

Auswirkungsanalyse

zur geplanten Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes und des dm-Drogeriemarktes im Fachmarktzentrum Ermesgraben in Schweich

für die

Fundus Immobilien GmbH
Haagstraße 6
66679 Losheim am See

Ihre Ansprechpartner

Wirtschaftsgeogr. Claus Freuen, M.A.
(Senior Consultant)

Anna Hilberath, M. Sc. Geographie
(Consultant)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 163
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail freuen@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

Wissen schafft Zukunft.

München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise.....	4
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung.....	4
1.2	Methodische Vorgehensweise.....	5
2	Makrostandort.....	7
3	Mikrostandort.....	12
4	Wettbewerbssituation	17
4.1	Wettbewerbssituation in der Stadt Schweich	18
4.1.1	Zentraler Versorgungsbereich Schweich.....	18
4.1.2	Zentraler Versorgungsbereich Ermesgraben / Schlimmfuhr (eingeschränkt)	19
4.1.3	Wettbewerbssituation in den übrigen Ortsgemeinde der VG Schweich.....	20
4.1.4	Ortsgemeinde Föhren.....	20
4.1.5	Ortsgemeinde Longuich.....	21
4.1.6	Ortsgemeinde Mehring	21
4.1.7	Sonstige Ortsgemeinden der VG Schweich	21
4.2	Wettbewerbssituation in der Stadt Trier	23
4.2.1	Nebenzentrum Ehrang.....	23
4.2.2	Nahversorgungslage Pfalzel.....	23
4.2.3	Nahversorgungslage Ruwer	23
4.2.4	Sonderstandort Trier-Nord.....	24
4.3	Zusammenfassende Bewertung der Wettbewerbssituation	25
5	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen.....	27
5.1	Einzugsgebiet des Planvorhabens	27
5.2	Relevantes Nachfragevolumen im prognostizierten Einzugsgebiet	30
6	Auswirkungsanalyse	32
6.1	Umsatzleistung des Planvorhabens	32
6.2	Umsatzumverteilungseffekte	36
6.3	Exkurs: Alternativrechnung bei Nachnutzung von ehemals Real/ Kenn	41
6.4	Einordnung des Vorhabens in die Ziele der Landesplanung.....	46
7	Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse.....	49

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage der Stadt Schweich und zentralörtliche Gliederung.....	7
Abbildung 2:	Bevölkerungsstand in der Verbandsgemeinde Schweich	9
Abbildung 3:	Zentrenkonzept der Stadt Schweich.....	11
Abbildung 4:	Verkaufsflächenbestand Fachmarktzentrum Ermesgraben (Ist / Soll)	12
Abbildung 5:	Mikrostandort	13
Abbildung 6:	Mikrostandort und Umfeldnutzungen (Fotos)	14
Abbildung 7:	Planungsrechtliche Situation (Flächennutzungsplan / Bebauungsplan)	15
Abbildung 8:	Hauptwettbewerber des Planvorhabens.....	22
Abbildung 9:	Projektrelevante Angebotssituation nach Standortlagen.....	26
Abbildung 10:	Einzugsgebiet	28
Abbildung 10:	Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	30
Abbildung 12:	Umsatz-Kaufkraft-Relation Nahrungs- und Genussmittel im Nahbereich	31
Abbildung 13:	Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung im Verflechtungsbereich (Worst-Case)	34
Abbildung 14:	Umverteilungseffekte des Planvorhabens	39
Abbildung 15:	Umsatzprognosen Nachnutzungen ehem. Real/ Kenn	42
Abbildung 16:	Veränderung der projektrelevanten Umsatzleistung im Untersuchungsraum bei Nachnutzung von Real/ Kenn	43
Abbildung 17:	Umverteilungseffekte des Planvorhabens bei Nachnutzung von Real/ Kenn	44

1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Fundus Immobilien GmbH plant, die im Fachmarktzentrum Ermesgraben in Schweich ansässigen Einzelhandelsbetriebe Netto und dm zu erweitern. Dabei soll der Netto-Markt von heute rd. 785 m² Verkaufsfläche (VKF) auf künftig rd. 995 m² VKF erweitert werden und der dm-Markt von heute ca. 710 m² auf künftig 855 m² VKF.

Das Ansiedlungsvorhaben erfordert die Änderung des Bebauungsplanes „Ermesgraben, 5. Änderung“, der heute ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt, und die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Diese Bauleitplanung ist an die Ziele der Landesplanung anzupassen:

Da der Stadt Schweich mit dem regionalen Raumordnungsplan der Region Trier die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen wird, stimmen auch Ansiedlungen bzw. Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Grundsatz mit dem Zentralitätsgebot des Landesentwicklungsprogramms (Ziel 57 LEP IV) überein. Da aber die im Fachmarktzentrum ansässigen Märkte zusammen den für Grundzentren vorgegebenen Schwellenwert von max. 2.000 m² VKF überschreiten, wird seitens der Landesplanungsbehörden die Durchführung eines landesplanerischen Zielabweichungsverfahrens eingefordert.

Gemäß § 8 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (LPIG) Rheinland-Pfalz kann die zuständige Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit den fachlich berührten Stellen der oberen Verwaltungsebene dem Antrag entsprechen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und das Landesentwicklungsprogramm in seinen Grundzügen nicht berührt wird.

Gewährleistet ist, dass das Vorhaben eine städtebaulich integrierte Lage einnimmt und damit mit dem städtebaulichen Integrationsgebot gemäß Ziel 58 LEP IV übereinstimmt. Denn der Standort des Planvorhabens befindet sich innerhalb des mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2020 abgegrenzten „eingeschränkten Zentralen Versorgungsbereiches Ermesgraben / Schlimmführen“. **Gemäß dem Konzept sind in diesem Standortbereich unter anderem Betriebe mit den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zulässig, sofern deren Verträglichkeit nachgewiesen werden kann.**

Vor diesem Hintergrund wird im anstehenden Genehmigungsverfahren unter anderem ein Nachweis erforderlich, dass das Erweiterungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Schweich und in anderen Gemeinden nach den Vorgaben von § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen wird. Kann dieser Nachweis erbracht werden, ist gleichzeitig sichergestellt, dass das landesplanerische Nichtbeeinträchtigungsgesetz gemäß Ziel 60 LEP IV gewahrt wird. Darüber hinaus bildet die Auswirkungsanalyse eine wesentliche Grundlage für die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Abweichung von Ziel 57 LEP IV.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die sowohl im Verfahren der Bauleitplanung als auch im landesplanerischen Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen der Gutachter in Schweich sowie relevanten Angebotsstandorten in Umlandkommunen. Die Ergebnisse der Untersuchung basieren insbesondere auf folgenden Datengrundlagen:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation.
- Erhebung relevanter Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmittel-Discounter, Supermärkte und Verbrauchermärkte) und Drogeriemärkte im Untersuchungsgebiet.
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern.
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE-Marktforschung (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeinde-Ebene und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen; Fortgeschriebenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schweich¹).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnortstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen im Untersuchungsgebiet,
- einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Untersuchungsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur und die Erreichbarkeit,

¹ Planung1, 2020

- Bereitschaft der Konsument*innen zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.²

Das eingesetzte Prognosemodell wurde bereits in zahlreichen Praxissituationen erprobt und verfeinert, so dass es zur Abschätzung der Auswirkungen von Einzelhandel auf die Kaufkraftbindung und die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet geeignet ist.

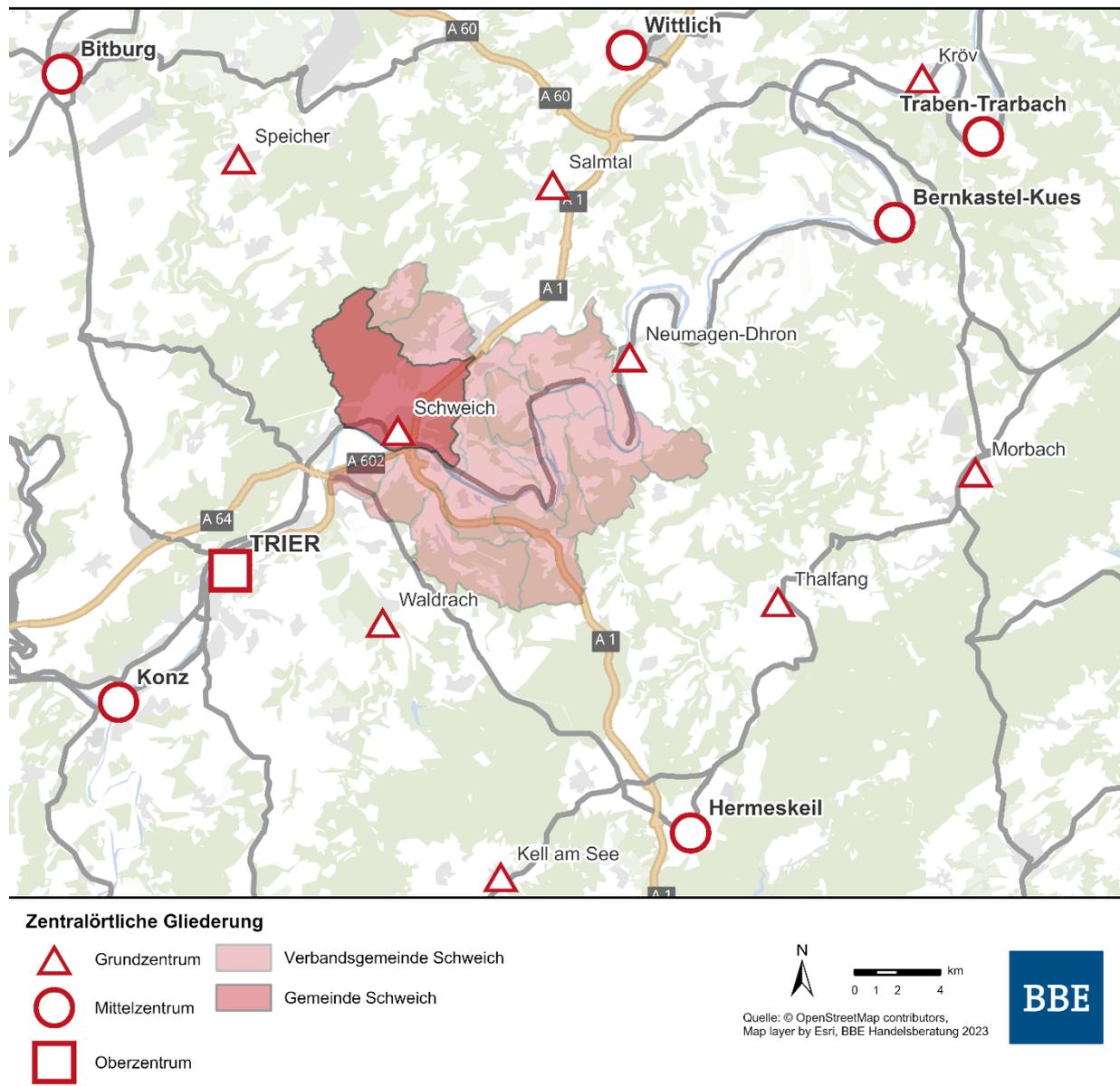
² Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u. a. Sportartikel oder Bekleidung / Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

2 Makrostandort

Lage und Siedlungsstruktur

Die Stadt Schweich liegt an der Mosel im Landkreis Trier-Saarburg und ist Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde. Westlich an das Gemeindegebiet grenzt die Stadt Trier als Oberzentrum und bedeutsames Wirtschaftszentrum der Region. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Wittlich im Norden (ca. 26 km entfernt, 25 Pkw-Minuten), Bernkastel-Kues im Nordosten (ca. 34 km, 32 Pkw-Minuten), Hermeskeil im Südosten (ca. 32 km, 28 Pkw-Minuten) und Bitburg im Nordwesten (ca. 37 km, 33 Pkw-Minuten).

