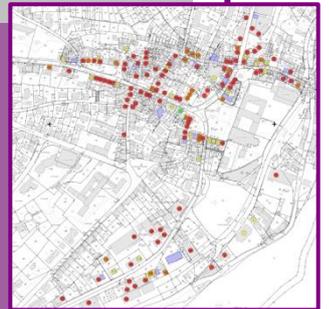


**Integriertes  
Stadtentwicklungskonzeptes**  
der  
**Stadt Prüm**



**Teil B**

**Einzelhandels-  
und Zentrenkonzept**

# **Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

der

## **Stadt Prüm**

### **Teil B**

## **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

***Fassung des Stadtratsbeschlusses vom 18. Juni 2013***

**Ausarbeitungsstand: 28. Juni 2013**

erarbeitet durch:

---

**ISU**

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Am Tower 14  
54634 Bitburg / Flugplatz

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

E-Mail [info-bit@i-s-u.de](mailto:info-bit@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Ausgangssituation.....	3
1.2	Aufgabenstellung und Zielsetzung der Untersuchung.....	3
1.3	Methodische Vorgehensweise .....	4
1.3.1	Grundlagendaten.....	4
1.3.2	Konzepterstellung.....	5
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE STANDORTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>7</b>
2.1	Allgemeine Entwicklung des Einzelhandels in den zurückliegenden Jahren .....	7
2.2	Aktuelle Entwicklungstrends im Einzelhandel .....	8
2.3	Vorgaben der Landesplanung .....	9
2.4	Vorgaben der Regionalplanung .....	11
2.5	Sonstige Vorgaben .....	12
2.5.1	Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs.....	12
2.5.2	Die Schwelle der schädlichen Auswirkungen.....	13
2.5.3	Die Anforderungen an die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche .....	14
<b>3</b>	<b>PRÜM ALS EINZELHANDELSSTANDORT IN DER REGION .....</b>	<b>16</b>
3.1	Lage im Raum .....	17
3.2	Siedlungsstruktur .....	17
3.3	Einwohnerzahlen .....	19
3.4	Verkehrliche Anbindung .....	19
3.5	Einzugsbereich der Stadt Prüm .....	20
3.5.1	Administrative Zuordnung.....	20
3.5.2	Ermittlung des Einzugsbereichs nach Pkw-Fahrzeiten .....	22
3.5.3	Zwischenfazit.....	24
<b>4</b>	<b>ANGEBOTSSITUATION DES EINZELHANDELS.....</b>	<b>25</b>
4.1	Allgemeine Angebotssituation .....	25
4.2	Struktur des Einzelhandelsangebots.....	26
4.2.1	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Verflechtungsbereich .....	26
4.2.2	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Mittelbereich.....	28
4.2.3	Hauptgeschäftsbereich / Haupt- und Nebenzentren .....	29
4.2.4	Zentrale Geschäftsstandorte im Stadtgebiet Prüm .....	31
4.2.5	Vergleich Prüms mit benachbarten Zentren.....	32
4.3	Fazit der Angebotsanalyse .....	32
<b>5</b>	<b>NACHFRAGESITUATION DES EINZELHANDELS .....</b>	<b>34</b>
5.1	Allgemeines.....	34
5.2	Kaufkraftpotenzial.....	34
5.3	Kaufkraftbindung .....	36
5.4	Bewertung des Einzelhandelsstandorts.....	39
<b>6</b>	<b>STÄDTEBAULICHE SITUATION DES EINZELHANDELS .....</b>	<b>41</b>

6.1	<b>Städtebauliche Rahmenbedingungen der Gesamtstadt</b> .....	41
6.2	<b>Städtebauliche Situation im Hauptgeschäftsbereich von Prüm</b> .....	42
6.3	<b>Städtebauliche Situation in den Nebenzentren / Streulagen</b> .....	43
6.4	<b>Städtebauliche Situation in den Ergänzungsstandorten</b> .....	43
6.5	<b>Bauplanungsrechtliche Vorgaben für die vorgenannten Bereiche</b> .....	44
	6.5.1 Exkurs zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben .....	44
	6.5.2 Flächennutzungsplan .....	45
	6.5.3 Bebauungspläne.....	45
	6.5.4 Sonstige Planungsvorgaben.....	50
6.6	<b>Fazit der städtebaulichen Analyse</b> .....	52
7	<b>GUTACHTERLICHE AUSWERTUNG</b> .....	54
7.1	<b>Zahlenwerk</b> .....	54
7.2	<b>Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume, Potenziale und Restriktionen</b> .....	54
7.3	<b>Räumlich-funktionale Entwicklungsspielräume</b> .....	63
7.4	<b>Fazit</b> .....	66
8	<b>MODELLE DER EINZELHANDESENTWICKLUNG</b> .....	67
8.1	<b>Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung</b> .....	67
8.2	<b>Steuerungsmodelle der Einzelhandelsentwicklung (Räumliche Entwicklungsszenarien)</b> .....	69
8.3	<b>Fazit</b> .....	72
9	<b>EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT</b> .....	73
9.1	<b>Ziele und Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Prüm</b> .....	73
	9.1.1 Übergeordnete Ziele .....	73
	9.1.2 Grundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels .....	73
9.2	<b>Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche</b> .....	75
9.3	<b>Lokalspezifische Sortimentslisten</b> .....	77
	9.3.1 System der Zentrenrelevanz .....	77
	9.3.2 Allgemeine rechtliche Einordnung .....	78
	9.3.3 Einstufung einzelner Sortimente.....	79
	9.3.4 Prümer Sortimentsliste .....	82
	9.3.5 Modifizierte Sortimentslisten.....	85
9.4	<b>Handlungsempfehlungen</b> .....	86
9.5	<b>Zentren übergreifende Empfehlungen</b> .....	87
10	<b>PLANUNGSRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN</b> .....	89
10.1	<b>Änderungserfordernisse des Flächennutzungsplans</b> .....	89
10.2	<b>Änderungserfordernisse bestehender Bebauungspläne sowie Überplanung bisher unplanter Bereiche (planungsrechtliche ‚Push-Maßnahmen‘)</b> .....	90
10.3	<b>Empfehlungen zur Neuaufstellung von Bebauungsplänen sowie Erweiterung bestehender Baurechte (planungsrechtliche ‚Pull-Maßnahmen‘)</b> .....	91
10.4	<b>Ergänzende planungsrechtliche Empfehlung</b> .....	92
11	<b>SCHLUSSWORT</b> .....	93
	<b>ANHANG</b> .....	94

# 1 EINFÜHRUNG

## 1.1 Ausgangssituation

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

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

## 1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzung der Untersuchung

Die Stadt Prüm beschäftigt sich seit einiger Zeit mit Fragen der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet, insbesondere da nach Aufgabe der Bahnstrecke die Flächen der ehemaligen Bahnanlagen im Bereich der Bahnhofstraße frei wurden und diese aufgrund eines entsprechenden Investitions- und Nachfragedrucks unter anderem zur Ansiedlung für großflächige Einzelhandelsbetriebe dienen. Schon im Jahre 2003 hat die Stadt eine Einzelhandelsstudie erarbeiten lassen, um erstmalig eine Grundlage für zukünftige Standortentscheidungen zu schaffen. Diese wurde im Jahr 2005 durch ein Einzelgutachten für das ehemalige Bahnhofsgelände ergänzt.

Durch das Freiwerden der Flächen im Bereich der Bahnhofstraße hat sich im Laufe der letzten Jahre einer der Haupteinkaufsbereiche der Stadt entwickelt. Ebenso wurden im Rahmen der Stadtsanierung erhebliche Anstrengungen zur Attraktivierung der Innenstadt unternommen und mit Fördermitteln unterstützt, die es nun gilt zu stärken. Durch die neue Konzeption zur Steuerung des Einzelhandels soll insbesondere der Einzelhandel außerhalb der Kernstadt funktionsgerecht und verbindlich gesteuert werden, um eine attraktive Innenstadt zu sichern und somit die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt entsprechend steuern und einen Rahmen für die künftige Eigenentwicklung setzen zu können.

Die neue Konzeption zur Steuerung des Einzelhandels kann nach der Studie aus dem Jahre 2003 als Fortschreibung angesehen werden, die ebenso die Vorgaben des LEP IV berücksichtigt und einen Teil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für Prüm darstellt.

Hierzu wurde mit der Stadt vereinbart, dass zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt ein solches Konzept aufgestellt werden soll, das auf der Grundlage einer differenzierten Bestandserfassung die Bereiche beschreibt, in denen schon heute innenstadtrelevanter Einzelhandel existiert und gleichzeitig Flächen definiert, auf denen noch bestimmte Entwicklungspotenziale vorhanden sind. Gleichzeitig ist eine gemeindespezifische Sortimentsliste mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu erstellen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann dann auch als Basis für die Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne herangezogen werden.

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

### 1.3 Methodische Vorgehensweise

#### 1.3.1 Grundlegendaten

Grundsätzlich werden bei der Datenerhebung zwei Methoden unterschieden:

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

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

Die Erhebung der Daten kann durch verschiedene Methoden erfolgen. In der Stadt Prüm wurde als erster Baustein eine Analyse der aktuellen Situation, die die Datengrundlage und Berechnungsbasis für die sachgerechte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht, durchgeführt. Hierzu wurde zunächst mittels einer Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen des funktionellen Einzelhandels<sup>1</sup> (inkl. Leerstände) durch Bestandsaufnahme vor Ort, der sogenannten Angebotsanalyse, eine Datengrundlage zur Beurteilung des vorhandenen Einzelhandelsangebots zusammengestellt. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z.B. Metzger, Bäcker,...), Tankstellen, Apotheken und Kioske erfasst worden.

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

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind bereits bestehende Datengrundlagen durch Betriebsbegehungen aktualisiert bzw. ergänzt worden. Die Gesamtverkaufsfläche ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Aufgrund der Rechtsprechung hinsichtlich Einzelhandelssteuerung wurden die vorgefundenen Sortimente detailliert aufgeschlüsselt. Nicht nur die Hauptsortimente wurden erfasst, auch relevante Nebensortimente wurden aufgenommen, um so eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition liegt der Vorgehensweise zugrunde.<sup>2</sup> Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers / Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert.

---

<sup>1</sup> Zum funktionellen Einzelhandel (auch Einzelhandel im engeren Sinne genannt) werden in der Handelsstatistik neben dem eigentlichen Einzelhandel auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien,...) sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt. Kfz- und Brennstoffhandel zählen zwar zum Einzelhandel, werden aber nicht dem funktionellen Einzelhandel zugerechnet, wohl aber Tankstellen, Kioske und Apotheken.

<sup>2</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 24. November 2005; Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie der Windfang einzubeziehen.

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

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

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

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

### 1.3.2 Konzepterstellung

Die erhobenen Daten werden zunächst zielgerichtet ausgewertet. Im Rahmen der städtebaulichen Analyse sollen dazu die einzelhandelsrelevanten Funktionen des gesamten Verflechtungsraumes 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 und ruhender Verkehr,
- Bebauungsstruktur,
- Gestaltung des öffentlichen Raumes / der Eingangssituation sowie
- räumliche / synergetische Effekte und Erweiterungsmöglichkeiten.

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

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

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

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

## 2 ÜBERGEORDNETE STANDORTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Allgemeine Entwicklung des Einzelhandels in den zurückliegenden Jahren

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

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

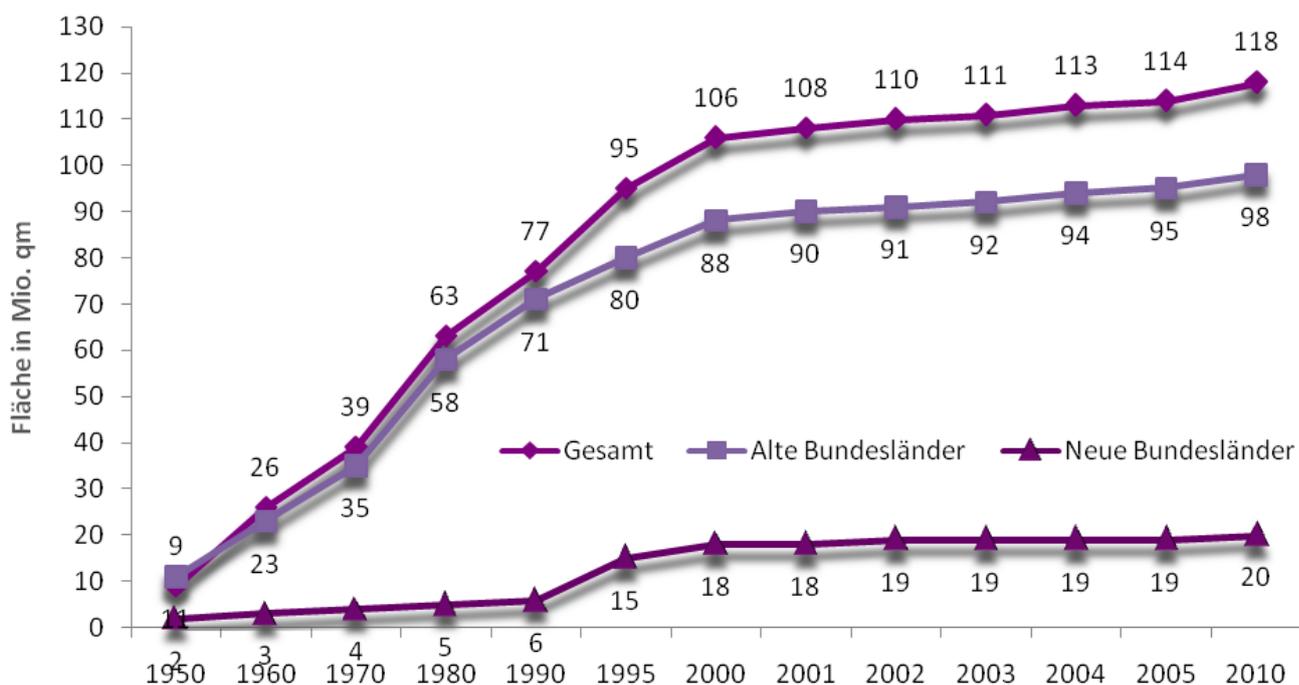


Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Einzelhandel  
(Quelle: DIHK | Statista)

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.

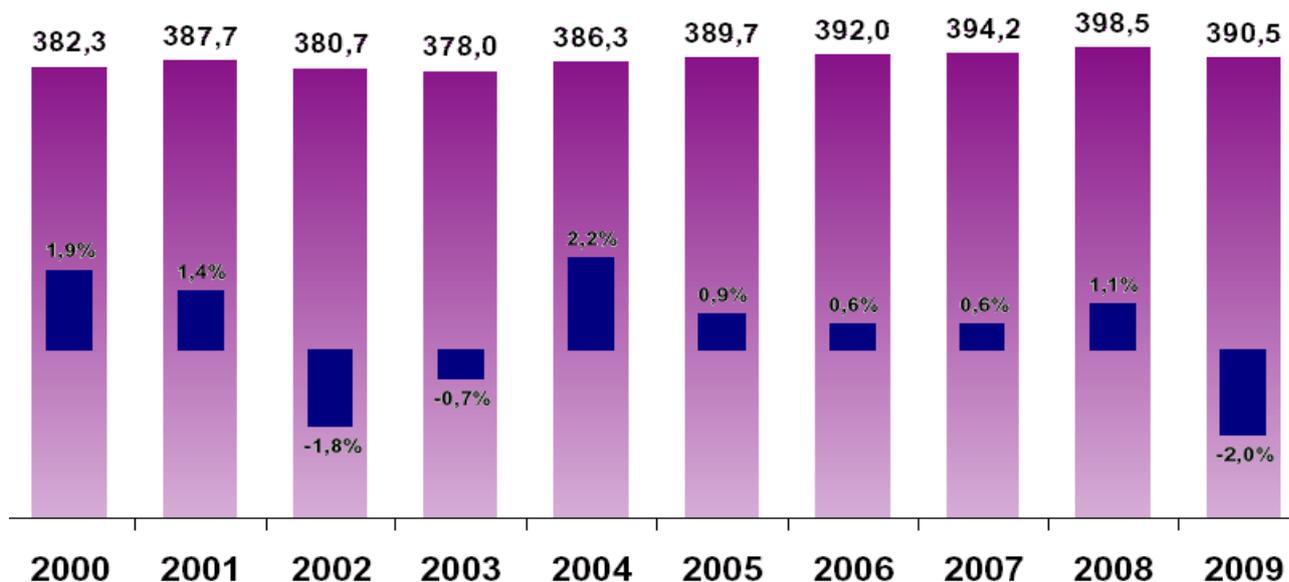


Abbildung 2: Einzelhandelsumsätze in Deutschland in Mrd. € und Veränderungen gegenüber dem Vorjahr (Quelle: Destatis)

## 2.2 Aktuelle Entwicklungstrends im Einzelhandel

Aktuell entstehen noch immer zahlreiche Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstrukturen, die in vielen Fällen zu einer Schwächung der Ortskerne führen. Insbesondere größere „Fachmarktzentren“ mit einer Kombination von Märkten verschiedener Branchen<sup>3</sup>, oft auch einem zusätzlichen Café oder Bistro, liegen „im Trend“. So verlieren die gewachsenen Zentren mehr und mehr an Attraktivität, Geschäfte werden aufgegeben und durch zunehmende Leerstände beginnt ein Teufelskreis, an dessen Ende oft der Tod der Innenstadt steht.

Problematisch ist neben diesen städtebaulichen Auswirkungen auch die Verschlechterung der wohnungsnahen Grundversorgung in vielen Gemeinden. Während in den 60er und 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts noch in nahezu jeder noch so kleinen Gemeinde ein „Tante Emma Laden“ existierte, und auch Vollsortimenter mit Verkaufsflächen um 400 m<sup>2</sup> 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.

Auch die Zahl der Pkw pro Haushalt steigt noch immer an und die Mobilität nimmt weiter zu, wobei zwischenzeitlich auch Personengruppen, die früher üblicherweise über keinen eigenen Pkw verfügten, Teil der „motorisierten Mobilität“ geworden sind. Da der Versorgungseinkauf fast nur noch mit dem Pkw erledigt wird, drängen zunehmend Betriebe, die sich durch Kopplungskäufe eine Steigerung ihres Umsatzes versprechen (z.B. Blumen- oder Tabak- und Zeitschriftenläden, Apotheken, Optiker,...), an die entsprechenden Standorte. Diese „Fachmarktzentren“ sind mit immer breiter gestreuten Angeboten ausgestattet, die oft durch zahlreiche kleine Läden und Dienstleister (z.B. Reinigung, Änderungsschneiderei, ...) in unmittelbarer Zuordnung „schleichend“ ergänzt werden. So können zahlreiche Erledigungen des täglichen Bedarfs „nebenher“ erfolgen und ein Besuch des Ortskerns erübrigt sich zunehmend.

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.

Ein aktueller Trend betrifft vor allen Dingen die Vergrößerung der Verkaufsflächen, die sich früher oft am seinerzeit geltenden Maßstab der Großflächigkeit orientierten und damit häufig unter 700 m<sup>2</sup> lagen.<sup>4</sup> 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 m<sup>2</sup>, wobei dies keineswegs nur für Standorte in größeren Städten gilt. Vollsortimenter wie EDEKA; REWE, WASGAU u.a. benötigen sogar noch deutlich größere Flächen, da hier die angebotene Warenpalette erheblich breiter ist als bei den Discountern und meist noch Frischeprodukte u.ä. hinzukommen.

Aus diesem Grund sind Lebensmittelgeschäfte in den Stadtkernen heute vielerorts nicht mehr oder nur noch vereinzelt zu finden. Auch Standorte, die erst vor wenigen Jahren eröffnet wurden, aber keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr bieten, um den aktuellen Trends Rechnung zu tragen, werden aufgegeben. Dies betrifft sowohl Lagen im Ortszentrum, als auch Ansiedlungen in den Randbereichen, die oft genug nur wenige Jahre betrieben werden. Der Markt ist außerordentlich schnelllebig geworden, was durch die Übernahme bestimmter Anbieter durch größere Konzerne noch verstärkt wird.<sup>5</sup>

Die Schnelllebigkeit der Handelswelt zeigt sich aber auch in umgekehrter Sache. So hat erst jüngst die bekannte und weit verbreitete Kette SCHLECKER durch ihre Insolvenz und die damit verbundenen Ladenschließungen für eine Dynamik am Markt gesorgt, die vielfach zu Veränderungen in der Grundversorgung im ländlichen Raum geführt haben. So können kleinere Orte, wo SCHLECKER schließen musste, keine Drogeriewaren mehr vorhalten. Um der zunehmenden Konkurrenz Stand halten zu können, folgte zuletzt auch SCHLECKER dem Trend zur Vergrößerung der Ladenflächen, dessen Stärke bislang vornehmlich in der Präsenz in „Laufwegen“ der Ortskerne zu sehen war. Mit seinen „XL-Märkten“ verfolgte das Unternehmen das Ziel, Anbietern, die in den vergangenen Jahren durch zahlreiche neue Standorte außerhalb der gewachsenen Kernbereiche erhebliche Kaufkraftanteile im Segment „Gesundheits- und Körperpflege“ hinzugewonnen haben (z.B. DM, ROSSMANN, ...), Paroli zu bieten. Nach der Insolvenz muss der Markt in der Warengruppe nun neu aufgeteilt werden, was insbesondere für die bereits existierenden Konkurrenzunternehmen interessant sein dürfte. Auch kann hier wieder die Rückbesinnung auf kleinere Standorte möglich sein, da die Flächendeckende Versorgung mittlerweile auch bei den großen Unternehmen wieder an Bedeutung gewonnen hat. Dies ist z.B. mit der Schaffung einer Markenbindung zu erklären.

## 2.3 Vorgaben der Landesplanung

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

<sup>4</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

<sup>5</sup> Aktuelles Beispiel ist die Übernahme der PLUS-Märkte durch die EDEKA-Gruppe. Diese wurden bereits weitgehend in NETTO unbenannt. Dort, wo bereits ein NETTO-Markt existierte, wurde in vielen Fällen ein Standort aufgegeben.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.
- Z 58** Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche (*zentrale Versorgungsbereiche* im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.
- Z 59** Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an **Ergänzungsstandorten** der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.
- Z 60** Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.
- Z 61** Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (**Agglomerationsverbot**). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

**Z 57** definiert zwar eine Obergrenze, die aber für die Stadt Prüm als Mittelzentrum nicht relevant ist und hier Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sind.

**Z 58**, das sogenannte „städtebauliche Integrationsgebot“, fordert bei Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten – und hierum handelt es sich bei Betrieben aus den Bereichen „Nahrungs- und Genussmittel“, „Gesundheits- und Körperpflege“, „Bekleidung / Textilien“, „Schuhe / Lederwaren“ u.ä. regelmäßig - eine Lage innerhalb eines „zentralen Versorgungsbereiches“. Dieser ist insofern im Zuge der vorliegenden 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 zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Baustoffmärkte u.ä.), die auf Grund ihres Angebotes zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente in einem verträglichen Maße führen dürfen. Dieses Maß ist ebenfalls zu bestimmen.

**Z 60**, das sogenannte „Nichtbeeinträchtigungsgebot“, bekräftigt, dass durch geplante Ansiedlungen großflächiger Betriebe weder die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde noch

die benachbarter Kommunen – natürlich entsprechend dem jeweiligen Versorgungsauftrag, der sich aus der zentralörtlichen Funktionszuweisung ergibt – wesentlich beeinträchtigt werden dürfen, was insofern ebenfalls nachzuweisen sein wird. Hier werden die Erreichbarkeiten der einzelnen Standorte zu untersuchen sein.

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

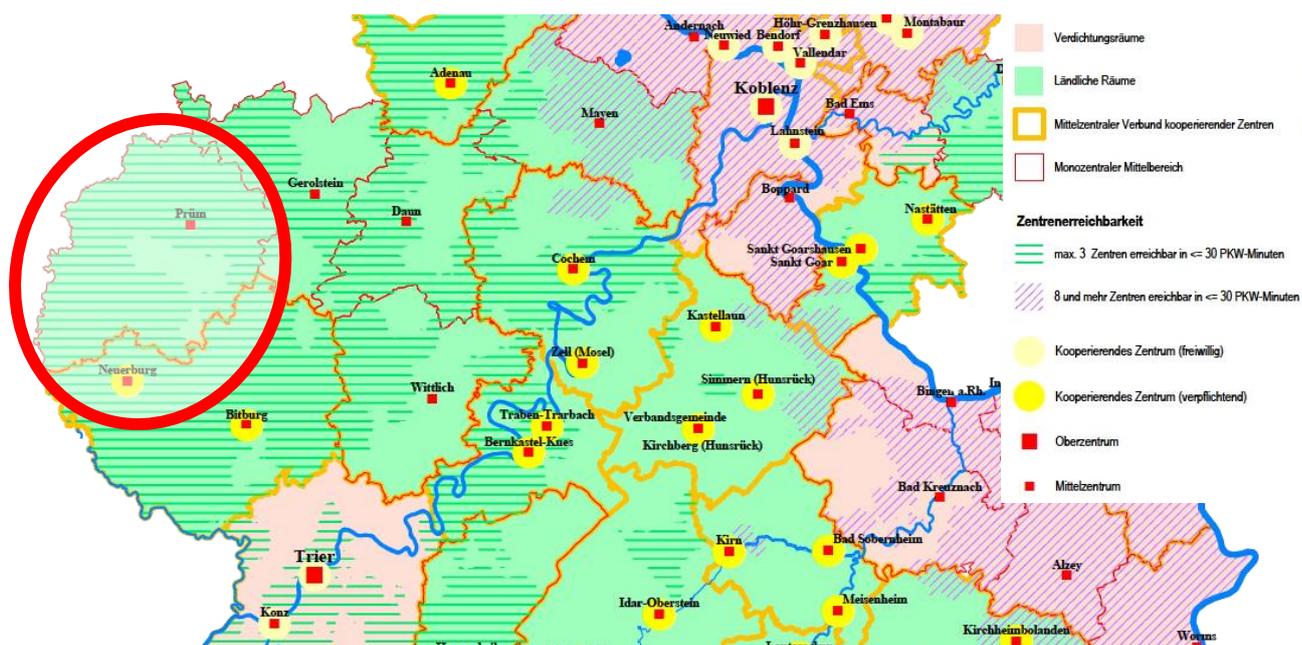


Abbildung 3: Leitbild Daseinsvorsorge – Zentrale Orte, Mittelbereiche und mittelzentrale Verbünde (Quelle: LEP IV, Karte 6 (Ausschnitt))

## 2.4 Vorgaben der Regionalplanung

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

Mittelzentren sollen so ausgestattet sein, dass sie über die Grundversorgung hinaus den gehobenen Bedarf der Bevölkerung insbesondere an Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, privaten Dienstleistungen sowie Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen decken können. Zum Mittelbereich Prüm gehören die Verbandsgemeinden Prüm und Arzfeld. Neben Prüm als Mittelzentrum sind innerhalb der Verbandsgemeinde Prüm (zugeordneter Nahbereich) auch Bleialf und Schönecken als Kleinzentren ausgewiesen.<sup>6</sup> Kleinzentren sollen mit ihrer Ausstattung die Grundversorgung der Bevölkerung im Nahbereich gewährleisten und dienen somit der Ergänzung des Angebotes von Prüm.

<sup>6</sup> Der RROP Trier von 1985 bzw. 1995 weist als zentrale Orte unterster Stufe noch Klein- und Unterzentren aus. Bereits im LEP III sind diese als Grundzentren zusammengefasst worden.

Darüber hinaus macht der Raumordnungsplan in seiner Teilfortschreibung von 1995 zum Thema Einzelhandel konkrete Angaben zu Flächengrößen und -zuteilungen sowie zu innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten. Durch die Vorgaben des aktuelleren Landesentwicklungsprogramms IV sind diese Listen jedoch für jede Gemeinde individuell zu erstellen und den örtlichen Bedürfnissen und Gegebenheiten anzupassen. Aktuell soll der Raumordnungsplan der Region Trier neu aufgestellt werden. Durch Einhaltung der Vorgaben des LEP IV ist zu erwarten, dass die Vorgaben des Instrumentierungsentwurfs zum Raumordnungsplan *ROPneu* ebenfalls eingehalten werden. Zur Prüfung dieser Einhaltung wird das vorliegende Konzept mit der Kreisverwaltung des Landkreises Bitburg-Prüm als zuständiger Unterer Landesplanungsbehörde sowie der Planungsgemeinschaft der Region Trier unter beratender Mitwirkung der SGD Nord als oberer Landesplanungsbehörde abgestimmt.

## 2.5 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)“ der Stadt Prüm festzulegen und ggf. auch Ergänzungs- oder Sonderstandorte zu definieren, an denen sich die Einzelhandelsentwicklung künftig konzentrieren soll. Darüber hinaus ist eine „Sortimentsliste“ mit „zentrenrelevanten“ und „nicht-zentrenrelevanten“ Sortimenten aufzustellen, die Maßstab für die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit bestimmter Ansiedlungen ist.

Nachfolgend 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.

### 2.5.1 Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs

Aus der Rechtsprechung ergibt sich folgende Definition:

*„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.“<sup>7</sup>*

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

Ebenso ist der Begriff nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu sehen. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> BVerwG: Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7/07 – Leitsatz

<sup>8</sup> BVerwG: Urteil vom 17. Dezember 2009 – 4 C 2.08

## 2.5.2 Die Schwelle der schädlichen Auswirkungen

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

*„‘Schädlich‘ im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB sind Auswirkungen erst dann, wenn sie gravierender sind als solche, welche erst die interkommunale Abstimmungspflicht nach § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB auslösen.“<sup>9</sup>*

Insofern ist – bezogen auf den konkreten Fall – zu untersuchen, ob die Ansiedlung neuer Betriebe zu Auswirkungen führt, die eine interkommunale Abstimmungspflicht auslösen. Bei Vergrößerungen von Betrieben wird dies regelmäßig nicht der Fall sein, sofern sie sich im Rahmen der Vorgaben des LEP IV sowie des Regionalen Raumordnungsplans bewegen. Dabei sagt der ROP, dass eine Überschreitung der Bindungsquote von 150 % an der Standortgemeinde schädliche Auswirkungen erwarten lässt und daher eine detaillierte Prüfung erforderlich wird. Diese Grenze ist jedoch stets nachzuweisen, was faktisch zu der Prüfung fast jeden Vorhabens verpflichtet. Lediglich die Frage nach einer raumordnerischen Betrachtung ist hierdurch noch nicht abschließend geklärt.

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

Zwar gibt es keine exakt definierte Grenze, was die Schädlichkeit anbelangt, jedoch hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) in diesem Zusammenhang geurteilt: *“Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde jedenfalls dann erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können.“<sup>10</sup>*

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

Weiter sagt das OVG Niedersachsen:

*„Bei der Beurteilung der Schädlichkeit der Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden kann in Anlehnung an § 2 Abs. 2 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.“<sup>11</sup>*

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

<sup>9</sup> OVG Niedersachsen: Urteil vom 17. Januar 2008 – 1 LB 154/07

<sup>10</sup> BVerwG: Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7/07 – Leitsatz

<sup>11</sup> OVG Niedersachsen: Urteil vom 17. Januar 2008 – 1 LB 154/07 – Leitsatz

Verhältnis zwischen den unterschiedlichen Versorgungsaufträgen eine große Rolle. Einzelfallabstimmungen sind daher im Vorfeld von raumbedeutsamen Ansiedlungen unumgänglich.

