-) Steuerung kommt natürlich auch die Ebene des Bebauungsplanes 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, sofern es vom zuständigen Gremium mit Selbstbindung beschlossen wird.

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. Diese ortsspezifischen 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 % der Verkaufsfläche – bezogen auf das nicht zentrenrelevante Kernsortiment – gesehen. Das bestätigt sich auch in der Begründung des LEP IV zu Z 59, wo eine Grenze von 10 % als angemessen angegeben wird.

Die Ortsgemeinde Bleialf mit einem Nahbereich von 4.261 Einwohnern ist Teil der Verbandsgemeinde Prüm. Die Ortsgemeinde übernimmt für seine Einwohner als Grundzentrum im Grundnetz die grundzentrale Versorgungsfunktion für den eigenen Nahbereich. Hierzu ist sie laut Ziel 42 des LEP IV berechtigt und verpflichtet.

²⁷ BVerwG: Beschluss vom 20. November 2006, Aktenzeichen 4 B 50/06 – Leitsatz

3 BLEIALF ALS EINZELHANDELSSTANDORT

Auf Grund der zugewiesenen grundzentralen Funktion und den bereits zuvor beschriebenen Zielaussagen zum Einzelhandel steht der Ortsgemeinde Bleialf 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. Es gilt hier negative Einflüsse auf umliegende Versorgungsbereiche zu vermeiden und gleichzeitig Einflüsse umliegender Zentren auf Bleialf zu minimieren und somit den eigenen Standort unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der zugewiesenen Ortsgemeinden zu stärken.

Um diese Anforderungen zu erfüllen, werden im Folgenden die Lage der Ortsgemeinde Bleialf und ihre Einflussnahme auf die umliegenden Gemeinden dargestellt. Dabei wird berücksichtigt, dass sowohl die verkehrliche Anbindung der Ortsgemeinde als auch die eigene Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung Einfluss auf die Rolle 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.

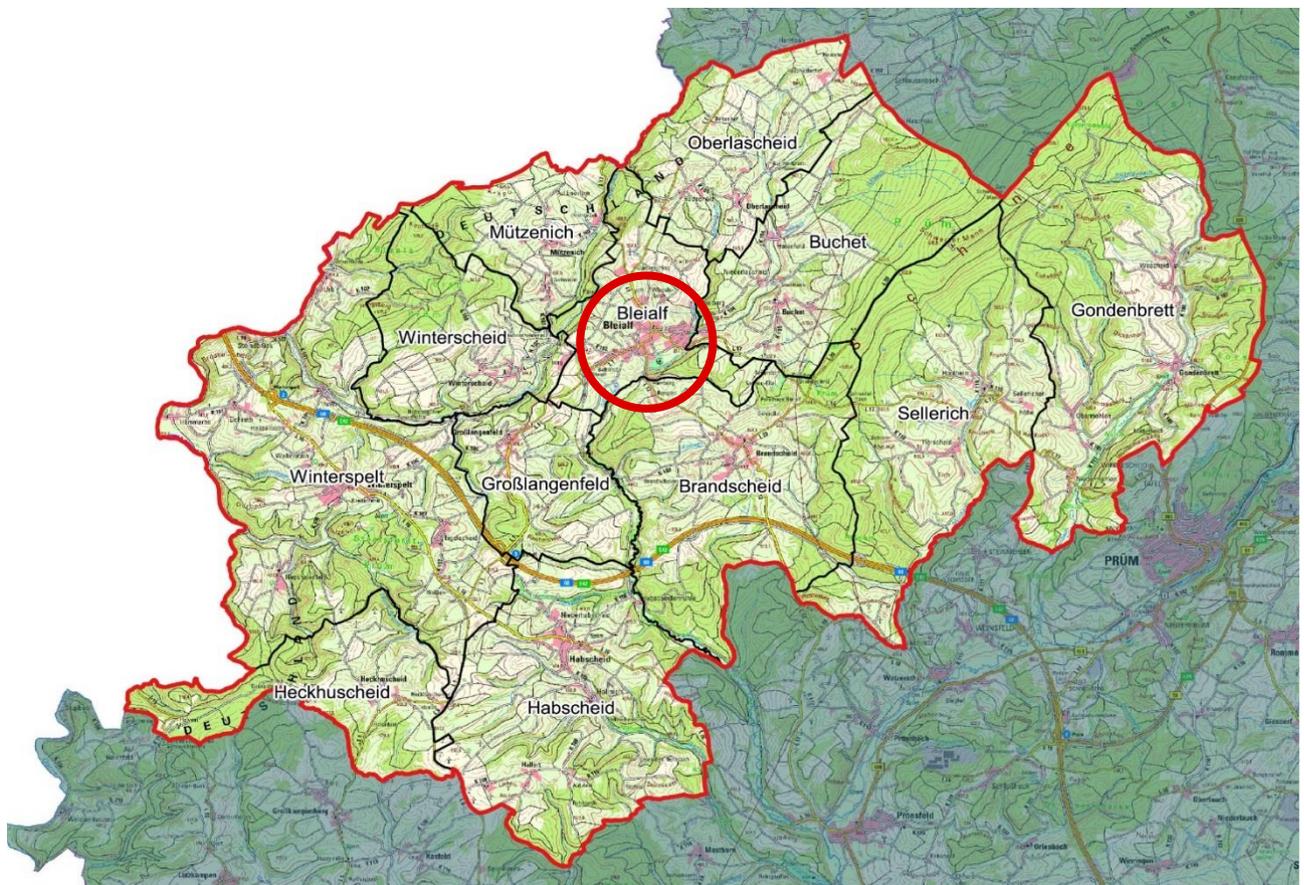


Abbildung 6: Lage der Ortsgemeinde und Nahbereich
(Quelle: TK 50 | ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2016, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [03/2017], ohne Maßstab eigene Darstellung)

Die Ortsgemeinde Bleialf hat 1.263 Einwohner bei einer Größe von 7,55 km².²⁸ Im Raumordnungsplan ist der Ortsgemeinde die Funktion eines Grundzentrums im Grundnetz zugewiesen, dessen Nahbereich einige weitere Ortsgemeinden der VG Prüm umfasst.

²⁸ Quelle Einwohnerzahlen: Einwohnerstatistik über www.rlpdirekt.de (zentrales Integrationssystem EWOISneu), Stand: 30.06.2017
Quelle Flächengrößen: www.statistik.rlp.de/de/regional/meine-heimat/, Stand: 15.03.2017

Die Ortsgemeinde Bleialf gehört zum Eifelkreis Bitburg-Prüm. Die Ortsgemeinde bildet keinen geschlossenen Siedlungskörper. Die Bebauung erstreckt sich teils bandartig entlang der Straßen (Bahnhofstraße, Auwer Straße sowie Prümer Straße). Diese Straßen bilden auch die Hauptverkehrsadern. Über die Auwer Straße (L1) gelangt man Richtung Norden auf die L 17, die nach Belgien führt. Über die Bahnhofstraße (L1) gelangt man Richtung Südwesten zur A 60 (Sankt Vith in Belgien - Wittlich). Die Prümer Straße (L17) führt Richtung Osten auf die B 265 und diese ins Mittelzentrum Prüm. Dieses liegt ca. 20 Fahrminuten von Bleialf entfernt

3.1 Einzugsbereiche

Die Einzugsbereiche der Ortsgemeinde Bleialf lassen sich generell nach zwei Methoden ermitteln. Die erste zeigt auf, wie die verkehrliche Anbindung an einen Standort die Erreichbarkeit für Kunden ermöglicht. Dabei sind die verkehrliche Anbindung und die topografischen Verhältnisse von Bedeutung. Zudem muss auf einen hohen Motorisierungsgrad geschlossen werden. Die zweite Möglichkeit ergibt sich aus den Vorgaben der Regional- und Landesplanung.

Zur Ermittlung des Einzugsbereichs für den Einzelhandel muss beachtet werden, dass hier zwischen zwei unterschiedlichen Versorgungsaufträgen der zentralen Orte unterschieden werden muss. So gibt es die Güter und Waren des kurzfristigen Bedarfs, welche durch Nahbereichsstandorte bereitgehalten werden sollen. Zudem gibt es die Güter und Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Diese sollen vorwiegend in den Mittel- und Oberzentren angeboten werden. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit den Versorgungsauftrag der Ortsgemeinde Bleialf 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 anderen Ortsgemeinden ohne zugewiesene Versorgungsfunktion Rücksicht nehmen und auch hier Angebote zulassen. Zudem ist in Bleialf als Grundzentrum davon auszugehen, dass auch die Grundversorgung mit Sortimenten des mittel- bis langfristigen Bedarfs gedeckt werden darf.

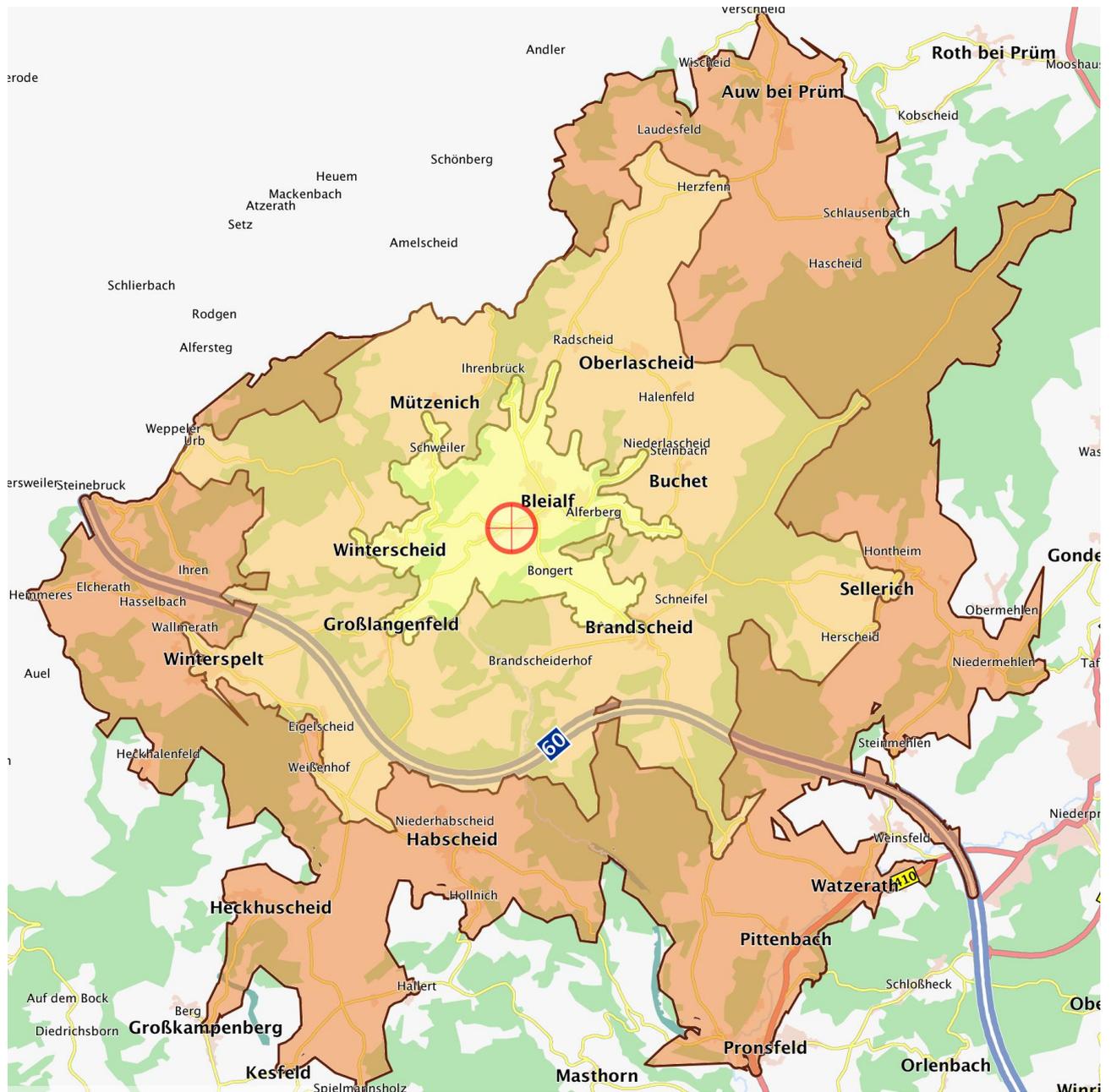
Der Einzugsbereich wird mit dem Einzugsbereich der Regionalplanung gleichgesetzt. Dabei ist anzunehmen, dass das Vorhaben selbst einen Wirkungsbereich haben wird, der aufgrund der bestehenden Versorgungslage über die Gemeindegrenze Bleialfs und auch über den Nahbereich hinausgehen wird. Die zu erwartenden Steigerungen der Kaufkraftbindung werden an entsprechender Stelle kommentiert.

Nach dem Raumordnungsplan ist mit einem Einzugsbereich von 4.261 Einwohnern für die Nahversorgung zu rechnen.

→ Ermittlungsansatz 1 (Fahrzeiten)

Aufgrund der Lage der Ortsgemeinde ist es nötig für die Bestimmung des tatsächlichen Einzugsgebiets zunächst die Entfernungen in Kilometern und damit den tatsächlichen Aufwand zum Erreichen eines Versorgungsstandortes zu betrachten. Dabei spielen direkte Verbindungen zwischen einzelnen Orten und damit die Qualität von Verkehrswegen eine wichtige Rolle. Die Verwaltungseinheiten tragen diesem Problem nur selten Rechnung. So kann eine pauschale Annahme, der Einzugsbereich einer Versorgungsgemeinde stimme mit dem Gebiet der Verbandsgemeinde überein, lediglich für einige Gemeinden ohne verkehrliche Barrieren sowie einer zentralen Lage innerhalb der eigenen Verbandsgemeinde als wahrscheinlich erachtet werden.

Unter Berücksichtigung der Lage der Ortsgemeinde Bleialf und ihrer Anbindung an das Umland ergibt sich auf der Basis des Einzugsbereichs nach PKW-Fahrminuten folgendes Bild:



Legende: 5 min 10 min 15 min

Abbildung 7: Potenzielle Einzugsbereiche der Ortsgemeinde Bleialf in 5, 10 und 15 Pkw-Fahrminuten (Quelle: Potenzialanalyse | on-geo AG | 04.05.2017)

	5 min	10 min	15 min
Bevölkerung	1.496	2.810	5.586

Tabelle 1: Bevölkerung im Fahr-Einzugsbereich der Ortsgemeinde Bleialf (Quelle: Potenzialanalyse | on-geo AG | 04.05.2017)

Unter Berücksichtigung der Einkaufsaffinitäten der Einwohner und der Unterteilung der Warengruppen kurzfristiger Sortimente in 5 bis 10 minütiger Fahrtzeit sowie mittel- bis langfristiger Sortimente in ca. 15 bis 20 minütiger Fahrtzeit Entfernung lässt sich die Einwohnerzahl im so ermittelten Einzugsbereich definieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Überschneidungsbereiche

mit nach gleicher Weise betrachteten anderen Zentren und Unterdeckungsgebiete, die von keiner zentralörtlichen Gemeinde nach dieser Definition versorgt werden, hier als Korrekturfaktor einzubringen sind.