Abbildung 1: Lage der Stadt Schweich und zentralörtliche Gliederung



Mit rd. 7.870 Einwohner*innen stellt Schweich die mit deutlichem Abstand größte verbandsgemeindeangehörige Gebietskörperschaft dar. Das Stadtgebiet umfasst neben dem im Zusammenhang bebauten Bereich der gewachsenen Ortsmitte mit dem nordwestlich angrenzenden Gewerbegebiet nahe des Schweicher Bahnhofs auch den Siedlungsbereich Issel, der sich – getrennt durch die B 53 – südwestlich an die Schweicher Kernstadt anschließt.

Insbesondere aufgrund des hohen Freiraumanteils im Norden und Osten des Stadtgebiets wird Schweich bei einer Bevölkerungsdichte von rd. 235 Einwohner*innen (Ew.) je km² im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Rheinland-Pfalz der Raumkategorie „Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet.

Gemäß Landesplanung ist die Stadt Schweich als einziger zentraler Ort im Verbandsgemeindegebiet festgelegt; Schweich soll somit als Grundzentrum „in besonderem Maße zur Sicherung der Nahversorgung beitragen“. Im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) der Region Trier (1995) wird dem zu versorgenden Nahbereich das gesamte Verbandsgemeindegebiet zugeordnet. Demgegenüber sieht die aus 2014 stammende Entwurfsfassung der RROP-Fortschreibung³ mit dem kooperierenden Grundzentrum Föhren sowie dem Grundzentrum Leiwien zwei weitere zentrale Orte mit jeweils eigenen Nahbereichen im Verbandsgemeindegebiet vor. Dementsprechend reduziert sich der von der Stadt Schweich aus regionalplanerischer Sicht zu versorgende Nahbereich.⁴

Bevölkerungsdaten

Der Verbandsgemeinde gehören neben der Stadt Schweich weitere 18 Kommunen an, in denen zusammen rd. 29.050 Ew. leben.⁵

Hierbei stellt die Stadt Schweich mit rd. 7.940 Ew. bzw. rd. 27 % den mit Abstand größten Siedlungsschwerpunkt dar. Daneben weisen lediglich noch die Ortsgemeinden Föhren (3.040 Ew.), Kenn (rd. 2.860 Ew.), Fell (rd. 2.500 Ew.) und Mehring (rd. 2.470 Ew.) mehr als 2.000 Ew. auf, während in neun der 18 Ortsgemeinden z.T. deutlich weniger als 1.000 Ew. leben.

Der Siedlungsraum der Verbandsgemeinde Schweich ist somit stark ländlich geprägt. Urbane Strukturen existieren mit Ausnahme der Stadt Schweich folglich nicht und die umliegenden Ortsgemeinden weisen einen dörflichen Charakter auf.

³ Aktuell (Stand März 2022) ist ein Plan-Änderungsentwurf und die erneute öffentliche Anhörung in Vorbereitung (vgl. <https://www.plg-region-trier.de/index.php/materialien/neuaufstellung-regionalplan>).

⁴ Neben der Stadt Schweich ordnet der RROP-Entwurf zudem die Ortsgemeinden Ensch, Fell, Kenn, Longen, Longuich, Mehring, Pölich, Riol und Schleich dem Nahbereich von Schweich zu.

⁵ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Stand 31.12.2021

Abbildung 2: Bevölkerungsstand in der Verbandsgemeinde Schweich

Stadt/ Ortsgemeinde	Einwohnerzahl abs.	Einwohnerzahl in %
Bekond	987	3,4
Detzem	617	2,1
Ensch*	474	1,6
Fell*	2.502	8,6
Föhren*	3.037	10,5
Kenn*	2.859	9,8
Klüsserath	1.100	3,8
Köwerich	389	1,3
Leiwen	1.615	5,6
Longen*	116	0,4
Longuich*	1.365	4,7
Mehring*	2.468	8,5
Naurath (Eifel)	348	1,2
Pölich*	435	1,5
Riol*	1.266	4,4
Schleich*	243	0,8
Schweich, Stadt*	7.940	27,3
Thörnich	217	0,7
Trittenheim	1.068	3,7
VG Schweich gesamt	29.046	100,0

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2021; Rundungsdifferenzen möglich
* gemäß RROP-Entwurf 2014 Nahbereich Schweich

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Schweich ist aufgrund der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Trier und einer aktiven Wohnbauflächenentwicklung in den vergangenen Jahren positiv verlaufen. Gegenüber dem Basisjahr 2010 hat die Einwohnerzahl um fast 19 % zugenommen. Auch für die Verbandsgemeinde Schweich insgesamt ist ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen, das im Vergleichszeitraum mit rd. 11 % allerdings geringer ausfällt.

Gemäß der fünften kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ist für die VG Schweich auch weiterhin mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen, das zwischen 2020 und 2040 bei knapp 4 % liegen soll.⁶ Für die kommenden Jahre kann somit von einer stabilen Bevölkerungsplattform ausgegangen werden.

Erreichbarkeit und Verkehr

Die Stadt Schweich zeichnet sich durch eine sehr verkehrsgünstige Lage aus. So ist über die Anschlussstelle Schweich eine direkte Anbindung an die Autobahn A 1 (Saarbrücken – Köln) gegeben. Zudem sind die Autobahnen A 64 (Luxemburg – Kenn) und A 602 (Trier – Anschluss A 1) in fünf bzw. zehn Minuten mit dem Pkw erreichbar. Der Schweicher Siedlungsbereich verfügt zudem über eine unmittelbare Anbindung an die B 53 (Trier – Bernkastel-Kues) sowie im weiteren Verlauf an die B 422 (Ehrang – Welschbillig) und die B 51 (Trier – Bitburg).

Darüber hinaus sichern mehrere Landes- und Kreisstraßen die verkehrliche Erschließung des Gemeindegebietes.

Über den Regionalbahnhof ist Schweich zudem an den schienengebundenen ÖPNV angebunden, über den das Oberzentrum Trier in Fahrzeiten von 12 bzw. 17 Minuten und das Mittelzentrum Wittlich in Fahrzeiten von 14 bis 21 Minuten zu erreichen ist. In beide Richtungen verkehren drei Bahnverbindungen je Stunde.

Zudem gewährleisten mehrere Buslinien sowohl die ÖPNV-Erschließung innerhalb der Verbandsgemeinde als auch eine Anbindung an die Umlandkommunen.

Einzelhandelsstrukturen

Das ursprünglich aus 2014 stammende Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept wurde 2020 aktualisiert und fortgeschrieben.⁷ Ein wesentlicher Bestandteil des Planwerks ist das aktualisierte Standortkonzept, an dem sich die zukünftige Einzelhandelsentwicklung des Grundzentrums orientieren soll. Dieses sieht neben der Ortsmitte als übergeordnetem zentralen Versorgungsbereich zudem im Bereich Ermesgraben / Schlimmfuhr einen weiteren zentralen Versorgungsbereich (eingeschränkt) vor. Während im „Zentralen Versorgungsbereich Schweich“ neben einem knapp 3.000 m² großen E-Center vor allem kleinere und zumeist inhabergeführte Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorzufinden sind, wird der

⁶ Fünfte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (2019); Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
Auch auf Basis der seit 2022 auf Ebene der Landkreise regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung ist bis 2040 mit einem weiteren Bevölkerungsanstieg zu rechnen, der im Landkreis Trier-Saarburg rd. 4,9 % betragen soll.

