

Anhang zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Saarburg

Sortimentsliste und Empfehlung geeigneter Angebotsformate für den Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue

für die
Stadt Saarburg
Graf-Siegfried-Str. 32
54439 Saarburg

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Geogr. | Immobilienökonom (IREBS) Franz J.W. Hrabak

Standort- und Immobilienberatung

Tel +49 221 78941-165

Fax +49 221 78941-169

E-Mail hrabak@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87 a

50968 Köln

Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

Wissen schafft Zukunft.

Köln, 23. Oktober 2013

Sortimentsliste und Ansiedlungsempfehlung
Zentraler Versorgungsbereich Friedensaue

Inhaltsverzeichnis:

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	3
2	Sortimentsliste Zentraler Versorgungsbereich Friedensaue	4
2.1	Herleitung und Begründung	4
2.1.1	Nahrungs- und Genussmittel	4
2.1.2	Drogerie-/Parfümerie und Kosmetik	5
2.1.3	Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel	5
2.1.4	Papier, Büro und Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften und Bücher	5
2.1.5	Bekleidung und Wäsche	5
2.1.6	Schuhe und Lederwaren	6
2.1.7	Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltsgegenstände und Geschenkartikel	7
2.1.8	Uhren und Schmuck, Foto/Optik/Akustik	7
2.1.9	Foto/Optik/Akustik	8
2.1.10	Spielwaren, Hobby, Basteln und Musikinstrumente	8
2.1.11	Sport- und Campingartikel, Fahrräder und Zubehör	8
2.1.12	Einrichtungssortiment:	9
2.1.13	Elektrowaren und Unterhaltungselektronik	9
2.1.14	Baumarktsortiment, Kfz-Zubehör, Pflanzen und Gartenbedarf	10
2.1.15	Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	10
2.2	Darstellung im Überblick	11
3	Schlussbemerkung	16

Sortimentsliste und Ansiedlungsempfehlung Zentraler Versorgungsbereich Friedensaue

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Saarburg wurde vom Stadtrat beschlossen. Zwischenzeitlich hat die Offenlage und die Abwägung der durch die Träger öffentlicher Belange (TÖB) genannten Punkte stattgefunden. Zur Vervollständigung des Einzelhandelskonzepts ist die Erstellung einer zusätzlichen Sortimentsliste für den Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue notwendig.

Diese wird aus der mit dem Einzelhandelskonzept bereits definierten „Saarburger Liste“ zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente abgeleitet. Zusätzlich zu den davon im Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue zulässigen bzw. nicht-zulässigen Sortimenten sind je nach Sortiment ggfs. weitere Ansiedlungsvorgaben zu berücksichtigen. Hierzu zählen z.B. der Konzepttyp der Handelsbetriebe, zulässige Verkaufsflächen oder die Anzahl der Betriebe innerhalb eines Kernsortiments.

Die bauleitplanerische Notwendigkeit dieser standortspezifischen Maßnahme begründet sich aus mehreren Sachverhalten:

- die Art der regionalplanerischen Begleitung der bisherigen „ersten“ Entwicklung am Standort Friedensaue;
- um einerseits den mit dem Einzelhandelskonzept identifizierten und begründeten Ansiedlungsbedürfnissen zur Wahrung mittelzentraler Versorgungsaufgaben durch geeignete Angebotsformate gerecht zu werden und
- um andererseits die Ansiedlungen entsprechender Angebotsformate gegenüber der Saarburger Innenstadt und den Zentralen Versorgungsbereichen in den Nachbarkommunen verträglich zu gestalten.

Zusätzlich sind in der Erarbeitung einer entsprechenden Liste für den Standort Friedensaue die mit dem gültigen Bebauungsplan bereits zulässigen Sortimente/ Angebotsformate zu berücksichtigen.

Den rechtlichen Rahmen hierzu bildet das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), demnach den Gemeinden die Aufgabe zukommt, in Eigenverantwortung Umfang und Qualität des zentralörtlichen Versorgungsniveaus zu definieren und sicher zu stellen (Ziel 35).