Nach dieser Herangehensweise ergibt sich für den Standort Bleialf für die Versorgung im **Nahbereich** ein Einzugsbereich von ca. **4.200 Einwohnern**.

→ **Ermittlungsansatz 2 (administrative Zuordnung)**

Für das Grundzentrum Bleialf wird durch die Regional- und Landesplanung im Regionalen Raumordnungsplan ein grundzentraler Bereich vorgegeben. Dem Nahbereich werden neben der eigenen Gemarkungsflächen weitere umliegende Gemeinden zugeordnet.

Als Grundzentrum ist Bleialf in den Mittelbereich Prüm integriert. Der Ortsgemeinde ist hier aber keine über die Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion zugewiesen.

Die Aufgabe des Grundzentrums Bleialf ist es die Nahversorgung des eigenen Nahbereiches zu decken. Die weitergehende Versorgung ist nach den Vorgaben der Regional- und Landesplanung dem Mittelzentrum Prüm zugeschrieben. Daher ist für Bleialf nur die Einwohnerzahl der Gemeinden im Nahbereich zuzuordnen.

Nach dieser Herangehensweise ergibt sich für Bleialf für die Versorgung im **Nahbereich** ein Einzugsbereich von **4.725 Einwohnern**.

Unter Beachtung des RROPneu2014 müsste die Gemeinde Gondenbrett hier korrigierend wieder aus den Einwohnerzahlen abgezogen werden. Dies hätte zur Folge, dass für Bleialf 447 Einwohner mit deren Kaufkraft wegfallen und ein Einzugsbereich von **4.278 Einwohnern** übrig bliebe. Dies wird als weiteres Szenario im Anhang des Konzeptes betrachtet.

Im Folgenden werden die Einzugsbereiche nach Vorgabe des ROP und des LEP IV für die Erarbeitung des Konzeptes zugrunde gelegt. Es wird dabei berücksichtigt, welche Bedeutung die Ortsgemeinde in der Realität für die Versorgung der Bevölkerung in der Umgebung hat. Insofern wird auch eine mögliche Entwicklung von mittel- bis langfristigen Sortimenten untersucht.

3.2 Besonderheiten

Eine Besonderheit ist in den Pendlerbewegungen zu sehen, die sowohl das nahe gelegene Luxemburg als auch das angrenzende Belgien betreffen. Die hier arbeitenden Einwohner des Einzugsbereichs werden in den deutschen Statistiken zur Ermittlung der Einzelhandelskaufkraft nicht erfasst. Das hängt damit zusammen, dass die Zahlen der GfK maßgeblich auf den versteuerten Einkommen aufbauen, was bei Pendlern zu einer Grundverzerrung der Statistik führt. Ab dem Jahr 2018 wird diese Verzerrung durch die GfK korrigiert. Bis dahin sind zumindest die aus dem letzten bekannten Pendlerdatensatz aus dem Jahr 2013 ermittelten 199 Pendler aus dem Einzugsbereich mit dem Ziel Luxemburg in die Konzeption einzustellen. Deren Kaufkraft kann mit rund 40 % zusätzlich in Ansatz gebracht werden, da deren Einkommen im Schnitt höher ist und die Steuerbelastung niedriger ausfällt. Der Ansatz von 40 % Zusatzkaufkraft dieser 199 Personen ist bereits mehrfach in der Region zum Tragen gekommen und bildet in etwa die tatsächlichen Verhältnisse ab, die durch den statistisch zu niedrigen Kaufkraftindex verzerrt wurden.

4 ANGEBOTSSITUATION DES EINZELHANDELS

4.1 Allgemeine Angebotssituation

Zur Erstellung des vorliegenden Konzeptes wurde eine Bestandsaufnahme der Einzelhandelssituation durchgeführt. Darüber hinaus wurde der Einzelhandelsbestand in der Umgebung der Ortsgemeinde berücksichtigt. Das Konzept stützt sich auf eine Gliederung der angebotenen Waren in Sortimente und Warengruppen. Letztere sind in die folgenden Kategorien eingeteilt:

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

Tabelle 2: Warengruppen als Grundlage für die Einzelhandelsuntersuchung
(Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung GfK)

Die gewonnenen Daten wurden nach der Festlegung der Einzugsbereiche für dieses Konzept entsprechend angepasst, in die Warengruppen einsortiert und zur Bewertung der Einzelhandels-situation herangezogen. Im Folgenden wird daher unterschieden zwischen den Angeboten im Siedlungsgebiet Bleialf und im Nahbereich.

Des Weiteren unterscheidet die Konzeption zwischen den beiden typischen Bedarfsarten, nämlich den Angeboten zur Deckung

- des kurzfristigen Bedarfs (für den Nahbereich) und
- des mittel- bis langfristigen Bedarfs (für die Grundversorgung und im regionalen Kontext).

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

4.2 Struktur des Einzelhandelsangebotes

Für das Ortsgemeinde Bleialf gilt die Versorgung mit Gütern des täglichen – also kurzfristigen Bedarfs – als maßgeblich.

Die Sortimente des kurzfristigen Bedarfs befinden sich an der Bahnhofstraße (Edeka), zwei Bäckereien (Bahnhofstraße, Poststraße), ein Lebensmittelladen (Bahnhofstraße) sowie eine Tankstelle mit Shop und eine Apotheke (beides Auwer Straße).

Zudem befinden sich in Bleialf ein Raiffeisenmarkt, ein Baumarkt, ein Blumenladen, ein Regionalladen, ein Einrichtungshaus, ein Anbieter von Küchengeräten und ein Gardinenstudio.

Die übrigen Ortsgemeinden im Nahbereich halten ein kleines Angebot an Waren des kurzfristigen Bedarfs vor. So gibt es eine Metzgereien, einen Gemischtwarenladen sowie zwei kleinere Getränkemärkte. Es gibt außerhalb der Ortsgemeinde Bleialf keinen weiteren Lebensmittelmarkt.

Zusammenfassend ergibt sich aus den erfassten Daten für Waren des kurzfristigen Bedarfs in der Ortsgemeinde Bleialf eine Verkaufsfläche von **3.444 m²** und im Nahbereich von **315 m²**. Insgesamt sind im Nahbereich damit **3.759 m²** Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Angeboten vorhanden.

Für die über die Nahversorgung hinausgehende Bedarfsdeckung hat die Ortsgemeinde Bleialf aktuell keinen Versorgungsauftrag. Dennoch ist auch nach den Vorgaben der Regional- und Landesplanung eine Grundversorgung an weitergehenden Gütern in Grundzentren nicht ausgeschlossen. Daher wurden auch alle anderen Sortimente betrachtet. Die Ortsgemeinde Bleialf verfügt über einige kleinere mittelbereichsrelevante Einzelhandelsangebote.

Ein Ausbau in Bereichen mit regional oder lokal erkennbaren Schwächen ist für das Grundzentrum zu vertreten. In Abhängigkeit zu den landesplanerischen Zielen der Einzelhandelsentwicklung sollte diese Entwicklung in Bleialf die Grenzwerte des LEP IV einhalten. Sofern jedoch ein Bedarf ermittelt werden kann, dessen Ausbau sich als lokal und regional verträglich darstellt und der nicht bereits an anderer Stelle durch einen Konkurrenzstandort zur Entwicklung gebracht wird, ist davon auszugehen, dass mittels Zielabweichung oder raumordnerischen Verfahrens eine Umsetzbarkeit in Bleialf hergestellt werden könnte.

Die Versorgungsstruktur in Bleialf ist im Wesentlichen in die beiden Themenkomplexe *Lebensmittel* und *Sonstiges* aufgeteilt. Dabei befindet sich das maßgebliche Angebot in Form des Edeka-Marktes an der Bahnhofstraße im südwestlichen Ortsbereich. Die übrigen Angebote sind über das Ortsgebiet verteilt.

4.3 Fazit der Angebotsanalyse

Auf Grund der vorliegenden Informationen kann aktuell davon ausgegangen werden, dass in der Ortsgemeinde Bleialf die Nahversorgung grundsätzlich gewährleistet ist. Ein darüber hinaus gehendes Angebot ist nur zum Teil vorhanden.

5 NACHFRAGESITUATION DES EINZELHANDELS

5.1 Allgemeines

Die Darstellung der Nachfragesituation resultiert aus der gemeinsamen Betrachtung des Einzugsbereichs sowie statistisch ermittelten Werten zur Kaufkraft in Verbindung mit den Berechnungsergebnissen zu Umsatz und Angebot der Einzelhandelsbetriebe. Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial wird aus Einwohnerzahl und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft ermittelt. Hierzu wird, basierend auf dem durchschnittlichen Einkommen, der Kaufkraftindex berechnet, welcher im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt die Kaufkraft für einzelne Warengruppen in Bleialf angibt.

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

Die Kaufkraftbindung, bzw. der Kaufkraftzu- und abfluss, bieten neben dem Zentralitätswert einen weiteren Ansatz um einen Einkaufsstandort – hier Bleialf – im Hinblick auf seine Leistungsfähigkeit zu beurteilen. Für die Ermittlung der aktuellen vor Ort getätigten Umsätze werden zunächst die vorhandenen Verkaufsflächen pro Warengruppe sowie die bundesdurchschnittlichen Umsatzkennwerte (Flächenproduktivitäten je m²) herangezogen. Die durchschnittliche Flächenproduktivität wird dann für verschiedene Sortimente unter Berücksichtigung der tatsächlichen Angebotsstrukturen im Einzugsbereich sowie mit Hilfe regionalspezifischer Korrekturwerte (z.B. der Kaufkraftkennziffer) 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. Bei Bedarf kann dabei zwischen der Zentralität des Einzugsbereichs insgesamt und der Zentralität des Kernstandortes sowie einzelner Stadt- / Ortsteile oder Ortsgemeinden unterschieden werden.

5.2 Kaufkraftpotenzial

In der Bundesrepublik Deutschland liegt 2016 die einzelhandelsrelevante Kaufkraft einer Person bei durchschnittlich 5.729 € pro Jahr²⁹. Für die Ortsgemeinde Bleialf gilt auf Grund der regionalspezifischen Einkommenssituation ein Kaufkraftindex von 87,0 %³⁰. Hieraus ergibt sich eine Kaufkraft von 4.984 € pro Person und Jahr für die Ortsgemeinde Bleialf. Hiervon sind ~2.436 € für die Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs anzusetzen. Die übrigen ~2.548 € pro Person und Jahr sind im zugeordneten Nahbereich für die mittel- bis langfristigen Warengruppen anzusetzen. Gleichwohl kann ein Teil dieser Kaufkraft im Grundzentrum gebunden werden. Zur Ermittlung der tatsächlichen Kaufkraftbindung in den Warengruppen wird die gesamte Kaufkraft für mittel- bis langfristige Sortimente in der Ortsgemeinde in Ansatz gebracht. Diese Angaben werden

²⁹ Quelle: GfK Einzelhandelskaufkraft Deutschland 2016.

³⁰ Quelle: GfK Einzelhandelskaufkraft Deutschland 2016.

im Folgenden den Berechnungen zu Grunde gelegt. Dabei wird auch die bereits erläuterte Besonderheit der Pendler-Kaufkraft berücksichtigt.

Warengruppe	Kaufkraft in €* in €	Kaufkraft-index in %	Kaufkraft im Nahbereich in €	Kaufkraft Pendler im Nahbereich in €
Nahrungs- und Genussmittel	2.344	87,0	9.635.598	162.327
Gesundheits- und Körperpflege	456	87,0	1.874.502	31.579
Baumarktspezifische Waren	624	87,0	2.565.108	43.213
Bekleidung	438	87,0	1.800.509	30.332
Einrichtungsbedarf	468	87,0	1.923.831	32.410
Bücher / Schreibwaren	245	87,0	1.007.134	16.967
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	169	87,0	694.717	11.704
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	200	87,0	822.150	13.850
Spielwaren / Hobbys	112	87,0	460.404	7.756
Foto / Optik	111	87,0	456.293	7.687
Schuhe / Lederwaren	108	87,0	443.961	7.479
Informationstechnologie	106	87,0	435.740	7.341
Sport / Camping	118	87,0	485.069	8.172
Glas-Porzellan-Keramik	89	87,0	365.857	6.163
Uhren / Schmuck	77	87,0	316.528	5.332
Telekommunikation	49	87,0	201.427	3.393
Baby-/ Kinderartikel	15	87,0	61.661	1.039
			23.550.487	396.745
			23.947.232	

Tabelle 3: Kaufkraft im Nahbereich einschließlich der Pendler
(Quelle: eigene Berechnung)

Hinsichtlich der Einwohner im Nahbereich ergibt sich demnach ein Versorgungsauftrag für die Ortsgemeinde Bleialf, der sich an den Potenzialen von ca. 11,71 Mio. € für die Nahversorgung und ca. 12,24 Mio. € für die Versorgung mit Gütern des mittel- bis langfristigen Bedarfs orientiert. Eine entsprechende Versorgung in diesem Umfang steht Bleialf hinsichtlich der Nahversorgung zu, um das Potenzial am Ort zu halten und eine adäquate Versorgung der eigenen Bevölkerung sicherzustellen. Für den weiteren Bedarf steht der Ortsgemeinde nur ein Teil der vorhandenen Kaufkraft zu. Hierbei ist der mittelzentrale Status benachbarter Städte mit einer höheren zentralörtlichen Funktion zu beachten.

Insgesamt ergibt sich ein **Kaufkraftpotenzial** von ca. **23,95 Mio. €**

5.3 Kaufkraftbindung

Zur Ermittlung der Bindung der festgestellten Kaufkraft werden die Verkaufsflächen der erhobenen Einzelhandelsbetriebe herangezogen. Hierbei wird auf die sogenannte Flächenproduktivität zurückgegriffen, die den Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche angibt. Diese wurde aus Basis

vorliegender Daten anhand einer Mittelwertanalyse für die einzelnen Warengruppen bestimmt.³¹ Aus den gewonnenen Zahlen wird der Umsatz für jede Warengruppe im gesamten Einzugsbereich errechnet. Dieser lässt sich – bezogen auf die vorhandene Kaufkraft – in eine Kaufkraftbindungsquote umrechnen, welche einzeln betrachtet erste Rückschlüsse auf die Versorgungssituation je Warengruppe und in der Gesamtbetrachtung darauf aufbauend Aussagen über die tatsächliche Versorgungssituation sowie die weiteren Potenziale von Bleialf ermöglichen.