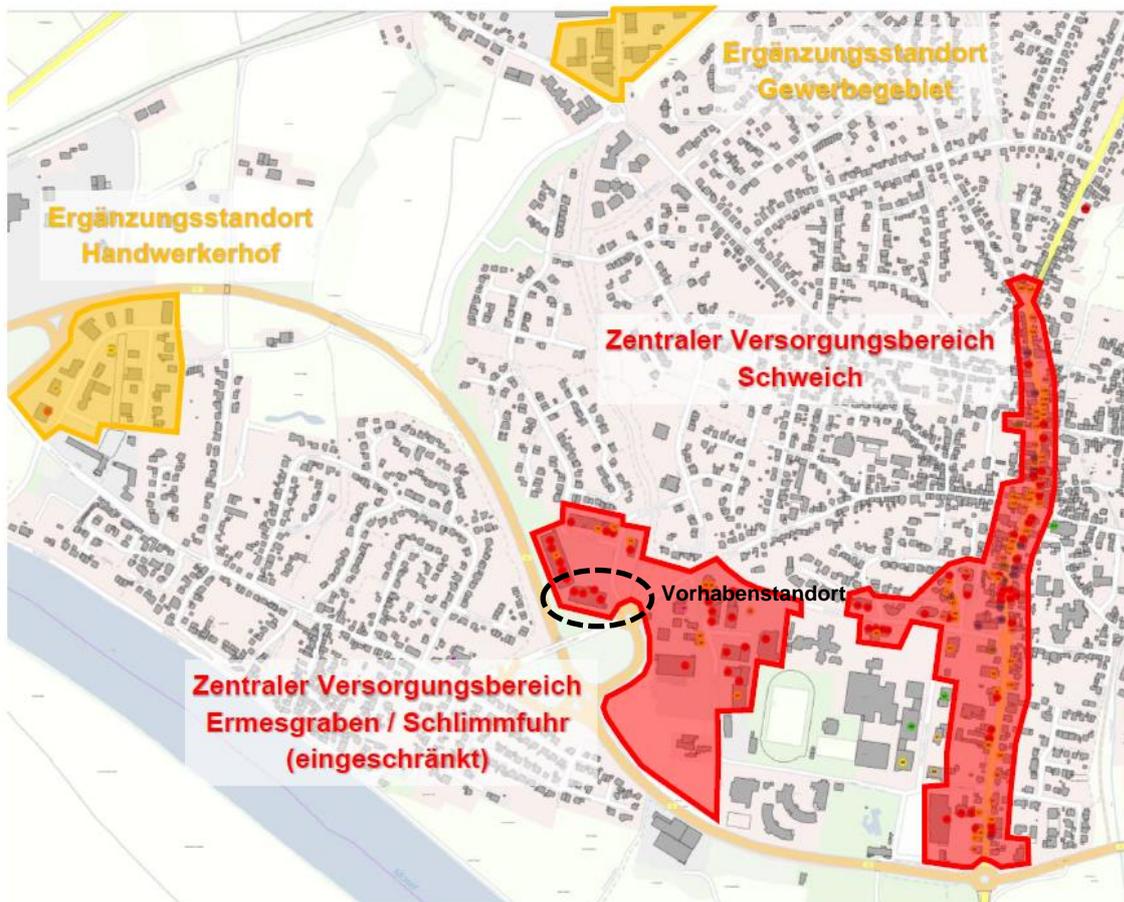
⁷ Planung1, Wittlich

Auswirkungsanalyse ■ Neuaufstellung EKZ Ermesgraben ■ Stadt Schweich

eingeschränkte zentrale Versorgungsbereich vor allem von größeren, überwiegend filialisierten Fachmärkten geprägt. Hier befindet sich auch der Vorhabenstandort.

Zum eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich führt das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus, dass der Bereich Ermesgraben / Schlimmfuhr „als etabliert zu bezeichnen und sowohl aus der Stadt und den Wohngebieten als auch aus den umliegenden, durch Schweich zu versorgenden Ortschaften gut zu erreichen [ist].“⁸

Abbildung 3: Zentrenkonzept der Stadt Schweich



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schweich – Fortschreibung 2020; S. 17; eigene Bearbeitung

Abgerundet wird die örtliche Standortstruktur von den beiden Ergänzungsstandorten „Handwerkerhof“ und „Gewerbegebiet“, die zur Aufnahme nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandelsbetriebe vorgesehen sind.

⁸ Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schweich – Fortschreibung 2020; S. 18

3 Mikrostandort

Der Planstandort befindet sich innerhalb des südwestlich der Kernstadt gelegenen **eingeschränkten zentralen Versorgungsbereichs „Ermesgraben/Schlimmfuhr“** und nimmt dort eine Lage innerhalb des Fachmarktzentrums Ermesgraben ein.

Das auf zwei Baukörper verteilte Fachmarktzentrum wurde im März 2010 eröffnet und umfasst neben den zu erweiternden Anbietern Netto und dm auch Filialen von NKD, Fressnapf, Takko, Tedi und Deichmann ergänzt durch einen Bäcker, einen Blumenladen und einen Friseur.

Insgesamt beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche der bestehenden Einzelhandelsbetriebe auf ca. 4.380 m², die im Zuge der nun angestrebten Erweiterungen von dm und Netto um maximal 355 m² erhöht werden soll.

Abbildung 4: Verkaufsflächenbestand Fachmarktzentrum Ermesgraben (Ist / Soll)

Nutzungen	Verkaufsfläche Bestand	Verkaufsflächen-erweiterung	Verkaufsfläche Planfall
	in m ²	in m ²	in m ²
■ Netto	785	+ 210	995
■ Bäckerei Gillen	50	./.	50
■ NKD	350	./.	350
■ Fressnapf	550	./.	550
Zwischensumme Gebäude „Süd“	1.735	+ 210	1.945
■ dm	710	+ 145	855
■ Deichmann	550	./.	550
■ Blumen „Jule arvensis“	50	./.	50
■ Friseur „Zweipunktnull“	-	-	-
■ Takko	600	./.	600
■ Tedi	700	./.	700
Zwischensumme Gebäude „West“	2.610	+ 145	2.755
Fachmarktzentrum Ermesgraben insgesamt	4.345	+ 355	4.700

Quelle: Ingenieurbüro für Bauwesen Dipl.-Ing. Norbert Müller; eigene Berechnungen und Darstellung

Die übrigen am Planstandort ansässigen Einzelhandelsbetriebe bleiben hingegen unverändert.

Auswirkungsanalyse ■ Neuaufstellung EKZ Ermesgraben ■ Stadt Schweich

Der Standortbereich des Fachmarktcenters wird **räumlich begrenzt** durch die Straßen „Bei den Weiden“ im Norden und „Im Ermesgraben“ im Westen, die südlich verlaufende Schweicher Straße (K 35) sowie die westlich verlaufende Bundesstraße B 53.

Das direkte **Standortumfeld** weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf: Nördlich des Standortbereichs befindet sich ein durch mehrere Einzelhandelsbetriebe (Metzgerei, Apotheke) und verschiedene Dienstleistungen (u. a. Ärzte, Immobilien) genutztes Gebäude, an das sich die Wohnquartiere der Kernstadt anschließen. Auch westlich der vierspurig ausgebauten Bundesstraße B 53 setzen sich Wohnnutzungen fort.

Demgegenüber sind in den östlich bzw. südöstlich gelegenen Teilbereichen des eingeschränkten zentralen Versorgungsbereichs zahlreiche weitere, zum Teil großflächige Einzelhandelsnutzungen ansässig.

Abbildung 5: Mikrostandort



Quelle: BBE-Darstellung 2023

Neben den nahversorgungsrelevanten Angeboten der nahegelegenen Filialen von Lidl und Aldi-Süd sowie eines Happy-Getränkemarktes finden sich im weiteren Standortumfeld auch umfassende Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs. Exemplarisch sind in diesem Zusammenhang der Textilfilialist Kik, Micha's Sportshop, das Gartencenter Weirich, das Heimdecor-Center Heinz oder der ebenfalls auf Tapeten, Farben und Bodenbeläge spezialisierte Anbieter Wiedemann zu nennen.

Auswirkungsanalyse ■ Neuaufstellung EKZ Ermesgraben ■ Stadt Schweich

Auf einer derzeit un bebauten Fläche im Süden des eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiches ist zudem eine Einzelhandelsentwicklung geplant, die neben der Ansiedlung eines Wasgau-Supermarktes auch die Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes vorsieht. Im Mai 2021 wurde hierzu vom Stadtrat ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans gefasst und anschließend die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Damit wird die lokale Angebotssituation absehbar noch einmal deutlich ausgebaut, wodurch sich die Wettbewerbsintensität insbesondere für den zu erweiternden Drogeriemarkt deutlich erhöhen wird.

Abbildung 6: Mikrostandort und Umfeldnutzungen (Fotos)



Quelle: eigene Fotos

Auswirkungsanalyse ■ Neuaufstellung EKZ Ermesgraben ■ Stadt Schweich

Die **verkehrliche Erschließung** des Mikrostandortes erfolgt über die ca. 80 m südlich des Plangebietes von der Schweicher Straße / Isseler Straße“ (K 35) abgehende Straße „Im Ermesgraben“, über die auch die Stellplatzanlage des Fachmarktzentnums erschlossen wird. Eine weitere Zufahrt erfolgt von der Nordseite des Plangebietes über den Straßenzug „Bei den Weiden“. Die südlich verlaufende K 35 stellt dabei sowohl eine direkte Anbindung an den Ortskern als auch an die westlich verlaufende B 53 her, so dass der Vorhabenstandort sehr gut in das örtliche Verkehrswegenetz eingebunden ist.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist der Standort über die ca. 200 m fußläufig entfernte Bushaltestelle „Schweich, Ermesgraben“ angebunden, die von den Buslinien 8 (Trier - Ehrang - Schweich), 22 (Trier - Longuich - Schweich), 87 (Trier - Ehrang - Schweich) und 221 (Trier - Schweich - Leiwien) angefahren wird.

Auch für nicht motorisierte Kund*innen ist der Standort über straßenbegleitende Fuß- und Radwege grundsätzlich gut zu erreichen und damit auch gut an die Luftlinie rd. 600 bis 700 Meter entfernte Ortsmitte angebunden.

Hinsichtlich der **genehmigungsrechtlichen Ausgangssituation** am Planstandort ist festzuhalten, dass sich der Vorhabenstandort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ermesgraben, 5. Änderung“ befindet, der ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festsetzt.

Abbildung 7: Planungsrechtliche Situation (Flächennutzungsplan / Bebauungsplan)



Quelle: Geoportal der Verbandsgemeinde Schweich

Die festgesetzten Baugrenzen umfassen hierbei sowohl die bestehenden Baukörper des Fachmarktzentnums als auch die gemeinsame Stellplatzfläche, so dass auf dieser insgesamt rd. 12.600 m² großen Fläche grundsätzlich noch weitere, jeweils kleinflächige Einzelhandelsnutzungen untergebracht werden könnten.

Mit den nunmehr angestrebten Erweiterungsvorhaben werden jedoch sowohl dm als auch Netto mit Verkaufsflächen > 800 m² erstmals der Nutzungskategorie des großflächigen Einzelhandels zuzuordnen sein.

Für das Erweiterungsvorhaben ist daher die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Auch der Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet derzeit eine gemischte Baufläche (M) darstellt, muss geändert werden.

Im Rahmen der anstehenden Genehmigungsverfahren ist u. a. ein Gutachten erforderlich, das die absetzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Schweich und in den Nachbarkommunen detailliert untersucht und darüber hinaus prüft, ob das Vorhaben mit den einzelhandelsrelevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) vereinbar ist.

Diese Prüfung erfolgt im Folgenden.

4 Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche städtebauliche Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklung treffen zu können, ist eine Betrachtung der relevanten Angebotsstrukturen im Wettbewerbsumfeld des Planvorhabens erforderlich.

Die Wettbewerbssituation der beiden zu erweiternden Märkte wird im Wesentlichen durch vergleichbare Betriebstypen geprägt, während der kleinteilige Einzelhandel nur in geringem Maße betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Supermärkte, Verbrauchermärkte / SB-Warenhäuser, Discounter oder Drogeriemärkte) und damit Betriebe, die dem Versorgungseinkauf dienen und eine hohe Sortimentsüberschneidung mit dem Planvorhaben aufweisen, in einem stärkeren Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z.B. Obst- und Gemüsehandel) bzw. der sonstige Fachhandel (z.B. Parfümerie).