Die BBE Handelsberatung GmbH wurde am 12. September 2013 mit der Erstellung und Begründung einer entsprechenden Sortimentsliste sowie den Ansiedlungsempfehlungen zu Angebotsformaten beauftragt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Folgenden dargestellt.

Sortimentsliste und Ansiedlungsempfehlung Zentraler Versorgungsbereich Friedensaue

2 Sortimentsliste Zentraler Versorgungsbereich Friedensaue

2.1 Herleitung und Begründung

Vorbemerkung: Der Zentrale Versorgungsbereich Friedensaue entspricht in seiner Ausdehnung dem Gültigkeitsbereich des Sonstigen Sondergebiets (SO) Großflächiger Einzelhandel „Einzelhandelszentrum Leukbachtal“ (Bebauungsplan vom 13.08.2009). Demnach sind dort in Bezug auf die Einzelhandelsnutzung bislang bereits zulässig:

- ein Selbstbedienungswarenhaus (SB-Warenhaus) mit Getränkemarkt und einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 5.500 m² VKF;
 - ein Bau- und ein Gartenmarkt mit bis zu 6.550 m² Gesamtverkaufsfläche (mit max. 10 % Randsortiment) sowie
 - ein Computer/ Elektro-Fachmarkt mit bis zu 800 m² Gesamtverkaufsfläche.
- Diese Vorgaben sind im Rahmen der Erstellung einer Liste für den Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue und im Rahmen weiterer bauleitplanerischer Schritte ebenfalls zu berücksichtigen.

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Saarburg werden in Kapitel 7.1 die Umsatz-Kaufkraft-Relationen gegliedert nach allen Warengruppen und den landesplanerischen Verflechtungsbereichen dargestellt. So lassen sich Kaufkraftsalden - also die Zu- bzw. Abflüsse der Kaufkraft nach bzw. aus Saarburg erkennen. Hieraus wurden in Kapitel 7.2 Empfehlungen zur Entwicklung des Saarburger Einzelhandels nach Sortimentsbereichen entwickelt.

Diese Empfehlungen werden bei der Ableitung der im Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue zulässigen Sortimente berücksichtigt - ebenso wie die unter Kapitel 8 erarbeiteten Empfehlungen zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandels (insb. Kapitel 8.5).

2.1.1 Nahrungs- und Genussmittel

Im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel sollten sich Entwicklungsmaßnahmen in erster Linie an einer verträglichen Verbesserung der räumlichen Versorgungsstruktur orientieren. Am Standort Friedensaue ist vor diesem Hintergrund die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, idealerweise über die Verlagerung eines solchen Anbieters zu empfehlen.

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit ist aus Gutachtersicht für das SB-Warenhaus auch eine Ausgliederung der Getränkemarktabteilung innerhalb der Friedensaue zu empfehlen, um den Kundenlauf an Kundenbedürfnisse anzupassen und zu optimieren. Getränkemarkte verkaufen Waren zum absolut überwiegenden Teil in Großbinden. Entsprechend ist eine gute Pkw-Erreichbarkeit wichtig. Die interne Erschließung des Ladenlokals muss eine besonders hohe Bewegungsfreiheit für Einkaufswagen und Hubwagen zur Palettenbestückung ermöglichen.

Sortimentsliste und Ansiedlungsempfehlung Zentraler Versorgungsbereich Friedensau

2.1.2 Drogerie-/Parfümerie und Kosmetik

Nach dem Rückzug beider Schlecker-Märkte ist im Drogerie-/Parfümerie- und Kosmetiksegment heute kein qualifiziertes Fachhandelsangebot mehr vorhanden. Die grundsätzlich empfohlene Schaffung eines qualifizierten Fachhandelsangebots ist im Zentralen Versorgungsbereich Friedensau baulich realisierbar. In der Saarburger Innenstadt sind demgegenüber dauerhaft keine Flächenpotenziale zur Schaffung eines marktüblichen Drogeriefachmarktes (Verkaufsfläche bis zu rd. 700 m²) vorhanden. Die Kaufkraftabflüsse aus Saarburg entfallen heute zum absolut überwiegenden Teil auf entsprechende Anbieter in Fachmarktlagen mehrerer Umlandkommunen.