Warengruppe	Kaufkraft im Einzugsbereich in Mio. €	Umsatz nach Flächenproduktivität in Mio. €	Kaufkraftbindungsquote in %
Nahrungs- und Genussmittel	9,80	7,35	75,0
Gesundheits- und Körperpflege	1,91	1,18	62,0
Baumarktspezifische Waren	2,61	1,53	58,8
Bekleidung	1,83	0,05	2,6
Einrichtungsbedarf	1,96	1,45	74,1
Bücher / Schreibwaren	1,02	0,00	0,0
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	0,71	0,00	0,0
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	0,84	0,00	0,0
Spielwaren / Hobbys	0,47	0,00	0,0
Foto / Optik	0,46	0,00	0,0
Schuhe / Lederwaren	0,45	0,00	0,0
Informationstechnologie	0,44	0,00	0,0
Sport / Camping	0,49	0,00	0,0
Glas-Porzellan-Keramik	0,37	0,01	3,6
Uhren / Schmuck	0,32	0,00	0,0
Telekommunikation	0,20	0,00	0,0
Baby-/ Kinderartikel	0,06	0,00	0,0
Summe	23,95	11,57	

Tabelle 4: Kaufkraftbindung im Einzugsbereich (mit Berücksichtigung der Mehrkaufkraft durch Pendler)
(Quelle: eigene Berechnungen)

Die Bindungsquote in der ersten Warengruppe, die maßgeblich die Nahversorgung betrifft, zeigt eine Bindung von unter 75 % auf. Hierbei handelt es sich um einen niedrigen Wert für ein Grundzentrum. Eine 100 %-ige Kaufkraftbindung ist nicht realistisch und erforderlich, allerdings zeigt dieser Wert, dass einiges an Kaufkraft in umliegende Zentren abfließt.

Im Bereich der mittelfristigen Sortimente und Warengruppen erfolgt eine Abwanderung von Kaufkraft aus dem Einzugsbereich in umliegende Zentren. Bleialf füllt seinen grundzentralen Versorgungsauftrag noch nicht in seiner Fülle aus.

³¹ Die Mittelwertanalyse basiert auf Erfahrungswerten, verschiedenen konkreten Umsatzangaben der Betriebe und Filialisten und branchenspezifischen Angaben der EHI Retail Institute GmbH, Köln, Handel aktuell.

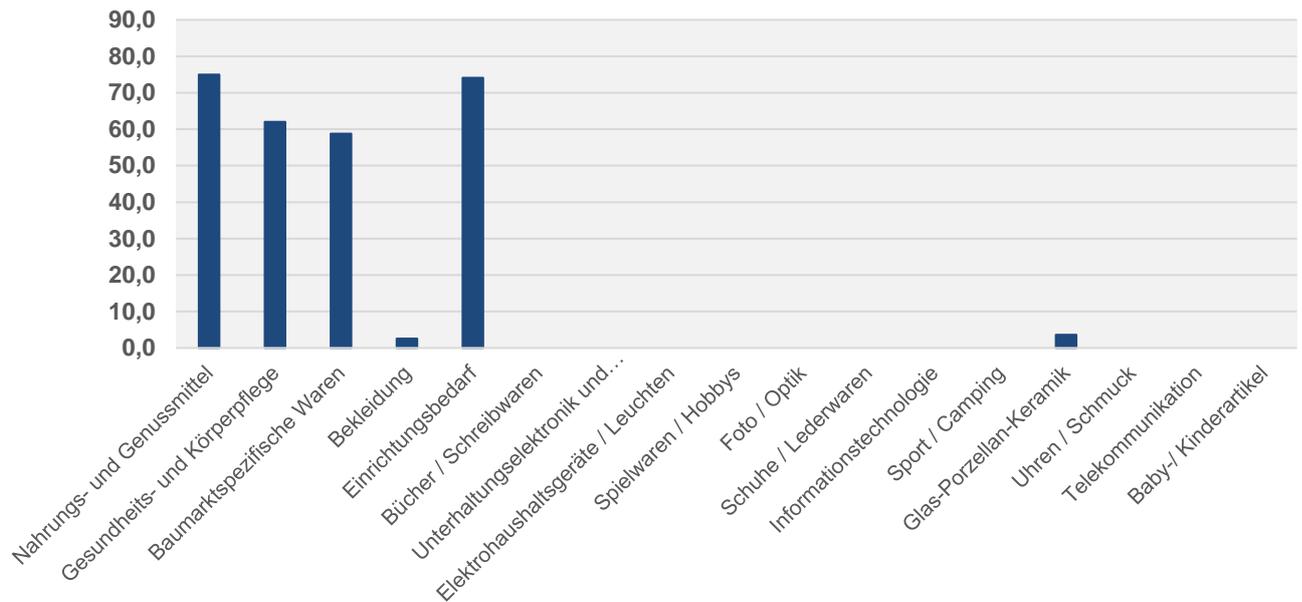


Abbildung 8: Bindungsquoten in %
(Quelle: eigene Darstellung)

Bezugnehmend auf die einzelnen Warengruppen muss die errechnete Kaufkraftbindungsquote in einigen Fällen für die Ermittlung der sich daraus ergebenden Potenziale gutachterlich korrigiert werden. Dies bezieht sich insbesondere auf erkennbare Mängel oder besondere Stärken des Angebots einiger Läden.

Eine Strahlkraft über den Einzugsbereich hinaus oder die Abwanderung von Kaufkraft in die umliegenden Standorte kann nicht zu 100 % am eigenen Standort kompensiert werden. Des Weiteren resultieren die Bindungsquoten teilweise aus speziellen vor Ort vorhandenen großen Angeboten einzelner Betriebe. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass nicht alle Sortimente aus einer Warengruppe und in allen Qualitätsstufen auch tatsächlich vor Ort vorhanden sind. Hier gilt es also nachzusteuern und die in den Warengruppen summierten Angebote genauer zu analysieren.

Änderungen durch interne Umbaumaßnahmen, andere Gewichtungen innerhalb der angebotenen Waren, die Einrichtung von kurzfristigen Aktionsflächen u.ä. müssen dagegen unberücksichtigt bleiben und bedingen eine gewisse Unschärfe. Diese fällt jedoch – bezogen auf den gesamten Einzugsbereich und alle hier vertretenen Betriebe – voraussichtlich nicht ins Gewicht.

Es gilt zudem zu bedenken, dass die Flächenproduktivität bei kleinen Läden oder Fachgeschäften in aller Regel leicht über den Durchschnittswerten für diese Branche liegt, welche eher auf Großanbieter (z.B. große Elektrofachmärkte oder Filialisten) bezogen sind. Gewisse Abweichungen von tatsächlichen Faktoren sind daher auch hier unvermeidlich, da konkrete Umsatzzahlen pro Fläche nur bedingt zur Verfügung stehen. Diese Unschärfen werden in einem weiteren Schritt gutachterlich korrigiert und infolgedessen zu einer angemessenen Entwicklungsdarstellung führen. Dabei wird auch der zentralörtliche Status von Bleialf vor dem Hintergrund der Gesamtversorgungs- und Konkurrenzsituation in der näheren Umgebung berücksichtigt.

5.4 Bewertung des Einzelhandelsstandortes

Die Bewertung eines Einzelhandelsstandortes stützt sich auf die bereits genannten Zahlen, aus welchen sich die Einzelhandelszentralität ermitteln lässt. Sie gibt die Bedeutung des Standortes für die Versorgung der Bevölkerung an, stellt aber nur einen statistischen Vergleichswert dar. Dieser

Wert ermöglicht einen Vergleich verschiedener Standortgemeinden in Abhängigkeit von ihrem Einzugsbereich und ihrer eigenen Bevölkerungszahl.

Aus den vorliegenden Daten ergibt sich für die Ortsgemeinde Bleialf und ihren Nahbereich eine Kennziffer für die Einzelhandelszentralität von **rund 48**. Diese bezieht sich auf alle Angebote im gesamten zugrunde gelegten Einzugsbereich und die Bevölkerungszahl des Nahbereichs einschließlich der Pendler nach Luxemburg.

Alleine bezogen auf die Einwohnerzahl Bleialfs ergibt sich eine Zentralität von rund 181, da der Umsatz im Nahbereich nahezu ausschließlich in der Ortsgemeinde erzielt wird, die selbst aber nur rund ¼ der Einwohner der Nahbereichs stellt.

Kaufkraft im Untersuchungsgebiet in Mio. €	Umsatz nach Flächenproduktivität in Mio. €	Ungebundene Kaufkraft und Abfluss in andere Zentren	
23,95	11,57	-51,7 %	-12,38 Mio. €

Tabelle 5: Kaufkraftabfluss
(Quelle: eigene Berechnungen)

Es wird deutlich, dass das Angebot in der Ortsgemeinde nicht dem Kaufkraftpotenzial entspricht. Ein Großteil der Kaufkraft im Bereich der Nahversorgung und bei den mittel- und langfristigen Bedarfen fließt aus dem Grundzentrum ab. Abgesehen von dem Edeka-Markt sind keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe in der Ortsgemeinde vorhanden. Die Orte im Nahbereich verfügen i.d.R. nicht in ausreichendem Maße über die wichtigsten nahversorgungsrelevanten Waren, wie Backwaren oder Fleisch- und Wurstwaren.

6 STÄDTEBAULICHE SITUATION DES EINZELHANDELS

Zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen zählen neben den topografischen und natürlichen Vorgaben und Grenzen auch die durch Planung und Nutzung definierten Realisierungsmöglichkeiten in den einzelnen Entwicklungs- und Bestandslagen des Gemeindegebietes.

Es geht folglich darum, die Ergebnisse aus Berechnungen und Analysen auf die städtebauliche Situation zu projizieren und dadurch Entwicklungsmöglichkeiten zu identifizieren, die nur auf Grundlage des Zahlenwerks nicht erkennbar wären.

6.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Wichtige städtebauliche Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung können aus der gegebenen Lage der Ortsgemeinde hergeleitet werden. Das Gebiet ist topografisch bewegt, was auch die Siedlungsentwicklung in der Vergangenheit und zukünftig maßgeblich beeinflusst und lenkt. Die Bebauung orientiert sich an den Hauptverkehrsstraßen des Ortes, der Auwer Straße, Bahnhofstraße und Prümer Straße, was zu einer bandartige Siedlungsstruktur führt.

Neu zu erschließende Flächen entwickeln sich meist an den für die vorgesehene Nutzung günstig gelegenen Standorten. So muss für größere Ansiedlungen nach geeigneten Flächen im Ortsgebiet gesucht werden, die aber auch in Abhängigkeit vom Sortiment dem städtebaulichen Integrationsgebot für den Einzelhandel nachkommen.

Sogenannte Haupteinkaufsbereiche sind in der Ortsgemeinde nicht vorhanden. Es gibt den Edeka-Markt an der Bahnhofstraße, der als einziger Standort die Schwelle der Großflächigkeit übertritt. Im Übrigen sind im alten Ortskern einige Nutzungen und Leerstände, die ein Zentrum charakterisieren, dieses jedoch nur unzureichend alleine mit Frequenz füllen können. Darüber hinaus gibt es in Winterspelt noch kleinflächige Einzelhändler im Bereich der Nahversorgung. Waren aus dem Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs werden in Form des Raiffeisen-Marktes (Baumarkt) in der Bahnhofstraße in der nördlichen Auwer Straße und am alten Bahnhof angeboten.

Die beschriebene bandartige Siedlungsstruktur hält keine Flächenpotenziale innerhalb des Siedlungskörpers vor, auf denen die Ansiedlung von neuem (großflächigem) Einzelhandel städtebauliche verträglich ermöglicht werden könnte.

Nennenswerter Leerstand von Immobilien, die eine Einzelhandelsnutzung zuließen, ist in der Ortsgemeinde lediglich im Bereich der Einkaufspassage „Prisma“ festzustellen. Dort befanden sich der Edeka-Markt bis zu dessen Umsiedlung an die nun bestehende Stelle in der Bahnhofstraße sowie zwei weitere Anbieter. Hier ist ein Flächenpotenzial von über 700 m² verfügbar und jederzeit im Rahmen der bestehenden Genehmigung wieder nutzbar.

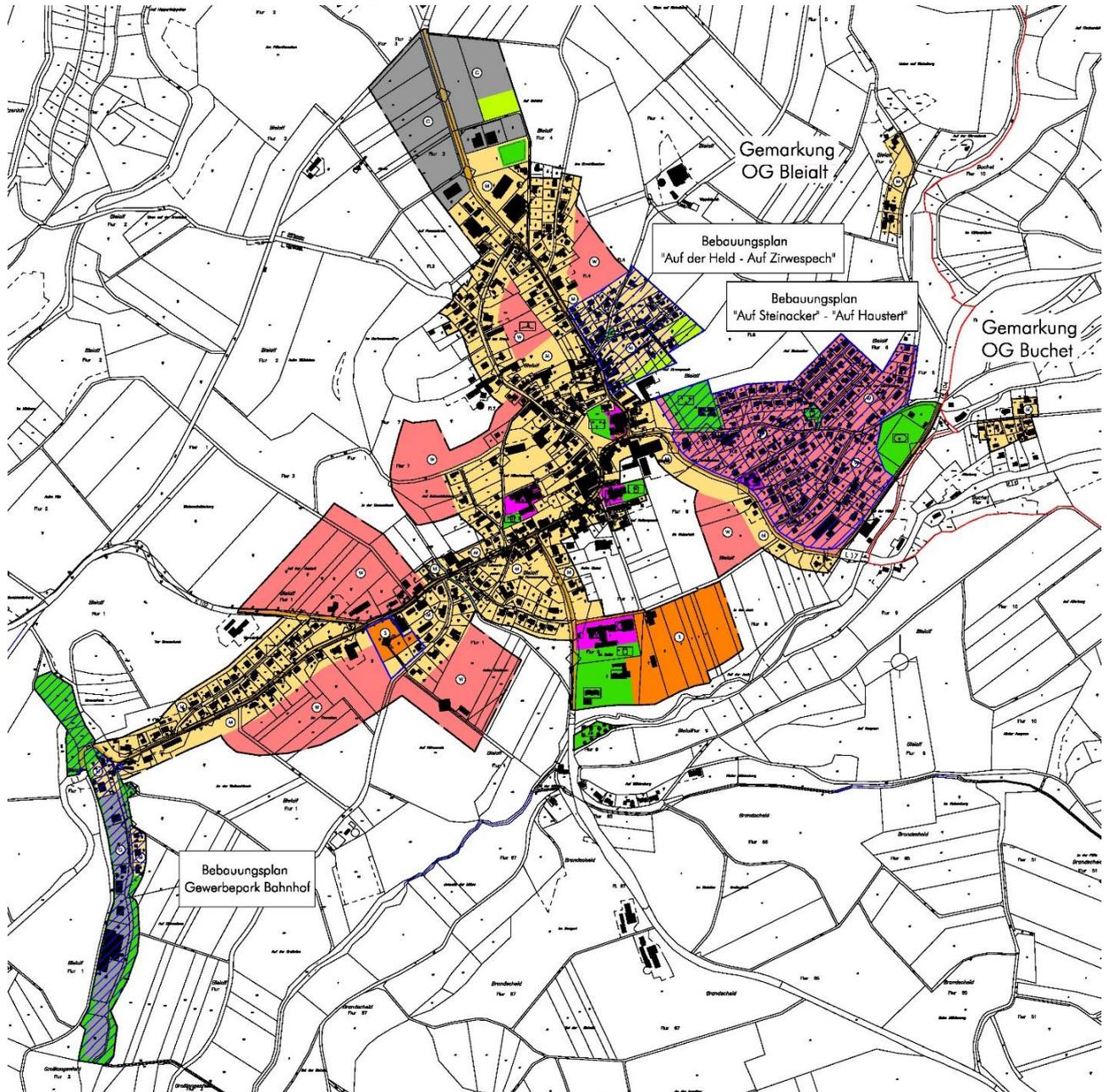
6.2 Planungsrechtliche Vorgaben

6.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm stellt in seiner 1. Fortschreibung für die Ortsgemeinde Bleialf zwei Sonderbauflächen dar, die allerdings nicht mit einer weiteren Zweckbestimmung, Einzelhandel oder großflächiger Einzelhandel, ausgewiesen wurden.