Weiter lässt die Rechtsprechung keinen Zweifel daran, dass schädliche Auswirkungen nicht auf den Umsatz einzelner Betriebe bezogen werden dürfen, sondern, sofern die Maßnahme städtebaulich motiviert ist, auch nur schädliche Auswirkungen im städtebaulichen Sinne gemeint sein dürfen. Dies gilt auch dann, wenn zwar Auswirkungen auf andere Zentren festgestellt werden, deren Funktionsfähigkeit generell jedoch nicht unter der Konkurrenz einzelner Ladenlokale zum Vorhaben leidet. Damit sind nicht nur branchenspezifische Auswirkungen sondern auch gesamtregionale Kaufkraftumlenkungseffekte für die Beurteilung eben dieser Auswirkungen darzustellen.<sup>12</sup>

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.“<sup>13</sup>*

Diese Auffassung konnte vom BVerwG so bestätigt werden.<sup>14</sup>

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

### 2.5.3 Die Anforderungen an die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Was die räumliche Beschreibung und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs angeht, bestehen nach höchstrichterlicher Auffassung keine exakten Maßstäbe. Jedenfalls ist es nicht unbedingt erforderlich, eine parzellenscharfe Abgrenzung vorzunehmen. Bestimmte Unschärfen, speziell an den Rändern eines solchen Bereichs, sind nach gängiger Rechtsauffassung hinzunehmen, was ein Urteil des BVerwG bestätigt: *„Das im Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG) begründete Gebot hinreichender Bestimmtheit von Gesetzen zwingt den Gesetzgeber nicht, den Tatbestand mit Maßstäben zu umschreiben, die so genau sind, dass es bei deren Auslegung und Anwendung keine Zweifelsfragen gibt.“<sup>15</sup>*

Zudem ist festzuhalten, dass die Rechtsprechung bereits den Entwicklungen jüngster Zeit Rechnung trägt und auch den gewachsenen Strukturen größerer Städte mehrere Zentrale Versorgungsbereiche zulässt. Hierzu heißt es etwa in einem Leitsatz der BVerwG: *„In einer entsprechend großen Gemeinde können auch mehrere zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 34 Abs. 3*

<sup>12</sup> vgl. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 15. November 2010 - 1 C 10320/09.OVG

<sup>13</sup> OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 20. Januar 2011 - 1 C 11082/09

<sup>14</sup> vgl. BVerwG: Beschluss vom 03. August 2011 – 4 BN 15.11

<sup>15</sup> A.a.O. – aus den Gründen

*BauGB bestehen. Diese können gegebenenfalls auch in (ein oder mehrere) Hauptzentren und Nebenzentren unterteilt werden“<sup>16</sup>*

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

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und deren Abstimmung mit der Regionalplanung sind auch die auf den Ort bezogenen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente zu definieren und abzustimmen. Entsprechende Sortimentslisten sind wichtig, um einerseits eine auf die konkrete Situation bezogene Grundlage für die Beurteilung dessen zu erhalten, was tatsächlich negative Auswirkungen auf das jeweilige Zentrum haben kann, andererseits lassen sich so im Bedarfsfall auch Ergänzungsstandorte definieren, in denen nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden dürfen. Dabei ist jedoch stets auch der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente zu beachten, die bei entsprechend großen Ansiedlungen durchaus dazu führen können, dass an sich (bezogen auf den Ortskern) „unschädliche“ Ansiedlungen negative Auswirkungen auf die Innenstadt oder die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche haben können. Eine gerade noch verträgliche Grenze wird im Allgemeinen bei 10 % - bezogen auf das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment - gesehen. Davon abweichend setzt der gültige Raumordnungsplan diese Grenze bei 5 % jedoch maximal 500 m<sup>2</sup> an, was aber nach gutachtlicher Auffassung in Anbetracht der realen Verhältnisse bei den meisten Betrieben als unrealistisch niedriger Wert anzusehen ist. Auch in der Begründung des LEP IV zu Z 59 heißt es, dass die innenstadtrelevanten Randsortimente nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche umfassen sollen.

---

<sup>16</sup> BVerwG: Beschluss vom 20. November 2006 – 4 B 50/06 – Leitsatz

### 3 PRÜM ALS EINZELHANDELSSTANDORT IN DER REGION

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

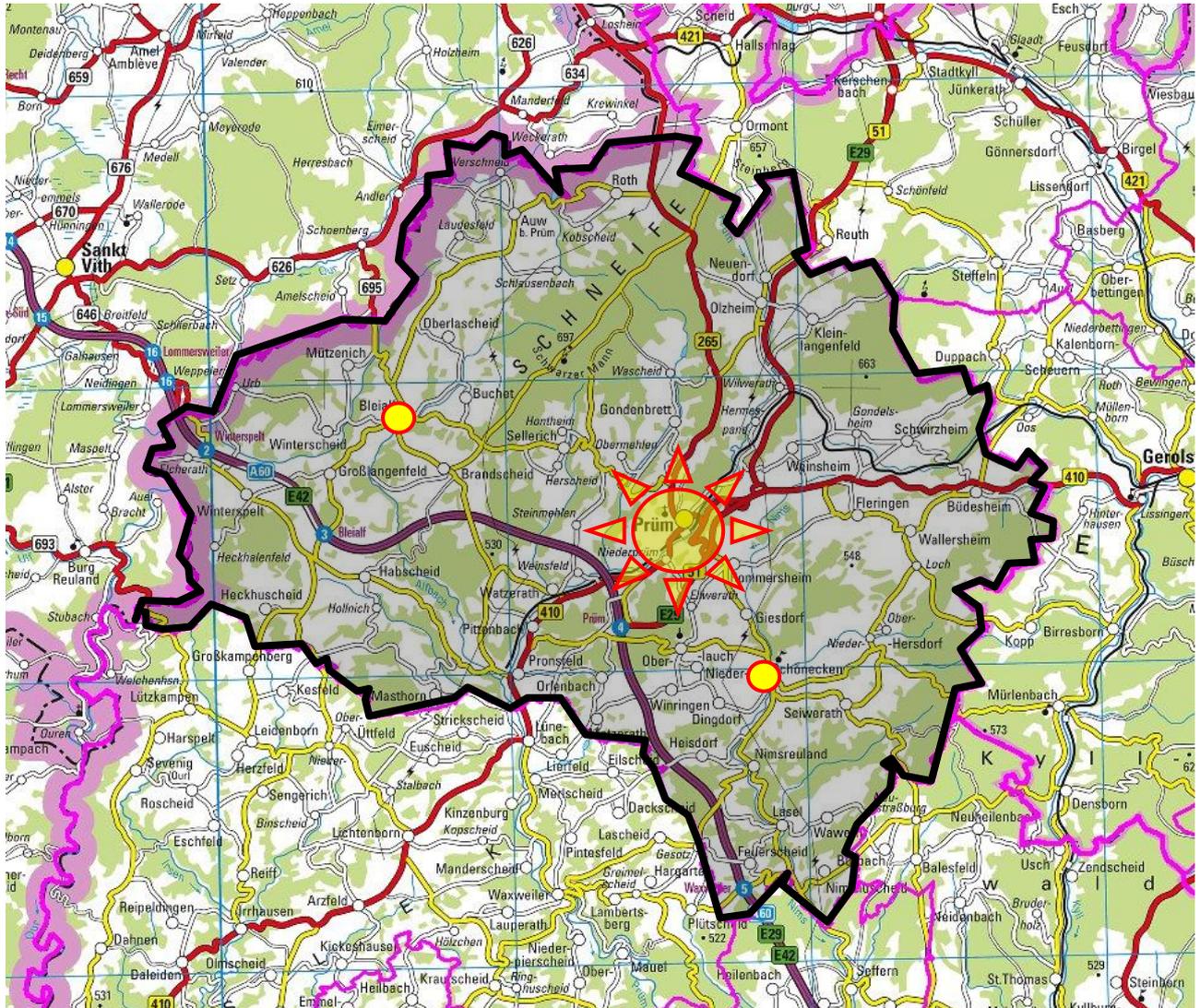


Abbildung 4: Lage der Stadt Prüm im Raum einschließlich die dem Nahversorgungsbereich der Stadt zugeordneten Kleinzentren und Gemeinden  
(Quelle: Übersichtskarte TK 25 | eigene Darstellung)

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

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

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

### 3.1 Lage im Raum

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

Inmitten der Verbandsgemeinde gelegen und vor dem Hintergrund der Lage im peripheren ländlichen Raum mit erheblichen Strukturschwächen, kommt der Stadt Prüm als Mittelzentrum eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen, Dienstleistungen und auch Einkaufsmöglichkeiten zu. Die Entfernungen zum nächstgelegenen Ballungsraum Köln-Bonn beträgt etwa 100 bis 120 km. Das Oberzentrum Trier wird in ca. 1 Stunde in 60 km Entfernung erreicht.

### 3.2 Siedlungsstruktur

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

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



Abbildung 5: Ehemalige Benediktiner Abtei (heute Regino-Gymnasium) und St. Salvator Basilika Prüm | Hahnplatz  
(Quelle: eigene Photographie)

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

eine noch eher dörflich geprägte Siedlungsstruktur aufweisen, wird der sich auf einer Anhöhe befindliche Stadtteil Dausfeld neben einem reinen Wohngebiet aus den 70er Jahren hauptsächlich durch das Gewerbegebiet ‚Dausfeld‘ dominiert.



Abbildung 6: Lage der Stadt Prüm und der Stadtteile  
(Quelle: Übersichtskarte TK 25 | eigene Darstellung)

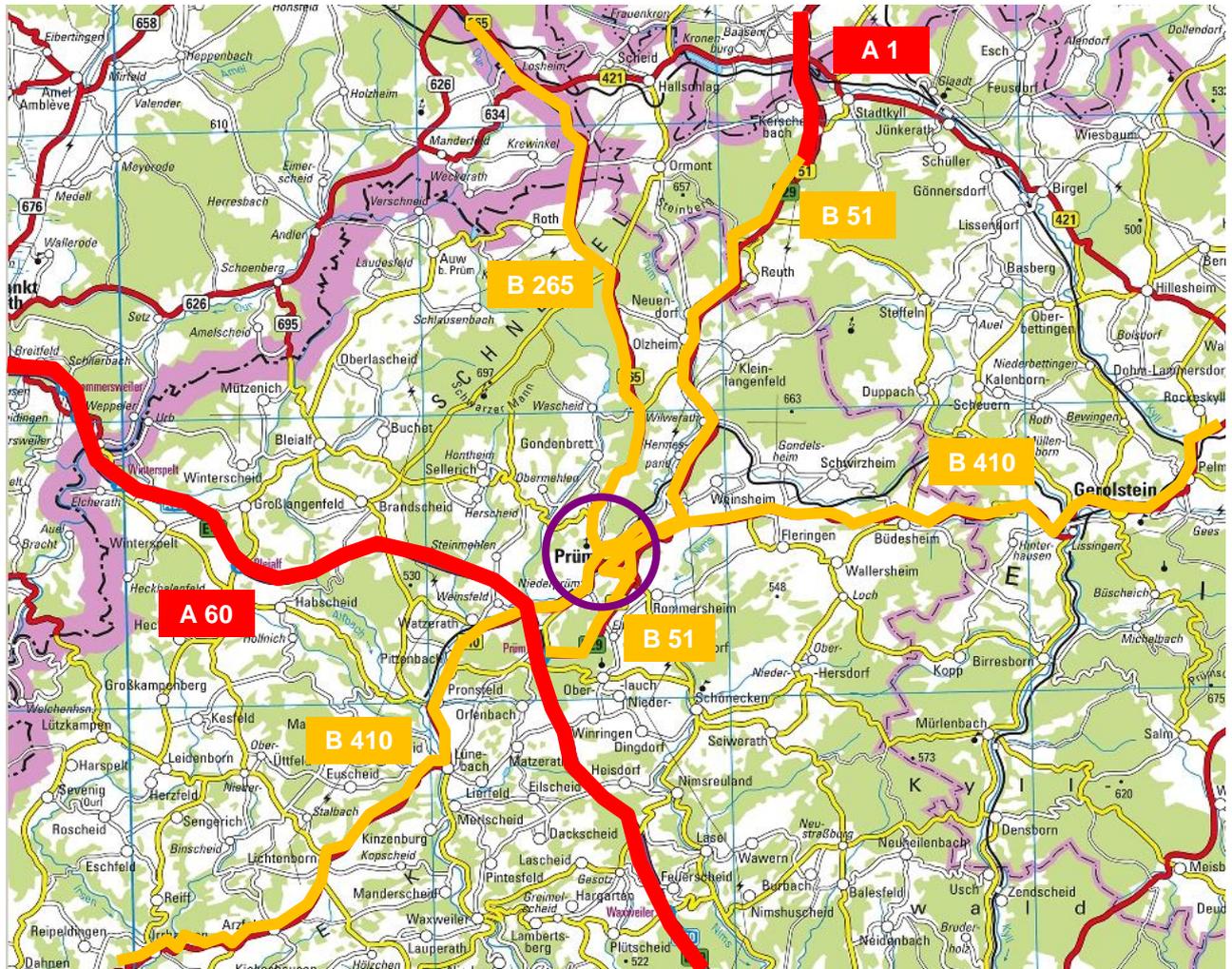


Abbildung 7: Stadtteile Dausfeld und Steinmehlen  
(Quelle: Luftbild Geoportal Rheinland-Pfalz)

### 3.3 Einwohnerzahlen

Die Stadt Prüm ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde (VG) Prüm, der insgesamt 44 Ortsgemeinden<sup>17</sup> angehören. In der Verbandsgemeinde leben derzeit insgesamt 21.426 Einwohner. Die Stadt selbst hat 5.406 Einwohner.<sup>18</sup>

### 3.4 Verkehrliche Anbindung



Legende: — Bundesautobahn — Bundesstraße

Abbildung 8: Verkehrstechnische Anbindung der Stadt Prüm  
(Quelle: Übersichtskarte TK 25 | eigene Darstellung)

Wichtigste Verkehrsadern für die Anbindung Prüms an das überregionale Verkehrsnetz sind die Bundesstraßen B 410 und B 51, als Zubringer zu der südwestlich von Prüm gelegenen Anschlussstelle der Bundesautobahn A 60 (St. Vith – Wittlich). In nordöstlicher Richtung wird Prüm über die B 51 mit der Anschlussstelle der Bundesautobahn A 1 (Blankenheim) Richtung Köln / Bonn an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Eine Zugverbindung bzw. ein Bahnhaltepunkt besteht in Prüm seit dem Jahr 2000 nicht mehr. Die ÖPNV- Bedienung erfolgt ausschließlich mit Bussen.

<sup>17</sup> Auw bei Prüm, Bleialf, Brandscheid, Buchet, Büdesheim, Dingdorf, Feuerscheid, Fleringen, Giesdorf, Weinsheim, Gondenbrett, Großlangenfeld, Habscheid, Heckhuscheid, Heisdorf, Kleinlangenfeld, Lasel, Masthorn, Matzerath, Mützenich, Neuendorf, Niederlauch, Nimshuscheid, Nimsreuland, Oberlascheid, Oberlauch, Olzheim, Orlenbach, Pittenbach, Pronsfeld, Prüm (Stadt), Rommerheim, Roth bei Prüm, Schönecken, Schwirzheim, Seiwerath, Sellerich, Wallerheim, Wutzerath, Wawern, Winringen, Winterscheid, Winterspelt, Hersdorf.

<sup>18</sup> Quelle: Gemeindestatistik zum 31.12.2011, aufgerufen über [www.ewois.de](http://www.ewois.de).

### 3.5 Einzugsbereich der Stadt Prüm

Von enormer Bedeutung für die innerhalb eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu treffenden Aussagen ist die zugrunde zu legende Einwohnerzahl im Verflechtungsbereich. Die Einwohnerzahl stellt die Basis für die Berechnungen zu Kaufkraftpotenzial, Kaufkraftbindung sowie zu den noch verbleibenden Entwicklungsspielräumen dar. Eine möglichst genaue Begrenzung des Einzugsbereiches ist somit für die Präzision der Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes unabdingbar.

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

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

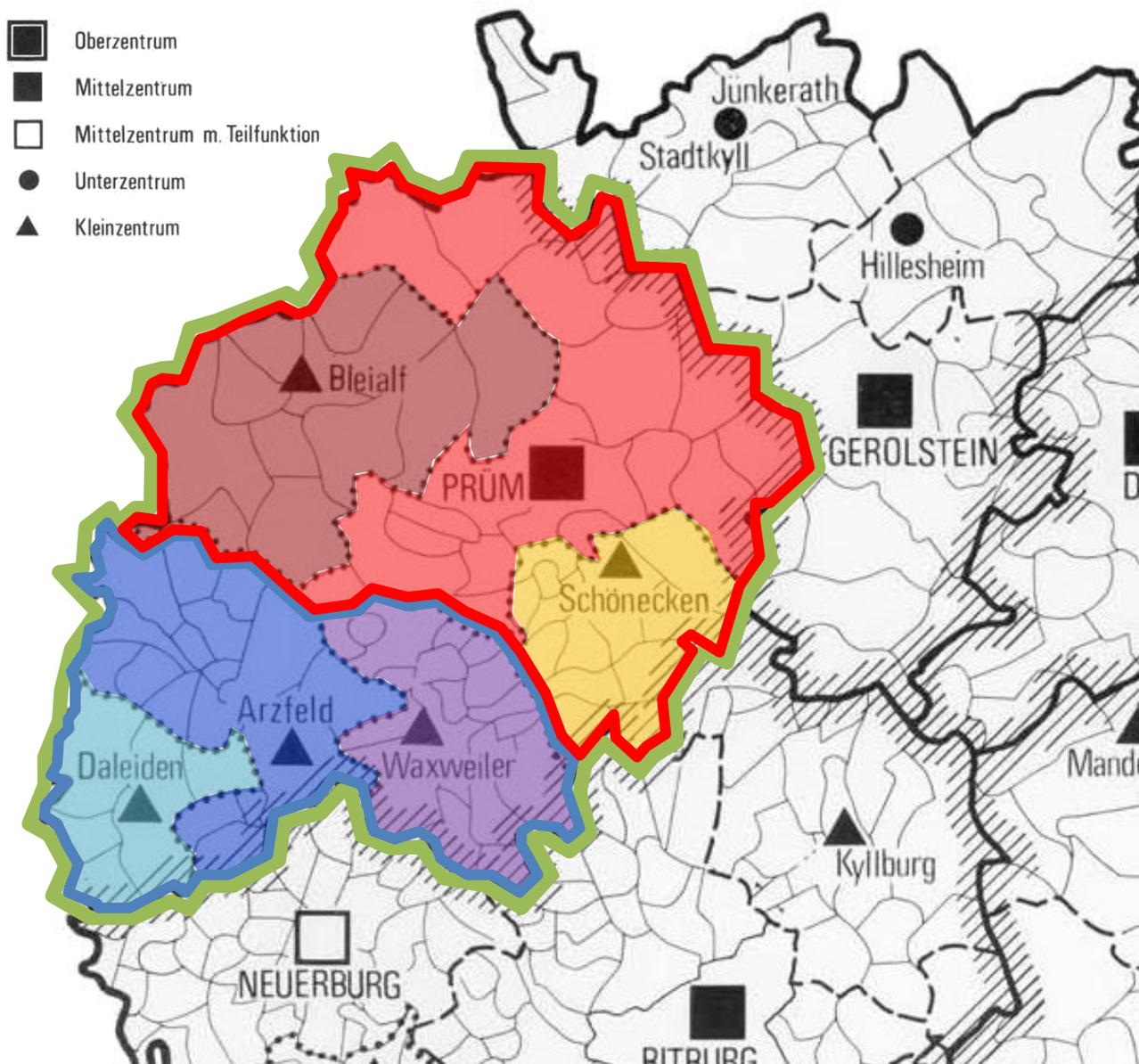
- kurzfristiger Bedarf und
- mittel- bis langfristiger Bedarf

zu unterteilen. Die Versorgung im Nahbereich sollte dabei im Hinblick auf die Angebote in den Ortsgemeinden ohne zugewiesene Versorgungsfunktion Rücksicht nehmen und auch hier Angebote zulassen.

Im Folgenden werden zum einen die Einzugsbereiche nach den Vorgaben des Raumordnungsplans der Region Trier (1985) und des LEP IV Rheinland-Pfalz (2008) ermittelt. Aufgrund der Bedeutung Prüms sowie seiner Lage wird zum anderen auch der Einzugsbereich über Pkw-Fahrminuten überprüft, da ggf. eine Herangehensweise entsprechend der administrativen Grenzen als zu pauschal angesehen werden kann.

#### 3.5.1 Administrative Zuordnung

Ein Ansatz für die Zuweisung eines Einzugsbereichs ist den Zielaussagen des LEP IV und des ROP zu entnehmen. Hier werden der Stadt als Mittelzentrum ein Mittel- und ein Nahbereich zugewiesen. Eine Besonderheit besteht darin, dass der Nahbereich in einer Funktionsteilung bzw. Versorgungsunterstützung durch die beiden Kleinzentren Bleialf und Schönecken versorgt werden soll. Dabei trifft der ROP keine Aussage darüber, wie diese Funktionsteilung aussehen soll. Die Nahversorgung ist jedenfalls von Prüm sicherzustellen. Die beiden Kleinzentren sollen die Stadt bei dieser Aufgabe unterstützen. Im weiteren Konzeptverlauf ist dies jedoch von immenser Bedeutung, da der zu Grunde zu legende Einzugsbereich als Basis für die Ermittlung von Kaufkraft und Potenzialen dient. Es wird daher der Ansatz gewählt, dass Prüm lediglich die Nahversorgung im direkt zugewiesenen Nahbereich abzüglich der Verflechtungsbereiche der beiden Kleinzentren – also nur für den eigenen Verflechtungsbereich – sicherstellen soll. Der Mittelbereich wird gemäß den Angaben des LEP IV bestehend aus den Verbandsgemeinden Prüm und Arzfeld angenommen.



Legende:

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

Abbildung 9: Nah- und Verflechtungsbereiche der Stadt Prüm und der Kleinzentren im Mittelbereich Prüm  
(Quelle: RROP Planungsgemeinschaft Region Trier | eigene Darstellung)

Dem **Nahbereich** der Stadt Prüm wird demnach als **Kennwert für den Einzugsbereich** die Einwohnerzahl der Ortsgemeinden im Prümer Verflechtungsbereich mit **14.306 Einwohnern** zugewiesen.<sup>19</sup>

Dem **Mittelbereich** der Stadt Prüm wird als **Kennwert für den Einzugsbereich** die Einwohnerzahl der Verbandsgemeinden Prüm und Arzfeld mit **30.941 Einwohnern** zugrunde gelegt.<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Quelle: Gemeindestatistik zum 31.12.2011, aufgerufen über [www.ewois.de](http://www.ewois.de).

<sup>20</sup> Quelle: Gemeindestatistik zum 31.12.2011, aufgerufen über [www.ewois.de](http://www.ewois.de).  
Die VG Arzfeld hatte zum Zeitpunkt der Erhebung eine Einwohnerzahl von 9.562 Einwohnern.



	5 min	10 min	15 min	20 min
<b>Bevölkerung</b>	5.043	10.697	17.098	31.739
<b>Fläche in km<sup>2</sup></b>	19,95	104,81	275,35	582,72
<b>Bevölkerungsdichte (EW/km<sup>2</sup>)</b>	252,76	102,06	62,09	54,47

Tabelle 1: Anbindung des Umlandes an Prüm | Darstellung nach Fahrminuten  
(Quelle: inframation AG | eigene Darstellung)

Im 5-Minuten-Bereich liegt danach in erster Linie die Stadt Prüm selbst, ebenso am Rande noch einige zugehörige Stadtteile. Innerhalb dieser Zone leben bereits knapp 5.000 Einwohner.

Im 10-Minuten-Fahrradius befinden sich einige nächstgelegene Ortsgemeinden der VG Prüm. Dieser Bereich hat insgesamt ca. 10.700 Einwohner. Der Rest der Verbandsgemeinde Prüm befindet sich vorwiegend innerhalb einer 15 bis 20-Minuten-Zone um das Mittelzentrum. Diese zählt über 17.000 bzw. ca. 31.700 Einwohner. Hier geht die Zone in einigen Bereichen aber über das Verbandsgemeindegebiet hinaus, es werden Nahversorgungsstandorte erfasst, deren grundzentraler Bedarf nicht von Prüm zu decken ist. Insbesondere im Norden und Nordosten überschneidet der 20-Minuten-Radius den Einzugsbereich des Mittelzentrums Gerolstein.

Zum anderen werden Ortsgemeinden innerhalb der Verbandsgemeinde Arzfeld, die dem mittelzentralen Versorgungsbereich Prüm zugewiesen werden, im 20-minütigen Fahrradius nicht erfasst, aber auch Ortsgemeinden, insbesondere entlang der belgischen Grenze, die zur Verbandsgemeinde Prüm gehören und die dem Nahbereich Prüm zugeordnet sind. Das bedeutet, dass diese mehr als 20 Minuten benötigen, um ihren Bedarf zu decken.

Unberücksichtigt bleibt bei den vorgenannten Betrachtungen, dass Prüm aufgrund seiner Lage und Ausstattung auch einen gewissen Einfluss auf die Grenzregionen von Belgien und Luxemburg ausübt und zur Deckung ihres mittelzentralen Bedarfs häufig auch nach Prüm fahren. Hierzu liegen zwar keine exakten Zahlen vor, jedoch ist der Anteil der Kunden aus Belgien und Luxemburg spürbar und kann insofern bei den anzustellenden weiteren Überlegungen nicht ganz außer Acht gelassen werden.

Für den Nahbereich - und somit die unmittelbare Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs - lässt sich in der Regel eine Fahrtfernung von etwa 10 Minuten als realistische Größe annehmen. Berücksichtigt man jedoch die Lage im ländlichen Raum und als Grenzregion mit ihren teilweise recht großen Entfernungen zu den nächstgelegenen Einzelhandelsstandorten, so kann im Falle von Prüm von einem Einzugsgebiet bis zu 15 Pkw-Fahrminuten ausgegangen werden, die zur Nahversorgung in Kauf genommen werden müssen.

Innerhalb dieses Radius sind zum einen die Einwohner der Gemeinden mit einer eigenen Versorgungsfunktion aus dem obigen Zahlenwerk herauszurechnen, zum anderen aber auch die Ortsgemeinden außerhalb hinzuzurechnen, die dennoch einen weiteren zentralen Ort nicht schneller hinsichtlich Fahrzeit erreichen. Dies entspricht etwa dem typischen Einkaufsverhalten bei der Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs. Werden die Einwohner aus den betreffenden Ortsgemeinden hinzu- und weggerechnet, ergeben sich ca. 16.000 Einwohner nach dieser Herangehensweise für die Versorgung im Nahbereich für Prüm.

Für den Mittelbereich wird im Allgemeinen von einer zumutbaren Entfernung von 20 Minuten Fahrtzeit ausgegangen. Im vorliegenden Fall entspricht dies einer Einwohnerzahl von ca. 31.800 im Einzugsbereich. Neben der Argumentation der Fahrzeit spielen hier weitere Punkte wie Verwal-

tungsschwerpunkt und Dienstleistungsangebot eine Rolle, die die reine Einkaufssituation eines Standortes unterstützen oder schwächen können. Im Fall von Prüm muss hier - analog zur Betrachtungsweise für den kurzfristigen Bedarf - eine Korrektur um diejenigen Gemeinden vorgenommen werden, die entsprechend weiter entfernt liegen, jedoch wegen der größeren Attraktivität erfahrungsgemäß eher in Prüm als in vergleichbar weit entfernten anderen zentralen Orten einkaufen. Bei der Berechnung der tatsächlichen Kunden aus der Umgebung können zum einen Kunden hinzugerechnet werden, zum anderen aber auch Kunden herausgenommen werden, die aufgrund der Nähe zu anderen Mittelzentren eher diese anfahren. Nach dieser Herangehensweise ergibt sich für den Einzelhandelsstandort Prüm für den mittelzentralen Versorgungsbereich eine Einwohnerzahl von ca. 25.000 Einwohnern.

Zusammengefasst ergibt sich nach diesem Berechnungsmodell für die Stadt Prüm im Hinblick auf die Versorgung im **Nahbereich** eine Zahl von **ca. 16.000 Einwohnern**. Für den **Mittelbereich** können der Stadt Prüm ca. **25.000 Einwohner** zugerechnet werden.

### 3.5.3 Zwischenfazit

Für die weiteren Betrachtungen wird analog zu den Einzelhandels- und Zentrenkonzepten der umliegenden Zentren die Gebietsabgrenzung der Regional- und Landesplanung herangezogen. Dabei ist zu beachten, dass einige Betriebe einen größeren Einzugsbereich haben als andere. Dies hängt zum einen mit der Konkurrenzsituation in der Stadt oder Region zusammen. Zum anderen gibt es in dem Sortimentsspektrum des Einzelhandels unterschiedliche Bedarfs- und Angebotsstrukturen, die zu einer sortimentsabhängigen Nachfrage und damit zu einem größeren oder kleineren Einzugsgebiet eines Betriebes führen.

## 4 ANGEBOTSSITUATION DES EINZELHANDELS

### 4.1 Allgemeine Angebotssituation

Zur Erstellung des vorliegenden Konzeptes wurde auf Grundlage einer bereits vorhandenen Studie aus dem Jahr 2003<sup>21</sup> zum Thema Einzelhandel in der Stadt Prüm im Februar / März 2011, im Dezember 2011 und im Mai 2012 eine Aktualisierung der detaillierten Bestandsaufnahme der Einzelhandelssituation in der Stadt Prüm sowie im Verbandsgemeindegebiet Prüm und Arzfeld durchgeführt. Darüber hinaus wurde aus einer Datenauswertung der Einzelhandelsbestand in der Umgebung der Verbandsgemeinde berücksichtigt.

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

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

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

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

- im Nahbereich (dieser entspricht im Wesentlichen dem Verflechtungsbereich Prüm) und
- in der weiteren Umgebung (restlicher nah- und mittelzentraler Einzugsbereich).

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

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

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

<sup>21</sup> vgl. hierzu: ISU Bitburg (2003): Einzelhandelsstudie Prüm, im Auftrag der Stadt Prüm.

## 4.2 Struktur des Einzelhandelsangebots

### 4.2.1 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Verflechtungsbereich

Für den Verflechtungsbereich der Stadt Prüm gilt die Versorgung mit Gütern des täglichen also kurzfristigen Bedarfs als maßgeblich. Die Sortimente des kurzfristigen Bedarfs verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Die nachfolgende Übersicht zeigt das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln sowie Gesundheits- und Körperpflegeprodukten von strukturprägenden Anbietern im Verflechtungsbereich. Zumeist handelt es sich hierbei um Filialisten und größere Ladenlokale mit einer entsprechenden Bedeutung. Bäckereien, Metzgereien u.ä. kleinere Geschäfte wurden zwar erfasst, werden der Übersichtlichkeit der Darstellung jedoch in der folgenden Karte nicht aufgeführt. Sie sind der detaillierten Bestandskartierung der Stadt Prüm zu entnehmen.