2.1.3 Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel

Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel als Kernsortimente von Betrieben prägen Einkaufsinnenstädte. Sie werden zum absolut überwiegenden Teil durch kleinteilige Verkaufsstellen angeboten. Aus diesem Grund sollen im Zentralen Versorgungsbereich Friedensau keine entsprechenden Fachgeschäfte bzw. Apotheken angesiedelt werden. Sie würden hier nicht zu einer Stärkung der Versorgung der Saarburger Bevölkerung oder mittelzentraler Versorgungsfunktionen beitragen.

2.1.4 Papier, Büro und Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften und Bücher

Für Papier, Büro und Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften und Bücher sind für Angebotserweiterungen der bestehenden innerstädtischen Anbieter gut geeignete Potenziale gegeben. Diese Sortimente prägen Einkaufsinnenstädte. Sie werden zum absolut überwiegenden Teil durch kleinteilige Verkaufsstellen angeboten. Aus diesem Grund sollen im Zentralen Versorgungsbereich Friedensau keine entsprechenden Fachgeschäfte angesiedelt werden. Sie würden hier nicht zu einer Stärkung der Versorgung der Saarburger Bevölkerung oder mittelzentraler Versorgungsfunktionen beitragen.

2.1.5 Bekleidung und Wäsche

Im Bekleidungs- und Wäschesegment dominieren Boutiquen und kleinteilige Fachhändler in der Stadt Saarburg - ein Angebot, das die Kaufkraft des Verflechtungsbereichs allerdings nur deutlich unzureichend deckt. Es ist hier von Kaufkraftabflüssen in Höhe von knapp 7 Mio. EUR auszugehen. Eine angemessene Entwicklung des Bekleidungsangebotes am Standort Saarburg erscheint deshalb als realistisch und tragfähig.

Eine Angebotsarrondierung über einen Bekleidungsfachmarkt ist denkbar. Ein entsprechender Anbieter würde aufgrund seiner Zielgruppenausrichtung und Sortimentsgestaltung das Saarburger Einzelhandelsangebot sinnvoll und nachhaltig ergänzen. Wettbewerbsbezüge zu bestehenden Anbietern würden demgegenüber deutlich in den Hintergrund treten.

Sortimentsliste und Ansiedlungsempfehlung

Zentraler Versorgungsbereich Friedensaue

Aufgrund seiner marktüblichen Verkaufsflächenanforderungen kann ein solcher Anbieter allerdings dauerhaft nicht in der Innenstadt untergebracht werden. Deshalb wird für den Standort Leukbachtal die Realisierung eines Bekleidungsanbieters in Form eines Bekleidungsfachmarktes empfohlen. Zur Sichererstellung der Verträglichkeit ist die Verkaufsfläche des Betriebs allerdings auf die Obergrenze von maximal 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen. Eine entsprechende Realisierung erscheint unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation als verträglich gegenüber dem bestehenden Einzelhandel in Saarburg sowie gegenüber seiner Entwicklungsfähigkeit.

Bei Realisierung einer Gesamtverkaufsfläche unter 800 m² ist es nicht zulässig, das so entstandene, rechnerische Flächendelta zur Genehmigung eines weiteren eigenständigen Einzelhandelsbetriebs mit dem Kernsortiment Bekleidung zu „nutzen“. Es ist genau ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig. Der Entstehung einer für die Saarburger Innenstadt und für Zentrale Versorgungsbereiche in Umlandkommunen ggfs. unverträglichen Einzelhandelsagglomeration wird hierdurch entgegengewirkt.

In den Fachmarktzentren der Umlandkommunen sind entsprechende, marktetaillierte Anbieter heute bereits mehrfach vorhanden. Dieser Sachverhalt trägt zum Attraktivitätsgefälle des Einzelhandels bei, das heute zugunsten der Nachbarkommunen und zulasten Saarburgs gegeben ist. Es ist vor diesem Hintergrund heute von Einkaufsbezügen zu diesen Angebotsstandorten auszugehen, die bei Realisierung eines vergleichbaren Anbieters im Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue dadurch zukünftig deutlich reduziert werden können. Hierin spiegelt sich auch der nur eingeschränkte Wettbewerb eines solchen Bekleidungsfachmarktes zum bereits in Saarburg ansässigen Einzelhandel wider.

