

# EINZELHANDELSKONZEPT

## für die Gemeinde Eppelborn

-Fortschreibung-



Titelbild: Auszug aus dem Geoportal des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung des Saarlandes, © 2022 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

# Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Eppelborn

- Fortschreibung -

---

Im Auftrag der Gemeinde Eppelborn

Stefan Kruse  
Johannes Schwegmann  
Jana Fieseler-Smolana



Markt 5 - 44137 Dortmund  
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de) [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

Februar 2023

## **Datenschutzerklärung**

Diese Datenschutzerklärung klärt darüber auf, wie personenbezogene Daten im Rahmen der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts genutzt werden und zu welchem Zweck das geschieht.

Wir verarbeiten die personenbezogenen Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Eppelborn als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich. Darüber hinaus verwenden wir die Daten im Rahmen unserer weiteren Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen (z. B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die bei uns gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald die Daten für die für sie bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

### Kontaktdaten der Verantwortlichen

Junker+Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund  
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse  
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50  
E-Mail: info(at)junker-kruse.de | www.junker-kruse.de

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit werden keine männlichen und weiblichen Schriftformen verwendet. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Geschlechter angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts .....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandelsstruktur in Eppelborn .....</b>	<b>9</b>
2.1	Standort- und Strukturentwicklungen im stationären Einzelhandel .....	9
2.2	Onlinehandel .....	14
2.3	Corona-Pandemie .....	16
2.4	Ukraine-Krieg .....	18
2.5	Konsequenzen der Entwicklungen für die räumliche Planung .....	18
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Zielaussagen .....</b>	<b>20</b>
3.1	Übergeordnete Zielaussagen der Landesplanung .....	20
3.2	Flächennutzungsplan .....	24
3.3	Stadtentwicklungskonzepte .....	25
<b>4</b>	<b>Methodische Vorgehensweise .....</b>	<b>26</b>
4.1	Angebotsanalyse .....	26
4.2	Nachfrageanalyse .....	31
4.3	Städtebauliche Analyse .....	32
<b>5</b>	<b>Nachfrageseitige Rahmenbedingungen .....</b>	<b>34</b>
5.1	Standortrelevante Rahmenbedingungen .....	34
5.2	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Eppelborn .....	36
5.3	Einzugsgebiet des Einzelhandels in Eppelborn .....	39
<b>6</b>	<b>Aktuelle Angebotssituation in der Gemeinde Eppelborn .....</b>	<b>41</b>
6.1	Einzelhandelsrelevante Kennziffern in der Gemeinde Eppelborn .....	41
6.2	Angebotsstruktur des Einzelhandels in der Gemeinde Eppelborn .....	46
6.3	Der Eppelborner Ortskern .....	51
6.4	Räumliche Verteilung des Einzelhandels in der Gemeinde Eppelborn .....	57
6.5	Wohnungsnaher Grundversorgung in Eppelborn .....	61
6.6	Fazit der aktualisierten Angebots- und Nachfrageanalyse .....	65
<b>7</b>	<b>Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Eppelborn .....</b>	<b>67</b>
<b>8</b>	<b>Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Eppelborn .....</b>	<b>74</b>
8.1	Übergeordnetes Entwicklungsleitbild .....	74
8.2	Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung .....	75

8.3	Räumliche Standortstruktur .....	79
8.3.1	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn .....	82
8.3.2	Integrierte (solitäre) Standorte zur Nahversorgung .....	89
8.4	Eppelborner Sortimentsliste .....	114
8.5	Ansiedlungsregeln zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung .....	122
<b>9</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>132</b>
	<b>Verzeichnisse .....</b>	<b>134</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>136</b>
A1	Legende .....	136
A2	Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe .....	137

# 1 Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Die Gemeinde Eppelborn verfügt über ein Einzelhandelskonzept, das der Gemeinderat 2014 beschlossen hat.<sup>1</sup> Eine bedeutsame Grundlage solcher Einzelhandelskonzepte – sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen – ist das empirische Grundgerüst dieser Konzepte. Seit der Erstellung des Einzelhandelskonzepts 2014 haben Veränderungen in der Eppelborner Einzelhandelslandschaft stattgefunden und es werden verschiedene Einzelhandelsprojekte bzw. Ansiedlungsanfragen im Gemeindegebiet diskutiert.

Doch nicht nur die Eppelborner Einzelhandelslandschaft erfährt Veränderungen, auch die rechtlichen Rahmenbedingungen haben sich weiterentwickelt<sup>2</sup>.

Von daher ist es folgerichtig, dass die Gemeinde Eppelborn im Jahr 2022/23 eine Fortschreibung / Aktualisierung ihres Einzelhandelskonzeptes beauftragt hat. Diese Untersuchung soll – unter Berücksichtigung aktueller rechtlicher, demographischer und städtebaulicher Rahmenbedingungen sowie betrieblicher Anforderungen – einzelhandelspezifische Entwicklungserfordernisse und -grenzen aufzeigen sowie darauf aufbauende Strategien für die zukünftige Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels in Eppelborn im Allgemeinen und insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs im Speziellen entwickeln. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Eppelborn, wie die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs und die Sicherung und Weiterentwicklung einer funktionsfähigen Grundversorgungssituation, eine bedeutende Rolle.

Vor allem soll die Fortschreibung des Konzepts die Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Entscheidungen und Verfahren sowohl auf kommunaler wie auch privater Seite weiterhin gewährleisten. Die Gemeinde Eppelborn erhält mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept und dem abschließenden Ratsbeschluss ein aktuelles städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welches sie auch zukünftig in die Lage versetzt – für den weitaus größten Teil der zukünftigen Anfragen – Entscheidungen herbeizuführen und diese auch im möglichen Bauleitplanverfahren zu begründen, ohne für den Einzelfall die städtebauliche Verträglichkeit belegt oder widerlegt zu haben.<sup>3</sup> Dies wiederum „entlastet“ die Gemeinde von der häufig strittigen Auseinandersetzung mit einzelfallbezogenen Wirkungsanalysen, die sehr häufig zu anderen Ergebnissen kommen, als das jeweilige Einzelhandelskonzept vorgibt.

Die – auch insbesondere rechtliche – Notwendigkeit (im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung) eines solchen städtebaulichen Konzepts i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB ist in einschlägigen

<sup>1</sup> Quelle: Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (2014): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Eppelborn. Erlangen.  
Nachfolgend im Einzelhandelskonzept: EHK 2014

<sup>2</sup> zahlreiche Urteile (OVG und BVerwG) zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2008 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08); Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 15.02.2012 (OVG NRW 10 D 32/11.NE)

<sup>3</sup> Urteil des BVerwG vom 26. März 2009 – 4 C 2.07



Urteilen nochmals hervorgehoben worden: Denn „erst solche konzeptionelle Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB n.F. (früher: § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorte in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist.“<sup>4</sup>

Die vorliegende Fortschreibung umfasst zunächst eine Aktualisierung der angebots- und nachfrage-seitigen Datenbasis sowie eine Neubewertung der daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Eppelborn. Darauf aufbauend sind die im Jahr 2014 formulierten konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelskonzepts (Zielsetzungen, Zentrenhierarchie, Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich, Sortimentsliste sowie Empfehlungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) kritisch geprüft und – soweit notwendig – überarbeitet bzw. angepasst worden.

Der europäische Gerichtshof (EuGH) hat in dem Urteil vom 30.01.2018 (Az. C-360/15 und C-31/16) entschieden, dass Einzelhandel eine Dienstleistung im Sinne der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (2006/123/EG) ist. Demgemäß sind wirtschaftliche Bedarfsprüfungen (im Sinne von prognostischen Ermittlungen der Verkaufsflächenbedarfe) nicht mehr zulässig. Die Steuerung des Einzelhandels muss zudem nichtdiskriminierend, erforderlich und verhältnismäßig sein. Das vorliegende Einzelhandelskonzept, welches konkrete städtebauliche Zusammenhänge und Kriterien berücksichtigt und bewusst auf eine bedarfsorientierte Argumentation verzichtet, bietet die Grundlage für eine EuGH-konforme Steuerung des Einzelhandels in Eppelborn und erfüllt die Anforderung der Artikel 14 und 15 der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie.

---

<sup>4</sup> OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2006 - 7 D 8/04.NE; hier Seite 16; vgl. zur Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzepts auch OVG NRW, Urteil vom 28. August 2006 - 7 D 112/05.NE



## 2 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandelsstruktur in Eppelborn

Zur Einordnung der Gemeinde Eppelborn hinsichtlich der untersuchungsrelevanten Einzelhandels- und städtebaulichen Situation erfolgt nachstehend eine Übersicht über die Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch auf die Prosperität des Einzelhandelsstandortes auswirken können. Im Folgenden werden die standortrelevanten Rahmenbedingungen betrachtet.

Seit Jahrzehnten unterliegt der Einzelhandel einem ständigen Wandel. Neben den allgemeinen betriebstypischen Entwicklungen verstärken derzeit insbesondere die Digitalisierung, die steigende Bedeutung des **Onlinehandels** und nicht zuletzt die **Corona-Pandemie** und der **Ukraine-Krieg** den Strukturwandel im stationären Einzelhandel. Diese sich gegenseitig beeinflussenden und verstärkenden dynamischen **Entwicklungen** und **Trends** sowohl auf der Angebot- als auch Nachfrageseite haben erheblichen Einfluss auf die Entwicklung der städtischen Zentren und die räumliche Einzelhandelsstruktur.

### 2.1 Standort- und Strukturentwicklungen im stationären Einzelhandel

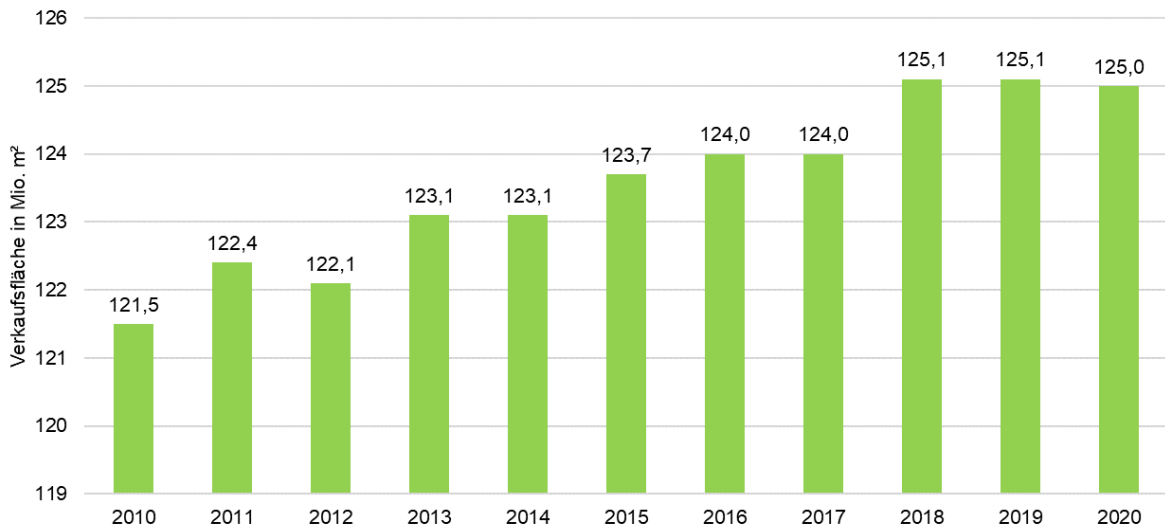
#### Standort- und Strukturentwicklungen im stationären Einzelhandel

- Zwischen den Jahren 2010 und 2018 stieg die Gesamtzahl der **Verkaufsfläche** in Deutschland von rund 122 Mio. um ca. 3 % auf rund 125 Mio. m<sup>2</sup> an<sup>5</sup>. Die jährlichen Zuwachsraten sind in den letzten Jahren jedoch gesunken und von 2018 auf 2019 stagniert.

---

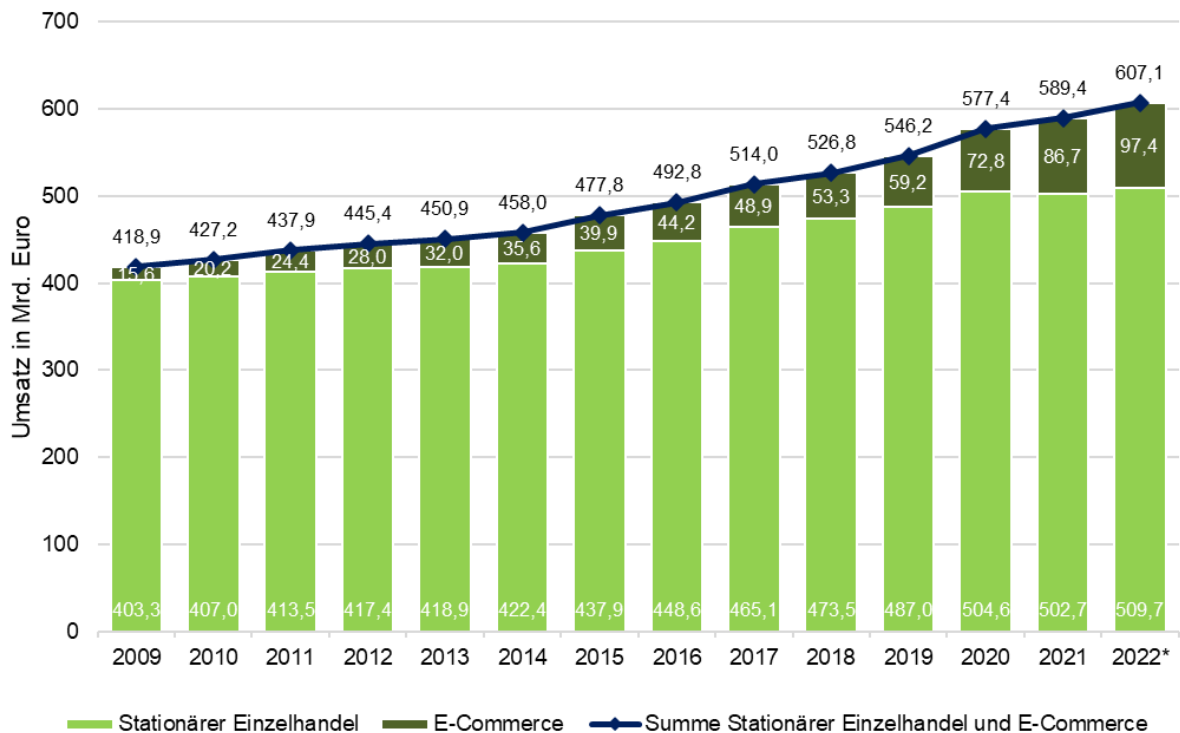
<sup>5</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); Entwicklung der Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 1970 bis 2019 (in Millionen m<sup>2</sup>), Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de), (Zugriff: 11/2021)

**Abbildung 1: Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland (2010 bis 2020)**



Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); Entwicklung der Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 1970 bis 2020 (in Millionen m²), Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de), (Zugriff: 07/2022)

**Abbildung 2: Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 bis 2022)**

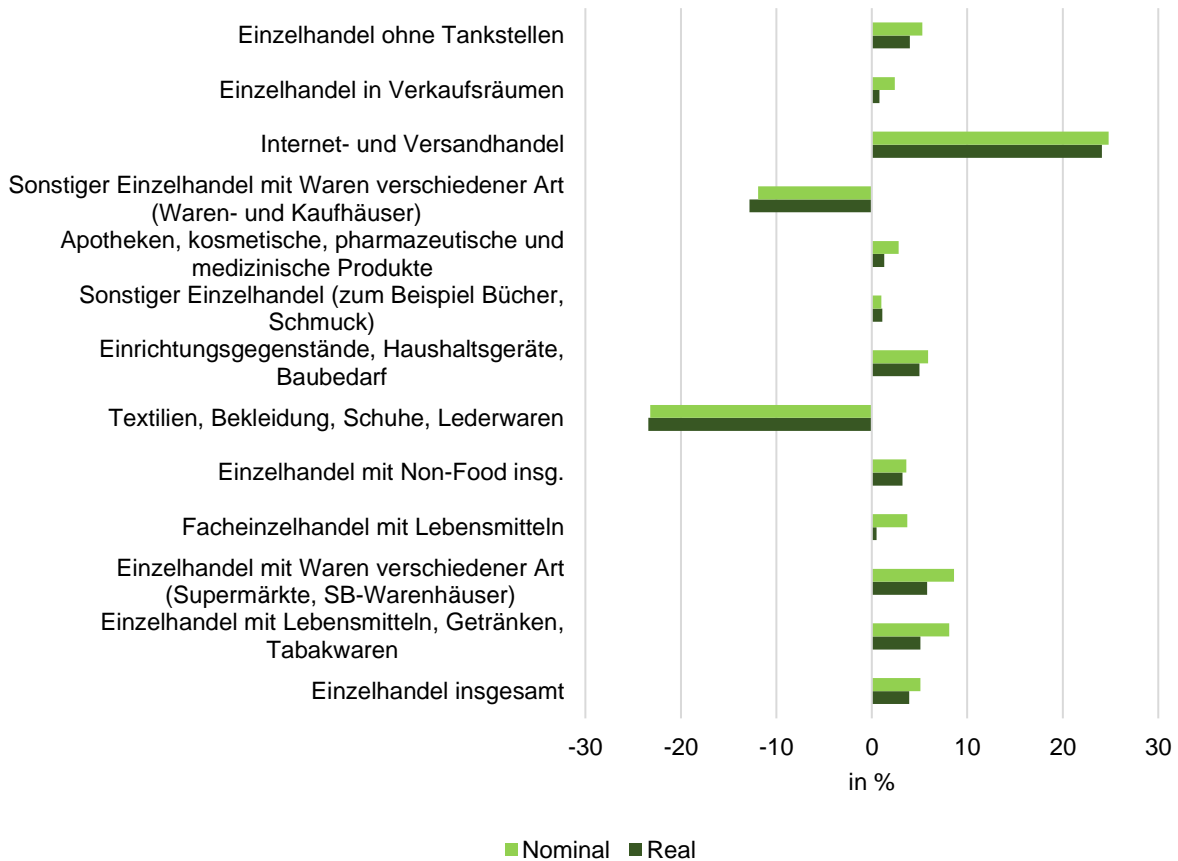


Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland; Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2022 (Einzelhandelsumsatz im engeren Sinne = Einzelhandel ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken) und Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: E-Commerce-Umsatz mit Waren in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2021; Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de) (Zugriff: 08/2022)

\* = Schätzung

- Der **Umsatz** im Einzelhandel konnte sich nach der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 erholen. Nach einem zwischenzeitlich rückläufigen Gesamtumsatz von rund 419 Mrd. Euro im Jahr 2009, wurde im Jahr 2022 ein Gesamtumsatz von rund 607 Mrd. Euro im deutschen Einzelhandel erzielt, was einem Zuwachs von rund 45 % entspricht. Infolge der Corona-Pandemie stagnierte 2020, 2021 und 2022 (Schätzung) der Umsatz des stationären Einzelhandels, wohingegen der Umsatz des Online-Handels jährlich steigt und im gesamten Einzelhandel für Umsatzzuwächse sorgt.

**Abbildung 3: Umsatzentwicklung im Einzelhandel nach Branchen 2020 gegenüber dem Vorjahr**



Quelle: Darstellung Junker+Kruise, Grundlage: Statistisches Bundesamt, Umsatzentwicklung im Einzelhandel in Deutschland nach Branchen im Jahr 2020 (gegenüber dem Vorjahr); Abruf unter <https://de.statista.com> (Zugriff: 04/2021)

- Dabei gibt es allerdings große Unterschiede in den einzelnen **Warengruppen**. Während in 2020 in den innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren aber auch Uhren / Schmuck enorme Umsatzeinbußen von bis zu -20 % gegenüber dem Vorjahr verzeichnet werden, erzielen u. a. der Lebensmitteleinzelhandel und der Bau- und Gartenbedarf Umsatzzuwächse. Größter Gewinner der Krise ist gleichwohl der Internet- und Versandhandel.

Abbildung 4: Zahl der Unternehmen im Einzelhandel 2009 bis 2020



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Statistisches Bundesamt, Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2020; Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de) (Zugriff: 11/2021)

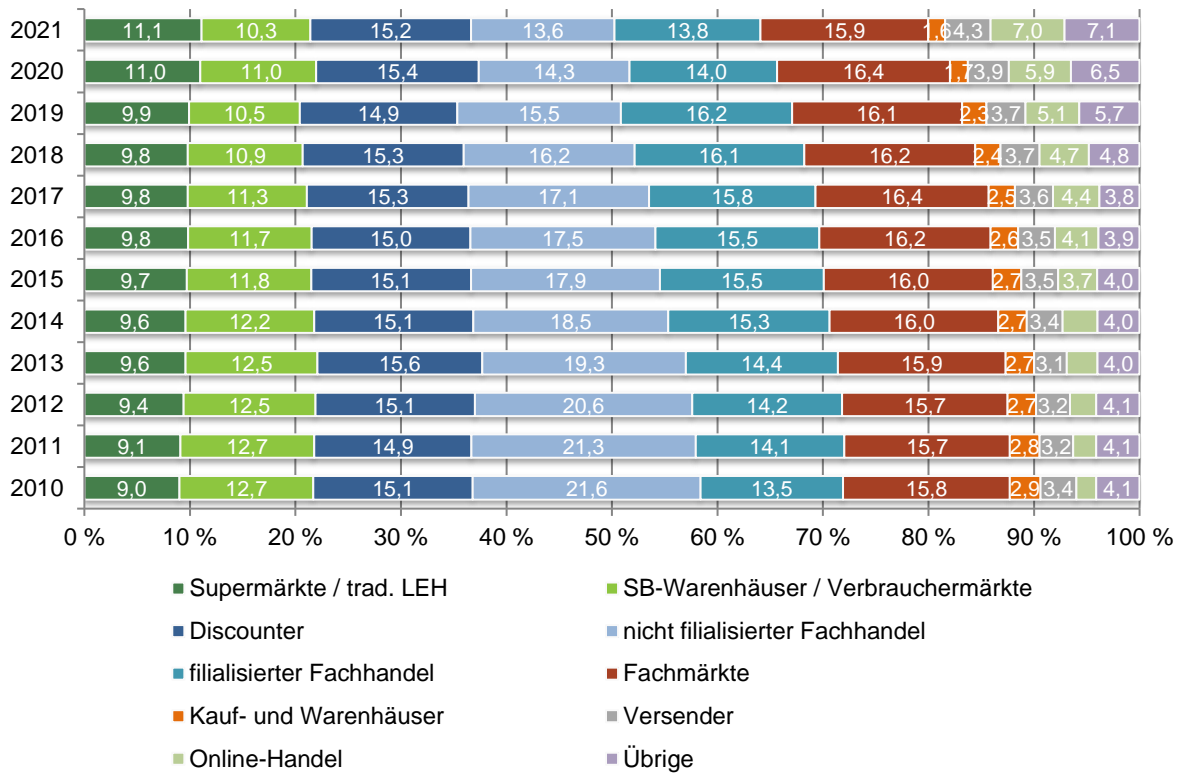
- Gleichzeitig ist die **Anzahl der Einzelhandelsbetriebe** jedoch weiter rückläufig. Zwischen 2010 und 2020 sank die Zahl der Unternehmen im Einzelhandel von rund 375.600 um etwa 15 % auf rund 320.000<sup>6</sup>. Die IFH Köln GmbH prognostiziert bis 2023 rund 80.000 Schließungen im stationären Einzelhandel infolge der Corona-Pandemie<sup>7</sup>. Erste Unternehmen haben bereits Insolvenzverfahren eingeleitet, darunter die Warenhauskette Galeria Karstadt Kaufhof sowie bekannte Bekleidungsfilialisten wie Bonita, Esprit, Gina Tricot, Hallhuber und Promod.
- Diese gegenläufigen Entwicklungen (von Umsatz und Anzahl der Betriebe) sind Merkmale einer fortschreitenden **Konzentrationstendenz** im Einzelhandel: Insbesondere (zumeist großflächige) Fachmärkte, Discounter und Filialisten expandieren weiterhin deutlich. In der Folge steigt der Druck vor allem auf inhabergeführte Geschäfte, die, neben Umsatzeinbußen aufgrund eines erhöhten Wettbewerbsdrucks, auch unter Nachfolgeproblemen im Zuge des Generationenwechsels leiden. Während der nicht-filialisierte Fachhandel im Jahr 2010 noch einen Marktanteil von 21,6 % einnahm, lag dieser 2021 nur noch bei 13,6 %<sup>8</sup>. Supermärkte und Discounter, Fachmärkte und der filialisierte Non-Food-Einzelhandel konnten ihre Marktposition hingegen weitgehend behaupten. Doch nicht nur inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte gerieten in der Vergangenheit zunehmend unter Druck. Neben der anhaltenden „Warenhauskrise“ war dies vor allem auch in Insolvenzen ehemals namhafter Filialisten (u. a. Woolworth, Wehmer, Schlecker) ablesbar.

<sup>6</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt; Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2020; Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de) (Zugriff: 11/2021)

<sup>7</sup> Quelle: IFH Köln GmbH, Der Coronaturbo: Geschäftsaufgaben und Onlinewachstum im Zeitraffer. Abruf unter <https://www.ifhkoeln.de/der-coronaturbo-geschaeftsaufgaben-und-onlinewachstum-im-zeitraffer/> (Zugriff: 11/2021)

<sup>8</sup> Quelle: IfH Köln, Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2021; Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de) (Zugriff: 10/2022)

**Abbildung 5: Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2010 bis 2021**



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: IfH Köln, Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2021; Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de) (Zugriff: 10/2022)

- Die Zahl der **Einkaufszentren** ist hingegen weiter – wenn auch langsamer – gestiegen. Waren es im Jahr 2010 noch 428 Center mit einer Gesamtfläche von 13,5 Mio. m<sup>2</sup>, existierten im Jahr 2021 schon 493 mit einer Gesamtfläche von 15,9 Mio. m<sup>2</sup>.<sup>9</sup> Dabei stehen neue Konzepte von Centern und neu entstehende Flächen dem Revitalisierungsbedarf von in die Jahre gekommenen Centern gegenüber. Hier sind es vor allem die „kleineren“ Passagen und Einkaufszentren, die mindergenutzte Flächen, Leerstände, Gestaltungsmängel und Investitionsstaus aufweisen und einen städtebaulichen Missstand in einzelnen städtischen Zentren darstellen.
- In den 1980er und 1990er Jahren waren es vor allem „klassische“ Fachmärkte, Lebensmittelanbieter und Einkaufszentren, die durch Neuentwicklungen an peripheren Standorten für eine räumliche Angebotsverschiebung an Pkw-kundenorientierte Standorte mit hoher Flächenverfügbarkeit (sog. sekundäre Standortnetz) sorgten und so mit den Angeboten in den Zentren in Konkurrenz traten. Wenngleich diesem Entwicklungstrend durch planerische Steuerung deutlich entgegengewirkt werden konnte, stehen häufig noch Standorte ohne Bezug zu gewachsenen städtebaulichen Zentren im Fokus der Betreiber und Projektentwickler. Neben den Lebensmitteldiscountern mit ihren wechselnden **Aktionswaren** (in auch zentrenrelevanten Warengruppen wie Unterhaltungselektronik und Bekleidung) weisen auch Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (wie beispielsweise Möbelfachmärkte) umfangreiche zentrenrelevante **Randsortimentsangebote** (z. B. Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren) auf, die den Wettbewerbsdruck auf Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen erhöhen.

<sup>9</sup> Quelle: EHI Retail Institute e. V., EHI Shopping-Center Report 2021, S. 28, Köln

Auch für **Factory Outlet Center** entstehen deutschlandweit immer mehr Standorte. Diese konzentrierten Ansammlungen von Fabrikverkaufsläden zum Vertrieb von spezifischen Waren aus eigener Produktion an peripheren, verkehrorientierten Standorten weisen in der Regel weitreichende Einzugsbereiche und einen Angebotsschwerpunkt im Bereich Bekleidung und Schuhe auf.

- Auf der anderen Seite positionieren sich einige – üblicherweise großflächige Anbieter – auch mit **kleineren Betriebskonzepten** in vorzugsweise (hoch)verdichteten integrierten, zentralen Lagen. Dazu gehören Lebensmittelanbieter, aber auch Möbel- oder Baumärkte sowie Spielwaren- oder Sportfachmärkte. Andere Betreiber ziehen sich aus bestehenden Flächen zurück, wie beispielsweise Elektronikfachmärkte oder auch Warenhäuser (Umwandlung bisheriger Verkaufsfläche in Lagerfläche, Untervermietung, Gastronomienutzung, o. ä.).
- Mit sich verändernden Betriebsformen und Konzepten treten auch „**neue**“ **Kundenmagnete** auf den Markt. Dazu gehören beispielsweise ausländische Konzerne, wie Primark, die mit großen Flächen städtische Zentren und Einkaufszentren prägen. Sie tragen zu einer deutlichen Erhöhung der Kundenfrequenz am Standort bei und beeinflussen das Qualitätsniveau. Da sie aber nicht ausschließlich zusätzliche Kaufkraft an den Standort ziehen, sondern ihren Umsatz auch aus Umsatzumverteilungen generieren, sind Auswirkungen auf umliegende Anbieter und in der Regel auch auf andere Zentren nicht auszuschließen.
- Weitere Entwicklungen ergeben sich durch einen **steigenden Wettbewerbsdruck durch E-Commerce<sup>10</sup>/ Onlinehandel** (vgl. Kapitel 2.2) und wurden teilweise **durch die Corona-Pandemie verstärkt** (vgl. Kapitel 2.3).

## 2.2 Onlinehandel

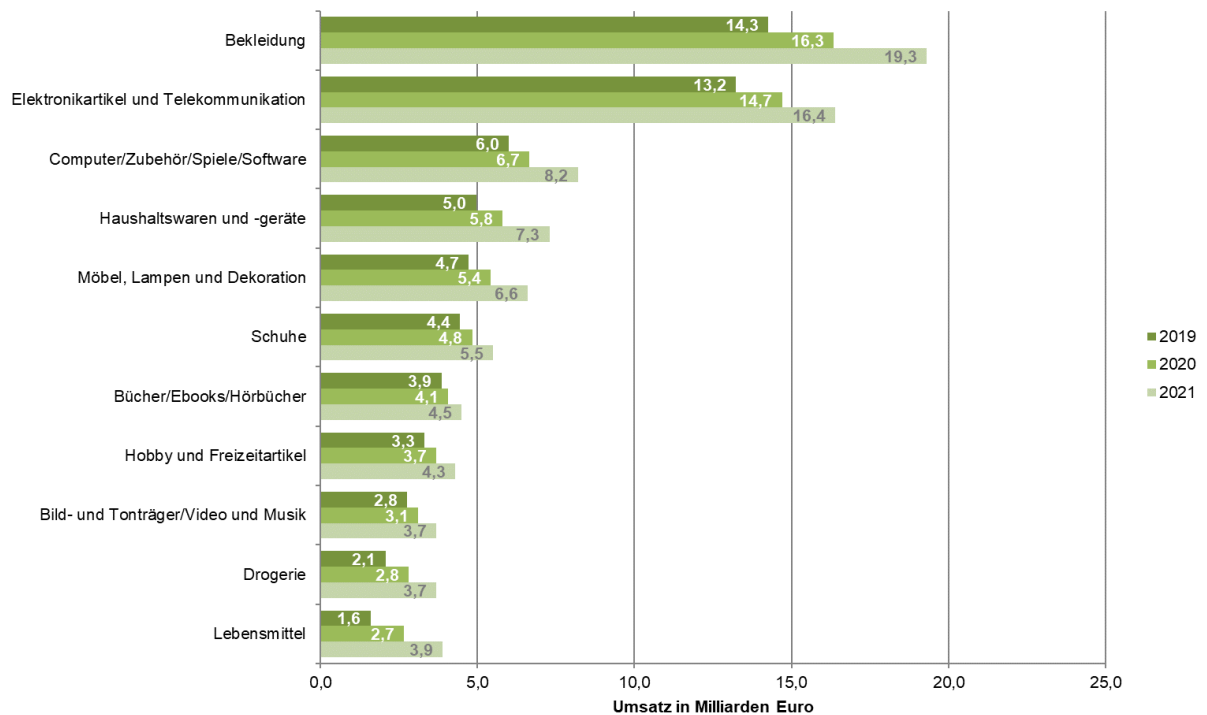
- Im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel gewinnen „neue“ Vertriebs- und Absatzwege zunehmend an Bedeutung und stellen den stationären Einzelhandel vor besondere Herausforderungen und steigendem Wettbewerbsdruck. Dazu gehört vor allem die steigende Bedeutung von **E-Commerce/ Onlinehandel**, die durch Vorteile, wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und / oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und / oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus, weiter zunehmen dürfte. In der Folge weist dieser Vertriebsweg bundesweit stetig steigende Marktanteile auf, die durch die Corona-Pandemie noch einmal deutlich gewachsen sind: Der im Onlinehandel erzielte Einzelhandelsumsatz wuchs von rund 1 Mrd. Euro im Jahr 2000 auf rund 60 Mrd. Euro im Jahr 2019 an. Bedingt durch die mit der Corona-Pandemie einhergehenden Einschränkungen des stationären Einzelhandels (= Lockdown) konnte der Einzelhandelsumsatz im Onlinehandel im Jahr 2020 sogar auf rd. 73 Mrd. Euro und 2021 nochmal auf über 86 Mrd. Euro ansteigen.<sup>11</sup> Gemessen an den

<sup>10</sup> „Ein Unternehmen betreibt E-Commerce, wenn es rechtsverbindliche Ein- oder Verkäufe über Websites oder automatisierten Datenaustausch (EDI) tätigt. Bezahlung und Auslieferung der Bestellungen müssen bei E-Commerce nicht im Bestellvorgang integriert sein.“ Definition des Statistischen Bundesamtes; Abruf unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de) (Zugriff: 03/2020)

<sup>11</sup> Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: E-Commerce-Umsatz mit Waren in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2021; Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de) (Zugriff: 07/2022)

insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entspricht dieser Wert 2021 einem relativen Umsatzanteil von fast 15 %.

**Abbildung 6: Online-Umsätze von ausgewählten Warengruppen 2019 bis 2021**



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: Warengruppen im Online-Handel nach dem Umsatz in Deutschland in den Jahren 2019 bis 2021; Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de) (Zugriff: 07/2022)

- Wesentlichen Anteil an der Umsatzentwicklung haben die üblicherweise als zentrenrelevant eingestuft Sortimente aus dem Bereich Bekleidung mit ca. 19 Mrd. Euro im Jahr 2021, gefolgt von Sortimenten aus dem Elektronikbereich mit 16,4 Mrd. Euro (vgl. Abbildung 6). Es zeigt sich aber, dass während der Corona-Pandemie in all diesen dargestellten Warengruppen Umsatzzuwächse im Onlinehandel generiert wurden.
- Eine prägende Entwicklung sind die sogenannten Multi-Channel-Konzepte. Dabei erfolgt eine Verknüpfung von verschiedenen Handelsformaten, beispielsweise von stationärem Einzelhandel und E-Commerce, d. h. der stationäre Handel geht online oder ein bisher nur online agierender Händler geht ins stationäre Geschäft. Ziel ist es, durch eine Verbindung unterschiedlicher Kanäle ein breites Kundenspektrum zu erreichen. Der Kunde hat bei diesem Konzept beispielsweise die Möglichkeit, sich im stationären Einzelhandel über ein bestimmtes Produkt zu informieren, um es daraufhin im Online-Shop käuflich zu erwerben oder ein online erworbenes Produkt im stationären Handel umzutauschen oder zurückzugeben.

### Spezifische Entwicklungstrends in der Nahversorgung

Im Bereich der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren zeigen sich spezifische Entwicklungen:



- Auf der einen Seite beleben **neue Handelsformate** den Markt; dazu gehören kleinere Formate von Lebensmittelanbietern in gut frequentierten städtischen Zentren oder Bringdienste - gekoppelt mit dem Onlinehandel.
- Auf der anderen Seite steigen – vorzugsweise außerhalb zentraler Lagen – die **Marktzutrittsgrößen** bzw. werden entsprechend von Investoren und Betreibern nachgefragt. Größere Märkte generieren einen größeren – in der Regel über die reine Nahversorgung hinausgehenden – Einzugsbereich. Dies impliziert eine Veränderung der Versorgungsnetzstruktur aufgrund wettbewerblicher bzw. städtebaulicher Auswirkungen. Es findet eine Netzausdünnung zu Lasten der fußläufigen Erreichbarkeit statt, die Qualität der wohnungsnahen Grundversorgung kann nicht mehr aufrechterhalten werden bzw. die Funktion „kleinerer“ Zentren in denen Lebensmittelanbieter einen wichtigen, funktionstragenden Anker darstellen, wird beeinträchtigt.
- Onlinehandel oder Bringdienste können diese entstehenden Lücken nur sehr eingeschränkt schließen, da es vor dem Hintergrund der Erhaltung der Zentren nicht allein um die Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren geht, sondern auch um Synergien mit anderen Funktionen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie).

## 2.3 Corona-Pandemie

Die anhaltende Corona-Pandemie stellt den Einzelhandel insgesamt, aber insbesondere die Innenstädte, so auch den Eppelborner Ortskern, vor besondere Herausforderungen. Seit Langem zeigt sich in vielen Städten ein schleichender Abwärtstrend der Zentren / Innenstädte durch die anhaltende Konkurrenz auf der „Grünen Wiese“ und den weiterhin wachsenden Onlinehandel. Die Corona-Krise beschleunigt diese Strukturprobleme und drohenden Funktionsverluste. Neben dem Einzelhandel sind jedoch auch weitere wichtige frequenzbringende Funktionen in den Innenstädten betroffen: Gastronomie, Dienstleistungen, Hotellerie und Tourismus, Kultur, Freizeit und Sport, Events usw. Diese innerstädtischen Funktionen haben sich bisher synergetisch ergänzt, jetzt zeigt sich eine wechselseitig verstärkende Abwärtsspirale. Touristen, Geschäftsreisende und Kulturbesucher fehlen dem Einzelhandel und der Gastronomie. Es droht eine Insolvenzelle mit zunehmendem Leerstand in den Innenstädten, die nach und nach sichtbar und spürbar werden wird. Folgende Entwicklungen während der Corona-Pandemie ließen sich beobachten:

- Während des ersten Lockdowns konnte der Onlinehandel teilweise von der Situation profitieren. Gleichzeitig wurde jedoch auch bewusster eingekauft, wobei die Bedeutung des stationären Einzelhandels als Kommunikationspunkt mit Servicequalität und vor allem auch Standorte mit Nahversorgungsfunktion besonders wertgeschätzt wurden.
- Der Einzelhandel insgesamt hat sich aus aktueller Sicht während der Coronapandemie relativ stabil entwickelt. Wachstumseffekte sind allerdings weitestgehend auf den Onlinehandel und zum Teil auf den Lebensmitteleinzelhandel beschränkt.
- Der von den bundesweiten Restriktionen betroffene Einzelhandel im Nonfoodbereich bewegt sich hingegen in einem extrem schwierigen Umfeld und kämpft nach der Erholungsphase in den Sommern 2021 und 2022 mit deutlichen Umsatzverlusten und einem Umsatzniveau, das

weiterhin oftmals dramatisch unter dem Vorkrisenniveau liegt. Insgesamt gesehen hat die Pandemie den tiefgreifenden Strukturwandel weiter beschleunigt.

- Auch wenn die Maßnahmen/Einschränkungen Stück für Stück zurückgenommen wurden, ist eine abschließende Bewertung der Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel und die Einzelhandelslandschaft im Allgemeinen wie auch auf die Situation in der Gemeinde Eppelborn im Besonderen derzeit nicht möglich. Die Situation vor Ort sollte daher beobachtet werden, ob aufgrund einschneidender Veränderungen der Einzelhandelssituation (z. B. in Form von einer deutlichen Zunahme von Leerständen oder der Schließung von funktionstragenden Betrieben) eine Aktualisierung und Neubewertung der Datenbasis vorzunehmen ist.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass sich die Zielrichtung eines Einzelhandelskonzeptes mit einem Fokus auf die Innenstadtentwicklung sowie vor allem auch eine weitreichende Grundversorgung nicht verändern wird. Dabei behält die Steuerungs- und Lenkungsfunktion des Konzeptes und auch eine konsequente Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums im Rahmen der Einzelhandelssteuerung – zur Vermeidung von langfristig nicht korrigierbaren Fehlentwicklungen – weiterhin eine herausragende Bedeutung.

#### **Folgende, durch die Corona-Pandemie ausgelöste oder verstärkte Trends im Einzelhandel waren bzw. sind zu beobachten:**

- Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe nimmt anhaltend weiter ab. Zwischen 2015 und 2019 sind es rund 5.000 Geschäfte pro Jahr. 2022 wird es bis zu 47.000 Geschäfte weniger im deutschen Einzelhandel geben als noch 2020 und bis zu 75.000 weniger im Vergleich zu 2015<sup>12</sup>.
- Es gibt zunehmend Online-Plattformen auf **lokaler / regionaler Ebene**. Diese aufgebauten lokalen / regionalen Online-Plattformen werden diesen Absatzweg dem inhabergeführten Einzelhandel „näherbringen“.
- Insgesamt wird die **Verknüpfung** von stationärem Einzelhandel und Onlinehandel zunehmen. Dadurch werden Multi-Channel-Konzepte für den stationären Einzelhandel wichtiger denn je.
- Die **Bedeutung und Wertschätzung** sowohl des stationären Einzelhandels – über die einfache Versorgung mit Gütern hinaus – als auch der Innenstädte bzw. Zentren als Treff- / Einkaufs- / Lebensmittelpunkte wird zunehmen. Das bestätigt eine Umfrage des Unternehmens Bonial zum Einfluss von Corona auf das Kaufverhalten und die Entwicklung des innerstädtischen Handels. Demnach kaufen mehr als 40 % der Befragten nun häufiger im lokalen Einzelhandel als vor der Corona-Pandemie und knapp 90 % der Befragten ist eine lebendige Innenstadt wichtig.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> Quelle: IFH Köln GmbH im Auftrag des HDE e. V.; Handelsszenario 2022

<sup>13</sup> Quelle: Bonial International GmbH; Exklusive Umfrage: 90 Prozent der Deutschen ist eine lebendige Innenstadt wichtig; Abruf unter <https://www.bonial.com/de/pressemitteilungen/exklusive-umfrage/> (Zugriff im 10/2022)

## 2.4 Ukraine-Krieg

Die weltweiten, europäischen und auch nationalen Auswirkungen des Ende Februar 2022 begonnenen Krieges in der Ukraine lassen sich noch nicht abschätzen, da belastbare Daten und Statistiken noch ausstehen. Dennoch lassen sich verschiedene Entwicklungen vermuten, die sich kurz- bis mittelfristig einstellen dürften:

- Die steigenden Energiepreise belasten zunehmend die Einkommen der Haushalte und führen zu Verschiebungen zu Ungunsten der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. Außerdem dürfte der Online-Handel profitieren, da aus Kostengründen die Mobilität reduziert und deshalb anstatt im stationären Einzelhandel vermehrt online eingekauft wird.
- Der Boom bei Investitionen in klimaneutralere Photovoltaik- und Heizungssysteme bindet finanzielle Mittel der Privathaushalte, die u.a. aus der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft abfließen.
- Steigende Herstellungskosten und sich dadurch erhöhende Lebensmittelpreise belasten das Konsumverhalten der Bevölkerung. Die Konzentration auf Grundnahrungsmittel und auf die übrigen Güter des täglichen Bedarfs wirken sich negativ auf den Konsum bei mittel- und langfristigen Bedarfsgütern (Bekleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik etc.) aus und führen dort zu Umsatzeinbußen.
- Preissteigerungen haben auch Auswirkungen auf die Sortimentsstruktur (Marken, Preislagen), Wahl des Einkaufsstandortes (wohnnah, Wechsel zu Discount) und die Konkurrenz zwischen alternativen Verwendungen des privaten Konsums (Einzelhandel vs. Reisen)<sup>14</sup>.

## 2.5 Konsequenzen der Entwicklungen für die räumliche Planung

Die aktuellen Entwicklungen in der Ukraine werden in Verbindung mit der anhaltenden Corona-Pandemie und den bereits aufgeführten strukturellen und räumlichen Angebotsverschiebungen auch die räumliche Planung im Allgemeinen sowie in der Kommune Eppelborn im Besonderen weiterhin vor große Herausforderungen stellen:

- Die **Nachfrage nach Standorten außerhalb von Zentren oder in peripheren Lagen im Randbereich der Zentren** hält nach wie vor an. Angesichts steigender Flächenansprüche vieler Betriebskonzepte passen diese vermeintlich nicht in vorhandene, gewachsene Siedlungsstrukturen. Die überwiegend dichten, kleinteiligen und manchmal auch historischen oder denkmalgeschützten Bebauungsstrukturen in städtischen Zentren können die Flächenansprüche heutiger Betriebsformen nur bedingt bzw. nur mit erheblichen Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllen.
- Durch überdimensionierte Einzelhandelsbausteine sowohl innerhalb und vor allem auch außerhalb der Zentren droht weiterhin eine **zunehmende Standortkonkurrenz**. Dabei sind es

<sup>14</sup> Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, HDE-Halbjahrespressekonferenz Berlin, 5. Juli 2022

speziell die zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Warenangebote, die für die Funktionsfähigkeit der städtischen Zentren Beeinträchtigungen mit sich bringen können. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den Randsortimenten großflächiger Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in dezentralen Lagen zu (z. B. Möbelanbieter).