Neben dem zentralen Versorgungsbereich Schweich umfasst der Untersuchungsraum auch die ergänzenden Angebote im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben / Schlimmfuhr. Darüber hinaus sind auch die vorhandenen Versorgungsstrukturen in den umliegenden Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Schweich bzw. im westlich angrenzenden Stadtgebiet von Trier zu berücksichtigen. Innerhalb der Stadt Trier ist insbesondere auf das regional ausstrahlende Gewerbegebiet Trier-Nord / Castelforte hinzuweisen.

Die von der BBE Handelsberatung GmbH durchgeführten Umsatzschätzungen basieren auf detaillierten Vor-Ort-Recherchen, die - ausgehend von betriebstypen- bzw. betreiberspezifischen Durchschnittswerten - weitere relevante Einflussfaktoren berücksichtigen.⁹

Im Untersuchungszusammenhang ist von besonderer Relevanz, dass der bisher mit Abstand größte Lebensmittelanbieter Real in Kenn zum 30.09.2021 geschlossen hat und bisher kein Nachnutzer gefunden werden konnte. Auch für das 8 ha große Grundstück hat sich nach aktuellen Presseberichten bisher kein Interessent gefunden.¹⁰

Ein Fortbestand dieses über viele Jahre die lokale Wettbewerbssituation prägenden Angebotsstandortes ist daher derzeit nicht absehbar.¹¹

⁹ u. a. ansprechbares Kaufkraftvolumen, Wettbewerbssituation, Attraktivität der Anbieter, Verkaufsflächendimensionierung, Stellplatzsituation etc.

¹⁰ vgl. u.a. <https://news-trier.de/region/schliessung-der-real-maerkte-ungewisse-zukunft,47478.html>

¹¹ Aufgrund des bestehenden Bestandsschutzes kann eine Nachnutzung jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund werden die Prognoseberechnungen der mit der Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Umsatzumverteilungen auch für den Fall einer - derzeit nicht absehbaren Nachnutzung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 6.3 dargestellt.

Mit der Betriebsaufgabe von Real, dessen Umsatzleistung bei einer Verkaufsfläche von rd. 8.600 m²¹² selbst bei defensiver Schätzung bei mindestens rd. 30 Mio. € gelegen haben wird¹³, hat sich die örtliche Angebotssituation für den lokalen Einzelhandel deutlich entspannt. Es ist davon auszugehen, dass räumlich nahegelegene Wettbewerber in stärkerem Maße von der Betriebsaufgabe profitiert haben als weiter entfernt gelegene Anbieter. Aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit, bestehender Pendlerbezüge sowie eines räumlich aufgeweiteten Marktgebiets werden diese Verlagerungseffekte aber nicht nur lokal stattgefunden haben.

In besonderem Maße werden dabei die umliegenden Lebensmittel- und Drogeriemärkte Umsatzsteigerungen verzeichnet haben, in deren nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) Real einen Umsatz von etwa 20 Mio. € erwirtschaftet hat. Aber auch die Randsortimente der Nahversorgungsbetriebe bzw. des sonstigen Einzelhandels wird Mehrumsätze im Zuge der Real-Schließung erwirtschaften (+ rd. 10 Mio. €).

Dies gilt auch für die beiden zu erweiternden Anbieter Netto und dm; gleichzeitig wird sich das Planvorhaben aber weiterhin in einem als sehr umsatzstark einzuschätzenden Wettbewerbsumfeld bewegen.

Die empirischen Erhebungen erbrachten die im folgenden Kapitel dargestellten Ergebnisse.

4.1 Wettbewerbssituation in der Stadt Schweich

4.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Schweich

Der zentrale Versorgungsbereich Schweich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Brücken-, Richt- bzw. Oberstiftstraße sowie einem rd. 200 Meter langen Teilstück der Bernhard-Becker-Straße und weist hierbei einen differenzierten Einzelhandelsbesatz auf. Angebotsschwerpunkte sind bei Lebensmitteln (u. a. Edeka) und Bekleidung (verschiedene Boutiquen) festzustellen. Darüber hinaus sind neben dem Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung vor allem kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden.

Mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.600 m² zuzüglich eines rd. 400 m² großen separat gelegenen Getränkemarktes stellt das an der Richtstraße gelegene E-Center sowohl den größten Einzelhandelsbetrieb des zentralen Versorgungsbereichs als auch den größten Vollsortimenter der Stadt Schweich dar. Der Edeka-Markt zeichnet sich durch eine attraktive Ladenraumgestaltung aus und ist innerhalb der Stadt Schweich im Lebensmittelsegment als leistungsstärkster Frischeanbieter einzustufen.

¹² Ohne Mall, Windfang und Konzessionäre

¹³ Die durchschnittliche Flächenproduktivität von Real lag zuletzt laut Hahn Retail Report 2021/2022 bei ca. 4.200 € pro m², was bei einer Verkaufsfläche von ca. 8.600 m² einem Umsatz von ca. 36 Mio. € entspricht.

Darüber hinaus sind mit dem Bioladen „Biotopp“ sowie mehreren Ladenhandwerksbetrieben (u. a. Metzgerei Herres, Bäckerei Braunshausen, Bäckerei Wintrich) weitere nahversorgungsbezogene Angebote innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs vorzufinden.

4.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Ermesgraben / Schlimmfuhr (eingeschränkt)

Eine Ergänzungsfunktion soll der als eingeschränkter zentraler Versorgungsbereich „Ermesgraben / Schlimmfuhr“ eingestufte Standortbereich übernehmen. Luftlinie rd. 600 Meter westlich der gewachsenen Ortsmitte sind dort verschiedene Fachmärkte ansässig (u. a. Aldi-Süd, Lidl, Equiva Reitsport, Micha's Sport Shop, Kik, Weirich Garten-Tier-Freizeit, Heimdecor-Center Heinz, Profi-Parts-Autoteile), die von dem am Ermesgraben gelegenen Fachmarktzentrum (Projektstandort) ergänzt werden.

Das nahversorgungsbezogene Angebot im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich wird neben den im Fachmarktzentrum Ermesgraben gelegenen Anbietern Netto und dm im Wesentlichen durch die beiden modernen Filialen der Lebensmitteldiscounter Aldi-Süd und Lidl im Gebiet „In den Schlimmfuhren“ geprägt.

Sowohl Aldi-Süd (rd. 1.300 m²) als auch Lidl (rd. 1.700 m²) verfügen über sehr großzügige Verkaufsflächen sowie moderne Marktauftritte und sind deshalb äußerst leistungsfähig einzustufen.

Abgerundet wird das nahversorgungsbezogene Angebot in diesem Standortbereich von einem kleinflächigen Getränkemarkt („Happy“), den beiden Bäckereien Gillen und Die Lohner's sowie der Metzgerei Tyszak.

Darüber hinaus ist südlich des bestehenden Lidl-Marktes die Ansiedlung eines Wasgau-Supermarktes mit ca. 1.550 m² sowie eines Rossmann-Drogeriemarktes mit ca. 700 m² geplant. Das erforderliche Genehmigungsverfahren wurde bereits im Jahr 2021 eingeleitet, so dass dieses Vorhaben im Rahmen dieser Analyse als Bestand Berücksichtigung findet.

Insgesamt wird sich die Verkaufsfläche der relevanten Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben / Schlimmfuhr somit absehbar auf rd. 7.700 m² belaufen, auf der ein Gesamtumsatz von rd. 41 Mio. € erzielt wird.

4.1.3 Wettbewerbssituation in den übrigen Ortsgemeinde der VG Schweich

Das sonstige Nahversorgungsangebot im Untersuchungsraum innerhalb der VG Schweich beschränkt sich im Wesentlichen auf die Angebotsstrukturen in den Ortsgemeinden Föhren, Longuich und Mehring, während in den sonstigen Ortsgemeinden allenfalls ausschnittsweise Angebote (u.a. Ladenhandwerk/Hofläden) vorzufinden sind.

4.1.4 Ortsgemeinde Föhren

Die Ortsgemeinde Föhren grenzt nördlich an das Stadtgebiet von Schweich und ist vom Projektstandort in rd. 6 km bzw. einer Fahrzeit von rd. 8 Pkw-Minuten zu erreichen.

In der gewachsenen Ortsmitte von Föhren, die im kommunalen Einzelhandelskonzept¹⁴ als „zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Föhren“ klassifiziert wird, beschränkt sich das Nahversorgungsangebot auf eine Bäckerei sowie das Lebensmittelgeschäft „IK täglich frisch“, die von einem außerhalb des Ortszentrums gelegenen kleineren Getränkemarkt ergänzt werden.

Mit der im Dezember 2021 erfolgten Eröffnung eines rd. 1.500 m² großen Rewe-Supermarktes¹⁵ im „zentralen Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren“ ist die Nahversorgungssituation in der Ortsgemeinde, die über ein Bevölkerungspotenzial rd. 3.000 Ew. verfügt, deutlich ausgebaut worden. Nunmehr kann sich die ortsansässige Bevölkerung umfassend wohnortnah versorgen und ist nicht länger auf die umliegenden Angebotsstandorte in Schweich bzw. in der rd. 6 km nördlich gelegenen Ortsgemeinde Hetzerath angewiesen. In letzterer Ortsgemeinde befindet sich in zentraler Lage („zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Hetzerath“) eine Norma-Filiale, die nach vorliegenden Informationen auf bis zu 1.200 m² erweitert werden soll.¹⁶ Darüber hinaus ergänzen die beiden Bäckereien „Dietz“ und „Flesch“ sowie die Metzgerei „Hartl“ das nahversorgungsbezogene Angebot in Hetzerath.

¹⁴ Interkommunales Einzelhandelskonzept für die Ortsgemeinden Föhren (VG Schweich) und Hetzerath (VG Wittlich-Land); GMA (2016)

¹⁵ zzgl. Bäckerei „Die Lohners“ (50 m²) und Frisör Haarkunst

¹⁶ Derzeit finden erste Bautätigkeiten am Standort statt.

4.1.5 Ortsgemeinde Longuich

In der unmittelbar südlich, jenseits der Mosel gelegenen Ortsgemeinde Longuich ist der an der Trierer Straße gelegene Verbundstandort einer kleinflächigen Norma-Filiale, eines Happy-Getränkemarkts sowie der Bäckerei Dietz als wichtigster Versorgungsstandort zu klassifizieren.

Darüber hinaus beschränkt sich das vorhandene nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot auf die dem Verbundstandort gegenüberliegende Fleischerei Marx sowie das Café Laurentius mit einem kleinen Angebot an Backwaren.