Das bestehende Siedlungsgebiet wurde als gemischte Baufläche dargestellt, was die Zulassung von Einzelhandel tendenziell ermöglicht. Die Bauleitplanung muss zur exakten Steuerung des

Einzelhandels in diesen Bereichen demzufolge eine detaillierte Einzelhandelssteuerung vornehmen, um schädlichen Auswirkungen entgegenzuwirken.



Zeichenerklärung		Verkehrsmitteln		Grünflächen		Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		Sonstige Planzeichen		Hinweis:	
Art der baulichen Nutzung		Bauflächen für den Gemeinbedarf		Flächen für Ver- und Entsorgung		Flächen für die Länd- und Forstwirtschaft		Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	
<ul style="list-style-type: none"> Wohnflächen Gemeinschaftsflächen Öffentliche Grünflächen Sonderbauflächen 	<ul style="list-style-type: none"> Flächen für den Gemeinbedarf Öffentliche Vorversorgungen Schulen Kinderkrippen Kirchen und kirchliche Zwecke Sportplätze und Einrichtungen Sportplätze und Einrichtungen Post Feuerwehr Freizeit 	<ul style="list-style-type: none"> überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen Vorübergehende beschränkte Zweckbestimmung Bahntrassen 	<ul style="list-style-type: none"> Ver- und Entsorgungsanlagen Elektrizität Wasser Abwasser 	<ul style="list-style-type: none"> Grünflächen Grünanlagen Dauergrünanlagen Sportplatz Spielplatz Dorfblick Zielplatz Freizeit Ehrenwäldchen Schutzgrün Tennisplatz 	<ul style="list-style-type: none"> Flächen für die Länd- und Forstwirtschaft Flächen für Weid 	<ul style="list-style-type: none"> Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen überörtliche Leitungen (1:10.000/20.000) örtliche Leitungen 	<ul style="list-style-type: none"> Grüne des Ortsteilbereichs Naturschutzgebiete Flächen, die durch Satzungen und Bebauungspläne geschützt sind Grenze des Änderungsbereichs 	<ul style="list-style-type: none"> Grüne des Ortsteilbereichs Naturschutzgebiete Flächen, die durch Satzungen und Bebauungspläne geschützt sind Grenze des Änderungsbereichs 	<p>Die Planzeichnung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Prüm basiert auf den Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom April 2007.</p> <p>Dies ist die Kartengrundlagen soll der ursprünglichen Fassung des Flächennutzungsplanes wesentlich geändert haben, werden lediglich die Flächen innerhalb der jeweiligen Änderungsbereiche an die neuen Karten angepasst, die übrigen Bereiche werden nicht überarbeitet, sodass Abweichungen der Grenzen gegenüber der Liefassung des Flächennutzungsplanes möglich sind.</p>	<p>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</p>	<p>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</p>

Abbildung 9: Nutzungsmischung in der Ortsgemeinde Bleialf (Quelle: Aktuell rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm)

6.2.2 Bebauungspläne

Zur Untersuchung der bauplanungsrechtlichen Vorgaben für den Einzelhandel im Gemeindegebiet sind die hierfür eventuell zu beachtenden Bebauungspläne grob zu untersuchen. Dabei wird insbesondere auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und eventuelle Einschränkungen geachtet. Wichtige, zu beachtende überplante Gebiete sind Misch-, Kern-, Industrie- und Gewerbegebiete, für welche die Festsetzungen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandel nach den Vorgaben der BauNVO modifiziert werden können. Aber insbesondere die planungsrechtliche Festsetzung von Sondergebieten für den Einzelhandel ist im Sinne der städtebaulichen und gesamtstädtischen Steuerung relevant. Hierdurch werden regelmäßig Rahmenbedingungen geschaffen, die über eine nachträgliche Steuerung nur schwer verbessert oder korrigiert werden können.

Für das Ortsgemeindegebiet liegt ein einzelhandelsrelevanter Bebauungsplan vor, welcher Aussagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung trifft.

→ Bebauungsplan „SB-Verbrauchermarkt Bleialf, Bahnhofstraße“

Für die Sonderbaufläche an der Bahnhofstraße besteht derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan „SB-Verbrauchermarkt Bleialf, Bahnhofstraße“. Hier wurde ein Edeka-Markt errichtet. Der Bebauungsplan wurde zuletzt im Mai 2010 geändert. Der Marktbetreiber strebt derzeit eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des Marktes an, was eine Änderung des Bebauungsplans „SB-Verbrauchermarkt Bleialf, Bahnhofstraße“ notwendig macht.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2010 weist ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Einzelhandel‘ aus. Allgemein zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Hauptsortimenten:

- Trockensortiment,
- Molkereiprodukte,
- Tiefkühlprodukte ,
- Fleisch, Wurst, Fisch, Käse,
- Backwaren,
- Tabakwaren/Zeitschriften,
- Drogerieartikel und Kosmetika,
- Wasch- und Putzmittel,
- Getränke, jedoch nicht als gesonderter Markt und mit einem Anteil an der Gesamtgeschossfläche von maximal 100 m² (Verkehrs-, Lager- und Verkaufsfläche),
- Ergänzungssortiment Nonfood
- sowie vergleichbare Warengruppen, die der Nahversorgung dienen.

In den zulässigen Einzelhandelsbetrieben sind Randsortimente der aufgeführten Sortimente bis maximal 15% der Verkaufsfläche zulässig.

Eine detaillierte Behandlung und Steuerung des Einzelhandels über das Instrument des Bebauungsplanes ist sehr zu begrüßen. Eine Anpassung des Bebauungsplans mit Ausweisung von Sondergebieten mit Zweckbestimmung ‚großflächigen Einzelhandel‘ sowie die Anpassung der als nicht zulässig definierten Sortimentsliste im Anschluss an den Beschluss des

Einzelhandelskonzeptes wird empfohlen. Ziel ist die im Zuge dieses Konzepts entwickelte Sortimentsliste im Bebauungsplan „SB- Verbrauchermarkt Bleialf, Bahnhofstraße“ rechtlich zu verankern.

6.3 Fazit der städtebaulichen Analyse

Für die Ortsgemeinde Bleialf gelten einige städtebauliche Vorgaben, die Einfluss auf künftige Einzelhandelsentwicklungen haben. Dabei spielt insbesondere die planungsrechtliche Situation eine wichtige Rolle.

Die weiteren Bebauungspläne der Ortsgemeinde sollten diesbezüglich ebenfalls einer Prüfung unterzogen werden, um einer ungeordneten Einzelhandelsentwicklung eventuell entgegenwirken zu können. Dabei sollten sie die aktuellen Anforderungen des Planungsrechts und der aktuellen Rechtsprechung erfüllen. So entsprechen die tatsächlichen Ansiedlungen oftmals nicht den Festsetzungen der betreffenden Pläne. Das betrifft insbesondere die Unterscheidung zwischen groß- und kleinflächigen Betrieben.

Als Grundzentrum ist Bleialf in seinem Einzugsbereich von nahversorgungsrelevanter Bedeutung, so dass möglicherweise auch bestimmte, früher getroffene Entscheidungen nochmals hinterfragt werden müssen, wenn die Ortsgemeinde die ihr zugewiesene Funktion auf Dauer wahrnehmen soll. Dies gilt auch im Lichte von in der Umgebung vorhandenen Konkurrenzstandorte und vor der sich stetig ändernden Landschaft des Einzelhandels und dessen Geschäftsmodellen, die auch eine sich verändernde Kundennachfrage mit sich bringen. Dem Motto „Handel ist Wandel“ muss auf planerischer Ebene begegnet werden, um die Ortsgemeinde als Zentrum zu stärken und langfristig attraktiv für Kunden zu machen – was eine gewisse offene Entwicklungsmöglichkeit des Marktes bedingt – und gleichzeitig einen Rahmen zu setzen, der die Ortsgemeinde selbst nicht übermäßig belastet, so dass sie ihre Rolle in der Region voll ausfüllen kann.

Besonders die Nahversorgung der Ortsgemeinde ist auf ihrem Stand zu halten und durch planerische Maßnahmen zu sichern und angemessen auszubauen.

7 GUTACHTERLICHE AUSWERTUNG

7.1 Zahlenwerk

Zunächst ein kurzer Überblick über das bisherige Zahlenwerk:

■ Einwohner	Ortsgemeinde	1.263
	Nahbereich	4.725 (4.278)
■ Kaufkraftindex der Ortsgemeinde Bleialf		87,0
■ Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Nahversorgung	2.436 € / Person / a
	sonstige Versorgung	2.548 € / Person / a
■ Kaufkraft	Nahversorgung	10,57 Mio. €
	Mittelbereichsversorgung	11,06 Mio. €
■ Verkaufsfläche Ortsgemeinde Bleialf	kurzfristiger Bedarf	1.759 m ²
	mittelfristiger Bedarf	1.685 m ²
■ Verkaufsfläche übriger Nahbereich	kurzfristiger Bedarf	315 m ²
	mittelfristiger Bedarf	0 m ²
■ Einzelhandelszentralität		48

7.2 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume, Potenziale und Restriktionen

Die erhobenen Zahlen stützen sich auf derzeit bekannte Nutzungen und die hier vorhandenen Sortimente der einzelnen Warengruppen. Um aus diesen Zahlen eine gutachterliche Einschätzung der Situation ableiten zu können, müssen jedoch einige Korrekturen aufgrund der tatsächlichen Anbieterstruktur vorgenommen werden. Diese berücksichtigen – wie bereits erläutert –, aufgrund von Besonderheiten des Warenangebotes und bestimmter örtlicher Faktoren, eine Abweichung des theoretischen Zahlenwerks von der realen Situation.

Die folgende Tabelle zeigt zunächst die aus der Kaufkraftbindungsquote ermittelten Werte für den Kaufkraftab- bzw. zufluss in % und in Mio. €.

Zu beachten ist, dass eine 100 %-ige Deckung des Bedarfs im Einzugsbereich nicht in allen Warengruppen erreicht werden kann und auch nicht angestrebt werden sollte. Bestimmte Sortimente werden beispielsweise eher in Fachmärkten, die typischerweise in größeren Orten und faktischen Mittelzentren 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.

Warengruppe	Kaufkraft- bindungsquote in %	Kaufkraftab- und - zufluss in %	Kaufkraftab- und -zufluss in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	75,0	-25,0	-2,5
Gesundheits- und Körperpflege	62,0	-38,0	-0,7
Baumarktspezifische Waren	58,8	-41,2	-1,1
Bekleidung	2,6	-97,4	-1,8
Einrichtungsbedarf	74,1	-25,9	-0,5
Bücher / Schreibwaren	0,0	-100,0	-1,0
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	0,0	-100,0	-0,7
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	0,0	-100,0	-0,8
Spielwaren / Hobbys	0,0	-100,0	-0,5
Foto / Optik	0,0	-100,0	-0,5
Schuhe / Lederwaren	0,0	-100,0	-0,5
Informationstechnologie	0,0	-100,0	-0,4
Sport / Camping	0,0	-100,0	-0,5
Glas-Porzellan-Keramik	3,6	-96,4	-0,4
Uhren / Schmuck	0,0	-100,0	-0,3
Telekommunikation	0,0	-100,0	-0,2
Baby-/ Kinderartikel	0,0	-100,0	-0,1
			-12,4

Tabelle 6: Kaufkraftab- und zuflüsse im Einzugsbereich
(Quelle: eigene Berechnungen)

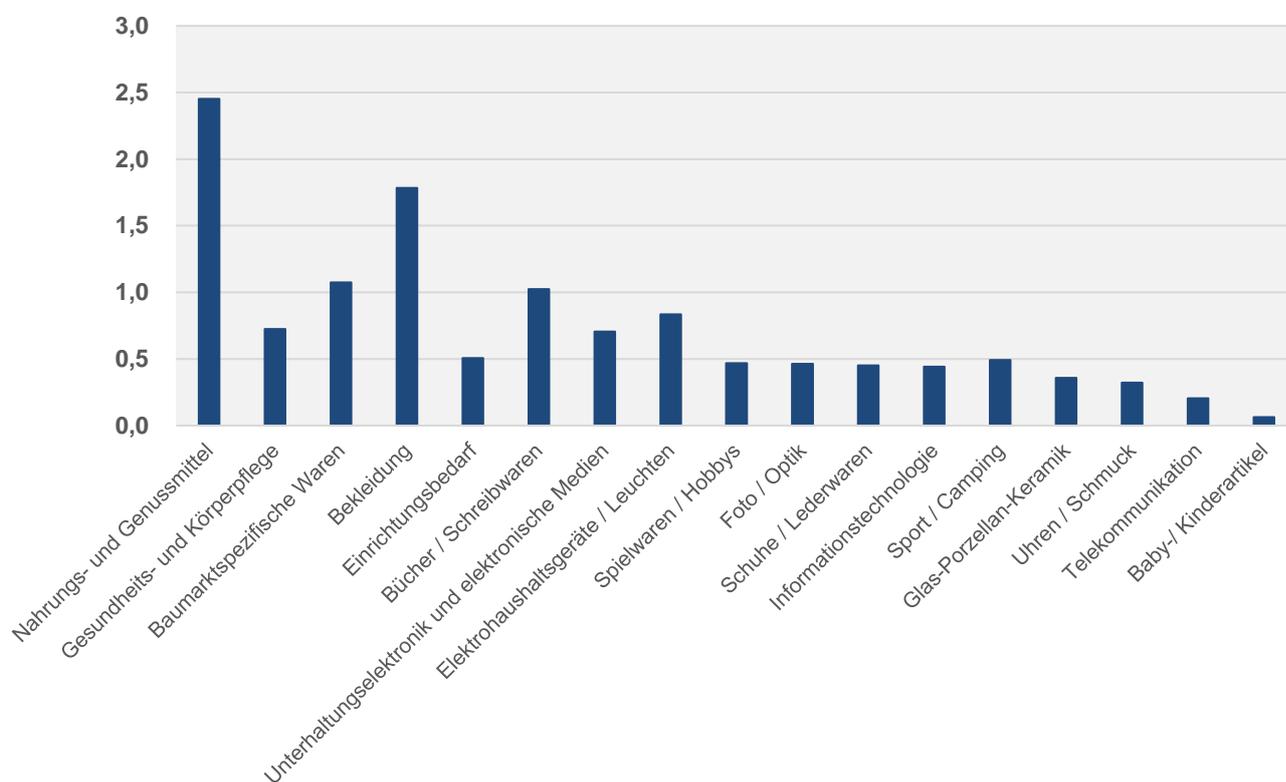


Abbildung 10: Umsatzpotenziale der einzelnen Warengruppen in Mio. € im Vergleich
(Quelle: eigene Darstellung)

7.2.1 Nahversorgung

Die Deckung der wohnortnahen Nahversorgung ist Aufgabe der einzelnen Gemeinden, deren Versorgungsnetz nach Kräften zu erhalten und auszubauen ist. Eine weitergehende Schließung von Lücken im Nahversorgungsangebot unterliegt hier dem Grundzentrum Bleialf. Entsprechend des grundzentralen Status kann eine Vollversorgung bis zu 100 % Kaufkraftbindung und in vertraglichen Fällen auch darüber hinaus angestrebt werden.