- Aufgrund eines Rückgangs der Betriebszahlen sowie einer sinkenden Angebotsbreite und -qualität des Einzelhandels droht ein **Funktionsverlust gewachsener Zentren**, der aufgrund der bestehenden Multifunktionalität nicht nur den Einzelhandel betrifft. Das kann sich durch uniforme und zumeist kurzlebige Geschäftstypen manifestieren. Besonders kleinere Zentren sind einem Wettbewerbsdruck durch hybride Angebotsformen an Konkurrenzstandorten, vor allem auch außerhalb der Zentren, ausgesetzt. Die (Folge-)Nutzung von Leerständen und entstehende Brachflächen stellen immer wieder eine besondere Herausforderung dar, ebenso wie die sinkende Individualisierung des Einzelhandels und damit letztlich auch der Individualität der Städte.
- Wachsende Betriebsgrößen, Konzentrationstendenzen und in Teilen auch eine zunehmende Bedeutung des Onlinehandels auf der einen Seite sowie Angebotsverschiebungen an nicht integrierten Standorte auf der anderen Seite bewirken vor allem im Lebensmitteleinzelhandel sowie auch im Handel mit Drogeriewaren eine zunehmende **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** mit einer Verschlechterung der (fußläufigen) Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten. Dies betrifft nicht nur ländlich strukturierte Räume, sondern auch kleinere bzw. dünner besiedelte Ortsteile in größeren Städten.
- Ein **kommunales Einzelhandelskonzept** ist ein langfristig angelegtes Steuerungsinstrument für die Einzelhandels- und Stadtentwicklung, welches in regelmäßigen Abständen überprüft und aktualisiert wird (etwa alle fünf Jahre). Auf Grundlage einer Status-Quo-Analyse der Angebots- und Nachfrageseite werden mittelfristige Entwicklungsprognosen getroffen und übergeordnete Entwicklungsziele und Maßnahmen definiert. Der weitere Verlauf der Corona-Pandemie und des Ukraine-Konfliktes ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Februar 2023) nicht seriös prognostizierbar. Mittelfristige Prognosen sind aufgrund der ungewissen Dauer, ggf. neuer einschränkender Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, womöglich weiter steigenden Inflationsentwicklungen und deren wirtschaftlichen Auswirkungen derzeit nicht zuverlässig möglich. Das gilt sowohl für die Angebots- als auch für die Nachfrageseite. Gleichwohl ist der Einzelhandel in erheblichem Ausmaß betroffen.
- Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass sich die Zielrichtung eines Einzelhandelskonzeptes mit einem Fokus auf die Innenstadtentwicklung sowie vor allem auch eine weitreichende Grundversorgung nicht verändern wird. Dabei behält die Steuerungs- und Lenkungsfunction des Konzepts und auch eine konsequente Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums im Rahmen der Einzelhandelssteuerung – zur Vermeidung von langfristig nicht korrigierbaren Fehlentwicklungen – weiterhin eine herausragende Bedeutung.

## 3 Übergeordnete Zielaussagen

Im Rahmen des Planungssystems im Saarland stehen stadtentwicklungsplanerische Entscheidungen, insbesondere auch vor dem Hintergrund der Einzelhandelsteuerung, im Bezug zu übergeordneten Planungen auf Landes- und kommunaler Ebene.

### 3.1 Übergeordnete Zielaussagen der Landesplanung<sup>15</sup>

Die seit 2020 laufende Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans (LEP) ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzepts nicht abgeschlossen, weshalb der Vorgänger-Plan weiterhin Bestand hat und daher im Folgenden herangezogen wird: Mit seinen Zielen und Grundsätzen ist der **LEP, Teilabschnitt „Siedlung“ (2006)**<sup>16</sup>, neben dem LEP, Teilabschnitt „Umwelt“ (2004), das wichtigste Planungsinstrument der Landesplanungsbehörde im Saarland. Die Vorgaben der Landesplanung sind bei der Erarbeitung von Regionalplänen, Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie anderen Fachplänen der nachgeordneten Planungsebenen zu beachten. Der LEP „Siedlung“ beinhaltet

- die Festlegung von zentralen Orten unterschiedlicher Stufe;
- die Festlegung von raumordnerischen Siedlungsachsen;
- die Festlegung von Raumkategorien;
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Wohnsiedlungstätigkeit;
- die Festlegung von Zielgrößen für den Wohnungsbedarf;
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Kapitel 2.5 befasst sich mit großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Dabei werden die im Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel konkretisiert. Vor dem Hintergrund der Einzelhandelssteuerung ist somit hervorzuheben, dass durch die Festlegung der zentralen Orte eine Versorgung der Bevölkerung mit einem ausgewogenen Warenangebot, sozialen, kulturellen und wirtschaftsbezogenen Einrichtungen und Dienstleistungen sowie eines entsprechenden Wohnungsangebots im Sinne des dezentralen Konzentrationsgebotes auf kurzem Wege sichergestellt wird. Die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen trägt dazu bei, dass in allen Landesteilen eine bedarfsorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine ausgewogene und breit gefächerte, nach Zentralörtlichkeit differenzierte Einzelhandelsstruktur sichergestellt wird. Die Gemeinde Eppelborn wird als Grundzentrum eingestuft (LEP „Siedlung“, Anlage 6: Tabelle Festlegung des Wohnungsbedarfes).

Der Landesentwicklungsplan gibt u. a. vor, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen nicht zu einer Beeinträchtigung des Zentrale-Orte-Gefüges des Landes und der Funktionsfähigkeit des

<sup>15</sup> Der saarländische LEP übernimmt auch die Funktion eines Regionalplans.

<sup>16</sup> Quelle: Staatskanzlei Saarland (2006): Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“. In seiner zuletzt geänderten Fassung vom 04. Juli 2006  
Im Folgenden: LEP „Siedlung“ 2006

jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (hier: Ortskern Eppelborn) sowie der Nachbargemeinden führen dürfen. Darüber hinaus werden klare Vorgaben zur Steuerung des zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels gemacht, wobei die Landesplanung städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorten und damit nicht zuletzt den zentralen Versorgungsbereichen den Vorrang einräumt. In Anlage 7 werden zentrenrelevante Leitsortimente dargestellt, die stets zu beachten sind und die innerstädtischen Lagen prägen sowie eine hohe Besuchattraktivität erzeugen. Diese Liste ist auf kommunaler Ebene auf Grundlage der örtlichen Situation zu überprüfen und ggf. zu ergänzen.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug zum großflächigen Einzelhandel werden im LEP „Siedlung“ im Kapitel 2.5.2 festgelegt:



## Ziele und Grundsätze

(41)

**(G)** Zur bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll in allen Landesteilen ein auf den jeweiligen Versorgungsauftrag des Ober-, Mittel- oder Grundzentrums ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden. Die Standortgemeinden sollen dazu im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen treffen.

**(Z)** In nicht-zentralen Gemeindeteilen („Nahbereich“) ist die Versorgung der Bevölkerung auf die wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auszurichten.

(42)

**(Z)** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot). In Ausnahmefällen sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in nicht-zentralen Gemeindeteilen zulässig, wenn

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnortnahen, örtlichen Grundversorgung dient und
- eine entsprechende Mantelbevölkerung, d. h. die für die Auslastung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen erforderliche Bevölkerungszahl, vorhanden ist.

Über Ausnahmemeerforderlichkeit sowie Standort und Umfang der Einzelhandelsansiedlung, -erweiterung oder -änderung entscheidet die Landesplanungsbehörde.

(43)

**(Z)** Geschoss- und Verkaufsflächen mehrerer Einzelhandelseinheiten, die im räumlich-funktionalen Verbund zueinander stehen (Einzelhandelsagglomerationen), sind zusammenzuzählen. Als Verkaufsfläche gelten hierbei alle Flächen, auf denen der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich sind (einschließlich Kassen- und Packzonen, Gänge, Treppen innerhalb der Verkaufsräume, Standflächen für Warenträger und Einrichtungsgegenstände). Zur Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen („Verkauf ab Lager“).

(44)

**(Z)** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot). Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen.

(45)

**(Z)** Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigerungsverbot). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der



Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.

**(46)**

**(Z)** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot). Im Oberzentrum sowie in den Mittelzentren sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in den Nebenzentren zulässig, sofern sie bezüglich Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.

**(47)**

**(Z)** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen können unter Beachtung der landesplanerischen Zielsetzungen in Ausnahmefällen auch außerhalb integrierter Standorte des jeweiligen zentralen Ortes in Sondergebieten (gemäß Baunutzungsverordnung) ausgewiesen werden. Dies gilt allerdings nur für Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten, also für Warensortimente außerhalb der in Anlage 7 dargestellten zentrenrelevanten Sortimentsgruppen, deren Vertriebsformen aufgrund ihrer fachlichen Spezialisierung hauptsächlich auf große ebenerdige Ausstellungs- und Verkaufsflächen angewiesen sind (z. B. Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte, Autohäuser). In diesen Sondergebieten ist durch geeignete Bebauungsplan-Festsetzungen die Bündelung zulässiger, nicht-zentrenrelevanter Warensortimente zu ermöglichen.

**(48)**

**(G)** Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen grundsätzlich in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden werden.

**(49)**

**(Z)** Die planenden Standortgemeinden haben im Sinne der § 2 Abs. 2 BauGB und § 34 Abs. 3 BauGB die übergemeindliche Abstimmung von Planung und Ansiedlung, Erweiterung oder Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sicherzustellen (interkommunales Abstimmungsgebot).

**(G)** Den Gemeinden wird empfohlen, (inter-) kommunale Einzelhandelskonzepte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der betreffenden Gemeinde bzw. im betreffenden Teilraum aufzustellen.

**(50)**

**(Z)** Entsprechend § 11 Abs. 1 Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) haben öffentliche Stellen und Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) die Landesplanungsbehörde frühzeitig über alle Planungen und Maßnahmen zur Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu unterrichten.

**(51)**

**(Z)** Für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist in der Regel die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich. Die Entscheidung hierüber obliegt der Landesplanungsbehörde.

**(52)**

**(Z)** Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Vorranggebieten für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) gemäß Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ vom 13. Juli 2004 (Ziffern 70–78), widerspricht deren Zweckbestimmung, Betriebe aus dem industriell-produzierenden Sektor, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes anzusiedeln und ist daher unzulässig. Zur Sicherung dieser Flächen ist daher die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bauleitplanerisch auszuschließen.

**(53)**

**(G)** Innerhalb bauleitplanerisch ausgewiesener bzw. auszuweisender gewerblicher Bauflächen (Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO sowie Industriegebiete nach § 9 BauNVO) sollen in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen werden. Hiervon können solche Verkaufsstätten ausgenommen werden, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine maximale Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge. Zentrenrelevante Kern- oder Randsortimente sollen in Gewerbe- und Industriegebieten in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen werden.

## 3.2 Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Eppelborn**<sup>17</sup> stellt für das Gemeindegebiet die verschiedenen Bauflächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 1 BauNVO dar:

1. Wohnbauflächen
2. gemischte Bauflächen
3. gewerbliche Bauflächen
4. Sonderbauflächen

Die Entwickelbarkeit von Standorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe beruht auf den Darstellungen zu den Baugebieten (§§ 2-11 BauNVO). Besondere Festsetzungen hinsichtlich der Einzelhandelssteuerung im FNP stellen die Sondergebiete mit spezifischen Zweckbestimmungen dar (z.B. Einkaufszentrum oder Bau- und Gartenmarkt).

<sup>17</sup> Quelle: Webseite der Gemeinde Eppelborn: Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eppelborn: Vorentwurf. Abruf unter <https://www.eppelborn.de/wp-content/uploads/2022-05-11-EPPFNP-Vorentwurf-220422.pdf> (Zugriff: 01/2023)

Eine Ausweisung bzw. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche findet sich nicht im FNP der Gemeinde Eppelborn.

### 3.3 Stadtentwicklungskonzepte

Im Rahmen der öffentlichen Förderprogramme von Bund und Land helfen Fördermittel der Gemeinde, den demographischen und wirtschaftlichen Strukturwandel zu gestalten. Dazu wurden städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erarbeitet und beschlossen, womit der Zugang zu öffentlichen Fördermitteln ermöglicht wurde. An dieser Stelle seien aber nur die Konzepte zitiert, die Auswirkungen auf das Thema Einzelhandel haben:

- Das **Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO, 2012)**<sup>18</sup> befasst sich mit dem gesamten Gemeindegebiet. U. a. soll der Eppelborner Ortskern in seiner Funktion als Versorgungsschwerpunkt sowie in seiner Aufenthaltsqualität und Attraktivität gestärkt werden. Außerdem empfiehlt das GEKO für den Ortskern die Einrichtung eines Leerstandsmanagements und die Sanierung von Baubestand und Fassaden.
- Das **ISEK (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) „Aktive Ortsmitte Eppelborn“** (*ISEK Eppelborn 2022, 2022*)<sup>19</sup> stammt in seiner Ursprungsfassung aus dem Jahr 2016 und wurde 2022 fortgeschrieben. Es befasst sich mit dem Eppelborner Ortskern. Der Untersuchungsraum ist dabei größer gefasst als der zentrale Versorgungsbereich (vgl. Karte 7 in Kapitel 6.3), insbesondere im westlichen und südwestlichen Bereich. Es definiert ein umfangreiches Projekt- und Maßnahmenbündel, um den Ortskern mit seinen Grundpfeilern Wirtschaft und Handel, Wohnen, Bildung sowie Freizeit und Kultur zu stärken und diese für zukünftige Herausforderungen zu wappnen. Das ISEK bezieht sich an mehreren Stellen auf das EHK 2014, außerdem soll u. a. die Multifunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs bewahrt werden, u. a. durch die Sicherung bestehender Einzelhandelsbetriebe. Zudem beschreibt das ISEK die Auffälligkeit der Leerstände, insbesondere in der Bahnhofstraße. Mit einem Leerstandsmanagement soll dem begegnet werden.

<sup>18</sup> Quelle: Argus Concept (2012): Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept. Homburg

<sup>19</sup> Quelle: Argus Concept (2022): ISEK - Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept "Aktive Ortsmitte Eppelborn": 1. Fortschreibung. Homburg

## 4 Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Eppelborn stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen als auch auf sekundärstatistische Quellen.

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen der Fortschreibung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die erneute flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Eppelborner Gemeindegebiet sowie die Erhebung der Dienstleistungsbetriebe im zentralen Bereich.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Gemeinde Eppelborn gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Köln GmbH.
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Überprüfung der Definition und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Eppelborn ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

### 4.1 Angebotsanalyse

#### Bestandserhebung

Zur Analyse der Angebotsituation wurde im Februar 2022 eine flächendeckende **Vollerhebung des Eppelborner Einzelhandelsbestands** (inkl. Leerstände) durchgeführt. Die Vollerhebung basiert auf einer Begehung des gesamten Gemeindegebiets bei gleichzeitiger Bestandsaufnahme und Kartierung der Einzelhandelsbetriebe. Dabei ist zu betonen, dass diese Vollerhebung eine Momentaufnahme des Status Quo ist und nachfolgende Entwicklungen (z. B. eine Geschäftsaufgabe) in den Zahlen nicht berücksichtigt sind.

Im Rahmen der Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – soweit möglich bzw. vom Geschäftsinhaber / Filialleiter zugelassen<sup>20</sup> – erhoben und eine räumliche Zuordnung der Geschäfte vorgenommen.

<sup>20</sup> Sofern eine lasergestützte Messung nicht möglich war, wurden die Flächen abgeschritten bzw. geschätzt.

Der Erhebung liegt folgende **Definition der Verkaufsfläche** zugrunde:

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut dem Urteil des OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009 grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher einzelne Sortimente (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt. Zwar legen wir bei der Erfassung der Verkaufsflächen einen sehr hohen Grad von Genauigkeit und Sorgfalt an, jedoch kann und soll diese Bestandserfassung nicht den Anspruch erfüllen, der z. B. an ein DIN-Flächenaufmaß anzulegen ist.

In der sich anschließenden Auswertung werden die Sortimentsgruppen den in der folgenden Tabelle 1 dargestellten 17 Warengruppen zugeordnet.

**Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker+Krusse**

Warengruppe	Sortiment
<b>überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe</b>	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
	Backwaren / Konditoreiwaren
	Fleischwaren
	Getränke
Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen
	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
	Zoologische Artikel, lebende Tiere
	Heim- und Kleintierfutter
Gesundheit und Körperpflege	pharmazeutische Artikel
	Drogeriewaren / Körperpflegeartikel, Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
Papier / Büroartikel / Schreibwaren (PBS) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Bücher
	Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Büromaschinen
	Zeitungen / Zeitschriften
<b>überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe</b>	
Bekleidung	Bekleidung
Schuhe / Lederwaren	Schuhe
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Glas, Porzellan, Keramik (GPK) / Haushaltswaren	Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	Hobbyartikel (inkl. Künstlerartikel / Bastelzubehör sowie Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle)
	Musikinstrumente und Zubehör
	Spielwaren
	sonstige Babyartikel (Kinderwagen, Kindersicherheit)
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen
	Campingartikel
	Fahrräder und technisches Zubehör
	Reitsportartikel
	Sportartikel / -kleingeräte
	Sportbekleidung und Sportschuhe
Sportgroßgeräte	
<b>überwiegend langfristige Bedarfsstufe</b>	
Wohneinrichtung	Bettwaren
	Matratzen
	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
	Teppiche (Einzelware)
Möbel	Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen, Wohndekorationsartikel
	Möbel
Elektro / Leuchten	Elektrogroßgeräte
	Elektrokleingeräte
	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Elektronik / Multimedia	Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
Medizinische und orthopädische Artikel	Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel
Uhren, Schmuck	Uhren / Schmuck
Baumarktsortimente	Baumarktspezifisches Sortiment: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
Gartenmarktsortimente	Gartenartikel und -geräte
	Pflanzen / Samen
Sonstiges	Erotikartikel
	Sammlerbriefmarken und -münzen

Quelle: Zusammenstellung Junker+Krusse



Die in Anlehnung an die vorstehende Tabelle durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Eppelborner Einzelhandels im gesamten Gemeindegebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebots sowohl auf gesamtgemeindlicher als auch auf Ebene einzelner Standortbereiche dar.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzepts zu erstellende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten (vgl. Kapitel 8.4).

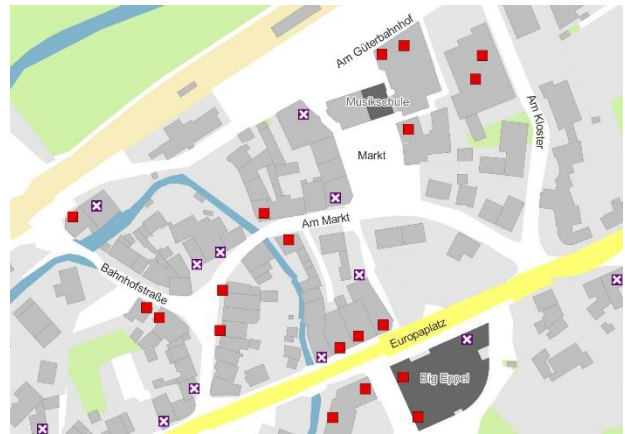
Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentrale Bereiche, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lagen, städtebaulich nicht integrierte Lagen zugeordnet, deren Merkmale in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert werden:

**Tabelle 2: Definition von Lagekategorien**

**Zentraler (Versorgungs)Bereich**

Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO. (siehe auch weitergehende Erläuterungen im Glossar)

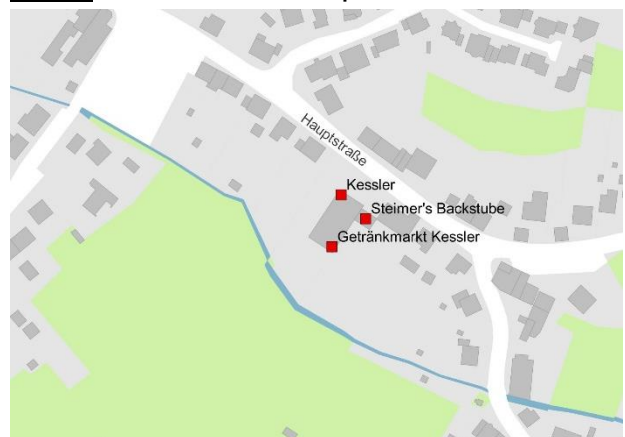
**Beispiel: Ortskern Eppelborn**



**Städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage**

Eine Legaldefinition des Begriffspaares der „städtebaulich integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Eppelborner Konzepts werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Gemeinde Eppelborn integriert sind und einen unmittelbaren Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen haben, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als zentralen Versorgungsbereich zu bezeichnen. Konkret wurden alle Standorte als städtebaulich integriert eingestuft, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängenden Wohnsiedlungen geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren, wie z. B. Autobahnen, Hauptverkehrsstraßen oder Bahngleise, den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.

**Beispiel: Edeka „Kessler“, Hauptstraße (Wiesbach)**





### Städtebaulich nicht integrierte Lage

Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht oder nur in geringem Maße im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und Pkw-kundenorientierten Standorten (z. B. in Gewerbegebieten).

### Beispiel: AROP, Juchem-Straße



Quelle: Zusammenstellung Junker+Kruse; Kartengrundlagen Gemeinde Eppelborn (2022), Legende für Kartengrundlage im Anhang

### Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Eppelborner Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mitberücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Eppelborn. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

### Definition „Nahversorgung“

Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt insbesondere auch vor dem Hintergrund einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter *Nahversorgung* oder *wohnungsnaher Grundversorgung* wird hier die Versorgung der Bürger mit nahversorgungsrelevanten Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Blumen (Indoor) / Zoo gezählt (s. o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis und somit auch in diesem Einzelhandelskonzept wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Gemeinde insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. das Sortiment Lebensmittel herangezogen.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Neben einer rein *quantitativen* Betrachtung sind vor allem *räumliche* und *qualitative* Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung, die ergänzend bei der Bewertung der Angebotsituation berücksichtigt werden. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppen-spezifische Angebotsstruktur und -vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Verkaufseinrichtungen* in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur in Eppelborn wird eine Distanz von rund 600 bis 700 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen definiert.

Davon zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche, die eine über die reine fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen für die Gesamtgemeinde einnehmen. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnahe Nahversorgung bezeichnet werden:

**Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung**

„idealtypische“ Ausstattung	Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel pharmazeutische Artikel
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: Zusammenstellung Junker+Kruse

## 4.2 Nachfrageanalyse

Ein zweiter wichtiger Baustein der Grundlagenermittlung ist die Analyse der Nachfragesituation. Sie liefert ein umfassendes Bild über das aktuelle einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Eppelborner Bevölkerung sowie der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

### Sekundärstatistische Daten

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

Entsprechende Werte werden u. a. jährlich von der IFH Köln GmbH oder der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) Nürnberg herausgegeben. In der vorliegenden Untersuchung wird auf Daten der IFH Köln GmbH zurückgegriffen, die in Teilen modifiziert und an den der Erhebung zugrunde gelegten Branchenschlüssel (vgl. dazu Tabelle 1) angepasst wurden.

Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebiets. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

Ergänzend zu den vorab beschriebenen Quellen bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u. a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u. a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

### **Kundenherkunftserhebung**

Ein wichtiger Baustein zur Betrachtung der Nachfrageseite ist eine Kundenherkunftserhebung zur Bestimmung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsbereichs des Einzelhandelsstandorts Eppelborn. Diese Erhebung wurde in Kooperation mit ausgewählten Einzelhändlern in Eppelborn durchgeführt. Hierzu wurden in einem Zeitraum von einer Woche im März 2022 in mehr als 30 teilnehmenden Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Hauptbranche und Größenordnungen in Eppelborn (ausschließlich) der Wohnort (Gemeinde oder Postleitzahl) des jeweils zahlenden Kunden dokumentiert. Insgesamt wurden rund 2.700 Kunden erfasst.

Hierdurch ergibt sich eine valide empirische Grundlage, die neben anderen Faktoren in die Bestimmung des aktuellen Einzugsgebiets der Gemeinde Eppelborn eingeflossen ist (vgl. Kapitel 5.3).

## **4.3 Städtebauliche Analyse**

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Eppelborn im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf dem *zentralen Bereich*. Auch im Einzelhandelskonzept von 2014 ist die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs vorgenommen worden. Insgesamt wird dieser wie auch ggf. neue faktische oder perspektivische zentrale Versorgungsbereiche anhand einer transparenten und einheitlichen Bewertungsmatrix überprüft und entsprechend abgegrenzt, dies auch mit Blick auf die aktuelle Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex. Grundlage hierfür bildet in jedem Fall auch eine aktuelle städtebauliche Analyse der einzelnen Standortbereiche.

Durch die Lage im Zentrum einer Gemeinde bzw. eines Ortsteils sind für die Prosperität eines Zentrums neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tieferegreifende Analyse eines Geschäftszentrums sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzepts, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung des Zentrums genannt werden.

Die Kriterien der städtebaulichen Analyse lauten wie folgt:

- Einzelhandelsdichte<sup>21</sup>
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Räumliche und funktionale Beziehungen zwischen dem Zentrum und seiner Umgebung
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Eppelborn. Hierdurch können nicht nur Veränderungen seit der letzten Analyse bewertet werden, sie liefert auch die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Gemeinde. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund einschlägiger Rechtsprechung<sup>22</sup> keine planerische „Abgrenzungsübung“, sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

---

<sup>21</sup> Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden.

<sup>22</sup> vgl. dazu u. a. Urteile des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07) sowie des OVG NRW vom 25.10.2007 (AZ 7A 1059/06)

## 5 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

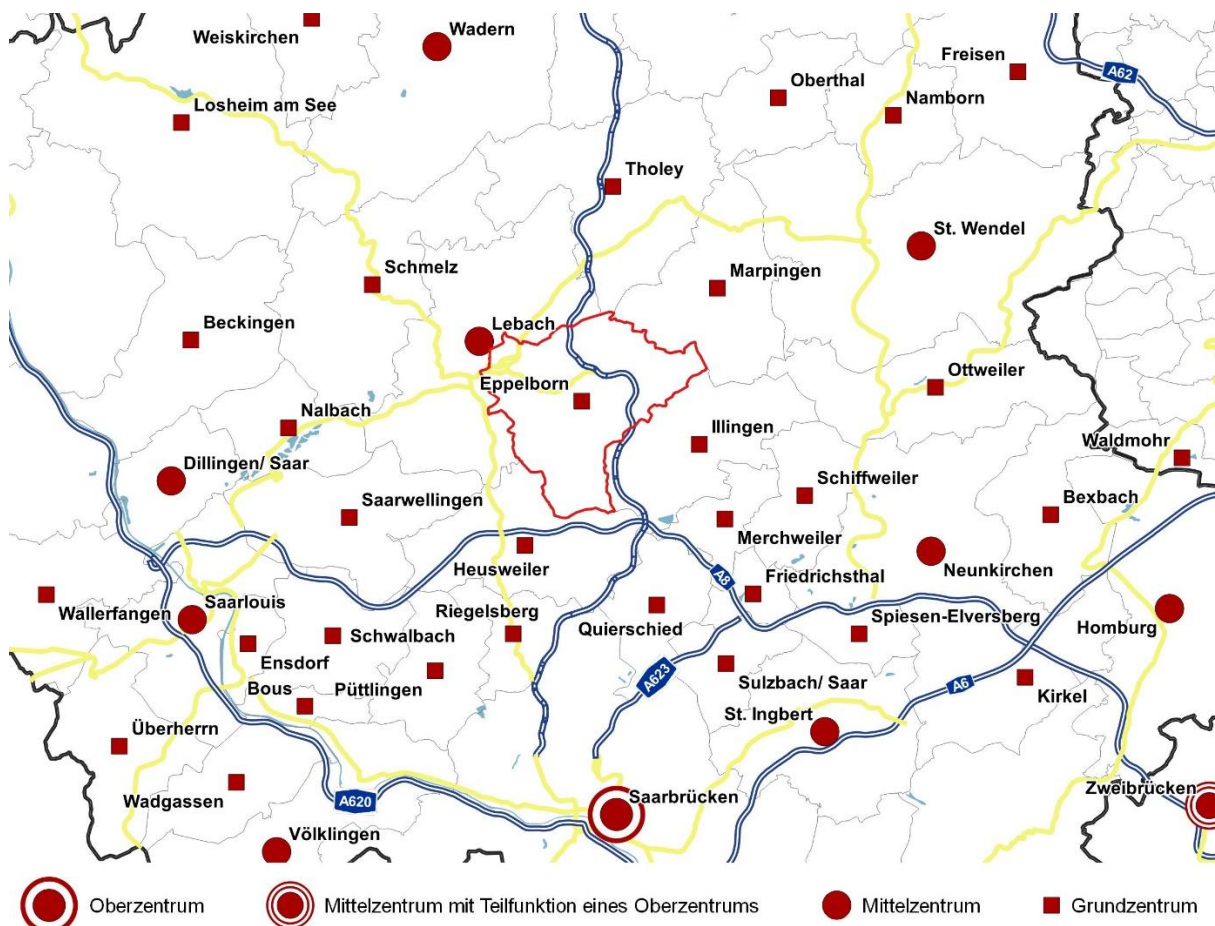
Nachstehend folgt zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelsituation in der Gemeinde Eppelborn eine Übersicht der aktuellen Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch die Prosperität des Einzelhandelsstandorts Eppelborn auswirken können.

### 5.1 Standortrelevante Rahmenbedingungen

#### Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die Gemeinde Eppelborn mit ihren rund 16.700 Einwohnern liegt im Landkreis Neunkirchen im Zentrum des Saarlands. Landesplanerisch ist der Gemeinde Eppelborn die Versorgungsfunktion eines Grundzentrums zugewiesen.

#### Karte 1: Lage der Gemeinde Eppelborn in der Region



Quelle: Darstellung Junker+Krusse auf Basis von © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Neben dem angrenzenden Mittelzentrum Lebach ist Eppelborn ausschließlich von Grundzentren umgeben. Dazu gehören Tholey, Marpingen, Illingen und Heusweiler. Die Gemeinde Eppelborn konkurriert als Wirtschaftsstandort vor allem mit den benachbarten Grundzentren in der Region.



Durch eine gute verkehrliche Anbindung werden die räumlich-funktionalen Verflechtungen Eppelborns mit der Region begünstigt. Eppelborn ist durch die Autobahn A 1 in Nord-Süd-Richtung (Heiligenhafen – Köln – Saarbrücken) und die Bundesstraße B 10 (Lebach – Neu-Ulm), deren Teilabschnitt in West-Ost-Richtung von Lebach bis zur Anschlussstelle A 1 verläuft, zu erreichen.

Mit der DB-Anschlussstelle Bahnhof Eppelborn ist die Gemeinde an das bundesweite Schienennetz angebunden. Aufgrund seiner an den Eppelborner Ortskern grenzenden Lage ermöglicht der Eppelborner Bahnhof auswärtigen Kunden den Besuch des Ortskerns mit der Bahn. Darüber hinaus bietet ein Netz aus Buslinien Verbindungen innerhalb Eppelborns und in benachbarte Orte der Region.

### Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Das Eppelborner Gemeindegebiet umfasst rund 47 km<sup>2</sup> und gliedert sich in acht statistische Bezirke. In der folgenden Tabelle 4 werden die Einwohner sowie deren Anteile an der Gesamtbevölkerung dargestellt.

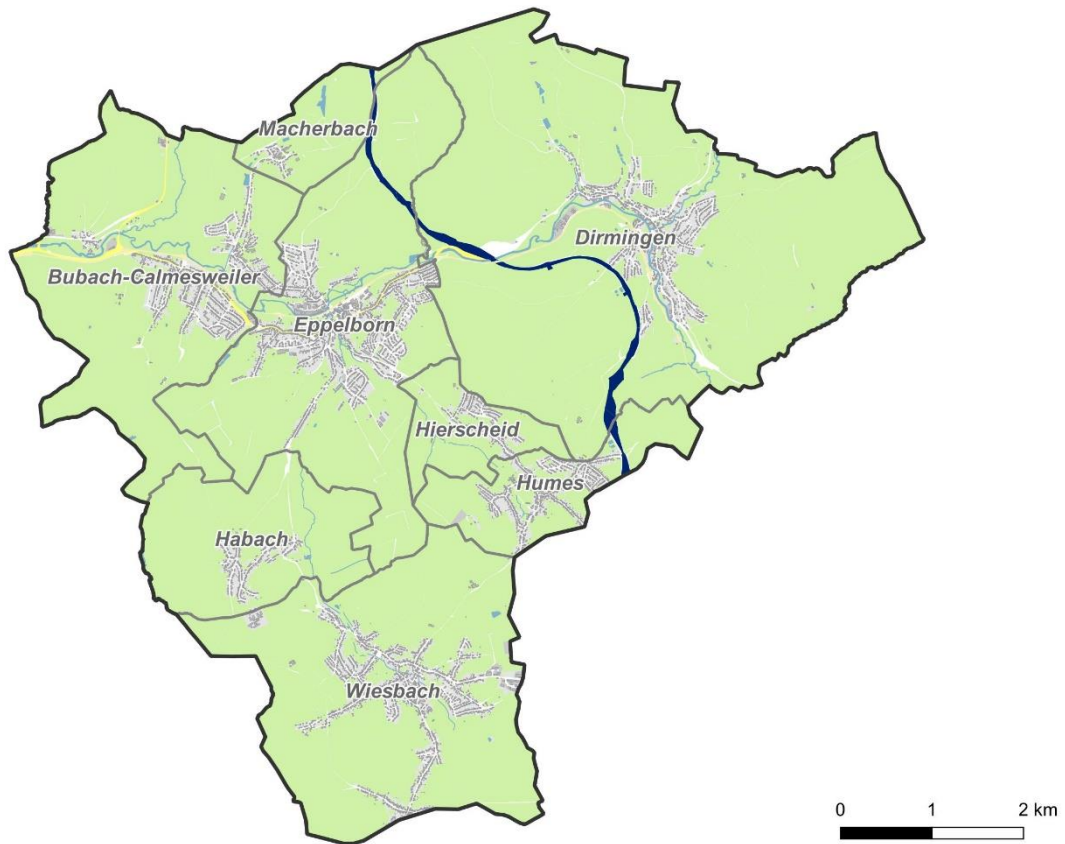
**Tabelle 4: Eppelborner Gemeindegliederung mit Einwohnerzahlen**

Ortsteil	Einwohner	Anteil
Eppelborn	4.570	27 %
Bubach-Calmesweiler	2.607	16 %
Dirmingen	2.778	17 %
Habach	687	4 %
Hierscheid	614	4 %
Humes	1.647	10 %
Macherbach	187	1 %
Wiesbach	3.583	21 %
<b>Gesamt</b>	<b>16.673</b>	<b>100 %</b>

Quelle: Gemeinde Eppelborn, Stand: 01.02.2022

Das Gemeindegebiet ist geprägt durch mehrere Siedlungsstrukturen, die sich bandförmig entlang der großen Verkehrsstraßen gruppieren (vgl. Karte 2). Den Siedlungsschwerpunkt bildet das Zentrum der Gemeinde, in dem die Ortsteile Eppelborn sowie, nordwestlich angrenzend, Bubach-Calmesweiler die größten statistischen Bezirke darstellen. In Eppelborn lebt mit 4.600 Einwohnern mehr als ein Viertel der Bevölkerung. In den Ortsteilen Wiesbach, Dirmingen und Bubach-Calmesweiler lebt jeweils rund ein Fünftel der Einwohner der Gemeinde Eppelborn. Die übrigen Ortsteile sind diesen quantitativ z.T. deutlich untergeordnet.

Karte 2: Siedlungs- und Gemeindeftruktural Eppelborn



Quelle: Darstellung Junker+Kruise auf Basis von Kartengrundlagen LVGL Saarland (2022); Legende für Kartengrundlage im Anhang

## 5.2 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Eppelborn

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Köln GmbH zurückgegriffen. Diese werden durch die IfH-Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Warengruppen ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial stellt sich für die Gemeinde Eppelborn folgendermaßen dar:



Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Eppelborn

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Eppelborner Wohnbevölkerung	
	Pro Kopf (in Euro / Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.591	43,2
Blumen (Indoor) / Zoo	123	2,0
Gesundheit und Körperpflege	447	7,4
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	163	2,7
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>3.324</i>	<i>55,4</i>
Bekleidung	452	7,5
Schuhe / Lederwaren	122	2,0
GPK / Haushaltswaren	110	1,8
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	140	2,3
Sport und Freizeit	211	3,5
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>1.035</i>	<i>17,2</i>
Wohneinrichtung	165	2,7
Möbel	394	6,6
Elektro / Leuchten	193	3,2
Elektronik / Multimedia	433	7,2
Medizinische und orthopädische Artikel	83	1,4
Uhren / Schmuck	69	1,2
Baumarktsortimente	511	8,5
Gartenmarktsortimente	115	1,9
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>1.964</i>	<i>32,7</i>
<i>Sonstige</i>	<i>258</i>	<i>4,3</i>
<b>Gesamt</b>	<b>6.580</b>	<b>109,7</b>

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

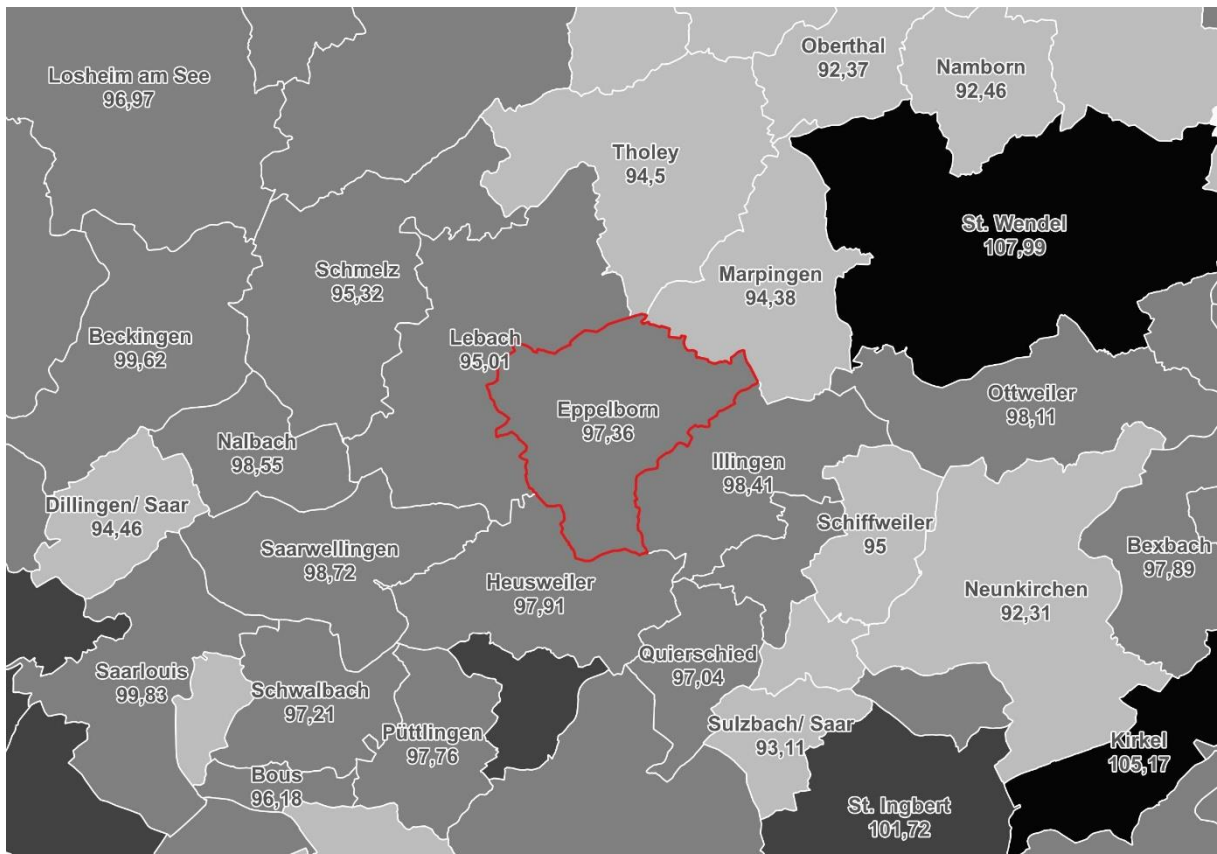
Quelle: Berechnung Junker + Kruse auf Basis IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln 2021

Insgesamt beträgt das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial für Eppelborn rund 110 Mio. Euro (2021)**. Die Verbrauchsausgaben in den Warengruppen sind dabei unterschiedlich ausgeprägt. Auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt mit rund 43 Mio. Euro bzw. rund 40 % der höchste Anteil am gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial. Mit deutlichem Abstand folgen die Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente (rund 10 Mio. Euro bzw. 9 %), Bekleidung (rund 8 Mio. Euro bzw. 7 %), sowie Gesundheit und Körperpflege (rund 7 Mio. Euro bzw. 7 %). Weitere monetär bedeutsame Warengruppen sind Elektronik / Multimedia und Möbel.

Diesem monetären Kaufkraftpotenzial liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau der Gemeinde Eppelborn zu Grunde. Die sogenannte

einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Eppelborn vom Bundesdurchschnitt (=100) an. Derzeit ergibt sich in Eppelborn eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** von **97,4**, d. h. das Kaufkraftniveau der Eppelborner Bevölkerung liegt um rund 2,6 % unter dem Bundesdurchschnitt. Im Vergleich zum Jahr 2014 (94,4)<sup>23</sup> ist das Kaufkraftniveau angestiegen. Eine noch stärkere Entwicklung erfuhr das absolute Kaufkraftvolumen: von rund 100 Mio. Euro<sup>24</sup>, die im EHK 2014 ausgewiesen wurden, stieg es um rund 9 % auf rund 110 Mio. Euro (2021).

### Karte 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich (2021)



Quelle: Darstellung und Berechnung Junker + Kruse auf Basis IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln 2021 und © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Im **regionalen Vergleich** wird deutlich, dass die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der Eppelborn umgebenden Kommunen ebenfalls ausschließlich unter dem Bundesdurchschnitt liegen. Die Kreisstadt St. Wendel im Nordosten der Gemeinde Eppelborn erreicht dagegen einen Wert oberhalb des Bundesdurchschnitts.

<sup>23</sup> Quelle: EHK 2014: 12

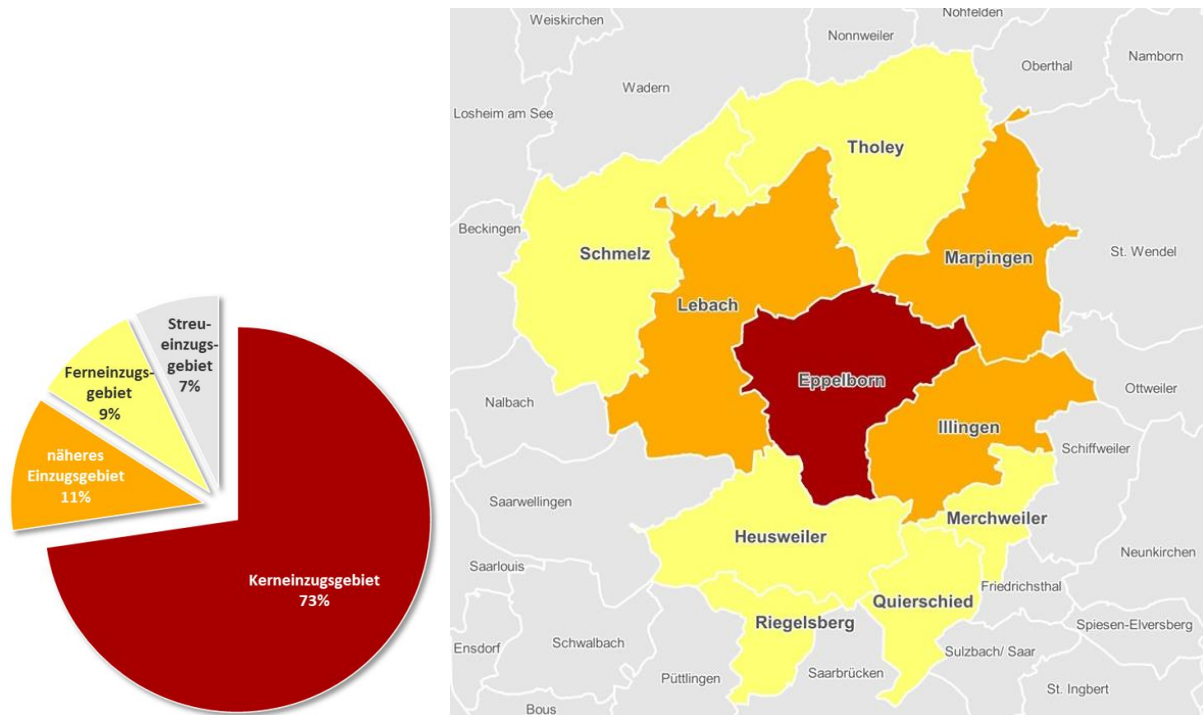
<sup>24</sup> Quelle: ebd.: 14

## 5.3 Einzugsgebiet des Einzelhandels in Eppelborn

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität im Rahmen der Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch für die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsinanspruchnahme und Freizeitgestaltung in Kauf genommen. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Einzelhandels in Eppelborn, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Neben der regionalen Wettbewerbssituation, siedlungsräumlicher, verkehrlicher sowie sozioökonomischer Rahmenbedingungen fließen hier auch die Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung (vgl. Kapitel 4.2) ein. Die dort ermittelten Kundenzahlen wurden in Relation zur Bevölkerungszahl des jeweiligen Herkunftsortes gesetzt, um die verhältnismäßige Bedeutung der Gemeinde Eppelborn als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf Grundlage dieser sogenannten „Kundenherkunftskoeffizienten“ sowie unter Berücksichtigung der Raumwiderstände und der Einordnung bzw. Bewertung von Konkurrenzstandorten lässt sich das Einzugsgebiet der Gemeinde Eppelborn wie folgt abgrenzen:

**Karte 4: Einzugsbereich des Eppelborner Einzelhandels**



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Kartengrundlagen: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

### **Kerneinzugsgebiet**

Als **Kerneinzugsgebiet** für den Einzelhandel in Eppelborn bietet die Gemeinde Eppelborn mit ihren acht Ortsteilen selbst ein Kundenpotenzial von ca. 17.000 Einwohnern. 73 % und damit rund drei Viertel der während der Kundenherkunftserhebung befragten Kunden stammen aus diesem Kerneinzugsgebiet.