Ebenfalls werden dadurch dann Kaufkraftabflüsse in weiteren Sortimenten in die Umlandkommunen - bislang ausgelöst durch Einkaufskopplungen - reduziert. Auch dieser Sachverhalt trägt zur Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion des Saarburger Einzelhandels bei.

2.1.6 Schuhe und Lederwaren

Im Schuh- und Lederwarensortiment dominieren kleinere Fachhändler in der Stadt Saarburg. Ein bundesweit etablierter Schuh-Filialist ist ebenfalls in der Innenstadt ansässig. Der für den Mittelbereich von Saarburg erkennbare Kaufkraftabfluss kann über Sortimentsausweitungen, auch durch Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Betriebe an den Standort gebunden werden.

Zur Bestandssicherung und der Sicherung der Entwicklungsfähigkeit am Standort Saarburg sollte den in Saarburg ansässigen Betrieben unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit eingeräumt werden, in den Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue zu wechseln. Entsprechende Voraussetzungen sind es, wenn die aktuelle Verkaufsfläche den Wettbewerbserfordernissen dauer-

Sortimentsliste und Ansiedlungsempfehlung

Zentraler Versorgungsbereich Friedensau

haft nicht mehr genügt und geeignete Entwicklungs-/Erweiterungsmöglichkeiten in der Saarburger Innenstadt nicht vorhanden sind.

Die Neuansiedlung eines bislang nicht in Saarburg ansässigen Schuhfachanbieters am Standort Zentraler Versorgungsbereich Friedensau ist aufgrund der Höhe der (abfließenden) Kaufkraft demgegenüber nicht zu empfehlen. Hier würde der zusätzliche Wettbewerb gegenüber Anbietern in der Innenstadt ein Größenordnung erreichen, in deren Folge negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten wären (Rückzug eines vorhandenen Anbieters).

Zur Sichererstellung der Verträglichkeit ist die Verkaufsfläche eines entsprechenden, auszulagernden Betriebs allerdings auf die Obergrenze von maximal 500 m² Verkaufsfläche zu begrenzen. Eine entsprechende Entwicklung erscheint unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der Kaufkraftabflüsse als verträglich gegenüber dem bestehenden Einzelhandel in Saarburg und den Zentralen Versorgungsbereichen der Umlandkommunen.

Bei Realisierung einer Gesamtverkaufsfläche unter 500 m² ist es nicht zulässig, das so entstandene, rechnerische Flächendelta zur Genehmigung eines weiteren eigenständigen Einzelhandelsbetriebs mit dem Kernsortiment Schuhe/Lederwaren zu „nutzen“. Es ist die Verlagerung eines Einzelhandelsbetriebs auf eine Gesamtverkaufsfläche von dann maximal 500 m² zulässig. Der Entstehung einer für die Saarburger Innenstadt und für Zentrale Versorgungsbereiche in Umlandkommunen ggfs. unverträglichen Einzelhandelsagglomeration wird hierdurch entgegengewirkt.

2.1.7 Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltsgegenstände und Geschenkartikel

Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltsgegenstände und Geschenkartikel als Kernsortimente von Betrieben prägen Einkaufsinnenstädte. Es ist zusätzlich von einer relevanten touristischen Nachfrage auszugehen, die die Nutzungsvielfalt in der Saarburger Innenstadt weiter stärkt. Entsprechende Waren werden durch kleinteilige Verkaufsstellen angeboten. Aus diesem Grund sollen im Zentralen Versorgungsbereich Friedensau kein entsprechendes Fachgeschäft angesiedelt werden. Es würde hier nicht zu einer Stärkung der Versorgung der Saarburger Bevölkerung oder mittelzentraler Versorgungsfunktionen beitragen.

2.1.8 Uhren und Schmuck, Foto/Optik/Akustik

Uhren- und Schmuckhändler prägen ebenfalls Einkaufsinnenstädte. Entsprechende Waren werden durch kleinteilige Verkaufsstellen angeboten. Aus diesem Grund soll im Zentralen Versorgungsbereich Friedensau kein entsprechendes Fachgeschäft angesiedelt werden. Es würde hier nicht zu einer Stärkung der Versorgung der Saarburger Bevölkerung oder mittelzentraler Versorgungsfunktionen beitragen.