→ Nahrungs- und Genussmittel

Der Bereich „Nahrungs- und Genussmittel“ liegt die Kaufkraftbindungsquote bei 75,0 %. Derzeit fließen etwa 2,5 Mio. € aus der Ortsgemeinde und ihrem Nahbereich ab. Das bedeutet, dass die Nahversorgung ausgebaut werden sollte. Daraus errechnet sich ein Verkaufsflächenbedarf von 586m², um zu einer raumordnerischen Idealversorgung von 100 % zu gelangen.

Die sich ständig wandelnde Handelswelt ist bei der Betrachtung der Flächenpotenziale immer zu berücksichtigen. Aus verschiedenen Gründen, die nicht stets mit einer Vergrößerung des Warenangebotes und damit mit mehr Umsatz verbunden sind, ist die Erweiterung bestehender Betriebe aus der derzeitigen Versorgungsstruktur der Ortsgemeinde Bleialf heraus nicht nur auf Basis des bereits rein rechnerischen Potenziales zu ermöglichen.

Durch Erweiterungen wird vielfach keine zusätzliche Kaufkraft in den Markt gezogen. Vielmehr wird den Wünschen von Verbrauchern, einer geringeren Lagerhaltung oder einer besseren Präsentation der Waren entsprechend eine Erweiterung bestimmter Betriebstypen notwendig werden. Die alleinige Existenz oder das Fehlen bestimmter Betriebe können Einfluss auf die Kaufkraftbindung haben, weniger aber die Verkaufsfläche selbst; dies gilt insbesondere für Betriebserweiterungen.

Die Unterbringung von insgesamt rund 500 m² Verkaufsfläche wird als voraussichtlich verträglich und tragfähig eingestuft, wobei hier vorrangig Erweiterungen bestehender Angebote ins Auge zu fassen sind. Alternativ könnte der Ersatz bestimmter Betriebe auch für eine städtebauliche Aufwertung bestimmter Bereiche sorgen.

→ Gesundheits- und Körperpflege

Im Hinblick auf das Sortiment „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 Produkten aus dieser Warengruppe anbieten. Des Weiteren zählen hierzu auch Apotheken, die i.d.R. zwar nur über eine kleine Verkaufsfläche verfügen, dafür aber eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität aufweisen.

In diesem Bereich fließt derzeit eine Summe von etwa 0,7 Mio. € vom Standort Bleialf ab, was zu einer Bindungsquote von rund 62 % führt. Hieraus ergibt sich ein Verkaufsflächenpotenzial von rechnerisch 173 m² für Neuansiedlungen, um eine 100 %-ige Versorgung in dieser Warengruppe zu gewährleisten.

Eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um 250 m² in dieser Warengruppe ist als voraussichtlich verträglich und realisierbar anzunehmen. Dieses Potenzial ist bei einer potenziellen Bindungsquote von leicht über 100 % alleine nicht geeignet eine negative Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder umliegender Zentren auszuüben.

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 geringen Potenzials nachzuweisen. Da eine Deckelung von Verkaufsflächen nicht bei einer Bindung der vorhandenen Kaufkraft zu 100 % sondern an dem unterbleibenden Auslösen von negativen Auswirkungen nach Z 60 des LEP IV zu orientieren ist, ist die geringe Überschreitung von potenziellen Verkaufsflächen für Bleialf als Stärkung des Standortes zu verstehen. Auswirkungen von einzelnen Vorhaben sind demnach für den Einzelfall nachzuweisen.

7.2.2 Weitere Versorgung

Die weitergehende Versorgung der Bevölkerung obliegt der Ortsgemeinde bis zu einem Grundversorgungsniveau. Weitere Angebote bleiben grundsätzlich den Mittelzentren vorbehalten. Für konkrete Vorhaben und begründete Einzelfälle sind auch Entwicklungen im Grundzentrum denkbar. Die Erforderlichkeit entsprechender Planverfahren ist zu beachten.

→ Baumarktspezifische Waren

In diesem Bereich fließt derzeit eine Summe von etwa 1,1 Mio. € vom Standort Bleialf ab, was einem Kaufkraftabfluss von 41,2 % entspricht. Hieraus ergibt sich ein Verkaufsflächenpotenzial von rechnerisch 796 m² für Neuansiedlungen, um eine 100 %-ige Versorgung in dieser Warengruppe zu gewährleisten.

Zwar ist hier von mittelbereichsrelevanten Sortimenten auszugehen und eine Erweiterung des Sortiments ist in einem Grundzentrum als schwierig anzusehen. Eine Ausweisung der Potenzialfläche bis maximal 500 m² ist jedoch als angemessen zu erachten, da für die Neuansiedlung beispielsweise eines Sondersortimenters Flächenpotenzial für eine hier häufig nur anteilige Warengruppe „Baumarktspezifische Waren“ gegeben werden sollte.

Die Nutzung der ausgewiesenen Potenzialfläche von 500 m² sollte allerdings auf das Nutzungskonzept und die Sortimentsstruktur abgestimmt sein und in erster Linie zur Sicherung und möglichen Entwicklung der bereits bestehenden Anbieter eingesetzt werden.

Zu bedenken ist auch, dass die Struktur der Baumärkte von kleineren Anbietern zu großen Märkten wechselt, da betriebswirtschaftliche Zwänge und die Nachfrage der Kunden eine große Auswahl und damit einen höheren Flächenbedarf voraussetzen. Eine geeignete Struktur entsprechender Angebote ist insofern nicht nur an den Einzugsbereichen der Regional- und Landesplanung sondern auch an der Erreichbarkeit einzelner Standorte zu orientieren. Für konkrete Vorhaben ist also eine regionale Verträglichkeit nachzuweisen. Es genügt nicht alleine auf die freien Potenziale des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abzustellen.

→ Einrichtungsbedarf

Mit einem größeren Anbieter in Bleialf kann eine Bindungsquote von bis zu 74,1 % erreicht werden. Das entspricht einem abfließenden Kaufkraftpotenzial von rund 0,5 Mio. € und einem Verkaufsflächenpotenzial von 221 m².

Eine Entwicklung sollte dem bestehenden Betrieb bei Bedarf ermöglicht werden. Insgesamt sollte Bleialf also ein Potenzial von rund 100 m² zugestanden werden, was im Einzelfall hingegen genau geprüft werden sollte. Auch eine größere Umsetzung kann lokal und regional vertraglich sein.

→ Weitere Warengruppen

In allen anderen Warengruppen sind keine nennenswerten eigenständigen Angebote vorhanden, so dass hier keine oder nur eine geringe Bindung der vorhandenen Kaufkraft erfolgt. Die Kaufkraft fließt umliegenden Zentren zu.

7.2.3 Zusammenfassung

Zusammengefasst ergeben sich aus den vorgenannten Betrachtungen die dargestellten und gutachterlich bereinigten Flächenpotenziale für die einzelnen Warengruppen. Diese sind jedoch nicht als absolute „Grenzwerte“, sondern eher als *empfohlener oberer Rahmen* für Neuansiedlungen und Erweiterungen zu verstehen. Zudem wird eine schrittweise Entwicklung dieser Potenziale empfohlen um eine behutsame und verträgliche Nachverdichtung und Potenzialflächennutzung zu gewährleisten. Zugleich sollte die Ortsgemeinde aber langfristig versuchen, die noch offenen Potenziale komplett in den Markt einzustellen, um eine bedarfsgerechte Deckung und somit eine Stärkung des Standortes herbeizuführen.

Für die Ortsgemeinde muss klar sein, dass die aufgezeigten Potenziale eine auf dem Ansatz des Einzugsbereichs basierende Betrachtung darstellen, die für konkrete Vorhaben im Einzelfall zu prüfen sind. Das bedeutet, dass Auswirkungen von bestimmten Betriebsstrukturen durchaus anders ausfallen können, als es sich aus der Berechnung mit linearer Fortführung der Flächenproduktivitäten ergibt.

Warengruppe	Flächenpotenzial in m ² (ca.)		Warengruppe	Flächenpotenzial in m ² (ca.)	
Nahrungs- und Genussmittel	586	500	Foto / Optik	150	100
Gesundheits- und Körperpflege	173	250	Schuhe / Lederwaren	181	100
Baumarktspezifische Waren	796	500	Informationstechnologie	107	50
Bekleidung	743	250	Sport / Camping	154	100
Einrichtungsbedarf	221	100	Glas / Porzellan / Keramik	266	100
Bücher / Schreibwaren	244	100	Uhren / Schmuck	67	50
Unterhaltungselektronik / Medien	191	100	Telekommunikation	85	50
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	322	150	Baby- / Kinderartikel	31	50
Spielwaren / Hobbys	187	100		4.503	2.650

Tabelle 7: Flächenpotenziale nach Warengruppen (*errechnet* und *korrigiert*)
(Quelle: eigene Ermittlungen)

Die Potenziale sollen in der Umsetzung einem hierarchischen System zentraler Versorgungsbereiche in der Ortsgemeinde Bleialf folgen, welches nachfolgend ausformuliert wird. Dabei ist innerörtlichen Strukturen die höchste Priorität einzuräumen.

Insgesamt ergibt sich ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial von rund **2.650 m²** bei einem mittleren Ansatz für die Flächenproduktivität der jeweiligen Warengruppen.

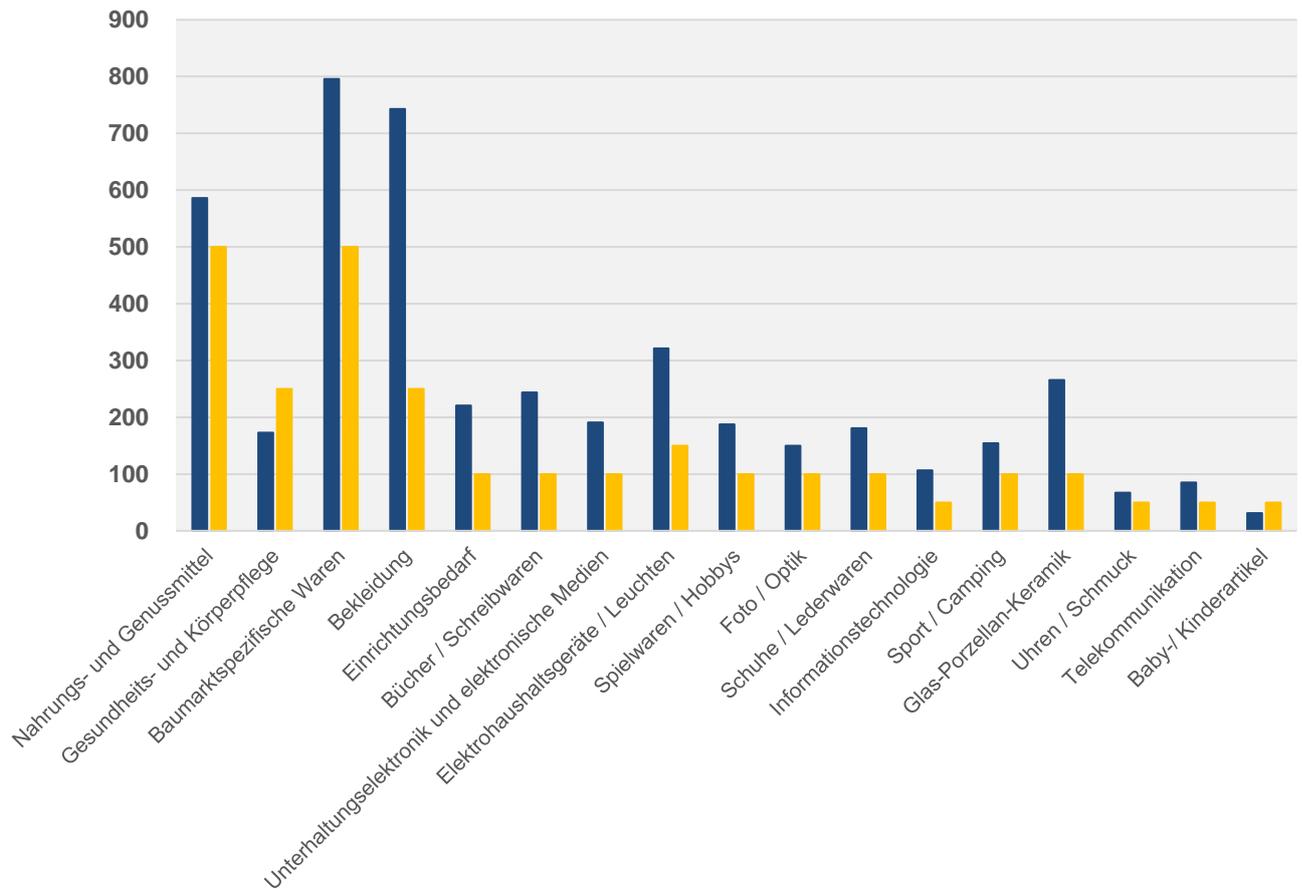


Abbildung 11: Verkaufsflächenpotenziale in m² errechnet (blau) und korrigiert (gelb)
(Quelle: eigene Darstellung)

7.3 Räumlich-funktionale Entwicklungsspielräume

Ziel der Untersuchung ist neben dem Aufzeigen von Potenzialen und der Steuerung von Ansiedlungen auch die Darstellung von Entwicklungsspielräumen. Aus der Sicht von Investoren wird diese bei der Standortsuche oftmals nicht berücksichtigt, da hier immer spezielle Anforderungen zu berücksichtigen sind. Es ist demnach sinnvoll den gesamten zugrunde zu legenden Einzugsbereich auf geeignete Entwicklungsräume hin zu untersuchen. Damit kann die Gemeinde die proaktive Steuerung von Ansiedlungen stützen und Vorhabenanfragen zielgerichtet auswerten.