### **Näheres Einzugsgebiet**

Dem **näheren Einzugsgebiet** (oder Naheinzugsgebiet) werden in der Regel Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zur Untersuchungskommune liegen. Dazu zählen mit einem Kundenpotenzial von insgesamt mehr als 37.000 Einwohnern Lebach, Marpingen und Illingen. Das Kundenpotenzial entspricht einem Anteil von 11 % des gesamten Einzugsgebietes. Einzelne Betriebe in Eppelborn, wie beispielsweise Magnetbetriebe an verkehrsgünstigen Standorten, können dabei aber auch deutlich überdurchschnittliche Werte aufweisen.

### **Ferneinzugsgebiet**

Das **Ferneinzugsgebiet** umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die zwar den Einzelhandel in Eppelborn mit einer gewissen Regelmäßigkeit aufsuchen, jedoch auch räumliche Einkaufsorientierung auf andere Standorte aufweisen und nicht hauptsächlich auf den Einzelhandel in Eppelborn ausgerichtet sind. Dabei handelt es sich um Städte und Gemeinden, die sich an jene des näheren Einzugsgebietes anschließen. Das Kundenpotenzial von insgesamt mehr als 73.000 Einwohnern entspricht einem Anteil von etwa 9 % des gesamten Einzugsgebietes.

### **Streueinzugsgebiet**

Das **Streueinzugsgebiet** umfasst wiederum all diejenigen Besucher und Kunden, die keiner der oben genannten Städte zugeordnet werden können und die den Einkaufsstandort Eppelborn nicht regelmäßig aufsuchen (z. B. Reisende, Touristen etc.). Als sogenannte Streuumsätze des Einzelhandels werden „Zufallskäufe“ durch Personen von außerhalb des eigentlichen Einzugsgebietes bezeichnet. 7 % der ermittelten Kunden des Eppelborner Einzelhandels kommen aus diesem Streugebiet.

**Insgesamt** ergab die Kundenherkunftserfassung im März 2022 ein erwartbares Ergebnis. Während der überwiegende Anteil der Kunden erwartungsgemäß aus dem Gemeindegebiet Eppelborns selbst stammt, ist auch für die Umlandgemeinden ein Anteil zu konstatieren.

## 6 Aktuelle Angebotssituation in der Gemeinde Eppelborn

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel beschriebenen standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Eppelborn unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtgemeindlicher Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Grundversorgungssituation im Gemeindegebiet erfolgen.

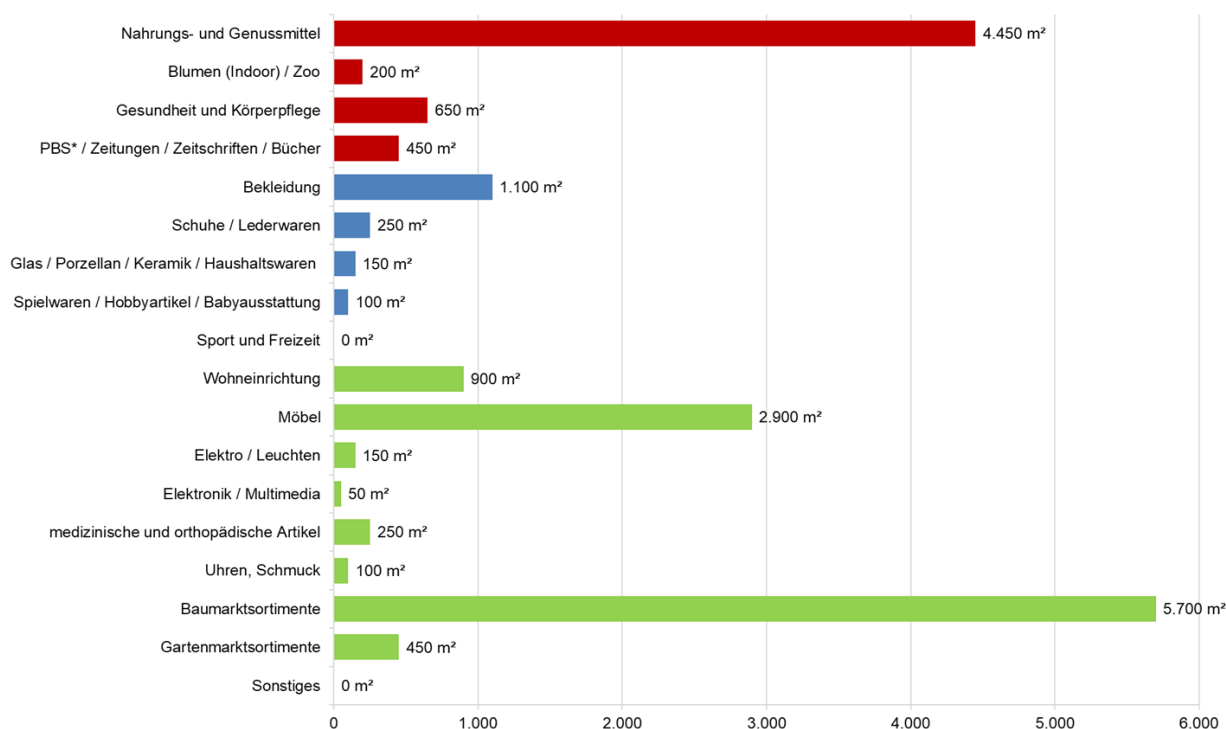
Um die Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes vergleichbar darstellen zu können, basieren die nachfolgenden Erläuterungen zur räumlich-funktionalen Angebotsstruktur auf dem beschlossenen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2014. Das heißt: Der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Eppelborn wurde entsprechend seiner damaligen Funktion und Abgrenzung in die Analyse eingestellt. Im Rahmen der Fortschreibung ist es allerdings möglich, dass sich – entsprechend der zwischenzeitlich erfolgten einzelhandelsrelevanten Entwicklungen – Veränderungen in der räumlichen Abgrenzung ergeben haben.

### 6.1 Einzelhandelsrelevante Kennziffern in der Gemeinde Eppelborn

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus der sortimentspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Anbieter können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Eppelborn getroffen werden. Dabei ist zu betonen, dass diese Vollerhebung eine Momentaufnahme des Status Quo ist und nachfolgende Entwicklungen (z. B. eine Geschäftsaufgabe) in den Zahlen nicht berücksichtigt sind. Die wesentlichen Kennwerte des Einzelhandels in der Gemeinde Eppelborn stellen sich zum Erhebungszeitpunkt wie folgt dar:

- Es bestehen insgesamt **70 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne (d. h. ohne KFZ- und Brennstoffhandel, vgl. Kapitel 2) mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **17.800 m<sup>2</sup>**. Seit 2014 ist somit über alle Warengruppen ein Verkaufsflächenzuwachs von rund 3.000 m<sup>2</sup> (+21 %) bei einer leicht gesunkenen Anzahl an Einzelhandelsbetrieben (2014: 82 Betriebe) festzustellen.<sup>25</sup>

<sup>25</sup> Neben einzelnen Veränderungen im Bestand muss erwähnt werden, dass das EHK 2014 sowie das vorliegende EHK 2023 von unterschiedlichen Autoren stammen und sich somit nicht nachvollziehbare Änderungen in der Erhebungsmethodik ergeben, die die Vergleichbarkeit der Zahlen aus den beiden Konzepten einschränken.

**Abbildung 7: Warengruppenspezifische Verkaufsflächen in der Gemeinde Eppelborn (in m<sup>2</sup>)**

\*Papier, Büroartikel, Schreibwaren

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: Darstellung Junker+Kruse auf Grundlage der Junker+Kruse Einzelhandelserhebung Eppelborn 2022

- **Quantitative Angebotsschwerpunkte** liegen in der Gemeinde Eppelborn in den flächenintensiven Warengruppen **Bau- und Gartenmarktsortimente** (insgesamt rund 6.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** (rund 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Auch die nicht zentrenrelevante Warengruppe **Möbel** weist mit rund 2.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine hohe quantitative Bedeutung auf.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** beträgt **254 m<sup>2</sup>** und ist gegenüber 2014 (197 m<sup>2</sup>) gestiegen. Im Vergleich zu den durchschnittlichen Werten aus vergleichbaren Erhebungen des Büros Junker+Kruse in anderen Städten mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern (280 m<sup>2</sup>)<sup>26</sup> ist der Wert als unterdurchschnittlich zu bewerten.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt **1,07 m<sup>2</sup>** pro Einwohner und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rund 1,5 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Im interkommunalen Vergleich liegt dieser Wert deutlich unter dem Durchschnitt (zum Vergleich: Der diesbezügliche Durchschnittswert aller Kommunen mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern aus der bundesweiten Junker+Kruse Datenbank beträgt 1,92 m<sup>2</sup>). In der Gegenüberstellung zur letzten Erhebung (0,84 m<sup>2</sup>) ist der Wert allerdings gestiegen.

<sup>26</sup> Quelle: Junker+Kruse-Datenbank aus eigenen Erhebungen in Kommunen zwischen 10.000 und 25.000 Einwohnern (n=87)



In einem warengruppenspezifischen Vergleich der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattungsgrade zu Kommunen ähnlicher Größenordnung zeigen sich aus rein quantitativer Sicht in nahezu allen Warengruppen unterdurchschnittliche Angebotsausstattungen. Lediglich die Warengruppen PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften und Uhren / Schmuck weisen durchschnittliche Verkaufsflächenausstattungen auf.

**Tabelle 6: Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen im Vergleich**

Warengruppe	Eppelborn (rund 17.400 Einwohner)	Kommunen mit 10.000 - 25.000 Einwohnern (Durchschnitt)
Nahrungs- und Genussmittel	0,27	0,45
Blumen / Zoologische Artikel	0,01	0,05
Gesundheit und Körperpflege	0,04	0,08
PBS* / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	0,03	0,03
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>0,35</i>	<i>0,62</i>
Bekleidung	0,07	0,17
Schuhe / Lederwaren	0,01	0,05
GPK** / Haushaltswaren	0,01	0,07
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	0,01	0,03
Sport und Freizeit	0,00	0,04
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>0,10</i>	<i>0,36</i>
Wohneinrichtung	0,05	0,08
Möbel	0,17	0,30
Elektro / Leuchten	0,01	0,04
Elektronik / Multimedia	0,00	0,03
medizinische und orthopädische Artikel	0,01	0,02
Uhren / Schmuck	0,01	0,01
Bau- und Gartenmarktsortimente	0,37	0,46
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>0,62</i>	<i>0,93</i>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1,07</b>	<b>1,92</b>

\* Papier / Büroartikel / Schreibwaren, \*\* Glas, Porzellan, Keramik

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Junker+Kruse Einzelhandelserhebung Eppelborn 2022 und Junker+Kruse Datenbank aus eigenen Erhebungen in Kommunen zwischen 10.000 und 25.000 Einwohnern

Stellt man das warengruppenspezifisch differenzierte Verkaufsflächenangebot sowie die rechnerisch ermittelten warengruppenspezifischen Umsätze des Eppelborner Einzelhandels der lokalen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber, so ergibt sich sowohl die gesamtgemeindliche als auch die nach Warengruppen differenzierte einzelhandelsrelevante Zentralität. Hierbei handelt es sich um eine Maßzahl, die den Kaufkraftzu- bzw. -abfluss im Saldo darstellt und Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit des gesamtgemeindlichen Einzelhandelsangebotes zulässt. Ein Wert von 1 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene



einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der entsprechenden Warengruppe; Werte über 1 deuten auf Zuflüsse von außen hin.

**Tabelle 7: Umsätze und Zentralitäten in Eppelborn nach Warengruppen**

Warengruppe	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	26,2	43,2	0,61
Blumen (Indoor) / Zoo	0,5	2,0	0,26
Gesundheit und Körperpflege	4,4	7,4	0,59
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	2,2	2,7	0,80
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>33,3</i>	<i>55,4</i>	<i>0,60</i>
Bekleidung	2,9	7,5	0,38
Schuhe / Lederwaren	0,7	2,0	0,36
GPK / Haushaltswaren	0,4	1,8	0,24
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	0,3	2,3	0,15
Sport und Freizeit	-	3,5	-
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>4,4</i>	<i>17,2</i>	<i>0,25</i>
Wohneinrichtung	1,4	2,7	0,51
Möbel	3,1	6,6	0,47
Elektro / Leuchten	0,7	3,2	0,21
Elektronik / Multimedia	0,4	7,2	0,05
Medizinische und orthopädische Artikel	1,2	1,4	0,90
Uhren / Schmuck	0,8	1,2	0,66
Baummarktsortimente	3,8	8,5	0,44
Gartenmarktsortimente	0,3	1,9	0,18
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>11,7</i>	<i>32,7</i>	<i>0,36</i>
<b>Gesamtsumme (inkl. Sonstiges)</b>	<b>49,3</b>	<b>109,7</b>	<b>0,45</b>

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Junker+Kruse Einzelhandelserhebung Eppelborn 2022

- Dem in der Gemeinde Eppelborn vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von rund 110 Mio. Euro** steht ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von rund 49 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 0,45** über alle Warengruppen. Per Saldo lässt sich also feststellen, dass nur weniger als die Hälfte des vorhandenen Kaufkraftpotenzials ausgeschöpft wird und deutliche Abflüsse zu verzeichnen sind. Angesichts der regionalen Angebots- und Konkurrenzsituation ist dieser Wert – trotz warengruppenspezifischen und räumlichen Betrachtungen – als unzureichend einzuordnen. Die Gemeinde Eppelborn wird daher ihrer landesplanerischen Versorgungsfunktion als Grundzentrum nicht gerecht. Selbst bei den kurzfristigen Bedarfsgütern gibt es nennenswerte Kaufkraftabflüsse.

- Zwar ist gegenüber dem EHK 2014 eine leicht positive Umsatzentwicklung (um rund 1,2 Mio. Euro; rund +2 %) <sup>27</sup> zu beobachten, jedoch stieg das Kaufkraftvolumen in diesem Zeitraum stärker (rund +9 %) <sup>28</sup> an. Die Zentralität ist über alle Warengruppen im Vergleich zum Jahr 2014 (0,48) <sup>29</sup> leicht rückläufig.
- Vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion Eppelborns erscheinen aus rein quantitativer Sicht die Zentralitätswerte in allen Warengruppen ausbaufähig. Auch der Vergleich der Zentralitätswerte für bestimmte Warengruppen (exemplarische Auflistung) mit anderen Kommunen vergleichbarer Größenordnung (vgl. Tabelle 8) offenbart Nachholbedarf <sup>30</sup>.
  - Weiterführende Betrachtungen hierzu erfolgen in den weiteren Analyseschritten zur qualitativen bzw. strukturellen sowie räumlichen Angebotsstruktur in Eppelborn in den nachfolgenden Kapiteln. Die daraus abgeleiteten Aussagen zu Entwicklungsperspektiven des Eppelborner Einzelhandels erfolgen in Kapitel 7 dieses Konzepts.

---

<sup>27</sup> Quelle: EHK 2014: 17

<sup>28</sup> Quelle: ebd.: 26

<sup>29</sup> Quelle: ebd.

<sup>30</sup> Bei diesen Vergleichswerten ist zu beachten, dass die Anzahl der Vergleichskommunen sehr gering ist. Außerdem stützen sich Zentralitätswerte nur auf Umsatz- und Kaufkraftvolumen, womit räumliche, strukturelle und qualitative Aspekte nicht berücksichtigt werden können. Dazu zählen u. a. die gesamtstädtische Zentren- und Versorgungsstruktur, die Lage (zentrale Versorgungsbereiche, integriert, nicht integriert, Sonder- und Einzelstandorte) von Einzelhandelseinrichtungen, die Vielfalt und Qualität des Einzelhandelsangebotes (u.a. Branchen- und Betriebsformenmix), die qualitative Attraktivität aufgrund der Nutzungsvielfalt und Funktionsfähigkeit sowie städtebauliche Aspekte. Daher kann kein Anspruch auf Repräsentativität gestellt werden.

**Tabelle 8: Zentralitäten in Eppelborn und vergleichbaren Kommunen nach Warengruppen**

Warengruppe	Eppelborn (Saarland, Grundzentrum, rd. 16.700 EW, Erhebung: 2022)	Jever (Niedersach- sen, Mittel- zentrum, rd. 14.900 EW, Erhebung: 2022)	Herzebrock- Clarholz (NRW, Grund- zentrum, rd. 16.600 EW, Er- hebung: 2018)	Emstek (Niedersach- sen, Grund- zentrum, rd. 12.500 EW, Erhebung: 2022)
	Zentralität	Zentralität	Zentralität	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	0,61	1,10	0,97	0,91
Gesundheit und Körperpflege	0,59	1,54	1,42	1,15
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>0,60</i>	<i>1,23</i>	<i>1,01</i>	<i>0,99</i>
Bekleidung	0,38	1,13	0,43	0,67
Schuhe / Lederwaren	0,36	1,21	0,94	0,99
Sport und Freizeit	-	0,77	0,65	0,52
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>0,25</i>	<i>1,11</i>	<i>0,55</i>	<i>0,65</i>
Möbel	0,47	0,18	0,09	0,23
Elektronik / Multimedia	0,05	1,09	0,05	0,13
Baummarktsortimente	0,44	1,17	0,30	0,36
Gartenmarktsortimente	0,18	4,28	3,36	7,64
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>0,36</i>	<i>1,23</i>	<i>0,41</i>	<i>0,79</i>
<b>Gesamtsumme (inkl. Sonstiges)</b>	<b>0,45</b>	<b>1,16</b>	<b>0,74</b>	<b>0,84</b>

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Junker+Krusse Einzelhandelserhebungen in den jeweiligen Kommunen

## 6.2 Angebotsstruktur des Einzelhandels in der Gemeinde Eppelborn

Das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Eppelborn weist auf gesamtgemeindlicher Ebene folgende strukturelle Merkmale auf:

### Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe

- Mit 28 Betrieben entfällt der größte Einzelanteil (rund 40 %) der Einzelhandelsbetriebe auf Kernsortimentsanbieter der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Dabei spielen in diesem Zusammenhang jedoch insbesondere auch die zahlreichen Betriebe des Lebensmittelhandwerks (v. a. Bäckereien) im Eppelborner Gemeindegebiet eine quantitative Rolle. Rund 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen auf diese Warengruppe. Die *einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung* in dieser Warengruppe von ca. 0,27 m<sup>2</sup> liegt deutlich unter dem

Vergleichswert aus Kommunen vergleichbarer Größenordnung<sup>31</sup> (0,45 m<sup>2</sup> pro Einwohner) und weist auf eine im Bundesvergleich unterdurchschnittliche Ausstattung hin.

Der Bereich Nahrungs- und Genussmittel nimmt mit rund 26 Mio. Euro den größten Einzelanteil (53 %) am Umsatz in den verschiedenen Warengruppen ein. Die Zentralität von 0,61 zeigt per Saldo überdurchschnittliche Kaufkraftabflüsse.

- Diese Werte zeigen aus rein quantitativer Sicht zunächst zwar einen unterdurchschnittlichen Ausstattungsgrad in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Eppelborn, unterstreichen aber dennoch die hohe Bedeutung dieser Sortimentsgruppe innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben der Haushalte.
- Die Angebotsausstattungen in den übrigen Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsdeckung sind ebenfalls als unzureichend einzustufen. Rund 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege**. Mit rund 0,04 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner besteht auch hier eine für Städte dieser Größenordnung unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (Schnitt: 0,08 m<sup>2</sup> / EW)<sup>32</sup>. Es existiert lediglich eine Parfümerie in dem Eppelborner Ortskern, das weitere sortimentspezifische Fachangebot besteht ausschließlich in mehreren Apotheken. Mehr als zwei Fünftel der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche entfällt auf Nebensortimente der Lebensmittelanbieter, wo sie maßgeblich zur wohnortnahen Grundversorgung der Eppelborner Bevölkerung beitragen. Die Zentralität von 0,59 zeigt Kaufkraftabflüsse.

Insgesamt entfällt mit rund 5.800 m<sup>2</sup> knapp ein Drittel des gesamtgemeindlichen Verkaufsflächenangebots und mehr als die Hälfte des Umsatzes im Eppelborner Einzelhandel auf die Warengruppen der **kurzfristigen Bedarfsstufe**. Dies liegt vor allem an dem hohen Anteil dieser Warengruppen (v. a. Lebensmittel) an den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Gesamtzentralität der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigt mit 0,60 per Saldo mittlere Kaufkraftabflüsse. Dieser Wert deutet auf **Entwicklungsspielräume** hin. Detailliertere Aussagen zur wohnortnahen Grundversorgungssituation in Eppelborn folgen in Kapitel 6.5 dieser Untersuchung.

### Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe

- Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe ist die größte Verkaufsfläche mit rund 1.100 m<sup>2</sup> in der zentrenprägenden Leitbranche **Bekleidung** vorhanden, was rund 6 % der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche entspricht. Dabei verteilt sich die warengruppenspezifische Verkaufsfläche auf 8 Betriebe, die dieser Warengruppe zuzuordnen sind. Die Zentralität von 0,38 weist aus quantitativer Sicht auf einen unterdurchschnittlichen Ausstattungsgrad in dieser zentralen Leitbranche des innerstädtischen Einzelhandels hin. Die größten Anbieter, wie das Kik und das Wäschehaus Sauer, sind im Ortskern Eppelborn lokalisiert, wo sich jeweils mehr als 90 % der Betriebe und der Verkaufsfläche dieser Warengruppe befinden.
- In der ebenfalls zentrenprägenden Warengruppe **Schuhe / Lederwaren** beträgt die Gesamtverkaufsfläche **250 m<sup>2</sup>**, was einem Anteil von rund **1 %** am gesamten Verkaufsflächenangebot der Gemeinde Eppelborn entspricht. Die warengruppenspezifische Zentralität von 0,36

<sup>31</sup> Quelle: Junker+Kruse-Datenbank aus eigenen Erhebungen in Kommunen zwischen 10.000 und 25.000 Einwohnern (n=87)

<sup>32</sup> Quelle: ebd.

zeigt deutliche Kaufkraftabflüsse. Von den vier Kernsortimentsanbietern im Bereich Schuhe / Lederwaren befinden sich drei im Eppelborner Ortskern.

- Weitere Angebotsbausteine der mittelfristigen Bedarfsstufe bilden die Warengruppen **Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren, Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung** sowie **Sport und Freizeit**, die in der Gemeinde Eppelborn nicht vorhanden ist. Die Zentralität der Warengruppe Sport und Freizeit beträgt somit 0,00, die übrigen Warengruppen weisen Werte zwischen 0,15 bis 0,24 auf. Insgesamt sind starke Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Mit insgesamt rund 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, 15 Kernsortimentsanbietern und einem Umsatz von rund 4 Mio. Euro (Gesamtzentralität: 0,25) haben die Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfs** einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Einzelhandelsangebot in Eppelborn bei einer für ein Grundzentrum dieser Größenordnung und im Hinblick auf die regionale Angebots- und Konkurrenzsituation insgesamt **unzureichend quantitativen Angebotsausstattung**. Die Zentralitätswerte in allen fünf Warengruppen weisen auf Kaufkraftabflüsse in das Umland hin.

### Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe

- Rund 10.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und damit mehr als die Hälfte der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche entfallen auf Waren der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe. Quantitative Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen **Bau- und Gartenmarktsortimente** (insgesamt rund 6.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und – zwar mit deutlichem Abstand – auch in der Warengruppe **Möbel** (2.900 m<sup>2</sup>). Diese Flächenanteile repräsentieren jedoch nicht zwangsläufig einen besonderen Stellenwert dieser Warengruppen innerhalb der Eppelborner Einzelhandelsstrukturen, sondern sind größtenteils auf das flächenintensive Angebot der Betriebe dieser Warengruppen zurückzuführen. Zu nennen sind hier insbesondere die Bau- und Gartenmärkte Baustoffe Hell sowie Raiffeisen Markt. Die Zentralitätskennziffern mit Werten deutlich unter 1 deuten auf die regionale Wettbewerbssituation und die Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsangebotes in den übergeordneten Oberzentren hin.
- In der Warengruppe **Elektronik / Multimedia** – einem Sortiment des Onlinehandels der ersten Stunde – ist unter allen Warengruppen mit 0,05 die mit Abstand niedrigste Zentralität zu verzeichnen, was auf hohe Kaufkraftabflüsse hindeutet. Das Verkaufsflächenangebot beträgt insgesamt nur rund 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die sich auf drei Anbieter, darunter Aldi Süd und Lidl, verteilen.
- Das Angebot in den **übrigen, weniger flächenintensiven Warengruppen des langfristigen Bedarfs** liegt jeweils zwischen 100 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Zentralitätswerte bewegen sich hier bei 0,21 aufwärts. Die Warengruppe **medizinische und orthopädische Artikel** weist mit einer Zentralitätskennziffer von 0,90 den höchsten Wert auf und übersteigt als einzige Warengruppe die definierte Zielzentralität (vgl. Kapitel 7).

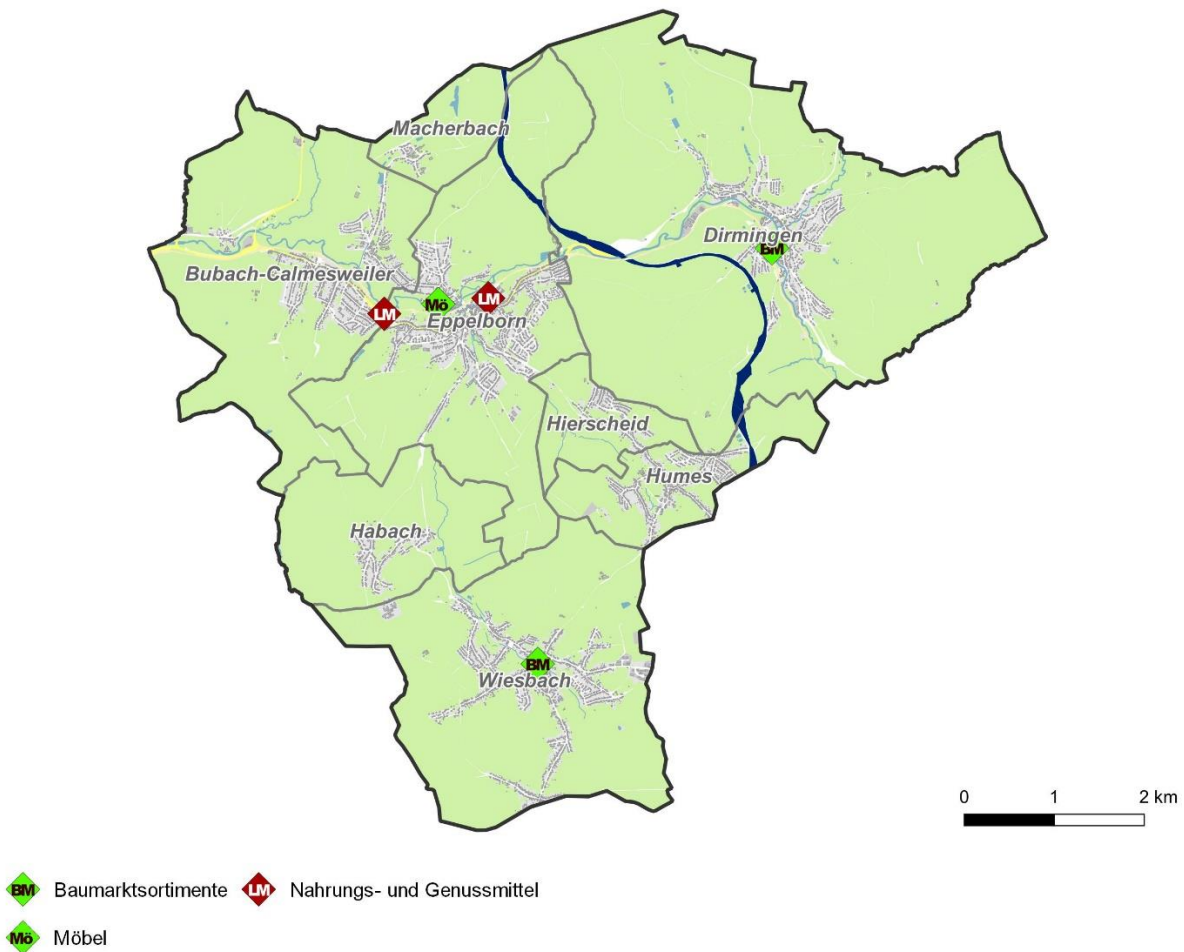
Mit einer Zentralität von 0,36 über alle Warengruppen der überwiegend **langfristigen Bedarfsstufe** hinweg kann abschließend auch hier insgesamt ein **quantitativ unterdurchschnittlicher Ausstattungsgrad** für die Gemeinde Eppelborn konstatiert werden. In allen Warengruppen besteht ein quantitatives Entwicklungspotenzial.

## Großflächiger Einzelhandel in der Gemeinde Eppelborn

- Aktuell existieren in der Gemeinde Eppelborn **5 großflächige Anbieter**<sup>33</sup> mit einer Verkaufsfläche von zusammen rund 10.800 m<sup>2</sup>. Obwohl diese Betriebe nur rund 7 % aller Anbieter darstellen, umfassen sie **drei Fünftel des gesamtgemeindlichen Verkaufsflächenangebots**.
- Mit rund 5.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen mehr als 50 % der Fläche der großflächigen Betriebe auf die zwei Anbieter der Hauptbranche **Baummarktsortimente**, was auf die flächenintensiven Angebotsformen in dieser Warengruppe zurückzuführen ist.
- Weitere rund 3.000 m<sup>2</sup> des Verkaufsflächenangebots der großflächigen Anbieter entfallen auf einen Anbieter der Warengruppe **Möbel**. Dies entspricht einem Anteil von rund 28 % an der Verkaufsfläche aller großflächigen Anbieter.
- Zwei Betriebe und rund 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, d. h. knapp 19 % der Verkaufsfläche der großflächigen Anbieter, entfallen auf Kernanbieter der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Hierbei handelt es sich um einen Supermarkt und einen Lebensmitteldiscounter.

---

<sup>33</sup> Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup>. Die relevante Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zutrifft (Vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

Karte 5: Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m<sup>2</sup>) in Eppelborn

Quelle: Darstellung Junker+Kruse auf Grundlage der Junker+Kruse Einzelhandelserhebung Eppelborn 2022; Kartengrundlagen: Gemeinde Eppelborn 2022; Legende für Kartengrundlage im Anhang

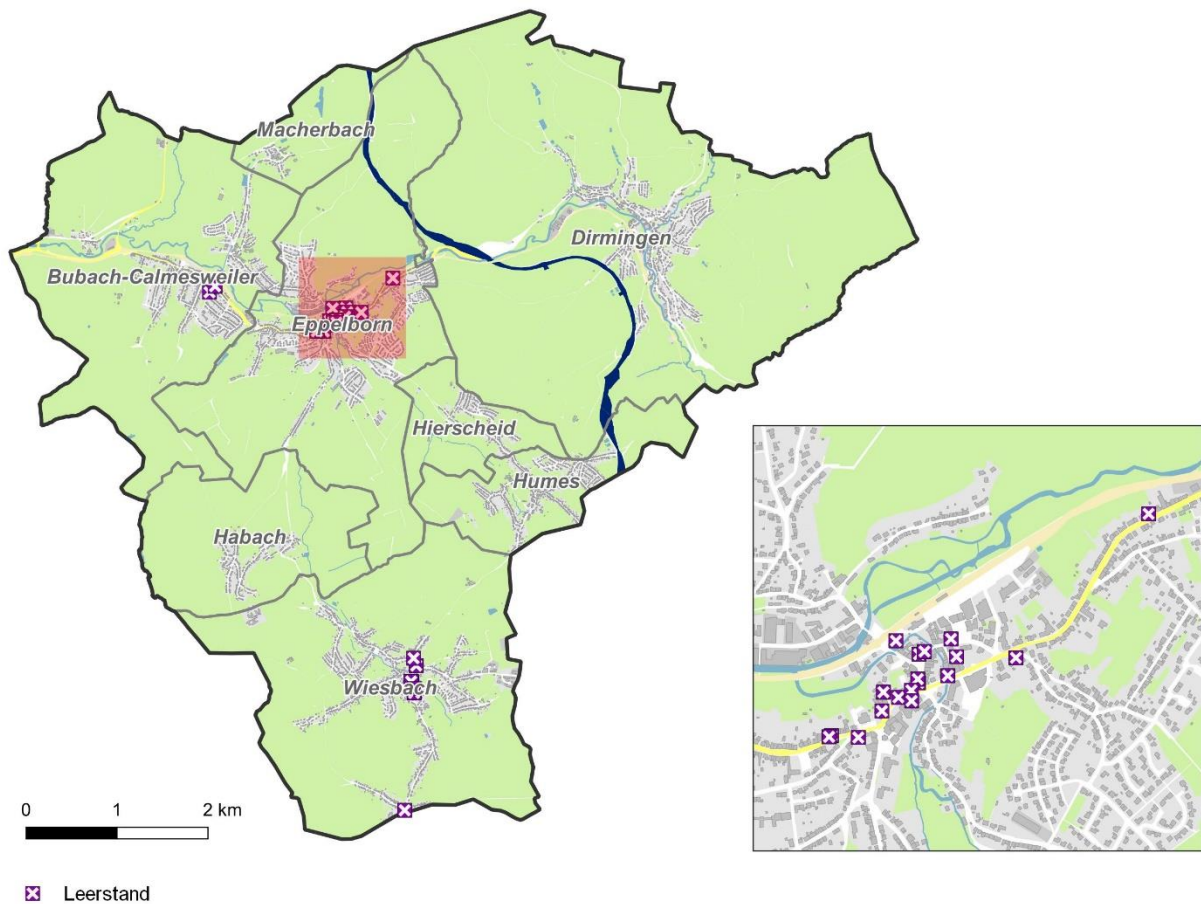
### Leerstände in der Gemeinde Eppelborn

- Zum Erhebungszeitpunkt (Februar 2022) bestehen im Eppelborner Gemeindegebiet **30 Leerstände** von Ladenlokalen mit einer Verkaufsfläche<sup>34</sup> von rund 2.150 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 30 % der Ladenlokale und rund 11 % der Verkaufsfläche. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Einzelhandelsstruktur immer einer gewissen Fluktuation und Veränderung unterliegt.
- Zwei Drittel der Ladenleerstände liegen innerhalb des Eppelborner Ortskerns. Die Leerstandsquote beträgt dort rund 43 % der Ladenlokale und 24 % der Fläche. Dabei handelt es sich um kleinflächige Leerstände von max. 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (in erster Linie unter 100 m<sup>2</sup>).

<sup>34</sup> Der Flächenwert der Leerstände ist geschätzt, da die Ladenlokale teilweise nur bedingt einsehbar bzw. messbar waren.



Karte 6: Leerstände in Eppelborn

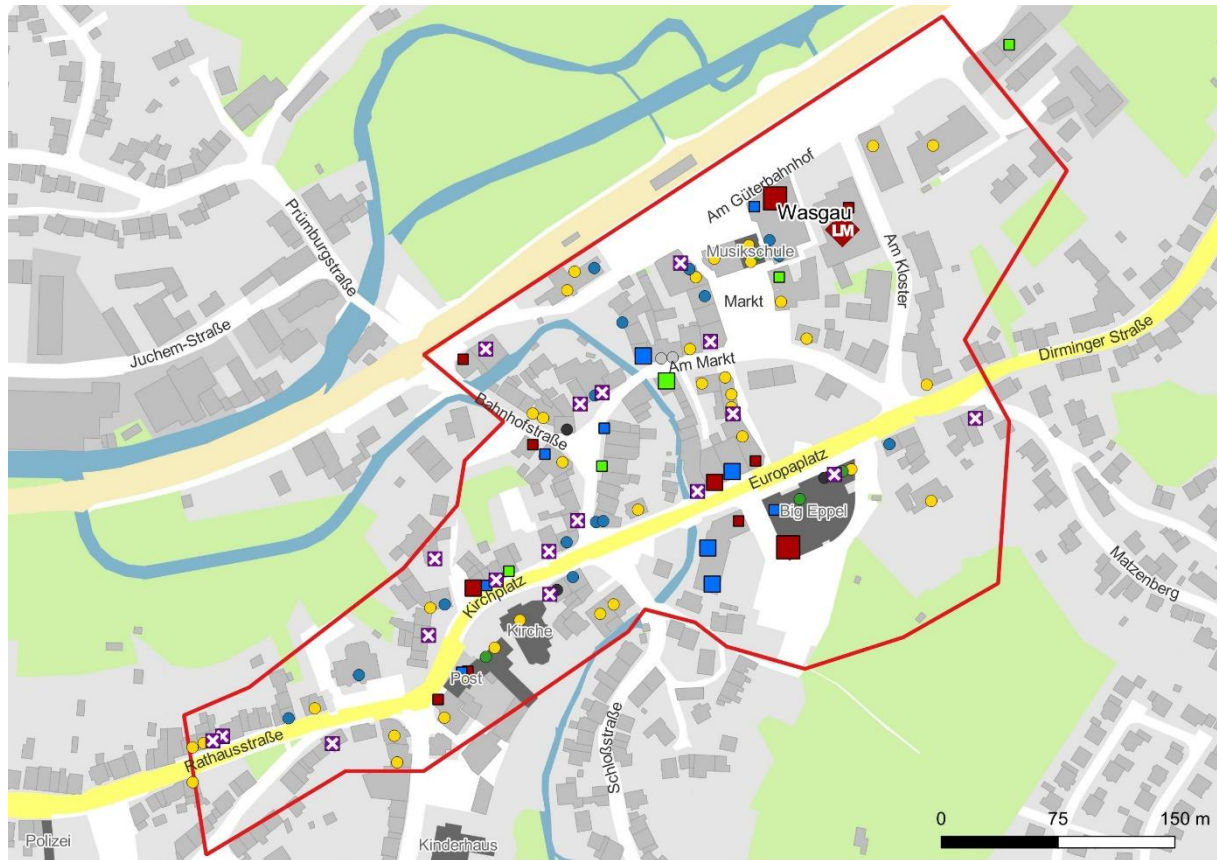


Quelle: Darstellung Junker+Kruise auf Grundlage der Junker+Kruise Einzelhandelserhebung Eppelborn 2022; Kartengrundlagen: Gemeinde Eppelborn 2022; Legende für Kartengrundlage im Anhang

## 6.3 Der Eppelborner Ortskern

Der Eppelborner **Ortskern**, im Zentrum des Gemeindegebiets gelegen, bildet den siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt der Gemeinde Eppelborn. Innerhalb dieses Bereichs prägen eine hohe Nutzungsdichte mit einer Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen sowie öffentlichen Einrichtungen das Gemeindebild. Das Geschäftszentrum erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Rathausstraße/Kirchplatz/Europaplatz (B 10) sowie entlang der Straßen Am Güterbahnhof und Am Markt. Weitere Straßen des Ortskerns, in denen jedoch die Nutzungsdichte deutlich nachlässt bzw. nicht existent ist, sind die Bahnhofstraße und die Straße Am Kloster. Der Ortskern Eppelborn weist in Nord-Süd-Richtung eine maximale Ausdehnung von rund 400 m auf, während in West-Ost-Richtung die maximale Ausdehnung rund 550 m beträgt. Über den nördlich an den zentralen Versorgungsbereich angrenzenden Bahnhof sowie die Bushaltestelle „Eppelborn, Bahnhof“, die sich im nördlichen Bereich des Ortskerns befindet, ist die Anbindung an das ÖPNV-Netz sichergestellt.

**Karte 7: Einzelhandelsbetriebe nach Bedarfsstufen und ergänzende Nutzungen im Eppelborner Ortskern**



- |                                   |   |                                   |
|-----------------------------------|---|-----------------------------------|
| <b>Großflächiger Einzelhandel</b> | <b>Größenklasse</b>                             | ○ KFZ-Handel                      |
| Nahrungs- und Genussmittel        | □ < 100 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche     | ● Kunst, Kultur, Bildung          |
| <b>Bedarfsstufe</b>               | □ 100 - 399 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche | ● Leerstand (kein EH-Leerstand)   |
| kurzfristige Bedarfsstufe         | □ 400 - 800 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche | <b>Leerstand</b>                  |
| mittelfristige Bedarfsstufe       | <b>Sonstige Nutzungen</b>                       | Leerstand                         |
| langfristige Bedarfsstufe         | ● Dienstleistung & Handwerk                     | <b>Abgrenzung</b>                 |
|                                   | ● Gastgewerbe                                   | Zentraler Versorgungsbereich 2014 |

Quelle: Darstellung Junker+Krusse auf Grundlage der Junker+Krusse Einzelhandelserhebung Eppelborn 2022; Kartengrundlagen: Gemeinde Eppelborn 2022; räumliche Zuordnung gemäß Abgrenzung aus dem Einzelhandelskonzept 2014; Legende für Kartengrundlage im Anhang

### Einzelhandelsangebot

Der Eppelborner Ortskern ist mit insgesamt 26 Betrieben (rund 37 % der Betriebe in Eppelborn) und rund 4.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (rund 25 % der Verkaufsfläche in Eppelborn) der bedeutendste Angebotsschwerpunkt in Eppelborn.

In der folgenden Tabelle ist das Einzelhandelsangebot im Eppelborner Ortskern differenziert nach Warengruppen dargestellt:

Tabelle 9: Angebotssituation im Eppelborner Ortskern

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	
		in m <sup>2</sup>	Anteil an Gesamtgemeinde in %
Nahrungs- und Genussmittel	7	2.200	49 %
Blumen (Indoor) / Zoo	-	<100	30 %
Gesundheit und Körperpflege	3	400	61 %
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	2	150	30 %
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>12</i>	<i>2.800</i>	<i>48 %</i>
Bekleidung	7	1.050	94 %
Schuhe / Lederwaren	3	200	78 %
GPK / Haushaltswaren	-	<100	34 %
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	-	<100	9 %
Sport und Freizeit	-	-	-
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>10</i>	<i>1.250</i>	<i>79 %</i>
Wohneinrichtung	-	<100	7 %
Möbel	-	-	-
Elektro / Leuchten	-	-	-
Elektronik / Multimedia	-	<100	25 %
Medizinische und orthopädische Artikel	3	250	100 %
Uhren / Schmuck	1	<100	94 %
Baummarktsortimente	-	-	-
Gartenmarktsortimente	-	-	-
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>4</i>	<i>400</i>	<i>4 %</i>
sonstige	-	-	-
<b>Gesamtsumme</b>	<b>26</b>	<b>4.450</b>	<b>25 %</b>

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: Berechnung Junker+Krusse auf Grundlage der Junker+Krusse Einzelhandelserhebung Eppelborn 2022

Der Angebotsschwerpunkt des Eppelborner Ortskerns liegt erwartungsgemäß im Bereich des **kurzfristigen Bedarfs**, auf den rund 63 % der innerstädtischen Verkaufsfläche und die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsfläche dieser Bedarfsstufe entfallen. Die nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stellt derzeit mit rund 2.200 m<sup>2</sup> den größten Verkaufsflächenanteil im Ortskern Eppelborn dar, was einem Anteil von der Hälfte der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche dieser Warengruppe in Eppelborn entspricht. Ein funktionsfähiges Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln ist ein maßgeblicher Bestandteil der funktionalen Heterogenität eines Ortskerns und ist regelmäßig zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. Insbesondere strukturprägende Lebensmittelanbieter sind unverzichtbare Grundpfeiler (Frequenzbringer) eines funktionierenden Zentrums (auch für andere Nutzungsbausteine), die zudem die Grundversorgung der in dem Ortskern lebenden Menschen sicherstellen.

Das übrige Angebot in der kurzfristigen Bedarfsstufe entfällt mit Verkaufsflächen von bis zu 400 m<sup>2</sup> auf die Warengruppen Gesundheit und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren

/ Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Blumen (Indoor) / Zoo. Letzteres ist lediglich als Randsortiment vorhanden. Zwei Apotheken, eine Parfümerie, ein Tabakladen sowie ein Fotostudio ergänzen das innerstädtische Angebot.

Das Angebot in der **mittelfristigen Bedarfsstufe** fällt mit etwa 1.250 m<sup>2</sup> geringer aus, wobei der Angebotsschwerpunkt mit rund 1.050 m<sup>2</sup> deutlich in der Warengruppe Bekleidung liegt. Hier wird ein breites und differenziertes Angebot auf einem mittleren Angebotsniveau vorgehalten, das – in Form von kleinflächigen Fachgeschäften – sowohl inhabergeführte Betriebe als auch namhafte Filialisten umfasst (insgesamt 7 Betriebe). Die größten Anbieter sind Kik sowie das Wäschehaus Sauer und Pur Jeans & Fashion, die sich beide am Europaplatz befinden. Die Warengruppe Schuhe / Lederwaren nimmt mit drei kleinflächigen Betrieben insgesamt nur rund 200 m<sup>2</sup>, aber mehr als drei Viertel der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche dieser Warengruppe in Eppelborn, ein.

Das Angebot in der **langfristigen Bedarfsstufe** fällt mit rund 400 m<sup>2</sup> sehr gering aus. Mit ca. 250 m<sup>2</sup> und damit mehr als der Hälfte der Verkaufsfläche dieser Bedarfsstufe liegt der Angebotsschwerpunkt auf der Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel, bestehend aus zwei Optikern und einem Hörgeräteakustiker. Diese machen 100 % der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche dieser Warengruppe in Eppelborn aus.

Des Weiteren muss betont werden, dass nicht in allen Warengruppen Angebote vorhanden sind. Insbesondere zählt dazu die Warengruppe Sport und Freizeit, während das Nichtvorhandensein in den nicht zentrenrelevanten Warengruppen Möbel, Elektro / Leuchten sowie Bau- und Gartensortimente nicht überrascht. Einzelne Warengruppen (z. B. GPK / Haushaltswaren, Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung sowie Elektronik / Multimedia) weisen dabei nur eine geringe Breite und Tiefe auf, was darauf zurückzuführen ist, dass diese nur als Rand- oder Nebensortiment angeboten werden.

Insgesamt handelt es sich um einen kompakten, multifunktionalen Ortskern mit Versorgungsbedeutung für die gesamte Gemeinde Eppelborn.