4.1.6 Ortsgemeinde Mehring

Rd. 7 km südöstlich des Planstandorts befindet sich die Ortsgemeinde Mehring, die in einer Fahrzeit von rd. 10 Pkw-Minuten erreicht werden kann. Hier ist ein „Nah und Gut“ Lebensmittelmarkt mit rd. 450 m² VKF ansässig. Dieser übernimmt gemeinsam mit den in der Bachstraße bzw. Brückenstraße ansässigen Ladenhandwerksbetrieben (Metzgerei Conrad; Bäckerei Frick) Nahversorgungsfunktionen für die Ortsgemeinde Mehring. Darüber hinaus ist an der Frankenstraße ein kleinteiliger Getränkemarkt vorzufinden.

4.1.7 Sonstige Ortsgemeinden der VG Schweich

In den sonstigen Ortsgemeinden im Untersuchungsraum beschränkt sich das nahversorgungsbezogene Angebot allenfalls auf einzelne, durchgehend kleinteilige Betriebe. Exemplarisch zu nennen sind hierbei „Kenner Brot“ und „Fleischerei Tyszak“ in der Ortsgemeinde Kenn, „Metzgerei Berens“ und „Bäckerei Dietz“ in der Ortsgemeinde Fell und der Hofladen Portz in der Ortsgemeinde Bekond.

Demgegenüber bestehen in den Ortsgemeinden Longen, Riol, Pölich und Schleich keine Möglichkeiten (mehr), sich zumindest ausschnittsweise wohnortnah versorgen zu können.¹⁷

¹⁷ In der weiter entfernt gelegenen Ortsgemeinde Leiwien ist derzeit die Ansiedlung eines ca. 800 m² großen Norma-Marktes inkl. Backshop geplant (vgl. vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ausoniusstraße“). Bei einer Pkw-Fahrzeitdistanz von rd. 20 Minuten sind regelmäßige Austauschbeziehungen zu den in Schweich vorhandenen Nahversorgungsbetrieben jedoch nur in sehr geringem Maße zu erwarten, so dass das Norma-Vorhaben in Leiwien in der weiteren Betrachtung keine Berücksichtigung findet.

Abbildung 8: Hauptwettbewerber des Planvorhabens



Wettbewerbssituation

- Projektstandort
- Nahversorgungslage
- Zentraler Versorgungsbereich
- Sonderstandort
- Gemeindegrenzen



0 420 840 1.680 m

Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2023



4.2 Wettbewerbssituation in der Stadt Trier

4.2.1 Nebenzentrum Ehrang

Rd. 6 km westlich des Planstandorts und über die Bundesstraße B 53 in rd. 8 Pkw-Minuten zudem verkehrlich sehr gut an das Grundzentrum Schweich angebunden, findet sich mit dem Nebenzentrum Trier-Ehrang der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich innerhalb der Stadt Trier. Neben der ausschließlich von kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben (u. a. Fleischerei Adams) geprägten Ortsmitte entlang von Kyll-, Ober- und Niederstraße umfasst das Nebenzentrum auch den Standortbereich des 2017 eröffneten Rewe Super- und Getränkemarktes¹⁸ an der Ehranger Mühle.

Beide Märkte wurden jedoch durch das Hochwasser Mitte 2021 stark beschädigt und mussten aufwendig saniert werden. Die Wiedereröffnung des Supermarktes und des Getränkemarktes erfolgte im Dezember 2021. Sowohl hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (Supermarkt: rd. 1.600 m², Getränkemarkt: rd. 400 m²) als auch der Ladengestaltung ist der Rewe-Verbundstandort als zeitgemäß und sehr attraktiv zu bewerten.

Darüber hinaus befindet sich am südlichen Ortseingang von Ehrang eine kleinflächige Filiale von Aldi Süd in Solitärlage ohne räumlichen und funktionalen Bezug zum Ortskern.

Ebenfalls in Streulagen liegen eine Filiale der Bäckerei Dietz sowie das kleinteilige Lebensmittelgeschäft „Anne´s Quinter Lädchen“.

4.2.2 Nahversorgungslage Pfalzel

Die Nahversorgungslage Trier-Pfalzel befindet sich nahe der Mosel im Ortskern von Pfalzel und ist rd. 8 km bzw. rd. 9 Pkw-Minuten vom Planstandort entfernt. Das nahversorgungsrelevante Angebot beschränkt sich dort auf eine Bäckerei und eine Metzgerei. Der einzige Lebensmittelmarkt (Netto, rd. 800 m² zzgl. Backshop) befindet sich rd. 450 Meter nordöstlich in siedlungsintegrierter Lage und stellt in diesem Trierer Stadtteil den wichtigsten Träger der wohnortnahen Versorgung dar.

4.2.3 Nahversorgungslage Ruwer

Die jenseits der Mosel in rd. 7 km Entfernung gelegene Nahversorgungslage Trier-Ruwer erstreckt sich entlang der Rheinstraße. Der Ortskern ist als kompakte Geschäftslage zu beschreiben und verfügt über ein kleinteiliges nahversorgungsbezogenes Angebot (u. a. Bäcker Braunshausen, Metzger Haag, „Et Lädchen“, Blumen, Apotheke, Sparkasse, Volksbank). Der größte Betrieb ist das Einrichtungshaus Zeltinger.

¹⁸ zzgl. Bäckerei Lohners

4.2.4 Sonderstandort Trier-Nord

Das Gewerbegebiet Trier Nord- Castelforte fungiert als regional ausstrahlendes Fachmarktzentrum in verkehrsgünstiger Lage direkt am Trierer Verteilerkreis und ist von Schweich aus in rd. 11 km bzw. 11 Fahrminuten zu erreichen. Neben den beiden Großformaten Globus-Baumarkt und Möbelfundgrube sind dort auch verschiedene Fachmärkte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden (u.a. Bekleidung, Schuhe, Sport). Projektrelevant ist vor allem das E-Center im Ratio-Einkaufszentrum (rd. 5.500 m² VKF) sowie eine an der Herzogenbuscher Straße ansässige, rd. 600 m² große dm-Filiale. Darüber hinaus sind mit einer solitär gelegenen Aldi-Süd-Filiale (rd. 1.000 m² VKF), einem modernen Lidl-Markt (rd. 1.150 m² VKF) sowie ergänzenden Lebensmittelangeboten (u. a. Bäckerei Biebelhausener Mühle) weitere Wettbewerber an diesem städtebaulich nicht-integrierten Fachmarktstandort vorzufinden.

4.3 Zusammenfassende Bewertung der Wettbewerbssituation

Innerhalb von Schweich stellen die Lebensmittelmärkte E-Center (rd. 3.000 m² VKF)¹⁹, Lidl (rd. 1.700 m² VKF) und Aldi-Süd (rd. 1.300 m² VKF) derzeit die größten Nahversorgungsbetriebe dar. Auch der geplante Wasgau-Supermarkt im Bereich „In den Schlimmführen“ wird mit ca. 1.550 m² eine marktgerechte Größe aufweisen. Demgegenüber verfügt der zu erweiternde Netto-Markt mit derzeit rd. 785 m² über eine deutlich geringere Verkaufsflächenausstattung und wird auch nach der angestrebten Neuaufstellung den kleinsten Lebensmittelmarkt in Schweich darstellen.

Das nur rd. 500 Meter Luftlinie vom Planstandort entfernte E-Center übernimmt als mit Abstand größter Einzelhandelsbetrieb im nahegelegenen zentralen Versorgungsbereich eine wichtige Magnetfunktion und ist somit für die Funktionsfähigkeit des Hauptzentrums Schweich von hervorgehobener Bedeutung.

In den übrigen Ortsgemeinden der VG Schweich sind vor allem der erst im Dezember 2021 eröffnete Rewe-Supermarkt in Föhren sowie der seit langem etablierte Angebotsstandort in Longuich (Norma, Happy-Getränke) wettbewerbsrelevant.

Darüber hinaus sind auch die im östlichen Stadtgebiet von Trier ansässigen Lebensmittelmärkte zu berücksichtigen. Neben dem attraktiven Rewe-Supermarkt im Zentrum von Ehrang sind dies vor allem die beiden Anbieter Aldi-Süd (Streulage Ehrang) und Netto (Pfalzel).

Schließlich stellen auch die in ca. 11 Pkw-Fahrminuten erreichbaren Angebotsstrukturen im gewerblich geprägten Standortbereich „Trier Nord - Castelforte“ weitere Einkaufsalternativen dar, die aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit und der bestehenden Agglomerationseffekte weit in die Region ausstrahlen. Mit einem über 5.000 m² großen E-Center befindet sich hier auch der mit Abstand größte Wettbewerber im Untersuchungsraum sowie der dem Planvorhaben nächstgelegene Drogeriemarkt. Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot an diesem autokundenorientierten Fachmarktstandort durch die beiden großflächigen Betriebe Aldi-Süd und Lidl.

Während somit nicht nur in der Stadt Schweich, sondern auch im näheren Umfeld zahlreiche Lebensmittelmärkte vorhanden sind, ist die Anzahl der im Untersuchungsraum vorhandenen Drogeriemärkte bislang deutlich geringer. Mit der nunmehr geplanten Ansiedlung eines ca. 700 m² großen Rossmann-Marktes am Standort „In den Schlimmführen“ südlich des Lidl-Marktes wird das lokale Angebot jedoch spürbar ausgeweitet und dies mit einer deutlichen Wettbewerbsverschärfung für den zu erweiternden dm-Drogeriemarkt einhergehen. Denn während bisher der dm-Markt am ca. 11 km entfernten dezentralen Angebotsstandort „Trier Nord-Castelforte“ als Hauptwettbewerber zu identifizieren war, wird der zukünftige Hauptkonkurrent nur noch ca. 500 m entfernt sein.