Als vorrangige Potentialflächen ist der Standort des Edeka- und des Baumarktes zu nennen, die sich an der Bahnhofstraße befinden. Darüber hinaus sind an diesem Standort Flächenpotenziale vorhanden. Die Nutzung von Synergieeffekten ist hier wünschenswert. Die Lage ist verkehrsgünstig angebunden und kann voraussichtlich konfliktfrei / konfliktarm entwickelt werden.

Ein weiterer Ausbau des Einzelhandels im Ortskern ist nur in sehr eingeschränktem Umfang möglich. Bezüglich der gutachterlich gering bewerteten Verkaufsflächenpotenziale in den einzelnen Warengruppen sollte dies jedoch kein Problem darstellen. Als potenziell einfach zu belebender Leerstand ist die Passage „Prisma“ zu nennen, deren Leerstände die Ansprüche einiger Filialisten aber sicherlich auch von Einzelhändlern erfüllen dürften.

Flächenpotenziale im Bereich alter Bahnhof oder nördliche Auwer Straße sollten aus Gründen der starken Randlage nicht für nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Einzelhandel genutzt werden. Als Ergänzungsstandorte sind diese Bereiche hingegen potenziell entwickelbar.

7.4 Fazit

Generell ist davon auszugehen, dass die Einzelhandelsentwicklung in der Ortsgemeinde Bleialf stattfinden soll. Auch die bestehende Nah- und Grundversorgung innerhalb der Nachbarorte von Bleialf ist zu erhalten. Darüber hinaus ist den hier ansässigen Betrieben im Rahmen betriebstragfähigkeitsnotwendiger Erweiterungsabsichten ein angemessenes Erweiterungspotenzial zu genehmigen. Das Hauptaugenmerk ist jedoch auf die Stärkung des Einzelhandels in der Ortsgemeinde Bleialf als Hauptversorgungsträger im Nahbereich zu richten.

Für die exakte Zuordnung und Definition der zulässigen Sortimente ist ein System zentraler Versorgungsbereiche zu entwickeln, das die Bedürfnisse der einzelnen Sortimente berücksichtigt und den Schutz der Nahversorgung zum Ziel hat. Der Ausbau einzelner nicht zentrenrelevanter Sortimente in Ergänzungsstandorten ist vor dem Hintergrund der grundzentralen Funktion der Ortsgemeinde Bleialf im Einzelfall zu prüfen.

8 BEVÖLKERUNGS- UND KAUFKRAFTENTWICKLUNG

Indikatoren für die zukünftigen Bedarfe und 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 Ortsgemeinde Bleialf sein.

8.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in der Ortsgemeinde Bleialf ist in den vergangenen Jahren durchschnittlich leicht ansteigend. Es muss allerdings damit gerechnet werden, dass in den kommenden Jahren ein leichter Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen ist. 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 zentralen Orten der ländlichen Regionen auszugehen. Von dieser Bewegung kann auch die Ortsgemeinde Bleialf unter Umständen profitieren, sodass innerhalb der übrigen Ortsgemeinden eine Umverteilung der Bewohner stattfindet.

8.2 Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Die Ermittlung der lokalen und regionalen Kaufkraft erfolgt in der Regel durch deutschlandweit tätige Unternehmen oder Gutachter. Diese können auf Basis von Vergleichswerten des bundesdeutschen Durchschnitts sowie der einzelnen Regionen Aussagen über diese treffen. 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 in den einzelnen Regionen neben den Einkommensverhältnissen auch Mietpreisspiegel und Grundstückspreise, Nebenkosten und Arbeitslosenquoten sowie Einkommensverhältnisse von Relevanz.

In der vorliegenden Untersuchung wird auf die Zahlen der GfK GeoMarketing GmbH zurückgegriffen, da diese für ganz Deutschland zur Verfügung stehen, somit verifiziert und infolgedessen vergleichbar sind. Demnach wird neben der ermittelten Kaufkraft für den Einzelhandel auch die Aufteilung in die 17 Warengruppen der GfK für alle 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. Sie dient als Grundlage für eine Anpassung der Beurteilung zur Unter- oder Überdeckung in den einzelnen Warengruppen an die realen Verhältnisse.

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 seit 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.

8.3 Fazit

Durch den maximal leichten Anstieg der Bevölkerung im Grundzentrum Bleialf in Kombination mit der als eher leicht steigend anzunehmenden Kaufkraft des einzelnen Einwohners, muss

zurückhaltend von einem gleichbleibenden Niveau der örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ausgegangen werden. Daher sind die zuvor ermittelten Potenziale für neue Ansiedlungen auch kurz- bis mittelfristig als empfohlener oberer Rahmen für den Ausbau der Einzelhandelsstruktur zu erachten. Eine unter diesen Werten bleibende Realisierung ist angeraten, wobei gleichzeitig die Deckung des Bedarfs in der Bevölkerung sichergestellt sein sollte. Es ist daher zu unterscheiden zwischen generellen Erstversorgungen und dem Ausbau bereits bestehender Angebote. Zudem ist das zentralörtliche System zu beachten.

9 EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT

9.1 Ziele und Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Bei der Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es nicht nur erforderlich, die Angebotsstrukturen quantitativ und räumlich darzustellen und die absatzwirtschaftlichen Spielräume zu ermitteln. Es ist insbesondere auch zu untersuchen, ob und wenn ja, welche Gebiete innerhalb der Gemeinde zukünftig für die Fortführung von Einzelhandelsnutzungen bzw. für zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen geeignet erscheinen (potenzielle Entwicklungsbereiche) und welche übergeordneten Ziele diesen Entwicklungen zu Grunde gelegt werden.

9.1.1 Übergeordnete Ziele

Die übergeordneten Leitlinien ergeben sich aus der zuvor zusammengefassten einzelhandels- und zentrenspezifischen Situation der Ortsgemeinde und des zugehörigen Nahbereiches, den daraus resultierenden Bewertungen sowie den weiteren allgemein formulierten Rahmenbedingungen. Für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung – sowohl in quantitativer, qualitativer sowie in räumlich-funktionaler Hinsicht – ist es erforderlich verbindliche Ziele zugrunde zu legen.

Als vorrangige Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Ortsgemeinde werden von gutachterlicher Seite zum einen die **sinnvolle Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung** gesehen. Dabei wird eine Fortentwicklung der zentrenunschädlichen Standorte zur weiteren Deckung des Bedarfs angestrebt, wobei hier darauf zu achten ist, die Randsortimente auf ein verträgliches Maß zu beschränken.

Zusammenfassend betrachtet ergibt sich aus den vorherigen Arbeitsschritten folgender übergeordneter Zielkatalog zur Einzelhandelsentwicklung in Bleialf als Grundzentrum und Hauptversorgungsträger des zugewiesenen Nahbereiches:

- Sicherung und Stärkung der identifizierten Hauptgeschäftsbereiche sowie Entwicklung und Stärkung seiner Randbereiche (insbesondere bei Angebotslücken),
- Sicherung des Besatzes sowie Reduzierung und Vermeidung von Leerständen (in zentralen Versorgungsbereichen),
- Erhaltung und Stärkung des identifizierten Nahversorgungsnetzes,
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk, Dienstleistungen und produzierendes Gewerbe sowie
- Sicherung der grundzentralen Funktion des Hauptversorgungsträgers Bleialf innerhalb des Nahbereiches.

9.1.2 Grundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels

Im Hinblick auf eine den aufgeführten, übergeordneten Zielen entsprechende Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Ortsgemeinde Bleialf sollten für die zukünftige räumliche Steuerung grundsätzliche Strategien entwickelt werden. Vor dem Hintergrund der o.g. Ziele und unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation einerseits sowie den zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren andererseits, sollen für Bleialf folgende Leitsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenstruktur gelten und durch entsprechende politische Beschlüsse festgelegt werden. Erst mit diesem Schritt kann es gelingen, allen beteiligten Akteuren Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit zu geben und vor dem Hintergrund einer weiteren Attraktivierung der VG und der Stadt die erstrebenswerte Magnetwirkung zu entfalten.

Dabei soll im Hinblick auf die zukünftige bauleitplanerische Umsetzung darauf hingewiesen werden, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als abwägungsrelevantes, städtebauliches Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zwar eine wichtige Entscheidungsgrundlage darstellt, allerdings keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen entfaltet. Vielmehr gibt das Konzept Leitvorstellungen und Grundsätze vor, die mittels bauleitplanerischer Entscheidungen umgesetzt werden müssen. Somit wird die Gemeinde nicht von ihrer Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

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

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 Ortsgemeinde. Dies gilt generell für strukturprägende Betriebsgrößenordnungen, von denen an anderer Stelle Negative Auswirkungen auf den Ortskern 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 Gemeinde soll die flächendeckende Nahversorgung gezielt gesichert und gestärkt werden. So können an solitären Standorten, innerhalb des Gemeindegebietes 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. Demnach sind hier 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 unter Umständen im Einzelfall die Verträglichkeit der Randsortimente zu prüfen.

→ **Grundsatz 4: Ansiedlungsperspektiven von Verkaufsstellen der Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetriebe (Handwerkerprivileg)**

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, sogenannter Annex-Handel, in Ergänzungsstandorten 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
- die Schwelle 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, die für die Ortsgemeinde Bleialf vorzunehmen ist. Diese basiert auf dem aktuellen Bestand der Einzelhandelsangebote und der beschriebenen Steuerungsabsicht der Ortsgemeinde für die weitere Entwicklung des Einzelhandels.

Als Grundlage für die Abgrenzung der Versorgungsbereiche dient das Ergebnis der Bestandsanalyse des lokalen Einzelhandels. Daraus kann die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche abgeleitet werden. Die hier abgebildeten Einheiten sind dabei nicht als parzellenscharf zu verstehen. Sie dienen der Verortung der Entwicklung des Einzelhandels im Gemeindegebiet und lassen geringe Unschärfen bei der späteren Entwicklung zu. Aus Gründen der Eindeutigkeit sind sie dennoch nahezu parzellenscharf abgebildet.

Für Bleialf werden zwei Versorgungsbereiche identifiziert. Der **zentrale Versorgungsbereich Ortskern** dient als dörfliches Zentrum mit zwar geringen Einzelhandelsangeboten, aber dennoch zentralen Nutzungen im Bereich Gastronomie und Dienstleistungen. Zudem befinden sich hier leer stehende Handelsflächen, die einer Reaktivierung zugänglich sind. Die Sicherung des Ortskerns mit den bestehenden Angeboten ist über die Ausweisung sichergestellt.

Ein weiterer Versorgungsbereich ist der **zentrale Versorgungsbereich Bahnhofstraße (Nahversorgung)** zwischen der Bahnhofstraße und der Straße Am Trinkborn. Die Ausweisung orientiert sich am Bestand und wird durch eine gute verkehrliche Anbindung unterstützt. Hier befinden sich die größten Verkaufsflächen Bleialfs und das maßgebliche Nahversorgungsangebot. Der Bereich ist von Wohn- und Mischnutzung umgeben und städtebaulich integriert. Die Erreichbarkeit ist über die Bahnhofstraße als Hauptachse (West-Ost-Richtung) auch fußläufig für die Bevölkerung Bleialfs gegeben.

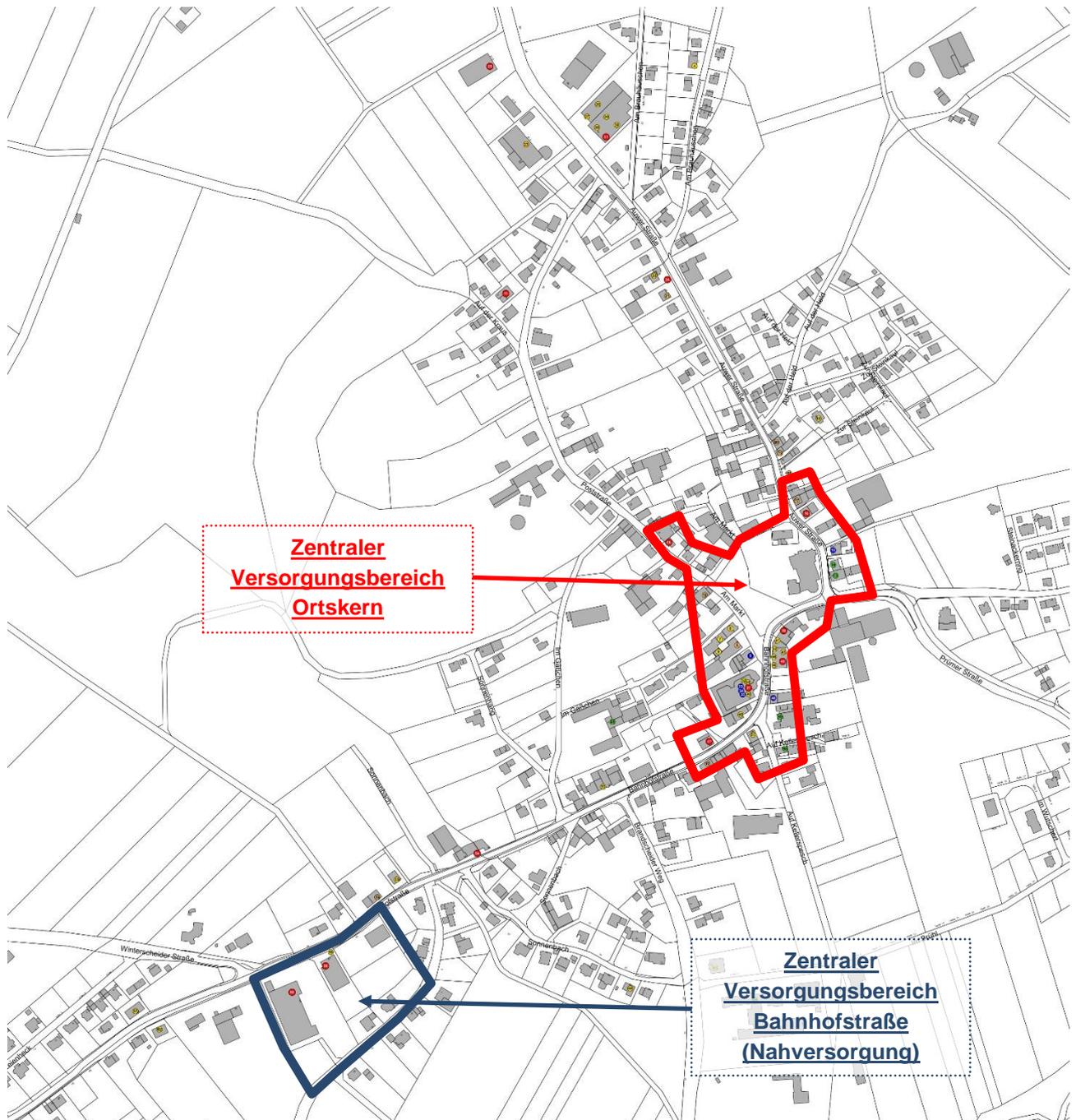


Abbildung 12: Darstellung Zentrale Versorgungsbereiche
(Quelle: Darstellung der Bestandserhebung ISU [10/2017], ohne Maßstab)

9.3 Lokalspezifische Sortimentsliste

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 Gemeinde schichten. Nicht innenstadtrelevante Sortimente sind dabei immer auch in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.