Abbildung 11: Auszug aus der Bestandskartierung im Stadtgebiet Prüm  
(Quelle: Likar | eigene Darstellung)

Details zu den ermittelten Angeboten mit Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs innerhalb der Stadt Prüm mit ihren Stadtteilen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Marktname	Adressen	VK-Fläche (m <sup>2</sup> ) ca.
3 Lebensmitteldiscounter	Stadtgebiet Prüm	2.699
2 Lebensmittelvollsortimenter	Stadtgebiet Prüm	3.995
4 Getränkemärkte	Stadtgebiet Prüm	1.700
2 Drogeriemärkte / Parfümerie	Stadtgebiet Prüm	620
6 Bäckereien Lebensmittelhandwerk	Stadtgebiet Prüm	130
1 Metzgerei Lebensmittelhandwerk	Stadtgebiet Prüm	30
3 Apotheken	Stadtgebiet Prüm	75
2 Tankstellenshops	Stadtgebiet Prüm	65
5 sonstige Angebote	Stadtgebiet Prüm	210
<b>Zwischensumme</b>		<b>9.524</b>

**Tabelle 3: Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote im Stadtgebiet**  
(Quelle: eigene Erhebung)

Eine genaue Abbildung zur Lage der jeweiligen Angebote im Stadtgebiet ist der Kartendarstellung aus der Bestandsaufnahme der Angebote in der Stadt Prüm zu entnehmen.<sup>22</sup>

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

Marktname	Adresse	VK-Fläche (m <sup>2</sup> ) ca.
1 Getränkemarkt	Verflechtungsbereich ohne Stadtgebiet	200
1 Bäckerei Lebensmittelhandwerk	Verflechtungsbereich ohne Stadtgebiet	15
1 Apotheke	Verflechtungsbereich ohne Stadtgebiet	25
1 Tankstellenshop	Verflechtungsbereich ohne Stadtgebiet	50
<b>Zwischensumme</b>		<b>290</b>

**Tabelle 4: Ergänzende nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote im Prümer Verflechtungsbereich**  
(Quelle: eigene Erhebung)

Zusammenfassend ergibt sich aus den vorangestellten Daten eine Verkaufsfläche für Waren des kurzfristigen Bedarfs im Verflechtungsbereich der Stadt Prüm von **9.964 m<sup>2</sup>**.

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

<sup>22</sup> Eine genaue Darstellung der ermittelten Einzelhandelsbetriebe aus der Bestandsaufnahme ist der Kartendarstellung im Maßstab 1:2.000 im Anhang zu entnehmen.

Marktname	Adresse	VK-Fläche (m <sup>2</sup> ) ca.
2 Lebensmittelvollsortimenter	VG Prüm ohne Verflechtungsbereich Prüm	2.595
2 Getränkemarkte	VG Prüm ohne Verflechtungsbereich Prüm	400
6 Bäckereien Lebensmittelhandwerk	VG Prüm ohne Verflechtungsbereich Prüm	120
2 Metzgereien Lebensmittelhandwerk	VG Prüm ohne Verflechtungsbereich Prüm	45
2 Apotheken	VG Prüm ohne Verflechtungsbereich Prüm	40
2 Tankstellenshops	VG Prüm ohne Verflechtungsbereich Prüm	50
2 sonstige Angebote	VG Prüm ohne Verflechtungsbereich Prüm	175
<b>Zwischensumme</b>		<b>3.425</b>

Tabelle 5: Sonstige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote im VG-Gebiet  
(Quelle: eigene Erhebung)

Zusammenfassend ergibt sich aus den vorangestellten Daten eine Verkaufsfläche für Waren des kurzfristigen Bedarfs im Verflechtungsbereich der beiden Kleinzentren von **3.425 m<sup>2</sup>**.

Im weiteren Konzeptverlauf soll geprüft werden, inwiefern die Ortsgemeinden die ihnen zugewiesene Versorgungsfunktion als Kleinzentren im Sinne des RROP (Grundzentren im Sinne des LEP IV) in Hinblick auf den Einzelhandel und die Nahversorgung der Bevölkerung erfüllen können und wie dies mit der Versorgungssituation in der Stadt Prüm zusammenhängt.

#### 4.2.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Mittelbereich

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

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

Es ist davon auszugehen, dass die Deckung des Bedarfs im Mittelbereich der Stadt Prüm von der Stadt selbst übernommen wird. Angebote in kleineren Gemeinden sind meist lediglich für den unmittelbaren Standort, aber nicht für den gesamten Mittelbereich, relevant. Dennoch wird der gesamte Bestand bei den Berechnungen und auch im weiteren Verlauf des Konzeptes berücksichtigt, da die Ausweisung späterer Potenziale an den Bestandsbetrieben und der Konkurrenzsituation diskutiert wird.

Warengruppen	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> im Stadtgebiet	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> in den VGen
Baumarktspezifische Waren	9.764	8.980
Bekleidung	5.100	90
Einrichtungsbedarf	3.754	80
Bücher / Schreibwaren	420	25
Unterhaltungselektronik / elektronische Medien	160	0
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	300	115
Spielwaren / Hobby	660	0
Foto / Optik	365	0
Schuhe / Lederwaren	1.945	70
Informationstechnologie	20	20
Sport / Camping	1.050	0
Glas / Porzellan / Keramik	879	160
Uhren / Schmuck	120	5
Telekommunikation	110	0
Baby- / Kinderartikel	430	0
<b>Zwischensumme</b>	<b>25.072</b>	<b>9.545</b>
<b>Summe</b>	<b>34.617</b>	

Tabelle 6: Verkaufsflächen mittelbereichsrelevanter Angebote im Stadtgebiet und in den Verbandsgemeinden Prüm und Arzfeld  
(Quelle: eigene Erhebung)

Zusammenfassend ergibt sich aus den vorangestellten Daten eine Verkaufsfläche für Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs mit Bedeutung für den gesamten anteiligen mittelzentralen Einzugsbereich von **34.617 m<sup>2</sup>**.

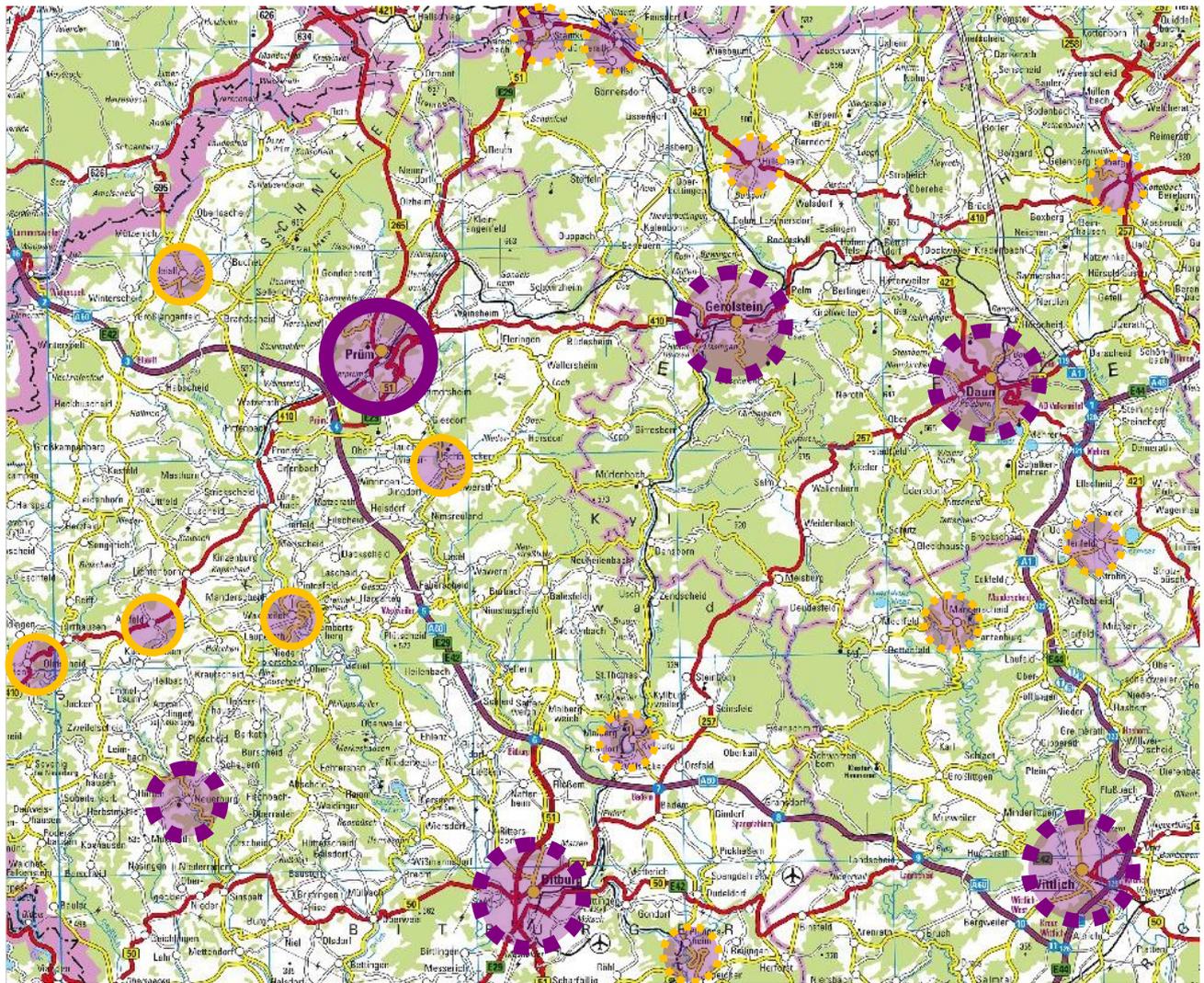
#### 4.2.3 Hauptgeschäftsbereich / Haupt- und Nebenzentren

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

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

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

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



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

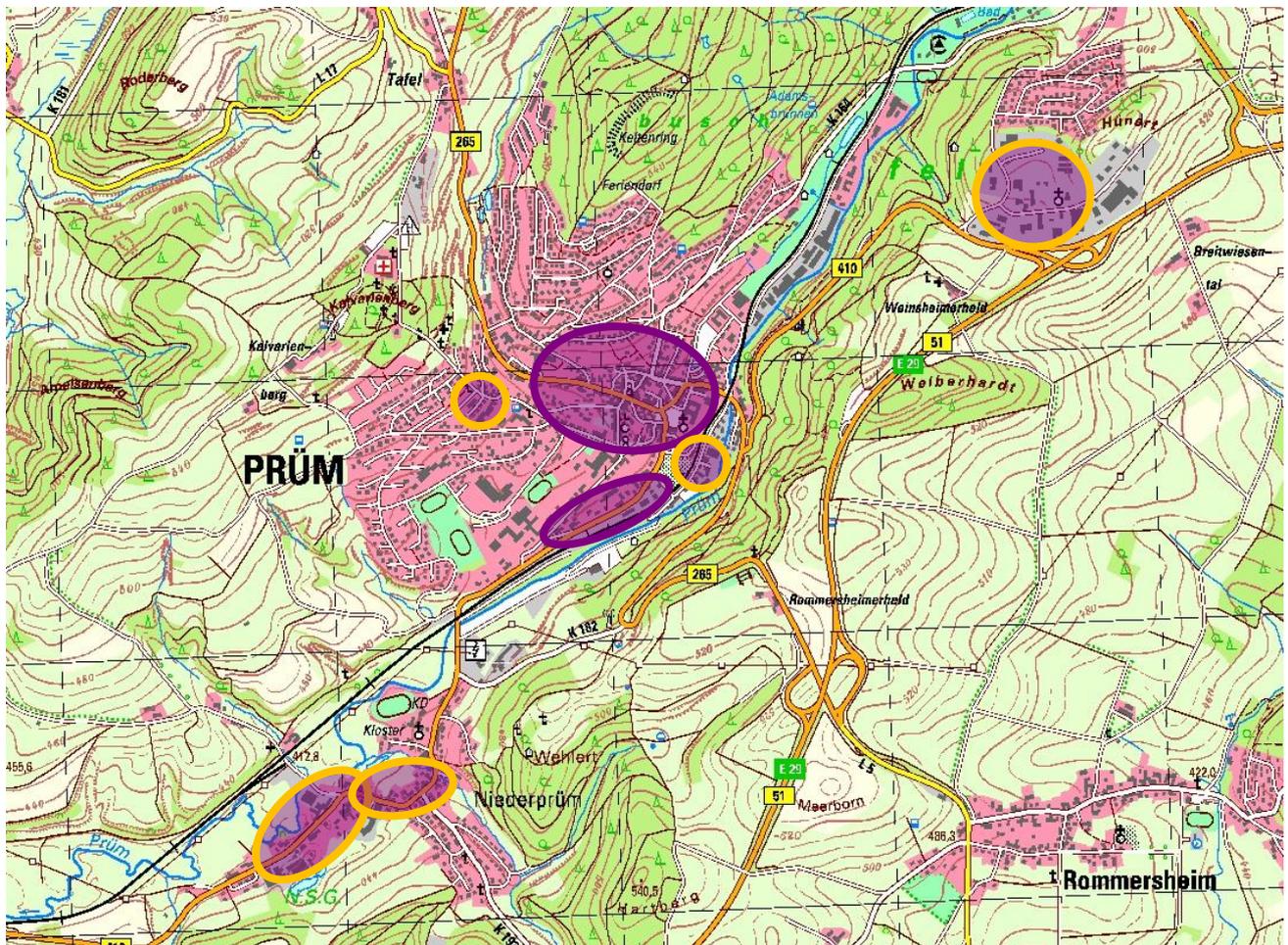
Abbildung 12: **Zentrale Geschäftsstandorte großräumig**  
 (Quelle: Übersichtskarte TK 25 | eigene Darstellung)

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

Die näher gelegenen Versorgungsstandorte decken in erster Linie den **Bedarf an kurzfristigen Sortimenten** ab. Mit Bleialf und Schönecken finden sich gleich zwei Konkurrenzstandorte im unmittelbaren Nahversorgungsbereich der Stadt Prüm. Vom Stadtgebiet aus sind diese in 10 bis 15 Fahrminuten zu erreichen. Im Hinblick auf die Erfüllung des Nahversorgungsauftrags dienen beide Kleinzentren jedoch dem Mittelzentrum Prüm als Ergänzungsstandorte, deren primäre Funktion die Abdeckung der wohnortnahen Nahversorgung im unmittelbar zugewiesenen Verflechtungsbereich ist und eine gleichrangige Konkurrenzsituation zur Stadt Prüm nur bedingt besteht. Direkte Konkurrenzsituationen entstehen erst ab einer Entfernung von etwa 20 bis 25 Fahrminuten.

#### 4.2.4 Zentrale Geschäftsstandorte im Stadtgebiet Prüm

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



Legende:  Haupt- und  Nebenzentren im Stadtgebiet

Abbildung 13: Zentrale Geschäftsstandorte im Stadtgebiet Prüm  
(Quelle: TK 25 | eigene Darstellung)

Zu den **Hauptzentren** der Stadt Prüm zählt in erster Linie die Innenstadt, d.h. die historisch gewachsene Kernstadt im Bereich Ritzstraße, Hahnplatz / Hahnstraße, Johannismarkt / Tiergartenstraße / Tiergartenplatz, Altenmarkt / Bachstraße / Pfannstraße, Unterbergstraße/ Spiegelstraße mit einer eher kleinteiligen Angebotsstruktur von meist inhabergeführten und alteingesessenen Fachgeschäften und Boutiquen. Des Weiteren findet sich ein weiterer Versorgungsschwerpunkt im Bereich der Bahnhofstraße, wo primär flächenintensivere Nutzungen mit einem hohen Anteil an autokundenorientierten Angeboten angesiedelt sind.

**Nebenzentren** ergeben sich aufgrund des beschränkten Sortiments oder der fehlenden Dichte der Betriebe im Bereich des Gewerbegebietes in Dausfeld, wo einige spezielle Angebote - insbesondere Autohandel und Baufachbedarf - vorhanden sind, die sich hier über die gesamte Fläche des Gewerbegebietes verteilen und nicht als Agglomeration angesehen werden können sowie entlang der St. Vither-Straße in Niederprüm aufgrund der dort vorzufindenden unterschiedlichen Angebote, die von Vollsortimenter über Möbel / Einrichtungsbedarf bis hin zum Autohandel reichen. Diese besitzen zwar durchaus eine Anziehungskraft über den unmittelbaren Nahbereich

hinaus, werden jedoch an ihrem jeweiligen Standort nicht durch andere Angebote ergänzt bzw. erlangen nicht die Dichte wie im Hauptgeschäftsbereich.

Als Nebenzentren können auch die beiden aufgezeigten Nahversorgungsstandorte bezeichnet werden. Zum einen ist dies in der Kalvarienbergstraße der Hit-Vollsortimenter, zum anderen der Aldi-Discountmarkt im Gerberweg. Diese dienen zwar auch der Versorgung der überörtlichen Bevölkerung, werden aber auch durch die fußläufige Anbindung an ihren Einzugsbereich charakterisiert, so dass diese die wohnortnahe Nahversorgung ergänzen können.

In Bezug zur Deckung der Versorgung in der gesamten Verbandsgemeinde ist festzustellen, dass es neben den Standorten Prüm sowie den Ergänzungen in Bleialf und Schönecken keine nennenswerten Angebote gibt, die eine ausreichende Nahversorgung der Bevölkerung wahrnehmen könnten.

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

#### 4.2.5 Vergleich Prüms mit benachbarten Zentren

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

Ziel dieser Entwicklung ist eine Entzerrung des Handels aus den Stadtzentren zu den Einfallsstraßen der Städte, wo große Grundstücke teils voll erschlossen bereit stehen, die auch genügend Platz für die erforderlichen Stellplätze aufweisen. Hierdurch entwickelte sich der Trend zu Fachmarkttagglomerationen, die nicht nur in Prüm zu einer Funktion eines echten Versorgungsbereichs führen. Zunehmend verdichtet sich der Handel an diesen autoaffinen Standorten. Diese Entwicklung ist allen umliegenden Mittelzentren auszumachen.

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

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

### 4.3 Fazit der Angebotsanalyse

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

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

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

## 5 NACHFRAGESITUATION DES EINZELHANDELS

### 5.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

### 5.2 Kaufkraftpotenzial

In der Bundesrepublik Deutschland liegt die Kaufkraft im Einzelhandel einer Person bei durchschnittlich 5.329 € pro Jahr<sup>23</sup>. Für die Stadt Prüm gilt auf Grund der regionalspezifischen Einkommenssituation ein Kaufkraftindex von 98,2 %<sup>24</sup> im Einzelhandel und liegt somit unter dem bundesdeutschen Referenzwert von 100. Hieraus ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 5.233 € pro Person und Jahr für die Bevölkerung im Stadtgebiet. Diese Angabe wird im Folgenden als Kaufkraft pro Einwohner im Einzugsgebiet zu Grunde gelegt.

<sup>23</sup> GfK – Angaben für das Jahr 2011

<sup>24</sup> Quelle: IHK Trier; GfK Kennzahlen für den Einzelhandel 2011, nach: GfK GeoMarketing GmbH, 2011

Diese Kennziffer lässt sich – zunächst wiederum bundesdurchschnittlich – auf einzelne Warengruppen herunterbrechen. Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung des o.g. Kaufkraftindex eine lokale Kaufkraft (in €) für den gesamten Einzugsbereich. Da entsprechend den Vorgaben des ROP in der Verbandsgemeinde Prüm drei zentrale Orte ausgewiesen sind, wird als rechnerisch anzusetzender Nahbereich der Verflechtungsbereich Prüm deklariert.

Warengruppe	Kaufkraft in €* in €	Kaufkraftindex in %	Kaufkraft in der Stadt Prüm in €	Kaufkraft im Verflechtungsbereich in €	Kaufkraft im übrigen Mittelbereich in €
Nahrungs- und Genussmittel	2.119	98,2	11.249.118	18.519.636	0
Gesundheits- und Körperpflege	419	98,2	2.224.342	3.661.976	0
Baumarktspezifische Waren	587	98,2	3.116.202	5.130.263	9.588.980
Bekleidung	477	98,2	2.532.246	4.168.885	7.792.067
Einrichtungsbedarf	429	98,2	2.277.429	3.749.374	7.007.960
Bücher / Schreibwaren	221	98,2	1.173.221	1.931.496	3.610.161
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	188	98,2	998.034	1.643.082	3.071.087
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	165	98,2	875.934	1.442.067	2.695.369
Spielwaren / Hobbys	119	98,2	631.734	1.040.036	1.943.933
Foto / Optik	112	98,2	594.574	978.858	1.829.584
Schuhe / Lederwaren	112	98,2	594.574	978.858	1.829.584
Informationstechnologie	106	98,2	562.721	926.419	1.731.570
Sport / Camping	95	98,2	504.326	830.281	1.551.879
Glas-Porzellan-Keramik	79	98,2	419.387	690.444	1.290.510
Uhren / Schmuck	57	98,2	302.595	498.169	931.127
Telekommunikation	32	98,2	169.878	279.674	522.738
Baby-/ Kinderartikel	12	98,2	63.704	104.878	196.027
			<b>28.290.020</b>	<b>46.574.394</b>	<b>45.592.576</b>
				<b>120.456.990</b>	

**Tabelle 7: Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich**  
(Quelle: eigene Berechnungen)

Die Einwohner in den Verflechtungsbereichen von Bleialf und Schönecken setzen zudem in den beiden Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ und „Gesundheits- und Körperpflege“ ein weiteres Potenzial von 17.745.290 € jährlich frei. Diese sollen aber teilweise von Angeboten in den beiden Kleinzentren gebunden werden.

Durch die Zahlen lässt sich der Versorgungsauftrag der Stadt Prüm klar erkennen. Es besteht ein Potenzial von ca. 35,66 Mio. € für die Nahversorgung und 84,80 Mio. € für die Versorgung mit Gütern des mittel- bis langfristigen Bedarfs zur Verfügung. Eine entsprechende Versorgung in diesem Umfang steht der Stadt Prüm demnach zu, um das Potenzial am Ort zu halten und eine adäquate Versorgung der eigenen Bevölkerung sicherzustellen.

Aus den genannten Rahmenbedingungen ergibt sich ein gesamtes **Kaufkraftpotenzial im mittelzentralen Einzugsbereich** von ca. **120,46 Mio. €**.

### 5.3 Kaufkraftbindung

Zur Ermittlung der Kaufkraftbindung der festgestellten Kaufkraft werden die Verkaufsflächen der erhobenen Einzelhandelsbetriebe herangezogen. Hierbei wird auf die sog. Flächenproduktivität zurückgegriffen, die den Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angibt. Diese wurde anhand einer Mittelwertanalyse für die einzelnen Warengruppen bestimmt.<sup>25</sup>

Aus den gewonnenen Zahlen kann der Umsatz für jede Warengruppe im gesamten Einzugsbereich errechnet werden, der sich dann - bezogen auf die vorhandene Kaufkraft - in eine Kaufkraftbindungsquote umrechnen lässt.

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

Die folgende Tabelle verdeutlicht die Kaufkraftbindung anhand der bislang ermittelten Daten bezogen auf die einzelnen Warengruppen:

Warengruppe	Kaufkraft im Einzugsbereich in Mio. €	Umsatz nach Flächenproduktivität in Mio. €	Kaufkraftbindungsquote in %
Nahrungs- und Genussmittel	29,77	31,82	106,9
Gesundheits- und Körperpflege	5,89	5,93	100,8
Baumarktspezifische Waren	17,84	20,62	115,6
Bekleidung	14,49	15,57	107,4
Einrichtungsbedarf	13,03	7,67	58,8
Bücher / Schreibwaren	6,71	1,87	27,8
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	5,71	0,67	11,8
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	5,01	1,04	20,7
Spielwaren / Hobbys	3,62	1,78	49,3
Foto / Optik	3,40	1,61	47,2
Schuhe / Lederwaren	3,40	5,63	165,4
Informationstechnologie	3,22	0,18	5,5
Sport / Camping	2,89	3,26	112,8
Glas-Porzellan-Keramik	2,40	2,18	90,9
Uhren / Schmuck	1,73	0,66	38,3
Telekommunikation	0,97	0,29	29,4
Baby-/ Kinderartikel	0,36	0,86	235,9
<b>Summe</b>	<b>120,46</b>	<b>101,63</b>	

Tabelle 8: Kaufkraftbindung im Einzugsbereich  
(Quelle: eigene Berechnungen)

<sup>25</sup> Die Mittelwertanalyse basiert auf Erfahrungswerten, verschiedenen konkreten Umsatzangaben der Betriebe und Filialisten und Angaben der EHI Retail Institute GmbH, Köln, Handel aktuell 2008/2009.

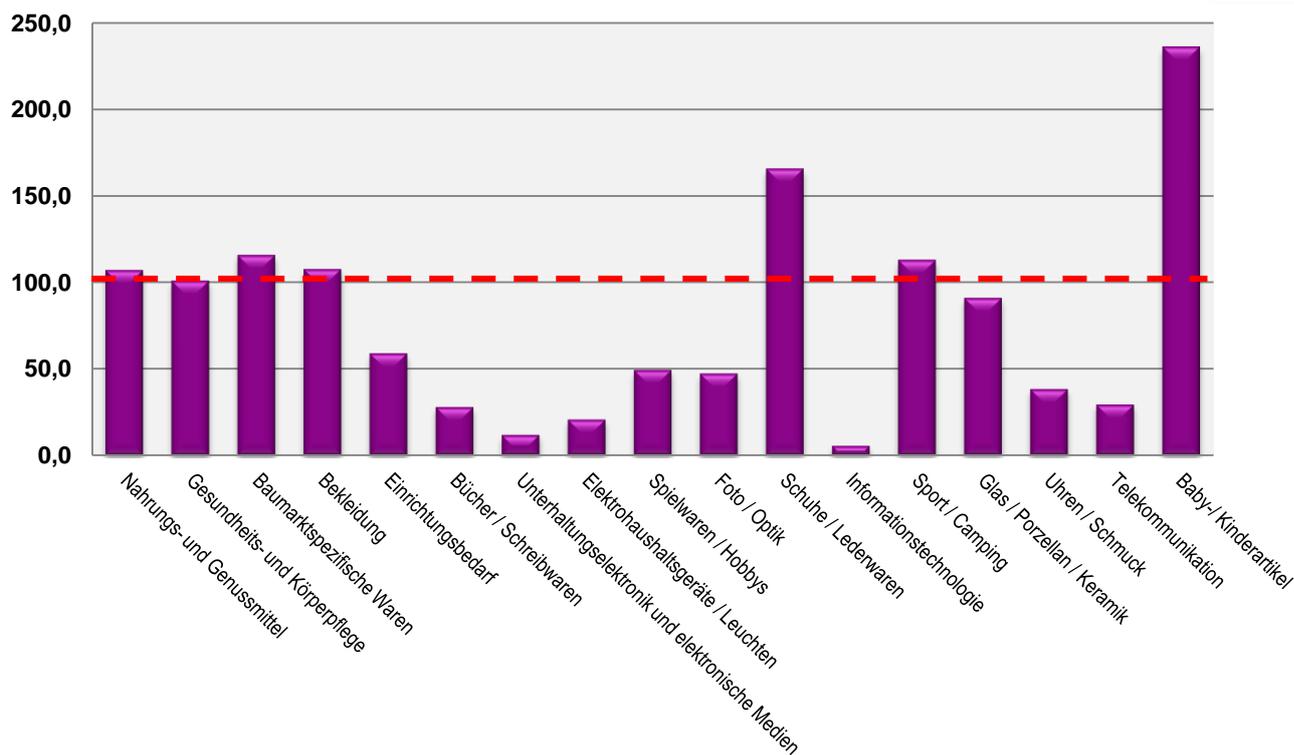


Abbildung 14: Kaufkraftbindungsquoten  
(Quelle: eigene Darstellung)

Aus den Tabellen wird ersichtlich, dass einige Warengruppen noch nicht über eine Deckung der Kaufkraft von etwa 100 % verfügen. Das bedeutet, dass Kaufkraft vom Standort Prüm abfließt. Andererseits gibt es einige Warengruppen, in denen mehr Kaufkraft gebunden wird, als der Stadt Prüm tatsächlich zugeschrieben wird. Hierbei ist zu beachten, dass in den Umsatzzahlen alle Umsätze des Nah- und Mittelbereichs enthalten sind. Es handelt sich demnach nicht um Bindungsquoten, die lediglich durch die Stadt Prüm erzielt werden. Vielmehr stellt das Zahlenwerk die Versorgung der Bevölkerung im Nah- und Mittelbereich dar. Die Stadt Prüm selbst erzielt derzeit Umsätze in Höhe von 89,14 Mio. € jährlich. Die wesentlichste Abweichung besteht dabei in der Warengruppe der „Baumarktspezifischen Waren“. Hier wird im Stadtgebiet etwa der gleiche Umsatz erzielt, wie in den Umlandgemeinden des Nah- und Mittelbereiches.

Die Bindungsquoten in den beiden ersten Warengruppen, die maßgeblich die Nahversorgung betreffen, zeigen eine minimale Überschreitung der 100 % Bindung an. Dabei liegen die Werte für ein Mittelzentrum dieser Größenordnung noch relativ niedrig. Nimmt man jetzt die Bindung der Kaufkraft aus den Verflechtungsbereichen Bleialf und Schönecken hinzu so erhält man Bindungsquoten von nur noch rund 96 % bzw. rund 87 %. Hieraus wird deutlich, dass die beiden Kleinzentren den ihnen zugeschriebenen Verflechtungsbereich nicht vollumfänglich versorgen können. Insofern sind die Koppelungseinkäufe in der Stadt Prüm für die gesamte Konzeption letztendlich wichtig, um die Handelssituation umfänglich einschätzen zu können.

Bei den sonstigen Warengruppen handelt es sich teilweise um starke Bindungsquoten, die jedoch im Wechselspiel mit anderen Mittelzentren und angrenzenden Mittelbereichen zu bewerten sind. Auch ist die Rolle des Oberzentrums Trier und die Lage an der Autobahn in die Beurteilung des Standortes Prüm mit einzubeziehen.

Bezug nehmend auf die einzelnen Warengruppen muss die errechnete Kaufkraftbindungsquote aber in einigen Fällen bei der Ermittlung der sich daraus ergebenden Potenziale gutachterlich korrigiert werden. Dies bezieht sich insbesondere auf erkennbare Mängel oder besondere Stärken

des Angebots und der Sortimentstiefe einiger Läden. 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 sind spezielle große Angebote teilweise für die Bindungsquoten verantwortlich, was im Umkehrschluss bedeutet, dass nicht alle Sortimente aus einer Warengruppe und in allen Qualitätsstufen auch vor Ort vorhanden sind. Hier gilt es also noch 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, die jedoch - bezogen auf den gesamten Einzugsbereich und alle hier vertretenen Betriebe – voraussichtlich nicht ins Gewicht fällt.