## Leerstände

Im zentralen Bereich stehen zum Zeitpunkt der Erhebung (Februar 2022) insgesamt 20 Ladenlokale mit rund 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche leer, was einer Leerstandsquote von rund 43 % der Ladenlokale und rund 24 % der Fläche entspricht. Die Leerstände weisen eine durchschnittliche Flächengröße von nur ca. 73 m<sup>2</sup> auf. Größter Leerstand ist eine 250 m<sup>2</sup> große Fläche in der Bahnhofstraße, in der sich auch ein weiterer Leerstand befindet. Die meisten Leerstände befinden sich hingegen am Markt, gefolgt von dem Kirchplatz sowie der Rathausstraße. Dauerhafte Leerstände können, je nach Ausmaß zum Funktions- bzw. Attraktivitätsverlust einzelner Lagen oder gar des gesamten Zentrums beitragen. Im Hinblick auf potenzielle Folgenutzungen der Ladenlokale spielt neben der Flächengröße und dem Zuschnitt auch die vorhandene Eigentümerstruktur eine Rolle. Generell ist zu berücksichtigen, dass kleine Ladenlokale insbesondere in Nebenlagen in der Regel nur eingeschränkt als Einzelhandelsflächen vermarktbare sind, so dass Folgenutzungen an diesen Standorten sowohl durch Einzelhandel, aber vor allem auch durch Dienstleistungen oder Gastronomie in Erwägung zu ziehen sind. Häufig ist die Entstehung von Leerständen kaum vermeidbar (z. B. fehlende Parkplätze, keine Barrierefreiheit, hohe Mietpreisvorstellungen) und u. a. von der Kompromissbereitschaft der Eigentümer abhängig. Seitens der Gemeindeverwaltung sind die Eingriffsmöglichkeiten beschränkt. Die Gemeinde Eppelborn unterstützt mit Förderprogrammen zur



Modernisierung<sup>35</sup> und zum Abriss von Gebäuden<sup>36</sup>, außerdem laufen Gespräche mit den Eigentümern von (potenziell) leerstehenden Gebäuden.

Zur Ableitung von Handlungsstrategien ist daher generell eine vertiefende Analyse der Leerstände<sup>37</sup> insbesondere im Hinblick auf ihre Lage, Größe, Dauer und potenzielle Folgenutzung (für Einzelhandel oder andere Nutzungen) notwendig. Gleichwohl erreicht die Leerstandsquote (rund 43 % der Ladenlokale und rund 24 % der Fläche) ein hohes Niveau und lässt eine dringliche Handlungserfordernis erkennen. Nichtsdestotrotz ist festzustellen, dass die innerörtliche Leerstandsproblematik offensichtlich nicht auf fehlende Frequenzbetriebe zurückzuführen ist, da mit z. B. Aldi und Wasgau mehrere Frequenzbetriebe bereits seit Jahren im Eppelborner Ortskern vorhanden sind.

### Räumlich funktionale Struktur

Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich entlang der Ortsdurchgangsstraße Kirchplatz / Europaplatz (B 10), die den Eppelborner Ortskern in Ost-West-Richtung durchquert und eine hohe Verkehrsbelastung aufweist, sowie entlang der Straßen Am Markt und Am Güterbahnhof. Am Europaplatz liegt auch das „Big Eppel“ (s. u.), ein Kultur- und Kongresszentrum, das auch einige Einzelhandelsbetriebe beherbergt (u. a. Aldi Süd). Der einzige großflächige Einzelhandelsbetrieb im Ortskern ist der Lebensmittelvollsortimenter Wasgau, das weitere Einzelhandelsangebot ist kleinteilig und überwiegend inhabergeführt. Neben vereinzelt Fachgeschäften ist das Angebotsniveau vornehmlich einfach. Dienstleistungsbetriebe ergänzen das Angebot und verteilen sich auf den gesamten Ortskern. In erster Linie sind diese rund um den Marktplatz zu finden, aber auch in den Nebenlagen, wie Am Kloster oder der Bahnhofstraße. In den Randbereichen nehmen sowohl die Dichte an Einzelhandels- als auch sonstigen Nutzungen (z. B. Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen) ab.

### Foto 1 und Foto 2: Europaplatz (links) und Marktplatz (rechts)



Quelle: Aufnahmen Junker+Kruse (März 2022)

Südlich der Europaplatzes (B 10) befindet sich das Kultur- und Kongresszentrum „**Big Eppel**“. Neben einigen Veranstaltungs-/Tagungsräumen sind dort auch Einzelhandelsbetriebe (u. a. Aldi Süd) und Dienstleistungseinrichtungen (u. a. Wirtschaftsförderung Eppelborn) zu finden.

<sup>35</sup> Gemeinde Eppelborn (2019): Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Städtebaulichen Fördergebiet „Aktive Ortsmitte Eppelborn“. Eppelborn

<sup>36</sup> Gemeinde Eppelborn (2022): Förderprogramm zum Abriss alter Bausubstanz (Schrottimmobilen) in der Gemeinde Eppelborn. Eppelborn

<sup>37</sup> Eine differenzierte Analyse der Leerstände in Eppelborn ist nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung.

Insgesamt ist für eine Gemeinde der Größenordnung Eppelborns die Existenz eines zentral im Ortskern lokalisierten multifunktionalen (Veranstaltungs-)Zentrums positiv zu werten.

Der **Marktplatz** ist ein wichtiger Identitätsfaktor des Ortskerns und bildet die städtebauliche Mitte mit einer guten Aufenthaltsqualität. Er weist zwar nur eine geringe Einzelhandelsdichte auf, jedoch finden sich dort viele Dienstleistungseinrichtungen, wie z. B. die örtliche Sparkasse, die Musikschule sowie ein Eiscafé.

**Foto 3 und Foto 4: „Big Eppel“ am Europaplatz (links) und Kirche „St. Sebastian“ (rechts)**



Quelle: Aufnahmen Junker+Kruse (März 2022)

Der Gebäudebestand zeigt sich nüchtern gestaltet und in einem soliden Zustand, gleichwohl gibt es einerseits recht viele Leerstände, andererseits bei einigen Gebäuden einen offensichtlichen Sanierungsstau. Daneben zeigt sich eine hohe Verkehrsbelastung durch die Ortsdurchgangsstraße Kirchplatz / Europaplatz (B 10).

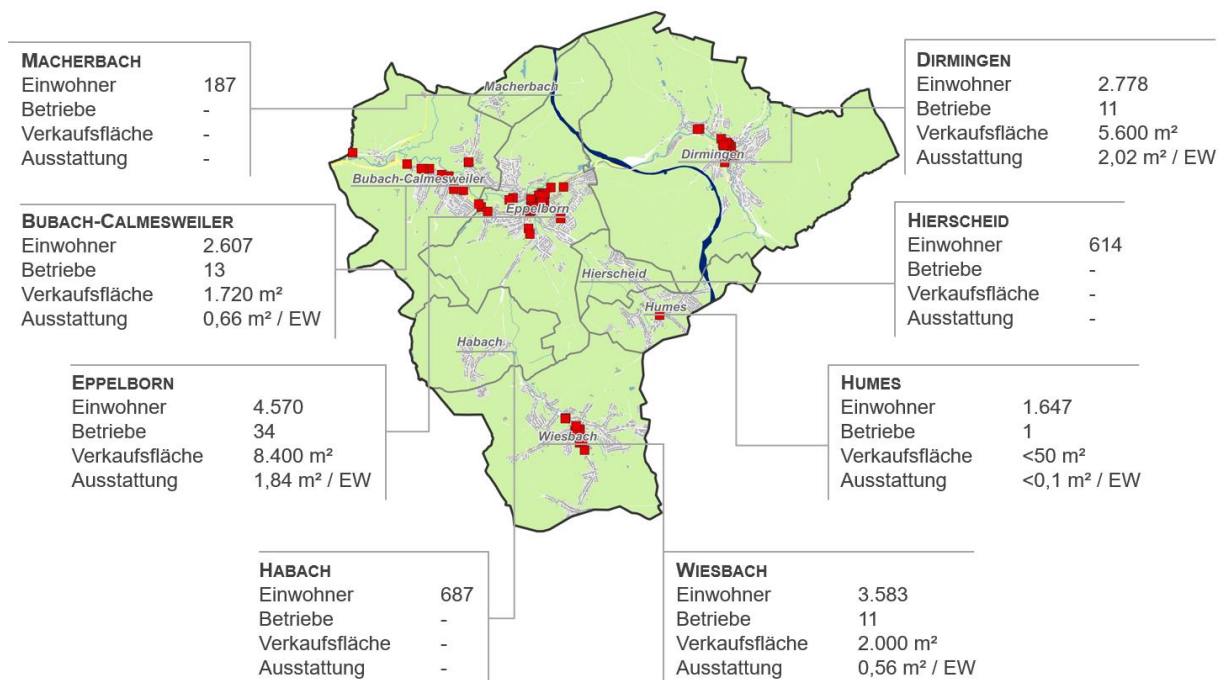
Die Stärken und Schwächen des Eppelborner Ortskerns sind wie folgt zusammenzufassen:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Kompakter, multifunktionaler Ortskern mit Versorgungsbedeutung für die gesamte Gemeinde Eppelborn</li> <li>● Bedeutende Einzelhandelsdichte entlang der Straßen Kirchplatz / Europaplatz (B 10), Am Markt sowie Am Güterbahnhof</li> <li>● Gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV</li> <li>● Guter Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung</li> <li>● Gute Aufenthaltsqualität und hohe Dienstleistungsichte am Marktplatz</li> <li>● Großflächiger Lebensmittelanbieter (Wasgau) im Ortskern</li> <li>● Kultur- und Kongresszentrum „Big Eppel“ nicht alltäglich für eine Kleinstadt, ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ... aber in die Jahre gekommene Gestaltung</li> <li>● Verkaufsflächenangebot etwas dünn / viele Warengruppen sind nur als Randsortiment vorhanden <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Einige Warengruppen gar nicht vertreten, insbesondere Sport und Freizeit</li> <li>○ Abnehmender Einzelhandelsbesatz in den Randbereichen</li> </ul> </li> <li>● Überwiegend standard- bis niedrigpreisige Anbieter</li> <li>● Hohe Leerstandsquote</li> <li>● Sanierungsstau im privaten Gebäudebestand</li> <li>● Hohe Verkehrsbelastung</li> </ul>

## 6.4 Räumliche Verteilung des Einzelhandels in der Gemeinde Eppelborn

Neben dem Eppelborner Ortskern existieren auch zahlreiche Einzelbetriebe in solitären Lagen, die von hoher Bedeutung für die Eppelborner Einzelhandelsstruktur sein können. Neben großflächigen Fachmärkten sind hier vor allem auch die strukturprägenden Lebensmittelmärkte zu nennen, die einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung im Eppelborner Gemeindegebiet leisten. Die nachfolgende Karte zeigt die räumlichen Angebotsschwerpunkte gemäß Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2014 sowie die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Eppelborn.

**Karte 8: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Eppelborn und räumlicher Angebotsschwerpunkt**



Quelle: Darstellung Junker+Kruse auf Grundlage der Junker+Kruse Einzelhandelserhebung Eppelborn 2022; Kartengrundlagen: Gemeinde Eppelborn 2022; räumliche Zuordnung gemäß Abgrenzung aus dem Einzelhandelskonzept 2014

Insbesondere die Angebote im Ortskern Eppelborn sowie die vereinzelt großflächigen, solitären Anbieter aus dem Baumarkt- sowie Möbelbereich nehmen Versorgungsfunktionen für das gesamte Gemeindegebiet ein. Das übrige Angebot dient hingegen fast ausschließlich der Grundversorgung der Bevölkerung. Die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Eppelborner Gemeindegebiet stellt sich wie folgt dar:

**Tabelle 10: Einzelhandelsangebot in den Eppelborner Raumeinheiten**

Ortsteil	Einwohner (gerundet, Stand 02/2022)	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Verkaufsflächen- ausstattung (in m <sup>2</sup> je Einwohner)
Eppelborn	4.550	34	8.400	1,84



Ortsteil	Einwohner (gerundet, Stand 02/2022)	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Verkaufsflächen- ausstattung (in m <sup>2</sup> je Einwohner)
Bubach-Calmesweiler	2.600	13	1.700	0,66
Dirmingen	2.800	11	5.600	2,02
Habach	700	-	-	-
Hierscheid	600	-	-	-
Humes	1.650	1	< 50	< 0,1
Macherbach	200	-	-	-
Wiesbach	3.600	11	2.000	0,56
<b>Gesamt</b>	<b>16.673</b>	<b>70</b>	<b>17.800</b>	<b>1,07</b>

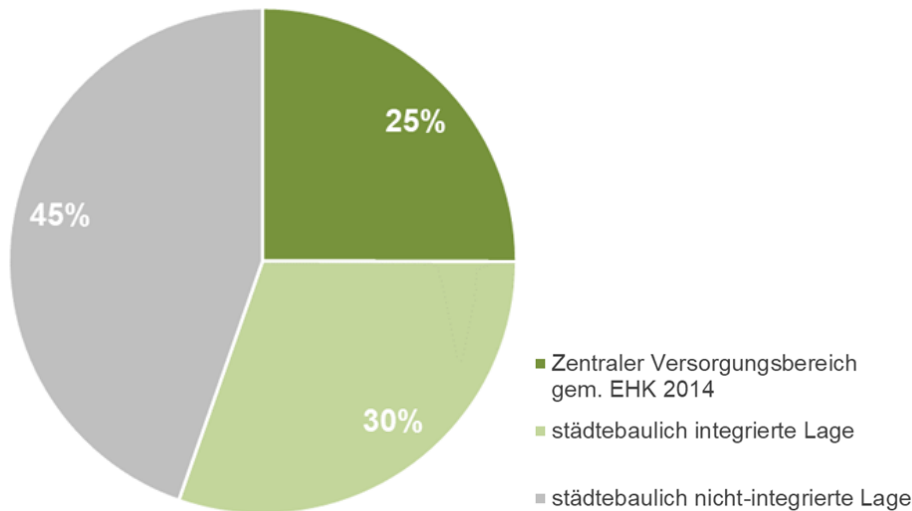
Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Junker+Krusse Einzelhandelserhebung Eppelborn 2022

- Der Angebotsschwerpunkt mit einer (im gesamtstädtischen Vergleich) hohen quantitativen Verkaufsflächenausstattung ist im Kernort **Eppelborn** lokalisiert. Im gesamtgemeindlichen Kontext entfallen knapp die Hälfte der Verkaufsfläche und der Betriebe auf diesen Gemeindebereich.
- Drei Ortsteile verfügen über 11 bis 13 Betriebe (**Bubach-Calmesweiler**, **Dirmingen** und **Wiesbach**), jedoch variiert die Verkaufsfläche von 1.700 bis 5.600 m<sup>2</sup>. Dementsprechend ist auch die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner höchst unterschiedlich (0,56 - 2,02).
- Im Ortsteil **Humes** ist nur ein kleinflächiger Betrieb mit geringer Verkaufsfläche vorhanden.
- In den kleineren Ortsteilen mit einigen Hundert Einwohnern (**Habach**, **Hierscheid** sowie **Macherbach**) ist kein Betrieb und somit auch keine Verkaufsfläche vorhanden.

Bei der Beurteilung der lokalen Einzelhandels- und Versorgungssituation und des möglichen Handlungsbedarfs in den Themenfeldern „wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung“ sowie der „Vitalität des multifunktionalen städtebaulichen Zentrums“ geht es neben der räumlich funktionalen Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen zu verschiedenen Standortbereichen vor allem auch um die Einordnung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage, d. h. ihrer siedlungsräumlichen und städtebaulichen Integration in den zentralen Versorgungsbereich oder Wohnsiedlungsbereiche. Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung wurde eine Zuordnung aller Betriebe zu den städtebaulichen Lagekategorien zentraler Versorgungsbereich (Eppelborner Ortskern), integrierte Lage und nicht integrierte Lage vorgenommen (vgl. hierzu Kapitel 4.1). Dabei wurde der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn gemäß Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2014 in seiner damaligen Funktion und Abgrenzung in diese räumlich differenzierte Analyse eingestellt. Es ergibt sich folgendes Bild, das typisch für ein Grundzentrum ist:

**Abbildung 8: Verteilung des Verkaufsflächenangebots in der Gemeinde Eppelborn differenziert nach städtebaulicher Lage (gem. Einzelhandelskonzept 2014)**



Quelle: Darstellung Junker+Krusse auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Eppelborn 2022; räumliche Einordnung gemäß Standortmodell aus dem Einzelhandelskonzept 2014

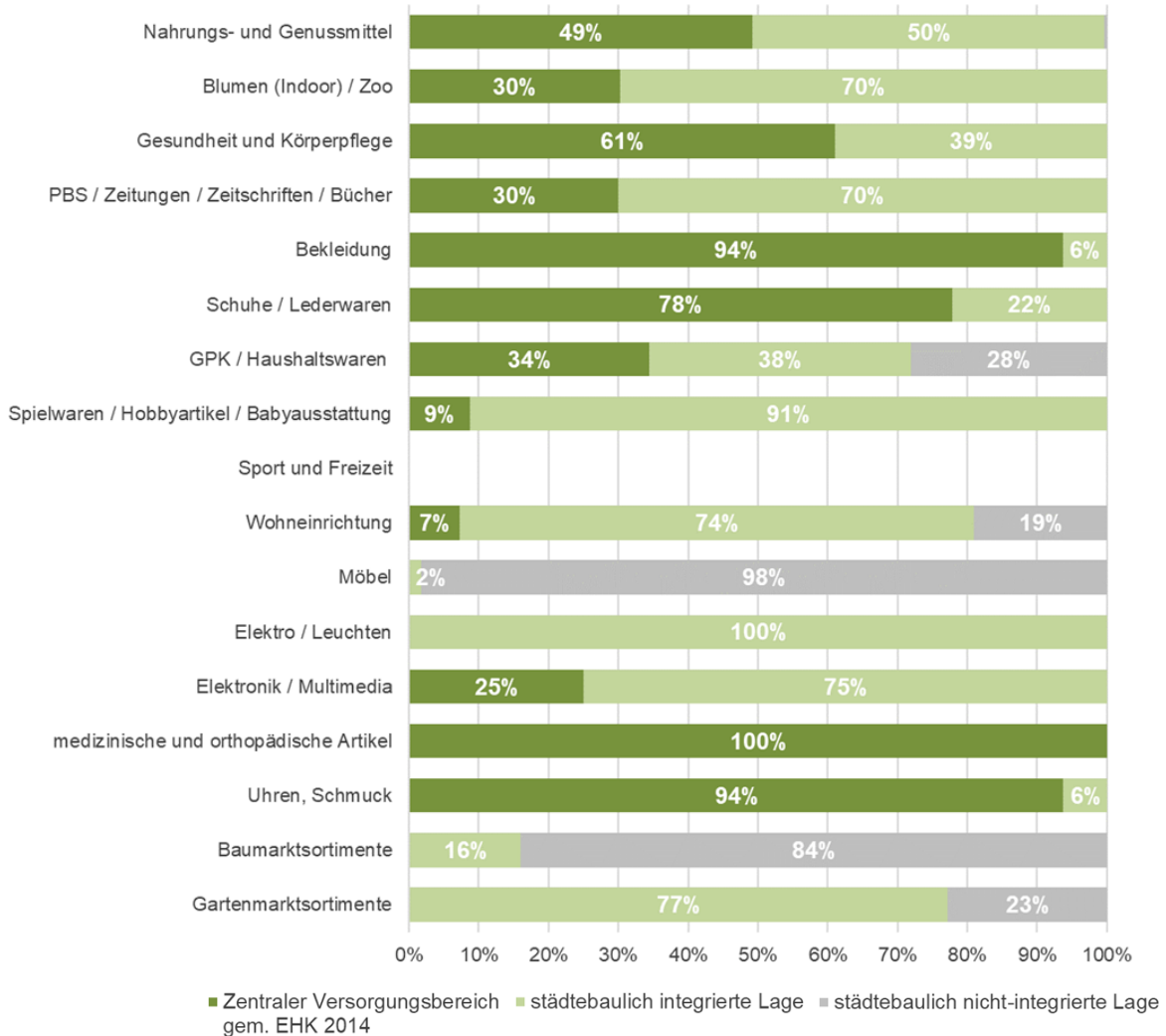
- Als zentraler Versorgungsbereich ist lediglich der **Eppelborner Ortskern** (gem. Einzelhandelskonzept 2014) ausgewiesen. Der Verkaufsflächenanteil des Ortskerns an der Gesamtgemeinde liegt mit rund 4.450 m<sup>2</sup> bei 25 % und rangiert damit auf einem durchschnittlichen Niveau<sup>38</sup>. Dies ist vor allem der kleinteiligen Angebotsstruktur des Ortskerns mit insgesamt 26 Betrieben sowie den großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die außerhalb des Ortskerns liegen, geschuldet.
- Auf die städtebaulich **integrierten Lagen** innerhalb des Eppelborner Gemeindegebiets entfallen mit rund 5.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche knapp ein Drittel der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche, die sich auf 40 Einzelhandelsbetriebe aufteilen. Bezogen auf die Betriebe entspricht dies einem Anteil von rund 57 % an der Gesamtheit der Einzelhandelsgeschäfte.
- In der Gemeinde Eppelborn befinden sich in **städttebaulich nicht integrierten Solitärlagen** vier Einzelhandelsbetriebe und rund 7.950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dies entspricht rund 45 % der Gesamtverkaufsfläche, aber nur 6 % aller Betriebe in der Gemeinde Eppelborn. Mehr als drei Fünftel der Verkaufsfläche werden dabei vor allem durch die flächenintensiven Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente eingenommen, während 36 % durch die ebenso flächenintensive Warengruppe Möbel ausgefüllt wird.

Während Angebotsanteile städtebaulich nicht integrierter Standorte für die üblicherweise als nicht zentrenrelevant einzuordnenden und flächenintensiven Angebote in den Warengruppen Bau- und

<sup>38</sup> Erfahrungswerte durch bundesweite Untersuchungen des Büros Junker + Kruse in vergleichbaren Kommunen zeigen, dass die Verkaufsflächenanteile der Innenstädte im Schnitt bei 20 - 30 % liegen, vitale und funktionsfähige Innenstädte jedoch in der Regel einen Anteil von rund einem Drittel (oder mehr) des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots aufweisen. Gleichwohl ist zu betonen, dass die angegebenen Erfahrungswerte (20 – 30 % bzw. ein Drittel) nicht als Zielwert zu verstehen ist, da bereits die Existenz eines sehr großflächigen Betriebs außerhalb des Eppelborner Ortskerns die Verkaufsflächenverteilung erheblich beeinflusst und somit die Aussagekraft eines möglichst maximalen innerstädtischen Anteils an der räumlichen Verteilung in der Gemeinde eingeschränkt wird.

Gartenmarktsortimente sowie Möbel in der Regel unproblematisch einzuschätzen sind, so ist ein hoher Angebotsanteil üblicherweise als zentrenrelevant einzuordnenden Warengruppen in nicht integrierten Einzelhandelslagen kritisch zu bewerten. Im Folgenden wird die räumliche Angebotsverteilung auf die einzelnen Lagekategorien daher sortimentsspezifisch betrachtet:

**Abbildung 9: Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots in der Gemeinde Eppelborn nach städtebaulicher Lage – warengruppenspezifische Betrachtung**



Quelle: Darstellung Junker+Krusse auf Grundlage der Junker+Krusse Einzelhandelserhebung in Eppelborn 2022

- Die warengruppenspezifische Betrachtung der räumlichen Verteilung des Verkaufsflächenangebots in Eppelborn offenbart ein leicht unterdurchschnittliches Bild. Nur rund ein Viertel der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche wird in städtebaulich **integrierten Lagen** (dem zentralen Bereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn) offeriert und richtet sich demnach an Kunden, die die Angebotsstandorte fußläufig erreichen können.
- **Fünf** der 17 Warengruppen haben ihren **Angebotsschwerpunkt in dem Eppelborner Ortskern**. Besonders hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang die zentrenprägenden Warengruppen Bekleidung und Schuhe / Lederwaren sowie außerdem medizinische und orthopädische Artikel sowie Uhren, Schmuck, deren Verkaufsfläche sich zu drei Vierteln, z. T. zu über 90 % in dem Ortskern von Eppelborn befindet.

- **Positiv** zu werten ist, dass der Großteil der Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierten Lagen auf nicht zentrenrelevante und besonders flächenintensive Warengruppen, wie Möbel und Baumarktsortimente, entfällt. Diese würden innerhalb dicht bebauter (städtebaulich integrierter) Bereiche nicht die nötigen Flächen finden und zudem für eine hohe Verkehrsbelastung sorgen, denn zum Abtransport der Sortimente wird der Pkw benötigt. Deshalb kommt ihnen auch keine zentrenprägende Funktion zu.
- **Negativ** fällt dagegen auf, dass im gesamten Gemeindegebiet kein Angebot im Bereich Sport und Freizeit als Hauptwarengruppe vorhanden ist. Außerdem ist der Verkaufsflächenanteil der zentralen Lage (also dem Eppelborner Ortskern) in einigen Warengruppen, die üblicherweise aus zentrenrelevant gelten (insbesondere Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung, aber auch PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie GPK / Haushaltswaren), gering ausgeprägt.

## 6.5 Wohnungsnahe Grundversorgung in Eppelborn

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur nimmt die wohnungs- bzw. wohnortnahe Grundversorgung ein. Hierunter wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden. In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung sind darüber hinaus strukturelle (Betriebsformenmix) und räumliche Aspekte (Erreichbarkeit) zu berücksichtigen.

Als „strukturprägend“ werden i. S. dieses Konzepts Lebensmittelmärkte ab einer Gesamtverkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> definiert, die aufgrund ihrer Größe und ihres Warenangebots eine hohe Versorgungsbedeutung für ihr Umfeld übernehmen. In begründeten Ausnahmefällen kann auch die Schwelle für einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt geringfügig niedriger angesetzt werden.

Derzeit führen in Eppelborn **28 Einzelhandelsbetriebe Nahrungs- und Genussmittel** als Kernsortiment und weitere Betriebe als (dem Kernsortiment untergeordnetes) Rand- bzw. Nebensortiment. Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot entfallen rund **4.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** auf diese Warengruppe, was einem Anteil von rund **25 %** an der Gesamtverkaufsfläche in der Gemeinde Eppelborn entspricht. Die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** führen **6 Anbieter** als Kernsortiment. Das sortimentspezifische Verkaufsflächenangebot dieser Warengruppe beträgt rund **650 m<sup>2</sup>**. In der Gesamtschau für die Gemeinde Eppelborn ist eine **aus rein quantitativer Sicht zunächst noch zufriedenstellende, aber ausbaufähige Angebotsausstattung** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu verzeichnen:

**Tabelle 11: Kennziffern zum Lebensmittelangebot in den Eppelborner Raumeinheiten**

Ortsteil	Einwohner (gerundet, Stand 02/2022)	Anzahl der Betriebe NuG	Verkaufsfläche NuG (in m <sup>2</sup> )	Verkaufsflächen- ausstattung NuG (in m <sup>2</sup> je Einwohner)
Eppelborn	4.550	8	2.250	0,49
Bubach-Calmesweiler	2.600	9	1.200	0,46
Dirmingen	2.800	4	350	0,12
Habach	700	-	-	-
Hierscheid	600	-	-	-
Humes	1.650	1	<50	0,02
Macherbach	200	-	-	-
Wiesbach	3.600	6	650	0,18
<b>Gesamt</b>	<b>16.700</b>	<b>28</b>	<b>4.450</b>	<b>0,27</b>

NuG = Nahrungs- und Genussmittel

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Junker+Kruse Einzelhandelserhebung in Eppelborn 2022

Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt rund **0,27 m<sup>2</sup> pro Kopf** und liegt somit deutlich unterhalb des bundesweiten Vergleichswerts von rund 0,45 m<sup>2</sup> pro Kopf. Deutlich über dem gesamtgemeindlichen Durchschnittwert liegende Ausstattungsgrade erreichen die Ortsteile **Eppelborn** (u. a. zwei strukturprägende Lebensmittelanbieter) sowie **Bubach-Calmesweiler** (u. a. ein strukturprägender Lebensmittelanbieter). Quantitativ deutlich unterdurchschnittliche Werte ergeben sich für **Wiesbach** sowie **Dirmingen**, die (fast) ausschließlich<sup>39</sup> über sonstige Lebensmittelanbieter (z. B. kleinflächige Lebensmittelanbieter, Getränkemarkte, Bäckereien) verfügen. In den kleinen Ortsteilen (**Habach**, **Hierscheid** sowie **Macherbach**) ist keine Verkaufsfläche der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel vorhanden, weshalb dort auch kein Verkaufsflächenausstattung ermittelbar ist.

Mit ca. **26 Mio. Euro Umsatz** entfällt mehr als die Hälfte des Gesamtumsatzes des Eppelborner Einzelhandels auf die Branche Nahrungs- und Genussmittel. Der **Zentralitätswert** von **0,61** zeigt, dass der Umsatz der lokalen Einzelhandelsbetriebe in der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel knapp 40 % unter dem sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen der Eppelborner Bevölkerung liegt. Der Orientierungswerts einer „Vollversorgung“ (Zielzentralität: 1,0) wird deutlich unterschritten.

<sup>39</sup> Im Ortsteil Wiesbach befindet sich ein Lebensmittelmarkt (Edeka), der zwar per Definition (vgl. Kapitel 6.5) nicht dem Idealtypus eines strukturprägenden Lebensmittelmarkts entspricht, da er mit einer Gesamtverkaufsfläche von 387 m<sup>2</sup> leicht unterhalb der Grenze von 400 m<sup>2</sup> liegt. Jedoch übernimmt er eine große Versorgungsbedeutung für den Ortsteil Wiesbach, da er sowohl der einzige als auch der mit Abstand der größte Lebensmittelanbieter vor Ort ist. Zudem wird dieser durch Angebote im selben Gebäudekomplex ergänzt: So sind ein Getränkemarkt (rund 250 m<sup>2</sup>) sowie eine Bäckerei (rund <50 m<sup>2</sup>) dort angesiedelt, wodurch die Versorgungsfunktion des Lebensmittelmarkts ausgebaut wird. Laut Ziel 43 des saarländischen LEP (LEP „Siedlung“ 2006: 991) sind die „Verkaufsflächen mehrerer Einzelhandelseinheiten, die im räumlich-funktionalen Verbund zueinander stehen (Einzelhandelsagglomerationen), sind zusammenzuzählen“, weswegen die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarkts mit rund 650 m<sup>2</sup> die Schwelle von 400 m<sup>2</sup> deutlich überschreitet. Dementsprechend kann der Lebensmittelmarkt als strukturprägend bezeichnet werden kann.

## Versorgungssituation

Die **qualitative Angebotsmischung** aus einem Supermarkt, zwei Discountern sowie diversen Getränkemärkten, Lebensmittelmärkten und -läden, Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks ist aus struktureller Sicht breit gestreut und daher positiv zu werten. Gleichwohl bewegt sich – quantitativ gesehen – die Mischung an Angebotsformen auf einem niedrigen Niveau und ist daher ausbaufähig – auch für eine Gemeinde der Größenordnung Eppelborns.

Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung spielt neben der quantitativen Ausstattung und strukturellen Zusammensetzung des Angebots an Nahrungs- und Genussmitteln vor allem die räumliche Verteilung dieses Angebots eine wichtige Rolle.

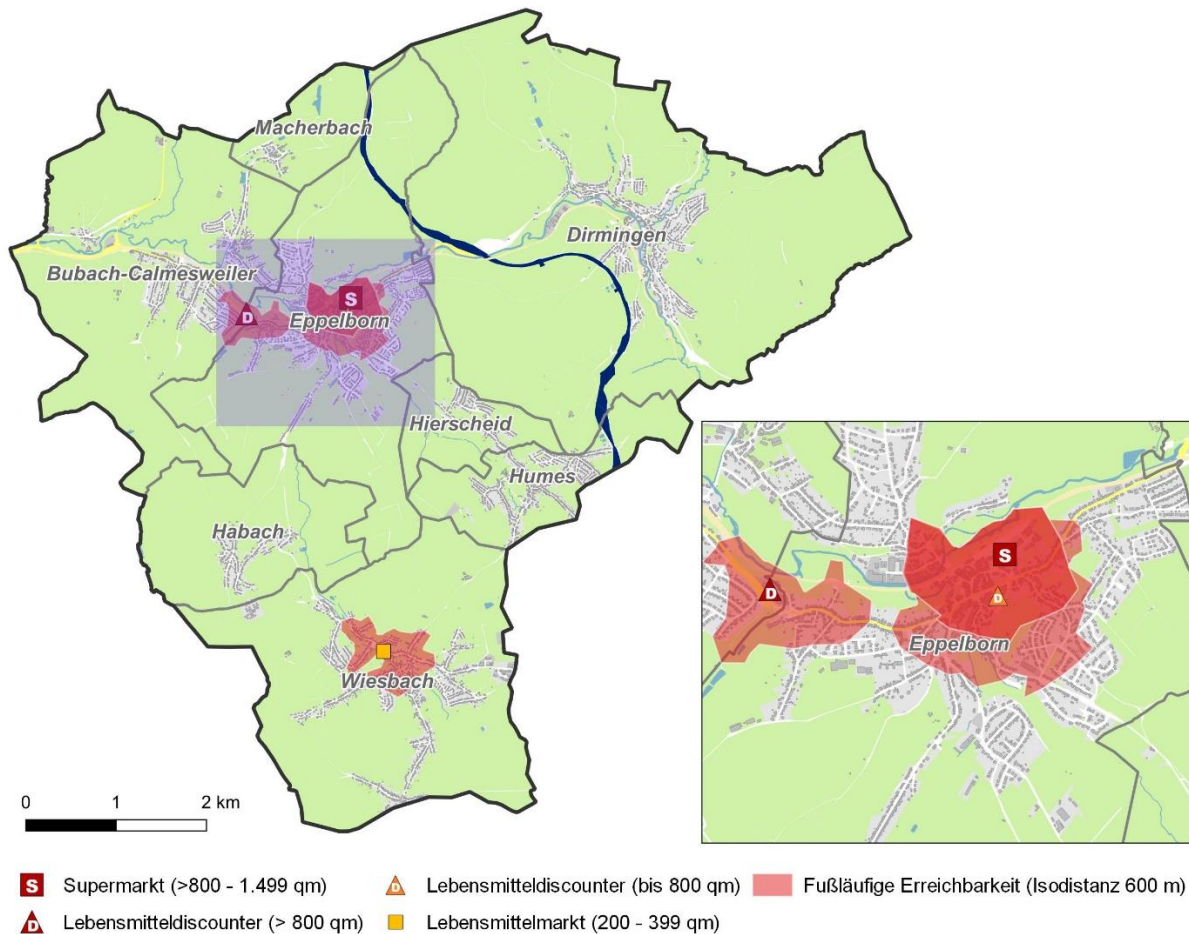
Eine gesicherte und ausreichende Grundversorgung der Wohnbevölkerung einer Gemeinde mit Nahrungs- und Genussmitteln setzt eine gute Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten vom Wohnort, insbesondere zu Fuß oder mit dem Fahrrad, voraus. Zur **räumlichen Bewertung** der Einzelhandelsstandorte wird daher die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 m als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wegschwelle für Fußgängerdistanzen. Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs – v.a. mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln – i.d.R. noch in einer Gehzeit bis zu 10 Minuten möglich sein soll.

Die Anwendung von Einzugsradien ist aus heutiger Sicht tendenziell ungenau, da tatsächliche Wegelängen unberücksichtigt bleiben und somit das fußläufige Einzugsgebiet der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe regelmäßig überschätzt wird. Aus diesem Grund werden sogenannte Isodistanzen zur Bewertung der fußläufigen wohnungsnahen Grundversorgung herangezogen, denen tatsächliche Wegstrecken zugrunde liegen. Dabei entspricht ein Radius von 500 m in etwa einer Isodistanz von rund 600 bis 700 m.

In der nachfolgenden Karte 9 sind die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Eppelborner Gemeindegebiet mit der Isodistanz von rund 600 bis 700 m dargestellt.



Karte 9: Lebensmittelmärkte mit fußläufiger Versorgung (Isodistanzen)



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis von Junker + Kruse Einzelhandelserhebung Eppelborn 2022 und Kartengrundlagen LVGL Saarland (2022); Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die Isodistanzen der fußläufigen Einzugsbereiche der strukturprägenden Anbieter in Eppelborn verdeutlichen eine Konzentration in dem Eppelborner Ortskern. In Bubach-Calmesweiler, direkt an den Ortsteil Eppelborn angrenzend, sowie in Wiesbach ist je ein Anbieter vorhanden, wohingegen es im übrigen Gemeindegebiet keine strukturprägenden Anbieter gibt.

**Eppelborn** verfügt über zwei strukturprägende Lebensmittelanbieter, einen großflächigen Lebensmittelmarkt sowie einen Discounter, die die Versorgungsfunktion für die dort lebende Bevölkerung übernehmen. Sie befinden sich beide innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, weshalb sich deren Isodistanzen überlappen. In diesem zentralen Bereich besteht somit ein gutes Versorgungsangebot in fußläufiger Erreichbarkeit, in den Randbereichen zeigen sich allerdings größere räumliche Versorgungslücken.

In **Bubach-Calmesweiler**, unmittelbar an Eppelborn grenzend, befindet sich ein weiterer strukturprägender Lebensmittelanbieter. Da dessen Isodistanz fast ausschließlich einen Teil des Siedlungsbereichs von Eppelborn abdeckt, dient der Discounter vielmehr der Versorgung der dort lebenden Bevölkerung. Der Siedlungsbereich von Bubach-Calmesweiler weist hingegen deutliche Versorgungslücken auf.

In **Wiesbach**, dem südlichsten Ortsteil der Gemeinde Eppelborn, befindet sich ein strukturprägender Lebensmittelmarkt. Dieser dient der Versorgung eines Großteils der in diesem Ortsteil

lebenden Bevölkerung, in den Randbereichen bestehen jedoch Versorgungslücken in der fußläufigen Erreichbarkeit.

In den Randbereichen der genannten Ortsteile sowie im **übrigen Eppelborner Gemeindegebiet** (Dirmingen, Habach, Hierscheid, Humes, Macherbach) zeigt sich hingegen ein deutliches räumliches Versorgungsdefizit. Die vorhandenen Anbieter, in der Regel Handwerksbetriebe des Lebensmittel Einzelhandels und Hofläden, können die Versorgungsfunktion nur unzureichend erfüllen. Vor dem Hintergrund der geringen Mantelbevölkerung ist die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes ökonomisch und betriebswirtschaftlich ausgeschlossen.

## 6.6 Fazit der aktualisierten Angebots- und Nachfrageanalyse

- Mit **70 Einzelhandelsbetrieben** auf rund **17.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** präsentiert sich die Gemeinde Eppelborn als unterdurchschnittlicher Angebotsstandort mit einer entsprechenden quantitativen Angebotsausstattung über alle Warengruppen. Umgerechnet auf aktuell rund 16.700 Einwohner in der Gemeinde Eppelborn ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von rund 1,07 m<sup>2</sup> je Einwohner**. Im **Vergleich** zur letzten Einzelhandelserhebung aus dem Jahr **2014** ist das gesamtgemeindliche Verkaufsflächenangebot leicht gestiegen.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt **1,07 m<sup>2</sup>** pro Einwohner und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rund 1,5 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Im interkommunalen Vergleich liegt dieser Wert deutlich unter dem Durchschnitt (zum Vergleich: Der diesbezügliche Durchschnittswert aller Kommunen mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern aus der bundesweiten Junker+Kruse Datenbank beträgt 1,92 m<sup>2</sup>). In der Gegenüberstellung zur letzten Erhebung (0,84 m<sup>2</sup>) ist der Wert allerdings gestiegen.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** beträgt **254 m<sup>2</sup>**. Im Vergleich zu den durchschnittlichen Werten aus Erhebungen des Büros Junker+Kruse in Städten mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern (280 m<sup>2</sup>) stellt sich der Wert unterdurchschnittlich dar.
- Die Gemeinde Eppelborn weist ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer 2021: 97,36). Dabei steht dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von rund 110 Mio. Euro** ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von rund 49 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 0,45** über alle Warengruppen, was auf deutliche Kaufkraftabflüsse hindeutet. Trotz der regionalen Angebots- und Konkurrenzsituation ist dieser Wert als ungenügend einzuordnen und entspricht der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Gemeinde als Grundzentrum nicht, auch wenn eine leicht positive Entwicklung zum Vorgängerkonzept aus dem Jahr 2014 zu erkennen ist.
- Das **Einzugsgebiet** des Einzelhandelsstandortes Eppelborn erstreckt sich vor allem auf die Gemeinde selbst und deren Nachbarkommunen. Im Rahmen einer Kundenherkunftserhebung wurde ein Anteil auswärtiger Kunden von 27 % ermittelt. Somit stammen fast drei Viertel der Kunden des Eppelborner Einzelhandels aus Eppelborn selbst.

- Bedeutendster Angebotsstandort ist der **Eppelborner Ortskern**. Dieser präsentiert sich mit seinen kompakten städtebaulichen Strukturen und der multifunktionalen Nutzungsmischung aus Einzelhandel, öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomieangeboten grundsätzlich als funktionsfähiger Standort. Unter einzelhandelsseitigen Gesichtspunkten handelt es sich um ein quantitativ leicht unterdurchschnittlich ausgestattetes Zentrum mit Angebotskonzentrationen in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere in den Sortimenten der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, aber auch Bekleidung. Die größten Magnetbetriebe bilden derzeit vor allem die Lebensmittelmärkte Wasgau und Aldi Süd.
- Mit Blick auf eine räumlich ausgewogene **wohnungsnahe Grundversorgung** ist festzustellen, dass gesamtgemeindlich eine quantitativ unzureichende und damit ausbaufähige Angebotsausstattung mit Gütern des täglichen Bedarfs vorhanden ist, die Schwächen hinsichtlich der räumlichen Verteilung bzw. der „Flächendeckung“ aufweist. Dies betrifft neben den kleineren Ortsteilen auch die Siedlungsrandbereiche.
- Die **Leerstandssituation** in Eppelborn ist zwar (in gesamtstädtischer Sicht) nicht besorgniserregend (nach Anzahl der Betriebe: rund 30 %, nach Fläche: rund 11 %), jedoch ist ein aktives Gegensteuern der Leerstandssituation geboten. Insbesondere im Eppelborner Ortskern, in dem zwei Drittel der Leerstände lokalisiert sind, besteht aufgrund einer hohen Leerstandsquote (rund 43 % der Ladenlokale und 24 % der Fläche) dringender Handlungsbedarf.

## 7 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Eppelborn

Im Folgenden wird eine neutrale Einschätzung der aktuellen mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2030) des Einzelhandels in Eppelborn gegeben. Für die Kommune als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als Orientierungsrahmen zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Eppelborn fließen folgende Faktoren ein:

### **Gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation**

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation in Eppelborn wurde eine umfassende Analyse angestellt (vgl. dazu Kapitel 5 und 6). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein. Aber auch qualitative Bewertungen der Angebotsstruktur sowie der räumlichen Angebotssituation sind hier von Bedeutung.

### **Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten**

Die Entwicklung der Flächenproduktivität<sup>40</sup> ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die zukünftige Entwicklung in Eppelborn von einer konstanten Flächenproduktivität ausgegangen. Der nominale Umsatz im Eppelborner Einzelhandel wird in Abhängigkeit der Entwicklungen einzelhandelsrelevanter Kennwerte, unter Einbeziehung durchschnittlicher Flächenproduktivitäten und dem Einfluss des Onlinehandels voraussichtlich nur gering ansteigen.

### **Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Eppelborn bis 2030**

Die Einwohnerzahl von Eppelborn hat seit dem letzten Einzelhandelskonzept<sup>41</sup> leicht abgenommen. Bis zum Prognosehorizont 2030 wird tendenziell von einem Bevölkerungsrückgang ausgegangen<sup>42</sup>. Die Bertelsmann Stiftung weist diesbezüglich für den Zeitraum 2012 bis 2030 einen Rückgang um rund 14,4 % aus. Die Bevölkerungsentwicklung ist dabei landesweit und so auch in Eppelborn durch eine Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen geprägt.

<sup>40</sup> Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

<sup>41</sup> Das EHK 2014 basiert auf Bevölkerungszahlen aus dem Jahr 2009.