Sortimentsliste und Ansiedlungsempfehlung Zentraler Versorgungsbereich Friedensaue

2.1.9 Foto/Optik/Akustik

Das Foto-Angebot eines möglichen Elektrofachmarktes im Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue erscheint geeignet, um lokale Kaufkraft in Saarburg zu binden. Gemäß gültigem Bebauungsplan ist am Standort Zentraler Versorgungsbereich Friedensaue ein bis zu 800 m² Verkaufsfläche großer Elektro- und Computerfachmarkt zulässig,

2.1.10 Spielwaren, Hobby, Basteln und Musikinstrumente

Fachgeschäfte für Spielwaren, Hobby- und Bastelartikel sowie für Musikinstrumente und Musikalien prägen Einkaufsinnenstädte. Entsprechende Waren werden durch kleinteilige Verkaufsstellen angeboten. Aus diesem Grund soll im Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue kein entsprechendes Fachgeschäft angesiedelt werden, das entsprechende Artikel im Kernsortiment führt. Sie werden zwar bislang am Standort Saarburg nur in sehr untergeordneter Größenordnung angeboten - die Kaufkraftbindung beträgt nur 13 % - aber entsprechende Fachhändler am Standort Friedensaue würden nicht zu einer Stärkung der Versorgung der Saarburger Bevölkerung oder mittelzentraler Versorgungsfunktionen beitragen.

Bereits heute zulässig sind Spielwaren, Hobby- und Bastelartikel im Rahmen üblicher Randsortimente eines Bau- und Gartenfachmarktes (vgl. Bebauungsplan „Einzelhandelszentrum Leukbachtal“). Hier finden sich jeweils einzelne Artikel der Warengruppen. Ebenso können jene Artikel als Randsortimentsbaustein eines Möbel- und Einrichtungshändlers im Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue geführt werden. Sie werden so in Form eines limitierten Basissortiments angeboten und tragen zur Grundversorgung der Bevölkerung in diesen Segmenten bei. Wettbewerbsbezüge entstünden hier in erster Linie gegenüber weiteren Möbel- und Einrichtungshäusern (bzw. gegenüber weiteren Baumärkten/ Gartencentern, die entsprechende Artikel führen).

2.1.11 Sport- und Campingartikel, Fahrräder und Zubehör

Sportartikelhändler prägen Einkaufsinnenstädte. Aus diesem Grund soll im Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue keine entsprechendes Fachgeschäft angesiedelt werden. Es würde hier nicht zu einer Stärkung der Versorgung der Saarburger Bevölkerung oder mittelzentraler Versorgungsfunktionen beitragen.

Campingartikel sowie Fahrräder und Zubehör stellen spezialisierte Teilsortimente innerhalb der Sportartikel dar. Hier sind besonders großzügige Verkaufs- und Ausstellungsflächen notwendig. Aus diesem Grund erscheint die Integration entsprechender Anbieter in die Saarburger Innenstadt als nicht zielführend. Demgegenüber kann die Integration solcher Anbieter in den Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue die mittelzentrale Versorgungsfunktion stärken und zusätzlich der touristisch relevanten Eigenschaften und Funktionen der Stadt Saarburg dienen.

Sortimentsliste und Ansiedlungsempfehlung

Zentraler Versorgungsbereich Friedensau

2.1.12 Einrichtungssortiment:

Im Einrichtungssortiment können die Sortimente Haus-/Tisch- und Bettwäsche, Bettwaren, Heimtextilien, Teppiche, Möbel, Gardinen/Stoffe/ Sicht- und Sonnenschutz sowie Lampen und Leuchten zusammengefasst werden. Sie sind für die Stadt Saarburg zum überwiegenden Teil als nicht-innenstadtrelevant zu bezeichnen. Die Kaufkraft in allen diesen Warengruppen fließt jeweils zum überwiegenden Teil ab.