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

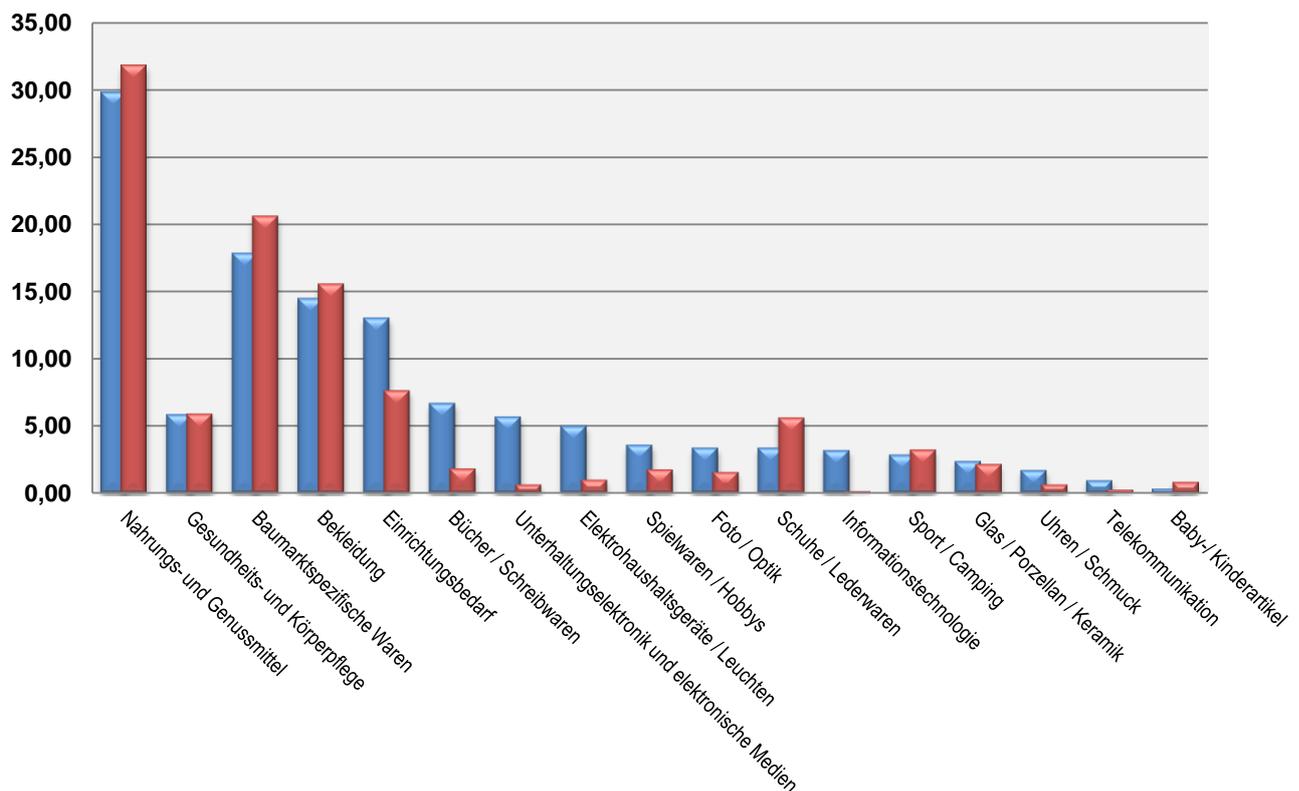


Abbildung 15: Kaufkraft (blau) und Umsatz (rot) im Einzugsbereich je Warengruppe in Mio. €  
(Quelle: eigene Darstellung)

Bezüglich der Bindungsquoten ist in einigen Warengruppen davon auszugehen, dass die zuvor genannten Unwägbarkeiten zu einer leichten Verzerrung der Darstellung über die Versorgung der Bevölkerung führen. Da im Konzept auch die Angebote der Verbandsgemeinden Prüm und Arzfeld berücksichtigt wurden, handelt es sich hier um Bindungsquoten im Mittelbereich. Diese treffen jedoch noch keine Aussage darüber, ob weitere Ansiedlungen in der Stadt Prüm verträglich oder gar geboten wären. In einer gutachterlichen Korrektur der errechneten Quoten und der sich hieraus ableitenden Potenziale wird diesem Umstand Rechnung getragen. Natürlich betrifft dies nicht alle Warengruppen in einem Umfang, der grundsätzlich zu Abweichungen von den Berechnungser-

gebnissen führt. In manchen Fällen sind detaillierte Betrachtungen allerdings erforderlich, um die Stellung Prüms in der näheren Region zu beleuchten und damit die Grundzüge für eine Bewertung der regionalen Verträglichkeit oder Unverträglichkeit von Ansiedlungen in bestimmten Branchen herzuleiten. Da genaue Ansiedlungsvorhaben jedoch nicht Gegenstand dieses Konzeptes sind, wird der regionale Ansatz zur Potenzialermittlung ohne eine konkrete Vorhabenprüfung abgeschlossen.

#### 5.4 Bewertung des Einzelhandelsstandorts

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

Da die Umsatzzahlen, die zur Ermittlung der Bindungsquoten herangezogen wurden, aus Betrieben im gesamten Nah- und Mittelbereich stammen, muss bei der Ermittlung der Zentralitätskennziffer der Umsatz auf den im jeweiligen Bezugsraum erzielten reduziert werden.

Aus den vorliegenden Daten ergibt sich für die Stadt Prüm eine Kennziffer für die Einzelhandelszentralität von **315,1** bezogen auf die Umsätze aller Angebote im Stadtgebiet (etwa 89,14 Mio. € jährlich) und die reine Bevölkerungszahl der Stadt mit der sich hieraus ergebende Kaufkraft. Dies bedeutet, dass der Standort Prüm eine Anziehungskraft über die Stadtgrenzen hinaus erfährt. Genau das entspricht aber auch den Vorgaben zur Versorgung die ein Mittelzentrum zu erfüllen hat. Nach den Vorgaben der Regional- und Landesplanung wird hierin nicht nur die Versorgung der eigenen Stadt gesehen sondern darüber hinaus werden Zuweisungen in der Fläche vorgenommen. Demnach wären die Umsätze gleichzusetzen mit der Kaufkraft von 3,1-mal der Einwohnerzahl Prüms. Hieraus ergibt sich eine Zahl von rund 16.800 Einwohnern.

Im zugewiesenen Verflechtungsbereich leben derzeit etwa 14.300 Personen, deren Kaufkraft ins Verhältnis mit den Umsätzen in diesem Bereich gesetzt eine Zentralitätskennziffer von 120,8 ergibt. Zu Grunde gelegt wurde hier ein Umsatz von rund 90,40 Mio. € jährlich. Auch hier wird ersichtlich, dass die Betriebe, die bei zum überwiegenden Teil in der Stadt Prüm ansässig sind, Kaufkraft aus der Umgebung anziehen.

Bei einer Betrachtung des Mittelbereichs mit nahezu 31.000 Einwohnern ergibt sich aus der Umsatzsumme der Berechnungsgrundlagen und der zuordnungsfähigen Kaufkraft im Nah- und Mittelbereich eine Zentralität von 84,4. Demnach fließt aus dem Mittelbereich Kaufkraft in das Umland ab bzw. kann nicht gehalten werden. Es ist daher ein Defizit in der Kaufkraftbindung festzustellen.

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

Tabelle 9: Kaufkraftabfluss  
(Quelle: eigene Berechnungen)

Die Zahlen machen deutlich, dass Prüm als Handelsstandort weniger Kaufkraft bindet, als der Stadt regional- und landesplanerisch zugeschrieben wird. Dabei muss berücksichtigt werden, dass es sich hierbei nicht allein um einen Abfluss von Kaufkraft handelt. Dem steht ein Gewinn von Kaufkraft gegenüber, der sich aus der nachwievord festzustellenden Unterversorgung der Verflechtungsbereiche Bleialfs und Schöneckens ergibt. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die An-

gebote in den beiden Orten tatsächlich lediglich die Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Prüm unterstützen können. Als selbständige Grundzentren treten Sie demnach derzeit noch nicht auf.

In Bezug auf die Mittelbereichsversorgung ist festzustellen, dass die Betriebe im Mittelbereich außerhalb der Stadt Prüm für eine Kaufkraftbindung sorgen, die bei der Ausweisung von Potenzialen im Stadtgebiet berücksichtigt werden müssen. Dies betrifft vorrangig die Warengruppe der „Baumarktspezifischen Waren“.

Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass die Prümer Kaufkraft zu einigen Teilen auch in die umliegenden Mittel- und Oberzentren abfließt, da insbesondere in den Oberzentren ein anderes Einkaufserlebnis und ein breiteres Angebot vorhanden ist. Im regionalen Vergleich bleibt festzustellen, dass Prüm gegenüber den umliegenden Grundzentren eine ausgesprochene Magnetwirkung entfaltet, wenn auch nicht in allen Warengruppen. Dies reicht aber noch nicht aus, um den nördlichen Eifelkreis angemessen und ausreichend zu versorgen. Es muss davon ausgegangen werden, dass auch der Online-Handel eine ernst zu nehmende Konkurrenz für den stationären Handel in Prüm darstellt. Dieser Umstand wird im weiteren Konzeptverlauf berücksichtigt und bezieht sich vor allem auf die technisch ausgerichteten Warengruppen.

## 6 STÄDTEBAULICHE SITUATION DES EINZELHANDELS

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

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

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

### 6.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen der Gesamtstadt

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

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

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

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

Die erst vor ein paar Jahren in der Bahnhofstraße - angrenzend an die Innenstadt - entstandenen Flächenpotenziale sind mittlerweile bis auf ein Grundstück sowie ein zur Disposition stehendes vormals gewerblich genutztes Bestandsgebäude überwiegend mit größeren Einzelhandelsnutzungen belegt.

## 6.2 Städtebauliche Situation im Hauptgeschäftsbereich von Prüm

Als Hauptgeschäftsbereich von Prüm ist die Innenstadt im Bereich von Tiergartenstraße / Tiergartenplatz, Hahnstraße / Hahnplatz, Ritzstraße, Johannismarkt, Altenmarkt / Bachstraße / Pfannstraße, Unterbergstraße / Spiegelstraße auszumachen. Dieser historisch gewachsene Kernbereich verfügt über ein breit gefächertes und vielfältiges Angebot an Ladenlokalen unterschiedlichster Größen, so dass sich hier Agglomerationen ganz unterschiedlicher Betriebe, meist ergänzt durch Banken, Dienstleister, Gastronomie u.ä., ergeben. Eine Fußgängerzone ist in Prüm nicht vorhanden, da die Tiergartenstraße / Hahnstraße auch als Hauptverkehrsstraßen gelten. Aufgrund der Verkehrsstärke und der geringen Fußgängerbereiche ist keine attraktive Fußgänger- bzw. Aufenthaltszone in diesem Bereich zu erkennen. Durch die Neugestaltung des Johannismarktes konnte für diesen Platz die Aufenthaltsqualität wesentlich gestärkt werden. Das gleiche gilt für den Tiergartenplatz. Aufgrund des engen Straßenraumes haben die einzelnen Geschäfte nicht die Möglichkeit, ihre Produkte unter Einbeziehung der Straßen oder Ladenvorzone zu präsentieren. Auch die Einrichtung von Freisitzen für die Gastronomiebetriebe ist nur unter sehr beengten Verhältnissen möglich.

Der Innenstadtbereich in den genannten Straßenzügen ist insgesamt durch die vielen kleinen und teilweise größeren Ladenlokalen, die zumeist inhabergeführt sind, geprägt.

Neben dem Einzelhandelsbestand sind zusätzliche Magnetfunktionen wie Verwaltungseinrichtungen, Banken, Gastronomie- und Freizeitangebote sowie einzelhandelsnahe Dienstleister wie Friseur, Reisebüro u.ä. angesiedelt. Hier besteht eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Anspruch dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Städtebaulich weist der Hauptgeschäftsbereich somit Zentrenmerkmale, wie städtebauliche Dichte und eine Nutzungsmischung mit weiteren zentrenergänzenden Funktionen, auf.

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

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

Auffällig ist, dass kaum Ladenleerstände auszumachen sind. Vereinzelt Leerstände lassen sich nur in der Ritzstraße erkennen. Grund ist hier die Randlage des eigentlichen Hauptgeschäftsbereiches sowie auch der enge Straßenraum.

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

### 6.3 Städtebauliche Situation in den Nebenzentren / Streulagen

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

Bezogen auf die Verkaufsfläche ist die Bahnhofstraße deutlich größer als der Innenstadtbereich. Dies hängt zusammen mit der Ausrichtung auf großflächige Einzelhandelsbetriebe und somit das autokundenorientierte Einkaufen. Ein weiterer Schwerpunkt dieses Bereiches besteht in der Ansiedlung großflächiger Lebensmittelmärkte, die die Nahversorgung im Sinne des Prümer Versorgungsauftrags maßgeblich mit sichern. Es lassen sich zudem weitere innenstadtrelevante Sortimente finden.

Weiterhin verteilen sich über den Siedlungskörper der Stadt Prüm zwei weitere Standorte mit Lebensmittelmärkten, die wesentlich zur Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete beitragen. Die vorhandenen Angebote weisen mit Aldi und Hit typische Strukturen von Discounter und Vollsortimenter auf. So verfügen sie über eine große Anzahl an Stellplätzen sowie entsprechende Baukörper, die bereits durch Erweiterungen die Schwelle der Großflächigkeit überschritten haben. Städtebaulich sind sie eher unauffällig, jedenfalls verfügen sie über keine besonderen Qualitäten.

#### **Hinweis:**

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

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

### 6.4 Städtebauliche Situation in den Ergänzungsstandorten

Der Bereich Gewerbegebiet Dausfeld lässt sich als Ergänzungsstandort bezeichnen, da sich hier ebenso großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt haben. Vorrangig zu nennen sind der Bau- und Gartenmarkt Profi Müller sowie ver-

schiedene Autohäuser mit Zubehörverkauf. Sie weisen bedingt durch ihre Verkaufsfläche eine großformatige Struktur auf. Auf Grund der umliegenden Gewerbenutzungen, mit teilweise recht großen Hallen, passen sie dennoch ins Stadtbild und sorgen somit nicht für eine Verfremdung der städtebaulichen Gesamterscheinung. Zudem sind die Baukörper oftmals zurückgestellt und dominieren somit nicht den Straßenraum.

## 6.5 Bauplanungsrechtliche Vorgaben für die vorgenannten Bereiche

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

### 6.5.1 Exkurs zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

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

Problematisch gegenüber der Einzelhandelssteuerung ist die Festsetzung von Industrie- oder Gewerbegebieten, die sich noch nach einer alten Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beurteilen. So waren im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die auf der Grundlage der BauNVO von 1968 entstanden sind, lediglich Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die der übergemeindlichen Versorgung dienen, nur in Sondergebieten zulässig. Sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe waren hingegen auch in anderen Baugebieten möglich. Erst mit der BauNVO in der Fassung von 1977 wurde eine Unterscheidung nach der Großflächigkeit vorgenommen. Dementsprechend waren großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß BauNVO von 1977 nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig, wenn ihre Geschossfläche 1.500 m<sup>2</sup> bzw. ihre Verkaufsfläche 1.000 m<sup>2</sup> überschreitet. In der derzeit gültigen BauNVO von 1990 wurde die Grenze der so genannten ‚Regelvermutung‘ auf 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt.

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

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind als Einzelhandels- oder als sonstige Gewerbebetriebe außer in Kern- oder in Sondergebieten auch in anderen Baugebieten planungsrechtlich zulässig. Gelegentlich können auch von diesen ‚kleinflächigen‘ Betrieben städtebaulich nachteilige Entwicklungen eintreten – z.B. in Dorf- und Mischgebieten vor allem kleinerer Gemeinden durch Massierung von mehreren Handelsbetrieben. Hierbei kann der Begriff der Agglomeration eine Rol-

le spielen, womit die räumliche Nähe mehrerer nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe gemeint ist, die zusammen die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten.

Den in Bezug auf den Einzelhandel unerwünschten Entwicklungen können Gemeinden nur durch die planerische Feinsteuerung des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO bzw. den Ausschluss oder die Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben nach Größe, Branche oder Sortimenten in Bebauungsplangebieten entgegen wirken. Dies ermöglicht unter den jeweiligen Voraussetzungen nicht nur den gesamten oder teilweisen Ausschluss zulässiger Anlagen, sondern auch deren Umwandlung in Ausnahmen. Dabei kennt die BauNVO im Bereich Einzelhandel – abgesehen von Läden und kleineren Verkaufsstellen – als selbständige voneinander klar abgrenzbare Nutzungsarten nur die großflächigen (Einzel-)Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und die nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe.<sup>26</sup>

### 6.5.2 Flächennutzungsplan

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

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

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

### 6.5.3 Bebauungspläne

#### Stadtgebiet Prüm

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

Im Bereich der Prümer Innenstadt existieren insgesamt drei Bebauungspläne, die in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen Vorgaben machen. Im Einzelnen sind dies die Bebauungspläne:

- ‚Teichplatz I‘, der auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 ein Mischgebiet sowie Kerngebiet festsetzt,

<sup>26</sup>

2004 hat das BVerwG zusätzlich entschieden, dass ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Nutzfläche [= Verkaufsfläche + Nebenräume] von höchstens 400 m<sup>2</sup> als ‚Nachbarschaftsladen‘ oder ‚Convenience-Store‘ ein festsetzungsfähiger Anlagentyp i.S.v. § 1 Abs. 9 BauNVO sein kann.

- **„Teilgebiet Teichplatz II‘**, der auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1977 ein Mischgebiet ausweist,
- **„Teilgebiet Teichplatz II – 1. und 2. Änderung“**, die jeweils auf Grundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 ein Mischgebiet festsetzen.

In diesen Bebauungsplänen sind gemäß der bauplanungsrechtlichen Bestimmungen Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit<sup>27</sup> zulässig. Dies entspricht den bereits in diesen Gebieten sowie in dem angrenzenden Umfeld befindlichen Einzelhandelsbetrieben. Eine Steuerung des Einzelhandelsangebotes über sortimentsbezogene Festsetzungen erfolgte im Bereich der Bebauungsplangebiete in der Innenstadt nicht. Insofern sind hier grundsätzlich alle Einzelhandelsortimente zulässig.

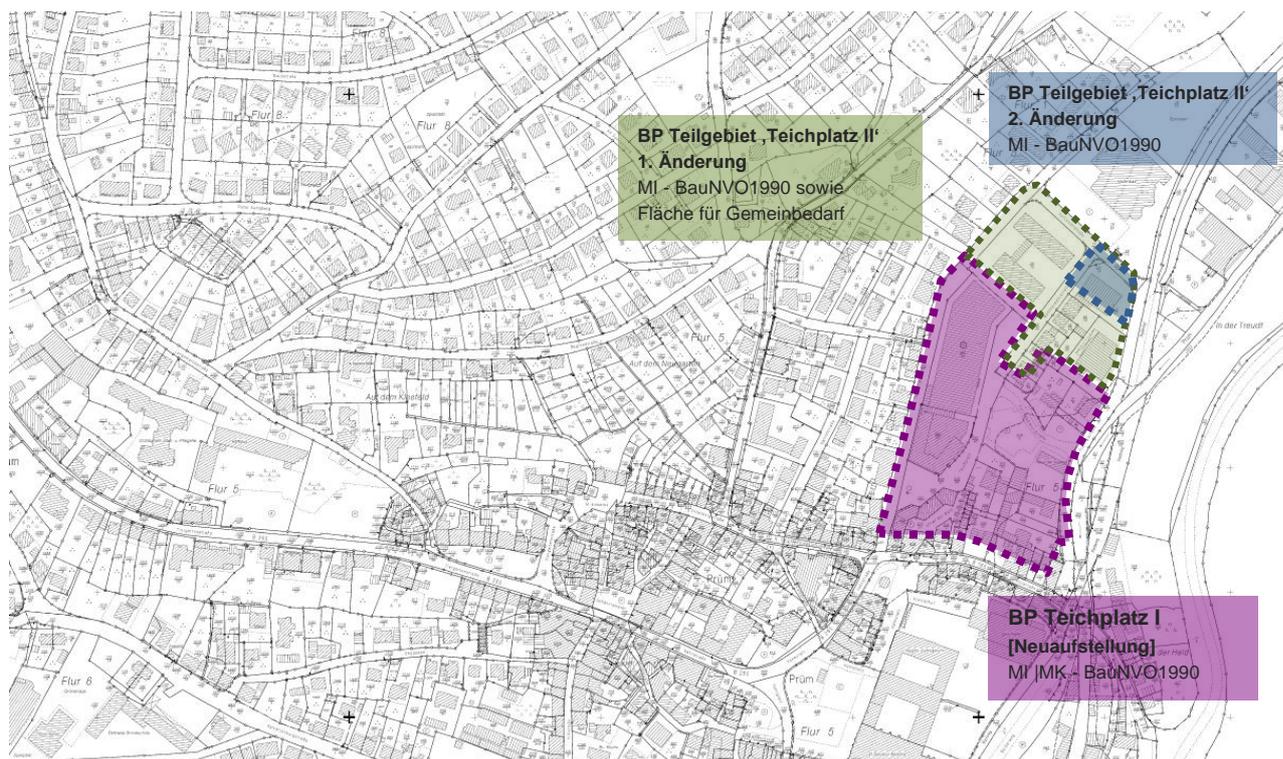


Abbildung 16: Einzelhandelsrelevante rechtskräftige Bebauungsplangebiete in der Innenstadt Prüm mit Art der ausgewiesenen Nutzung und Fassung der Baunutzungsverordnung  
(Quelle: eigene Darstellung)

Weiter nördlich ist der Bereich der Prümatalstraße entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, der seit 1983 bzw. in Teilen durch 1. Änderung seit 1997 rechtskräftig ist, als Gewerbegebiet ausgewiesen. Auch hier sind hinsichtlich Einzelhandelsentwicklung keine Festsetzungen getroffen worden, so dass Einzelhandelsbetriebe bis zur Schwelle der Großflächigkeit in diesem Bereich zulässig sind.

Im unmittelbaren Umfeld der südwestlichen Zufahrt zur Innenstadt von Prüm haben sich entlang der Bahnhofstraße bereits mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist hierfür die Ausweisung eines Sondergebietes Voraussetzung.<sup>28</sup>

Entsprechend dieser Vorgabe wurde im Bebauungsplangebiet **„Bahnhofstraße II‘** neben den Festsetzungen zu Mischgebieten auch die Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten mit der

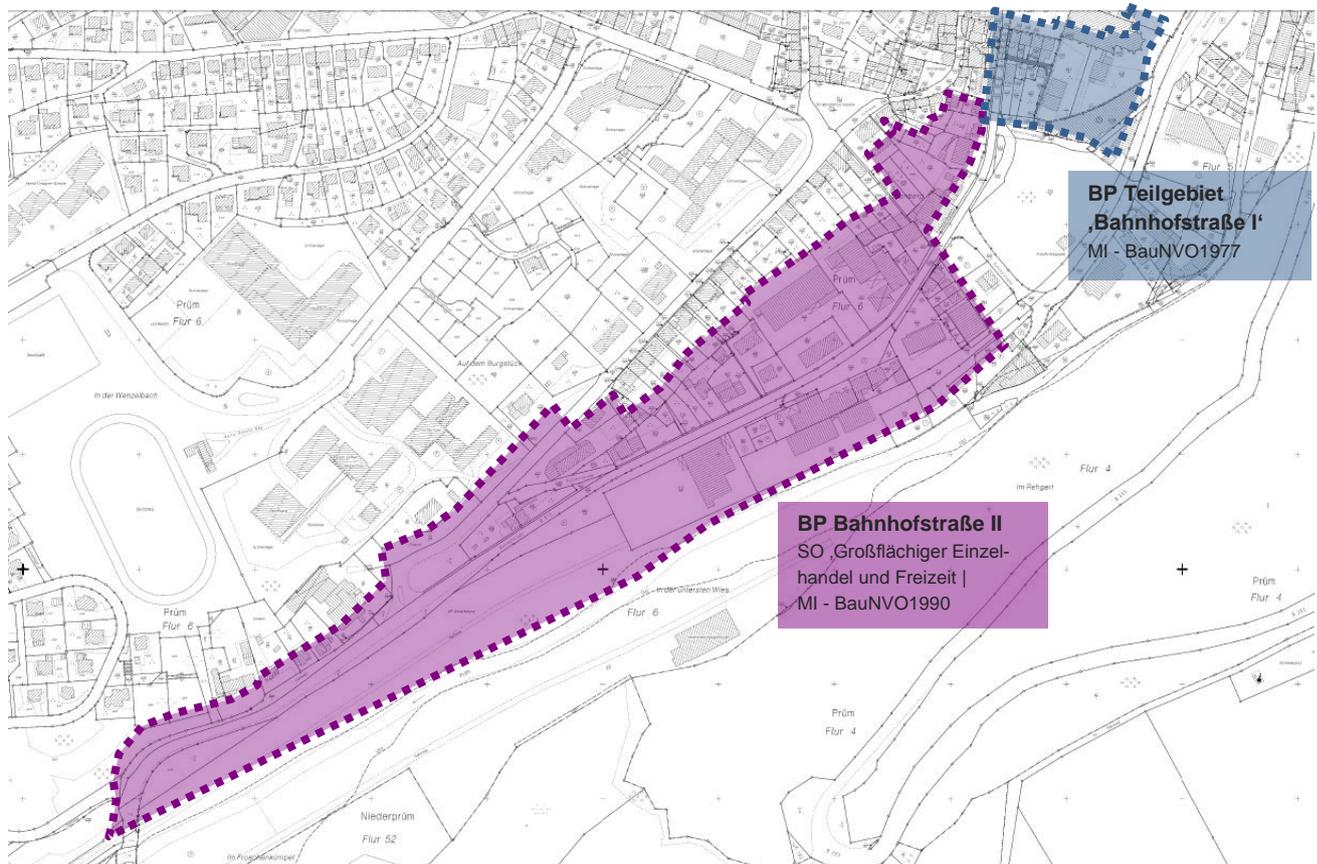
<sup>27</sup> In der Regel bis maximal 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

<sup>28</sup> Die Ausweisung eines Kerngebietes, in dem ebenfalls großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig wären, kommt wegen der siedlungsstrukturellen Prägung in diesem Bereich nicht in Frage.

Zweckbestimmung ‚Großflächiger Einzelhandel und Freizeit‘ die Voraussetzung geschaffen, Einzelhandelsbetriebe oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit zuzulassen.

Dem gegenüber wird durch den Bebauungsplan ‚Teilgebiet Bahnhofstraße I‘, der unmittelbar an die Innenstadt Prüms angrenzt, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben lediglich über die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß BauNVO von 1977 bauplanungsrechtlich bestimmt. Grundsätzlich sind in diesem Bereich alle Arten an Einzelhandelsbetriebe zulässig, da keine weitergehende Differenzierung durch sortimentsbezogene Festsetzungen erfolgte.

Die zuvor genannten Bebauungsplangebiete ‚Bahnhofstraße‘ sind nahezu vollständig entwickelt. Lediglich im Bereich der Ortseinfahrt besteht derzeit noch ein ungenutztes Freiflächenpotenzial. Zudem steht im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße ein leer stehendes, ehemals gewerblich genutztes Bestandsgebäude zur Disposition.



**Abbildung 17:** Einzelhandelsrelevante rechtskräftige Bebauungsplangebiete in der Bahnhofstraße Prüm mit Art der ausgewiesenen Nutzung und Fassung der Baunutzungsverordnung  
(Quelle: eigene Darstellung)

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

Zudem existiert nordwestlich der Innenstadt, in einem eher wohnbaulich geprägten Siedlungsbereich, ein großflächiger Einzelhandelsmarkt, der nicht auf Grundlage eines Bebauungsplanes entstanden ist.

### Stadtteile Dausfeld und Niederprüm

Neben den bereits genannten Bebauungsplanungen im Stadtgebiet von Prüm, existieren in den Stadtteilen Niederprüm sowie Dausfeld weitere Bauleitpläne, die in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben Vorgaben treffen.

Im Bereich des Stadtteils Dausfeld existieren verschiedene Bebauungspläne, die bauplanungsrechtliche Vorgaben zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben treffen. Im Einzelnen sind dies:

- **„Prüm-Dausfeld“**, der auf Grundlage der BauNVO von 1968 ein Industrie – und Gewerbegebiet sowie ein Mischgebiet festsetzt
- **„Prüm-Dausfeld – 1. Änderung“**, der für eine Teilfläche des Bebauungsplans ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Einkaufszentrum und großflächiger Handelsbetrieb‘ ausweist (BauNVO 1977)
- **„Prüm-Dausfeld – 4.+5. Änderung“**, die jeweils auf Grundlage der BauNVO von 1990 ein Gewerbegebiet festsetzen.
- **„Prüm-Dausfeld – 6. Änderung“**, der für die Teilfläche des Bebauungsplans der 1. Änderung ‚Sonstiges Sondergebiet‘ eine Beschränkung in Bezug auf das Sortiment vornimmt (BauNVO 1990)
- **„Prüm Dausfeld – 7. Änderung“**, der für eine Teilfläche des Bebauungsplanes auf Grundlage der BauNVO 1990 ein Sonstiges Sondergebiet ‚Großflächiger Einzelhandel‘ ausweist
- **„Prüm Dausfeld – 8. Änderung“**, mit der Änderung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel in ein Industrie- und Gewerbegebiet
- **„Dausfeld II“**, der auf Grundlage der BauNVO von 1990 ein Industriegebiet ausweist.