<sup>42</sup> Quelle: Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung, 2022, Bevölkerungsprognose bis 2030

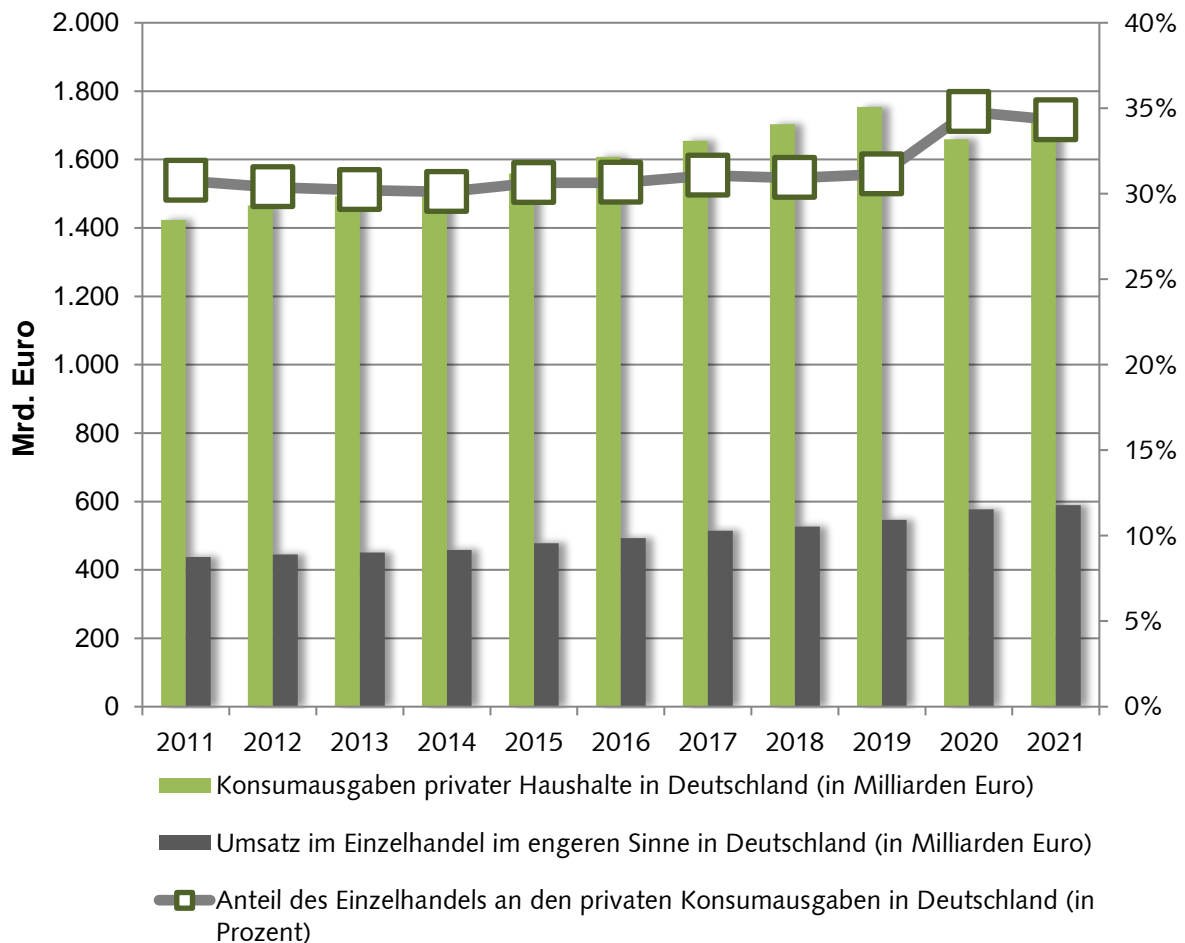
**Entwicklung des privaten Verbrauchs bzw. der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben:**

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- Zum einen von privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabenanteile nach Warengruppen).

Ein zusätzlicher Faktor in diesem Zusammenhang ist der Anteil der Ausgaben, die nicht dem stationären Einzelhandel, sondern dem Onlinehandel zufließen.

**Abbildung 10: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit)**



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland: Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2022 (Einzelhandelsumsatz im engeren Sinne = Einzelhandel ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken); Höhe der Konsumausgaben privater Haushalte in Deutschland von 1991 bis 2021. Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de) (Zugriff: 08/2022)

- Die **Konsumausgaben der privaten Haushalte** in Deutschland sind in den letzten 10 Jahren um jährlich ca. zwei Prozent gestiegen, allerdings in Folge der Corona-Pandemie in 2020



erstmalig wieder leicht gesunken. 2021 setzte dann wieder eine Erholung ein, wenngleich das Vor-Corona-Niveau noch nicht erreicht ist.

- Der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten Konsumausgaben blieb zwischen 2011 und 2019 relativ konstant (rd. 30 bis 31 %). Im Jahr 2020 ist jedoch eine Zunahme auf rd. 35 % zu konstatieren, was wiederum im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie steht. 2021 ist dieser Anteil wieder leicht auf rd. 34 % gesunken.
- Einem Rückgang des Anteils der Einzelhandelsausgaben an den privaten Konsumausgaben hat eine in den letzten Jahren erhöhte Umsatzsteigerung im Einzelhandel entgegengewirkt. Während der **gesamtdeutsche Einzelhandelsumsatz** ungefähr auf demselben Niveau verblieb, kann seit 2015 ein jährliches Wachstum von 2,5 bis 4,5 % festgestellt werden. Dieser Trend hat sich auch in den Jahren 2020 und 2021 fortgesetzt, ein Effekt der Corona-Pandemie ist daher beim allgemeinen (also branchenübergreifenden) Einzelhandelsumsatz nicht erkennbar (vgl. Kapitel 2.3).

Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Das bedeutet, dass insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen<sup>43</sup> Kaufkraft zu rechnen ist und bezüglich des Umsatzes nur geringe Zunahmen anzunehmen sind.

Jedoch müssen auch spezifische Entwicklungen in den einzelnen Warengruppen bzw. im Onlinehandel berücksichtigt werden, d. h. es muss eine Prognose erfolgen, die Ausgabenanteile in den einzelnen Warengruppen, die dem stationären Einzelhandel oder anderen Vertriebskanälen potenziell zufließen, berücksichtigt.

### Entwicklung des E-Commerce

Bei der Ermittlung künftiger Potenziale in Eppelborn ist vor dem Hintergrund der Entwicklungen im Onlinehandel (s. Kapitel 2.2) zu berücksichtigen, dass die rechnerischen quantitativen Entwicklungspotenziale, die im Rahmen der Modellrechnung auf dem gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen basieren, nicht in vollem Umfang vom stationären Einzelhandel abgeschöpft werden. Dieser fällt tendenziell niedriger aus, da ein gewisser Umsatzanteil dem Onlinehandel zufließt, welcher jedoch nicht allein aus „pure-Playern“ besteht, sondern vor allem auch Multi-Channel-Konzepte umfasst. Das heißt, stationäre Einzelhändler nutzen neben dem Angebot und Verkauf ihrer Waren in einem Geschäft vor Ort auch zunehmend andere – online-basierte – Vertriebskanäle. Das heißt: Der stationäre Handel vertreibt online oder ein bisher nur online agierender Händler eröffnet ein stationäres Geschäft. Ziel ist es, durch eine Verbindung unterschiedlicher Kanäle ein breites Kundenspektrum zu erreichen (s. Kapitel 2.2). Folglich fließen die aus dem stationären Einzelhandel „wegbrechenden Umsätze“ nicht zu 100 % in den „reinen“ Onlinehandel ab. Über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt auch dem stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten.

Einerseits stellt der Onlinehandel zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den

<sup>43</sup> Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

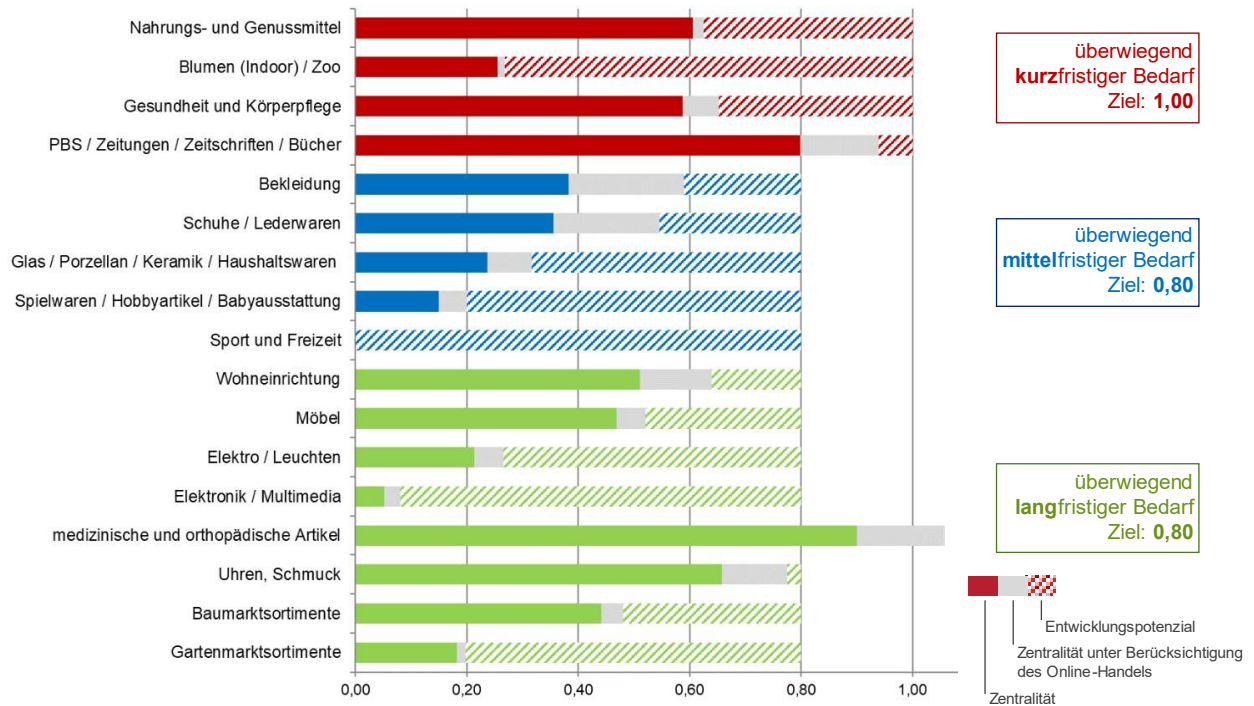


stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel dar, andererseits kann die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein. Vor allem gilt es in erster Linie, unter Berücksichtigung neuer Möglichkeiten aufgrund der Digitalisierung, die Stärken des stationären Einzelhandels zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebots das städtische Zentrum zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln.

### Zielzentralitäten für das Jahr 2030

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion Eppelborns als Grundzentrum sowie der regionalen Wettbewerbssituation.

Abbildung 11: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Eppelborn



Quelle: Darstellung Junker+Krusse auf Basis der errechneten Zentralitätskennziffern in der Gemeinde Eppelborn

Mit Blick auf die zuvor benannten Aspekte werden folgende Zielzentralitäten definiert:

- Im Hinblick auf eine Sicherung und Stärkung der Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Warengruppen des **überwiegend kurzfristigen Bedarfs** wird grundsätzlich eine Zielzentralität von 1,0 angenommen. Dieser Wert wird von allen Warengruppen unterschritten. Lediglich in der Warengruppe PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher wird das Delta zwischen Status Quo und Ziel durch den Onlinehandel weitestgehend minimiert. Somit bestehen in allen Warengruppen teilweise strukturelle Optimierungsmöglichkeiten unter qualitativen wie räumlichen Aspekten.

- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** werden Zielzentralitäten von 0,8 angenommen, die die grundzentrale Versorgungsfunktion der Gemeinde Eppelborn vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation im Umland widerspiegeln. Der angesetzte Wert wird ebenfalls von allen Warengruppen unterschritten. In der Warengruppe Sport und Freizeit beträgt das Entwicklungspotenzial 100 %, da in Eppelborn keine Verkaufsfläche dieser Warengruppe vorhanden ist.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** wird ebenfalls eine Zielzentralität von 0,8 angenommen, die der unterschiedlichen Relevanz dieser Branchen für das grundzentrale Einzugsgebiet Rechnung tragen. Bereits heute überschreitet die Zentralität der Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel diese. Während das Delta zwischen Status Quo und Zielzentralität in der Warengruppe Uhren, Schmuck durch den Onlinehandel nahezu abgedeckt wird, ergibt sich in den übrigen Warengruppen ein z.T. großes rechnerisches Entwicklungspotenzial.

In der Gesamtbetrachtung der erörterten Entwicklungsfaktoren ergeben sich für den Einzelhandelsstandort Eppelborn auf gesamtgemeindlicher Ebene somit **relevante Entwicklungsspielräume** in den folgenden Warengruppen:

- In den Warengruppen **Blumen (Indoor) / Zoo** sowie **Nahrungs- und Genussmittel** sind auf gesamtgemeindlicher Ebene rechnerische zusätzliche Verkaufsflächenpotenziale erkennbar. Während letztgenannte Warengruppe insbesondere von großflächigen Einzelhandelsbetrieben geprägt wird, bestimmen in der Warengruppe Blumen (Indoor) / Zoo kleinflächige Angebote das Bild. Weitere Entwicklungspotenziale ergeben sich darüber hinaus in den Warengruppen **Gesundheit und Körperpflege** sowie **PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher**. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind Neuansiedlungen dieser Warengruppen vor allem im Eppelborner Ortskern zu suchen, um diesen grundzentral bedeutsamen Angebotsstandort durch zentrenrelevante Sortimente zu stärken und zu sichern.
- In sämtlichen Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe zeigen sich teils deutliche Entwicklungspotenziale. Dies umfasst die Warengruppen **Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, GPK / Haushaltswaren** und **Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung**. Darin zeigt sich jedoch auch eine ausgeprägte und steigende Konkurrenz zum Onlinehandel. Bestehende Kaufkraftabflüsse komplett durch Neuansiedlungen im stationären Einzelhandel zu kompensieren unterliegt dabei einem hohen betrieblichen Risiko. Gleichwohl sind auch diese Warengruppen von hoher Bedeutung für einen attraktiven Angebotsmix, so dass die Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen durch attraktive Fachangebote (inhabergeführte Geschäfte oder auch Filialisten) im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Eppelborn ein legitimes städtebauliches Ziel darstellt und – trotz ausgeprägten Wettbewerbs – Spielraum für Angebotsausweitungen an geeigneten Angebotsstandorten bietet. Die Warengruppe **Sport und Freizeit** ist in Eppelborn sogar gar nicht vertreten, wodurch die Zentralität gleich null ist und somit in dieser Warengruppe das gesamtstädtisch höchste Entwicklungspotenzial besteht.
- Die Warengruppen **Wohneinrichtung, Möbel, Elektro / Leuchten, Bau-** sowie **Gartenmarktsortimente** sind neben kleinteiligen Fachangeboten und Randsortimenten vor allem auch durch große Fachmärkte bzw. sehr flächenintensive Angebotsformen geprägt, so dass sich in den Zentren zumeist keine realistischen Entwicklungsperspektiven ergeben und entsprechende Anbieter in der Regel auch für den Branchenmix an solchen Angebotsstandorten keine tragende Rolle spielen. Dabei ist auch in diesen Warengruppen ein zunehmender Wettbewerbsdruck durch den Onlinehandel zu berücksichtigen. Auch setzen die

Marktentwicklungen und Überschneidungen mit anderen Marktsegmenten (Handwerk, Spezialhandel, etc.) rechnerischen Entwicklungspotenzialen Grenzen.

- Die Warengruppe **Elektronik / Multimedia** weist ein sehr hohes quantitatives Angebotsdefizit auf, da es ausschließlich als Randsortiment vorgehalten wird. Zudem ist es durch eine sehr starke Konkurrenz zum Onlinehandel geprägt. Eine Positionierung des stationären Einzelhandels dieser Warengruppen gegenüber dem steigenden Konkurrenzdruck durch den Onlinehandel ist vor allem innerhalb der Angebotsstrukturen in dem zentralen Versorgungsbereich Ortskern Eppelborn sinnvoll und zielführend.
- In der Warengruppe **Uhren, Schmuck** besteht hingegen ein sehr geringes, wenngleich rechnerisch nachweisbares Entwicklungspotenzial. Als zentrenrelevantes Sortiment ist die Ansiedlung neuer Betriebe im Eppelborner Ortskern sinnvoll.

### Schlussfolgerungen

Insgesamt zeigt sich, dass Eppelborn – wie zuvor schon erläutert (vgl. Kapitel 6.1) – seiner grundzentralen Versorgungsfunktion nicht gerecht wird. Es ergeben sich aus rein quantitativer Sicht in nahezu allen Warengruppen absatzwirtschaftlich tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale** in einer relevanten Größenordnung. Aber auch gute quantitative Zentralitäten bedeuten nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzepts kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebots auch über die ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Entwicklung dem **Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung** sowie der **Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Eppelborn** dient. Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtgemeindlichen Zusammenhang und im Hinblick auf die zuge dachte Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Jedoch kann zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Warengruppen mobilisiert werden. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies zu Umsatzumverteilungen innerhalb der Eppelborner Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. Angesichts der großen Differenz zwischen dem Kaufkraftvolumen der Gemeinde Eppelborn und dem Umsatz, insbesondere im Lebensmittelbereich sowie in anderen nahversorgungsrelevanten Warengruppen, z. B. Gesundheit und Körperpflege, sowie dem geringen sortimentsübergreifenden Zentralitätswert (vgl. Kapitel 6.1), ist die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe sinnvoll und – rein rechnerisch – eine Verdopplung der gesamtgemeindlichen

Gesamtverkaufsfläche möglich. Dadurch bzw. durch die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe würde eine u. a. Rückgewinnung der Kaufkraft erzielt werden und auch positive Effekte für den Eppelborner Einzelhandelbestand haben.

Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralitäten hat somit lediglich einen „Orientierungscharakter“. Erst die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Gemeinde- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt die Abschätzung der **absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit** eines Vorhabens.

Mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept wird eine klare politische und planerische Zielvorstellung fortgeschrieben, die auch weiterhin eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte beinhaltet. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglicht auch zukünftig eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Gemeinde Eppelborn. Zudem stellt es für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen und eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist. Generell gilt, dass das übergeordnete Ziel die **Sicherung und Verbesserung der qualitativen sowie der räumlich strukturellen Angebotssituation** ist, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte.

#### **Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...**

...sie die **zentralörtliche Funktion Eppelborns als Grundzentrum und die Versorgungssituation in der Gemeinde sichern und verbessern,**

...sie den **zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken,**

...sie zu einer **räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen,**

...sie i. F. v. geeigneten **Ergänzungsstandorte auf Grundlage einer Standortalternativenprüfung fehlendes Entwicklungspotenzial des zentralen Versorgungsbereichs ausgleichen können,**

...die **wohnnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird und**

...**neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotspektrums in Eppelborn beitragen.**

## 8 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Eppelborn

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation (vgl. Kapitel 5 und Kapitel 6) sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsperspektiven (vgl. Kapitel 7) zeigen, dass sich **Entwicklungsspielräume** für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben.

Grundsätzlich sind auch im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Eppelborn Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht dem zentralen Versorgungsbereich i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Sonderstandorten zugeordnet sind, sind kritisch zu bewerten.

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf den Eppelborner Ortskern zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnah Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzende Einzelhandelsstandorte zentrenverträglich weiterzuentwickeln. Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Eppelborn umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 8.1)
- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 8.2)
- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 8.3)
- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (vgl. Kapitel 8.3.1)
- Identifikation und Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 8.3.2)
- Eppelborner Sortimentsliste (vgl. Kapitel 8.4)
- Ansiedlungsregeln zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 8.5)

### 8.1 Übergeordnetes Entwicklungsleitbild

Der Einzelhandelsstandort Eppelborn soll seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es, eine klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf bestimmte Standortbereiche** zu sichern und zu stärken. Der Entwicklungsfokus soll dabei in erster Linie auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn sowie eine wohnortnahe Grundversorgung im Eppelborner Gemeindegebiet gelegt werden.

Das Leitbild setzt dazu einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Eppelborn:

**Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte**



**Einzelhandelsstandorte im Eppelborner Gemeindegebiet konzentriert. Eine stringente Steuerung seitens der Gemeinde Eppelborn innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.**

Folgende Aspekte stützen das Leitbild:

- Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung klarer sortiments- und größenspezifischer Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb zu Lasten städtebaulich sinnvoller Standorte vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Kaufkraftbindung und Ausstrahlung des Eppelborner Einzelhandels insgesamt verbessert werden. Durch ergänzende Zielvorgaben seitens der Gemeinde Eppelborn bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch in dem zentralen Versorgungsbe- reich, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Eppelborn können – durch das Zusammenwirken von gesamtgemeindlichem Entwicklungsleitbild und definierten Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung – entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.
- Aus **politischer** und **planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbildes mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden; die Planungs- und Investitionssicherheit – sowohl auf Seiten der Investoren als auch auf Seiten der bestehenden Betreiber – wird somit gegeben. Die Eppelborner Stadtplanung kann ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht werden. Damit erhalten Politik und Verwaltung in der Stadtplanung eine aktive Rolle. Durch die Förderung einer sich ergänzenden Arbeitsteilung der Einzelhandelsstandorte in Eppelborn wird zudem das Entwicklungsziel eines attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Eppelborner Ortskerns unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbildes setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.
- Aus **rechtlicher Sicht** kann die Eppelborner Stadtplanung ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten nutzen, was impliziert, dass das bauplanungsrechtliche Instrumentarium im Rahmen der Umsetzung des Leitbildes bzw. des Einzelhandelskonzepts zielgerichtet und konsequent angewendet wird. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitplanungsverfahren, werden auf Grundlage des empirisch hergeleiteten Einzelhandelskonzepts erleichtert.

## 8.2 Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung

Basierend auf der einzelhandelsspezifischen Situation in Eppelborn werden, unter Berücksichtigung allgemeiner Entwicklungstrends, übergeordnete Ziele zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung formuliert. Es muss explizit darauf hingewiesen werden, dass es bei der Formulierung der Ziele sowie auch der Maßnahmen, die diese Ziele konkretisieren, nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen im Sinne der Stadtentwicklung auf positiv zu bewertende Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.



### **Sicherung und Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion (Grundzentrum)**

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Gemeinde Eppelborn ist die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Grundzentrum mit zentralen Versorgungsfunktionen zum einen für die eigene Bevölkerung, zum anderen aber auch darüber hinaus. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, vor dem Hintergrund der regionalen Angebots- und Konkurrenzsituation derzeit nicht erfüllt (Einzelhandelszentralität von 0,45).

Ansiedlungsanfragen offenbaren ein anhaltendes Investitionsinteresse für den Standort Eppelborn. Eine Entwicklung von Standorten außerhalb der stadtentwicklungsplanerisch definierten Versorgungsstandorte (insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Eppelborn sowie der Nahversorgungsstandorte) kann eine Angebotsverschiebung vor allem in Richtung städtebaulich nicht integrierter Lagen bedeuten. Ein vordringliches Ziel der Stadtplanung in Eppelborn sollte es daher sein, einer solchen drohenden bzw. sich verschärfenden räumlichen „Schieflage“ zu begegnen und somit die grundzentrale Versorgungsfunktion gesamtgemeindlich auszubauen. Ein Fokus liegt in diesem Zusammenhang insbesondere auf dem Eppelborner Ortskern als „Aushängeschild“ der Gemeinde. Dabei ist ein attraktiver Branchen- und Betriebstypenmix im Ortskern von hoher Bedeutung für die überörtliche Attraktivität eines Einkaufsstandorts und die Kundenbindung in zentrenrelevanten Sortimenten. Für eine potenzielle Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gilt es einschränkend zu beachten, dass große Flächenpotenziale im Eppelborner Ortskern nicht vorhanden sind und viele der bestehenden Leerstände kaum oder gar nicht umgenutzt werden können (vgl. Kap. 8.3.2). Für potenzielle großflächige Einzelhandelsvorhaben ist daher ein Ergänzungsstandort außerhalb des Ortskerns sinnvoll.

### **Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebots sowie der gesamtgemeindlichen Versorgungsstruktur**

Die **Attraktivität** eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die *Quantität* des Einzelhandelsangebots (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen / -konzepte und Betriebsgrößenordnungen) sowie durch die *Qualität* des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Eppelborn auch künftig attraktiv zu gestalten und längerfristig zu erhalten bzw. zu entwickeln. Ein Ziel ist es daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu sichern und zu stärken, das der Versorgungsfunktion der Gemeinde Eppelborn innerhalb der Region gerecht wird. Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Standortprioritäten**.

### **Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß Entwicklungsleitbild**

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtgemeindliche Einzelhandelssituation der Gemeinde Eppelborn ist eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um potenziell negativen Folgewirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die Versorgungsstruktur zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier die bestehende Konzentration von (zentrenrelevanten) Einzelhandelsangeboten im zentralen

Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn und von nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Nahversorgungsstandorten.

Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder eine Stärkung vorhandener (in der Regel Pkw-kundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (wie z. B. an solitären städtebaulich nicht integrierten Standorten) zu einer Schwächung bzw. Gefährdung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen.

Für eine langfristig zielorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes und vor dem Hintergrund der demografischen wie auch allgemein strukturellen Entwicklung (Abnahme der Bevölkerung, Strukturwandel im Einzelhandel, Bedeutungsgewinn des Onlinehandels) ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der Einzelhandelsstandorte in Eppelborn unerlässlich. Eine Funktionsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn und den Nahversorgungsstandorten ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote umgesetzt werden kann.

### **Sicherung und Ausbau eines attraktiven Ortskerns (Hauptzentrum Ortskern Eppelborn)**

Die europäische Stadttradition weist insbesondere den innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Der Eppelborner Ortskern (Hauptzentrum) stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Gemeinde Eppelborn dar, der sich vor allem durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung, Musikschule, Wohnen etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt ist prägend für die Attraktivität des Eppelborner Ortskerns und soll gesichert und gestärkt werden. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen in dem Eppelborner Ortskern zeigt den Stellenwert, den die Gemeinde dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung des Ortskerns bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den Eppelborner Ortskern gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Gemeinde Eppelborn, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Für den Einzelhandelsstandort Eppelborner Ortskern ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen bzw. -größenstrukturen durch moderne Einzelhandelsbetriebe mit attraktiven zentrenrelevanten Angeboten, anzustreben.

### **Sicherung und Stärkung einer wohnortnahen Grundversorgung im Eppelborner Gemeindegebiet durch ein Netz funktionsfähiger Nahversorgungsstandorte**

Das Ziel der Sicherung einer weitgehend fußläufigen Versorgung impliziert eine flächendeckende wohnungsnah (und somit auch fußläufige) Versorgung. Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzepts. Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch insbesondere im ländlichen Raum

betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten<sup>44</sup> gegenüber, die eine Umsetzung dieses Ziels erschweren. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Eppelborner Gemeindegebiet zu sichern und zu stärken. Ein primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte (sowohl in zentraler als auch in städtebaulich integrierter Lage) zu erhalten und zu stärken.

Bei neuen Nahversorgungsstandorten gilt es – aufgrund fehlender Flächenpotenziale – auch Alternativstandorte, die städtebaulich integriert sind, in den Blick nehmen

### **Zentrenverträgliche Entwicklung (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment an ergänzenden Einzelhandelsstandorten**

Solitär gelegene Einzelbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment und überörtlicher Bedeutung stellen einerseits zwar Konkurrenzstandorte für den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Eppelborn dar, andererseits handelt es sich aber auch um sinnvolle und notwendige Ergänzungen des Einzelhandels im Ortskern. Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung und auch angesichts der Nichtexistenz großer Flächenpotenziale im Eppelborner Ortskern sind diese Standorte als zentrenverträgliche Ergänzungsstandorte zu sichern und – wenn erforderlich – weiter zu entwickeln. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe angestrebt werden muss. Auch würde das dazu beitragen, die grundzentrale Funktion der Gemeinde Eppelborn zu erfüllen.

Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe an allen Standorten ist jeweils die Verträglichkeit und Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gesamtstädtischen Zielen und Empfehlungen zu überprüfen. Außerdem ist dabei zwingend geboten, dass bei jeder Entwicklung – welcher Art auch immer – die Zentrenverträglichkeit im Fokus stehen muss. Allgemein formuliert bedeutet das: An geeigneten städtebaulich nicht-integrierten Standorten im Gemeindegebiet sind Angebotsausweitungen in nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach einer solchen positiven Einzelfallprüfung prinzipiell möglich, Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind an nicht-integrierten Standorten jedoch auszuschließen.

### **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs) eine mögliche Entwicklungsoption.

### **Verhinderung konterkarierender Planungen**

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß dem stadtentwicklungspolitischen Leitbild einer „Stadt der kurzen

<sup>44</sup> Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingen.

Wege“ anzustreben. Insbesondere ein multifunktionaler Geschäftsbereich ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege.

Mit Hilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der Gemeinde Eppelborn entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

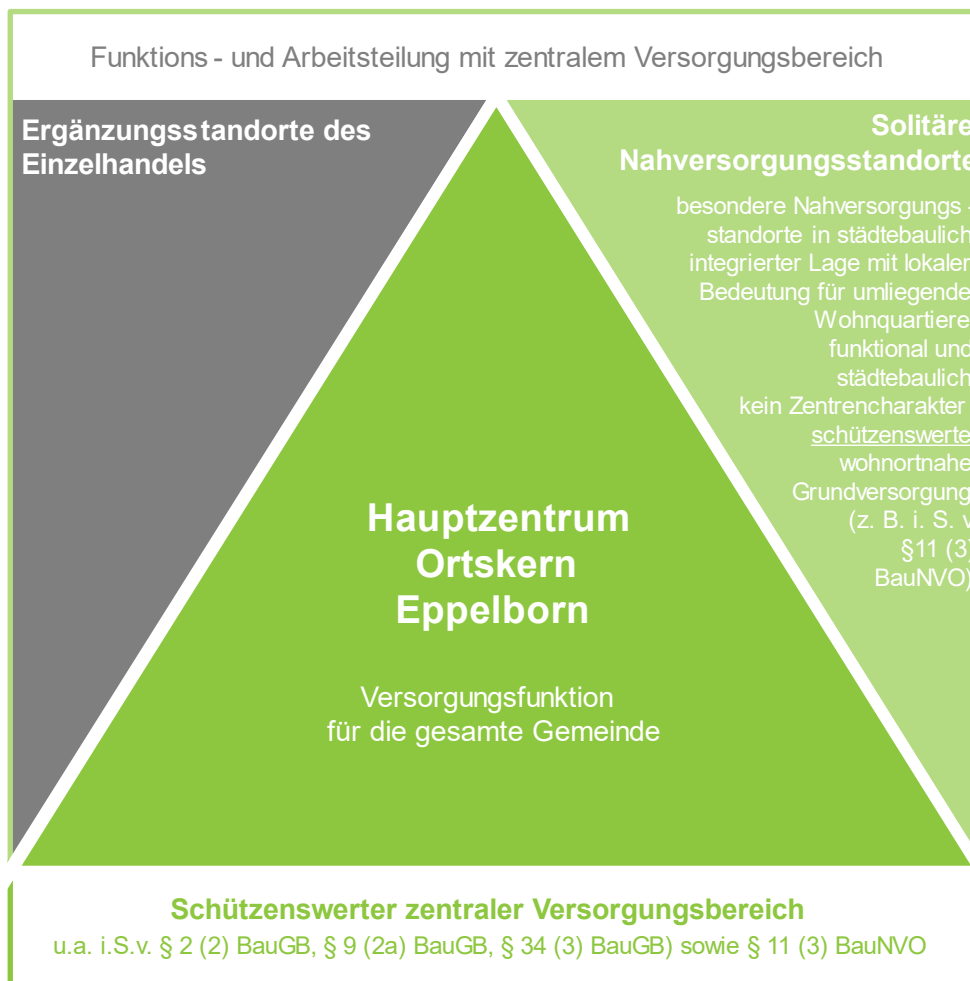
## 8.3 Räumliche Standortstruktur

Auf Basis der in der Nachfrage- und Angebotsanalyse gewonnenen Erkenntnisse, dem räumlichen Entwicklungsleitbild für die Gemeinde Eppelborn sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung werden die räumlichen Angebotsschwerpunkte im Eppelborner Gemeindegebiet unter **städtebaulichen** und **funktionalen Gesichtspunkten** in ein arbeitsteiliges Standortstrukturmodell eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Angebotsstandorts in das **Standortstrukturmodell** haben das derzeitige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Standorts. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sein soll.

Als Grundgerüst des aktuellen Standortstrukturmodells dient die bereits im Jahr 2014 festgelegte Standortstruktur des Eppelborner Einzelhandels, die in ihren Grundzügen beibehalten und unter Berücksichtigung der seitdem eingetretenen einzelhandelsseitigen Entwicklungen fortgeschrieben wird. Folgende Standortkategorien sind zu unterscheiden:

Abbildung 12: Standortstrukturmodell für die Gemeinde Eppelborn



Quelle: Darstellung Junker+Krusse

### Hauptzentrum

Dieser Zentrentyp soll vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet sein:

- gesamtgemeindliche und regionale Versorgungsbedeutung,
- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Dienstleistungen.

Der **Eppelborner Ortskern** mit seinem abgegrenzten Hauptgeschäftsbereich wird nach wie vor als **zentraler Versorgungsbereich** mit örtlicher und teils überörtlicher Bedeutung definiert. Der Angebotsstandort erfüllt die Voraussetzungen, um sich gemäß der durch die Rechtsprechung<sup>45</sup> entwickelten Kriterien als bauplanungsrechtlich schützenswerter zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren.

### **Solitäre Nahversorgungsstandorte (städtebaulich integriert – mit Entwicklungsperspektive)**

Als solitäre Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (auch) fußläufigen Nahversorgung der Eppelborner Bevölkerung, die nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Eppelborn geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Erweiterung, Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Erweiterungen, Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (i. S. einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungnahe Versorgung der Bevölkerung auswirken.

In Eppelborn ist derzeit folgender Angebotsstandort als solitärer Nahversorgungsstandort zu definieren:

- Hauptstraße, Wiesbach (derzeit Kessler)

### **Perspektivischer Ergänzungsstandort Typ A (Standort zur ergänzenden Grundversorgung der Bevölkerung)**

Bei einem perspektivischen Ergänzungsstandort Typ A handelt es sich um einen Standort, der mehrere Anbieter mit umfassendem Spektrum an nahversorgungsrelevanten Gütern des täglichen Bedarfs in funktionaler Ergänzung zum kleinteiligen Eppelborner Ortskern zur Sicherung der gesamtstädtischen Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren umfasst. Der perspektivische Angebotsschwerpunkt liegt somit in der kurzfristigen Bedarfsstufe in größeren Betriebseinheiten. Die Ansiedlung eines solchen Vorhabens erfolgt am Siedlungsrand und somit nicht im Ortskern, da die dort vorhandenen kleinteiligen Bebauungsstrukturen nur kleinflächige Vorhaben ermöglichen. Dazu ist eine Standortalternativenprüfung durchzuführen. Solch eine Ansiedlung von mehreren Einzelhandelsbetrieben an einem perspektivischen Ergänzungsstandort Typ A hätte neben der Steigerung der Verkaufsflächenausstattung auch positive Effekte im Hinblick auf die Kaufkraftbindung/Zentralität.

<sup>45</sup> „Zentrale Versorgungsbereiche‘ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein ‚Versorgungsbereich‘ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...]. Das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch [...] zu verstehen, [...] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. [...]. Dem Bereich muss [...] die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen. [...]. Hiervon ausgehend können als ‚zentrale Versorgungsbereiche‘ angesehen werden: Innenstadtzentren [...] Nebenzentren [...] Grund- und Nahversorgungszentren [...]“ (Quelle: OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05).  
vgl. hierzu ergänzend die Ausführungen in Kapitel 8.3.1.



In Eppelborn ist derzeit ein perspektivischer Ergänzungsstandort Typ A geplant:

- Hierscheider Graben, Eppelborn (geplant: Edeka, Lidl, dm)

### Ergänzungsstandort Typ B (Solitäre Fachmarktstandorte)

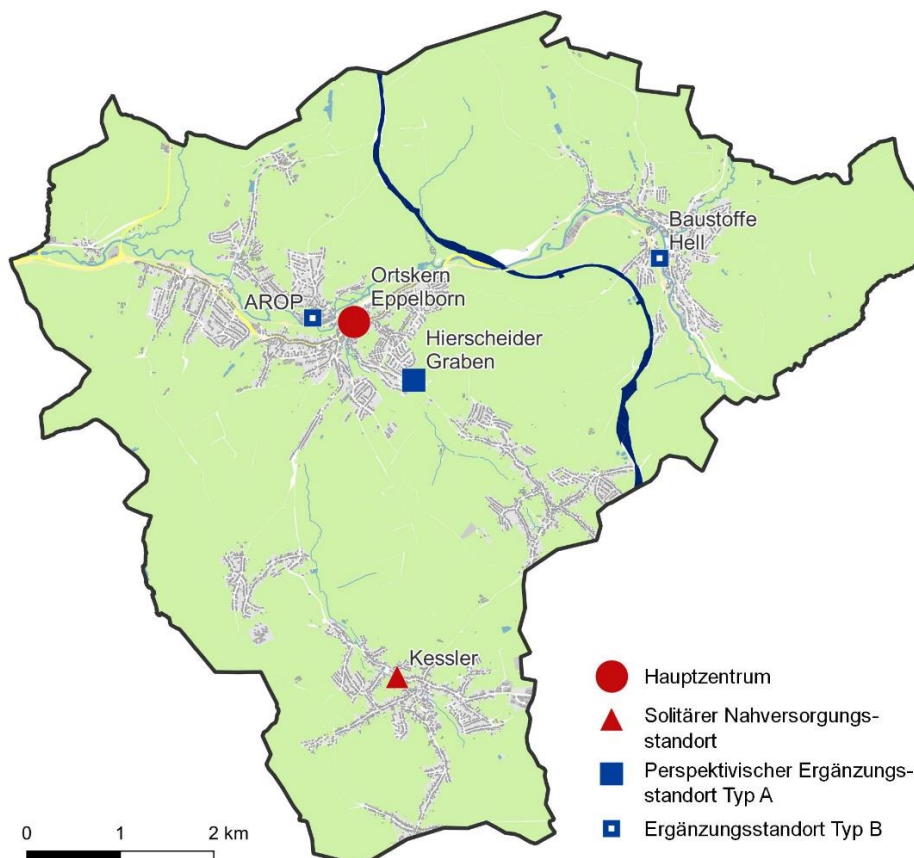
Bei solitären Fachmarktstandorten handelt es sich um Anbieter größer 2.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb einer Standortgemeinschaft, die eine lokale und z. T. auch regionale Versorgungsbedeutung übernehmen.

In Eppelborn sind derzeit folgende zwei Angebotsstandorte als solitäre Fachmarktstandorte zu definieren:

- Juchem-Straße, Eppelborn (derzeit AROP (Möbel))
- Zur Alten Mühle, Dirmingen (derzeit Baustoffe Hell)

Die räumliche Verteilung der zuvor definierten, versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche in Eppelborn stellt sich wie folgt dar:

#### Karte 10: Räumliche Standortstruktur in Eppelborn



Quelle: Darstellung Junker+Krusse; Kartengrundlagen: LVGL Saarland (2022); Legende für Kartengrundlage im Anhang

### 8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition des zentralen Versorgungsbereichs unter Beruckichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die

Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Eppelborn dar. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich“ kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2006 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

### **Begriffsdefinition „zentraler Versorgungsbereich“**

Unter *zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>46</sup> Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Ortskern und Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und gegebenenfalls auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>47</sup> In der Gemeinde Eppelborn besteht mit dem Eppelborner Ortskern derzeit ein zentraler Versorgungsbereich.

Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen können.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur<sup>48</sup> – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Einzelhandelskonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen)

<sup>46</sup> vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

<sup>47</sup> vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2007 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

<sup>48</sup> vgl. u. a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, U., Bishopink, O., Wirth, A.; Der standortgerechte Einzelhandel; 2. Auflage; Bonn, 2018

Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein!<sup>49</sup>

### Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Eppelborn dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung des Eppelborner Ortskerns sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen.

Im Sinne des Einzelhandelskonzepts für Eppelborn ist als **zentraler Versorgungsbereich** jener Bereich im Gemeindegebiet zu verstehen, der eine funktionale Einheit mit einem breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bildet. Dies ist der Hauptgeschäftsbereich in dem Eppelborner Ortskern; ebenso sind jedoch auch mögliche Nahversorgungszentren diesbezüglich zu betrachten.

Wichtige Abgrenzungskriterien des zentralen Versorgungsbereichs sind der Besatz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs** heranzuziehen sind.

#### ● Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Pkw-Kunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

#### ● Städtebauliche Kriterien

- städtebaulich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen des zentralen Versorgungsbereichs stehen und diese – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können.

<sup>49</sup> Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen

Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Eppelborner Sortimentsliste; siehe Kapitel 8.4) unabdingbar.

In der nachfolgenden Karte 11 wird der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Eppelborn auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzung wurde auf Basis der vorgestellten Kriterien und mit Kenntnis der zum Zeitpunkt der Bearbeitung erkennbaren Grundstückszuschnitte / -verfügbarkeiten vorgenommen. Sie dient als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“). Ausnahmsweise sind Modifikationen dieser Abgrenzung dann möglich und städtebaulich sinnvoll, wenn sie – unter Einbeziehung der Ziele und Grundsätze dieses Einzelhandelskonzepts – folgende Kriterien beachten:

Die Erweiterungsfläche dient der Stärkung der bestehenden Strukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Sie muss unmittelbar an die bisherige Abgrenzung angrenzen. Die geplante Nutzung auf der Erweiterungsfläche hat ihre funktionale Ausrichtung (Eingangssituation) eindeutig zur Erschließungsachse des zentralen Versorgungsbereichs (Vermeidung einer „zweiten Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).

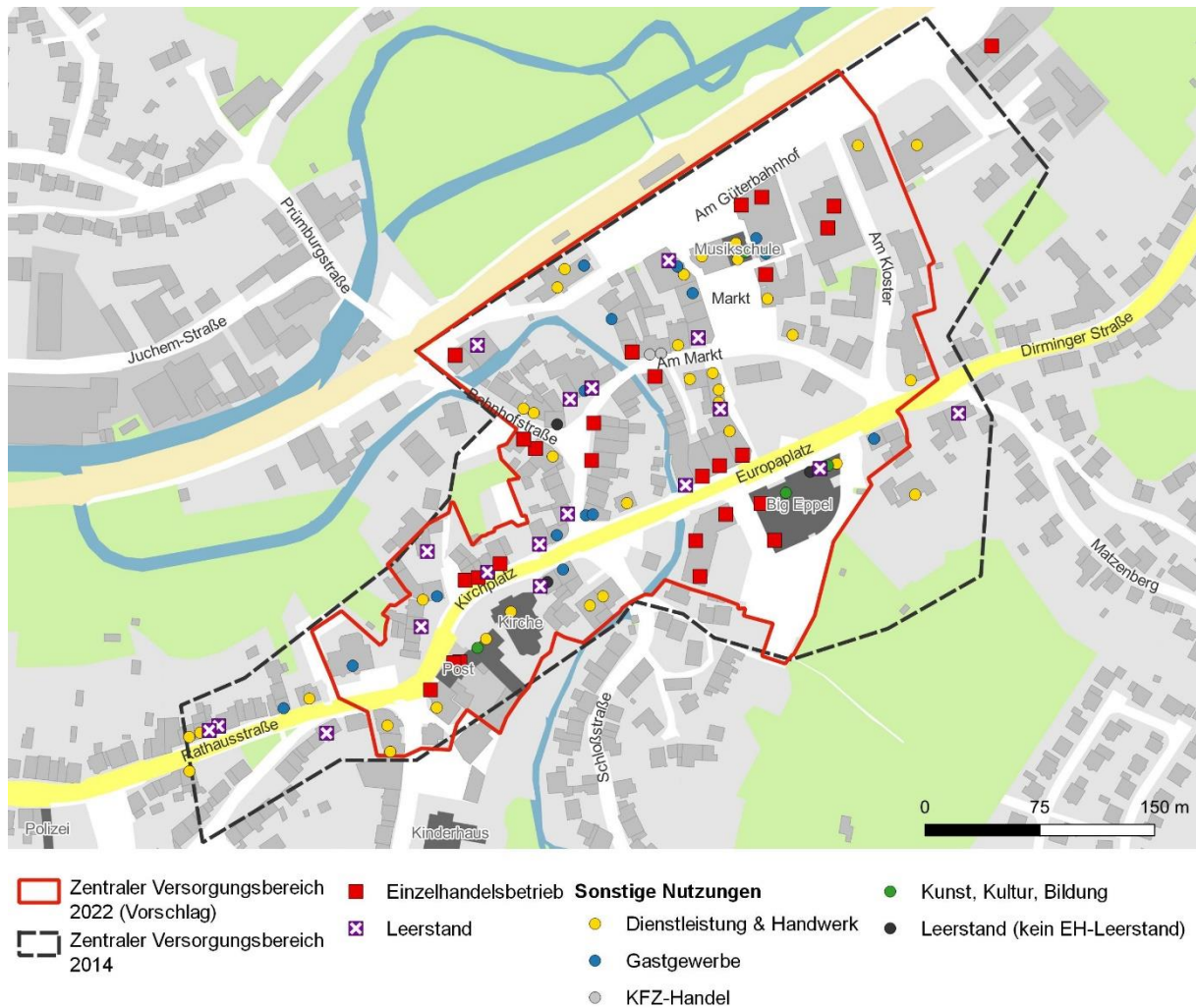
Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 8.2 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung vorgenommen. Unter Berücksichtigung der benannten Abgrenzungskriterien ist der im Jahr 2014 abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich Ortskern Eppelborn überprüft worden.

### **Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn**

Der Ortskern der Gemeinde Eppelborn als Hauptgeschäftsbereich ist sowohl quantitativ der bedeutendste Angebotsschwerpunkt in Eppelborn als auch unter qualitativen und städtebaulichen Gesichtspunkten. Er stellt darüber hinaus unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich u. a. im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie des § 11 (3) BauNVO dar. Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Ortskern in Eppelborn wie in nachfolgender Karte 11 (durch die rote Linie) dargestellt.



Karte 11: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn



Quelle: Darstellung Junker+Krusse auf Basis von Junker+Krusse Einzelhandelserhebung Eppelborn 2022; Kartengrundlagen: LVGL Saarland (2022); Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die **räumliche Ausdehnung** des zentralen Versorgungsbereichs ist im Wesentlichen durch die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sowie ergänzender zentrenprägender Einrichtungen (wie Dienstleistung und Gastronomie) geprägt. Der aktuelle Bestand ist im Hinblick auf eine zukünftige Entwicklung des Eppelborner Ortskerns überprüft worden. Seit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2014 haben sich Veränderungen ergeben, welche zu einer kompakten und damit in einigen Teilen räumlich enger gefassten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Eppelborn führen.

Eine **Verkleinerung** des zentralen Versorgungsbereichs gegenüber der Abgrenzung des EHKs 2014 findet in den Randbereichen statt. Dabei wird sich bei der Grenzziehung an den Flurstücksgrenzen orientiert. Das **Hauptzentrum Ortskern** erstreckt sich im Wesentlichen entlang des Kirch- / Europaplatzes (B 10) sowie Am Markt. Im Norden umfasst der zentrale Versorgungsbereich die Straße Am Güterbahnhof, in der der namensgebende Bahnhof sowie wichtige Einzelhandelsbetriebe liegen, sowie den Marktplatz, der überwiegend dienstleistungsgeprägt ist. Weitere Nebenstraßen sind die Bahnhofstraße sowie Am Kloster. Verkleinerungen hat es insbesondere an zwei Stellen gegeben:

- im östlichen Bereich, der lediglich von Wohnnutzungen, zwei Dienstleistungen, einem Leerstand und einigen unbebauten, rückwärtigen Flächen geprägt ist, sowie
- im Westen, wo ebenfalls aufgrund des Fehlens von Einzelhandelsnutzungen die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs rund 100 m weiter Richtung Osten rückt, wodurch die Rathausstraße (B 10) kaum noch enthalten ist.