Für den Zentralen Versorgungsbereich ist deshalb die Errichtung eines Einrichtungsfachmarktes zu empfehlen, der in Ergänzung zu einem Hauptsortiment auch die weiteren Sortimente des Einrichtungsbedarfs in relevanter Größenordnung anbietet. Entsprechende Angebote sind am Standort Saarburg nur in unzureichender Form vorhanden, wie die Analyse der Umsatz-Kaufkraft-Relationen zeigt.

Zur Sicherung einer städtebaulich verträglichen Dimensionierung gegenüber Zentralen Versorgungsbereichen im Umland und in Saarburg ist die Verkaufsfläche auf 800 m² zu limitieren. Ein entsprechendes Vorhaben trägt zur Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion des Saarburger Einzelhandels bei und limitiert die Ansiedlung kleinteiliger Fachgeschäfte in der Innenstadt nicht. Eine entsprechende Realisierung erscheint unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation als verträglich gegenüber dem bestehenden Einzelhandel in Saarburg und dessen Entwicklungsfähigkeit.

2.1.13 Elektrowaren und Unterhaltungselektronik

Unter Elektrowaren und Unterhaltungselektronik sind die Sortimente Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik/ Computer/ und Kommunikation sowie Elektrogroßgeräte zusammengefasst. In allen Warengruppen sind deutlich Kaufkraftabflüsse vorhanden. Im Rahmen des gültigen Bebauungsplans der Friedensau wurde die Errichtung eines bis zu 800 m² Verkaufsfläche umfassenden Elektrofachmarktes gutachterlich geprüft und zugelassen.

Im hierfür relevanten Versorgungsgebiet, dem Mittelbereich der Stadt Saarburg, steht in den entsprechenden Sortimenten heute ein Kaufkraftpotenzial von zusammen rd. 9,3 Mio. EUR zur Verfügung. Zusätzlich stehen in den Warengruppen Lampen/Leuchten und Foto/Optik/Akustik, die von Elektrofachmärkten ebenfalls geführt werden, weitere rd. 3,8 Mio. EUR Kaufkraft zur Verfügung. Insgesamt ist für einen Elektrofachmarkt somit von einem projektrelevanten Kaufkraftvolumen von über 13 Mio. EUR auszugehen.

Auf Basis dieser Rahmenbedingungen ist heute die Errichtung eines großflächigen Elektrofachmarktes zu empfehlen. Der Markt erscheint in einer Größenordnung von bis zu rd. 1.450 m² VKF aufgrund der vorhandenen Nachfragesituation und der Angebotsstrukturen - vorbehaltlich einer detaillierten vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse - als genehmigungsfähig und verträglich.

Sortimentsliste und Ansiedlungsempfehlung

Zentraler Versorgungsbereich Friedensaue

Das Einzugsgebiet eines Elektrofachmarktes bleibt jedoch auch in dieser Größenordnung klar auf das Marktgebiet der Stadt Saarburg beschränkt: Die großformatigen Elektrofachmärkte in Konz und Losheim am See tragen wesentlich zur dauerhaften Begrenzung des Einzugsgebiets eines entsprechenden Anbieters in Saarburg bei. Im Marktgebiet der Stadt Saarburg sind Angebote in den entsprechenden Warengruppen dagegen nur in untergeordneter Dimensionierung vorhanden, wesentliche Teile der Kaufkraft fließen ab.

Ein entsprechender Fachmarkt trägt am Standort Zentraler Versorgungsbereich Friedensaue zur Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion des Saarburger Einzelhandels bei. Die Größendimensionierung erscheint aufgrund der vorhandenen Nachfrage- und Angebotsstruktur als genehmigungsfähig, ist aber im Rahmen eines entsprechenden Bauantragsverfahrens gutachterlich zu prüfen, um die Verträglichkeit des Vorhabens, auch gegenüber den Angebotsstrukturen in Nachbarkommunen sicherzustellen.

2.1.14 Baumarktsortiment, Kfz-Zubehör, Pflanzen und Gartenbedarf

Im Rahmen des gültigen Bebauungsplans der Friedensaue wurde die Errichtung eines Bau- und eines Gartenmarktes mit bis zu 6.550 m² Gesamtverkaufsfläche (mit max. 10 % Randsortiment) zugelassen. Kfz-Zubehör wird außerhalb des Fachhandels bei Kfz-Werkstätten, insbesondere im Randsortiment von Baumärkten angeboten.