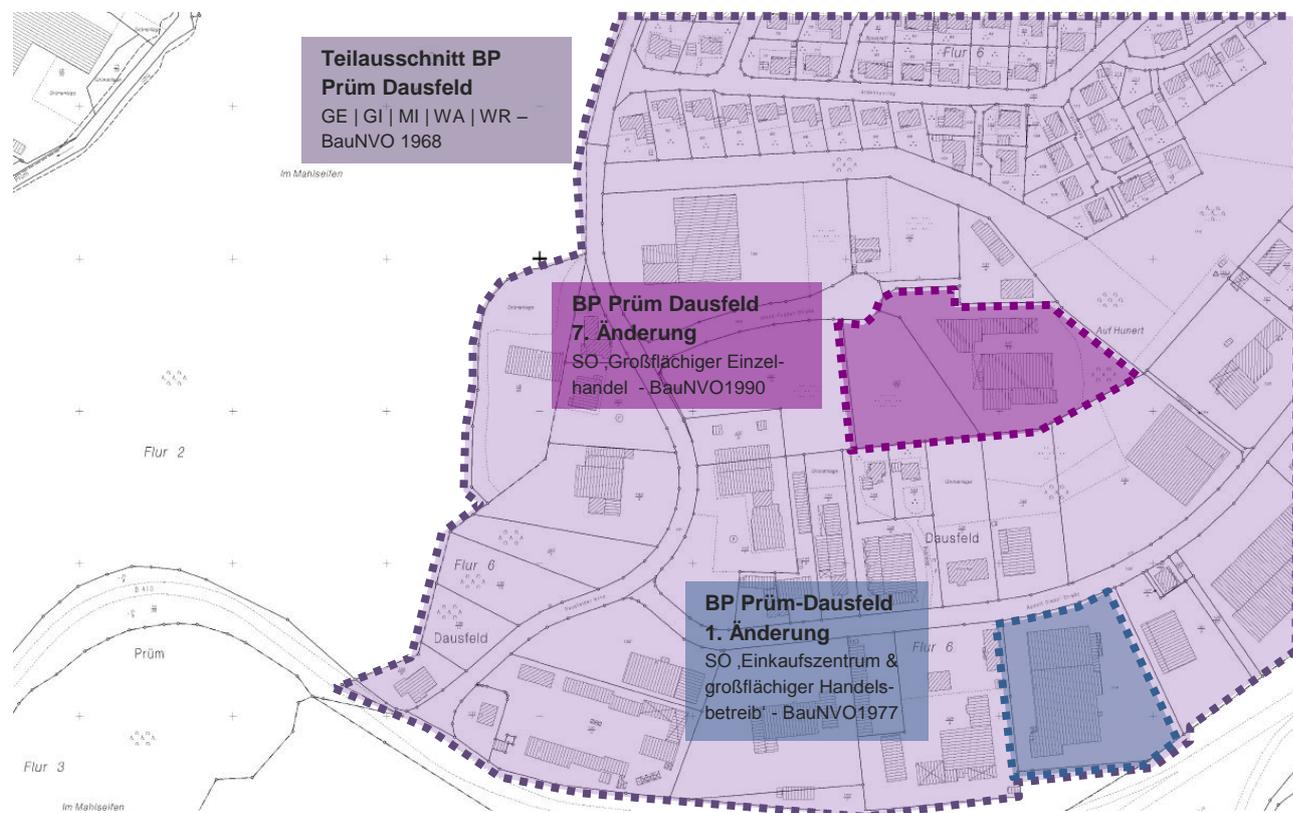


Abbildung 18: Einzelhandelsrelevante rechtskräftige Bebauungsplangebiete in Prüm Dausfeld mit Art der ausgewiesenen Nutzung und Fassung der Baunutzungsverordnung (Quelle: eigene Darstellung)

Der Bebauungsplan ‚**Prüm-Dausfeld**‘ schafft 1976 durch die Festsetzung eines Gewerbe- und Industriegebietes sowie Mischgebietes für die jeweiligen Teilbereiche des Geltungsbereichs die grundsätzlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtteil Dausfeld. Bis zur Schwelle der Großflächigkeit sind Einzelhandelsbetriebe uneingeschränkt zulässig.

Innerhalb des heute überwiegend von produzierenden Gewerbe- und Industriebetrieben dominierten Umfeldes des südlichen Bebauungsplanabschnittes, bestand bis Anfang des Jahres 2011 ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (REWE-Markt). Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung dieses großflächigen Betriebes erfolgten auf Grundlage der **1. Änderung des Bebauungsplan ‚Prüm-Dausfeld‘**, durch die Ausweisung eines ‚Sonstigen Sondergebietes‘ mit der Zweckbestimmung ‚Einkaufszentrum und großflächiger Handelsbetriebe‘. Entsprechend der zu Grunde gelegten BauNVO 1977, lag die Grenze der Großflächigkeit damals bei 1.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche (Änderungsverordnung 1983: 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche).

In direkter Nachbarschaft zum damaligen großflächigen Einzelhandelsbetrieb erfolgte im Zuge der **6. Änderung des Bebauungsplans ‚Prüm-Dausfeld‘** (BauNVO 1990) eine weitere modifizierte Zulässigkeit, wonach nur der Vertrieb der Sortimente Getränke, Camping- & Freizeitartikel zulässig ist. Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Warengruppen wie in Kapitel 4.3.3.3 des Teilbereiches Einzelhandel der ‚Teilfortschreibung des regionalen Raumordnungsplanes der Planungsgemeinschaft Region Trier‘ aufgeführt (Sortimente die dem Integrationsgebot unterliegen), mit Ausnahme von Randsortimenten gemäß Nr. 3 (Randsortimente, die in funktionalem Bezug zum Hauptsortiment stehen oder integraler Bestandteil bestimmter Artikel sind, werden auf max. 5 % der Verkaufsfläche beschränkt), sind nicht zulässig.

Auf Grundlage des alten Bebauungsplanes hat sich der mittlerweile großflächige Einzelhandelsbetrieb für Bau-, Handwerk- und Gartenbedarf ‚Profi Müller‘ angesiedelt. Derzeit läuft das Bebauungsplanänderungsverfahren ‚**Prüm Dausfeld – 7. Änderung – Sonstiges Sondergebiet ‚Großflächiger Einzelhandel‘**‘ zur Ausweisung des Betriebes als Sondergebiet zur Gewährleistung der Verkaufsflächenerweiterung bis auf 5.000 m<sup>2</sup>. Zudem erfolgt eine Sortimentsbeschränkung, wonach nur nicht innenstadtrelevante Sortimente zulässig sind. Randsortimente des Einzelhandelsbetriebes dürfen zudem ein Maß von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht übersteigen.

Im Rahmen der **8. Änderung des Bebauungsplans ‚Prüm Dausfeld‘** wird ein ehemals als SOdnergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetztes Gebiet in ein Gewerbe- und Industriegebiet geändert.

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Prüm-Dausfeld“ wurde der Bebauungsplan ‚**Dausfeld II**‘ aufgestellt. Der Planungsrecht schaffende Bebauungsplan setzt auf Grundlage der BauNVO 1990 ein Industriegebiet fest, innerhalb dessen Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind.

Im Bereich der Anschlussstelle der Bundesautobahn A 60 im Stadtteil Niederprüm schafft der **Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet an der L 11‘** durch die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes gemäß der BauNVO von 1990 die planungsrechtliche Voraussetzungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeit<sup>29</sup>. Entsprechend den Textfestsetzungen erfolgt eine weitere Differenzierung durch eine Sortimentsbeschränkung, die nur solche Einzelhan-

---

<sup>29</sup> In der Regel max. 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

delsbetriebe zulässt, die ein ‚atypisches Sortiment‘ führen und nicht unter das Integrationsgebot fallen. Hierbei handelt es sich im v.g. Sinne um: Möbel, Teppiche, Lacke und Farben, Tapeten, Fliesen- und Sanitärserzeugnisse, Kraft- und Schmierstoffe, Kraftwagen und Kraftwagenteile, Wohnwagen und Wohnmobile, Zweiräder und Zweiradteile, Gartenbedarf und zoologischer Bedarf mit lebenden Tieren und Sämereien sowie Bau- und Brennstoffe. Eine differenzierte Beschränkung der Verkaufsflächen erfolgte nicht.

Der ebenfalls in diesem Bereich existierende und sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan ‚**Gewerbegebiet Niederprüm – L 11**‘ trifft ebenfalls Aussagen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Hier werden Einzelhandelsbetriebe generell aufgrund der Vorhaltung für gewerbliche Betriebe und aufgrund der Lage ausgeschlossen.

#### 6.5.4 Sonstige Planungsvorgaben

##### Einzelhandelsstudie aus dem Jahre 2003

Die Prümer Einzelhandelsstudie aus dem Jahr 2003<sup>30</sup> entstand vor dem Hintergrund einer vermehrten Ansiedlung von zumeist großen Einzelhandels- und Discountketten am Stadtrand von Prüm und den damit verbundenen Gefahren eines unkontrollierten Wachstums und negativen Auswirkungen auf andere Stadtbereiche, insbesondere der Innenstadt. Ziel der Studie war es daher, eine geordnete und kontrollierte Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Prüm aufzuzeigen, indem „die Innenstadt und deren zumeist alteingesessene Läden vor übermächtig werdender Konkurrenz auf der ‚Grünen Wiese‘ geschützt und gleichzeitig eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Prümer Einzelhandelsangebotes im Einzelhandelssektor“ ermöglicht werden sollte.

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

##### **Zone 1: Kernstadt**

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

##### **Zone 2: Innenstadtergänzungsgebiet**

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

##### **Zone 3: Gewerbegebiete**

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

##### **Zone 4: Streulagen**

<sup>30</sup>

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

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

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

Die **Entwicklungsalternative 1** (große Lösung) geht von der Freigabe aller vorhandenen innenstadtnahen Potenziale zur Ansiedlung innenstadtrelevanter Anbieter aus. Hochwertiger innenstadtrelevanter Einzelhandel soll weiterhin auf den Bereich der heutigen Kernstadt (Zone 1) beschränkt werden. Innenstadtrelevante Discounter mit großem Flächenbedarf sollen gezielt auf den daran anschließenden Innstadtergänzungsbereich (Zone 2) inkl. des Bahnhofsumfeldes gelenkt werden. Hierzu steht nahezu der gesamte Bereich der Ergänzungszone 2 zur Verfügung (entlang der Bahnhofstraße in einer Entfernung von 500 bis zu 600 m vom Hahnplatz). Die Bahnhofstraße soll räumlich aufgewertet werden und den Discountmarkt-Bereich mit der Kernstadt vernetzen. In den restlichen Bereichen der Stadt (außerhalb Zone 1 und 2) soll keine weitere Ansiedlung von innenstadtrelevanten Sortimenten erfolgen.

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

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

Zwar hat sich der Stadtrat bereits mit den drei beschriebenen Entwicklungsmodellen befasst. In diesem Zusammenhang hat er sich aber nicht im Sinne einer Selbstverpflichtung an eine der drei Zielrichtungen gebunden. Vielmehr wurde diese Diskussion im Rahmen der Aufstellung des Bauungsplanes 'Bahnhofstraße' weitergeführt, wobei klar zu erkennen ist, dass eine Entwicklungsrichtung gemäß Variante 3 nicht ernsthaft erwogen wird. Es sollen vielmehr die grundsätzlich auch für innenstadtrelevanten Einzelhandel geeigneten Flächenpotenziale im Bereich Gerberweg und Bahnhof für die zeitgemäße Weiterentwicklung des Prümer Einzelhandelsangebotes u.a. auch in

Form von Angebotsergänzungen aus dem Niedrigpreissektor genutzt werden. Bezüglich der Entfernung, wie weit sich diese entlang der Bahnhofstraße ausdehnen können sollen, sieht der Stadtrat offenkundig keinen Bedarf für einschränkende Festsetzungen, wenn – wie im vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf geschehen – eine ortsbildverträgliche und städtebaulich ansprechende Gestaltung festgeschrieben wird. Der Nachweis, ob dabei die raumordnerischen Zielvorgaben eingehalten werden können, ist im Zuge des vorliegenden Gutachtens zu erbringen.

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt einen Teil des für die Stadt Prüm aufzustellenden integrierten Stadtentwicklungskonzeptes dar, welches in Folge der Sanierungsmaßnahmen in der Innenstadt nun die Fortführung der Bemühungen im Programm ‚Aktive Stadtzentren‘ zum Ziel hat. Insofern wird an dieser Stelle auf die Teile A und C des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes verwiesen.

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

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

Das Konzept soll nach Abschluss aller Einzelteile als städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit Selbstbindungscharakter beschlossen werden.

## 6.6 Fazit der städtebaulichen Analyse

Für die Stadt Prüm gelten einige städtebauliche Vorgaben, die Einfluss auf die künftige Einzelhandelsentwicklung haben. Dabei spielt neben den durch die Topografie bedingten Einschränkungen für großflächige Ansiedlungen insbesondere auch die planungsrechtliche Situation eine wichtige Rolle. Zu nennen sind hier vor allen Dingen die Festsetzungen verschiedener Bebauungspläne.<sup>31</sup>

Die Analyse des in Prüm bestehenden Baurechts hat gezeigt, dass im Bereich der Innenstadt keine bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe bestehen. Die gültigen Bebauungspläne lassen dort kleinteilige Handelsnutzungen zu, die der Versorgung über den Standortbereich hinaus dienen.

Demgegenüber wurden im Bereich Bahnhofstraße die Voraussetzungen für die Zulässigkeit mehrerer großflächiger Einzelhandelsbetriebe geschaffen. Gemäß den planungsrechtlichen Grundlagen sind in diesem Bereich neben den derzeit dort ansässigen, zahlreiche weitere Sortimente möglich.

Zu berücksichtigen sind auch die vorhandenen baulichen Strukturen, die daraus resultierenden tatsächlichen Entwicklungspotenziale sowie die Vorgaben vorhandener informeller Pläne und kon-

<sup>31</sup> Die getroffenen Festsetzungen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach heutigen Maßstäben teilweise nicht mehr zu halten, da sie nicht den aktuellen Anforderungen des Planungsrechts entsprechen. In diesem Zusammenhang wird angeraten, die entsprechenden Bebauungspläne in Änderungs- oder Ergänzungsverfahren anzupassen.

zeptioneller Überlegungen. Nach einer ersten Sichtung im Rahmen der Bestandsanalyse ergeben sich gute Rahmenbedingungen für die weitere Planung. Die Einzelhandelssituation Prüms ist insgesamt - vergleicht man sie mit anderen Städten - sehr geordnet.

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll die aktuelle Gesamtsituation der Stadt untersuchen und die sich daraus ergebenden Chancen und Risiken für die künftige Entwicklung aufzeigen. In diesem Zusammenhang soll ein Konzept zur Optimierung der Einzelhandelsstruktur entwickelt werden, das als Grundlage für die künftige Steuerung des Einzelhandels mit der Regional- und Landesplanung abzustimmen ist.

## 7 GUTACHTERLICHE AUSWERTUNG

### 7.1 Zahlenwerk

Zunächst ein kurzer Überblick über das bisherige Zahlenwerk:

<b>Einwohner</b>	Stadt	5.406
	Verbandsgemeinde	21.426
	Verflechtungsbereich	14.306
	Mittelbereich	30.941
<b>Kaufkraftindex der Stadt Prüm</b>		98,2 %
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft</b>	Verflechtungsbereich	5.233 € / Person / a
	Mittelbereich	2.741 € / Person / a
<b>VK-Fläche Stadtgebiet</b>	kurzfristiger Bedarf	9.524 m <sup>2</sup>
	mittelfristiger Bedarf	25.072 m <sup>2</sup>
<b>VK-Fläche übriger Verflechtungsbereich</b>	kurzfristiger Bedarf	290 m <sup>2</sup>
<b>VK-Fläche übrige Verbandsgemeinde</b>	kurzfristiger Bedarf	3.425 m <sup>2</sup>
<b>VK-Fläche übriger Mittelbereich</b>	mittelfristiger Bedarf	9.545 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche / Einwohner</b>	Stadt	6,39 m <sup>2</sup>
	Verflechtungsbereich	2,44 m <sup>2</sup>
	Verbandsgemeinde	2,14 m <sup>2</sup>
<b>Einzelhandelszentralität</b>	Stadt	315,1
	Verflechtungsbereich	120,8
	Mittelbereich	84,4
<b>Kaufkraftabfluss</b>		15,6 %
		18,83 Mio. €

### 7.2 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume, Potenziale und Restriktionen

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

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

Erst im Kontext eines räumlich gefassten Entwicklungsleitbildes können die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden. In diesem Zusammenhang wird deutlich, dass zukünftige Entwicklungen auch bei geringer Überschreitung der absatzwirtschaftlich verträglichen Verkaufsflächenspielräume an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebo-

tes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild und den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Prüm korrespondieren.

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

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

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

Warengruppe	Kaufkraftbindungsquote in %	Kaufkraftab- und -zufluss in %	Kaufkraftab- und -zufluss in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	106,9	+ 6,9	+ 2,05
Gesundheits- und Körperpflege	100,8	+ 0,8	+ 0,05
Baumarktspezifische Waren	115,6	+ 15,6	+ 2,78
Bekleidung	107,4	+ 7,4	+ 1,08
Einrichtungsbedarf	58,8	- 41,2	- 5,37
Bücher / Schreibwaren	27,8	- 72,2	- 4,85
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	11,8	- 88,2	- 5,04
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	20,7	- 79,3	- 3,98
Spielwaren / Hobbys	49,3	- 50,7	- 1,83
Foto / Optik	47,2	- 52,8	- 1,80
Schuhe / Lederwaren	165,4	+ 65,4	+ 2,22
Informationstechnologie	5,5	- 94,5	- 3,04
Sport / Camping	112,8	+ 12,8	+ 0,37
Glas-Porzellan-Keramik	90,9	- 9,1	- 0,22
Uhren / Schmuck	38,3	- 61,7	- 1,07
Telekommunikation	29,4	- 70,6	- 0,69
Baby-/ Kinderartikel	235,9	+ 135,9	+ 0,50
			<b>- 18,83</b>

Tabelle 10: Kaufkraftab- und -zuflüsse im Einzugsbereich  
(Quelle: eigene Berechnungen)

Die mit einem Kaufkraftzufluss (+) identifizierten Warengruppen weisen in der Potenzialdarstellung folglich eine negative Bilanz auf.

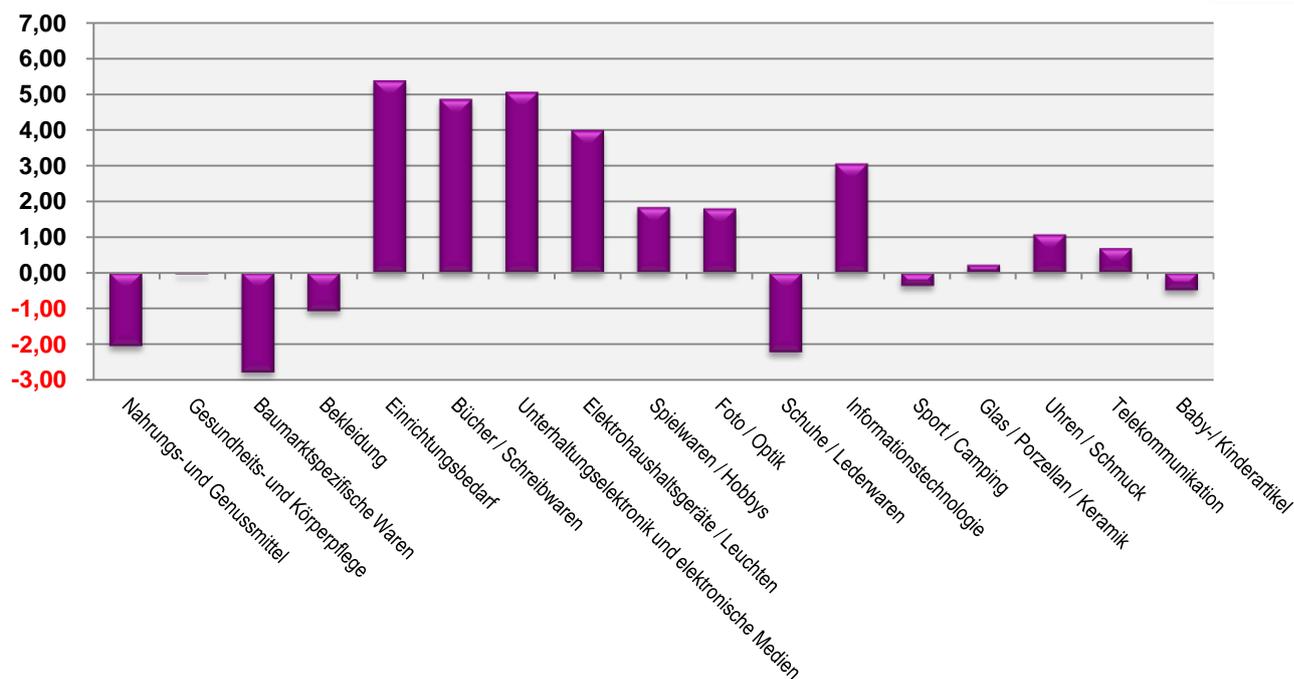


Abbildung 19: Umsatzpotenziale der einzelnen Warengruppen in Mio. € im Vergleich  
(Quelle: eigene Darstellung)

### ■ Nahrungs- und Genussmittel

Der Bereich „Nahrungs- und Genussmittel“ ist mit einer Kaufkraftbindungsquote von 106,9 % leicht überdurchschnittlich gut in Prüm vertreten. Dies bedeutet, dass das Kaufkraftpotenzial, welches in diesen Sortimenten in Prüm vorhanden ist, vollständig abgeschöpft werden kann und darüber hinaus Kaufkraft aus benachbarten Nah- und Verflechtungsbereichen abzieht. Für die Warengruppe ergibt sich somit rein rechnerisch kein Entwicklungsspielraum mehr.

Aufgrund des Verlagerungswillens der Rewe Markt GmbH sollte eine Verlagerung an einen geeigneten Standort gewährleistet werden um eine Nahversorgung weiterhin zu gewährleisten. Allerdings sollten die beiden derzeitigen Standorte mit entsprechenden Lebensmittelmärkten unterhalb der Großflächigkeit wieder besetzt werden, damit auch in den beiden Stadtteilen Dausfeld und Niederprüm die Nahversorgung gewährleistet bleibt. Entsprechende städtebauliche Neuerungen / Attraktivierungen sollten angedacht werden.

Aktuelle Überlegungen sehen die Möglichkeit den Rewe Markt in die Bahnhofstraße zu verlagern. Hierzu ist festzustellen, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zu Netto, dm und Lidl Synergieeffekte ausgenutzt werden können. Städtebaulich würde sich eine Verlagerung somit an die Bahnhofstraße anbieten. Allerdings ist zu überprüfen, ob der ins Auge gefasste Bereich den Anforderungen an einen vergrößerten Rewe Markt mit entsprechender Verkaufs- und Geschossflächenzahl genügt. Ggf. könnte der Fuß- und Radweg entlang der Prüm verlagert werden, um weitere Flächenpotenziale zu erhalten.

Weitere Neuansiedlungen, insbesondere im großflächigen Bereich, sollten keine mehr erfolgen. Es sollte vielmehr unabhängig der zuvor genannten Verlagerungen und Gewährleistung der Nahversorgungsstandorte eine Ergänzung des Angebots (z.B. spezialisierte Fachgeschäfte im Stadtkern, Lebensmittelhandwerksbetriebe in verschiedenen Bereichen oder Nahversorger) oder geringfügige Erweiterungen vorhandener Betriebe in den vorhandenen Geschäftsbereichen stattfinden.

Bei einer Betrachtung der Kaufkraftbindung in dieser Warengruppe bezüglich aller Angebote in der Verbandsgemeinde – also gemeinsam mit den Kleinzentren Bleialf und Schönecken – lässt sich feststellen, dass die Bindungsquote einen Wert von rund 95 % erreicht. Das bedeutet, dass Prüm derzeit Versorgungslücken der beiden Kleinzentren schließt und damit auch zu diesen Orten in Konkurrenz tritt. Dennoch schreibt die Ausweisung als Kleinzentren den Ortsgemeinden keine 100 %-ige Bindung der Kaufkraft im Verflechtungsbereich zu. Vielmehr sollen diese Orte die Versorgung in der Verbandsgemeinde unterstützend zu der Stadt Prüm absichern. Augenscheinlich ist dies derzeit der Fall.

Um jedoch die Erweiterungsmöglichkeiten anderer Betriebe in das Konzept einfließen zu lassen, sollte ein zusätzliches Potenzial für diese Fälle freigegeben werden. Angemessen erscheint eine Größenordnung von rund. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die nach Zuweisung zu einzelnen Betrieben jeweils betriebsbedingte Erweiterungen zulässig werden lassen könnten.

### ■ Gesundheits- und Körperpflege

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

Für den Bereich „Gesundheits- und Körperpflege“ ist eine Kaufkraftbindungsquote von 100,8 % festzustellen. Dies bedeutet, dass das Kaufkraftpotenzial, welches in diesen Sortimenten in Prüm vorhanden ist, vollständig von der Bevölkerung aus dem Einzugsbereich abgeschöpft werden kann. Ebenso kommt es zu einem Kaufkraftzufluss aus den benachbarten Zentren von rund 0,05 Mio. €.

Hieraus ergibt sich rein rechnerisch kein offenes Verkaufsflächenpotenzial im Bereich „Gesundheits- und Körperpflege“. Vielmehr ist ein Flächenüberhang von ca. 13 m<sup>2</sup> zu verzeichnen, die einer Neuansiedlung von weiteren Angebotsflächen in dieser Warengruppe entgegen stehen.

Prüm verfügt damit schon heute durch verschiedene Angebote in der Innenstadt sowie in der Bahnhofstraße über ein vielseitiges Angebot in der Warengruppe „Gesundheits- und Körperpflege“, welches zukünftig vorrangig gesichert werden sollte. Neuansiedlungen werden nicht empfohlen. Erweiterungen der vorhandenen Märkte sollten dennoch erlaubt werden. Gerade vor dem Hintergrund der jüngsten Entwicklungen in dieser Branche ist damit zu rechnen, dass auf Veränderungen in der Angebotsstruktur flexibel reagiert werden muss. Im Konzept werden daher rund 400 m<sup>2</sup> als Potenzial freigestellt. Mit dieser Größenordnung lassen sich bereits vorhandene Leerstände in der Innenstadt reaktivieren und Erweiterungen bestehender Betriebe planungsrechtlich absichern. Natürlich ist im Einzelfall die Verträglichkeit der Maßnahme zu prüfen, da das Gleichgewicht zwischen Innenstadt und Bahnhofstraße nicht zu Lasten der Innenstadt verschoben werden darf.

### ■ Baumarktspezifische Waren

Die Warengruppe „Baumarktspezifische Waren“ weist ebenfalls eine überdurchschnittliche Kaufkraftbindung von 115,6 % auf. Dies lässt sich vor allem durch die Angebote außerhalb der Stadt Prüm begründen. Hier konnte ermittelt werden, dass die Verkaufsflächen in dieser Warengruppe hälftig in der Stadt und hälftig außerhalb der Stadt zu finden sind.

Im Mittelbereich werden daher aktuell etwa 2,78 Mio. € mehr umgesetzt, als an Kaufkraft im zugewiesenen Einzugsbereich vorhanden ist. Hiernach entfaltet aber nicht die Stadt Prüm eine starke Außenwirkung. Vielmehr sind die übrigen Angebote im Mittelbereich für diese Bindungsquoten verantwortlich. Auf Grund der Flächenaufteilung zwischen Stadt und Umland von etwa 50 % zu 50 % ist Prüm derzeit nur für eine Bindung von rund 58 % der Kaufkraft im Einzugsbereich verantwortlich. Die Stadt als Mittelzentrum steht demnach in Konkurrenz zu den Umlandgemeinden.

Aus dem negativen Potenzial von – 2.530 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist aus gutachterlicher Sicht daher ein offenes positives Potenzial von 2.000 m<sup>2</sup> freizugeben. Bei Realisierung dieser Flächen entsteht Konkurrenz, die dem Versorgungsauftrag Prüms nachkommt. Folglich ergäbe sich für Prüm eine Bindungsquote von etwa 70 %.

### ■ **Bekleidung**

Das Angebot an Sortimenten aus der Warengruppe „Bekleidung“ ist derzeit ausgewogen. Mit einer Bindungsquote von etwa 100 % ergibt sich rechnerisch kein freizustellendes Potenzial. Im Hinblick auf die Nachnutzung von Leerständen, den potenziellen Wechsel im Flächenbesatz von Fachmärkten oder die Erweiterung von bestehenden Betrieben im Stadtgebiet sollte ein Potenzial von 150 m<sup>2</sup> freigegeben werden. Hierdurch ist keine großflächige Ansiedlung zu erwarten und schädliche Auswirkungen können weitestgehend ausgeschlossen werden.

### ■ **Einrichtungsbedarf**

In der Warengruppe „Einrichtungsbedarf“ stecken viele Sortimente, die zentrenrelevant sind. Mit Waren, wie Möbel oder Auslegeware, sind jedoch auch nicht zentrenrelevante Sortimente in der Warengruppe vertreten. Ein echtes Möbelhaus ist in Prüm derzeit vorhanden. Es ergibt sich aus der Bindungsquote von 58,8 % ein Potenzial von 5,37 Mio. € ungebundener Kaufkraft. Die sich daraus ergebenden 2.684 m<sup>2</sup> Verkaufsflächenpotenzial werden aus gutachterlicher Sicht nach unten zu korrigieren sein. Zum einen ist wegen der Nähe zu Standorten mit großen Möbelhäusern in Belgien und in der Region Trier nicht zu erwarten, dass aus betriebswirtschaftlicher Sicht eine Ansiedlung eines großen Möbelmarktes ansteht. Zum anderen sollte die Konzentration zukünftig auf die sonstigen Sortimente in der Warengruppe gelenkt werden. Das Potenzial wird daher aus gutachterlicher Sicht auf etwa 1.000 m<sup>2</sup> korrigiert, wodurch sich ein ausreichend großer Spielraum ergibt, um Betriebserweiterungen oder kleinere Neuansiedlungen zu realisieren.

### ■ **Bücher / Schreibwaren**

Mit einer Bindungsquote von nur 27,8 % ist eine klare Unterversorgung in der Warengruppe „Bücher / Schreibwaren“ festzustellen. Das liegt zum einen an der starken Konkurrenz des Online-Handels aber auch an der zwar vorhandenen aber bezüglich des Einzugsbereichs niedrigen Verkaufsfläche in den bestehenden Betrieben. Es ist dennoch davon auszugehen, dass die Betriebe in Prüm mehr Umsetzen können, als es die Berechnungen vermuten lassen. Eine vollständige Bindung von 100 % Kaufkraft ist jedoch nicht erstrebenswert, da die Konkurrenz in dieser Warengruppe ansonsten zu starke Wechselwirkungen aufweisen würde. Aus den errechneten 1.154 m<sup>2</sup> Verkaufsflächenpotenzial werden daher aus gutachterlicher Sicht rund 250 m<sup>2</sup> zur Realisierung anempfohlen. Hierdurch entsteht ein Spielraum für warengruppenspezifisch große Verkaufsflächen zur Neuansiedlung oder zur Erweiterung von bestehenden Betrieben.

### ■ **Unterhaltungselektronik und elektronische Medien**

Eine vergleichsweise typische Kaufkraftbindung zeigt sich in der Warengruppe „Unterhaltungselektronik und elektronische Medien“. Der Wert liegt bei derzeit 11,8 %, was bedeutet, dass ein erheblicher Anteil der örtlichen Kaufkraft nicht vor Ort gebunden werden kann. Es fließen demnach rund 5,04 Mio. € vom Standort Prüm ab. Die Kaufkraft kommt vorrangig den nächstgelegenen Oberzentren und dem Online-Handel zu Gute. Ziel der Stadtentwicklung sollte demnach sein, den Ausbau der Sortimente zu unterstützen. Es zeigt sich hierfür ein rechnerisches Potenzial von etwa 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Nach gutachterlicher Auffassung ist die Realisierung von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche alleine aus dieser Warengruppe am Standort nicht realisierbar. Es zeigt sich, dass Elektromärkte oder gut sortierte größere Fachgeschäfte auf einen Angebotsmix setzen, der sich aus dieser und weiteren Warengruppen mit Elektronikartikeln zusammensetzt. Bei Realisierung des Potenzials über mehrere kleinere Anbieter besteht die Gefahr, dass diese dann parallel nicht existieren können. Es wird empfohlen das Potenzial auf einen Wert von rund 500 m<sup>2</sup> zu korrigieren. Hieraus ergibt sich ein hinreichend großer Spielraum, um eine Versorgung der Bevölkerung in ausreichendem Maß gewährleisten zu können. Bei Bedarf und nachgewiesener Tragfähigkeit und Verträglichkeit ist natürlich auch die Realisierung von größeren Flächen möglich.