Weitere kleinere Veränderungen sind aufgrund der Orientierung an den Flurstücksgrenzen entstanden.

Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern liegt aus gutachterlicher Sicht eine adäquate Dimensionierung, auch im Sinne einer potenziellen Angebotsausweitung, vor. Mit Blick auf die **weitere Entwicklung** und Wahrung der städtebaulichen Stabilität des Eppelborner Ortskerns ist es auch zukünftig ratsam, den Eppelborner Hauptgeschäftsbereich „von Innen nach Außen“ zu entwickeln und die einzelhandelsrelevante Entwicklung auf die bestehenden Haupt- und Nebenlagen zu konzentrieren, um einen funktionalen Bezug einzelner Lagen mit dem eigentlichen Kern des Ortskerns zu gewährleisten. Dabei spielt ein funktionsfähiges städtebaulich kompaktes Grundgerüst mit starken Eckpunkten und Eingangsbereichen eine entscheidende Rolle.

### ***Entwicklungsziele und -empfehlungen***

Oberstes Ziel bleibt die Sicherung und langfristige Stärkung der innerörtlichen Versorgungsfunktion durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn. Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden:

- **Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung** einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn. Die Stärkung der Versorgungsfunktion des Ortskerns für das gesamte Gemeindegebiet ist dabei stets zu berücksichtigen.
- Arrondierung des Angebotsspektrums und **Attraktivitätssteigerung** des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Ortskern Eppelborn, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische (auch qualitative) Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten. Auch in Branchen mit guten Zentralitäten und Verkaufsflächenausstattungen (insbesondere PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher) sind qualitative und räumliche Verbesserungen durch zielgerichtete Weiterentwicklungen (z. B. im bekannteren Standard- und höherwertigen Segment) möglich.
- **Profilierung und Positionierung** des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Ortskern Eppelborn gegenüber Wettbewerbsstandorten durch qualitative und funktionale Verbesserungen des Angebots in zentrenprägenden Leitbranchen und Ergänzung des Angebotsspektrums um weitere attraktive Anbieter (insbesondere des standardisierten bis höherwertigen Sortiments) sowie adäquater Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte. In diesem Zusammenhang bieten angemessen dimensionierte Entwicklungen u. a. durch Aktivierung der Leerstände mit attraktiven Frequenzbringern und / oder Handelsmagneten innerhalb des Ortskerns eine gute Entwicklungsoption in exponierter Lage. Grundsätzlich ist ein Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Einzelhandels im Eppelborner Ortskern anzustreben.



- **Sicherung der Attraktivität** des Hauptzentrums Ortskern Eppelborn im Vergleich zu den nicht integrierten Lagen durch Beachtung der Zentrenverträglichkeit bei allen Einzelhandelsentwicklungen.
- **Sicherung und Ausbau der attraktiven und multifunktionalen Angebotsmischung** auch mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen.
- **Sicherung der Grundversorgung** für die in dem Eppelborner Ortskern sowie im näheren Umfeld lebende Bevölkerung durch Stärkung und Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Angebote im Ortskern.
  - Die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe, bspw. an einem Ergänzungsstandort außerhalb des zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn, würde dazu beitragen, die gesamtgemeindliche Verkaufsflächenausstattung zu erhöhen, die Kaufkraftbindung auszubauen und die Zentralität zu erhöhen.
- **Aktives Leerstandsmanagement:** Zum Erhebungszeitpunkt<sup>50</sup> existierten 20 Leerstände mit einer Fläche von rund 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Leerstandsquote von rund 43 % der Ladenlokale und rund 24 % der Fläche weist auf ein deutlich über das typische Maß (10 %) einer üblichen Fluktuation und marktseitigen Neuordnung des Einzelhandels hin. Hier besteht dringender Handlungsbedarf für ein aktives Gegensteuern, bevor die Leerstandssituation gravierender wird und die Möglichkeit einer aktiven Steuerung schwindet. Zwar wurde zuvor bereits auf die Notwendigkeit einer vertiefenden Analyse der Leerstände hingewiesen und aus mehreren Gründen die hohe Leerstandszahl relativiert (mangelnde Vermeidbarkeit von Leerständen und Unterstützung der Gemeindeverwaltung durch Förderprogramme, außerdem wurde das Fehlen von Frequenzbetrieben als möglicher Grund für die hohe Leerstandszahl verworfen) (vgl. Kap. 6.3), dennoch weisen die reinen Zahlen (rund 43 % der Ladenlokale und rund 24 % der Fläche) auf die Dringlichkeit hin, aktiv der Leerstandssituation zu begegnen. Neben den beiden gemeindlichen Förderprogrammen (vgl. Kap. 6.3), die gutachterlicherseits ausdrücklich zu begrüßen sind, ist die Einrichtung eines Leerstandsmanagements zu empfehlen. Dieses soll in erster Linie zu einem Abbau der Leerstände sowie der Verhinderung der Entstehung von neuen Leerständen beitragen, kann aber auch andere Aufgaben (z. B. Öffentlichkeitsarbeit, Werbung für den Ortskern) übernehmen. Außerdem können Potenzialflächen und/oder Baulücken im Bestand genutzt werden, um größere Potenzialflächen durch Zusammenlegungen zu schaffen.
- **Digitalisierung als Chance für den Einzelhandel nutzen.** Der Einzelhandel ist seit jeher durch einen stetigen Wandel gekennzeichnet. Prägend sind derzeit markante Veränderungen aufgrund der deutlichen Zunahme des Onlinehandels. Dabei gerät der stationäre Einzelhandel zunehmend unter Druck. Vor diesem Hintergrund ist die digitale Transformation zu forcieren. Sind die technischen Rahmenbedingungen geschaffen, ist die Nutzung von Internetauftritten sowie virtuellen Marktplätzen ein möglicher Ansatz zur Stärkung und Sicherung des Eppelborner Ortskerns als Einzelhandelsstandort. Darüber hinaus ist vor allem auch ein aktives Engagement von Handel, Immobilieneigentümern, übrigen Nutzern im Zentrum (u. a.

---

<sup>50</sup> Februar 2022

Gastronomie, Dienstleistungen), Verwaltung und Politik für eine klare strategische Positionierung und ein zielgerichtetes Management pro Ortskern unabdingbar.

- **Verbesserung der Außendarstellung des Einzelhandels**, denn diese ist das erste sichtbare Zeichen eines Geschäftes für den potenziellen Kunden. Wichtige Themenfelder zur Verbesserung der Außendarstellung des Einzelhandels sind Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Sondernutzungen im Straßenraum sowie Schaufenstergestaltung. Auf der Suche nach Lösungen bieten sich verschiedene Modelle an. Zur Verbesserung der Schaufenstergestaltung können beispielsweise Informationsveranstaltungen mit Experten für die Händlerschaft durchgeführt sowie Gestaltungswettbewerbe angeregt werden. Aufwertungen der Fassaden werden bereits durch zwei Förderprogramme der Gemeinde Eppelborn gefördert (vgl. Kapitel 6.3).

### 8.3.2 Integrierte (solitäre) Standorte zur Nahversorgung

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung im Eppelborner Gemeindegebiet ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Gemeinde Eppelborn und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist.

Da eine solche flächendeckende, wohnungsnahe Grundversorgung innerhalb Eppelborns nicht ausschließlich über den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn sichergestellt werden kann, decken die **städtebaulich integriert gelegenen solitären Nahversorgungsstandorte** räumliche Versorgungslücken ab.

Siedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig, ob innerhalb oder außerhalb Eppelborns – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u. a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Anders als der zentrale Versorgungsbereich werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandorts bezieht sich dabei **immer** auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger. Dieser Schutzstatus stellt ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar (**keine wettbewerbliche Schutzfunktion**). Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet. Sonstige (solitäre) Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen.

Zum Erhebungszeitpunkt kann in Eppelborn folgender solitärer Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage im Gemeindegebiet mit strukturprägenden nahversorgungsrelevanten

Anbietern (ab 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, in begründeten Ausnahmefällen auch weniger) definiert werden:

- Hauptstraße, Wiesbach (derzeit Kessler (Edeka))

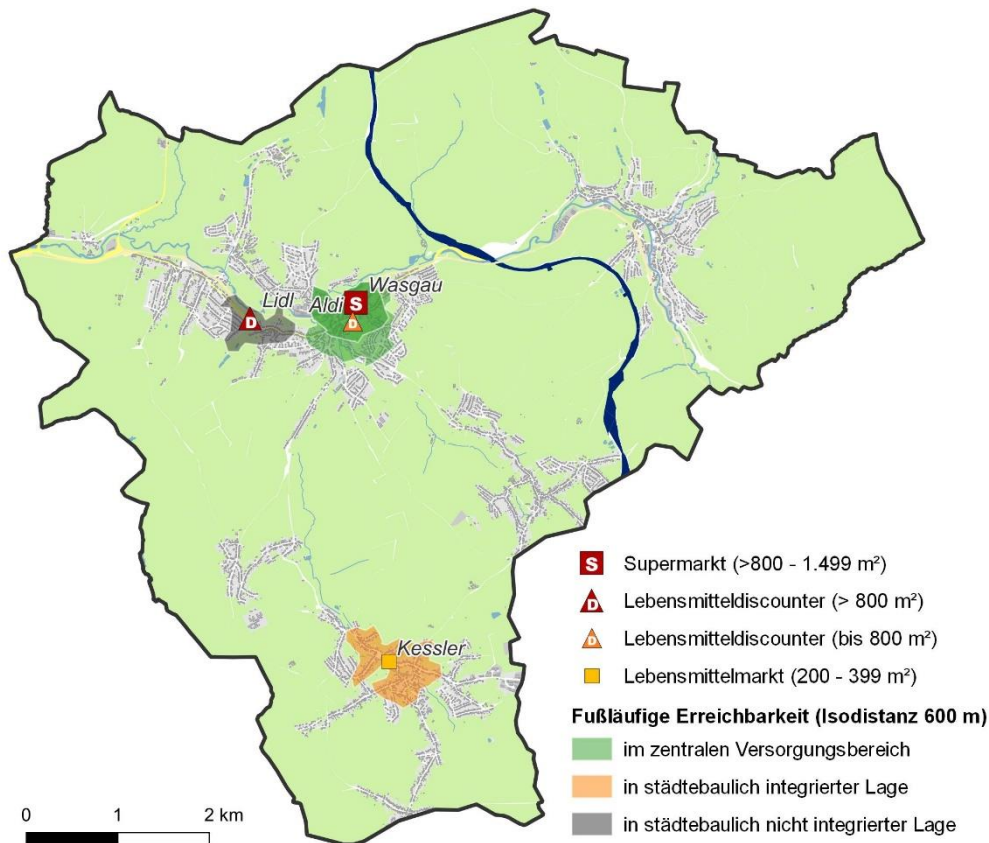
Der Anbieter hat heute eine Gesamtverkaufsfläche von knapp unter 400 m<sup>2</sup> und weist damit eine marktübliche Verkaufsflächengröße auf, woraus sich ein wettbewerblicher Anpassungsdruck ergeben könnte. Er liegt knapp unter der definierten Schwelle eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters (400 m<sup>2</sup>, vgl. Kapitel 6.5), leistet jedoch aufgrund seiner integrierten Lage sowie seiner Größe<sup>51</sup> einen wichtigen Beitrag zur (fußläufigen) Nahversorgung der Bevölkerung. Außerdem wird der Markt durch einen Getränkemarkt (rund 250 m<sup>2</sup>) sowie eine Bäckerei (<50 m<sup>2</sup>), die sich im selben Gebäudekomplex befinden, sinnvoll ergänzt. Laut Ziel 43 des saarländischen LEP (LEP „Siedlung“ 2006: 991) sind die „Verkaufsflächen mehrerer Einzelhandelseinheiten, die im räumlich-funktionalen Verbund zueinander stehen (Einzelhandelsagglomerationen), sind zusammenzuzählen“, weswegen die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarkts mit rund 650 m<sup>2</sup> die Schwelle von 400 m<sup>2</sup> deutlich überschreitet. Daher kann der Lebensmittelmarkt als strukturprägend eingestuft werden. Nichtsdestotrotz ist eine Verkaufsflächenerweiterung mittelfristig unausweichlich, da die heutige Dimensionierung des Markts marktüblich und dessen Erscheinungsbild veraltet ist. Sofern es zu einem Erweiterungswunsch des bestehenden Lebensmittelmarktes in die Großflächigkeit kommen sollte, wäre – in Abhängigkeit der angestrebten Verkaufsflächengröße – ein bauleitplanerisches Verfahren notwendig.

In der nachfolgenden Karte 12 sind die bestehenden strukturprägenden Lebensmittelmärkte mit den umliegenden Bereichen dargestellt, die in einer Fußwegedistanz von rund 600 bis 700 m (Isodistanz) liegen. Daraus folgt, dass die Bereiche außerhalb dieser Isodistanzen fußläufig unterversorgt sind und somit meist auf ein anderes Verkehrsmittel (insbesondere das Auto) zurückgegriffen wird. Auch lassen sich in der kartographischen Darstellung die städtebauliche Lage (zentral, städtebaulich integriert sowie städtebaulich nicht integriert) ablesen. Eine mögliche Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts sollte unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes an einen Nahversorgungsstandort im Sinne des Einzelhandelskonzeptes erfolgen.

---

<sup>51</sup> Der Markt ist sowohl der einzige als auch der mit Abstand größte Lebensmittelanbieter vor Ort.

Karte 12: Lebensmittelmärkte mit fußläufiger Versorgung (Isodistanzen)



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis von Junker + Kruse Einzelhandelserhebung Eppelborn 2022 und Kartengrundlagen LVGL Saarland (2022); Legende für Kartengrundlage im Anhang

### Entwicklungsempfehlungen

Für den zukünftigen Umgang mit solitären Nahversorgungsstandorten können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Eine **Sicherung** des oben aufgeführten, unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden **Nahversorgungsstandort** ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieses Nahversorgungsbetriebs – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestands an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht (s. u.).
- Aber auch eine **perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte** kann vor allem dann sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken geschlossen werden können und die Betriebe tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen. Räumlich-strukturelle Angebotsdefizite in der Nahversorgung können sowohl in den Randbereichen des Ortsteils Eppelborn als auch in den Ortsteilen Dirmingen und Bubach-Calmesweiler ausgemacht werden. Eine Ansiedlung neuer Anbieter ist nur dann realistisch und sinnvoll, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich verfügt, die aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standorts rentabel machen würde. Angesichts der heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rund 1.200 m<sup>2</sup> ist

dies in der Regel erst ab einem Kaufkraftpotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im Versorgungsgebiet der Fall. Bei weniger Einwohnern wären die Märkte auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Versorgungsgebiets angewiesen. Damit einhergehende Umverteilungseffekte gefährden unter Umständen die Anbieter in dem zentralen Versorgungsbereich bzw. an sonstigen solitären Nahversorgungsstandorten.

Dabei müssen großflächige Einzelhandelsvorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO den landesplanerischen Vorgaben<sup>52</sup> des saarländischen LEP<sup>53</sup> entsprechen. U. a. sind diese in den Ortsteilen (also abseits des Kernorts Eppelborn) nur dann zulässig, wenn das Vorhaben

- der Sicherung der Nahversorgung dient<sup>54</sup> und
- eine erforderliche Mantelbevölkerung zur Auslastung des Vorhabens nachweisen kann.

Im Kernort Eppelborn ist die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben davon ausgenommen.<sup>55</sup>

Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen.

- Eine zukünftige Aufgabe ist die Sicherung der Nahversorgung im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn. Das Lebensmittelangebot im Ortskern ist zurzeit zwar gut, allerdings nicht ewig gesichert. Falls einer der beiden strukturprägenden Anbieter den Standortbereich verlässt, ist für adäquaten Ersatz zu sorgen, der die Mietnachfolge antritt. Die erneute Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes kann die Versorgungssituation und -bedeutung des Ortskerns als herausragendes Versorgungszentrum der Gemeinde Eppelborn sichern. Dabei sind Dimensionierung und Standort eines potenziellen Marktes entscheidend.
- Eine besondere Rolle im Rahmen der wohnungsnahen Grundversorgung nehmen zudem auch Drogeriemärkte ein. Durch die Insolvenz der Fa. Schlecker sind auch kleinere Drogeriemarktfilialen in Eppelborn geschlossen worden. Die Betriebsgrößen der ehemaligen Schlecker-Märkte (zwischen 100 und 300 m<sup>2</sup>) entsprechen heute nicht mehr den Standortanforderungen der Betreiber moderner Drogeriemärkte. Die Aufgabe der Filialen deutet ohnehin auf eine mangelnde ökonomische Rentabilität aus den jeweiligen Einzugs- bzw. Versorgungsgebieten an diesen Standorten hin. Unter räumlichen Gesichtspunkten hat eine Konzentration des branchenspezifischen Angebots stattgefunden.

**Neuansiedlungen von Drogeriemärkten** in Eppelborn sind sinnvoll.

- Die **Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe** erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten oder Dienstleistungen (z. B. Post, Bank) zu „kleinen Nahversorgungszentren“ erzeugt Synergie und verbessert die

<sup>52</sup> Dies umfasst die Ziele 42, 44 bis 47, 50, ggf. 51 und 52 sowie den Grundsatz 48.

<sup>53</sup> Quelle: LEP „Siedlung“ 2006: 991f.

<sup>54</sup> Das bedeutet, dass sich die Gesamtverkaufsfläche am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientiert: Soll-Umsatz des Betriebs bewegt sich im Rahmen einer Kaufkraftabschöpfung von 35 – 50 % (Orientierungswert, Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, vgl. dazu auch Ansiedlungsregel 1 (Kap 8.5) dieser Untersuchung).

<sup>55</sup> Quelle: ebd.: 991



Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food / Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.

- Die **landwirtschaftliche Direktvermarktung**, beispielsweise in Hofläden, durch Abokisten oder Beschickung von Wochen- und Bauernmärkten in ländlich geprägten Bereichen leistet einen Beitrag insbesondere zur qualitativen Abrundung des gesamtgemeindlichen, grundversorgungsrelevanten Angebots. Daher sollte diese Vermarktungsform von landwirtschaftlichen Produkten direkt durch den Erzeuger positiv begleitet werden.
- Die Ansiedlung größerer Märkte ist allein zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung in kleineren Bereichen bzw. Wohnplätzen und Siedlungsrandbereichen ökonomisch oft nicht tragfähig. Deshalb sind auch **alternative kleinteilige Angebotsformen** wie „Dorfläden“, sog. „Convenience-Stores“ oder Nachbarschaftsläden sinnvoll. Diese setzen jedoch ein hohes Maß an bürgerlichem Engagement voraus. Zudem ist festzuhalten, dass alternative Nahversorgungskonzepte im Gegensatz zum klassischen Lebensmitteleinzelhandel unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit häufig schwierig zu betreiben sind. In der Praxis kommen sie daher bislang nur in Ausnahmefällen vor. Sie sollten aber dennoch zur Sicherung der Nahversorgung auch künftig in Einzelfällen zumindest in Betracht gezogen werden.

**Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Eppelborner Gemeindegebiet**, die sich auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn und den integrierten Nahversorgungsstandort im Gemeindegebiet stützt. Insofern sind sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch perspektivische Neuentwicklungen sinnvoll und möglich, wenn diese Standorte tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen und negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Gemeindegebiet auszuschließen sind. Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Eppelborn dient der Umsetzung dieses Ziels.

### **Potenzielles Nahversorgungszentrum**

Den voranstehenden Zielen entsprechend ist der Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebots in Eppelborn anzustreben. Grundsätzlich sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich zu integrieren.<sup>56</sup> Allerdings darf fehlendes Flächenpotenzial in innerörtlichen Lagen die städtebauliche Entwicklung im Rahmen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion als Grundzentrum nicht hindern. Fehlt das Flächenpotenzial für Standorterweiterungen oder Neuansiedlungen in Innenstadtlagen, sollen – auch nach Vorgaben des Landesentwicklungsplans<sup>57</sup> – sogenannte „Ergänzungsstandorte“ in Betracht gezogen werden. Dazu verlangt das städtebauliche Integrationsgebot – auch nach Vorgaben der Landesplanungsbehörde – eine umfassende Standortalternativenprüfung, mit der städtebaulich integrierte Potenzialflächen vorrangig überprüft werden. Auch um die ausbaufähigen Kennwerte im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (Zentralität: 0,61; Verkaufsfläche pro

<sup>56</sup> städtebauliches Integrationsgebot (Quelle: LEP „Siedlung“ 2006: 991 (Ziel 46))

<sup>57</sup> Quelle: ebd.: 990



Einwohner: 0,27 m<sup>2</sup>/Einwohner) zu erhöhen und damit auch abfließende Kaufkraft zurückzugewinnen, ist die Ansiedlung mehrerer nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe geplant. Dies hätte positive Effekte im Hinblick auf die Kaufkraftbindung (Zentralität, Verkaufsflächenausstattung) und ist daher von gutachterlicher Seite zu befürworten. Dazu sind folgende Erläuterungen zu machen:

### Analyse potenzieller Einzelhandelsstandorte<sup>58</sup>

Ein privater Investor beabsichtigt die Ansiedlung eines Vollsortimenters (EDEKA-Markt, Verkaufsfläche ca. 1.500 m<sup>2</sup>), eines Drogeriemarktes (dm, Verkaufsfläche etwa 670 m<sup>2</sup>) und eines Discounters (LIDL, Verkaufsfläche etwa 1.200 m<sup>2</sup>) in Eppelborn. Bei dem Vollsortimenter und dem Drogeriemarkt handelt es sich um Neuansiedlungen. Der Discounter LIDL ist bereits in der Gemeinde ansässig und verfügt bisher über eine Verkaufsfläche in einer Größe deutlich unter 1.000 m<sup>2</sup>. Er würde seinen Standort wahrscheinlich aus der Gemeinde heraus verlagern, da er an der derzeitigen Stelle keine Möglichkeit zur Vergrößerung seiner Verkaufsfläche hat.

Als Standort für dieses Vorhaben ist eine etwa 1,7 ha große Fläche an der L.II.O. 302 vorgesehen. Dieses Areal befindet sich am Siedlungsrand des Ortsteils Eppelborn – zwischen den bebauten Ortslagen der Ortsteile Eppelborn und Hierscheid – und damit Luftlinie etwa 600 m außerhalb der Ortsmitte von Eppelborn.

Es ist zu prüfen (u. a. vgl. Kapitel 8.3), ob es für den Standort des geplanten Vorhabens in der Ortsmitte von Eppelborn geeignete Alternativen gibt. Dabei sind auch solche potenziellen Standorte in die Überlegungen mit einzubeziehen, auf denen gegebenenfalls nur ein Teil des geplanten Vorhabens umgesetzt werden könnte.

Vorweg ist anzumerken, dass es in der Ortsmitte von Eppelborn einige gewerbliche Leerstände in der Erdgeschosszone der Bebauung gibt. Diese eignen sich allerdings nicht für die Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe, da es sich hier durchweg um relativ kleine Einheiten handelt, die bei weitem nicht die Nutzfläche bieten, welche ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb benötigt. Eine Zusammenlegung mehrerer dieser kleinen Einheiten scheitert unter anderem schon an den topografischen Gegebenheiten. Die bestehenden Gebäude weisen bis auf wenige Ausnahmen unterschiedliche Eingangsniveaus und Erdgeschossfußbodenhöhen auf und sind nicht barrierefrei. Die Bemühungen um eine Vermarktung / Umnutzung dieser Leerstände scheitern schon seit Jahren.

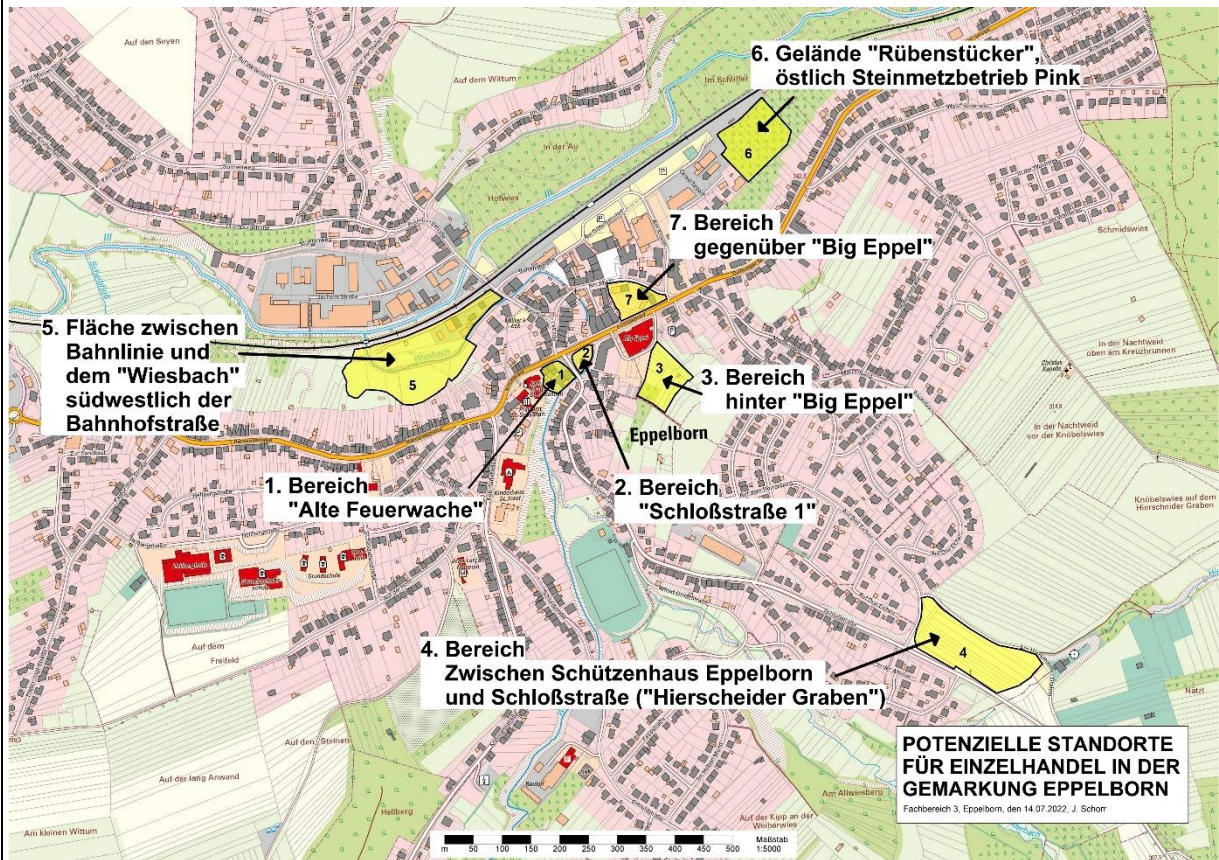
Darüber hinaus befinden sich die vorhandenen Leerstände innerhalb der sehr dicht bebauten Ortslage von Eppelborn (überwiegend geschlossene Straßenrandbebauung). Hier ist auch nicht annähernd genug Fläche vorhanden, um die erforderlichen Stellplätze für größere Einzelhandelsbetriebe unterzubringen. Hierfür müsste in großem Umfang bestehende Bebauung beseitigt werden, was völlig unrealistisch ist.

Generell gilt, dass das aus dem Jahr 2014 stammende Einzelhandelskonzept der Gemeinde Eppelborn aktualisiert werden muss. Das geplante Ansiedlungsvorhaben kann nur dann umgesetzt werden, wenn die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und eine Verträglichkeitsanalyse ergeben, dass für zusätzliche Verkaufsflächen in der geplanten Größenordnung und mit den vorgesehenen Sortimenten in der Gemeinde Eppelborn Bedarf besteht und diese für die Gemeinde und die Umgebung noch verträglich sind.

<sup>58</sup> Diese Informationen finden sich auch in der Verträglichkeitsanalyse (Quelle: Junker + Kruse Stadtforschung Planung (2023): Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung von Nahversorgungsbausteinen am Hierscheider Graben in der Gemeinde Eppelborn unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO. Dortmund).

Der nachstehend wiedergegebene Planausschnitt zeigt die Lage der untersuchten potenziellen Standorte im Ortsteil Eppelborn:

**Abbildung 13: Darstellung der Alternativstandorte für das Vorhaben**



Quelle: Darstellung Gemeinde Eppelborn – FB Bauen, Wohnen, Umwelt

## 1. Bereich „Alte Feuerwache“

Das Areal wird begrenzt im Westen von der katholischen Kirche, im Norden von der B 10, im Osten von der Schloßstraße und im Süden vom Wiesbach. Es ist mit mehreren Haupt- und Nebengebäuden bebaut und wird im nordöstlichen Teil als Parkplatz genutzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eppelborn ist das Gelände als gemischte Baufläche dargestellt. Im Falle einer Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel müsste der Flächennutzungsplan geändert werden. Ein Bebauungsplan besteht nicht, es wäre somit auch die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.200 m<sup>2</sup> und befindet sich komplett in Privateigentum. Von der B 10 aus fällt das Gelände um ca. 5 m zum Wiesbach hin ab. Vom Wiesbach ist nach den Vorschriften des WHG innerhalb der bebauten Ortslage ein beiderseitiger Uferschutzstreifen in einer Breite von jeweils 5 m einzuhalten.

Die vorhandene Bausubstanz wird unter anderem als Gaststätte, Spielhalle, Bürofläche und Wohnung genutzt und befindet sich noch in einem passablen baulichen Erhaltungszustand. Um den Bereich für eine Neubebauung nutzen zu können, müssten alle vorhandenen Gebäude zunächst erworben und dann abgebrochen werden. Dies erhöht die Kosten für eine Baureifmachung des Areals erheblich und beeinträchtigt in hohem Maße die Wirtschaftlichkeit für einen potenziellen Investor. Hinzu kommt die fehlende Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer.

Für die Unterbringung eines Einzelhandelsmarktes (Discounter oder Vollsortimenter) mit den erforderlichen Stellplätzen wird eine weitgehend ebene Fläche in einer Größe von etwa 4.500 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> benötigt.

Großflächiger Handel ließe sich an diesem Standort nur verwirklichen, wenn die erforderlichen Stellplätze im Untergeschoss einer möglichen Neubebauung angeordnet würden. Allerdings ist es fraglich, ob die Fläche ausreicht, alle erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück zu schaffen. Außerdem müsste die Zugänglichkeit der Stellplätze vom Markt aus über eine Rolltreppe und/oder Aufzugsanlage hergestellt werden, was mit erheblichen Bau- und Unterhaltskosten verbunden ist.

In aller Regel verlangen Marktbetreiber ebenerdige Stellplätze, damit Kunden problemlos mit dem Einkaufswagen ans Auto kommen können.

Für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes wäre die Fläche zwar prinzipiell groß genug, allerdings müssten auch in diesem Fall die Stellplätze im Untergeschoss untergebracht werden.

Wegen der unmittelbaren Nähe zu der stark befahrenen und mit Lichtsignalanlage geregelten Kreuzung Schloßstraße/ Bahnhofstraße/ B10 wäre die Zu- und Abfahrt zu den stark frequentierten Stellplätzen von Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und einen möglichst störungsfreien Ablauf des fließenden Verkehrs sehr problematisch.

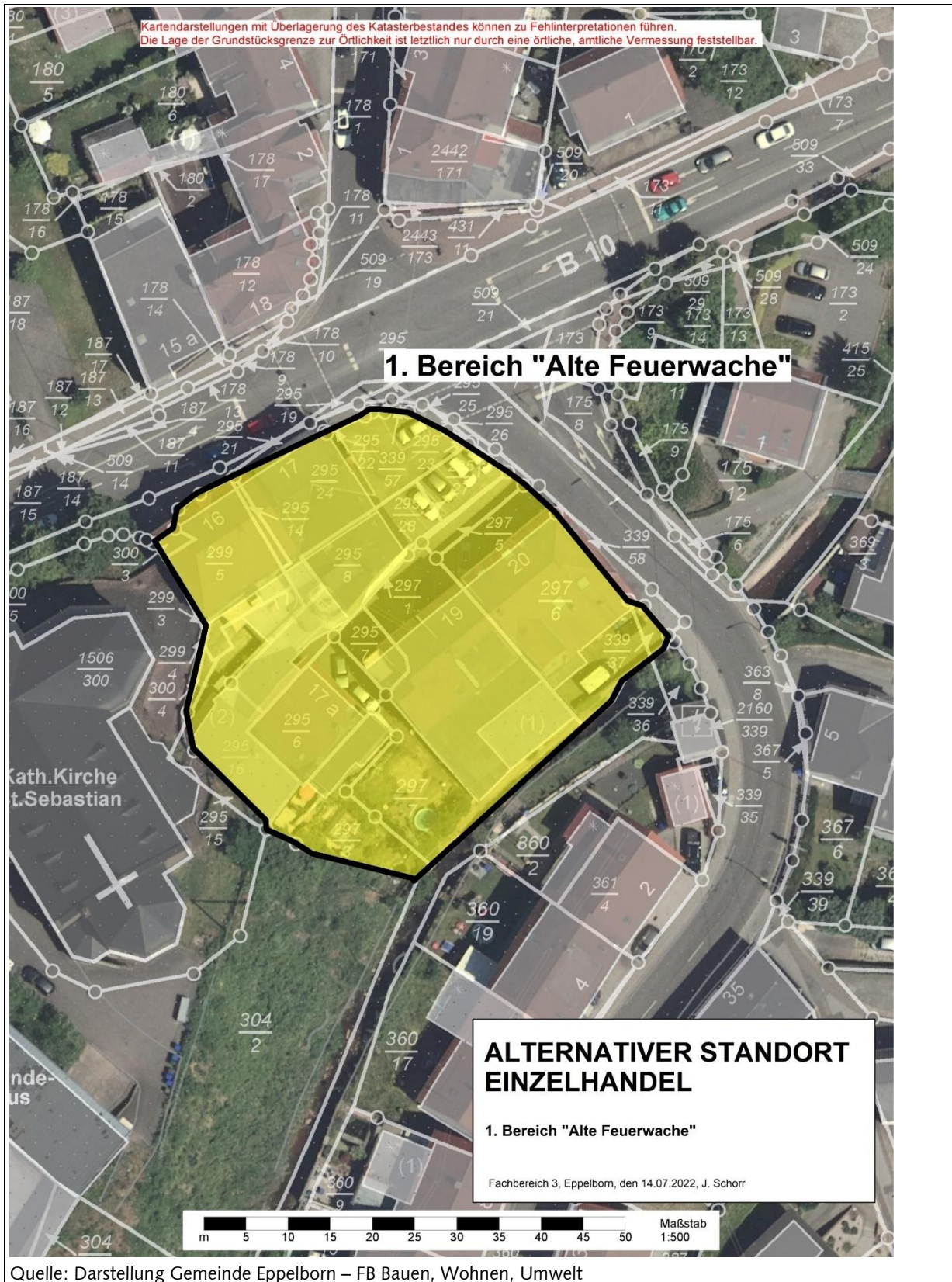
Gleiches gilt für den Andienungsverkehr mit größeren Fahrzeugen bzw. LKW, der wegen der geringen Größe des zu überplanenden Bereiches, der topografischen Situation und der unmittelbaren Nähe zur Kreuzung Schloßstraße/ Bahnhofstraße/ B10 kaum sicher abgewickelt werden könnte.

Aus planerischer Sicht ist das Areal insbesondere wegen der vergleichsweise geringen Größe, der topografischen Situation und der problematischen Erschließung für eine Nutzung mit großflächigem Einzelhandel **nicht geeignet**.

Auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrachtet kommt das Gelände für eine Einzelhandelsnutzung **nicht** in Frage.



Abbildung 14: Potenzieller Standort – 1. Bereich „Alte Feuerwache“ – Lage



## 2. Bereich Schloßstraße 1

Dieses Gelände wird im Westen begrenzt von der Schloßstraße, im Norden von der B 10 und im Osten und Süden vom Wiesbach. Auf der Fläche steht ein einzelnes, derzeit im Obergeschoss bewohntes Gebäude (ehemaliges Büro). Zudem sind etwa 10 Stellplätze und mehrere Grünflächen vorhanden. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eppelborn ist das Gelände als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht nicht, müsste also im Parallelverfahren zu einer Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden.

Das Areal umfasst eine Fläche von nur ca. 1.000 m<sup>2</sup> und fällt von der B 10 bzw. der Schloßstraße um bis zu etwa 3 m zum Wiesbach hin ab. Es befindet sich zum größeren Teil in Privateigentum. Zwei kleine Parzellen im Westen des Geländes gehören der Gemeinde Eppelborn und zwei weitere kleine Parzellen im Westen stehen im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland.

Vom Wiesbach ist nach den Vorschriften des WHG innerhalb der bebauten Ortslage ein beiderseitiger Uferschutzstreifen in einer Breite von jeweils 5 m einzuhalten.

Zudem ist der größte Teil des Geländes bei einem statistisch alle 100 Jahre auftretenden Hochwasserereignis überflutungsgefährdet, mit prognostizierten Einstauhöhen bis zu 2 m. Dies bringt bei einer denkbaren Neubebauung einen erheblichen Mehraufwand für hochwasserangepasstes Bauen und erforderlichen Retentionsausgleich mit sich.

Notwendige Stellplätze müssten im Untergeschoss eines denkbaren Neubaus untergebracht werden. Die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen wie auch der Andienungsverkehr wären wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum stark frequentierten und mit Lichtsignalanlage geregelten Knotenpunkt B 10 / Schloßstraße / Bahnhofstraße kaum verkehrssicher abzuwickeln.

Aus planerischer Sicht ist die Fläche für eine Einzelhandelsnutzung, auch nur durch einen Droge-riemarkt, insbesondere wegen der geringen Größe, des Zuschnitts der Fläche, der topografischen Gegebenheiten, der Überflutungsgefährdung und wegen der Lage unmittelbar an dem stark befahrenen Knotenpunkt B 10 / Schloßstraße / Bahnhofstraße **nicht geeignet**.

Auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrachtet ist der Standort für eine Einzelhandelsnutzung nicht geeignet.



Abbildung 15: Potenzieller Standort – 2. Bereich „Schloßstraße 1“ – Lage

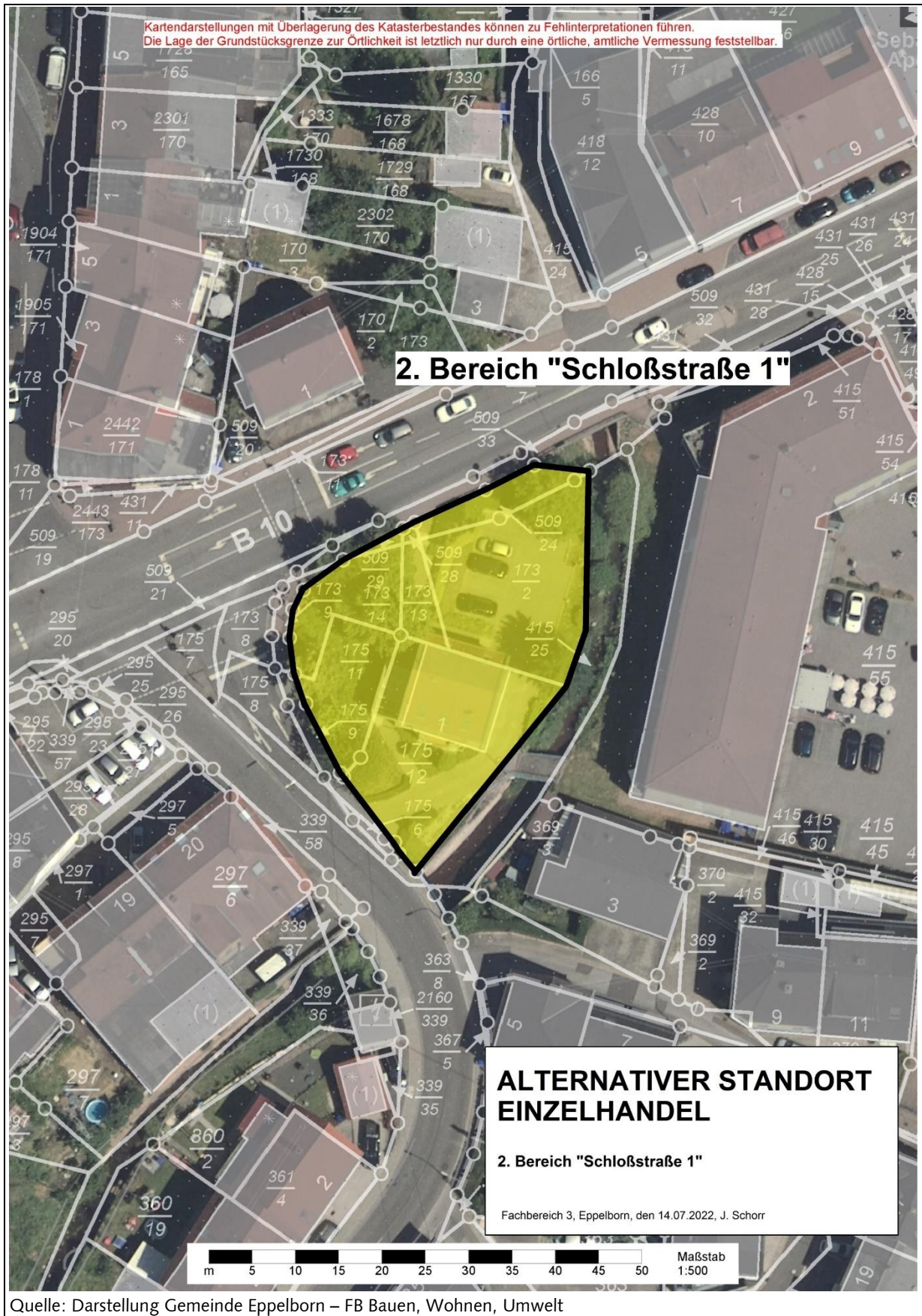




Abbildung 16: Potenzieller Standort – 2. Bereich „Schloßstraße 1“ – Überschwemmungsrisiko



Quelle: Darstellung Gemeinde Eppelborn – FB Bauen, Wohnen, Umwelt

### 3. Bereich hinter Big Eppel

Das in Rede stehende Gelände befindet sich unmittelbar östlich angrenzend an den Parkplatz hinter dem Kultur- und Kongresszentrum Big Eppel. Es handelt sich hier um eine innerörtliche Grünfläche, die vom Parkplatz aus in dem Bereich, der für eine Bebauung benötigt würde, ca. 10 m nach Südosten hin ansteigt.

Das Gelände mit einer auf Grund der topografischen Gegebenheiten erforderlichen Gesamtfläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> befindet sich überwiegend in Privateigentum. Der Gemeinde Eppelborn gehören lediglich 3 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 1.010 m<sup>2</sup>.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eppelborn ist das Areal zum Teil als gemischte Baufläche und zum Teil als ökologisch wertvolle und zu erhaltende Grünfläche dargestellt. Daraus resultiert das Erfordernis einer Teiländerung des Flächennutzungsplans. Parallel zu dieser Teiländerung müsste ein (vorhabenbezogener) Bebauungsplan aufgestellt werden.

Auf Grund seiner zentralen Lage im unmittelbaren Umfeld des Big Eppel wäre der Standort aus städtebaulicher Sicht prinzipiell für den Neubau eines Marktes geeignet. Allerdings gibt es mehrere Kriterien, welche die Eignung des Standortes stark einschränken und eine bauliche Nutzung unmöglich machen:

Der größte Teil der für den Neubau des Marktes benötigten Flächen müsste von relativ vielen verschiedenen Privateigentümern erworben werden.

Wegen der steilen Hanglage des Areals sind erhebliche Abgrabungen erforderlich, um einen Markt bauen zu können. Grob geschätzt handelt es sich um ca. 16.000 m<sup>3</sup> Erdreich, das abgetragen werden müsste.

Hinzu kommt ein ganz erheblicher Aufwand für die Sicherung der hinter dem Markt entstehenden Böschung, die in weiten Teilen eine Höhe von 10 m und mehr aufweisen würde. Die Sicherung dieses Hangs kann sinnvollerweise nur über eine Wand aus Betonpfählen erfolgen, was ebenfalls einen hohen Kostenaufwand darstellt.

Der Hangbereich ist stark wasserführend. Lediglich bei sehr langen Trockenperioden fließt kein Wasser. Dies bedeutet, dass zur Sicherung des Hangs, aber auch eines neu geplanten Marktes, erhöhte Aufwendungen für eine sichere Ableitung des drückenden Hangwassers zu tätigen sind.

Mit dem Neubau eines Marktes wird zusätzlicher Stellplatzbedarf erzeugt, der nicht komplett auf dem Gelände untergebracht werden kann. Dieser kann nur durch die Errichtung eines Parkdecks gelöst werden.

Die Anordnung eines Parkdecks auf dem Markt wäre eine denkbare, aber unrealistische Option. Zum einen wäre damit ein hoher konstruktiver Aufwand verbunden, weil die Decke komplett befahrbar ausgebildet werden muss. Die entstehenden Lasten müssten nach unten abgetragen werden, was den Einbau von Stützen im darunterliegenden Verkaufsraum erfordert. Diese wiederum würden die flexible Nutzbarkeit des Verkaufsraums einschränken.

Es wird eine etwa 50 m lange Rampe nötig (ca. 12 % Gefälle), um die Parkplätze auf dem Dach zu erreichen. Auch dies ist mit einem hohen zusätzlichen Kostenaufwand verbunden. Darüber hinaus ist bei den gegebenen örtlichen Verhältnissen die Anordnung einer solchen Rampe nicht realisierbar.

Die Parkplätze wären vom Markt aus mit Einkaufswagen nicht ebenerdig zu erreichen, es würde entweder ein Aufzug und/oder eine Rolltreppe benötigt. Damit verbunden wäre ein hoher Herstellungs- und Unterhaltungsaufwand, was die Wirtschaftlichkeit in Frage stellt.