An dieser Ansiedlungsempfehlung ist festzuhalten. Ein entsprechender Fachmarkt trägt am Standort Zentraler Versorgungsbereich Friedensaue zur Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion des Saarburger Einzelhandels bei. Aufgrund der Größendimensionierung ist die Verträglichkeit des Vorhabens, auch gegenüber den Angebotsstrukturen in Nachbarkommunen sichergestellt.

2.1.15 Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere

Tierfutter, Heimtierzubehör und lebende Tiere stellen am Standort Saarburg nicht-innenstadtrelevante Sortiment dar. Die Integration eines solchen kleinflächigen Anbieters (marktübliche Formate verfügen über Verkaufsflächen zwischen 300 m² und 600 m²) in den Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue kann die mittelzentrale Versorgungsfunktion Saarburgs stärken.

Hinweis: Die mit dem Einzelhandelskonzept geforderte Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevante Kernsortimenten auf die Gewerbegebiete Irscher Straße I und II bezieht sich ausschließlich auf großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Sortimentsliste und Ansiedlungsempfehlung

Zentraler Versorgungsbereich Friedensaue

2.2 Darstellung im Überblick

Die standortspezifische Sortimentsliste „Zentraler Versorgungsbereich Friedensaue“ greift die Saarburger Liste des Einzelhandelskonzepts auf und ergänzt sie um zusätzliche Aspekte. Sie regelt, ob Sortimente am Standort ZVB Friedensaue grundsätzlich zulässig sind und inwieweit zusätzliche Ansiedlungskriterien zu berücksichtigen sind.

Die Darstellung ist den folgenden Seiten zu entnehmen.

Sortimentsliste und Ansiedlungsempfehlung

Zentraler Versorgungsbereich Friedensaue

Abbildung 1: Saarburger Sortimentsliste (Grundlage gem. Einzelhandelskonzept Kap. 9.2) und Ableitung der Liste für den Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente		Zulässigkeit im Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue (B-Plan: „Einzelhandelszentrum Leukbachtal“) als Kernsortiment	Weitere Ansiedlungsvorgaben für Betriebe
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung		
Nahversorgungsrelevante Sortimente					
47.11; 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren			zulässig	Verbesserung der räumlichen Versorgungsstruktur, idealerweise über Verlagerung
47.73	Apotheken			nicht zulässig	
47.75	Drogeriewaren (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)			zulässig	Drogerie-Fachmarktkonzept bis max. 700 m ² VKF gesamt
aus 47.78.9	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel			zulässig	Drogerie-Fachmarktkonzept bis max. 700 m ² VKF gesamt
Innenstadtrelevante Sortimente		Nicht-innenstadtrelevante Sortimente			
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software			zulässig	Elektro-Fachmarktkonzept bis max. 1.450 m ² VKF gesamt
47.42	Telekommunikationsgeräte			zulässig	Elektro-Fachmarktkonzept bis max. 1.450 m ² VKF gesamt
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik			zulässig	Elektro-Fachmarktkonzept bis max. 1.450 m ² VKF gesamt

Sortimentsliste und Ansiedlungsempfehlung
Zentraler Versorgungsbereich Friedensaue

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente		Zulässigkeit im Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue (B-Plan: „Einzelhandelszentrum Leukbachtal“) als Kernsortiment	Weitere Ansiedlungsvorgaben für Betriebe
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)	zulässig	Einrichtungsfachmarktconcept bis max. 800 m ² VKF gesamt
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)	zulässig	Bau- und Gartenmarkt Fachmarktconzepte mit bis zu 6.550 m ² Gesamtverkaufsfläche (mit max. 10 % Randsortiment)
		47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf	zulässig	Bau- und Gartenmarkt Fachmarktconzepte mit bis zu 6.550 m ² Gesamtverkaufsfläche (mit max. 10 % Randsortiment)