Nach Wettbewerbslagen differenziert, stellt sich die relevante Angebotsstruktur somit wie folgt dar:

¹⁹ inkl. Getränkemarkt

Abbildung 9: Projektrelevante Angebotssituation nach Standortlagen

Zentraler Versorgungsbe- reich/Standort	Verkaufs- fläche	Umsatz	Umsatz, davon:		
			Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Sonstige Sortimente*
	in m ²	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Stadt Schweich** insg., davon	11.025	58,7	41,8	10,0	6,9
Zentraler Versorgungsbereich	3.340	18,0	14,3	2,2	1,5
Eingeschränkter zentraler Ver- sorgungsbereich***	7.685	40,8	27,5	7,8	5,4
Sonstiges VG-Gebiet, davon	4.150	16,2	14,1	1,0	1,0
Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Föhren	80	0,4	0,4	-	-
Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren	1.550	6,9	5,9	0,5	0,5
Streulage Föhren	80	0,2	0,2	-	-
Ortsgemeinde Longuich**	1.570	5,1	4,3	0,3	0,5
Ortsgemeinde Mehring**	630	2,4	2,1	0,2	0,1
Ortsgemeinde Fell**	70	0,5	0,5	-	-
Ortsgemeinde Kenn**	80	0,4	0,4	-	-
Ortsgemeinde Enschn**	30	0,2	0,2	-	-
Ortsgemeinde Bekond	60	0,2	0,2	-	-
Stadt Trier insg., davon	12.460	68,9	47,5	10,1	11,3
Nebenzentrum Ehrang	2.100	9,3	7,8	0,9	0,7
Streulage Ehrang	940	6,7	5,3	0,5	0,9
Nahversorgungslage Pfalzel	920	4,4	3,7	0,4	0,4
Nahversorgungslage Ruwer	170	1,1	1,1	-	-
Sonderstandort Trier-Nord/ Castelforte	8.330	47,4	29,7	8,4	9,3
Zentraler Versorgungsbereich Hetzerath	1.330	4,7	3,9	0,4	0,5
Untersuchungsraum insgesamt	28.965	148,6	107,3	21,6	19,7
[davon Nahbereich gem. RROP 2014 (Entwurf)]	[13.405]	[67,3]	[49,3]	[10,5]	[7,5]

* v.a. Aktionswaren (Discounter), betriebsübliche sonstige (Nonfood-)Randsortimente
 ** Nahbereich gemäß RROP 2014 (Entwurf)
 *** inkl. Netto und dm (Bestand)
 Quelle: BBE-Berechnungen 2023 (Rundungsdifferenzen möglich)

5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

5.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, aus dem die Verbraucher:innen das Planvorhaben überwiegend bzw. zu einem großen Teil aufsuchen werden. Es stellt somit den Raum dar, in dem auch die neu aufgestellten Einzelhandelsbetriebe eine hohe Versorgungsbedeutung übernehmen werden.

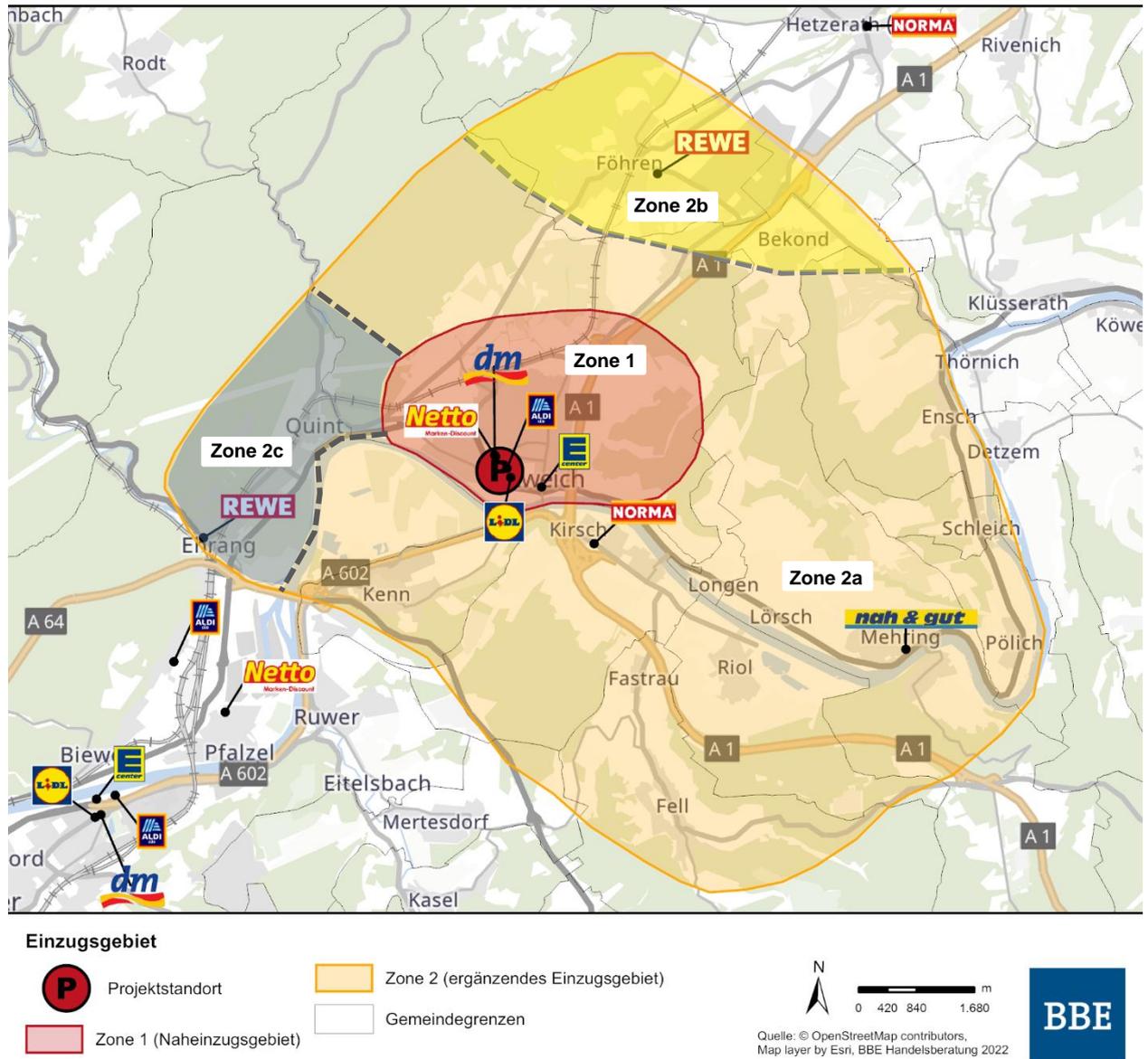
Die Prognose des Einzugsgebietes erfolgt unter Berücksichtigung der Attraktivität des vorhandenen Angebotes und der Nachfragesituation. Dabei sind grundsätzlich folgende Faktoren für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung von Bedeutung:

- Die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,²⁰
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität eines Vorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Lagegunst des Projektstandortes, die sich u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten ergibt,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung und
- die zentralörtliche Funktion der Stadt bzw. des Stadtteils.

Das Einzugsgebiet eines Einzelhandelsbetriebes ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde zu verstehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Anteil der Kunden eines Betriebes oder Standortverbundes stammt.

²⁰ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Abbildung 10: Einzugsgebiet



Quelle: BBE-Darstellung 2023

Für den Projektstandort sind folgende Faktoren für die Ausdehnung des Kundeneinzugsgebietes von Bedeutung:

- Aufgrund des nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunktes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) der beiden neu aufzustellenden Anbieter stellt der für den Einkauf akzeptierte Zeitaufwand grundsätzlich einen begrenzenden Faktor für die Ausdehnung des Einzugsgebietes dar.

- Innerhalb der Stadt Schweich nimmt der Projektstandort eine städtebaulich integrierte und zugleich verkehrlich gut erreichbare Lage ein.
- Bei dem Planstandort handelt es sich um einen etablierten Angebotsstandort in Schweich, der neben nahversorgungsrelevanten Angeboten auch durch weitere Fachmärkte geprägt ist.
- Mit den in den umliegenden Gemeinden Föhren bzw. Trier-Ehrang erfolgten Ansiedlungen von Supermärkten kann sich die dort lebende Bevölkerung nunmehr jeweils am Wohnort versorgen, so dass die Kaufkraftabflüsse in Nachbarorte zurückgehen.
- Ergänzende Nahversorgungsstrukturen finden sich auch in Longuich und Mehring.
- Darüber hinaus ist mit dem verkehrsgünstig gelegenen Gewerbegebiet „Trier-Nord / Castelforte“ ein regional ausstrahlender Angebotsstandort in räumlicher Nähe vorhanden, der das Marktgebiet des Schweicher Einzelhandels zusätzlich einschränkt.

Vor diesem Hintergrund wird das Planvorhaben zunächst weiterhin vor allem für die rd. 7.900 Einwohner*innen der Stadt Schweich ein auf kurzem Weg zu erreichendes Einkaufsziel darstellen. Innerhalb von Schweich werden die beiden Nahversorgungsbetriebe auch ihre höchste Marktdurchdringung erreichen, so dass dieser Teilraum als **Kerneinzugsgebiet** abzugrenzen ist.

Darüber hinaus wird das Planvorhaben auch die in den umliegenden Ortsgemeinden Ensch, Fell, Kenn, Longen, Longuich, Mehring, Pölich, Riol und Schleich (alle VG Schweich; Zone 2a)²¹, die in den nördlich angrenzenden Ortsgemeinden Bekond und Föhren (VG Schweich; Zone 2b) sowie die in Trier-Ehrang und Trier-Quint (Zone 2c) lebende Bevölkerung ansprechen können. Allerdings sind hier aufgrund eigener Versorgungsmöglichkeiten (u.a. Föhren, Trier-Ehrang) bzw. alternativ zu erreichender Einkaufsmöglichkeiten (u.a. Trier-Nord/ Castelforte) bereits geringere Marktanteile zu unterstellen, sodass diese dem **erweiterten Einzugsgebiet** des Vorhabens zuzuordnen sind.

Weitere Teilräume können aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sowie der umliegenden Wettbewerbsstrukturen nicht mehr dem Einzugsgebiet zugeordnet werden.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind am Standort allerdings auch Zuflüsse von außerhalb zu erwarten, die auf Einkäufe von Übernachtungsgästen und Tagesbesuchern aufgrund der touristisch attraktiven Lage an der Mosel zurückgehen. Diese Umsatzanteile werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sogenannte „**diffuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt.

²¹ Damit ist die Zone 2a deckungsgleich mit dem „Sonstigen Nahbereich“ in Abbildung 11, Seite 29. Zusammen mit dem Kerneinzugsbereich (Zone 1) bilden die beiden Teilzonen 1 und 2a den im RROP 2014 (Entwurf) planerisch festgelegten Nahbereich, der durch das Grundzentrum Schweich zu versorgen ist.

5.2 Relevantes Nachfragevolumen im prognostizierten Einzugsgebiet

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit den statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgaben von derzeit ca. 3.105 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), gewichtet mit den örtlichen Kaufkraftkennziffern. Letztere werden durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe eines Raumes das verfügbare Nettoeinkommen pro Einwohner:in im Verhältnis zum Durchschnittseinkommen in der Bundesrepublik an, das für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Das sortimentspezifische Kaufkraftniveau für nahversorgungsrelevante Sortimente im Einzugsgebiet liegt bei rd. 95,6 und somit unterhalb des Bundesdurchschnitts (= 100,0).