Die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen muss geprüft werden um auszuschließen, dass die umliegende Wohnbebauung nicht unzumutbar durch Verkehrslärm belastet wird. Gegebenfalls wären eventuell eine Einhausung des Parkdecks oder andere bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, was auch wieder zu hohem zusätzlichem Kostenaufwand führt.

Mit dem Neubau verbunden wäre der Verlust einer ökologisch hochwertigen Fläche in der Ortsmitte, die jetzt einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Zentrum von Eppelborn leistet. Es wären ökologische Ausgleichsmaßnahmen in erheblichem Umfang erforderlich.

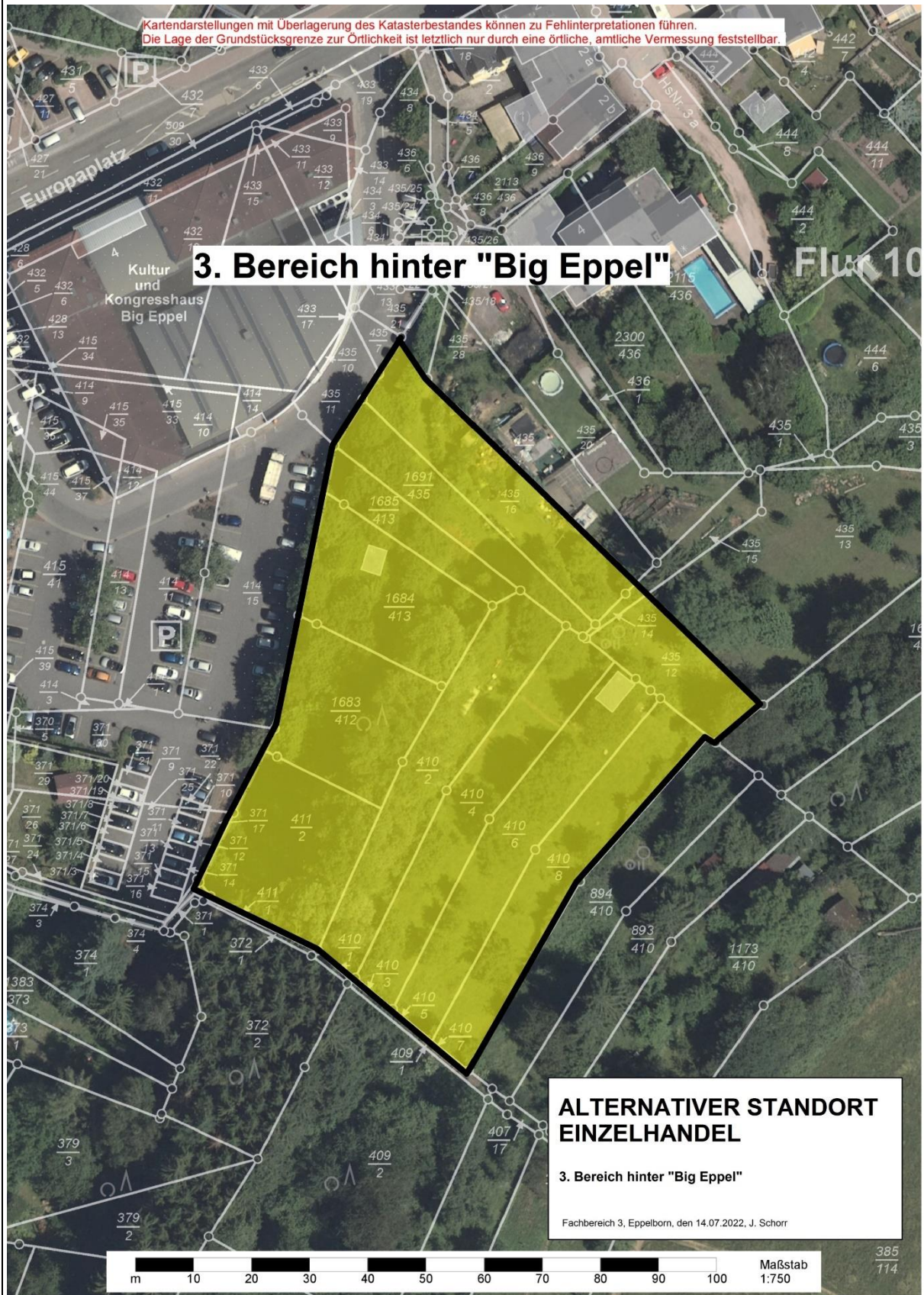
Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten wäre auf der Fläche der Bau nur eines Marktes möglich.

Das gesamte Umfeld um den Big Eppel ist im Falle eines statistisch alle 100 Jahre auftretenden Hochwasserereignisses bzw. auch bei Starkregenereignissen (vgl. das Starkregenereignis 2018) überflutungsgefährdet mit prognostizierten Einstauhöhen bis über 1 m. Dies bedeutet, dass ein neu zu errichtender Markt hochwasserangepasst geplant und gebaut werden müsste.

Unter Abwägung der oben beschriebenen Aspekte ist aus planerischer Sicht die Fläche unmittelbar südöstlich angrenzend an den Parkplatz hinter dem Big Eppel trotz der sehr zentralen Lage für den Neubau eines Marktes **nicht geeignet**. Unter wirtschaftlichen Aspekten betrachtet kommt das Areal für eine Nutzung durch einen Einzelhandelsmarkt **nicht in Frage**.



Abbildung 17: Potenzieller Standort – 3. Bereich „Bereich hinter "Big Eppel"“ – Lage



Quelle: Darstellung Gemeinde Eppelborn – FB Bauen, Wohnen, Umwelt



Abbildung 18: Potenzieller Standort – 3. Bereich „Bereich hinter "Big Eppel"“ – Überschwemmungsrisiko



Quelle: Darstellung Gemeinde Eppelborn – FB Bauen, Wohnen, Umwelt



#### 4. Zwischen Schützenhaus Eppelborn und Schloßstraße („Hierscheider Graben“)

Das etwa 1,7 ha große, als landwirtschaftliche Fläche genutzte Gelände liegt am östlichen Ortsrand von Eppelborn zwischen der Schloßstraße und dem Schützenhaus Eppelborn. Im Nordwesten wird es von der Straße Auf Drei Eichen begrenzt, im Nordwesten von der L II. O. 302, im Südosten vom hier verrohrt verlaufenden Hierscheider Graben. Vom Hierscheider Graben ist ein beidseitiger Uferschutzabstand von jeweils 10 m einzuhalten (Lage im Außenbereich). Die Fläche befindet sich nahezu vollständig in Privateigentum.

Von Nordwesten nach Südosten steigt das Gelände um bis zu etwa 12 m an, von der Schloßstraße nach Nordosten hin weist es einen Höhenunterschied zwischen etwa 5 m und 10 m auf.

Das Areal liegt zwischen den bebauten Ortslagen von Eppelborn und Hierscheid (Entfernung zur Ortsmitte Luftlinie ca. 700 m).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eppelborn ist das Gelände als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan müsste parallel zur Aufstellung des erforderlichen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans geändert werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans muss im umfassenden Verfahren erfolgen, da die zu überplanenden Grundstücke im Außenbereich liegen.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche weist keine überdurchschnittliche ökologische Wertigkeit auf.

Die Erschließung des Areals kann nur über die unmittelbar angrenzende L.II.O. 302 erfolgen, sinnvollerweise in Höhe der Einmündung der Straße „In der Allwies“ in die Landesstraße. Zwischenzeitlich ist fachgutachterlich geklärt, dass die Landesstraße das mit der Realisierung des Ansiedlungsvorhabens verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen kann. Über die Details der Straßenanbindung des Plangebietes muss mit dem Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) eine Abstimmung herbeigeführt werden.

Zu prüfen und zu klären wäre die Verkehrsbelastung auf der Straße zwischen Eppelborn und Hierscheid. Ebenso wäre eine schalltechnische Begutachtung erforderlich, um unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarschaft auszuschließen.

Zentral über das Gelände verläuft eine Abflussrinne, über die bei Starkregenereignissen das auf den oberhalb des Plangebietes gelegenen Flächen anfallende Niederschlagswasser abläuft. Das oberhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser muss abgefangen und kontrolliert abgeleitet werden, ohne dass dadurch negative Auswirkungen für unterliegende Bereiche entstehen.

Aus planerischer Sicht ist die Fläche zwischen Schützenhaus und Schloßstraße für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel geeignet, sofern die beschriebenen Probleme gutachterlich gelöst werden können.

Der Standort „Hierscheider Graben“ ist zwar ringsum von Straßen umgeben, jedoch schließen daran auf zwei Seiten (Nordwesten und Süden<sup>59</sup>) unmittelbar Wohnbebauung an. Perspektivisch könnte zudem eine dritte Seite dazukommen: Die Fläche nordöstlich des Vorhabenstandorts ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eppelborn<sup>60</sup> als „potenzielle zukünftige Wohnbaufläche“ markiert. Dadurch würde der Vorhabenstandort auf bis zu drei Seiten an Wohnbebauung grenzen. Die Entfernung zum Eppelborner Ortskern beträgt rund 700 m, zum „Big Eppel“ 650 m sowie zur Südgrenze des ZVBs Hauptzentrum Ortskern Eppelborn 610 m, somit ist

<sup>59</sup> Die südlich angrenzende Schloßstraße (L 302) besitzt eine Querungsmöglichkeit (in Form einer Verkehrsinsel) und stellt daher keine Barriere im Sinne des Eppelborner Einzelhandelskonzepts (vgl. Kapitel 4.1) dar.

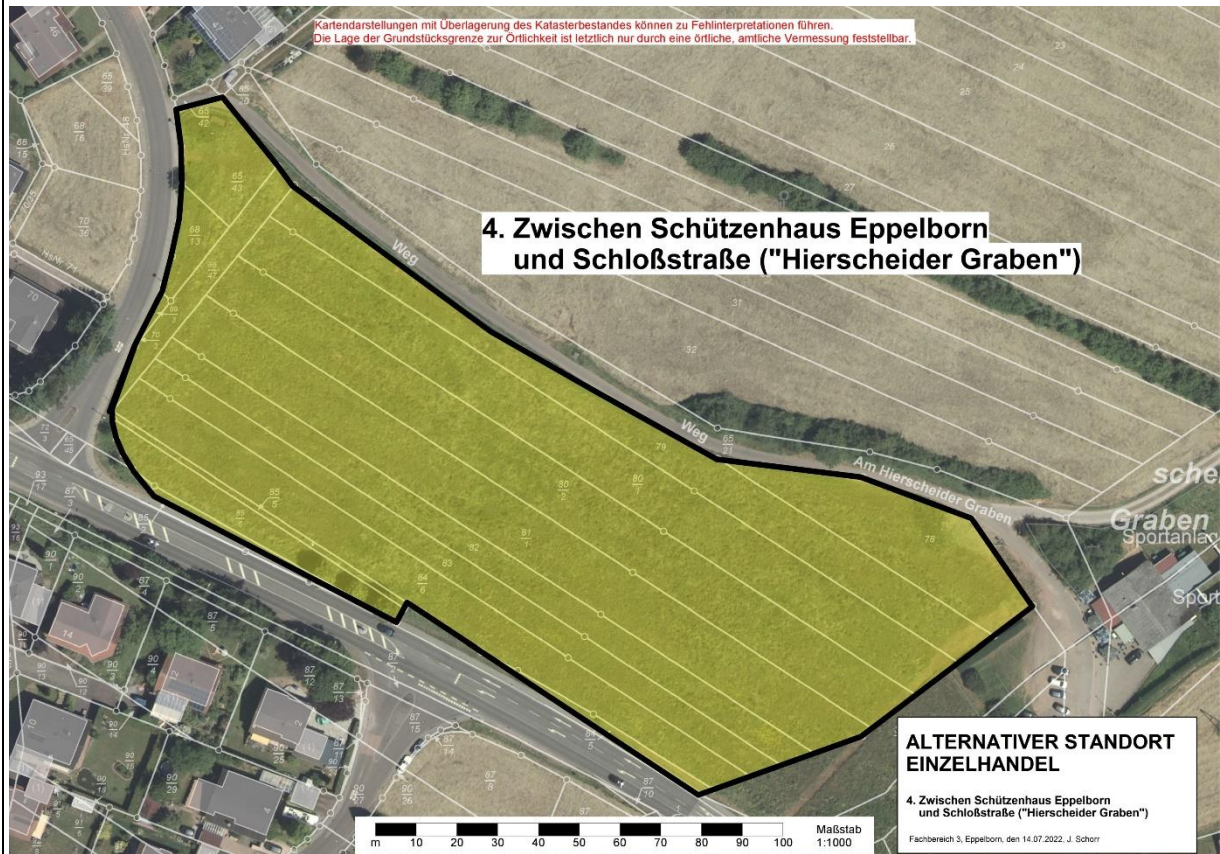
<sup>60</sup> Kernplan – Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH (2022): Fortschreibung Flächennutzungsplan Gemeinde Eppelborn: Vorentwurf. Stand: 22.04.2022

eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben. Zudem befindet sich an der Schloßstraße eine Bushaltestelle, die rund 50 m entfernt liegt, wodurch die Anbindung an den ÖPNV vorhanden ist. Daher ist der Standort als städtebaulich integriert einzustufen.

Der Erschließungsaufwand für diese Fläche wird wegen der topographischen Gegebenheiten über dem Durchschnitt liegen.

Der Gewerbeverein Eppelborn steht einer Realisierung des Projektes an diesem Standort positiv gegenüber.

#### Abbildung 19: Potenzieller Standort – 4. Bereich „Zwischen Schützenhaus Eppelborn und Schloßstraße („Hierscheider Graben“)“ – Lage



Quelle: Darstellung Gemeinde Eppelborn – FB Bauen, Wohnen, Umwelt

#### 5. Fläche zwischen Bahnlinie und Wiesbach südwestlich der Bahnhofstraße

Das Gelände liegt relativ zentrumsnah zwischen Bahnlinie und der nördlichen Randbebauung der B 10 und grenzt im Osten unmittelbar an die Bahnhofstraße an. Es umfasst eine Fläche von insgesamt rund 23.600 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist weitgehend eben. Im nordöstlichen Teil bestehen mehrere überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude. Der gesamte übrige Teil wird als Grün- bzw. Gartenland genutzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eppelborn ist der größte Teil der Fläche als ökologisch wertvoll und zu erhaltend dargestellt. Die bestehende Bebauung im nordöstlichen Teil ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Ein Bebauungsplan besteht für das Areal nicht, müsste also aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Ein Großteil der Fläche befindet sich in Privateigentum. Lediglich im Westen des Areals steht ein kleiner Teil der Fläche im Eigentum der Gemeinde Eppelborn.

Das Gelände wird vom Wiesbach durchflossen, der nicht überbaut werden darf und von dem beiderseits ein Uferschutzbereich von 5 m bzw. im Außenbereich 10 m einzuhalten ist. Dies schränkt das Gelände auf eine theoretisch für bauliche Zwecke nutzbare Fläche zwischen Bahnlinie und Wiesbach von nur rund 11.300 m<sup>2</sup> ein. Somit wären hier im Endeffekt maximal zwei Märkte mit den erforderlichen Stellplätzen realisierbar.

Nahezu die gesamte Fläche liegt innerhalb eines bei einem statistisch alle einhundert Jahre auftretenden Hochwasser überflutungsgefährdeten Bereichs mit einer prognostizierten Einstauhöhe bis zu einem Meter. Dies erschwert und verteuert eine Bebauung ganz erheblich, da eine hochwasserangepasste Bauweise gewählt und in erheblichem Umfang Retentionsausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden müssen. Bei einer Einstauhöhe von bis zu 1 m und einer Plangebietsfläche von etwa 11.000 m<sup>2</sup> müssten grob ermittelt etwa 5.000 bis 6.000 m<sup>3</sup> Retentionsausgleich geschaffen werden.

Da in diesem Gelände der Wiesbach für die Überflutung verantwortlich ist, müssen die Maßnahmen zum Retentionsausgleich am Oberlauf des Wiesbachs umgesetzt werden. Dies stößt insbesondere wegen der topografischen Gegebenheiten und der Eigentumsverhältnisse entlang des Wiesbachs, aber auch wegen bestehender Schutzgebietsabgrenzungen (FFH-Schutzgebiete und Naturschutzgebiete) auf erhebliche Schwierigkeiten. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine Möglichkeit, Retentionsausgleich im erforderlichen Umfang zu schaffen.

Die Erschließung des Areals kann nur in der Nähe des Bahnübergangs von der Bahnhofstraße aus über eine bereits bestehende Zufahrt erfolgen. Die Bahnhofstraße ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen und sehr schmal ausgebaut. Bereits heute kommt es im Kurvenbereich immer wieder zu Behinderungen des fließenden Verkehrs, insbesondere wenn sich größere Fahrzeuge begegnen. Es wäre gutachterlich zu prüfen, ob über die Bahnhofstraße die zu erwartende erhöhte Verkehrsmenge störungsfrei abgeleitet werden kann. Dabei wäre auch zu untersuchen, wie sich das erhöhte Verkehrsaufkommen auf die Verkehrssituation am mit Lichtsignalanlage geregelten Knotenpunkt B 10 / Bahnhofstraße / Schloßstraße auswirkt.

Es ist auch zu berücksichtigen, dass sich bereits heute Verkehrsprobleme (Rückstausituationen) in Verbindung mit dem beschränkten Bahnübergang ergeben.

Das Gelände ist von der B 10 aus nicht und von der Bahnhofstraße aus nur im Bereich des Bahnübergangs teilweise einsehbar. Die Auffindbarkeit für ortsunkundige Personen ist schwierig. Die Lage des potenziellen Standortes ist in keiner Weise publikumswirksam.

Zudem liegt die Fläche nicht mehr innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Eppelborn.

Aus planerischer Sicht ist das Gelände insbesondere wegen der Lage in einem stark überflutungsgefährdeten Bereich, aber auch wegen der etwas abseitigen Lage (für Publikum / potenzielle Kunden schlecht sichtbar / auffindbar) und der problematischen Erschließung für eine Einzelhandelsnutzung **nicht geeignet**.

Auch unter wirtschaftlichen Aspekten betrachtet kommt das Areal für eine Einzelhandelsnutzung nicht in Betracht.



Abbildung 20: Potenzieller Standort – 5. Bereich „Fläche zwischen der Bahnlinie und dem „Wiesbach“ südwestlich der Bahnhofstraße“ – Lage



Quelle: Darstellung Gemeinde Eppelborn – FB Bauen, Wohnen, Umwelt

Abbildung 21: Potenzieller Standort – 5. Bereich „Fläche zwischen der Bahnlinie und dem „Wiesbach“ südwestlich der Bahnhofstraße“ – Überschwemmungsrisiko



Quelle: Darstellung Gemeinde Eppelborn – FB Bauen, Wohnen, Umwelt

## 6. Gelände „Rübenstücker“, östlich Steinmetzbetrieb Pink

Das ca. 1 ha umfassende Areal „Rübenstücker“ schließt sich unmittelbar östlich an das Gewerbegebiet „Am Güterbahnhof“ an. Es handelt sich um ein weitgehend ebenes Gelände, das sich vollständig in Privatbesitz befindet und derzeit als Grün- bzw. Gartenland genutzt wird. Wegen des Umfangs der Fläche könnten hier maximal zwei Märkte mit den notwendigen Stellplätzen realisiert werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eppelborn ist die Fläche als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan müsste geändert und ein (vorhabenbezogener) Bebauungsplan aufgestellt werden. Da das Plangebiet derzeit dem Außenbereich zuzurechnen ist, muss der Bebauungsplan im umfassenden Verfahren aufgestellt werden.

Das Gelände weist einen hohen ökologischen Wert auf und hat sich mittlerweile in Randbereichen zu einem FFH-Lebensraumtyp entwickelt, der besonders schutzwürdig ist. Daher wären im Falle einer Erschließung dieser Fläche externe Ausgleichsmaßnahmen in erheblichem Umfang erforderlich.

Die Erschließung der Fläche ist grundsätzlich über die Straße Am Kloster und weiterführend über die Straße Am Güterbahnhof möglich. Allerdings sind diese beiden Straßen als Tempo 30er Zone ausgewiesen und nur in einer Breite von 5,5 m ausgebaut. Es ist sehr fraglich, ob über diese Straßen eine deutlich erhöhte Verkehrsbelastung abgewickelt werden kann. Insbesondere die Leistungsfähigkeit des engen Einmündungsbereiches Am Markt / Am Kloster / B 10 müsste diesbezüglich vorab gutachterlich überprüft werden.

Sinnvoll wäre eine zweite Anbindung an die B 10, um die vorhandenen Straßen Am Kloster und Am Güterbahnhof sowie den Einmündungsbereich Am Markt / Am Kloster / B 10 deutlich zu entlasten. Dies müsste mit dem LfS abgestimmt werden. Der erforderliche Grunderwerb wie auch der Bau der Verbindungsstraße wären mit einem erheblichen Mehraufwand verbunden.

Für das Vorhaben muss eine schalltechnische Beurteilung klären, ob die umliegende Wohnbebauung (Randbebauung an der B 10, insbesondere Senioreneinrichtungen) durch Lärm unzumutbar beeinträchtigt werden könnte. Gegebenenfalls müssten geeignete bauliche Maßnahmen zur Lärmreduzierung umgesetzt werden (z.B. Lärmschutzwand).

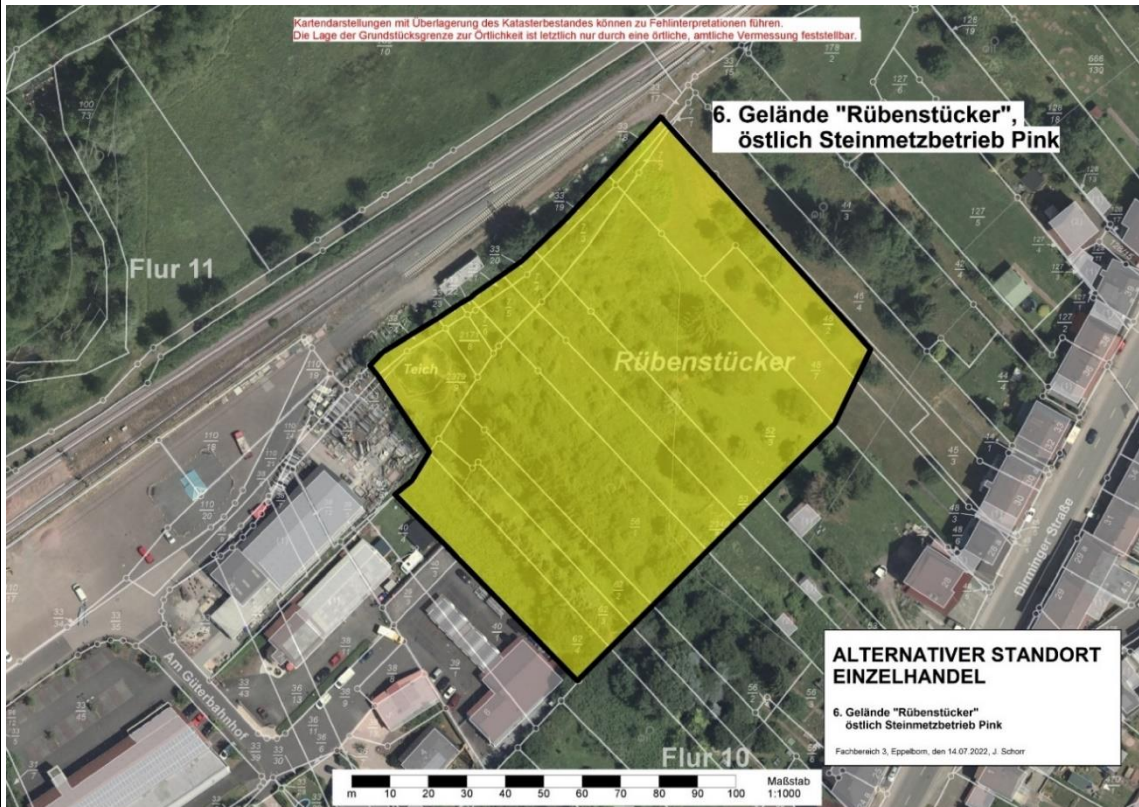
Etwa zwei Drittel des Geländes befinden sich in einem Bereich, der bei einem statistisch alle 100 Jahre auftretenden Hochwasserereignis überflutungsgefährdet ist. Die prognostizierte Einstauhöhe für das Areal liegt bei bis zu einem Meter. Dies erfordert eine hochwasserangepasste Bauweise sowie die Umsetzung umfangreicher Retentionsausgleichsmaßnahmen. Grob ermittelt wäre ein Retentionsvolumen von etwa 3.000 m<sup>3</sup> als Ausgleich zu schaffen. Dies müsste am Oberlauf des Wiesbachs geschehen. Allerdings stößt dies wegen der topografischen Gegebenheiten, der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit und wegen bestehender Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Naturschutzgebiet) auf erhebliche Schwierigkeiten.

Aus planerischer Sicht ist das Gelände für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, insbesondere wegen der Lage in einem überflutungsgefährdeten Bereich, der hohen ökologischen Wertigkeit und der unzureichenden Erschließungssituation, **nicht geeignet**.

Auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrachtet ist die Fläche für eine Einzelhandelsansiedlung kaum geeignet.

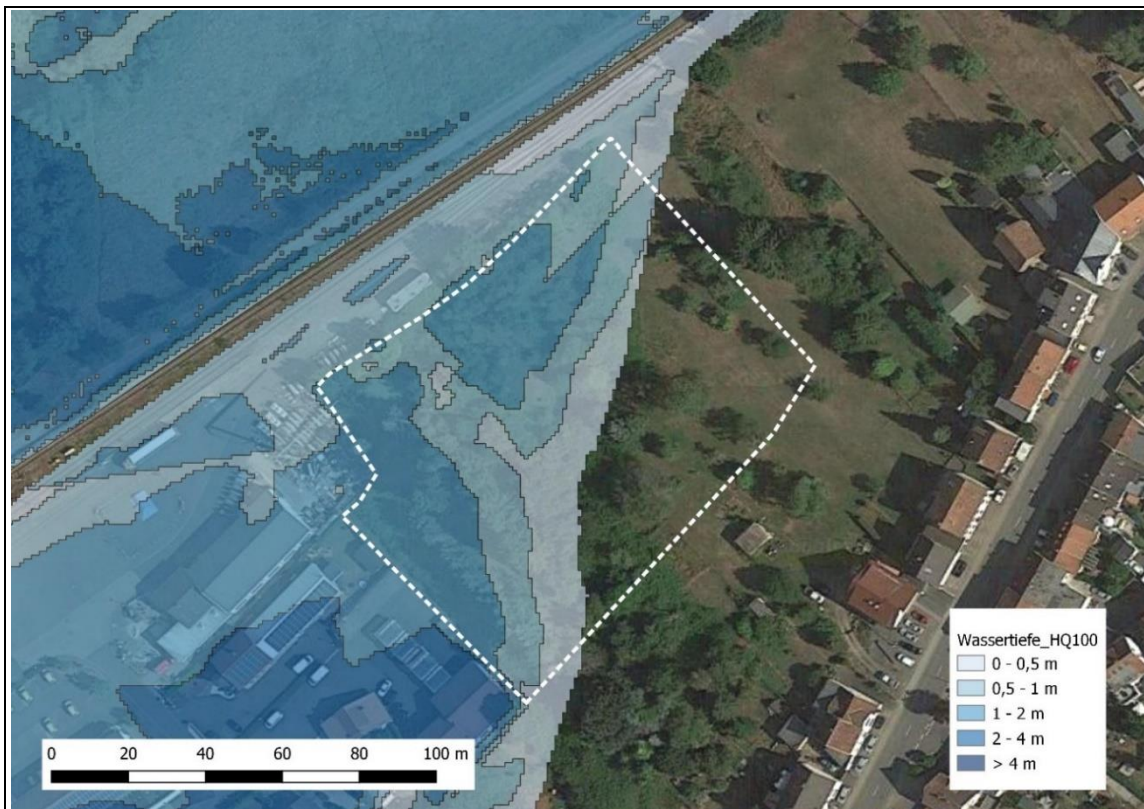


Abbildung 22: Potenzieller Standort – 6. Bereich „Gelände „Rübenstücker“, östlich Steinmetzbetrieb Pink“ – Lage



Quelle: Darstellung Gemeinde Eppelborn – FB Bauen, Wohnen, Umwelt

Abbildung 23: Potenzieller Standort – 6. Bereich „Gelände „Rübenstücker“, östlich Steinmetzbetrieb Pink“ – Überschwemmungsrisiko



Quelle: Darstellung Gemeinde Eppelborn – FB Bauen, Wohnen, Umwelt

## 7. Bereich gegenüber Big Eppel

Das etwa 3.900 m<sup>2</sup> umfassende und in etwa dreieckig zugeschnittene Areal liegt unmittelbar gegenüber dem Kultur- und Kongresszentrum Big Eppel zwischen B 10 und der Straße Am Markt. Der östliche, etwa 820 m<sup>2</sup> große Teil befindet sich im Eigentum der Gemeinde Eppelborn, das restliche Gelände steht in Privateigentum. Seitens der privaten Eigentümer besteht keine erkennbare Bereitschaft zum Verkauf der Liegenschaft. Die Gemeinde versucht bereits seit über 40 Jahren das Gelände anzukaufen, ist aber wegen der nicht vorhandenen Verkaufsbereitschaft der Eigentümer immer wieder gescheitert. Ohne die rund 3.000 m<sup>2</sup> umfassende Privatfläche ist eine Nutzung des rund 800 m<sup>2</sup> großen gemeindeeigenen Geländes für Einzelhandel nicht sinnvoll möglich.

An der Straße Am Markt steht ein ehemaliges Bauernhaus mit Scheune (Anwesen Am Markt 29), das sich in einem sehr schlechten baulichen Erhaltungszustand befindet und abgebrochen werden müsste. Daran schließt sich nach Westen und Süden die ebenfalls zu beseitigende Bodenplatte eines ehemaligen Einkaufsmarktes an. Bei dem daran angrenzenden Gebäude Am Markt 33 handelt es sich um ein noch von einer älteren Person bewohntes Haus, das sich in einem verbesserungswürdigen Erhaltungszustand befindet. Die auf dem Areal der Gemeinde früher vorhandene Tankstelle ist mittlerweile abgebrochen. Derzeit sind hier Altlastenuntersuchungen im Gange, erforderliche Altlastensanierungen sollen in der ersten Hälfte des Jahres 2023 vorgenommen werden.

Das gesamte Areal liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Marktplatz Eppelborn, Teilbereich B“. Der Bebauungsplan setzt in seinem westlichen Teil eine sehr großzügig bemessene öffentliche Freifläche fest, im östlichen Teil ein Mischgebiet mit überbaubaren Flächen. Der Bebauungsplan muss als planungsrechtliche Grundlage für eine Umstrukturierung und bauliche Nutzung des Geländes grundlegend überarbeitet werden.

Die Erschließung des Geländes ist über die angrenzenden Straßen Am Markt und B 10 möglich.

Das gesamte Gelände liegt in einem bei einem statistisch alle hundert Jahre auftretenden Hochwasserereignis stark überflutungsgefährdeten Bereich mit prognostizierten Einstauhöhen zwischen 1 und 2 Metern. Auch bei Starkregenereignissen ist das Gelände überflutungsgefährdet, wie die Starkregenstudie für die Gemeinde Eppelborn und die Ereignisse aus dem Sommer 2018 gezeigt haben. Eine mögliche Neubebauung muss in hochwasserangepasster Bauweise erfolgen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zum Retentionsausgleich erforderlich. Diese müssten am Oberlauf des Wiesbachs oder aber baulich in Form einer überflutbar ausgebildeten Tiefgarage umgesetzt werden. Eine bauliche Lösung auf dem Gelände ist aus wirtschaftlichen Gründen kaum vorstellbar und hat zudem funktional den Nachteil, dass erforderliche Parkplätze nicht ebenerdig zu den Verkaufsflächen liegen.

Die hier in Rede stehende Fläche eignet sich trotz der sehr zentralen Lage insbesondere wegen des ungünstigen dreieckigen Zuschnitts, der Lage in einem überflutungsgefährdeten Bereich und seiner Größe von weniger als 4.000 m<sup>2</sup> **nur sehr bedingt** für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Für die Errichtung eines großflächigen Betriebes mit den erforderlichen Stellplätzen ist die Fläche zu klein.

Ein Drogeriemarkt könnte mit den notwendigen Stellplätzen untergebracht werden. Allerdings befände sich ein Drogeriemarkt hier in einer Solitärlage, was von den entsprechenden Betreibern abgelehnt wird. Die Absagen liegen der Gemeinde Eppelborn schriftlich vor. Diese verlangen die unmittelbare räumliche Nachbarschaft zu einem Discounter und/oder einem Vollsortimenter, um von deren Kundenaufkommen mit profitieren zu können.



Auf Grund der Lage unmittelbar im Ortszentrum von Eppelborn an der stark befahrenen Hauptdurchgangsstraße kommt der Fläche eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Dies bedeutet, dass eine bauliche Nutzung der Fläche so zu erfolgen hat, dass sich die neue Bebauung positiv in das Ortsbild einfügt. Ein Drogeriemarkt mit den erforderlichen Stellplätzen als einzige Nutzung erfüllt diese Anforderungen nicht. Der Markt müsste in eine mehrgeschossige Bebauung im Erdgeschoss integriert werden. Allerdings ist die Fläche nicht groß genug, um alle erforderlichen Stellplätze für den Markt und die übrige Bebauung hier unterbringen zu können. Somit scheidet diese Lösung auch rein städtebaulich betrachtet aus.

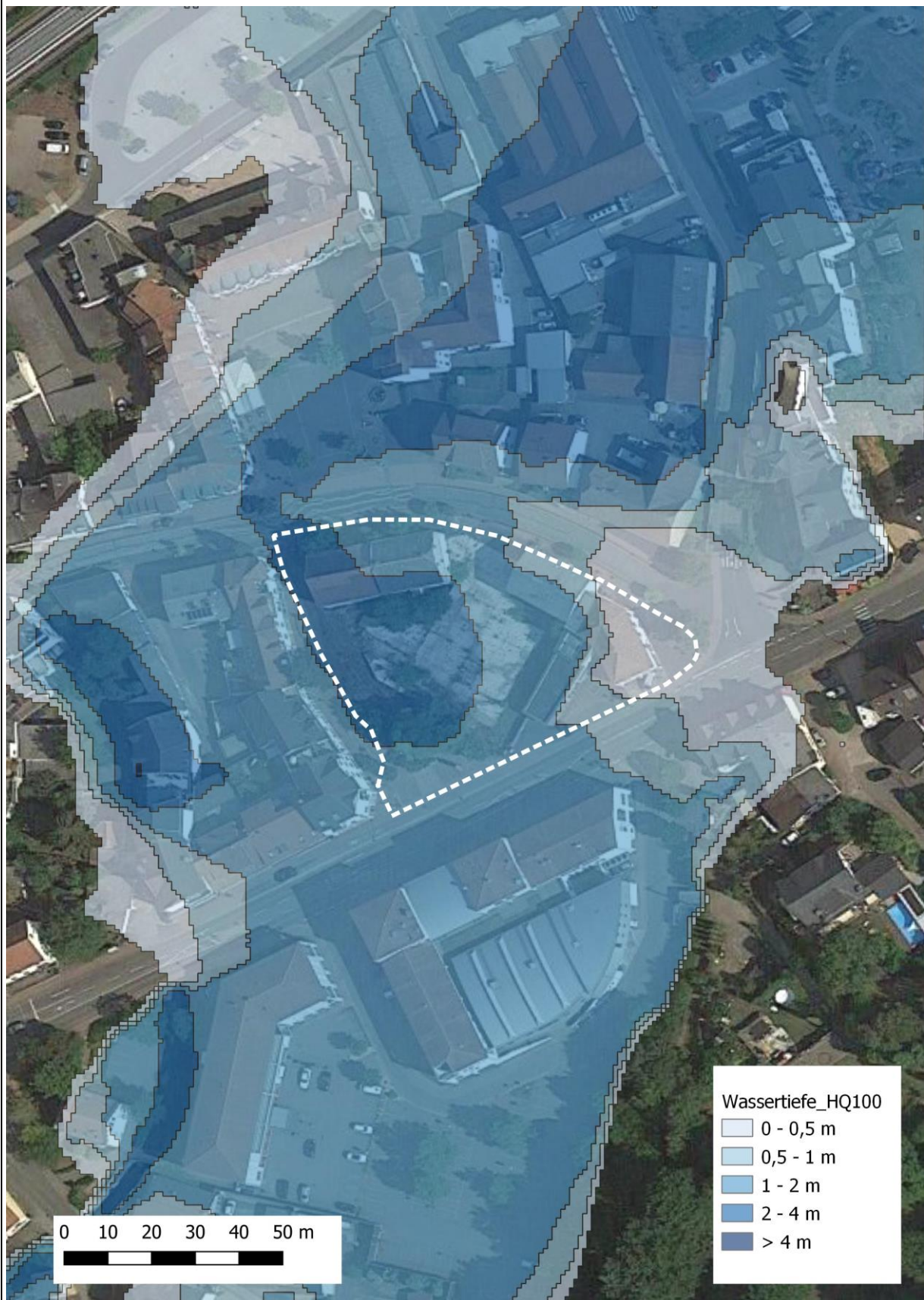
**Abbildung 24: Potenzieller Standort – 7. Bereich „Fläche gegenüber „Big Eppel““ – Lage**



Quelle: Darstellung Gemeinde Eppelborn – FB Bauen, Wohnen, Umwelt



Abbildung 25: Potenzieller Standort – 7. Bereich „Fläche gegenüber „Big Eppel““ – Lage



Quelle: Darstellung Gemeinde Eppelborn – FB Bauen, Wohnen, Umwelt

### Zusammenfassende Betrachtung

Die o.g. Analyse möglicher Standorte für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Eppelborn hat gezeigt, dass mit Ausnahme der Fläche „Hierscheider Graben“ im Gebiet des Ortsteils Eppelborn kein Standort vorhanden ist, der sich für die Umsetzung des gesamten Planungsvorhabens ohne erhebliche Einschränkungen eignet.

Es ist auch – bis auf das Areal gegenüber Big Eppel – keine Fläche vorhanden, auf der auch nur ein einziger Einzelhandelsbetrieb untergebracht werden könnte. Die Teilfläche gegenüber Big Eppel, die sich in gemeindlichem Besitz befindet und rund 800 m<sup>2</sup> groß ist, eignet sich potenziell auf Grund ihrer Größe und Lage mitten im Ortszentrum sehr gut für die Ansiedlung eines einzelnen Einzelhandelsbausteins. Allerdings bestehen hier Restriktionen wie die Nichtnutzbarkeit der privaten Teilfläche (rund 3.000 m<sup>2</sup>) sowie die Lage in einem stark überflutungsgefährdeten Bereich, die eine Bebauung verhindern bzw. wesentlich erschweren. Ebenso besteht keine Möglichkeit, Parkmöglichkeiten in der notwendigen Anzahl zu schaffen.

Aufgrund der Lage unmittelbar im Ortszentrum von Eppelborn kommt der Fläche eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Damit verbunden sind höhere Ansprüche an die architektonische und städtebauliche Qualität einer Neubebauung auf diesem Areal. Ein einzelner Drogeriemarkt mit den erforderlichen Stellplätzen erfüllt diese Ansprüche nicht. Der Markt müsste in eine mehrgeschossige Bebauung im Erdgeschoss integriert werden. Allerdings ist die Fläche nicht groß genug, um alle erforderlichen Stellplätze für den Markt und die übrige Bebauung hier unterbringen zu können. Diese Lösung scheidet daher auch aus.

Was die Ansiedlung des fehlenden Drogeriemarktes anbelangt, hat die Kette „Rossmann“ für Eppelborn komplett abgesagt und an keinem Standort in der Gemeinde Interesse. Die Kette „dm“ ist nur am Standort „Hierscheider Graben“ in der beschriebenen Kombination mit Vollsortimenter und Discounter interessiert.

Somit verbleibt als einzig möglicher Standort für die Umsetzung des Planungsvorhabens trotz der oben beschriebenen Einschränkungen und Probleme das Gelände zwischen Schützenhaus Eppelborn und Schlossstraße („Hierscheider Graben“). Sollte das Vorhaben hier nicht realisiert werden können, ist in Eppelborn eine dauerhafte Kaufkraftbindung auf absehbare Zeit nicht möglich.

## 8.4 Eppelborner Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Ortskern Eppelborn und der Definition der solitären Nahversorgungsstandorte stellt die „Eppelborner Sortimentsliste“ ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamtgemeindlichen Einzelhandelsentwicklung dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzepts in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen **nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten** und **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** notwendig<sup>61</sup>.

Rechtliche Prämissen und Rahmenbedingungen, Begriffsdefinitionen sowie schließlich die Herleitung der für die Gemeinde Eppelborn ortsspezifischen Liste werden im Folgenden dargestellt.

<sup>61</sup> vgl. dazu vgl. Kuschnerus, U., Bishopink, O., Wirth, A. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Rdnr. 519



## Rechtliche Einordnung von Sortimentenlisten

Eine Sortimentenliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchstrichterlich anerkannt<sup>62</sup>. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentenlisten sind z. B. relevant

- für Sortimentenbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten),
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- bei sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann – mit Hilfe der Sortimentenlisten – beispielsweise in Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO sowie in bislang unbeplanten Innenbereichen nach § 9 (2a) BauGB nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden<sup>63</sup>. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren zuweilen bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Zur Steuerung des Einzelhandels ist daher eine ortsspezifische Sortimentenliste notwendig, die einen Bezug zu den **lokalen Verhältnissen**, aber auch zu den **lokalen Entwicklungsperspektiven** aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen<sup>64</sup>.

## Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis durchaus unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem nahversorgungsrelevante,

<sup>62</sup> vgl. dazu u. a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.1.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

<sup>63</sup> vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

<sup>64</sup> vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.1.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente<sup>65</sup> zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Warengruppenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Einzelhandelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen und Sortimenten der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt hierbei eine hohe Leitfunktion für den Eppelborner Ortskern zu.
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** sind eine Teilgruppe der zentrenrelevanten Sortimente und dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen insbesondere in Klein- und Mittelstädten, aber auch in Grund- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann bei entsprechender Dimensionierung im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit z. B. Lebensmitteln oder Gesundheit und Körperpflegeartikeln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.
- Bei **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Eppelborn – für den innerörtlichen Einzelhandel keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche (und mehr) umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

### Landesplanerische Vorgaben im Saarland

Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Waren zu beachten. Im

<sup>65</sup> Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebs wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebots und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

Landesentwicklungsplan<sup>66</sup> (LEP „Siedlung“ 2006, Anlage 7) mit neuen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Saarland sind zentrenrelevante Leitsortimente benannt, die in besonderem Maße die Angebotsstruktur saarländischer Innenstädte und Ortskerne prägen. Die zentrenrelevanten Einzelhandelssortimente gemäß Anlage 7 sind zu berücksichtigen und unterliegen somit der kommunalen Abwägung. Aufgrund der örtlichen Situation kann eine Kommune diese Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente anpassen und erweitern.

Folgende zentrenrelevante Leitsortimente werden im LEP „Siedlung“ 2006 definiert:

- Sortiment der Grund- / Nahversorgung / des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren)
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroartikel
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, kunstgewerbliche Artikel, Geschenkartikel, Bastelartikel, Antiquitäten
- Bekleidung, Leder- / Pelzwaren, Schuhe
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren
- Drogeriewaren, Kosmetika, pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel
- Unterhaltungselektronik / Telekommunikations- und EDV-Bedarf, Kleinlektrohaushaltswaren („braune Ware“)
- Musikinstrumente, Musikalienhandel, Bild- und Tonträger
- Fotogeräte, feinmechanische / optische Erzeugnisse und Zubehör
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Teppiche (ohne Teppichböden), Beleuchtungskörper, Raumausstattung
- Baby-, Kinderartikel
- Spielwaren, Sportartikel (kleinteilig), Reit-/Jagdbedarf
- Wolle, Kurzwaren / Handarbeit, Nähmaschinen und Zubehör  
und
- Schnittpflanzen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Tiernahrung

---

<sup>66</sup> Quelle: LEP „Siedlung“ 2006: 1008

## Herleitung der Eppelborner Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus, Bishopink und Wirth<sup>67</sup> empfehlen im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten:

- Zunächst gilt es, die Zielvorgaben der Raumordnung im entsprechenden Bundesland zu prüfen. Wenn bindende Vorgaben zu zentrenrelevanten Sortimenten bestehen (wie im Landesraumentwicklungsplan Saarland, Teilabschnitt „Siedlung“), müssen diese in die ortsspezifische Sortimentsliste aufgenommen werden. Die Gemeinde ist an die verbindlichen Zielvorgaben der Raumordnung gebunden.
- Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts werden die tatsächlich vorhandenen, weiteren typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Sortimentsgruppen im zentralen Versorgungsbereich, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente gegebenenfalls an anderen – isolierten, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die ortsspezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzepts / Einzelhandelskonzepts notwendig).
- Eine ortsspezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf **die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert** ist.