### ■ **Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten**

Ähnlich wie bei der zuvor diskutierten Warengruppe stellt es sich auch für Elektrohaushaltsgeräte und Leuchten dar. Aus der ermittelten Bindungsquote von 20,7 % ergibt sich bei einem Abfluss von 3,98 Mio. € ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von 1.590 m<sup>2</sup>.

Aus den zuvor beschriebenen Gründen ist auch hier eine Reduzierung der Flächen auf etwa 500 m<sup>2</sup> sinnvoll. Es ist zudem anzumerken, dass die derzeitige Bindung aus rund  $\frac{3}{4}$  Verkaufsfläche im Stadtgebiet Prüm und rund  $\frac{1}{4}$  Verkaufsfläche in anderen Orten der Verbandsgemeinde erzeugt wird. Demnach besteht in der Stadt selbst ein durchaus ernst zu nehmender Bedarf an Sortimenten dieser Warengruppe.

### ■ **Spielwaren / Hobby**

In der Warengruppe ergibt sich durch eine Bindungsquote von 49,3 % ein Potenzial von 679 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dies resultiert aus der derzeit ungebundenen Kaufkraft in Höhe von 1,83 Mio. €. Da es aber in einigen Sortimentsbereichen dieser Warengruppe bereits eigenständige Fachhändler gibt – insbesondere Spielwaren werden in der Innenstadt angeboten – empfiehlt sich eine Reduzierung des Potenzials auf etwa 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die in allen Sortimenten der Warengruppe vorrangig zur Schließung von Angebotslücken dienen sollten.

### ■ **Foto / Optik**

Im Mittelbereich Prüm wird die Kaufkraft der Warengruppe „Foto / Optik“ derzeit etwa zur Hälfte gebunden. Rund 1,80 Mio. € fließen jedoch vom Standort ab bzw. können nicht umgesetzt werden. Daraus ergibt sich ein theoretisches Verkaufsflächenpotenzial von 408 m<sup>2</sup>.

Bezüglich der Potenziale ist jedoch eine Reduzierung auf etwa 100 m<sup>2</sup> zu empfehlen, da hier eine starke Konkurrenz entstehen könnte, die letztendlich eine tragfähige Lösung für die bestehenden und neuen Betriebe nicht aufkommen lässt. Die klare Zentrenrelevanz dieser Sortimente bedingt eine Realisierung in einem zentralen Versorgungsbereich. Das aufgezeigte Potenzial ist aus gutachterlicher Sicht geeignet die Versorgung in Prüm weitere attraktiv auszubauen und gleichzeitig

schädliche Auswirkungen im städtebaulichen Sinne auf die Stadt selbst aber auch auf die zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Gemeinden zu vermeiden.

### ■ Schuhe / Lederwaren

Die Angebote im Stadtgebiet Prüms sind bereits geeignet eine Kaufkraft zu binden, die die des Mittelbereichs übersteigt. Zudem befinden sich vereinzelt weitere Angebote der Warengruppe innerhalb des Mittelbereichs. Es ergibt sich eine Bindungsquote von 165,4 %, was zu einer negativen Potenzialausweisung führt. Dieser Ansatz ist aus gutachterlicher Sicht auf eine Beschränkung der weiteren Entwicklung von Schuhen und Lederwaren zu überführen. Das bedeutet, dass kein Potenzial ausgewiesen werden kann. Erweiterungen bestehender Betriebe sind jedoch im Einzelfall zu beurteilen, da die Erweiterung eines Betriebes nicht zwangsläufig zu einer analogen Steigerung der Umsätze führt.

### ■ Informationstechnologie

In der Warengruppe „Informationstechnologie“ ist mit 5,5 % die geringste Bindungsquote auszumachen. Hierfür sind zwei Angebote verantwortlich; eines befindet sich in Prüm und eines im Mittelbereich außerhalb der Verbandsgemeinde Prüm. Ein Betrieb der geeignet ist die Bedürfnisse der Bevölkerung breitflächig zu bedienen ist derzeit nicht vorhanden. Aktuell gehen der Stadt Prüm daher 3,04 Mio. € jährlich an Umsatz verloren. Das errechnete Flächenpotenzial von 692 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist jedoch aus gutachterlicher Sicht auf einen Wert von rund 250 m<sup>2</sup> zu korrigieren. Hierfür gelten ähnliche Gründe, wie sie bereits zur Warengruppe „Unterhaltungselektronik und elektronische Medien“ vorgebracht wurden.

### ■ Sport / Camping

Bedingt durch die Verteilung der Angebote aus dieser Warengruppe im Prümer Stadtgebiet wird die Bindungsquote von 112,8 % nicht direkt ersichtlich. Die Betriebe dieser durchaus zentrenrelevanten Sortimente befinden sich verstreut über das Stadtgebiet. Aktuell lässt sich daher kein Potenzial ermitteln, um den Ausbau dieser Warengruppe anzutreiben. Vielmehr sollte über eine Konzentration im Stadtkern nachgedacht werden, was dann im Zuge der Verträglichkeit auch zu leichten Vergrößerungen der Verkaufsflächen führen kann. Auch die Kombination mit Sortimenten anderer Warengruppen stellt eine Möglichkeit dar, wie das Gesamtangebot weitere ausgebaut werden könnte.

### ■ Glas / Porzellan / Keramik

Mit einer Bindungsquote von derzeit 90,9 % ergibt sich ein Potenzial von 104 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei einer ungebundenen Kaufkraft von etwa 0,22 Mio. €. Dieses Potenzial kann gutachterlich voll bestätigt werden. Es wird ein Potenzial von 100 m<sup>2</sup> in das weitere Konzept eingestellt.

### ■ Uhren / Schmuck

Bei den Berechnungen wurde im Mittelbereich eine Bindungsquote von 38,3 % für die Kaufkraft der Warengruppe „Uhren / Schmuck“ festgestellt. Aus den 1,07 Mio. € ungebundener Kaufkraft ergibt sich ein Verkaufsflächenpotenzial von 202 m<sup>2</sup>. Dies entspricht nahezu einer Verdreifachung des Prümer Angebotes. Aus gutachterlicher Sicht ist daher eine Reduzierung auf rund 100 m<sup>2</sup> vorzunehmen. Hierdurch eröffnet sich noch ausreichend Spielraum für die Entwicklung der Warengruppe ohne gleichzeitig die Verträglichkeit der Betriebe untereinander zu gefährden.

## ■ Telekommunikation

Unter dieser Warengruppe sind in erster Linie eigenständige Läden von Mobilfunk-, Internet- und Festnetzanbietern zu verstehen sowie deren Stützpunkte in sonstigen (Fach-) Märkten. Im Stadtgebiet von Prüm ist derzeit nur ein eigenständiges Angebot der Telekommunikation vorhanden. Die Deckung des Bedarfs kann daher bedingt durch eingeschränkte Markenangebote nicht festgestellt werden. Ergänzt wird das Angebot durch die Produkte bei Discountern oder Vollsortimentern sowie über das Internet und in Kombination mit Besorgungen im Oberzentrum oder Nachbarzentren.

Aufgrund der ermittelten Zahlen ergibt sich für diese Warengruppe eine Kaufkraftbindungsquote von nur 29,4%. Dies bedingt ein offenes Potenzial von 0,69 Mio. € und lässt eine zusätzliche theoretische Verkaufsfläche von etwa 264 m<sup>2</sup> zu. Dieser Wert erscheint auf Grund der geringen benötigten Flächen eines „Handy- und Internet-Ladens“ jedoch deutlich zu hoch, so dass von maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausgegangen werden sollte. Die Ansiedlung eines entsprechenden Ladens kann zur Strukturierung der Innenstadt beitragen und bietet dann bevölkerungsnahen Angebote. Diese sollten mit Dienstleitungen der vor Ort als Netzbetreiber ansässigen Firmen kombiniert werden. Dann lässt sich auch das Verkaufsflächenpotenzial annähernd ausschöpfen. Kleine Leerstände bieten hier ausreichend Entwicklungspotenzial für gleich zwei oder drei Angebote. Natürlich muss sich dann das Sortiment entsprechend attraktiv und kundenorientiert darstellen. Die Konkurrenz aus dem Internet ist zu berücksichtigen.

## ■ Baby- / Kinderartikel

Die beiden ermittelten Angebote aus der Warengruppe „Baby- / Kinderartikel“ können den Bedarf im Mittelbereich Prüm zu 235,9 % binden und lassen daher kein Kaufkraftpotenzial offen. Hierbei ist zu beachten, dass das vorhandene Angebot hauptsächlich durch einen eigenständigen Laden im Stadtgebiet von Prüm bereit gehalten wird. Das übrige ermittelte Angebot ist lediglich ein Teilsortiment eines „1-Euro-Discounters“. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass weitere vorhandene Angebote aufgrund integrierter Lösungen bei anderen Kernsortimenten angegliedert sein können und hier eine Auseinanderhaltung auf Grund von Sortimentsvermischungen nicht möglich ist.

Auf Grund des sehr speziellen Angebotes und der nur seltenen Präsenz eigenständiger Läden mit Sortimenten aus dieser Warengruppe ist an dem bereits gut ausgestatteten Standort Prüm auch eine Spezialisierung von solchen Betrieben nicht auszuschließen. Es sollte daher ein Potenzial von weiteren rund 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausgewiesen werden. Allerdings ist die Realisierung von der Lage des Betriebs und von dem Nachweis der Verträglichkeit einer solchen Nutzung abhängig.

## ■ Zusammenfassung

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

Für die Stadt Prüm muss klar sein, dass die aufgezeigten Potenziale auf dem Ansatz des Einzugsbereichs basierende Betrachtungen darstellen, die für konkrete Vorhaben im Einzelfall zu prüfen

sind. Das bedeutet, dass Auswirkungen von bestimmten Betriebsstrukturen durchaus anders ausfallen können, als es sich nun überschlägig aus der linearen Fortführung der Flächenproduktivitäten ergibt. Das gilt insbesondere für Erweiterungen und Betriebsverlagerungen.

Insgesamt ergibt sich aus den einzelnen Teilflächen in den verschiedenen Warengruppen ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial von rund 7.000 m<sup>2</sup> bei einem mittleren Ansatz für die Flächenproduktivität der jeweiligen Warengruppen. Die Verteilung auf die einzelnen Warengruppen sowie die gutachterlichen Empfehlungen im Hinblick auf die noch „verträglich“ - d.h. ohne Schädigung des Versorgungsauftrags in zentralen Versorgungsbereichen - zu entwickelnden Flächen zeigt die nachfolgende Tabelle in der Zusammenfassung.

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

Tabelle 11: Flächenpotenziale nach Warengruppen (*errechnet* und *korrigiert*)  
(Quelle: eigene Ermittlungen)

Natürlich kommt es in Zukunft nicht darauf an die Potenziale irgendwo im Stadtgebiet zu realisieren. Die Ermittlung basiert bereits auf dem Ansatz, dass die Realisierung zu einer stärkeren Konzentration und damit zur Schwerpunktsetzung von Handelsstandorten führen muss. Insofern ist durch eine gezielte Steuerung die Stärkung der Innenstadt durch die offenen Potenziale anzustreben. In jedem Fall ist aber eine Schwächung der Innenstadt zu vermeiden. Die Realisierung kann also nicht Vorhaben legitimieren, die entgegen der Vorgaben des LEP IV errichtet werden sollen.

Es sei angemerkt, dass die aufgezeigten Potenziale nicht als Grenzwerte für Aussagen zur Verträglichkeit konkreter Vorhaben zu werten sind. Vielmehr handelt es sich um Angaben, die die Stadt Prüm heranziehen kann, um überschlägig Vorhaben zu prüfen und eine Einschätzung zur generellen Machbarkeit daraus abzuleiten. Es ist also möglich, dass im Hinblick auf die Ziele des LEP IV eine Überschreitung dieser Potenziale ohne wesentliche schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Prüms oder die umliegender Zentren gutachterlich bestätigt werden kann. Eine solche Einzelfallprüfung muss sich aber in jedem Fall an den Konzeptaussagen orientieren und kann auf dessen Potenzialermittlung aufbauen.

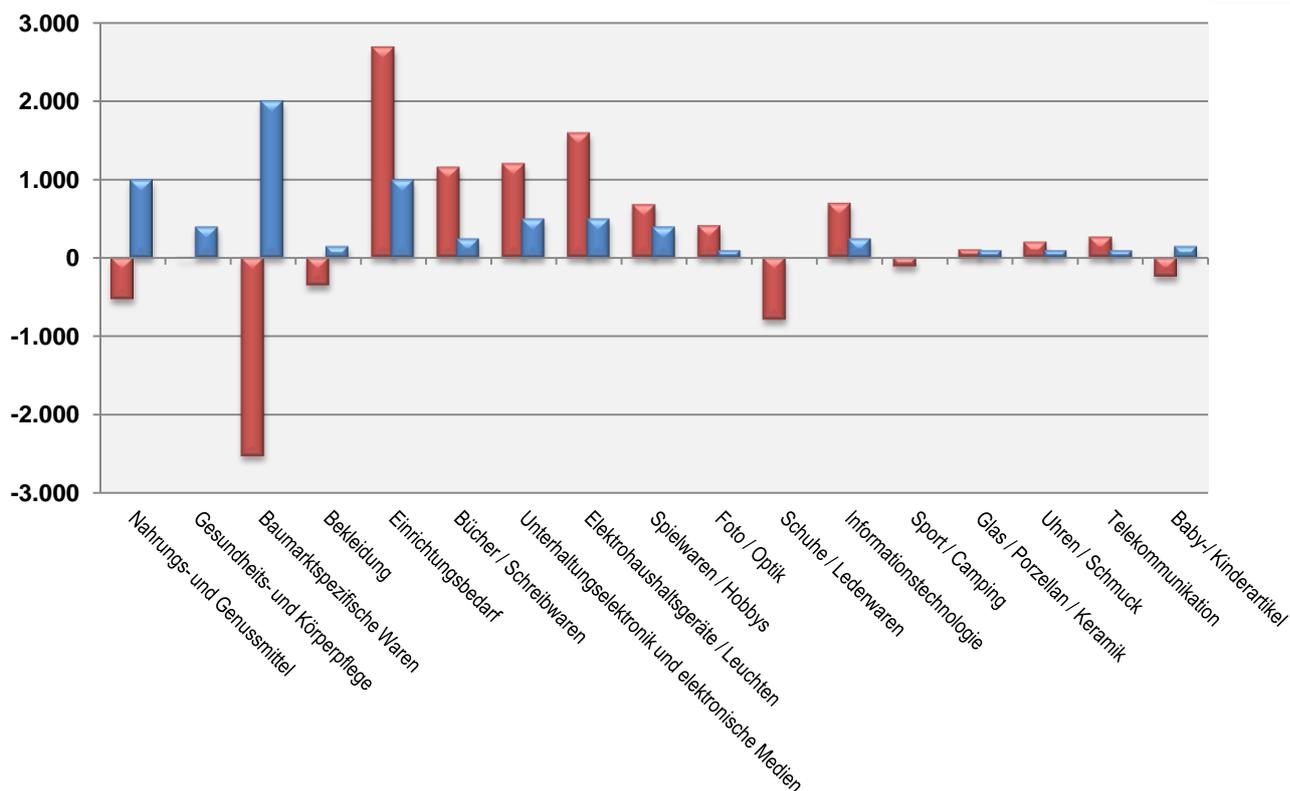


Abbildung 20: Verkaufsflächenpotenziale in m<sup>2</sup> errechnet (rot) und korrigiert (blau)  
(Quelle: eigene Darstellung)

### 7.3 Räumlich-funktionale Entwicklungsspielräume

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

Die im Vorfeld ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume (vgl. Tabelle 11 *Flächenpotenziale nach Warengruppen*) stecken dabei einen realistischen quantitativen Rahmen ab. Ob entsprechende Ansiedlungen auf den verfügbaren Flächen jedoch tatsächlich umgesetzt werden können, hängt von vielerlei Faktoren, z.B. der konkreten Lage, der verkehrlichen Erschließung, den topografischen Gegebenheiten, den verfügbaren Parkplätzen u.ä. ab.

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

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

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

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

### Innenstadtnahe Potenziale

An erster Stelle sind als potenzielle Entwicklungsflächen die bereits vorhandenen **leer stehenden Ladenlokale** in der Innenstadt von Prüm zu nennen. Sie ermöglichen einem Interessenten, schnell und unkompliziert ein Einzelhandelsgeschäft zu eröffnen. Hier ist allerdings zu beachten, dass diese leer stehenden Flächen nur für kleinteilige Ansiedlungen genutzt werden können. Die leer stehenden Ladenlokale verfügen überwiegend über Verkaufsflächen unter 100m<sup>2</sup>.

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



Abbildung 21: Innerstädtische Entwicklungspotenziale und -flächen  
(Quelle: Bestandskartierung | eigene Darstellung)

- (1) Das freie und derzeit als privater Parkplatz genutzte Grundstück in der Tiergartenstraße stellt sich als Baulücke in der Häuserzeile an der Straße dar. Diese Lücke zu schließen bietet ein Potenzial für die Ansiedlung von Einzelhandel. Die hierdurch entfallende Stellplatzfläche und die für die neue Nutzung nachzuweisenden Stellplätze müsste jedoch an anderer Stelle kompensiert werden.

- (2) Aus Überlegungen zur Verlagerung des Busbahnhofs in den Bereich des Gerberwegs resultiert die Einstufung des jetzigen Busbahnhofgeländes als Potenzial für eine Einzelhandelsansiedlung. Hierbei handelt es sich um eine eher kleinere Fläche in exponierter Lage, die jedoch im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtplanung mit dem Hahnplatz entwickelt werden soll. Ob hieraus eine Bebauung als Ergebnis hervorgeht, steht noch nicht fest. Für eine Handelsentwicklung stellt sich jedoch auch hier die Frage nach den vorzuhaltenden Stellplätzen und der Einbindung in das zu erstellende Gesamtkonzept.
- (3) Zwischen dem Parkhaus Teichplatz und dem Haus der Jugend befindet sich ein Parkplatz, der auch von Reisebussen angefahren werden kann. Eine Nachverdichtung durch eine bauliche Nutzung in Verbindung mit der Ansiedlung von Einzelhandel stellt sich als möglich dar. Allerdings befindet sich der Platz derzeit etwas abgelegen und wäre lediglich vom Parkhaus Teichplatz direkt erschlossen. Auch müsste ein alternativer Standort für die Reisebusse gefunden werden. Verkehrlich ist die Fläche gut angebunden.
- (4) Das Eckgrundstück an der Bahnhofstraße bietet sich für eine Entwicklung und wird derzeit als Parkplatz genutzt. Durch den sich am Minikreisel öffnenden Platzbereich ist der Raum im Kreuzungsbereich nicht gefasst. Die Bildung einer Raumkante durch eine bauliche Struktur käme daher der städtebaulichen Ertüchtigung der Bahnhofstraße zugute. Zudem besteht bezüglich der Lage der Fläche die Möglichkeit einen Brückenschlag zwischen den handelsflächen an der Bahnhofstraße und der Innenstadt zu installieren. Die Folge könnte eine Annäherung der beiden wichtigsten innerstädtischen Versorgungsbereiche sein.
- (5) Im Auslaufbereich der Bahnhofstraße befindet sich auf einer Straßenseite eine ungenutzte Fläche, die im Rahmender städtebaulichen Entwicklung des gesamten Bereichs zur Bebauung zur Verfügung stehen könnte. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Versorgungsfunktion der Bahnhofstraße in Relation zur Innenstadt nicht zu stark werden sollte, und damit eine angemessene Entwicklung anzustreben ist.
- (6) Ebenfalls in der Bahnhofstraße gelegen, als letzte Entwicklungsfläche auf dem ehemaligen Bahnhofsareal, befindet sich eine in westlicher Richtung spitz auslaufende Brachfläche, die derzeit für eine bauliche Entwicklung im Bereich des Nahversorgungseinzelhandels zur Diskussion steht. Sie schließt an die bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe an.

Generell ist bei den zuvor beschriebenen Flächen darauf hinzuweisen, dass große Entwicklungsspielräume innerhalb der Innenstadt nicht mehr auszumachen sind. Auch bei den aufgezeigten Bereichen fällt auf, dass teilweise starke Restriktionen eine tatsächliche Entwicklung erschweren. Es ist folglich zu berücksichtigen, dass in begründeten Einzelfällen auch Entwicklungen an anderer Stelle im Stadtgebiet ermöglicht werden sollten. Natürlich ist hier die Einhaltung der raumordnerischen Zielvorgaben zu berücksichtigen, was dazu führt, dass im Rahmen dieses Konzeptes bereits die Standortbedingungen vordefiniert werden sollten.

### Gesamtstädtische Potenziale

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

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

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

## 7.4 Fazit

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

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

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

## 8 MODELLE DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

### 8.1 Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung, als eine der absatzwirtschaftlichen Rahmengrößen, steht in engem Zusammenhang zu der zukünftigen Kaufkraftentwicklung. Anhand von Bevölkerungsprognosen lassen sich maßgebliche Kaufkrafttrends für die nächsten Jahre ableiten. Beide Kenngrößen zusammen bilden wichtige Rahmenbedingungen zukünftiger Absatzmärkte. Dabei ist neben der natürlichen Entwicklung der Bevölkerung, die in der Regel weniger flexiblen Verläufen folgt, insbesondere die Entwicklung der Kaufkraft pro Person in Abhängigkeit unvorhersehbarer Ereignisse zu berücksichtigen, die ähnlich wie die Banken- oder Wirtschaftskrise 2008 / 2009 auch Auswirkungen auf das Kaufverhalten sowie die Sparerquote in der Bevölkerung haben kann.

Entsprechend dieser Annahme handelt es sich bei den folgenden Betrachtungsansätzen um statistisch abgeleitete Hypothesen, die den Aussagen des Konzeptes zu Grunde gelegt werden können. Sie dienen als Grundlage für eine Herleitung von Steuerungsmodellen für die Stadt Prüm.

#### Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Die Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung der Stadt und der Verbandsgemeinde Prüm basiert auf der zweiten kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz.<sup>32</sup>

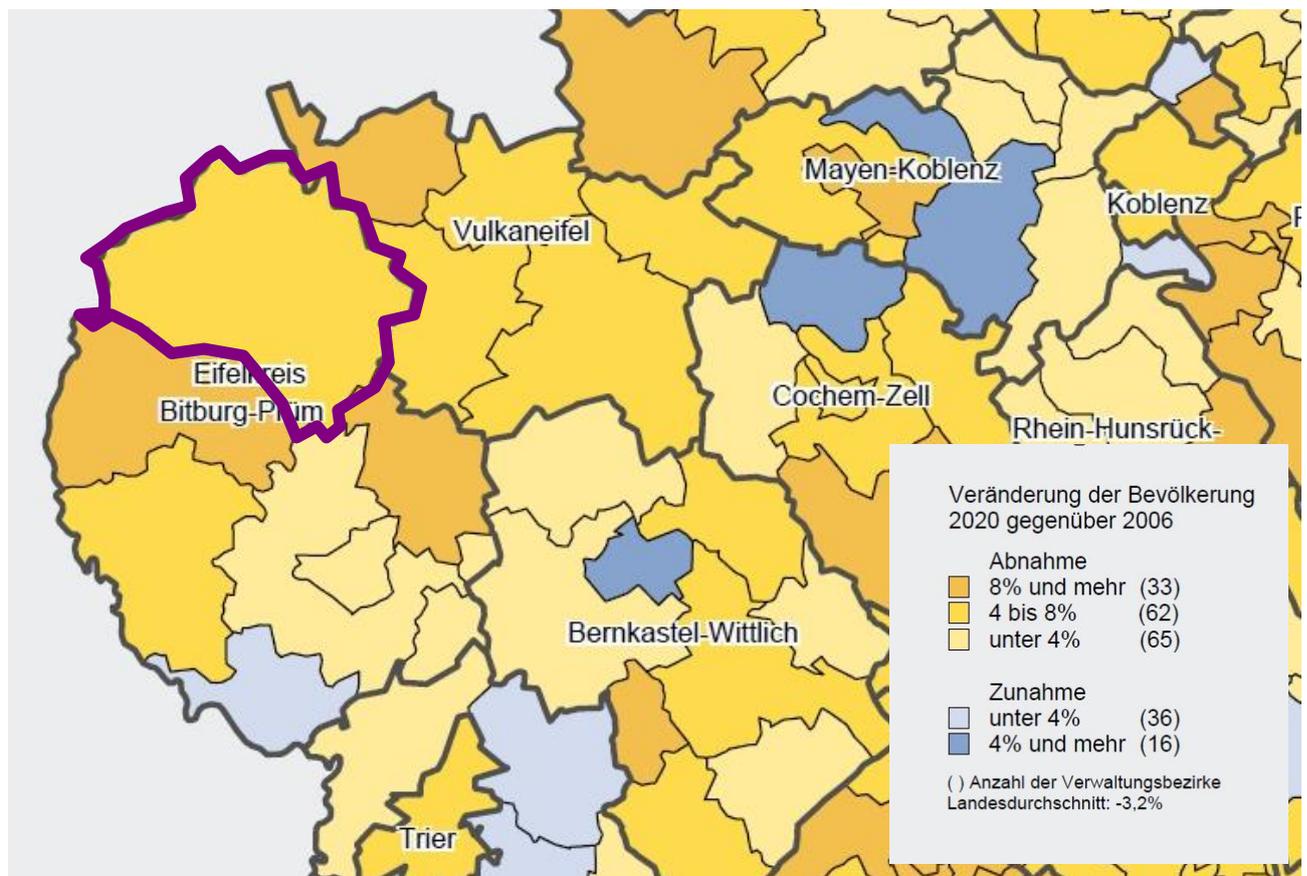


Abbildung 22: Die Verbandsgemeinde Prüm in der Darstellung zur Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (Quelle: Statistisches Landesamt)

<sup>32</sup>

Rheinland-Pfalz 2020 – Zweite kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2006)

Entsprechend dieser Analyse wird für Prüm für den Zeitraum 2006 bis 2020 eine Bevölkerungsabnahme von -5,6 % prognostiziert. Auch wenn heute der für das Jahr 2010 noch vorausberechnete Bevölkerungsstand unterhalb des Realen liegt, ist mit einer tendenziellen Abnahme der Bevölkerung in den kommenden Jahren zu rechnen. Auf Grund dieses leichten Rückgangs können in dem betrachteten Zeitraum nachfrageseitig leicht negative Impulse aus der demographischen Entwicklung erwartet werden.

### Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

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

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

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

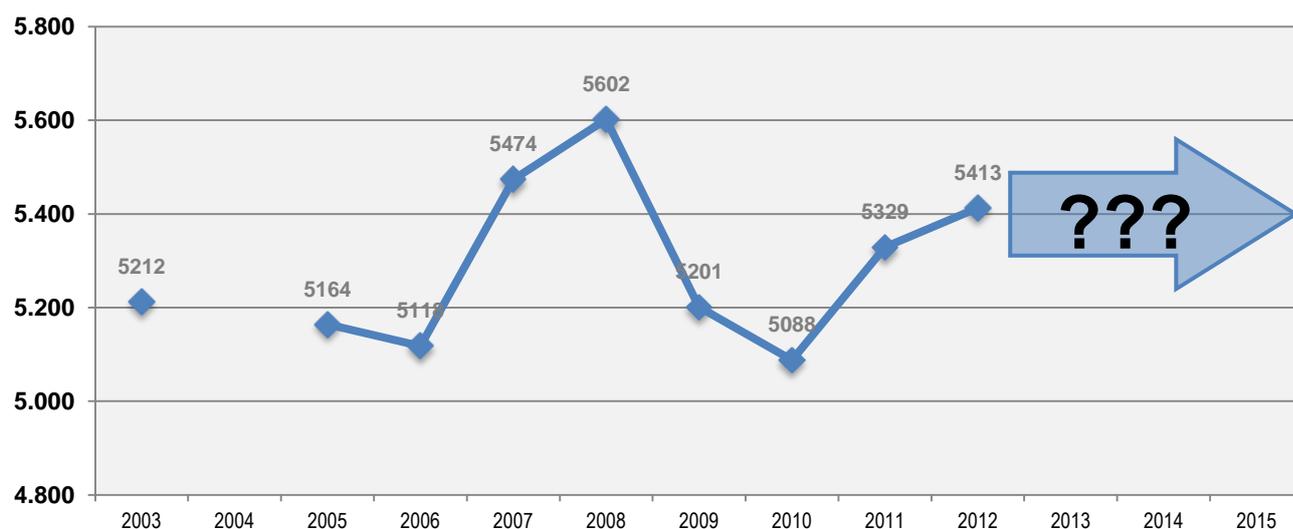


Abbildung 23: Entwicklung Einzelhandelskaufkraft pro Person und Jahr im bundesdeutschen Durchschnitt (Quelle: GfK | IHK Trier | eigene Darstellung)

Da die Ermittlung der deutschlandweiten Kaufkraft jährlich starken Schwankungen unterliegen kann, ist eine direkte Vergleichbarkeit über mehrere Jahre hinweg jedoch nicht unmittelbar gegeben. So sank die Einzelhandelskaufkraft im bundesdeutschen Durchschnitt von 2008 bis 2010 und

stieg zu 2011 wieder deutlich an. Diese Schwankung ließ sich aber nicht immer im gleichen Verhältnis in den einzelnen Warengruppen erkennen. Vielmehr gab es hier teilweise weniger starke oder auch stärkere Schwankungen, die sich teils wieder umkehrten.

### Zwischenfazit

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

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

## 8.2 Steuerungsmodelle der Einzelhandelsentwicklung (Räumliche Entwicklungsszenarien)

Ein weiterer zentraler Baustein des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Prüm stellt die Abbildung verschiedener Entwicklungsszenarien für den Einzelhandel dar, die jeweils in der Formulierung verschiedener Ziele und Leitsätze für die Einzelhandelsentwicklung münden.

Zur gezielten Steuerung des Einzelhandels werden daher verschiedene Szenarien mit unterschiedlichen politischen und planerischen Vergaben durchgespielt und hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen, städtebaulichen und planerischen Folgewirkung bewertet. Ziel ist die Verdeutlichung von Zusammenhängen der Prümer Zentren- und Versorgungsstruktur sowie die Beschreibung der Auswirkungen von Ansiedlungen und Aus- und Rückbau von Einzelhandelsstandorten.

Insgesamt werden drei verschiedene Entwicklungsszenarien dargelegt, die die Bandbreite der Auswirkungen entsprechender Handlungsansätze überspitzt verdeutlichen sollen. Im Einzelnen werden zentrale Versorgungsbereiche sowie die städtebaulich integrierten und nicht integrierten Einzelhandelsstandorte vereinfacht beschrieben, um unter idealtypischen Entwicklungsszenarien die Folgewirkungen der Standortentwicklung aufzuzeigen.

### Szenario 1 | Freies Spiel der Kräfte

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

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

→ *Kurzbewertung:*

In Prüm würde die freie Entfaltung der Kräfte des Marktes eine zunehmende Diskrepanz zwischen der Innenstadt und den außerhalb gelegenen Einzelhandelsstandorten, insbesondere in den Gewerbegebieten und autokundenorientierten Freiflächen, herbeiführen. Zusätzliche ungebremste Neuansiedlungen in verkehrsgünstigen städtebaulich nicht integrierten Lagen, so z.B. entlang der Dausfelder Höhe oder im Gewerbegebiet an der L 11, würden einer Weiterentwicklung der Innenstadt zuwiderlaufen. Das Zentrum müsste einen starken Bedeutungs- und Attraktivitätsverlust kompensieren. Der baurechtlich vorgesehene Schutz zentraler Versorgungsbereiche wird mit der Umsetzung dieses Szenarios missachtet.