Sortimentsliste und Ansiedlungsempfehlung

Zentraler Versorgungsbereich Friedensaue

		47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken), Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche	zulässig	Einrichtungsfachmarktconcept bis max. 800 m ² VKF gesamt
aus 47.54	Elektrische Kleingeräte	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte, „Weiße Ware“)	zulässig	Elektro-Fachmarktconcept bis max. 1.450 m ² VKF gesamt
		47.59.1	Wohnmöbel, Kucheneinrichtungen, Büromöbel	zulässig	Einrichtungsfachmarktconcept bis max. 1.450 m ² VKF gesamt
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren			nicht zulässig	
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien			nicht zulässig	
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen),	zulässig	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen) im Rahmen eines Einrichtungsfachmarktconcept bis max. 800 m ² VKF gesamt
aus 47.59.9	Spiegel, Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel			zulässig	Einrichtungsfachmarktconcept bis max. 800 m ² VKF gesamt sowie im Elektro-Fachmarktconcept bis max. 1.450 m ² VKF gesamt
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)	zulässig	Einrichtungsfachmarktconcept bis max. 800 m ² VKF gesamt
47.61.0	Bücher			nicht zulässig	
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen			nicht zulässig	
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel			nicht zulässig	
47.63	Ton- und Bildträger			zulässig	Elektro-Fachmarktconcept bis max. 1.450 m ² VKF gesamt
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	zulässig	zulässig
47.64.2	Sportartikel			nicht zulässig	

Sortimentsliste und Ansiedlungsempfehlung

Zentraler Versorgungsbereich Friedensaue

47.65	Spielwaren und Bastelartikel			nicht zulässig	Als Randsortiment bei Bau- und Gartenmarkt Fachmarkt-konzepten mit bis zu 6.550 m ² Gesamtverkaufsfläche
47.71	Bekleidung			zulässig	Bekleidungsfachmarkt mit max. 800 m ² VKF (ein Betrieb)
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck			zulässig	Fachmarkt für Schuhe und Lederwaren mit max. 500 m ² VKF (ein Betrieb)
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel			nicht zulässig	
aus 47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel			zulässig	Drogerie-Fachmarkt-konzept bis max. 700 m ² VKF gesamt
		47.76.1	Schnittblumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)	zulässig	als Randsortiment bei Bau- und Gartenmarkt Fachmarkt-konzepten mit bis zu 6.550 m ² Gesamtverkaufsfläche
		47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	zulässig	Fachmarkt-konzept bis 600 m ² VKF zulässig
47.77	Uhren und Schmuck			nicht zulässig	
47.78.1	Augenoptiker			nicht zulässig	
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse			zulässig	Elektro-Fachmarkt-konzept bis max. 1.450 m ² VKF gesamt
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenk-artikel			nicht zulässig	
		aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte	zulässig	zulässig
47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren			nicht zulässig	

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Sortimentsliste und Ansiedlungsempfehlung
Zentraler Versorgungsbereich Friedensau

3 Schlussbemerkung

Die Liste ist in Verbindung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Saarburg als Grundlage für bauleitplanerische Genehmigungsverfahren anzuwenden.

Grundlage hierfür ist das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), wonach den Gemeinden die Aufgabe zukommt, in Eigenverantwortung Umfang und Qualität des zentralörtlichen Versorgungsniveaus zu definieren und sicher zu stellen (Ziel 35). Dies wird mit der Sortimentsliste „Zentraler Versorgungsbereich Friedensau“ auch für diesen Standortbereich erreicht.

Wie im Einzelhandelskonzept an mehreren Stellen gefordert (insb. Kapitel 8.5), müssen betriebliche und raumfunktionale Kriterien im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich geprüft werden. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang auch die Erstellung einer städtebaulichen Auswirkungsanalyse zu leisten, um ein konkretes Planvorhaben (ggfs. bestehend aus mehreren Einzelhandelsbetrieben) abschließend und rechtssicher im Hinblick auf die konkret zu erwartenden Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in Saarburg und den Umlandkommunen sowie ggfs. auf die Nahversorgung in diesem Raum beurteilen zu können.

Köln, 23. Oktober 2013

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Franz J.W. Hrabak
Standort- und Immobilienberatung