Abbildung 13: 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 Ortsgemeinde erfolgen. Hierzu können der Bedeutung für die Gesamtversorgung innerhalb des Einzugsbereichs diese Sortimente anhand der nachstehend grafisch aufgezeigten Zuordnung einem nachvollziehbaren System unterworfen werden, das eine transparente Entwicklungsidee für die Versorgung der Bevölkerung darstellt.

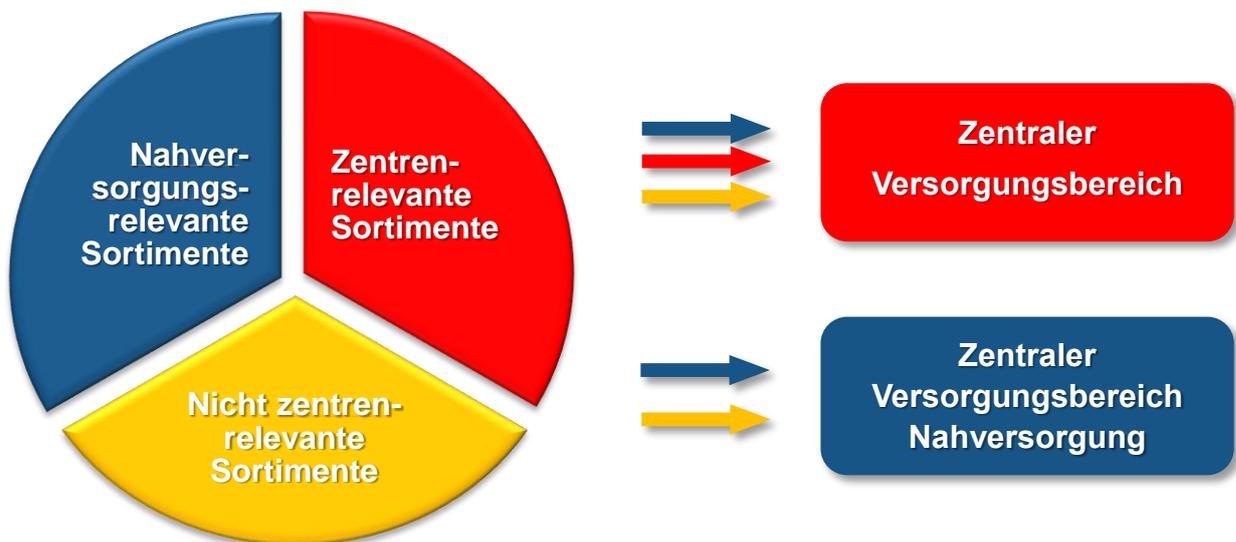


Abbildung 14: Zuordnungshierarchie von Sortimenten zu den unterschiedlichen Versorgungsbereichen
(Quelle: eigene Darstellung)

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 Sortimentslisten Bleialf

Aus dem ermittelten Einzelhandelsbestand in der Ortsgemeinde Bleialf und den potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten für die jeweiligen Versorgungsbereiche resultiert die folgende Liste der

nahversorgungsrelevanten, allgemein zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente für die Ortsgemeinde Bleialf:

→ **Nahversorgungsrelevante Sortimente**

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Genussmittel	Alle Arten von Lebens- und Genussmitteln (inkl. Kaffee, Tee, Tabakwaren, Reformhauswaren, etc.) frisches Obst und Gemüse, Back- und Konditoreiwaren, Metzgereiwaren
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, Fahrräder	Sportbekleidung und –schuhe, Sportartikel und –kleingeräte (Bälle, Schläger, ...), Waffen, Angler- und Jagdbedarf, Fahrräder und Zubehör
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	Spirituosen, Getränke	Spirituosen, 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, Wäskemangeln, ...) außer Elektrokleingeräte und „braune Ware“
Sport / Camping	Sportgroßgeräte	Camping- und Outdoorartikel, Zelte, Boote

Tabelle 8: Sortimentslisten der Ortsgemeinde Bleialf
(Quelle: eigene Darstellung)

Die Sortimentsliste regelt lediglich die Neuansiedlung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben. Bestehende Betriebe sind im Bestand zunächst geschützt.

Die Liste ist bei weiteren Planungen innerhalb der Ortsgemeinde Bleialf in der Bauleitplanung und auf Genehmigungsebene im Rahmen der Abwägung zu beachten und umzusetzen.

→ Erläuterung zu den Abweichungen von der Sortimentsliste des LEP IV

Die Spirituosen und Getränke werden als nicht zentrenrelevant 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.

9.4 Handlungsempfehlungen

→ Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Ortskern

Der historische Ortskern ist durch wenige kleinere Ladenlokale, Bank/Sparkasse und Dienstleistungen sowie in geringem Umfang Gastronomie geprägt. Die maßgebliche Handelsimmobilie (Einkaufspassage „Prisma“) steht derzeit weitestgehend leer. Eine Nachnutzung ist auf Grundlage der bestehenden Genehmigungen allerdings möglich. Hierin wird das größte Potenzial für die Ortsmitte gesehen. Weitere nennenswerte Leerstände, die als solche auch in Erscheinung treten, sind nur vereinzelt erkennbar.

Eine behutsame quantitative und qualitative Verbesserung der Einzelhandelsstruktur in dem Bereich und die Stärkung der Attraktivität des Ortskerns stehen infolgedessen im Vordergrund. Hierbei ist wichtig, die vorhandene Struktur zu erhalten, um möglichst hohe Synergieeffekte der einzelnen Funktionen untereinander zu erreichen.

Unter qualitativer Verbesserung ist z.B. die Durchsetzung hoher städtebaulicher und architektonischer Ansprüche sowie aktive Verhinderung des Entstehens und das Bekämpfen von Leerständen zu verstehen.

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 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs bieten. Aufgrund der Kaufkraftbindungsquote von etwa 75% im Bereich der Lebensmittelnaheversorgung sind Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten zwar möglich. Aus gutachterlicher Sicht wird jedoch die Erneuerung und / oder Erweiterung an vorhandenen Standorten, hier z.B. im zentralen Versorgungsbereich ‚Bahnhofstraße‘, empfohlen. Natürlich wäre auch eine Reaktivierung von Flächen im Ortskern sinnvoll, um die Sicherung der Nahversorgung zu erreichen.

Durch die verbindliche Bauleitplanung sollte in Bleialf sichergestellt werden, dass die Angebote zur Nahversorgung gesichert werden und gleichzeitig wesentliche Beeinträchtigungen auf andere vorhandene Nahversorger im Nahbereich, aber auch der Verbandsgemeinde und in den zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Gemeinden nicht zu erwarten sind. Regelungen zu Randsortimenten und Aktionswaren sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

→ **Schließung von Angebotslücken**

Die ermittelten Angebotslücken, die in allen Warengruppen der mittel- bis langfristigen Bedarfe aufgezeigt wurden, können zwar nach den Vorgaben der lokalen Sortimentsliste teilweise ergänzt werden. Hierbei ist aber zu bedenken, dass eine hohe Kaufkraftbindungsquote nicht in allen Warengruppen erstrebenswert ist. Die Empfehlungen zur Ergänzung der verschiedenen Sortimente berücksichtigen diese Tatsache bereits angemessen. Auch die Faktoren Online-Handel und umliegende Mittelzentren sind dabei bereits beachtet.

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 zu integrieren, und die enthaltenen Aussagen in die verbindlich zu beachtenden Bebauungspläne einzuarbeiten. Als städtebauliches Konzept ist es 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 (Beurteilung 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.

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 Baugrundstück bezogen erfolgen kann, sondern nur im direkten Betriebsbezug festgesetzt werden darf, um ein „Windhundrennen“ potenzieller Investoren um zur Verfügung stehende Flächenmengen zu unterbinden.

10.1 Änderungserfordernis des Flächennutzungsplans

Ein wichtiges Scharnier zwischen der vorbereitenden – den allgemeinabstrakten Rahmen setzenden – und der diesen Rahmen konkretisierend ausfüllenden Planungsstufe bei Einzelhandels- und Zentrenkonzepten, besteht in der räumlichen Abgrenzung und Aufnahme von „Zentrenbereichen“ und Baugebieten in den Flächennutzungsplan.

Um den räumlichen Abgrenzungen rechtsförmliche Verbindlichkeit zu verleihen, bietet es sich an, diese zunächst in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Dort ist das verfolgte Einzelhandelsstrukturmodell mit seinen unterschiedlichen Zentren räumlich konkretisiert zu verankern. Hierbei ist die Ausweisung von Sonderbauflächen bzw. Sondergebieten zur Vorbereitung der Festlegung zentraler Versorgungsbereiche denkbar³².

Insofern ist in erster Linie die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Dies kann im Rahmen einer weiteren Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet werden.

10.2 Änderungserfordernis bestehender Bebauungspläne

Um die Gefährdung der Funktionsfähigkeit und eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche 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 erfahren, die nach älteren Baunutzungsverordnungen (z.B. BauNVO 1962 bzw. 1968) erstellt wurden. Gleiches gilt für Einzelhandelssondergebiete für den großflächigen Einzelhandel, die ohne beschränkte Festsetzungen zu maximalen Flächengrößen oder zulässigen Sortimenten Rechtskraft erlangt haben. Regelungen zur Zulässigkeit von Sortimenten, die den Standards dieses Konzeptes angepasst werden müssten sind ebenfalls genau zu prüfen. Zur Anpassung bestehender Baurechte, die im Widerspruch zum beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept stehen, sollten frühzeitig entsprechende Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Natürlich müssen hierbei auch mögliche Schadenersatzansprüche oder Planschadenfälle in den Blick genommen werden, so dass ggf. bestimmte wünschenswerte Änderungen nicht oder zumindest nicht kurzfristig umgesetzt werden können.

Für den Bebauungsplan „SB-Markt Bleialf, Bahnhofstraße“, welcher in den textlichen Festsetzungen bereits Aussagen zu zulässigen Sortimenten enthält, ist eine Überprüfung der Übereinstimmung mit der im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Sortimentsliste zu empfehlen. Entsprechende Änderungsbedarfe sollten im Anschluss daran über eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden, um eine konzeptkonforme Steuerung zu realisieren. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

Darüber hinaus sollten die bisher unbeplanten Gebiete betrachtet und ggf. durch Neuaufstellung von Bebauungsplänen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben hier vollständig (oder bestimmte Unterarten davon) ausgeschlossen werden. Auch die Aufstellung von Plänen zur gezielten Ansiedlung von Einzelhandel ist möglich. Dadurch kann erreicht werden, dass es an anderen Stellen im Gemeindegebiet gar nicht erst zu einer Eigenentwicklung kommt.

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

³² vgl. Kuschnerus, Ulrich; 2007: Der standortgerechte Einzelhandel, S.90

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

Zur Lenkung von Einzelhandelsangeboten auf dafür geeigneten 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 der Gebiete zugunsten des Einzelhandels (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO) zur Verfügung.

Flächen, die bereits von großflächigen Einzelhandelsbetrieben beansprucht werden, sind als „Sondergebiet Handel / Einzelhandel / großflächiger Einzelhandel / EZH“ entsprechend § 11 Abs. 2 oder 3 BauNVO auszuweisen. In Sondergebieten sollte die Nutzungsart des großflächigen Einzelhandels hinsichtlich der Zweckbestimmung, maximal zulässiger Verkaufsfläche und / oder der Differenzierung zulässiger und nicht zulässiger Sortimente sowie der Randsortimente festgelegt werden. Insgesamt sollte den ansässigen Betrieben stets eine angemessene wirtschaftliche Entwicklung ermöglicht werden, was neben der Neuansiedlung auch Erweiterungen mit einschließt.

In Bleialf sollten die noch nicht mit Bebauungsplänen gesteuerten Bereiche mit potentiellen Einzelhandelsnutzungen (beispielsweise im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, aber noch ohne verbindliche bauleitplanerische Steuerung) 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 im Ortskern ist darauf hinzuweisen, dass in diesem Bereich von Bleialf kaum die dafür notwendigen Flächen vorhanden sind. Falls infolge eines entstandenen, eine Großflächigkeit ermöglichenden Leerstandes eine solche Situation entsteht und infolgedessen eine Realisierung eines großflächigen Marktes möglich wird, sollte hier kurzfristig reagiert werden. In der Regel sind dazu 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 sein können und insofern ein Sondergebiet erst dann geplant werden kann, wenn das Vorhaben hinreichend genau bekannt ist, um die Sondergebietsdefinition auszuformulieren.

Die gesamte Entwicklung rund um den Ortskern ist im Hinblick auf die umfassende integrierte Gemeindeentwicklung stets auch unter dem Aspekt einer optimierten Verkehrsführung inklusive der Regelung des ruhenden Verkehrs, einer Aufwertung des öffentlichen Raums und weiterer städtebaulicher Qualitätskriterien 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 Gemeindeentwicklung stehen und Aufenthaltsqualität für die Bürger und Kunden der einzelnen Bereiche schaffen.

10.4 Ergänzende Planungsrechtliche Empfehlungen

→ Sicherung der Versorgungsbereiche

Ein wichtiger 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 betriebsbezogene, maximale Flächenobergrenze bestimmt werden, da beispielsweise ein Randsortiment von 10% bei einem Baumarkt mit über 10.000 m² Verkaufsfläche bereits oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen würde. Auch wenn in Bleialf als Grundzentrum diese Größe nicht möglich ist, sind insofern bestimmte Obergrenzen (beispielsweise maximal 100 oder 150 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 im Einzelfall entschieden und geregelt werden.

→ 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 durch die Ortsgemeinde verfolgt wird und ihre Bebauungspläne entsprechend ausgestaltet werden. Wünschenswert ist dies natürlich auch für die weiteren Ortsgemeinden innerhalb des Nahbereiches.

11 SCHLUSSWORT

Mit dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfügt die Ortsgemeinde Bleialf über eine gute Ausgangsbasis für die Sicherung der vorhandenen Einzelhandelsstandorte. Zudem unterstützt das Konzept eine nachhaltige Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der gewachsenen Strukturen.

Die aufgezeigten Potenziale zur weiteren Einzelhandelsentwicklung lassen eine dynamische Zukunft in Bleialf erwarten und ermöglichen eine langfristige Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Bleialf.

Zudem dient eine Sicherung der innerörtlichen Funktionen durch die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche dem Schutz und Erhalt der Versorgungsstruktur im Ortskern. Auch die derzeit nahezu ausschließlich an der Bahnhofstraße stattfindende Nahversorgung wird im Konzept in angemessener Weise berücksichtigt.