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

Eine derartige „ungeordnete“ städtebauliche Entwicklung nutzt nicht die bestehenden Zentren- und Ortsstrukturen und beachtet auch keine gestalterische Eingliederung. Im Prümer Stadtbild würde sich eine zunehmende diffuse Verteilung der Einzelhandelsbetriebe durchsetzen. Ein Verdrängungswettbewerb ohne Beachtung der Entwicklungsspielräume würde z.B. zu einem Überangebot an Nahrungs- und Genussmitteln führen, obwohl der Bedarf schon gedeckt ist. Dies hätte zur Folge, dass Geschäftsaufgaben und Leerstände drohen.

### **Szenario 2 | Stop der Einzelhandelsentwicklung**

Kennzeichnend für dieses Szenario ist die sehr restriktive Haltung der Politik und Verwaltung im Hinblick auf die weitere Entwicklung des Einzelhandels. Das bestehende Angebot wird weitestgehend auf dem Status quo festgeschrieben und die Ansiedlung neuer Einzelhandelseinrichtungen konsequent verhindert, um eine weitere Verschärfung der Konkurrenzsituation zu verhindern. Jedoch sind bei konsequenter Verfolgung dieses Szenarios die noch bestehenden, bislang nicht genutzten Ansiedlungspotenziale in vielen Sortimentsgruppen nicht berücksichtigt und somit räumlich oder funktionell sinnvolle Ergänzungen des Einzelhandelsangebotes nicht möglich.

→ *Kurzbewertung:*

Insbesondere könnten die Ansiedlungspotenziale nicht genutzt werden. Dadurch würde Prüm für potenzielle Investoren uninteressant werden, die Attraktivität als Wirtschaftsstandort ginge im Laufe der Zeit durch die geringer werdende Wettbewerbsfähigkeit gänzlich verloren.

### **Szenario 3 | Schwerpunkt Innenstadt**

Hierbei wird die Einzelhandelsstruktur so gesteuert, dass die kleinteilige Geschäftsstruktur gefördert und ein attraktiver Angebotsmix erhalten bzw. entwickelt wird. Es gilt innerhalb der kompakten Zentren Leerstände zu vermeiden und diese Räumlichkeiten zu nutzen. Das übergeordnete Ziel dieses Szenarios ist die Sicherung und der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in der In-

nenstadt. Daher wird eine Verbesserung der Service-Leistungen („König Kunde“), eine Attraktivierung der zentralen Bereiche und eine Verbesserung der Infrastruktur angestrebt.

Daneben gilt das Ziel, durch gezielte Steuerung die Sicherstellung der Nahversorgung in den unterschiedlichen Stadtteilen oder –quartieren zu erreichen.

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

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

→ *Kurzbewertung:*

Durch die strikte städtebaulich-funktionale Zentrengliederung wird die Sicherung und Stärkung des Stadtzentrums ermöglicht. Da der Hauptfokus weiterer Einzelhandelsansiedlungen auf diesen zentralen Versorgungsbereich ausgerichtet ist und begleitend eine Steigerung der Attraktivität von statten geht, ist eine Bindung der Kaufkraft wahrscheinlich. Hier sind Potenziale vorhanden, die auch schon innerhalb der räumlich-funktionalen Entwicklungsspielräume diskutiert wurden. Dabei gilt die vorrangige Entwicklung der Innenstadt als Prämisse.

Nach vollständiger Entwicklung der Kernbereiche wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf die direkte Umgebung ausgeweitet. Dann besteht die Möglichkeit, dass einige der bereits genannten Flächen genutzt werden. Dies ist immer an eine straffe Entwicklungshierarchie gekoppelt. Folglich grenzt sich das Stadtzentrum vom übrigen Stadtgebiet deutlich ab und schafft ein charakteristisches Einzelhandelsumfeld.

Auf Sonderwünsche von Investoren und Projektentwicklern kann bei dieser Optimierung nicht eingegangen werden. In der Folge können einige potenzielle Nutzungen nicht am Standort realisiert oder gehalten werden. Es kann sich daher durch die Fokussierung auf die Innenstadt ein Nachteil für die weniger integrierten Flächenpotenziale ergeben, da mögliche Ansiedlungen erschwert werden und dadurch Chancen ungenutzt bleiben die Sortimentsstruktur am Standort generell qualitativ zu verbessern. Dies beinhaltet auch, dass in der Bahnhofstraße keine weitere Entwicklung stattfinden würde und mittelfristig ein Rückgang des dortigen Einzelhandels zu vermuten wäre. Dies gefährdet wiederum die Vollversorgung im Einzugsbereich. Die baustrukturellen Verhältnisse würden zudem eine Ansiedlung von Betrieben erschweren, so dass generell mit einer nur mäßigen Entwicklung in der Innenstadt zu rechnen wäre, was einem Stillstand in der Stadt nahe käme.

#### **Szenario 4 | Gezielte Einzelhandelssteuerung**

In diesem Szenario wird die Einzelhandelsentwicklung gezielt nach klaren räumlich-funktionalen Vorgaben gesteuert. Das bedeutet, dass die Konzentration des Einzelhandels auf ausgewählte Schwerpunktfelder unter Berücksichtigung der Sortiments- und Größenstrukturen sowie der funktionalen Rahmenbedingungen gelenkt wird.

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

Im Zuge bestimmter Umsiedlungs-/ Ansiedlungsvorhaben gibt eine Einzelfallbeurteilung jeweils Aufschluss über die Verträglichkeit des Vorhabens am gewünschten Standort. Auch die Risiken und Gefahren – den vorherrschenden Sortimentsbestand und die derzeitige Zentrenstruktur betreffend – können eingeschätzt und gezielt untersucht werden.

Auf der einen Seite wird versucht die Vorgaben einer stringenten Steuerung umzusetzen, um eine zukunftsfähige räumlich-funktionale Entwicklung zu garantieren, auf der anderen Seite wird mit Einzelfällen gerechnet, die von der Steuerungspolitik abweichen und die postulierten Leit- und Grundsätze nicht erfüllen können. Derartige Tatbestände werden nicht von vornherein ausgeschlossen, sondern durchlaufen einen Prozess der Abwägung und Entscheidungsfindung.

So kann es im Gegensatz zum „Schwerpunkt-Szenario“ zu einer einmaligen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit politischer Präferenz für einen integrierten Standort an einem durch Gutachten als unschädlich belegten sonstigen Standort kommen. Der Gemeinde werden dann Möglichkeiten eröffnet, die sich den aktuellen Gegebenheiten des Marktes anpassen.

→ *Kurzbewertung:*

Das Szenario sorgt für eine bedarfsgerechte Entwicklung Prüms. Dabei werden sowohl die Rahmenbedingungen der Betriebe, als auch die politischen Steuerungsmöglichkeiten gleichermaßen gewichtet. Eine ausgewogene Entwicklung im Sinne der Versorgung der Bevölkerung kann auf Dauer gesehen sichergestellt werden. Mit der vorliegenden qualitativen und quantitativen Analyse können sich zukünftige Projekte an formulierten Leitbildern orientieren. Den Entscheidungsträgern wird es möglich sein, gezielt in die Einzelhandelsentwicklung einzugreifen.

### 8.3 Fazit

Die zuvor beschriebenen Szenarien 1, 2 und 3 stellen extreme Gegenpole der Einzelhandelsentwicklung dar, die jedoch so oder in ähnlicher Form zumindest vorgebracht werden müssen. Die Szenarien machen ebenso deutlich, dass die Entwicklung des Einzelhandels in Prüm durch eine entsprechend angepasste Steuerungspolitik gelenkt werden muss. Während hier weder die zu strenge Regelung für Ansiedlungen, noch die ungesteuerte Entwicklung wünschenswert sind, ist die gezielte Steuerung das geeignete Instrument, auf die Entwicklungen des Marktes zu reagieren und neben der Stärkung des Zentrums auch Vorhaben mit Platzbedarf an sonstigen Standorten nach Ausschluss schädlicher Auswirkungen zuzulassen. Es dient damit der Findung des „goldenen Mittelweges“ zwischen privaten Interessen und den restriktiven Vorgaben der planerischen und politischen Öffentlichkeit.

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

Um diese Entwicklung zu erreichen, werden im folgenden Kapitel Maßnahmen zur räumlichen Schwerpunktsetzung und zur Sortimentsabstimmung vorgeschlagen.

## 9 EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT

### 9.1 Ziele und Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Prüm

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

#### 9.1.1 Übergeordnete Ziele

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

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

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

- Sicherung und Stärkung des Hauptgeschäftsbereichs von Prüm und Stärkung der Randbereiche (insbesondere bei Angebotslücken),
- Berücksichtigung der Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Nahversorgungsschwerpunkte in der Verbandsgemeinde (Bleialf und Schönecken),
- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in Prüm,
- Sicherung von Gewerbegebieten für die vorrangige Ansiedlung von Handwerk, Dienstleistungen und produzierendes Gewerbe,
- Bekämpfung und Vermeidung von Leerständen mit Priorität für die Innenstadt.

#### 9.1.2 Grundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels

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

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

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

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

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

### **Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment**

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

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

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

### **Grundsatz 3: Randsortimente an nicht integrierten Standorten**

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten führen regelmäßig Randsortimente. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des Hauptgeschäftsbereiches ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich festgelegten Zentren Auswirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes grundsätzlich widersprechen würde, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen

etabliert hat. Die Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein.

Bisher hat sich eine Begrenzung auf rund 10 % der gesamten Verkaufsfläche als praktikabel erwiesen. Es wird jedoch empfohlen eine maximale Fläche von 800 m<sup>2</sup> für Randsortimente nicht zu überschreiten. Die genaue Beschränkung ist jedoch im Einzelfall in der Bauleitplanung zu entscheiden. Eine deutlich geringere Fläche für Randsortimente wäre zwar wünschenswert, unterliegt aber der jeweiligen Abwägung im Bauleitplanverfahren. Hierzu ist im Einzelfall unabhängig von deren Flächengröße die Verträglichkeit der Randsortimente zu prüfen.

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

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

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

## **9.2 Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche**

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

Aus der Darstellung der Geschäftsbereiche lässt sich die genaue Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ableiten. Sie dienen der Verortung der Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet und lassen geringe Unschärfen bei der späteren Entwicklung zu.

Klar erkennbar ist der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** als historischer Haupteinkaufsbereich der gesamten Stadt. Dieser Bereich beinhaltet die maßgeblichen insbesondere mittelbereichsrelevanten Angebote in der direkten zentralen Lage. Damit ist die Abgrenzung im Verhältnis zum Bestand eher strikt, da andere bereits vorhandene Standorte in die Konzeption der Versorgungsbereiche mit einbezogen werden sollen.

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

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

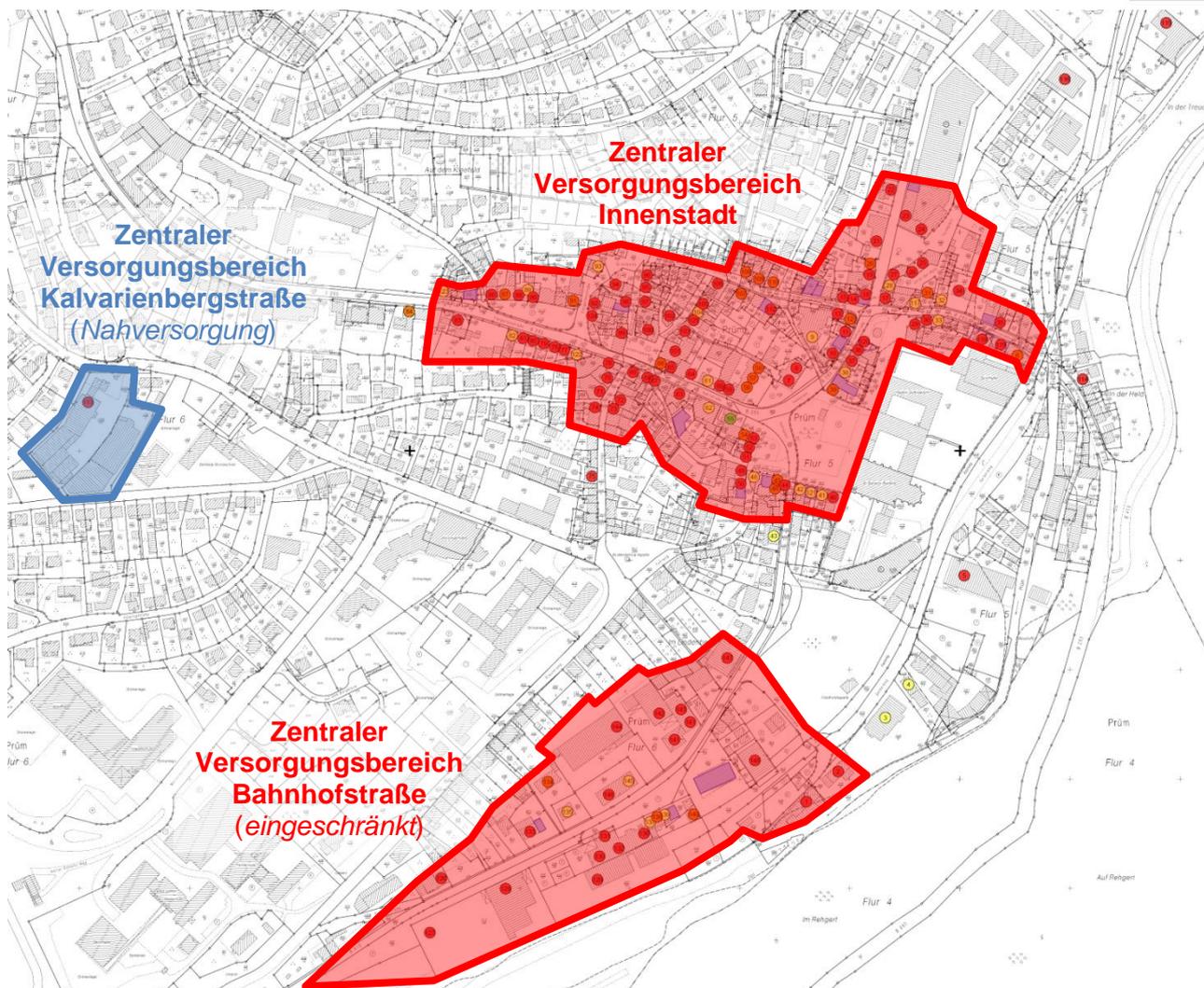


Abbildung 24: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt  
(Quelle: Likar mit Bestandskartierung | eigene Darstellung)

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

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

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

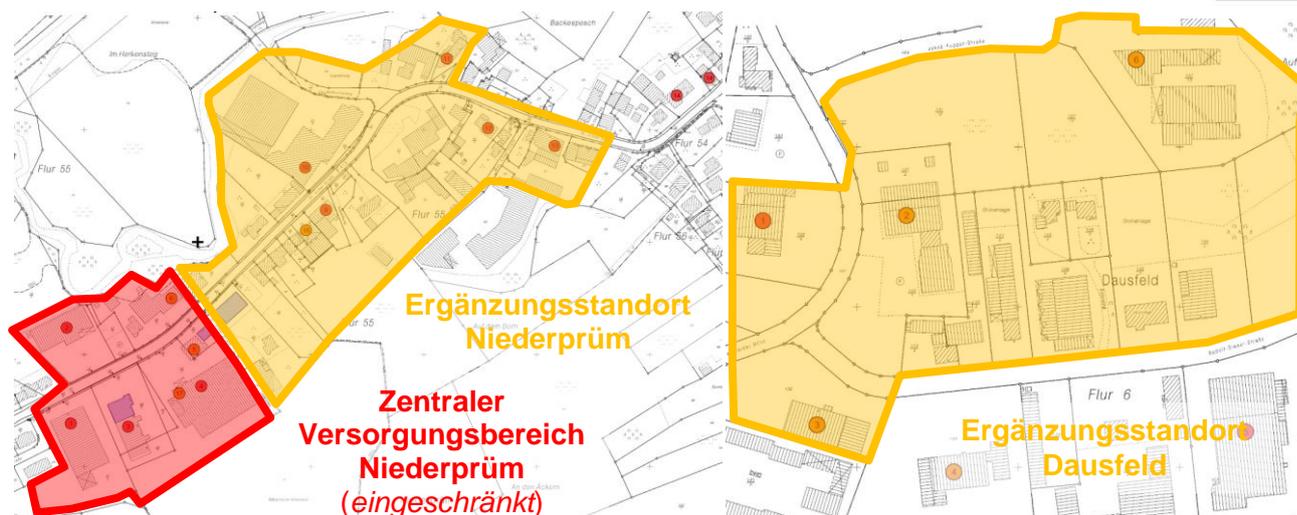


Abbildung 25: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte in den Stadtteilen Niederprüm und Dausfeld  
(Quelle: Likar mit Bestandskartierung | eigene Darstellung)

## 9.3 Lokalspezifische Sortimentslisten

### 9.3.1 System der Zentrenrelevanz

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



Abbildung 26: System der Zentrenrelevanz  
(Quelle: eigene Darstellung)

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

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

Hierbei wird insbesondere der Steuerungswille im Hinblick auf eingeschränkte Versorgungsbereiche erkennbar. Diese Steuerung muss sich natürlich - wie im LEP IV gefordert - in Sortimentslisten wiederfinden, die für spätere Planungen vergleichend zu Vorhaben herangezogen werden können.

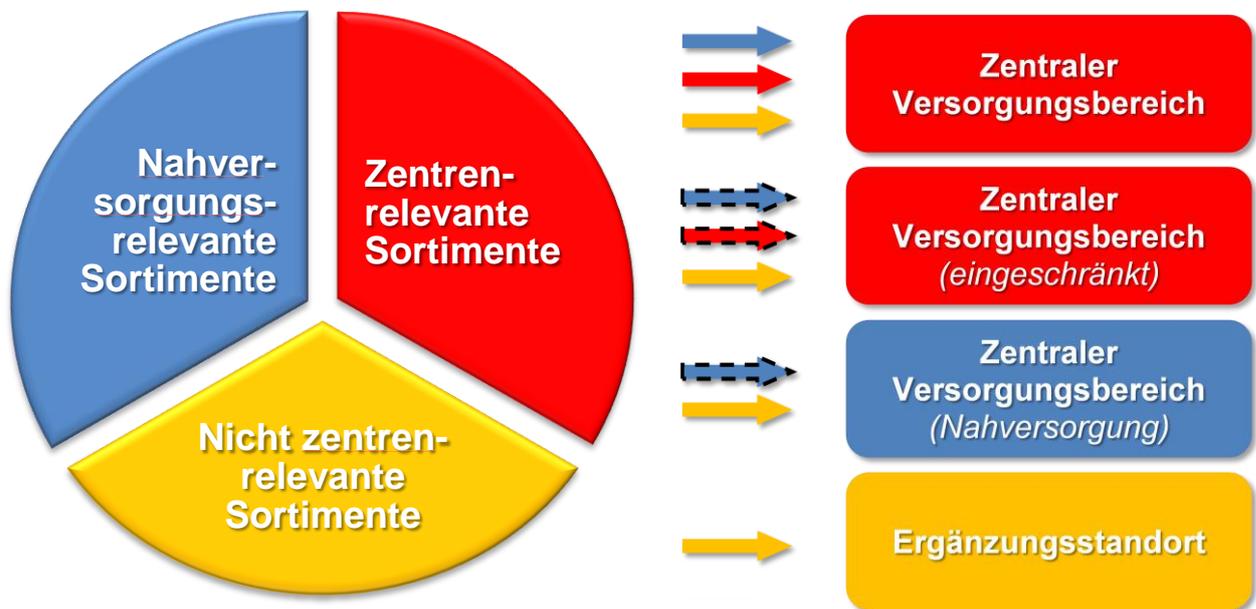


Abbildung 27: Hierarchie der Zuordnung von Sortimenten zu den Versorgungsbereichen mit unterschiedlicher Bedeutung  
(Quelle: eigene Darstellung)

### 9.3.2 Allgemeine rechtliche Einordnung

#### Sortimentssteuerung

Bei der Aufstellung und Anwendung von Sortimentslisten besteht mangels gefestigter Rechtsprechung mancherorts noch eine gewisse Unsicherheit. In den meisten Fällen wurden bislang die von den Landesplanungsbehörden oder der zuständigen Regionalen Planungsgemeinschaft definierten Listen schlicht kopiert oder Fundstellen aus anderer Quelle – z.B. die sogenannte „Kölner Liste“ – in die eigene Planung übernommen, ohne diese im Hinblick auf mögliche ortsspezifische Besonderheiten anzupassen.

Diese Praxis entspricht jedoch nicht den planungsrechtlichen Anforderungen, denn nach aktueller Rechtsmeinung ist eine Differenzierung zwischen „zentrenrelevanten“ und „nicht zentrenrelevanten“ Sortimenten notwendig, die sich auf die **konkrete Situation vor Ort** bezieht. Eine solche Liste kann demnach nur auf den Einzelfall bezogen aufgestellt werden. Ein Rückgriff auf „allgemeine“ Branchen- oder Sortimentsbeschreibungen ist nur möglich, wenn diese auch unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten als zutreffend anzusehen sind. Ohne eine diesbezüglich stichhaltige Begründung kann ein Bebauungsplan, der auf solche allgemeinen Sortimentslisten zurückgreift, rechtsfehlerhaft sein. In der Konsequenz bedeutet dies, dass Sortimentslisten für jede einzelne Kommune gesondert aufgestellt werden müssen.

#### Begriffsdefinitionen

In der Planungspraxis sind immer wieder unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe zu finden. Der Klarstellung halber sollen daher hier die wichtigsten Kriterien, anhand derer „zentrenrelevante“ und „nicht zentrenrelevante“ Sortimente unterschieden werden können, dargelegt und ihre Bedeutung erläutert werden.

**Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix innerhalb einer Stadt oder Gemeinde zwingend erforderlich. Sie bedürfen dabei einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur selbst durch hohe Besucherfrequenzen und entsprechende Anziehungskraft auszeichnen, sondern auch ihrerseits auf andere „Frequenzbringer“ angewiesen sind. Solche Warengruppen und Sortimente verfügen idealerweise über bestimmte Alleinstellungsmerkmale innerhalb der Gemeinde (oder Region). Je seltener ein Angebot im Umfeld vertreten ist, desto höher ist seine Anziehungskraft.

Zentrenrelevante Warengruppen weisen zudem sogenannte „Kopplungsaffinitäten“ zu anderen Branchen oder bestimmten Zentrenfunktionen auf und haben meist einen relativ geringen Flächenanspruch. Sie lassen sich insofern leicht an vielen Stellen der Stadt integrieren und sind weitgehend Pkw-unabhängig. Sie finden sich häufig in den „Laufwegen“ der Städte, insbesondere Fußgängerzonen oder gewachsenen Ortskernen. Man spricht hier oft auch von Sortimenten im so genannten „Handtaschenformat“, womit Produkte gemeint sind, die sich ohne Pkw leicht transportieren lassen.

Im LEP IV werden die Sortimente aufgelistet, die insbesondere zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen können. Im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten kann in begründeten Fällen eine Erweiterung bzw. Reduzierung dieses Katalogs vorgenommen werden, je nachdem wie die spezifische Situation vor Ort dies vorgibt.

**Nicht-zentrenrelevante Warengruppen** sind solche, die die zentralen Standorte einer Gemeinde nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit meist an nicht integrierten Standorten - also außerhalb des Ortskerns - angeboten werden. Typische Beispiele hierfür sind der Kfz-Handel, aber auch Baumärkte, Baustoffhändler u.ä.

Ein **Sortiment** ist die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten. Oft wird auch von einer **Warengruppe** gesprochen, die bestimmte Sortimente zusammenfasst und insofern als übergeordnete Bezeichnung dient. Der typische Charakter eines Betriebs wird von seinem **Kernsortiment** (z.B. Nahrungs- und Genussmittel) geprägt, wobei in den meisten Fällen ein bestimmtes **Randsortiment** hinzutritt, das der Ergänzung des Angebotes dient (z.B. Blumen, Zeitschriften o.ä.). Das Randsortiment muss sich dabei dem Kernsortiment deutlich unterordnen. Eine typische Begrenzung, die in der Praxis häufig zu finden ist, liegt bei 10 % zentrenrelevanter Randsortimente, bezogen auf ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment.

Bei sehr großen Verkaufsflächen (z.B. Möbelhaus oder Baumarkt) können aber auch Randsortimente mit weniger als 10 % Flächenanteil nachteilige Auswirkungen auf den innerörtlichen Einzelhandel haben, weil hier oft umfangreiche Sortimente aus dem Bereich der Haushaltswaren, Geschenkartikel, Heimtextilien o.ä. verkauft werden, die das diesbezügliche Angebot in den zentralen Lagen häufig sogar übertreffen. Daher ist die von vielen Anbietern forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Randsortimente kritisch zu bewerten.

### 9.3.3 Einstufung einzelner Sortimente

Nachfolgend werden einige Sortimente, die häufig in der Diskussion in Bezug auf ihre „Zentrenrelevanz“ stehen, kurz beleuchtet und aus gutachtlicher Sicht bewertet. Dabei ist zu beachten, dass in Prüm bestimmte Sortimente zwar nicht separat (also in eigenen Märkten oder Fachgeschäften) angeboten werden, sie jedoch trotzdem eine Bedeutung für den innerörtlichen Handel besitzen können, weil es im Zuge von Angebotsaktionen (insbesondere von Discountern) immer wieder zu Verkäufen der betreffenden Artikel kommt, die im Angebotszeitraum durchaus einen sehr hohen Marktanteil für den Einzugsbereich aufweisen.

Typische Artikel dieser Art betreffen die **Computerbranche**, die in den zurückliegenden Jahren sehr starken Veränderungen unterworfen war. Während PCs und Zubehör früher fast ausschließlich im beruflichen Bereich zu finden waren, erschließt sich diese Branche seit einigen Jahren immer mehr auch private Kunden. Heute ist fast kein Haushalt mehr ohne PC. Eine Grenze zwischen den Branchen „Spielwaren“ und „Computer“ ist wegen der Vielzahl an Spielen kaum noch zu ziehen. Im Zeitalter von „Multimedia“ wird auch die Trennung zwischen Unterhaltungselektronik und Computerhard- und -software immer schwieriger.

Mit diesen Entwicklungen geht zwangsläufig eine gewisse definitorische Ungenauigkeit einher. Computer, Unterhaltungselektronik und Spielwaren werden daher oft – als „Aktionsware“ versteckt – auch an nicht integrierten Standorten in nicht unerheblichen Mengen verkauft und können so zu Konkurrenzsituationen für eingesessene Fachgeschäfte im Ortskern führen.

Insofern ist das Sortiment „Computerzubehör und Software“ aus gutachtlicher Sicht auf jeden Fall für Prüm als zentrenrelevant einzustufen, um die vorhandenen Geschäfte zu schützen.

Auch in Bezug auf **Lebensmittel** haben sich, was das Einkaufsverhalten angeht, erkennbare Veränderungen gegenüber früher ergeben. Weil diese heute meist in größeren Mengen angeboten und folglich auch eingekauft und in der Regel mit dem Pkw transportiert werden, wird von vielen Betreibern entsprechender Märkte die Zentrenrelevanz des Sortiments „Nahrungs- und Genussmittel“ in Zweifel gezogen. Zur Erhaltung einer angemessenen Nahversorgung ist allerdings ein entsprechendes Angebot von Lebensmitteln in den Ortskernen („zentrale Versorgungsbereiche“) erforderlich. Dieses wird heute mehr und mehr zurückgedrängt, weil Flächen und notwendige Parkplätze fehlen und daher vielfach neue Lebensmittelmärkte „auf der grünen Wiese“, also an nicht integrierten Standorten, gebaut werden.

Trotzdem sollten „Nahrungs- und Genussmittel“ auf die zentralen Versorgungsbereiche oder eigens ausgewiesene Versorgungsbereiche für die Nahversorgung als Ergänzung beschränkt bleiben, nicht zuletzt auch um bestimmte Bevölkerungsgruppen (Behinderte, ältere Menschen, ...) nicht zu benachteiligen. Die künftig zu erwartenden Veränderungen der Bevölkerungsstruktur (Erhöhung des Anteils alter Menschen) und der Haushaltsstruktur (Stichwort: „Single-Gesellschaft“) verleiht solchen Überlegungen ein noch stärkeres Gewicht.

Viele ursprüngliche Lebensmittelanbieter (z.B. EDEKA, REWE, u.ä.) wandeln sich zudem in den letzten Jahren mehr und mehr zu Kaufhäusern und vertreiben neben Nahrungs- und Genussmitteln, Gesundheits- und Körperpflege immer öfter auch Elektronikartikel wie etwa Computer und Fernseher oder auch Schuhe, Bekleidung, Fahrräder usw. im ständigen Sortiment. Auch bei einigen Discountern ist dieser Trend festzustellen, wenngleich hier die wöchentlich wechselnden „Aktionswaren“ den Löwenanteil des diesbezüglichen Umsatzes ausmachen und ständige Angebote solcher Artikel (noch) eher selten sind.

Allerdings kann seit einem konsequenteren Verfolgen der Leitlinien zur *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*, also der Nachverdichtung in den Stadtzentren, auch ein Trend zur Rücksiedlung von Lebensmittelhändlern in die Innenstädte beobachtet werden. Da hier jedoch vielfach planerische Probleme zu lösen sind geht dieser Trend einher mit einer Verkaufsflächenverkleinerung, die jedoch für die Betreiber nur funktioniert, wenn gleichzeitig Große Märkte im Stadtgebiet existieren. Zudem sind in einigen Städten auch für kleinere Supermärkte keine ausreichenden Flächen vorhanden, so dass der Trend nur realitätsbezogen zu beobachten ist.

**Getränke** werden häufig nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, da diese in der Regel in Kisten und größeren Mengen eingekauft werden. Ein „Herauslösen“ aus dem Lebensmittelsortiment

ist dann nachvollziehbar und vertretbar, wenn es sich beim betreffenden Anbieter um einen klassischen „Getränkemarkt“ handelt, da mit dessen Betrieb oft auch Störungen durch An- und Abfahrts- sowie Lieferverkehr, Be- und Entladen usw. einhergehen.

Eine generelle Definition als nicht zentrenrelevant ist dennoch problematisch, was dazu führt, dass auf das Handtaschenformat Bezug genommen wird. Demnach sind Spirituosen nahversorgungsrelevant einzustufen. Es sollte die Möglichkeit genutzt werden, über Ausnahmen im konkreten Fall zu entscheiden und bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ggf. auf den Standort bezogene Sonderregelungen zu treffen.

**Sport- und Freizeitartikel** unterliegen ebenfalls einem erkennbaren Wandel. So beschränken sich viele Sportgeschäfte nicht mehr nur auf Sportbekleidung, -schuhe und kleinere Sportgeräte (Bälle, Tennis- oder Squashschläger, ...) sondern bieten in den zurückliegenden Jahren vermehrt auch Sportgroßgeräte zum Surfen, Drachenfliegen etc. an. Auch „Outdooranbieter“ drängen mit Booten, Tauchausrüstungen, Zelten u.ä. auf den Markt und entsprechen damit der immer weiter verbreiteten Nachfrage in diesem Segment.