Die Zentrenrelevanz ergibt sich demnach vor allem aus

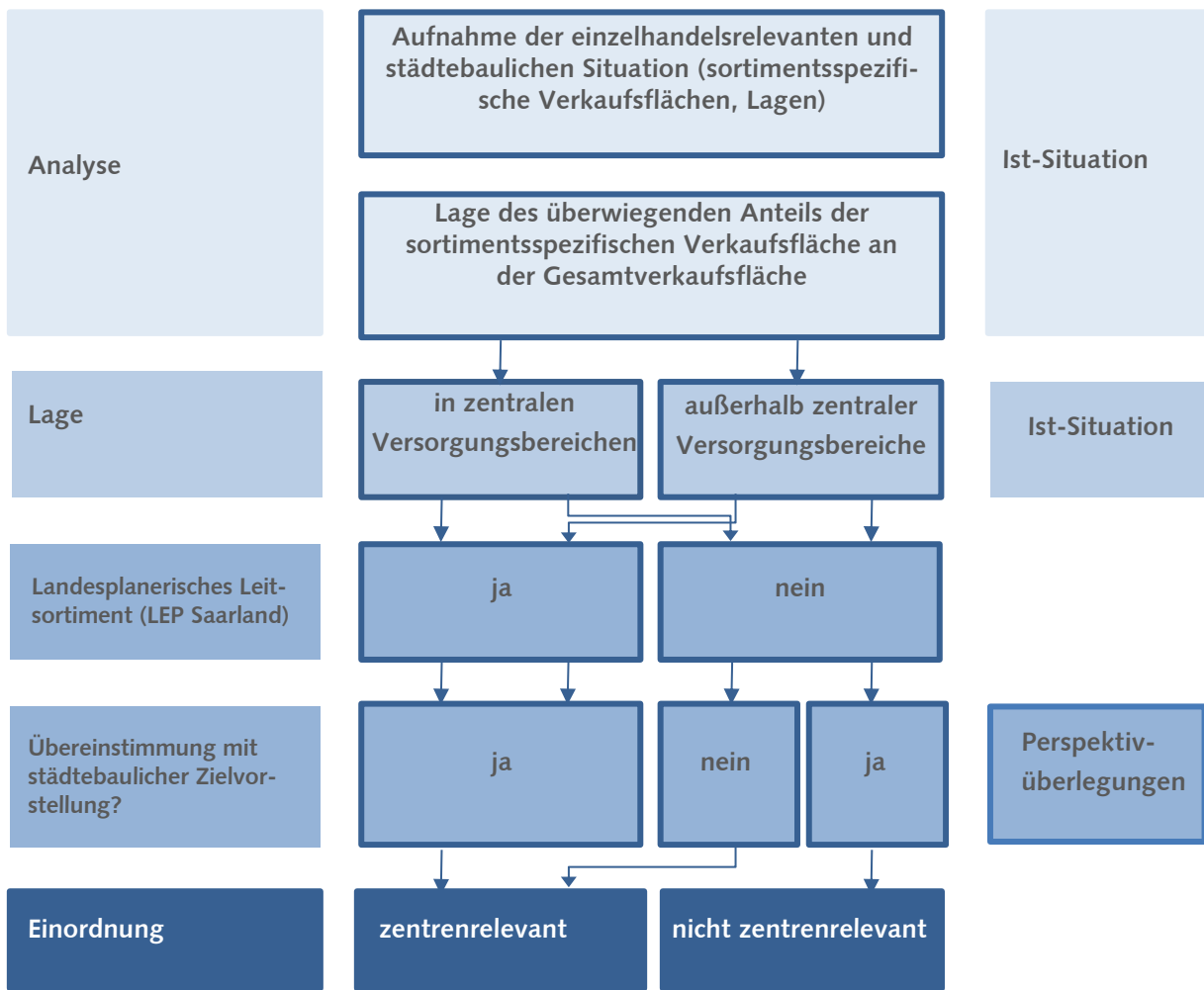
- der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Gemeinde Eppelborn selbst,
- der Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitativen oder qualitativen Angebotsschwerpunkten, Betriebsstrukturen etc., aber auch
- der allgemeinen Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Eppelborn.

Das folgende Schaubild visualisiert auf Basis der dargelegten Ausführungen das Vorgehen zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente in der Gemeinde Eppelborn unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben:

<sup>67</sup> vgl. Kuschnerus, U., Bishopink, O., Wirth, A. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Rdnr. 521



Abbildung 26: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten



Quelle: Darstellung Junker+Kruse

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Eppelborn sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Ortskern Eppelborn aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Eppelborn ergibt sich die im Folgenden dargestellte Eppelborner Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Tabelle 12: Sortimentsliste für die Gemeinde Eppelborn

Zentrenrelevante Sortimente (abschlussende Aufzählung)	
<i>davon nahversorgungsrelevante Sortimente:</i>	
Backwaren / Konditoreiwaren	Getränke <sup>1</sup>
Blumen	Nahrungs- und Genussmittel <sup>2</sup>
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel	Zeitungen / Zeitschriften
Fleischwaren	
Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Bekleidung, Wäsche	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bettwaren <sup>3</sup> , Matratzen <sup>4</sup>	
Bücher	Medizinische und orthopädische Artikel <sup>8</sup>
Büromaschinen	Musikinstrumente und Zubehör
Elektroklein- und -großgeräte	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Elektronik und Multimedia <sup>5</sup>	Reitsportartikel
Glaswaren / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren <sup>6</sup>	Schuhe
Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle	Spielwaren
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	Sportartikel / -kleingeräte
Hobbyartikel <sup>7</sup>	Sportbekleidung
Kinderwagen	Sportschuhe
Kosmetik- / Parfümerieartikel	Teppiche (Einzelware)
	Uhren / Schmuck
	Wohndekorationsartikel <sup>9</sup> , Kunstgegenstände und Bilderrahmen
Nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Auflistung)	
Angler- und Jagdartikel <sup>10</sup> , Waffen	Möbel <sup>16</sup> (inkl. Küchen)
Bauelemente, Baustoffe, Holz	Pflanzen / Samen
baumarktspezifisches Sortiment <sup>11</sup>	Sportgroßgeräte <sup>17</sup>
Campingartikel <sup>12</sup>	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (In-door)
Fahrräder und technisches Zubehör	Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter), lebende Tiere <sup>18</sup>
Gartenartikel / -geräte <sup>13</sup>	
Kfz- <sup>14</sup> , Caravan- <sup>15</sup> und Motorradzubehör (inkl. Kindersitze)	

rot dargestellt: i. d. R. zentrenrelevantes Sortiment lt. LEP „Siedlung“ 2006, Anlage 7:

Kern an Sortimenten, die i. d. R. als zentrenrelevant einzuordnen sind und daher als Empfehlung zu verstehen sind.

Kursiv dargestellt: Veränderungen zum EHK 2014

Quelle: Darstellung Junker+Kruse

#### Erläuterungen

<sup>1</sup> dazu gehören u. a. Wein / Sekt / Spirituosen

<sup>2</sup> dazu gehören u. a. Kaffee / Tee / Tabakwaren

<sup>3</sup> dazu gehören u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner

<sup>4</sup> ohne Bettwäsche (Heimtextilien)

<sup>5</sup> dazu gehören u. a. Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör

- <sup>6</sup> Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
- <sup>7</sup> dazu gehören u. a.: Künstlerartikel / Bastelzubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen
- <sup>8</sup> dazu gehören u. a. Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel / Orthopädiewaren
- <sup>9</sup> dazu gehören u. a. Kunstgewerbe (kunstgewerbliche Artikel / Erzeugnisse) / Bilder / Bilderrahmen, sonstige Wohneinrichtungsartikel (Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen)
- <sup>10</sup> ohne Bekleidung und Schuhe
- <sup>11</sup> dazu gehören u. a. Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge
- <sup>12</sup> dazu gehören u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
- <sup>13</sup> dazu gehören u. a. Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gartenwerkzeug wie z. B. Schaufeln, Harken, Scheren; Gartenmaschinen wie z. B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche und Zubehör, Großspielgeräte; Pflanzgefäße (Outdoor auch Terrakotta)
- <sup>14</sup> Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
- <sup>15</sup> dazu gehören u. a. Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen
- <sup>16</sup> dazu gehören u. a. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
- <sup>17</sup> dazu gehören u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodell, Boote
- <sup>18</sup> dazu gehören u. a. Heim- und Kleintierfutter, lebende Tiere und Hygieneartikel für Kleintiere

Im Vergleich zur Eppelborner Sortimentsliste in der Fassung der letzten Anpassung 2014 wurden teilweise Anpassungen, insbesondere begrifflicher Natur, vorgenommen. Inhaltliche Änderungen sind in der Tabelle 12 kursiv dargestellt. Diese betreffen folgende Sortimente:

- **Teppiche (Einzelware)** werden in Eppelborn nicht angeboten, weder als Kern- noch als Randsortiment. Aufgrund der untergeordneten funktionalen Bedeutung dieses Sortiments innerhalb der Warengruppe Wohneinrichtung, der Tatsache, dass sämtliche andere Sortimente der Warengruppe Wohneinrichtung als zentrenrelevant eingestuft sind, sowie der aktuellen Nicht-Existenz des Sortiments in Eppelborn wird für Teppiche (Einzelware) die Einstufung als zentrenrelevantes Sortiment empfohlen.
- Eine Differenzierung des Sortiments **Zoologische Artikel**, die u. a. Heim- und Kleintierfutter, lebende Tiere und Hygieneartikel für Kleintiere umfassen, kann der Tatsache Rechnung tragen, dass speziell Heim- und Kleintierfutter oder auch Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, häufig v. a. in Form eines Randsortiments in großflächigen Märkten zu finden ist. Dies ist auch in Eppelborn der Fall, wo das gesamtstädtische Verkaufsflächenangebot gänzlich als Randsortiment angeboten wird. Dazu gehören zum einen Lebensmittelmärkte, weshalb dieses Sortiment ein der Nahversorgung dienendes darstellt, während dies auf übrige Zooartikel sowie lebende Tiere nicht zutrifft. Zum anderen wird das Sortiment auch in Bau- oder Getränkemärkten vorgehalten. Auch wird das Sortiment ausschließlich außerhalb zentraler Lagen angeboten. Da das Sortiment Zoologische Artikel in Eppelborn nur eine untergeordnete Rolle spielt<sup>68</sup>, wird eine Einstufung des (gesamten) Sortiments als nicht-zentrenrelevant empfohlen.

<sup>68</sup> Es wird nur als Randsortiment und nur außerhalb zentraler Lagen vorgehalten.

Des Weiteren sind einige Sortimente zu behandeln, die klassischerweise zwischen der Einstufung als zentrenrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente „wechseln“:

- In der Warengruppe Sport und Freizeit ist marktseitig ein Trend zu großflächigen Fachmärkten außerhalb zentraler Lagen zu beobachten. Dies umfasst u. a. das Teilsortiment **Fahrräder und technisches Zubehör**. Derzeit findet in vielen Kommunen diesbezüglich eine intensive Diskussion im Zusammenhang mit der Differenzierung des Sortiments Fahrräder von der übergeordneten Warengruppe Sportartikel statt. In Eppelborn ist kein Angebot in diesem Teilsortiment zu finden, wie auch die übergeordnete Warengruppe Sport und Freizeit in Eppelborn nicht vertreten ist. Daher und da das Sortiment eine untergeordnete funktionale Bedeutung innerhalb der Warengruppe Sport und Freizeit übernimmt, wird für Fahrräder und technisches Zubehör die Einstufung als nicht-zentrenrelevantes Sortiment empfohlen.
- Das Sortiment **Angler- und Jagdartikel, Waffen** ist ebenso in Eppelborn nicht vertreten. Aufgrund dessen und der deutlich untergeordneten funktionalen Bedeutung dieses Sortiments innerhalb der Warengruppe Sport und Freizeit sind für dieses Sortiment durch eine Ansiedlung eines entsprechenden Betriebes auch außerhalb des Zentrums keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Daher wird für dieses Sortiment die Einstufung als nicht-zentrenrelevantes Sortiment gewählt.

## 8.5 Ansiedlungsregeln zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts bilden gesamtgemeindliche **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für die Gemeinde Eppelborn** (vgl. Kapitel 8.2) die übergeordnete Betrachtungsebene, aus der grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Eppelborn abgeleitet werden.

Diese als **Ansiedlungsregeln** formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben in Eppelborn bilden die Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.

Der wesentliche Vorteil dieser **gesamtgemeindlichen Betrachtungsweise** ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben, aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Eppelborn berücksichtigt werden. Dadurch können Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z. T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Zur Verbindlichkeit und Anwendung dieser Ansiedlungsregeln ist vorab noch Folgendes herauszustellen:

- die Regeln haben **keine unmittelbare Wirkung**, sondern stellen Ansiedlungsregeln für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung dar;
- für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die **bauplanungsrechtliche Situation** maßgebend;



- die Grundsätze betreffen **zukünftige Einzelhandelsentwicklungen**, d. h. sie gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Betrieben;
- **bestehende** bzw. genehmigte **Einzelhandelsbetriebe** bleiben – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt (**Bestandsschutz**).

## ANSIEDLUNGSREGEL 1

Einzelhandelsbetriebe mit **nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** sollen ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn oder an dem dafür vorgesehenen perspektivischen Ergänzungsstandort Typ A im Bereich Hierscheider Graben sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – zur wohnortnahen Grundversorgung an integrierten Nahversorgungsstandorten in den Ortsteilen und Siedlungsbereichen liegen.

Die maximale Dimensionierung eines Betriebes soll sich an der jeweiligen Versorgungsfunktion des Standorts orientieren:

- Hauptzentrum: Gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion
- Ergänzungsstandort Typ A: Gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion
- (solitäre) Nahversorgungsstandorte: Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungsgebiete

Einzelhandelsbetriebe (mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel) können außerhalb des Eppelborner Hauptzentrums / des Ergänzungsstandorts möglich sein, wenn sie

- der Nahversorgung dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung darf eine Quote von max. 40 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Versorgungsgebiet nicht übersteigen),
- städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind und
- (auch) fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. rund 600 bis 700 m-Distanz).

Ausnahme: Verkaufsstätten in Verbindung mit einem landwirtschaftlichen Betrieb (sog. **Hofläden**) können auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Ortskern Eppelborn und auch außerhalb des Siedlungszusammenhangs realisiert / erweitert werden, wenn

- die Verkaufsstätte dem landwirtschaftlichen Hauptbetrieb (Hofstelle) räumlich zugeordnet
- und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist,
- die angebotenen Waren (Nahrungs- und Genussmittel) aus eigenem Anbau / aus der eigenen Zucht / Mast stammen oder im unmittelbaren Zusammenhang mit den angebauten / gezüchteten/gemästeten Waren stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem landwirtschaftlichen Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) nicht überschritten wird.

## Erläuterungen (ohne Drogeriemärkte)

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, **die Nahversorgung zukünftig zu sichern und zu verbessern**. Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen daher zukünftig **in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn oder an dem perspektivischen Ergänzungsstandort Typ A im Bereich Hierscheider Graben sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – an integrierten Nahversorgungsstandorten** liegen. Unter bestimmten Bedingungen sind also auch ergänzende Nahversorgungsstandorte im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung möglich. Sie dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Gemeindegebiet jedoch nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den Eppelborner Ortskern als zentralen Versorgungsbereich oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzepts ausgehen.

Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne des Eppelborner Einzelhandelskonzepts werden Standorte definiert, deren direktes Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und für die eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Hauptverkehrsstraßen oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll: Im Falle eines Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens im **kompakten Siedlungsbereich** der Eppelborner Kernstadt würde ein zu versorgendes Gebiet als Nahbereich definiert werden. Dieser entspricht der fußläufigen Erreichbarkeit in einer Entfernung von rund 600 bis 700 m, um die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen.

### Berechnungsbeispiel zur Kaufkraftabschöpfung

#### Ausgangssituation

- Vorhaben: Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>
- Standort: städtebaulich integriert
- Einwohner: im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet leben rund 3.000 Einwohner

#### Berechnung des Soll-Umsatzes des Vorhabens

- Der geplante Lebensmitteldiscounter bietet auf rund 80 % seiner Gesamtfläche, d. h. rund 960 m<sup>2</sup>, Nahrungs- und Genussmittel an:  
 $1.200 \text{ m}^2 \times 80 \% = 960 \text{ m}^2$
- Auf dieser Fläche erwirtschaftet er im Schnitt voraussichtlich rund 6,7 Mio. Euro:  
 $960 \text{ m}^2 \times 7.000 \text{ Euro} / \text{m}^2 = 6,7 \text{ Mio. Euro}$   
 (Die Flächenproduktivität der Lebensmitteldiscounter liegt im Jahr 2022 zwischen 4.070 bis max. 9.300 Euro / m<sup>2</sup>.)<sup>69</sup>

<sup>69</sup> vgl. Hahn Gruppe; 18. Retail Real Estate Report Germany 2022/2023; Bergisch-Gladbach

*Abschöpfbare Kaufkraft der Bevölkerung im Versorgungsgebiet*

- Die Einwohner des Versorgungsgebiets verfügen über eine Kaufkraft von rund 7,6 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel:  
3.000 EW x 2.549 Euro je Einwohner = 7,6 Mio. Euro
- Ein Einzelanbieter kann in der Regel max. rund 40 % dieser Kaufkraft abschöpfen:  
7,6 Mio. Euro x 40 % = 3,1 Mio. Euro

*Prüfung der Nahversorgungsfunktion (Umsatz / Kaufkraft-Relation)*

- Der Soll-Umsatz des Vorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel übersteigt die abschöpfbare Kaufkraft der Bevölkerung um mehr als das Doppelte:  
6,7 Mio. Euro / 3,1 Mio. Euro = 2,2

*Schlussfolgerung:*

Das Vorhaben dient nicht primär der Nahversorgung der Bevölkerung im zugeordneten Versorgungsgebiet, sondern müsste mehr als die Hälfte des Soll-Umsatzes im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb dieses Gebiets beziehen (ggf. zu Lasten anderer städtebaulich wünschenswerter Standorte). Das Vorhaben ist im Sinne der aus den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts abgeleiteten Ansiedlungsregel 1 nicht zulässig.

Insbesondere **in den kleineren Ortsteilen der Gemeinde Eppelborn** und den **dünn besiedelten Wohnsiedlungsrandbereichen** erfordert die vorhandene aufgelockerte Siedlungsstruktur jedoch eine weiter ausdifferenzierte Regelungssystematik: Die in diesen Bereichen vorherrschenden siedlungsstrukturellen, verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen führen dazu, dass städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte vergleichsweise weit entfernt von den Wohnstandorten liegen. Somit greift das erforderliche Kaufkraftpotenzial im fußläufigen Nahbereich eines (rund 600 bis 700 m) Planvorhabenstandorts als Prüfkriterium nicht. Um aber auch in solchen Gemeindebereichen – unter Berücksichtigung des formulierten Ziels einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Gemeindegebiet – eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung von möglichen wohnortnahen Nahversorgungsstandorten (Einzelfallprüfung) auf größere Siedlungsbereiche innerhalb Eppelborns zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Planvorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien (u. a. siedlungsräumliche Strukturen, verkehrliche Barrieren, Lage und Entfernung zu Zentren und Nahversorgungsstandorten) einzelfallbezogen zu definieren. In der Regel sind in diesem Zusammenhang jedoch auch hier die umliegenden zusammenhängenden Siedlungskörper der jeweiligen statistischen Bezirke als grundlegender Orientierungsmaßstab heranzuziehen. Die Kaufkraftabschöpfung sollte hier die sortimentspezifische Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigen.

Eine über den Bestandsschutz bzw. die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hinausgehende Erweiterung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben an **städtebaulich nicht integrierten Standorten** ist hingegen auszuschließen. Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kioske und „Convenience-Stores“, Verkaufsstätten i. S. d. „Handwerkerprivilegs“ s. u.) sind ausdrücklich ausgeschlossen, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten.

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich.

## **Erläuterungen zu Drogeriemärkten**

### Entwicklungen der Drogeriemarkt-Branche

Mit der Schlecker-Insolvenz im Jahre 2012 erlebten die Anzahl und der Umsatz der Drogeriemärkte in Deutschland einen deutlichen Einbruch. Die Zahl sank von 2011 bis 2012 von rund 10.250 auf 3.855 Märkte und damit um mehr als 60 %. Damit einher ging eine deutliche Ausdünnung des Filialnetzes, was vor allem in dünner besiedelten Bereichen und im ländlichen Raum zu Versorgungslücken führte. Der Umsatz der Branche sank von 13,5 Mrd. Euro im Jahre 2011 auf 11,8 Mrd. Euro im Jahre 2012 um rund 13 %.

Seither hat sich der Umsatz jedoch sehr gut erholt. Auch die Anzahl der Betriebe ist stetig angestiegen, wobei die Anzahl aus dem Jahre 2011 längst nicht erreicht wird. Im Jahre 2019 sind es 4.855 Märkte. Das entspricht einem Anteil von 47 % gegenüber 2011. Dabei ist festzuhalten, dass besonders die Wettbewerber dm-drogeriemarkt und Rossmann deutliche Entwicklungen erfahren haben. Diese „neuen“ Märkte unterscheiden sich sowohl in den Verkaufsflächengrößen (500-800 m<sup>2</sup>) deutlich von Schlecker-Märkten (150-250 m<sup>2</sup>), als auch im Angebot sowie im Erscheinungsbild (breiteres Angebot, niedrige Regal, breitere Gänge, Lichtdesign etc.). Die Unternehmen wählen für die Ansiedlung von Drogeriemärkten vor allem Standorte mit hoher Kundenfrequenz, guter Verkehrsanbindung (guten Parkmöglichkeiten, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr) und entsprechend hohen Umsatzerwartungen (und nicht wie Schlecker mit geringen Ladenmieten in Randlagen oder Vorstädten). Folgende Standorte stehen im Blickwinkel der Expansion:

- innerstädtische 1A und 1B-Lagen
- Einkaufszentren
- Fachmarktzentren
- Nahversorgungs- und Ortsteilzentren
- Verbundstandorte mit gut frequentierten Lebensmittelmärkten

Die Expansionsbestrebungen der Unternehmen zielen damit nicht nur auf Lagen in den städtischen Zentren (zentralen Versorgungsbereichen) ab, sondern auch auf Lagen außerhalb der Zentren. Dabei handelt es sich sowohl um wohnsiedlungsräumlich integrierte Standorte als auch um nicht integrierte Standorte (an Hauptverkehrsstraßen oder in Gewerbegebieten bzw. an Fachmarktstandorten). Nicht zuletzt aufgrund ihrer Gesamtverkaufsfläche entwickeln moderne Drogeriemärkte außerhalb der Zentren jedoch eine Ausstrahlungskraft, die deutlich über den Nahbereich hinausreicht, so dass ihnen i. d. R. keine reine Nahversorgungsfunktion zukommt. Dabei findet aufgrund der Flächenansprüche, die unter 800 m<sup>2</sup> und damit der Großflächigkeit liegen, häufig keine eingehende planerische Auseinandersetzung mit entsprechenden Ansiedlungsbegehren statt.

### Handlungsempfehlung zum planerischen Umgang mit Drogeriemärkten in Eppelborn

Das Angebot an Drogeriewaren wird in der Gemeinde Eppelborn vor allem in mehreren Apotheken sowie als typisches Randsortiment in Lebensmittelmärkten (Lebensmittelvollsortimenter,



Lebensmitteldiscounter) angeboten. Ein Drogeriemarkt ist in Eppelborn nicht vorhanden. Mehrheitlich ist das Angebot in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn lokalisiert.

Zur absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit von Drogeriewaren in der Gemeinde Eppelborn ist folgendes festzuhalten:

In Eppelborn leben rund 16.600 Einwohner. Diese verfügen über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege (Drogeriewaren sowie pharmazeutische, medizinische Artikel) von 447 Euro pro Kopf bzw. rund 7,4 Mio. Euro<sup>70</sup> insgesamt. Legt man die Flächenproduktivitäten der Marktführer zugrunde (2021: dm-drogerie markt 6.855 Euro/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Rossmann 5.822 Euro/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>71</sup>) und geht davon aus, dass die Umsätze von Drogeriewaren zu rund 40 % von Drogerien selbst getätigt werden, ergibt sich (bei rechnerischer 100 % Abschöpfung der lokalen Kaufkraft) eine Tragfähigkeit für maximal zwei Drogeriemärkte mit Betriebsgrößen von 500 bis 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

In der Gemeinde Eppelborn ist aus rein quantitativer Sicht im Hinblick auf Drogeriewaren Luft nach oben. Dies belegt auch der Zentralitätswert von 0,61 (vgl. Kapitel 6.1), weshalb Entwicklungspotenziale bestehen. Aber neben der rein quantitativen Sicht auf den Ausstattungsgrad ist auch der Standort zu berücksichtigen.

### **Zulässigkeit von Vorhaben gemäß landesplanerischen Vorgaben**

Durch die Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes sowie die Operationalisierung der Nahversorgung setzt sich die Gemeinde Eppelborn einen Rahmen zum Umgang mit Vorhaben zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten. Dabei stehen vor allem die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Ortskern Eppelborn sowie die Sicherung und Stärkung einer wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund. Sie dienen einer ersten Einordnung eines potenziellen Vorhabens und nicht zuletzt auch mit Blick auf die Entscheidung ggf. ein Bauleitplanverfahren einzuleiten, um es im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen zu ermöglichen oder auch abzuwehren. Schließlich stellt doch das Einzelhandelskonzept entsprechend der systematischen Stellung in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einen Abwägungsbelang dar.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplan entweder nach den Festsetzungen für die Baugebiete gemäß §§ 2 bis 9 BauNVO bzw. nach § 11 (3) BauNVO bei Großflächigkeit sowie im unbeplanten Innenbereich nach § 34 (2) BauGB (ggf. i. V. m. § 11 (3) BauNVO) und § 34 (3) BauGB ergibt.

**Kleinflächige Lebensmittelmärkte** sind demnach regelmäßig in Kerngebieten (MK), Mischgebieten (MI), Urbanen Gebieten (MU), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Gewerbe (GE)- und Industriegebieten (GI) zulässig und zur Gebietsversorgung in Kleinsiedlungsgebietes (WS) bzw. ausnahmsweise zur Gebietsversorgung in reinen Wohngebieten (WR) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Auch kann sich gemäß § 34 BauGB eine Zulässigkeit von kleinflächigen Lebensmittelmärkten ergeben.

Mit Blick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen (Ziele und Grundsätze des

<sup>70</sup> IFH Köln GmbH – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021

<sup>71</sup> Hahn Gruppe; 17. Retail Real Estate Report Germany 2022/2023; Bergisch-Gladbach

Einzelhandelskonzeptes) ist jedoch hervorzuheben, dass - in Abwägung gesamtgemeindlicher Interessen - in Gewerbe- und Industriegebieten kein Einzelhandel, insbesondere auch kein Lebensmitteleinzelhandel, angesiedelt werden darf. Darüber hinaus sollen Betriebe die Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort (s.o.) erfüllen.

## ANSIEDLUNGSREGEL 2

Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente) sind zukünftig nur noch in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn möglich.

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Eppelborner Sortimentsliste (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß Ansiedlungsregel 1) sollen zukünftig ausschließlich in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn möglich sein.

**Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe** mit zentrenrelevantem Kernsortiment (Orientierungswert: bis zu 400 m<sup>2</sup>) können ausnahmsweise in den Ortsteilen liegen, wenn diese der örtlichen Versorgung dienen. Voraussetzung ist eine städtebaulich integrierte Lage.

An Ergänzungsstandorten sowie sonstigen Standorten in Gewerbe- / Industriegebieten ist keine Angebotsneuansiedlung oder -ausweitung über den genehmigten bzw. bauplanungsrechtlich gesicherten Bestand hinaus möglich.

### Erläuterungen

Um die Zukunftsfähigkeit des Eppelborner Ortskerns mit seiner Versorgungsfunktion als Hauptzentrum zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb des Eppelborner Gemeindegebiets attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sollen demnach zukünftig nur noch im Eppelborner Hauptzentrum zulässig sein, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und weiterzuentwickeln sowie einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Sinne einer positiven Ortskernentwicklung ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- die Lage des Vorhabenstandorts, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenangebot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie
- die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebots.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht jede zur Verfügung stehende Fläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Ortskern Eppelborn durch Einzelhandel genutzt werden sollte / muss, sondern im Einzelfall auch andere zentrentypische Nutzungen (wie

beispielsweise Dienstleistungen oder Gastronomie) i. S. einer multifunktionalen Ausrichtung des Zentrums in den Abwägungsprozess eingestellt werden sollten.

Die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zu dem zentralen Versorgungsbereich erfasst auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Auch diese Betriebe sind funktionsbestimmend für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn. Daher impliziert die Ansiedlungsregel einen **konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs** in Eppelborn. Insbesondere die Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs kann in der Summenwirkung dazu führen, dass die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs in Eppelborn erfordert es, auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf den zentralen Versorgungsbereich zu lenken.

Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Branchen (wie z. B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik) klar verneint werden. Fachmärkte mit einer Größenordnung von beispielsweise 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erreichen schnell relativ hohe Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich, so dass spätestens in der Summe mehrerer solcher Vorhaben städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in reinen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer – auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit – stellt sich dieser **Ausschluss für Mischgebiete** bzw. für **allgemeine Wohngebiete** dar.

Auch die Gemeinde Eppelborn weist, ebenso wie zahlreiche andere Kommunen, z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i. d. R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht. Für Mischgebiete, Allgemeine Wohngebiete und Urbane Gebiete ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Gemeinde Eppelborn entspricht. Die maximale Verkaufsflächengrößenordnung solcher Ladenlokale liegt deutlich unterhalb von 800 m<sup>2</sup>, sogar unterhalb von 400 m<sup>2</sup>.

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in **Gewerbe- und Industriegebieten** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Lagen** ist auszuschließen.

## ANSIEDLUNGSREGEL 3

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zukünftig in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn sowie an städtebaulich geeigneten Standorten - nach Einzelfallprüfung - möglich. Zentrenrelevante Randsortimente bei Betriebsstandorten großflächiger Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Ortskern Eppelborn sind zu begrenzen.

Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Eppelborner Sortimentsliste können im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn liegen. Bei der nach § 11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann. Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. d. § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment auf städtebaulich geeignete Standorte zu konzentrieren.

**Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe** ( $\leq 800 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind planungsrechtlich auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Ortskern Eppelborn möglich (z. B. im MI, GE).

Im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Eppelborn sollte vor Öffnung neuer Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.

**Zentrenrelevante Randsortimente** von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Ortskern Eppelborn sind im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vermieden werden. Die zentrenrelevanten Randsortimente dürfen 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch  $800 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche nicht überschreiten, wobei ggf. weiterführende Beschränkungen für ein Einzelsortiment sinnvoll und notwendig sein können (Einzelfallprüfung erforderlich). Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem Sortiment belegt werden. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereichs sinnvoll sein.

### Erläuterungen

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren (beispielsweise in Möbelhäusern) Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb des Zentrums den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (z. B. bei Möbelanbietern u. a. Glas / Porzellan / Keramik oder Wohndekorationsartikel). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur



dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment<sup>72</sup> vorhanden ist, zulässig sein. Daher sieht das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Eppelborn eine Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche (jedoch nicht mehr als max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) vor. Aufgrund der kleinteiligen Angebotsstrukturen in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn sollte darüber hinaus sichergestellt werden, dass die Randsortimentsfläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Demnach sollte weiterhin angegeben sein, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sollte dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass das Randsortiment eine funktionale Zuordnung zum Hauptsortiment aufweist.

**Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz. Eine (wettbewerbsmäßige) Anpassung der Betriebe im Sinne einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder einer Veränderung der sortimentspezifischen Aufstellung des jeweiligen Betriebs sollte im Rahmen von Einzelfallprüfungen und unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzepts bewertet werden.

### **AUSNAHMEN ANSIEDLUNGSREGEL 1-3: ANNEXHANDEL / WERKSVERKAUF**

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben können angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) nicht überschritten wird.

<sup>72</sup> Als typische Beispiele für einen funktionalen Bezug sind u. a. zu nennen: GPK / Haushaltswaren und Wohneinrichtung in Möbelhäusern; Haushaltswaren, Wohneinrichtung, Arbeitskleidung / -schuhe, Schnittblumen in Bau- u. Gartenmärkten.

## 9 Zusammenfassung

Aufgrund von Veränderungen des Einzelhandelsbestands sowie der rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie betrieblicher Anforderungen ist eine Fortschreibung / Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Eppelborn erforderlich.

### Ausgangssituation und Bewertung

Die Analyseergebnisse gehen auf eine Datengrundlage zurück, die in erster Linie auf einer Vollerhebung des Eppelborner Einzelhandels<sup>73</sup> basiert.

- Mit **70 Einzelhandelsbetrieben** auf rund **17.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** präsentiert sich die Gemeinde Eppelborn als unterdurchschnittlicher Angebotsstandort mit einer entsprechenden quantitativen Angebotsausstattung über alle Warengruppen. Umgerechnet auf aktuell rund 16.700 Einwohner in der Gemeinde Eppelborn ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von rund 1,07 m<sup>2</sup> je Einwohner** und rangiert damit unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rund 1,5 m<sup>2</sup> pro Einwohner.
- Die Gemeinde Eppelborn weist ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer 2021: 97,36). Dabei steht dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von rund 110 Mio. Euro** ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von rund 49 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 0,45** über alle Warengruppen, was auf deutliche Kaufkraftabflüsse hindeutet. Besonders auffällig ist die unterdurchschnittliche Zentralität in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.
- Bedeutendster Angebotsstandort ist der **Eppelborner Ortskern**. Dieser präsentiert sich mit seinen kompakten städtebaulichen Strukturen und der multifunktionalen Nutzungsmischung aus Einzelhandel, öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomieangeboten grundsätzlich als funktionsfähiger Standort. Unter einzelhandelsseitigen Gesichtspunkten handelt es sich um ein quantitativ leicht unterdurchschnittlich ausgestattetes Zentrum mit Angebotskonzentrationen in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere in den Sortimenten der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, aber auch Bekleidung.
- Mit Blick auf eine räumlich ausgewogene **wohnungsnahe Grundversorgung** ist festzustellen, dass gesamtgemeindlich eine quantitativ unzureichende und damit ausbaufähige Angebotsausstattung mit Gütern des täglichen Bedarfs vorhanden ist, die Schwächen hinsichtlich der räumlichen Verteilung bzw. der „Flächendeckung“ aufweist. Dies betrifft neben den kleineren Ortsteilen auch die Siedlungsrandbereiche.
- Insgesamt ist die Gemeinde Eppelborn als unterdurchschnittlicher Angebotsstandort einzustufen. Der Nachholbedarf zeigt sich in einer niedrigen Zentralität, die trotz der regionalen Angebots- und Konkurrenzsituation als ungenügend einzuordnen ist, auch wenn eine leicht positive Entwicklung zum Vorgängerkonzept aus dem Jahr 2014 zu erkennen ist. Somit kann die

<sup>73</sup> Dabei ist zu betonen, dass diese Vollerhebung eine Momentaufnahme des Status Quo ist und nachfolgende Entwicklungen (z. B. eine Geschäftsaufgabe) in den Zahlen nicht berücksichtigt sind.

Gemeinde Eppelborn auch ihre durch die Landesplanung zugewiesene Versorgungsfunktion als Grundzentrum nicht gerecht werden.

### Konzeption

- Entwicklungsleitbild: Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsstandorte im Eppelborner Gemeindegebiet konzentriert. Eine stringente Steuerung seitens der Gemeinde Eppelborn innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.
- Räumliche Standortstruktur: Die Standortstruktur aus Hauptzentrum (Eppelborner Ortskern) und Nahversorgungsstandorten wird beibehalten. Zusätzlich wird die Kategorie der (perspektivischen Ergänzungsstandorten aufgenommen.
- Sortimentsliste: Die definierte Eppelborner Sortimentsliste (vgl. Kapitel 8.4) ermöglicht die Steuerung durch die Bauleitplanung.
- Die Ansiedlungsregeln dienen als Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben in Eppelborn. Sie bilden die Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.
- Aufgrund der mangelnden Flächenpotenziale im Eppelborner Ortskern für die Ansiedlung von großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben sind auch Ergänzungsstandorte außerhalb des Eppelborner Ortskerns in Erwägung zu ziehen, sofern sich diese in städtebaulich integrierter Lage befinden. Dies würde auch zu einer Verbesserung der Kaufkraftbindung durch eine angemessene Zentralität und Verkaufsflächenausstattung führen.

# Verzeichnisse

## Abbildungen

Abbildung 1:	Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland (2010 bis 2020) .....	10
Abbildung 2:	Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 bis 2022).....	10
Abbildung 3:	Umsatzentwicklung im Einzelhandel nach Branchen 2020 gegenüber dem Vorjahr .....	11
Abbildung 4:	Zahl der Unternehmen im Einzelhandel 2009 bis 2020 .....	12
Abbildung 5:	Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2010 bis 2021 .....	13
Abbildung 6:	Online-Umsätze von ausgewählten Warengruppen 2019 bis 2021 .....	15
Abbildung 7:	Warengruppenspezifische Verkaufsflächen in der Gemeinde Eppelborn (in m <sup>2</sup> ) .....	42
Abbildung 8:	Verteilung des Verkaufsflächenangebots in der Gemeinde Eppelborn differenziert nach städtebaulicher Lage (gem. Einzelhandelskonzept 2014) .....	59
Abbildung 9:	Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots in der Gemeinde Eppelborn nach städtebaulicher Lage – warengruppenspezifische Betrachtung .....	60
Abbildung 10:	Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit) .....	68
Abbildung 11:	Zielzentralitäten des Einzelhandels in Eppelborn .....	70
Abbildung 12:	Standortstrukturmodell für die Gemeinde Eppelborn.....	80
Abbildung 13:	Darstellung der Alternativstandorte für das Vorhaben.....	95
Abbildung 14:	Potenzieller Standort – 1. Bereich „Alte Feuerwache“ – Lage.....	97
Abbildung 15:	Potenzieller Standort – 2. Bereich „Schloßstraße 1“ – Lage.....	99
Abbildung 16:	Potenzieller Standort – 2. Bereich „Schloßstraße 1“ – Überschwemmungsrisiko .....	100
Abbildung 17:	Potenzieller Standort – 3. Bereich „Bereich hinter "Big Eppel"“ – Lage .....	103
Abbildung 18:	Potenzieller Standort – 3. Bereich „Bereich hinter "Big Eppel"“ – Überschwemmungsrisiko .....	104
Abbildung 19:	Potenzieller Standort – 4. Bereich „Zwischen Schützenhaus Eppelborn und Schloßstraße („Hierscheider Graben“)“ – Lage.....	106
Abbildung 20:	Potenzieller Standort – 5. Bereich „Fläche zwischen der Bahnlinie und dem „Wiesbach“ südwestlich der Bahnhofstraße“ – Lage.....	108
Abbildung 21:	Potenzieller Standort – 5. Bereich „Fläche zwischen der Bahnlinie und dem „Wiesbach“ südwestlich der Bahnhofstraße“ – Überschwemmungsrisiko .....	108
Abbildung 22:	Potenzieller Standort – 6. Bereich „Gelände „Rübenstücker“, östlich Steinmetzbetrieb Pink“ – Lage .....	110
Abbildung 23:	Potenzieller Standort – 6. Bereich „Gelände „Rübenstücker“, östlich Steinmetzbetrieb Pink“ – Überschwemmungsrisiko .....	110
Abbildung 24:	Potenzieller Standort – 7. Bereich „Fläche gegenüber „Big Eppel““ – Lage.....	112



Abbildung 25: Potenzieller Standort – 7. Bereich „Fläche gegenüber „Big Eppel““ – Lage.....113

Abbildung 26: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten ..... 119

**Tabellen**

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker+Kruse .....28

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien .....29

Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung.....31

Tabelle 4: Eppelborner Gemeindegliederung mit Einwohnerzahlen.....35

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Eppelborn .....37

Tabelle 6: Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen im Vergleich .....43

Tabelle 7: Umsätze und Zentralitäten in Eppelborn nach Warengruppen .....44

Tabelle 8: Zentralitäten in Eppelborn und vergleichbaren Kommunen nach Warengruppen .....46

Tabelle 9: Angebotssituation im Eppelborner Ortskern .....53

Tabelle 10: Einzelhandelsangebot in den Eppelborner Raumeinheiten .....57

Tabelle 11: Kennziffern zum Lebensmittelangebot in den Eppelborner Raumeinheiten .....62

Tabelle 12: Sortimentsliste für die Gemeinde Eppelborn ..... 120

**Karten**

Karte 1: Lage der Gemeinde Eppelborn in der Region .....34

Karte 2: Siedlungs- und Gemeindestruktur Eppelborn .....36

Karte 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich (2021) .....38

Karte 4: Einzugsbereich des Eppelborner Einzelhandels .....39

Karte 5: Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m²) in Eppelborn .....50

Karte 6: Leerstände in Eppelborn .....51

Karte 7: Einzelhandelsbetriebe nach Bedarfsstufen und ergänzende Nutzungen im Eppelborner Ortskern .....52

Karte 8: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Eppelborn und räumlicher Angebotsschwerpunkt .....57

Karte 9: Lebensmittelmärkte mit fußläufiger Versorgung (Isodistanzen) .....64

Karte 10: Räumliche Standortstruktur in Eppelborn.....82

Karte 11: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Eppelborn .....86

Karte 12: Lebensmittelmärkte mit fußläufiger Versorgung (Isodistanzen) .....91

**Fotos**

Foto 1 und Foto 2: Europaplatz (links) und Marktplatz (rechts) .....55

Foto 3 und Foto 4: „Big Eppel“ am Europaplatz (links) und Kirche „St. Sebastian“ (rechts) .....56

# Anhang

## A1 Legende

### Grenzen

-  Stadtgrenze
-  Raumeinheit
-  statistischer Bezirk
-  Flurstück

### Gebäude

-  Gebäude
-  öffentliches Gebäude
-  Magnetbetrieb

### Nutzungen

-  Bahnfläche
-  Siedlungsfläche
-  Gewerbefläche
-  Gewässer
-  Freifläche
-  Straßennetz

## A2 Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
<b>Einzelhandel im engeren Sinne</b>	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel.
<b>Einzelhandelsbetrieb</b>	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, IFH Köln GmbH) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandels-relevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der Gesellschaft für Konsum- Markt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg oder der IFH Köln GmbH ermittelt und jährlich aktualisiert.
<b>Einzelhandelsrelevante Zentralität</b>	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Gemeinde / Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtgemeindliche Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde / Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.

Begriff	Erläuterung
<b>Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswerts deuten auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
<b>Fachmarkt</b>	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt)
<b>GPK</b>	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas / Porzellan / Keramik“.
<b>Großflächiger Einzelhandel</b>	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m <sup>2</sup> ) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
<b>Kaufkraftabfluss</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
<b>Kaufkraftbindung</b>	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
<b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial</b>	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

Begriff	Erläuterung
<b>Kernsortiment / Randsortiment</b>	Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses möglichst ergänzend durch solche Waren anreicht, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.
<b>Lebensmitteldiscounter</b>	Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 - 1.300 m <sup>2</sup> .
<b>Lebensmittelvollsortimenter</b>	Im Praxisgebrauch wird der Begriff des „Lebensmittelvollsortimenters“ zur Abgrenzung gegenüber den „Lebensmitteldiscountern“ verwendet. Im Vergleich zum Discounter (rund 1.000 bis 3.000 Artikel) verfügt der Vollsortimenter über Bedienungselemente (Wurst- / Käsetheke) und vor allem ein deutlich breiteres und tieferes Sortiment im Schwerpunktbereich Lebensmittel. Das Spektrum der Lebensmittelvollsortimenter reicht von Supermärkten über Verbrauchermärkte bis hin zu SB-Warenhäusern. Diese Betriebsformen unterscheiden sich untereinander vor allem hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (400 m <sup>2</sup> bis teilweise mehr als 10.000 m <sup>2</sup> ) und der Anzahl der angebotenen Artikel (zwischen rund 7.000 bis 60.000 Artikel).
<b>Nahversorgungsrelevantes Sortiment</b>	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.
<b>Nahversorgungsstandort</b>	Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.
<b>Nahversorgungszentrum</b>	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z. B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu



Begriff	Erläuterung
	<p>Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmittel-discounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.</p>
<p><b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b></p>	<p>Nicht zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i. d. R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotenzial für gewachsene Zentren ist bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten i. d. R. nicht gegeben.</p> <p>Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i. d. R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z. B. GPK / Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.</p>
<p><b>SB-Warenhaus</b></p>	<p>Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 m<sup>2</sup> bzw. 5.000 m<sup>2</sup>, umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> (&gt; 50 % Verkaufsflächenanteil); Standort häufig in Gemeinderandlagen, weitläufige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf, Kaufland).</p>
<p><b>Sonderstandort Ergänzungsstandort</b></p>	<p><b>bzw.</b> Sonder-/Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i. d. R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine Pkw-kundenorientierte Lage.</p>
<p><b>Sortimentsliste (ortstypische)</b></p>	<p>Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können.</p> <p>Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante</p>

Begriff	Erläuterung
	<p>Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium).</p> <p>Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindespezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.</p>
<b>Ortsteilzentrum</b>	<p>Ein Ortsteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i. d. R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Ortsteils (bzw. Versorgungsbereichs) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscount (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z. T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.</p>
<b>(Städtebaulich) Integrierte Lage</b>	<p>Eine Legaldefinition des Begriffs der „städtebaulich integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Eppelborner Einzelhandelskonzepts werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Gemeinde Eppelborn integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.</p>
<b>Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)</b>	<p>Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m<sup>2</sup> - max. 1.500 m<sup>2</sup>. Deutlicher Angebotsschwerpunkt (&gt; 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.</p>
<b>Umsatzkennziffer</b>	<p>Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden</p>

Begriff	Erläuterung
	<p>Einwohner des Gebiets an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswerts deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Gemeinde als Einzelhandelsstandort geben.</p>
<b>Verbrauchermarkt</b>	<p>Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 - 3.000 bzw. 5.000m<sup>2</sup>, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch Pkw-kundenorientiert.</p>
<b>Verkaufsfläche</b>	<p>Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.</p>
<b>Verkaufsflächenausstattung je Einwohner</b>	<p>Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamtgemeindlich oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Gemeinde / Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebiets.</p>
<b>Zentraler Versorgungsbereich</b>	<p>Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.</p> <p>Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Ortsteil- oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb des Ortskerns setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an</p>

Begriff	Erläuterung
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	<p>Nutzungsvielfalt geprägten Ortskern. Der Ortskern „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.</p> <p>Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:</p> <p>Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Pkw-Kunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie).</p> <p>Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.</p> <p>Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Ortsteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotenziale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren – angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren – durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. gemeindespezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).</p>
<b>Zielzentralität</b>	<p>Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.</p>