Das Konzept ist ein wichtiger Baustein der integrierten Entwicklung der Ortsgemeinde und bietet durch seine umfassenden, detaillierten Analysen, 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, um eine nachhaltige Einzelhandels- und Gemeindeentwicklungspolitik zu realisieren.

Durch den Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch den Ortsgemeinderat im Sinne einer Selbstbindung und der Abstimmung mit der zuständigen Regionalplanungsbehörde 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 zukünftiger Baugenehmigungen.

Alle Behörden, aber auch Handelstreibende, Eigentümer und Investoren sind aufgefordert, die aufgezeigten Anregungen und Perspektiven zur Entwicklung des Einzelhandels 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, um eine darauf aufbauende bestmögliche Entwicklung der Ortsgemeinde Bleialf zu fördern.

ANHANG

- Berechnungen und Analyse ohne die Kaufkraft und Einwohner der Ortsgemeinde Gondenbrett (Basis RROPneu2014)
- Sortimentsliste des Einzelhandels
- Glossar
- Flächenproduktivitäten
- Abbildungsverzeichnis
- Tabellenverzeichnis

Berechnungen und Analyse ohne die Kaufkraft und Einwohner der Ortsgemeinde Gondenbrett (Basis RROPneu2014)

Durch den Entwurf des neuen Raumordnungsplans RROPneu2014 soll der Nahbereich der Ortsgemeinde Bleialf um die Ortsgemeinde Gondenbrett reduziert werden. Diese Gemeinde soll sodann dem Nahbereich der Stadt Prüm zugeordnet werden. Daher entfällt die Einwohnerzahl von 447 Einwohnern dann auch den Berechnungsgrundlagen der Ortsgemeinde Bleialf. Auf die gesamte Berechnung, die auch Grundlage für die Zielaussagen dieses Konzeptes sind, hätte dies folgende Auswirkungen:

Die Einwohnerzahl als Grundlage aller Berechnungen reduziert sich von derzeit 4.725 auf dann nur noch 4.278. Zudem reduziert sich die Zahl der zu beachtenden Pendler um 6 auf 193. Dies führt zu den folgenden Kaufkraftzahlen:

Warengruppe	Kaufkraft in €* in €	Kaufkraft-index in %	Kaufkraft im Nahbereich in €	Kaufkraft Pendler im Nahbereich in €
Nahrungs- und Genussmittel	2.344	87,0	8.724.040	157.432
Gesundheits- und Körperpflege	456	87,0	1.697.168	30.627
Baumarktspezifische Waren	624	87,0	2.322.441	41.910
Bekleidung	438	87,0	1.630.175	29.418
Einrichtungsbedarf	468	87,0	1.741.830	31.433
Bücher / Schreibwaren	245	87,0	911.856	16.455
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	169	87,0	628.994	11.351
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	200	87,0	744.372	13.433
Spielwaren / Hobbys	112	87,0	416.848	7.522
Foto / Optik	111	87,0	413.126	7.455
Schuhe / Lederwaren	108	87,0	401.961	7.254
Informationstechnologie	106	87,0	394.517	7.119
Sport / Camping	118	87,0	439.179	7.925
Glas-Porzellan-Keramik	89	87,0	331.246	5.978
Uhren / Schmuck	77	87,0	286.583	5.172
Telekommunikation	49	87,0	182.371	3.291
Baby-/ Kinderartikel	15	87,0	55.828	1.007
			21.322.536	384.783
			21.707.319	

Tabelle 9: Kaufkraft im Nahbereich einschließlich der Pendler
(Quelle: eigene Berechnung)

Die Kaufkraft für Bleialf sinkt damit von derzeit rund 23,95 Mio. € auf 21,71 Mio. €. Dies ist ein Anteil von rund 9,1 % und wirkt sich demnach auch in den nachgelagerten Berechnungen teilweise so aus, dass diese eine differenzierte Bewertungsgrundlage darstellen.

Warengruppe	Kaufkraft im Einzugsbereich in Mio. €	Umsatz nach Flächenproduktivität in Mio. €	Kaufkraftbindungsquote in %
Nahrungs- und Genussmittel	8,88	7,35	82,7
Gesundheits- und Körperpflege	1,73	1,18	68,4
Baumarktspezifische Waren	2,36	1,53	64,9
Bekleidung	1,66	0,05	2,9
Einrichtungsbedarf	1,77	1,45	81,7
Bücher / Schreibwaren	0,93	0,00	0,0
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	0,64	0,00	0,0
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	0,76	0,00	0,0
Spielwaren / Hobbys	0,42	0,00	0,0
Foto / Optik	0,42	0,00	0,0
Schuhe / Lederwaren	0,41	0,00	0,0
Informationstechnologie	0,40	0,00	0,0
Sport / Camping	0,45	0,00	0,0
Glas-Porzellan-Keramik	0,34	0,01	4,0
Uhren / Schmuck	0,29	0,00	0,0
Telekommunikation	0,19	0,00	0,0
Baby-/ Kinderartikel	0,06	0,00	0,0
Summe	21,71	11,57	

Tabelle 10: Kaufkraftbindung im Einzugsbereich (mit Berücksichtigung der Mehrkaufkraft durch Pendler)
(Quelle: eigene Berechnungen)

Durch die geringere Kaufkraft bei gleichbleibenden Umsätzen der Betriebe erhöhen sich die Kaufkraftbindungsquoten. Gleichzeitig reduzieren sich die Flächenpotenziale. Dabei ist allerdings davon auszugehen, dass diese im Sinne der gutachterlichen Korrektur weitestgehend gleich bleiben können, da die abzuschätzenden Auswirkungen nicht auf die Einwohner Gondenbretts sondern auf die Versorgungssituation im Nah- (und Mittel-)bereich bezogen werden müssen.

Die abfließende Kaufkraft reduziert sich von derzeit rund 12,38 Mio. € auf rund 10,14 Mio. €.

Aus gutachterlicher Sicht ist davon auszugehen, dass die Reduzierung des Nahbereichs um die Ortsgemeinde Gondenbrett **keine wesentlichen Auswirkungen auf die Aussagen dieses Konzept** hat.

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 Küchenmöbel), 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, Spielekonsolen, 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 Marktdaten³³ an. 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 Gutachtens 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).

³³ 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 Fremddregionen 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

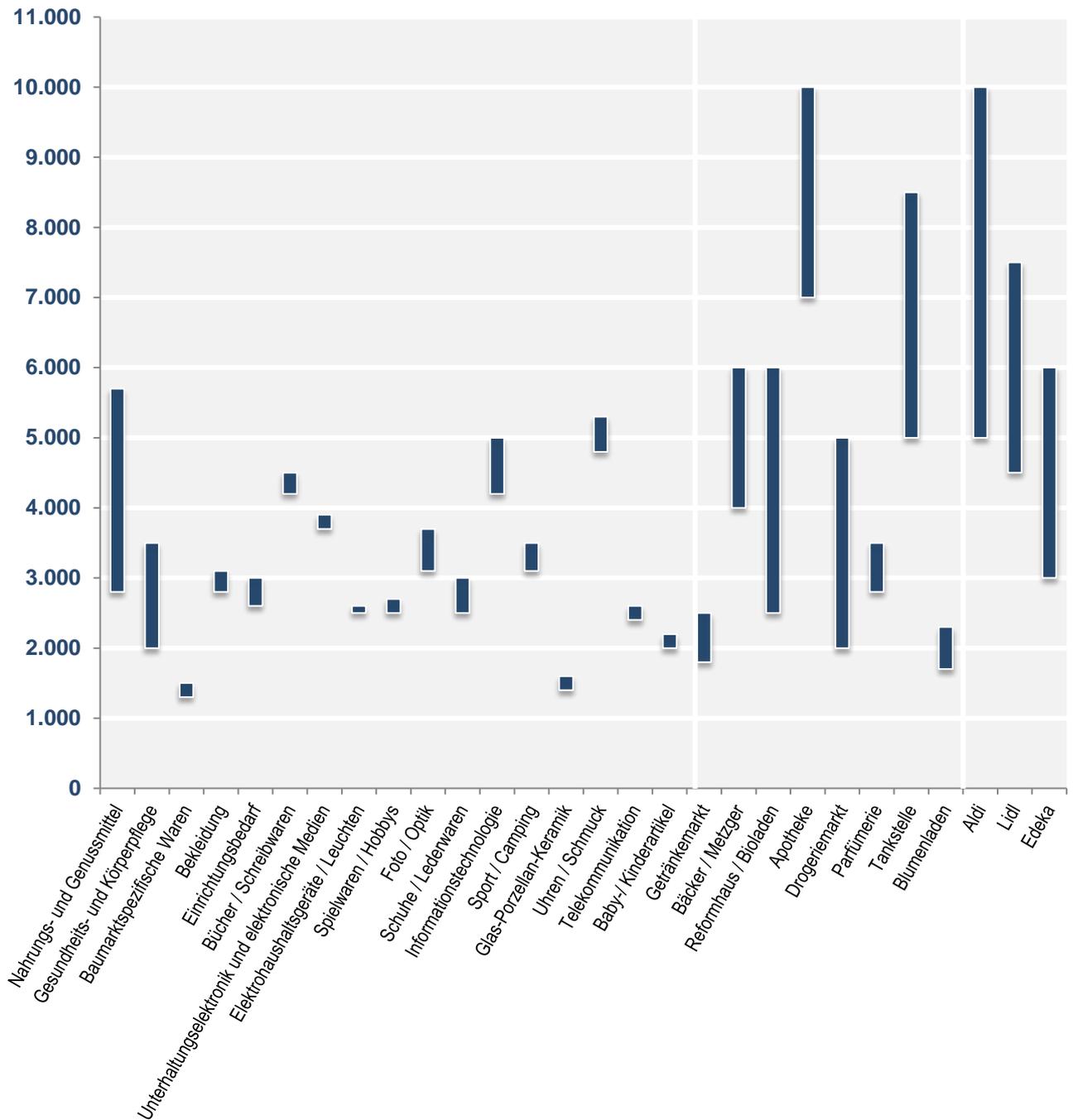
Begriff	Erläuterung
Lagekategorie	<p>Man unterscheidet vier Lagekategorien:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Innenstadt- bzw. Hauptgeschäftsbereich: innerstädtisches Geschäftszentrum ● Nahversorgungszentrum: kleineres, vorwiegend der Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils dienendes Zentrum ● 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 Besitz 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>
One-Stop-Shopping	<p>Möglichkeit an einem Standort durch singulären Parkvorgang den Großteil des Einkaufsbedarfes zu befriedigen.</p> <p>z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● bei Einkaufszentren ● an einem Standort mehrerer Einzelhandelsbetriebe (Hier: Saynbach Center)
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 der Hauptumsatz erzielt wird. In Ausnahmefällen kann ein Sortiment, das nicht als Kernsortiment betrachtet wird, den Hauptumsatz ausmachen, wenn sich dieser aus einer breiteren Aufstellung des Betriebes ergibt. ● 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 einzelhandels-relevante 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	6.000
	Apotheke		7.000	10.000
	Drogeriemarkt		2.000	5.000
	Parfümerie		2.800	3.500
	Tankstelle		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. € seit 2007 (Quelle: einzelhandel.de Umsatzentwicklung Einzelhandel * Prognose für 2017 Stand Februar 2017 Zugriff in 03.2017 eigene Darstellung)	7
Abbildung 2:	Entwicklung der Verkaufsflächen im Einzelhandel in Millionen Quadratmeter (Quelle: einzelhandel.de Verkaufsflächenentwicklung Stand 22.09.2016 Zugriff in 03.2017 eigene Darstellung)	9
Abbildung 3:	Branchenanteile an der Umsatzentwicklung im Zeitraum Januar-November 2015 (Quelle: einzelhandel.de Moderates Wachstum in 2014 Zugriff in 03.2017 eigene Darstellung)	11
Abbildung 4:	Monozentraler Mittelbereich des Mittelzentrums Prüm (Quelle: LEP IV, Karte 6 (Ausschnitt))	14
Abbildung 5:	Nahbereich der Ortsgemeinde Bleialf (©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2016, dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de [2017 TK50, ohne Maßstab eigene Darstellung)	15
Abbildung 6:	Lage der Ortsgemeinde und Nahbereich (Quelle: TK 50 ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2016, dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de [03/2017], ohne Maßstab eigene Darstellung)	20
Abbildung 7:	Potenzielle Einzugsbereiche der Ortsgemeinde Bleialf in 5, 10 und 15 Pkw-Fahrminuten (Quelle: Potenzialanalyse on-geo AG 04.05.2017)	22
Abbildung 8:	Bindungsquoten in % (Quelle: eigene Darstellung)	29
Abbildung 9:	Nutzungsmischung in der Ortsgemeinde Bleialf (Quelle: Aktuell rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm)	32
Abbildung 10:	Umsatzpotenziale der einzelnen Warengruppen in Mio. € im Vergleich (Quelle: eigene Darstellung)	36
Abbildung 11:	Verkaufsflächenpotenziale in m ² errechnet (blau) und korrigiert (gelb) (Quelle: eigene Darstellung)	40
Abbildung 12:	Darstellung Zentrale Versorgungsbereiche (Quelle: Darstellung der Bestandserhebung ISU [10/2017], ohne Maßstab)	47
Abbildung 13:	System der Zentrenrelevanz (Quelle: eigene Darstellung)	48
Abbildung 14:	Zuordnungshierarchie von Sortimenten zu den unterschiedlichen Versorgungsbereichen ...	48

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Fahr-Einzugsbereich der Ortsgemeinde Bleialf (Quelle: Potenzialanalyse on-geo AG 04.05.2017).....	22
Tabelle 2:	Warengruppen als Grundlage für die Einzelhandelsuntersuchung (Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung GfK)	24
Tabelle 3:	Kaufkraft im Nahbereich einschließlich der Pendler (Quelle: eigene Berechnung)	27
Tabelle 4:	Kaufkraftbindung im Einzugsbereich (mit Berücksichtigung der Mehrkaufkraft durch Pendler) (Quelle: eigene Berechnungen).....	28
Tabelle 5:	Kaufkraftabfluss (Quelle: eigene Berechnungen).....	30
Tabelle 6:	Kaufkraftab- und zuflüsse im Einzugsbereich (Quelle: eigene Berechnungen)	36
Tabelle 7:	Flächenpotenziale nach Warengruppen (errechnet und korrigiert) (Quelle: eigene Ermittlungen).....	39
Tabelle 8:	Sortimentslisten der Ortsgemeinde Bleialf (Quelle: eigene Darstellung)	50
Tabelle 9:	Kaufkraft im Nahbereich einschließlich der Pendler (Quelle: eigene Berechnung)	59
Tabelle 10:	Kaufkraftbindung im Einzugsbereich (mit Berücksichtigung der Mehrkaufkraft durch Pendler) (Quelle: eigene Berechnungen).....	60