Diese Einzelhandelsbetriebe erzielen mit entsprechenden Teilsortimenten, die viel Platz für Präsentation und Verkauf benötigen, aber nur eine verhältnismäßig geringe Verkaufsflächenproduktivität. Sie sind auf Grund der Beschaffenheit ihrer Waren auf die Pkw-Kunden angewiesen, da solche Artikel häufig nur mit dem Auto transportiert werden können. Hierdurch ergibt sich eine verstärkte Nachfrage nach preisgünstigen und autokundenorientierten Standorten.

Im Allgemeinen sind aber auch Sportgeschäfte durch einen erheblichen Umfang an Bekleidung und Schuhen gekennzeichnet, Sportgroßgeräte werden in vielen Geschäften nur in Einzel-exemplaren ausgestellt und ansonsten über den Katalog vertrieben, weswegen die entsprechenden Fachgeschäfte grundsätzlich auch zentrenrelevant sind.

Die Besonderheit von Sportgroßgeräten bezüglich ihrer Transportfähigkeit ist zwar unbestritten, jedoch spielen diese in den weitaus meisten Fällen – außer bei spezialisierten Anbietern solcher Camping- und Freizeitartikel – keine gravierende Rolle, so dass es vertretbar erscheint, das Sortiment insgesamt als zentrenrelevant einzustufen und über Ausnahmen ggf. im Einzelfall zu entscheiden. Insofern differenziert dies auch die Sortimentsliste für die Stadt Prüm und unterteilt die Warengruppe in verschiedene „zentrenrelevante“ bzw. „nicht zentrenrelevante“ Sortimente.

Insbesondere innerhalb der Warengruppe **Baumarktspezifische Waren** wird mittlerweile eine Differenzierung vorgenommen. Generell ist bei einem Großteil dieser Sortimente davon auszugehen, dass diese aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden, da sie aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind. Dennoch sind Unterschiede zu verzeichnen. So gelten unbestritten Schnittblumen als klassisches innenstadttypisches und sogar nahversorgungsrelevantes Sortiment, das somit als zentrenrelevant eingestuft wird. Unterschiedlich wird jedoch die Zuordnung der Sortimente Tiere, Tiernahrung und Zooartikel gesehen. Waren diese oftmals ebenfalls zentrenrelevant eingestuft worden, werden diese heute aufgrund der sich entsprechend abzeichnenden Ansiedlungspraxis mit immer größer werdenden Verkaufsflächen zum nicht zentrenrelevanten Sortiment gezählt.

Ebenso verhält es sich mit der Warengruppe **Spielwaren / Hobby**. Auch hier sind veränderte Anbieterstrukturen festzustellen, die eine veränderte Ansiedlungspraxis mit sich bringt. Dennoch handelt es sich hierbei um klassische Innenstadtsortimente, die z.T. im zentralen Versorgungsbereich wichtige Frequenzbringerfunktionen übernehmen können. Somit hält auch hier die Stadt Prüm an der klassischen Definition als zentrenrelevantes Sortiment fest.

### 9.3.4 Prümer Sortimentsliste

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

#### Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

#### Zentrenrelevante Sortimente

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

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

### Nicht zentrenrelevante Sortimente

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

Baumarktspezifische Waren	Baumarktspezifisches Sortiment; Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Werkzeuge, ... Pflanzen, Gartenbedarf; Kfz-Zubehör; Zoologischer Bedarf	Maschinen und Werkzeuge, Bauelemente, Baustoffe (inkl. Fenster, Türen, ...), Ei- senwaren, Beschläge Elektroartikel und – installationsmaterial, Farben, Lacke, Flie- sen und Zubehör, Sanitärbedarf, Garten- bedarf und Gartengeräte, einschl. Frei- landpflanzen, Kamine und Kachelöfen, Pflanzen und Sämereien sowie sonstige baumarktspezifische Waren; Kfz-und Motorradzubehör, Zoologischer Bedarf
Elektrohaushaltsgeräte Leuchten	Öfen; Elektrogroßgeräte; "weiße Wa- re"	Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrier- schränke, Waschmaschinen, Wäsche- trockner, Geschirrspülmaschinen, ...) und sonstige Elektrohaushaltsgeräte (Staub- sauger, Wäschemangeln, ...) außer Elekt- rokleingeräte und „braune Ware“
Sport / Camping	Sportgroßgeräte, Fahrräder	Camping- und Outdoorartikel, Zelte, Boo- te, Fahrräder und Zubehör

**Tabelle 12: Sortimentslisten der Stadt Prüm**  
(Quelle: eigene Darstellung)

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

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

### Erläuterungen zu den Abweichungen von der Sortimentsliste des LEP IV

Die Getränke werden nicht als zentrenrelevant festgeschrieben, da sie vielfach nicht zu den Artikeln des „Handtaschenformates“ gehören (z.B. Getränkekisten) und in der Regel mit dem PKW besorgt werden. Dies soll nicht zwangsläufig im Zentrum erfolgen müssen. Hierdurch erfolgt eine Unterscheidung in der Sortimentsgruppe zwischen Getränken und Spirituosen.

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.

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

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

Bei der Abweichung im Hinblick auf die Sportgeräte (hier Sportgroßgeräte) und Fahrräder ist auf die bestehende Angebotsstruktur der Stadt hinzuweisen. Entsprechende Angebote sind derzeit vorrangig außerhalb der Innenstadt vorhanden. Hier besteht daher auch kein Schutzbedürfnis.

### 9.3.5 Modifizierte Sortimentslisten

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

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

#### Zentraler Versorgungsbereich Bahnhofstraße (eingeschränkt)

Warengruppe	Sortimente	Einschränkungen
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Genussmittel	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Gesundheits- und Körperpflege	Drogerie, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Baumarktspezifische Waren	Blumen	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Bekleidung	Damenoberbekleidung, Herrenmode, Kinderoberbekleidung, Wäsche, Strumpfwaren	Keine großflächigen Neuansiedlungen; Erweiterungen bestehender Angebote möglich; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien, Wohneinrichtungsbedarf	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrokleingeräte, Leuchten, Lampen, Leuchtmittel	Als integrierter Bestandteil; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Schuhe / Lederwaren	Schuhe, Sandalen, Stiefel	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Baby- / Kinderartikel		Verträglichkeit ist nachzuweisen

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

Tabelle 13: Modifizierte Sortimentsliste Bahnhofstraße  
(Quelle: eigene Darstellung)

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

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

### Zentraler Versorgungsbereich Niederprüm (eingeschränkt)

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

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

Tabelle 14: **Modifizierte Sortimentsliste Niederprüm**  
(Quelle: eigene Darstellung)

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

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

## 9.4 Handlungsempfehlungen

### Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen

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

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

In die bestehenden Leerstände sind entsprechende Nachnutzungen, insbesondere mit zentrenrelevanten, bislang nicht vorhandenen Sortimentsgruppen, bzw. mit Sortimenten mit bislang geringer Kaufkraftbindung (z.B. Ansiedlung Fachgeschäft mit Sortimenten Unterhaltungselektronik, Schmuck, Buchhandlung) zu integrieren, die sich in die kleinflächige Struktur einfügen. Im Falle schwieriger Nachnutzungsbedingungen für Leerstände ist dafür Sorge zu tragen, dass die Standortbedingungen verbessert werden. Eine Einführung eines Leerstands-, Einzelhandels- und Ladenflächenmanagements ist deshalb anzuraten.

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

### **Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel zur Nahversorgung**

Hier soll der Fokus auf die Sicherung und ggf. behutsame Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe gelegt werden, da sie wichtige Voraussetzungen zur flächendeckenden Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs bieten.

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

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

### **Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel an Ergänzungsstandorten**

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

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

## **9.5 Zentren übergreifende Empfehlungen**

### **Schließung von Angebotslücken**

Die ermittelten Angebotslücken, die aufgezeigt wurden, sollten nach den Vorgaben der lokalen Sortimentslisten bestmöglich geschlossen werden. Hierbei ist zu bedenken, dass eine Kaufkraft-

bindungsquote von 100 % nicht in allen Warengruppen erreicht werden kann. Die Empfehlungen zur Ergänzung der verschiedenen Sortimente berücksichtigen diese Tatsache bereits.

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

### **Attraktivierung der städtebaulichen Situation**

In den zentralen Versorgungsbereichen sollten die Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten sowie die Sicherung vorhandener Läden stets mit einer Verbesserung des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes einhergehen. Dabei sind die Gestaltung der Ortseingänge und die Aufwertung der Haupteinkaufsstraßen die wichtigsten Punkte. Die bislang erfolgten Maßnahmen in der Innenstadt sollten daher weiter verfolgt werden. Hier ist insbesondere eine Attraktivierung des Hahnplatzes zielführend für die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt insgesamt.

## 10 PLANUNGSRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN

Zur Erzielung einer unmittelbaren räumlichen Steuerungswirkung eines Einzelhandelskonzeptes, ist die Koppelung an die Bauleitplanung und deren rechtliche Instrumente von entscheidender Bedeutung.

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. Sowohl in den Flächennutzungsplan, als auch in Bebauungspläne sollten Aussagen des Einzelhandelskonzeptes einfließen. Als städtebauliches Konzept ist es ohnehin im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. siehe oben). Insofern werden nachfolgend einige Maßnahmen empfohlen.

In diesem Zusammenhang ist eine proaktive Politik der Bebauungsplanänderung und -neuaufstellung gegebenenfalls sinnvoll, so dass das ‚Einsickern‘ von unverträglichen Einzelhandelsnutzungen in ältere Bebauungsplangebiete verhindert bzw. in bisher nicht beplante Bereichen nach § 34 BauGB deutlich eingeschränkt werden kann.

Um das Gemeindegebiet flächendeckend gegen unerwünschte Einzelhandelsansiedlungen zu sichern, ist es wichtig, in Industrie- oder Gewerbegebieten ggf. vorhandene Baurechte für Einzelhandelsbetriebe zurückzunehmen und baurechtliche Unsicherheiten klarzustellen, was sicherlich auch für einige Mischgebiete gilt. Ergänzend ist das Instrumentarium der Sortimentsdifferenzierung in zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant in die Bauleitplanungen zu integrieren. Sicherlich sind bei der Überplanung auch die Gefahren eines Planschadens oder einer potenziellen Schadenersatzforderung zu berücksichtigen. Diese Umstände machen es daher in der Praxis erforderlich, dass eine genaue Betrachtung der inneren und äußeren Umstände in die Entscheidungen bei einer Planung mit einbezogen werden müssen.

Grundsätzlich bestehen seitens des Baurechts verschiedene Optionen zur rechtsförmlichen Umsetzung eines Einzelhandelskonzeptes in Bauleitplänen. Insgesamt sind durch Aufstellung, Ergänzung und Änderung von Bebauungsplänen bestehende ‚Schlupflöcher‘ für Einzelhandelsansiedlungen, welche der planerischen Zielsetzung für die künftige Siedlungs- und Einzelhandelsentwicklung widersprechen, zu schließen. Die konzeptionell festgelegten Zentren sollten planungsrechtlich mit Kern-, Misch- oder Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel unterlegt werden. Bei der Neuausrichtung an Nutzungsrechten für den Einzelhandel ist grundsätzlich auf eine konsequente Ausschöpfung der Möglichkeiten zur detaillierten Sortiments- und Größensteuerung von Einzelhandelsbetrieben zu achten.

### 10.1 Änderungserfordernisse des Flächennutzungsplans

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

Um den vorzunehmenden räumlichen Abgrenzungen rechtsförmliche Verbindlichkeit zu verleihen, bietet es sich an, diese in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Dort sollte sich das verfolgte Einzelhandelssiedlungsstrukturmodell mit seinen unterschiedlichen Zentren räumlich konkretisiert

wieder finden. Die räumlichen Aussagen des Konzeptes sollten in die kommende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eingebracht werden.

Insofern ist in erster Linie die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches von Prüm in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Darüber hinaus sollten auch die eingeschränkten Versorgungsbereiche und die Ergänzungsstandorte abgegrenzt und dargestellt werden.

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

Generell scheint es allerdings angeraten zu sein, den Flächennutzungsplan nach mehreren Fortschreibungen grundsätzlich in seiner Gesamtheit zu überarbeiten. Hier sollte mindestens die statistische Datengrundlage dann aktualisiert und die generelle Entwicklung der Stadt Prüm in den vergangenen Jahren neu aufgesetzt werden. Auch wäre in diesem Zusammenhang eine den Anforderungen des LEP IV nachkommende Beleuchtung der Einzelhandelssituation in der Stadt und der gesamten Verbandsgemeinde wichtig. Als Anhaltspunkt und Grundlage hierfür kann das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept dienen.

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

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

Um die Gefährdung der Funktionsfähigkeit und eine Schwächung der zentralen Nahversorgungsbereiche durch standortunverträgliche Einzelhandelsansiedlungen an anderer Stelle zu verhindern, müssen im Sinne eines Negativkatalogs *Tabuflächen* identifiziert und – wo es sich nach den verfolgten Zielsetzungen als notwendig erweist – bezogen auf den Einzelhandel derzeit bestehende baurechtliche Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt bzw. zurückgenommen werden. Als bauleitplanerische Instrumente sind hierfür die Änderung bestehender Bebauungspläne sowie die Überplanung unbeplanter Bereiche geeignet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 10.4 Ergänzende planungsrechtliche Empfehlung

### Sicherung der Versorgungsbereiche

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

### Festlegung von Kern- und Randsortimenten

Um den Angebotsstrukturen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gerecht zu werden, sollte diesem Einzelhandelszweig auch weiterhin die Möglichkeit eingeräumt werden, branchenunübliche zentrenrelevante Randsortimente anzubieten. Diese müssen gerade bei großflächigen Betrieben (insbesondere Möbelmärkte, Baumärkte, Gartenmärkte) aber regelmäßig auf zentrenverträgliche Größenanteile (z.B. 5 % oder 10 % der Gesamtverkaufsfläche) begrenzt werden. Außerdem kann zusätzlich eine maximale Flächenobergrenze bestimmt werden, da z.B. bei einem Baumarkt mit über 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Randsortiment von 10 % dieses alleine bereits mit 1.000 m<sup>2</sup> oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen würde. Insofern sind bestimmte Obergrenzen (beispielsweise maximal 500 oder 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sinnvoll, um eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen. Dies ist allerdings nicht auf der Ebene eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu bestimmen und muss daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) im Einzelfall entschieden und geregelt werden.

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

### Sortimentsqualifizierung

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

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

## 11 SCHLUSSWORT

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

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

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

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

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

## ANHANG

---

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

## Sortimentsliste des Einzelhandels

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Getränke, Spirituosen, Genussmittel	alle Arten von Lebens- und Genussmitteln (inkl. Kaffee, Tee, Tabakwaren, Reformhauswaren etc.), frisches Obst und Gemüse, Back- und Konditoreiwaren, Metzgereiwaren sowie Getränke
Gesundheits- und Körperpflege	Drogerie, Parfümerie; Wasch-/Putzmittel	Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren; im Einzelfall gehören hierzu auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
Baumarktspezifische Waren	Blumen, Baumarktspezifisches Sortiment; Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Werkzeuge, ...; Pflanzen, Gartenbedarf; Kfz-Zubehör; Zoologischer Bedarf	Schnittblumen und Topfpflanzen sowie Gestecke; Maschinen und Werkzeuge, Bauelemente, Baustoffe (inkl. Fenster, Türen, ...), Eisenwaren, Beschläge Elektroartikel und -installationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen und Zubehör, Sanitärbedarf, Gartenbedarf und Gartengeräte, einschl. Freilandpflanzen, Kamine und Kachelöfen, Zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Tierfutter, Pflanzen und Sämereien sowie sonstige baumarktspezifische Waren;  hierunter fallen aber auch: Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Kfz-, Motorrad- und Fahrradzubehör
Bekleidung	Damenoberbekleidung; Herrenmode; Kinderoberbekleidung; Wäsche; Strumpfwaren	Bekleidung aller Art (inkl. Lederbekleidung, Berufsbekleidung etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Unterwäsche und Miederwaren, Strümpfe und Strumpfwaren, Bademoden
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien; Möbel	Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche sowie Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen u.ä., hochwertige Bodenbeläge (Einzelware, wie z.B. Orientteppiche), Antiquitäten; Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Kücheneinrichtung), Gartenmöbel und Polsterauflagen, Bettwaren, Matratzen, Bodenbeläge, Teppiche (Auslegeware), Wohneinrichtungsbedarf
Bücher / Schreibwaren	Papier; Schreibwaren; Bürobbedarf; 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 Marktdaten an<sup>33</sup>. Die in der rechten Spalte aufgeführten Beispiele dienen lediglich der Veranschaulichung und näheren Erläuterung dessen, was mit dem Sortiment gemeint ist.

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

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

<sup>33</sup>

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

## Glossar

Begriff	Erläuterung
<b>Annex-Handel</b>	Verkauf der von Handwerks- und Gewerbetrieben selbst produzierten Waren in untergeordneten mit dem Hauptbetrieb zusammenhängenden Verkaufsflächen
<b>Bindungsquote</b>	Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial: Sie indiziert einen Zufluss (>100 %) oder einen Abfluss (<100 %).
<b>Discounter</b>	Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment, niedriger Artikelzahl und aggressive Marketing-Strategien aus. Ergänzt wird das Sortiment durch Non-Food-Artikel.
<b>Einzelhandel</b>	Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne Kraftfahrzeug-Handel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft</b>	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Person.
<b>Ergänzungsstandort</b>	Gebiet, in dem auch großflächige Vorhaben realisiert werden können, die nicht zentrenrelevante Waren an Endverbraucher verkaufen
<b>Hauptgeschäftsbereich</b>	→ Lagekategorie
<b>Innenstadtbereich</b>	→ Lagekategorie
<b>Integrierte Lage</b>	→ Lagekategorie
<b>Kaufkraft</b>	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.
<b>Kaufkraftbindung</b>	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.
<b>Kaufkraftindex-/ kennziffer</b>	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.
<b>Kaufkraftpotenzial</b>	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
<b>Nahversorgungszentrum</b>	→ Lagekategorie
<b>Nicht integrierte Lage</b>	→ Lagekategorie

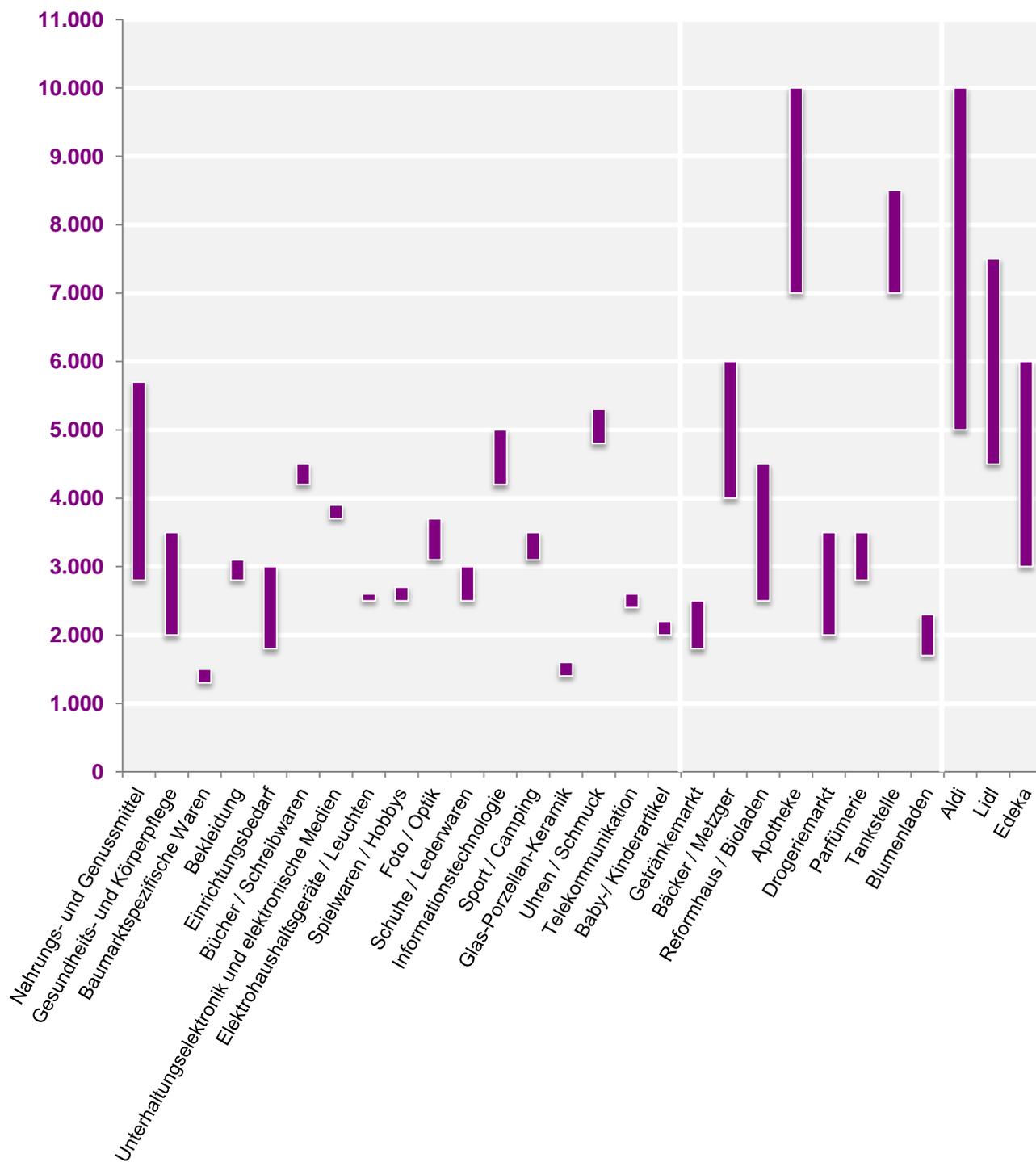
Begriff	Erläuterung
<b>Lagekategorie</b>	<p>Man unterscheidet vier Lagekategorien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Innenstadt- bzw. Hauptgeschäftsbereich: innerstädtisches Geschäftszentrum</li> <li>■ Nahversorgungszentrum: kleineres, vorwiegend der Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils dienendes Zentrum</li> <li>■ integriert: sonstige, den Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar zugeordnete Standorte</li> <li>■ nicht-integriert: Standorte ohne Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen (fehlende Einbettung), d.h. in der Regel Gewerbegebiete oder „Grüne-Wiese“-Standorte</li> </ul>
<b>Nebenzentrum</b>	<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>
<b>Sortiment</b>	<p>Artikelstruktur eines Einzelhandelsunternehmens; Unterschieden wird in Kern- und Randsortiment:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z.B. Gesundheits- und Körperpflege. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz erzielt. In Ausnahmefällen kann ein Sortiment, dass nicht als Kernsortiment betrachtet wird den Hauptumsatz ausmachen, welches als Grundsoriment bezeichnet wird.</li> <li>■ Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten.</li> </ul>
<b>Zentraler Versorgungsbereich</b>	<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>
<b>Zentralität</b>	<p>Die Einzelhandelszentralität quantifiziert die regionale Bedeutung des Einzelhandels einer Stadt oder Gemeinde. Sie leitet sich aus dem Umsatz pro Einwohner und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner ab. Erreicht die Einzelhandelszentralität einen Wert von mehr als 100, bedeutet dies eine überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität aufgrund von Kaufkraftzuflüssen; liegt der Wert unter 100, fließt einzelhandelsrelevante Kaufkraft ab.</p>

## Flächenproduktivitäten nach Betrieben und Warengruppen

Die folgenden Flächenproduktivitäten können für Berechnungen in Einzelhandelsuntersuchungen genutzt werden:

Warengruppe	Betriebstyp	Betrieb	Produktivität in € / m <sup>2</sup>	
			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			1.800	3.000
Bücher / Schreibwaren			4.200	4.500
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien			3.700	3.900
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten			2.500	2.600
Spielwaren / Hobbys			2.500	2.700
Foto / Optik			3.100	3.700
Schuhe / Lederwaren			2.500	3.000
Informationstechnologie			4.200	5.000
Sport / Camping			3.100	3.500
Glas-Porzellan-Keramik			1.400	1.600
Uhren / Schmuck			4.800	5.300
Telekommunikation			2.400	2.600
Baby-/ Kinderartikel			2.000	2.200
	Getränkemarkt		1.800	2.500
	Bäcker / Metzger		4.000	6.000
	Reformhaus / Bioladen		2.500	4.500
	Apotheke		7.000	10.000
	Drogeriemarkt		2.000	3.500
	Parfümerie		2.800	3.500
	Tankstelle		7.000	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:	Entwicklung der Verkaufsflächen im Einzelhandel (Quelle: DIHK   Statista) .....	7
Abbildung 2:	Einzelhandelsumsätze in Deutschland in Mrd. € und Veränderungen gegenüber dem Vorjahr (Quelle: Destatis) .....	8
Abbildung 3:	Leitbild Daseinsvorsorge – Zentrale Orte, Mittelbereiche und mittelzentrale Verbünde (Quelle: LEP IV, Karte 6 (Ausschnitt)) .....	11
Abbildung 4:	Lage der Stadt Prüm im Raum einschließlich die dem Nahversorgungsbereich der Stadt zugeordneten Kleinzentren und Gemeinden (Quelle: Übersichtskarte TK 25   eigene Darstellung) .....	16
Abbildung 5:	Ehemalige Benediktiner Abtei (heute Regino-Gymnasium) und St. Salvator Basilika Prüm   Hahnplatz (Quelle: eigene Fotografie) .....	17
Abbildung 6:	Lage der Stadt Prüm und der Stadtteile (Quelle: Übersichtskarte TK 25   eigene Darstellung) .....	18
Abbildung 7:	Stadtteile Dausfeld und Steinmehlen (Quelle: Luftbild Geoportal Rheinland-Pfalz).....	18
Abbildung 8:	Verkehrstechnische Anbindung der Stadt Prüm (Quelle: Übersichtskarte TK 25   eigene Darstellung).....	19
Abbildung 9:	Nah- und Verflechtungsbereiche der Stadt Prüm und der Kleinzentren im Mittelbereich Prüm (Quelle: RROP Planungsgemeinschaft Region Trier   eigene Darstellung) .....	21
Abbildung 10:	Fahrentfernungen ausgehend vom Stadtzentrum Prüms (Quelle: inframation AG   eigene Darstellung) .....	22
Abbildung 11:	Auszug aus der Bestandskartierung im Stadtgebiet Prüm (Quelle: Likar   eigene Darstellung).....	26
Abbildung 12:	Zentrale Geschäftsstandorte großräumig (Quelle: Übersichtskarte TK 25   eigene Darstellung).....	30
Abbildung 13:	Zentrale Geschäftsstandorte im Stadtgebiet Prüm (Quelle: TK 25   eigene Darstellung) .....	31
Abbildung 14:	Kaufkraftbindungsquoten (Quelle: eigene Darstellung).....	37
Abbildung 15:	Kaufkraft (blau) und Umsatz (rot) im Einzugsbereich je Warengruppe in Mio. € (Quelle: eigene Darstellung) .....	38
Abbildung 16:	Einzelhandelsrelevante rechtskräftige Bebauungsplangebiete in der Innenstadt Prüm mit Art der ausgewiesenen Nutzung und Fassung der Baunutzungsverordnung (Quelle: eigene Darstellung) .....	46
Abbildung 17:	Einzelhandelsrelevante rechtskräftige Bebauungsplangebiete in der Bahnhofstraße Prüm mit Art der ausgewiesenen Nutzung und Fassung der Baunutzungsverordnung (Quelle: eigene Darstellung) .....	47
Abbildung 18:	Einzelhandelsrelevante rechtskräftige Bebauungsplangebiete in Prüm Dausfeld mit Art der ausgewiesenen Nutzung und Fassung der Baunutzungsverordnung (Quelle: eigene Darstellung) .....	48

Abbildung 19:	Umsatzpotenziale der einzelnen Warengruppen in Mio. € im Vergleich (Quelle: eigene Darstellung).....	56
Abbildung 20:	Verkaufsflächenpotenziale in m <sup>2</sup> errechnet (rot) und korrigiert (blau) (Quelle: eigene Darstellung).....	63
Abbildung 21:	Innerstädtische Entwicklungspotenziale und -flächen (Quelle: Bestandskartierung   eigene Darstellung) .....	64
Abbildung 22:	Die Verbandsgemeinde Prüm in der Darstellung zur Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (Quelle: Statistisches Landesamt) .....	67
Abbildung 23:	Entwicklung Einzelhandelskaufkraft pro Person und Jahr im bundesdeutschen Durchschnitt (Quelle: GfK   IHK Trier   eigene Darstellung) .....	68
Abbildung 24:	Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt (Quelle: Likar mit Bestandskartierung   eigene Darstellung).....	76
Abbildung 25:	Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte in den Stadtteilen Niederprüm und Dausfeld (Quelle: Likar mit Bestandskartierung   eigene Darstellung).....	77
Abbildung 26:	System der Zentrenrelevanz (Quelle: eigene Darstellung) .....	77
Abbildung 27:	Hierarchie der Zuordnung von Sortimenten zu den Versorgungsbereichen mit unterschiedlicher Bedeutung (Quelle: eigene Darstellung) .....	78

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Anbindung des Umlandes an Prüm  Darstellung nach Fahrminuten (Quelle: information AG   eigene Darstellung) .....	23
Tabelle 2:	Warengruppen als Grundlage für die Einzelhandelsuntersuchung (Quelle: GfK, Gesellschaft für Konsumforschung) .....	25
Tabelle 3:	Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote im Stadtgebiet (Quelle: eigene Erhebung) .....	27
Tabelle 4:	Ergänzende nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote im Prümer Verflechtungsbereich (Quelle: eigene Erhebung) .....	27
Tabelle 5:	Sonstige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote im VG-Gebiet (Quelle: eigene Erhebung) .....	28
Tabelle 6:	Verkaufsflächen mittelbereichsrelevanter Angebote im Stadtgebiet und in den Verbandsgemeinden Prüm und Arzfeld (Quelle: eigene Erhebung) .....	29
Tabelle 7:	Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich (Quelle: eigene Berechnungen) .....	35
Tabelle 8:	Kaufkraftbindung im Einzugsbereich (Quelle: eigene Berechnungen).....	36
Tabelle 9:	Kaufkraftabfluss (Quelle: eigene Berechnungen).....	39
Tabelle 10:	Kaufkraftab- und -zuflüsse im Einzugsbereich (Quelle: eigene Berechnungen).....	55
Tabelle 11:	Flächenpotenziale nach Warengruppen (errechnet und korrigiert) (Quelle: eigene Ermittlungen).....	62
Tabelle 12:	Sortimentslisten der Stadt Prüm (Quelle: eigene Darstellung).....	84
Tabelle 13:	Modifizierte Sortimentsliste Bahnhofstraße (Quelle: eigene Darstellung).....	85
Tabelle 14:	Modifizierte Sortimentsliste Niederprüm (Quelle: eigene Darstellung).....	86