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht im abgegrenzten Einzugsgebiet in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein **vorhabenrelevantes Nachfragevolumen** in Höhe von rd. 89 Mio. € im Jahr zur Verfügung. Davon entfallen knapp 72 Mio. € auf die Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Schweich und etwa 17 Mio. € auf die unmittelbar angrenzenden Trierer Stadtteile Quint und Ehrang (vgl. nachfolgende Tabelle).

Abbildung 11: Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

	Einwohner*innen ¹⁾	Kaufkraft		
		Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt
	abs.	in Mio. €		
Kerneinzugsgebiet (= Zone 1, Stadt Schweich)	7.940	21,7	2,8	24,5
Erweitertes Einzugsgebiet, davon	21.995	57,1	7,3	64,3
Zone 2a - VG Schweich (tlw.) ³⁾	11.728	31,1	3,9	35,1
Zone 2b – Bekond / Föhren	4.024	10,7	1,4	12,1
Zone 2c - Trier-Ehrang/Quint (tlw.)	6.243	15,2	2,0	17,2
Einzugsgebiet insgesamt	29.935	78,7	10,1	88,8
[davon Nahbereich gem. RROP 2014 (Entwurf)]	[19.668]	[52,8]	[6,7]	[59,6]

¹⁾ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.21; Stadt Trier: Stadt Trier, Stand 31.12.2022/ Einwohner nach Straßenabschnitten, GfK 2022

²⁾ BBE/IFH-Verbrauchsangaben 2022

³⁾ umfasst die Ortsgemeinden Ensch, Fell, Kenn, Longen, Longuich, Mehring, Pölich, Riol und Schleich
Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Dabei stammen mit rd. 60 Mio. € rund zwei Drittel des nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials aus dem gemäß RROP 2014 (Entwurf) vom Grundzentrum Schweich **zu versorgenden Nahbereich**.²² Explizit nicht berücksichtigt werden bei dieser Betrachtung die der Zone 2b des Einzugsgebietes zugeordneten Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenziale der beiden Trierer Stadtteile Ehrang und Quint sowie die dem Nahbereich des kooperierenden Grundzentrums Föhren zugeordneten Ortsgemeinden Bekond und Föhren der Zone 2a.

Das Vorhaben dient daher in erster Linie der Versorgung der – landesplanerisch zugeordneten – Umlandbevölkerung und trägt somit zu einer deutlichen Verbesserung der grundzentralen Versorgungsfunktion von Schweich bei.

Dies gilt insbesondere für das umsatzstarke Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, in dem auf Basis der im vorangegangenen Kapitel dargestellten Besitzstrukturen und trotz Berücksichtigung der geplanten Einzelhandelsentwicklungen von Wasgau und dem im Bereich „In den Schlimmführen“ per Saldo immer noch knapp 4 Mio. € an Standorte außerhalb des Nahbereichs abfließen (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 12: Umsatz-Kaufkraft-Relation Nahrungs- und Genussmittel im Nahbereich

	Nahrungs- und Genussmittel		
	Umsatz	Kaufkraft	Umsatz-Kaufkraft-Relation
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Stadt Schweich (= Zone 1 des Einzugsgebiets)	41,8	21,7	193
Sonstiger Nahbereich* (= Zone 2a des Einzugsgebiets)	7,5	31,1	24
Nahbereich insgesamt	49,3	52,8	93

* umfasst gemäß RROP 2014 (Entwurf) die Ortsgemeinden Ensch, Fell, Kenn, Longen, Longuich, Mehring, Pölich, Riol und Schleich

Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

²² Neben dem Kerneinzugsgebiet (=Stadt Schweich) mit rd. 24,5 Mio. € nahversorgungsrelevanter Kaufkraft umfasst der Nahbereich darüber hinaus auch die ebenfalls der Verbandsgemeinde Schweich angehörigen Ortsgemeinden der Zone 2a mit rd. 35,1 Mio. €.

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Umsatzleistung des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet, der Attraktivität des Planvorhabens sowie des ansprechbaren Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet wird die zu erwartende Umsatzleistung für die zu untersuchenden Nutzungen prognostiziert. Dabei bildet die Einschätzung der durch das Planvorhaben zu erwartenden **Mehrumsätze** die Voraussetzung für die Prognose ausgelöster Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Bezüglich des **Netto-Lebensmitteldiscounters** sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Netto nimmt eine attraktive Verbundlage im Fachmarktzentrum Ermesgraben ein und wird von daher umsatzseitig von den bestehenden Kundenfrequenzen profitieren. Auch wird die 2021 erfolgte Real-Schließung in Kenn mit Umsatzzuwächsen verbunden gewesen sein.
- Allerdings wird sich auch für den Netto-Lebensmittelmarkt die lokale Wettbewerbsintensität durch die im Bereich „In den Schlimmführen“ geplanten Ansiedlungsvorhaben von u.a. Wasgau und Rossmann spürbar intensivieren, im Zuge dessen eine Umorientierung von Kundenströmen mit entsprechenden Umsatzrückgängen stattfinden wird.
- Daneben sind mit Aldi-Süd und Lidl zwei attraktive Lebensmitteldiscounter in unmittelbarer räumlicher Nähe vorhanden, die auch nach erfolgter Neuaufstellung über deutlich größere Verkaufsflächen verfügen werden.
Damit wird Netto auch zukünftig der – mit Abstand – kleinste Lebensmitteldiscounter in der Stadt Schweich sein.
- Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte gehen die Gutachter davon aus, dass der **bestehende Netto-Lebensmittelmarkt** bestenfalls einen im Durchschnitt liegenden Filialumsatz von rd. **3,8 Mio. €** erwirtschaften kann.²³ Bei einer derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 785 m² entspricht dies einer Flächenproduktivität von rd. 4.800 € je m².
- In räumlicher Nähe des Vorhabens sind gleich mehrere attraktive Einkaufsalternativen vorzufinden, die einer erheblich stärkeren Marktdurchdringung und damit einhergehenden Mehrumsätzen enge

²³ Laut einer aktuellen Veröffentlichung der auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Hahn Gruppe – in Zusammenarbeit mit dem EHI Retail Institute und den beiden Immobiliendienstleistern CBRE und bulwiengesa – beträgt der durchschnittliche Filialumsatz eines Netto-Marktes bei einer mittleren Verkaufsfläche von rd. 807 m² etwa 3,8 Mio. € (Brutto), die durchschnittliche Flächenproduktivität liegt bei rd. 4.700 € je m² (vgl. 17. Retail Real Estate Report 2022/2023 der Hahn Gruppe; Standort- und Flächenproduktivitätsentwicklung von Lebensmitteleinzelhändlern in 2021; S. 34f.).

Grenzen setzen.

Trotz der angestrebten Verkaufsflächenausweitung wird die geplante Neuaufstellung demzufolge nur mit einer maßvollen Umsatzsteigerung einhergehen (können).

- Im Rahmen einer **Worst-Case-Betrachtung** wird im Folgenden mit rd. **4,8 Mio. €** dennoch eine **proportional** zur angestrebten Verkaufsflächenerweiterung **anwachsende Umsatzleistung** in die Prognoserechnung eingestellt. Damit liegt die prognostizierte Umsatzleistung mehr als 25 % über der durchschnittlichen Umsatzleistung im Netto-Filialnetz.
- Nach BBE-Prognose wird mit der Netto-Erweiterung somit ein **Mehrumsatz** von ca. **1,0 Mio. €** generiert werden können. Hiervon entfallen auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren rd. 0,9 Mio. € und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,1 Mio. €. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich neben dem typischen Randsortiment Heimtierfutter vornehmlich um wöchentlich wechselnde Aktionswaren.

Für den **dm-Drogeriemarkt** gilt:

- Die „In den Schlimmführen“ geplante Rossmann-Ansiedlung wird für den zu erweiternden dm-Drogeriemarkt mit einer deutlichen Wettbewerbsverschärfung und entsprechend hohen Umsatzeinbußen einhergehen.
- Der **Filialumsatz** des am Ermesgraben gelegenen dm-Drogeriemarkts wird **vor** der angestrebten **Erweiterung** somit bestenfalls eine im eigenen Filialnetz durchschnittliche Umsatzgröße von rd. **4,7 Mio. €** annehmen.²⁴
Bei einer aktuellen Verkaufsfläche von rd. 710 m² korrespondiert dies mit einer Flächenproduktivität von rd. 6.650 € je m².
- Wird auch hier der Worst-Case-Ansatz einer proportional mit der angestrebten Verkaufsflächenentwicklung einhergehenden Umsatzsteigerung gewählt, bewegt sich der **zukünftige Filialumsatz** bei einer Verkaufsfläche von dann 855 m² in einer Größenordnung von rd. **5,7 Mio. €**. Infolge der Erweiterung wird der Drogeriemarkt somit einen **Mehrumsatz** von etwa **1,0 Mio. €** generieren
- Der weit überwiegende Anteil des zu erwartenden Mehrumsatzes wird dabei auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Drogeriewaren und (Bio-)Lebensmittel entfallen. Ein Umsatz in Höhe

²⁴ vgl. <https://www.dm.de/unternehmen/unternehmenszahlen> für das Geschäftsjahr 2021/2022

von insgesamt rd. 0,1 – 0,2 Mio. € wird in den Randsortimenten des Drogeriemarktes erwirtschaftet werden.²⁵

Insgesamt wird damit für die beiden Erweiterungsvorhaben ein **Mehrumsatz** von ca. **2,0 Mio. €** prognostiziert. Davon entfallen auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren insgesamt 1,8 Mio. € und 0,2 Mio. € auf sonstige Sortimente (siehe Abbildung 13).

Hierbei wird das Planvorhaben rd. 86 % des im Worst-Case unterstellten nahversorgungsrelevanten Umsatzes aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet erwirtschaften und damit überwiegend lokale Versorgungsfunktionen entfalten. Auch vor dem Hintergrund der damit verbundenen Kaufkraftbindungen ist der gewählte Prognoseansatz proportional wachsender Umsatzleistungen als "Worst-Case" zu verstehen.

Abbildung 13: Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung im Verflechtungsbereich (Worst-Case)

Kundenherkunft	Kaufkraft	Erwartete Kaufkraftbindung	Erwarteter Umsatz	davon Mehrumsatz
	in Mio. €	in %	in Mio. €	
Netto-Lebensmittelmarkt				
Kerneinzugsgebiet Nahrungs- und Genussmittel	21,7	10	2,2	0,5
Kerneinzugsgebiet Drogeriewaren	2,8	8	0,2	*
Erweitertes Einzugsgebiet Nahrungs- und Genussmittel	57,1	2	1,1	0,2
Erweitertes Einzugsgebiet Drogeriewaren	7,3	2	0,1	*
Streuumsatz	./.	./.	0,6	0,1
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	./.	./.	4,3	0,9
Nonfood-Sortimente ¹⁾	./.	./.	0,5	0,1
Gesamt	./.	./.	4,8	1,0

Fortsetzung folgt

²⁵ u.a. Tiernahrung, Dekorationsartikel / Kerzen, Servietten, Geschenkpapier, Foto / Media, Modeschmuck/ Sonnenbrillen sowie (Kinder-/Baby-)Textilien

Kundenherkunft	Kaufkraft	Erwartete Kaufkraftbindung	Erwarteter Umsatz	davon Mehrumsatz
	in Mio. €	in %	in Mio. €	
dm-Drogeriemarkt				
Kerneinzugsgebiet Drogeriewaren	2,8	45	1,3	0,2
Kerneinzugsgebiet Nahrungs- und Genussmittel	21,7	2	0,5	0,1
Erweitertes Einzugsgebiet Drogeriewaren	7,3	30	2,2	0,4
Erweitertes Einzugsgebiet Nahrungs- und Genussmittel	57,1	< 1	0,2	*
Streuumsatz	./.	./.	0,7	0,1
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	./.	./.	4,8	0,9
Randsortimente ¹⁾	./.	./.	0,9	0,1
Gesamt	./.	./.	5,7	1,0

¹⁾ u. a. Tiernahrung, (Schnitt-)Blumen, Zeitung/ Zeitschriften bzw. Fotozubehör / Bild- und Tonträger, Papierwaren / Spielwaren, Haushaltswaren / Dekorationsartikel, Elektrozubehör, Kurzwaren und Textilien, Aktionswaren
* marginal (< 0,05 Mio. €)
Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

6.2 Umsatzumverteilungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurde dargelegt, welche Versorgungsbedeutung auch die erweiterten Nahversorger Netto und dm für die in Schweich bzw. den umliegenden Wohnstandorten lebende Bevölkerung übernehmen werden (Worst-Case-Betrachtung).

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch die geplanten Erweiterungsvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Wettbewerber relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Mehrumsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.

Da die bestehenden Märkte am Standort allerdings bereits langjährig Umsätze realisieren, wird durch diesen „Bestandsumsatz“ keine zusätzliche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung ausgelöst. Die geplanten Erweiterungen werden aber zu zusätzlichen Umsätzen führen, die gegenüber dem Wettbewerb gewonnen werden müssen. Auf diese zusätzliche Umsatzleistung sind die städtebaulichen Auswirkungen der Modernisierungsvorhaben abzustellen.

Da die Bestandsfilialen ihre Wettbewerbswirkungen somit bereits in der Vergangenheit entfaltet haben, ist im Zuge der geplanten Neuaufstellungen bzw. der damit einhergehenden Erweiterungsvorhaben nur der – im Worst-Case-Szenario – zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen. Diese Methodik ist in den letzten Jahren mehrfach vom OVG Münster – u. a. im Zuge der geplanten CentrO-Erweiterung in Oberhausen - bestätigt worden.²⁶ Bei der Beurteilung, ob im Rahmen einer Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu beachten, dass der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb mit seiner bisherigen (genehmigten) Größe am Erweiterungsstandort bereits vorhanden ist.

Diese Verfahrensweise hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 12.02.2009 grundsätzlich bestätigt.²⁷ Dort heißt es wörtlich:

„Dass das Oberverwaltungsgericht bei der Prognose, ob schädliche Auswirkungen in diesem Sinne zu erwarten sind, berücksichtigt hat, dass die Klägerin am Erweiterungsstandort bereits ein genehmigtes Lebensmitteldiscountgeschäft mit einer Verkaufsfläche von 699,11 m² betreibt, dass es also nicht die Auswirkungen der Neuansiedlung eines Discounters mit einer Verkaufsfläche von 900,08 m², sondern der Erweiterung eines Geschäfts mit 699,11 m² um 200,97 m², das dadurch großflächig wird, ermittelt hat (UA S. 19), steht

²⁶ Vgl. die Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005; Aktenzeichen: 10 D 148/04.NE sowie vom 06.11.2008; Aktenzeichen 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07

²⁷ BVerwG 4 B 3.09

zu der dargelegten Rechtsprechung nicht in Widerspruch. Bei der Prognose der Auswirkungen ist [...] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“

Somit hat die im Folgenden durchzuführende Auswirkungsanalyse auf die aus der geplanten Neuaufstellung und dem damit einhergehenden Attraktivitätsgewinn ergebenden **Mehrumsätze** abzustellen. Diese werden sich im konkreten Untersuchungsfall auf **maximal rd. 2,0 Mio. €** belaufen (vgl. Ausführungen in Kapitel 6.1).

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzverlagerungen gehen vor allem zu Lasten von Wettbewerbern, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Netto-Marktes in erster Linie discountorientierte Lebensmittelanbieter anzusehen sind. Aber auch größere Vollsortimenter mit einem hohen Eigenmarkenanteil im unteren Preissegment stehen zunehmend in Wettbewerbsbeziehungen zu Lebensmitteldiscountern. Dies gilt umso mehr, wenn es sich um Soft- oder Hybriddiscounter mit umfangreichen Markenartikeln und einer insgesamt höheren Artikelzahl handelt, wie dies bei Netto der Fall ist.
- Auch der zu erweiternde Drogeriemarkt wird in erster Linie mit Anbietern der gleichen Betriebsform konkurrieren. An dieser Stelle sei nochmals auf die im Bereich „In den Schlimmführen“ projektierte Rossmann-Filiale verwiesen, durch die sich die örtliche Wettbewerbssituation deutlich verschärfen wird. Darüber hinaus wurde aufgezeigt, dass im Untersuchungsraum lediglich am Sonderstandort „Trier Nord/Castelforte“ ein weiterer Drogeriemarkt ansässig ist.
- Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass gut erreichbare Einzelhandelsbetriebe im näheren Wettbewerbsumfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe.
- Diese Annahme beruht auf dem Erfahrungswert, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und des hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwandes geringer wird.

- Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird im Wesentlichen durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs wie - z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ geringen Warenwertes sowie der relativ hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass die Nachfrage nach diesen Gütern bereits nach relativ kurzer Zeitdistanz deutlich zurückgeht.

Im Hinblick auf die geplante Modernisierung der beiden im Fachmarktzentrum Ermesgraben ansässigen Märkte von Netto und dm und die damit verbundenen zu erwartenden Umsatzverlagerungen ergeben sich aus den vorgenannten Annahmen gemäß BBE-Prognose folgende Konsequenzen:

Die durch die projektierte **Erweiterung des Netto-Marktes** maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden sich vor allem auf die umliegenden Lebensmittelmärkte in Schweich auswirken. Von den absolut wie prozentual höchsten Umsatzumverlagerungen werden hierbei die nahegelegenen und ebenfalls im **ingeschränkten zentralen Versorgungsbereich** Ermesgraben / Schlimmfuhr ansässigen Wettbewerber Aldi und Lidl betroffen sein. Mit Umsatzumverteilungen von insgesamt rd. 0,5 Mio. € bzw. einzelbetrieblichen Umverteilungsquoten von rd. 3 - 4 % werden aber keinesfalls Größenordnungen erreicht, die den wirtschaftlichen Fortbestand dieser als sehr leistungsstark zu bewertenden Märkte gefährden. Der neu geplante Wasgau-Supermarkt wird mit 0,1 Mio. € bereits deutlich geringer tangiert.

Auch das im **zentralen Versorgungsbereich** gelegene E-Center wird von Umsatzumverlagerungen betroffen werden; sonstige Anbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Schweich werden hingegen nur marginal von Wettbewerbseffekten betroffen sein. Aufgrund des frischeorientierten Angebotschwerpunktes von Edeka werden die durch die Netto-Erweiterung ausgelösten Umsatzeinbußen mit rd. 0,1 Mio. € aber ebenfalls nur sehr gering ausfallen.

Für **Föhren** bzw. **Trier-Ehrang** sind aufgrund der räumlichen Entfernung und der überwiegend auf den eigenen Nahbereich ausgerichteten Nahversorgungsfunktionen von nochmals geringere Umsatzumverteilungen auszugehen, die sich auf < 0,1 Mio. € belaufen.

Auch die ergänzenden Nahversorgungsangebote in **Longuich** und **Mehring** werden ebenso wie die am **Sonderstandort Trier Nord / Castelforte** ansässigen Lebensmittelmärkte nur von untergeordneten Umsatzumverlagerungen tangiert.

Abbildung 14: Umverteilungseffekte des Planvorhabens

Zentraler Versorgungsbereich / Standort	Umsatz ¹⁾ in Mio. €	Umsatzumverteilung			Umsatzumverteilung in %
		Supermarkt in Mio. €	Drogeriemarkt in Mio. €	Insgesamt in Mio. €	
Stadt Schweich insgesamt, davon	50,2	0,7	0,6	1,3	3
Zentraler Versorgungsbereich	18,0	0,1	0,1	0,2	1
Eingeschränkter zentraler Versorgungsbereich ²⁾	32,2	0,6	0,5	1,1	3
Sonstiges VG-Gebiet, davon	16,2	0,1	0,0	0,1	1
Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Föhren	0,4	(*)	(*)	(*)	(*)
Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren	6,9	0,1	(*)	0,1	1
Streulage Föhren	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)
Ortsgemeinde Longuich	5,1	0,1	(*)	0,1	1
Ortsgemeinde Mehring	2,4	(*)	(*)	(*)	(*)
Ortsgemeinde Fell	0,5	(*)	(*)	(*)	(*)
Ortsgemeinde Kenn	0,4	(*)	(*)	(*)	(*)
Ortsgemeinde Ensch	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)
Ortsgemeinde Bekond	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadt Trier insg., davon	68,9	0,1	0,3	0,4	1
Nebenzentrum Ehrang	9,3	0,1	(*)	0,1	1
Streulage Ehrang	6,7	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungslage Pfalzel	4,4	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungslage Ruwer	1,1	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonderstandort Trier-Nord/ Castelforte	47,4	0,1	0,3	0,4	1
Zentraler Versorgungsbereich Hetzerath	4,7	(*)	(*)	(*)	(*)
Untersuchungsraum insgesamt	140,0	0,9	0,9	1,8	1
sonstige Standorte/ Onlinehandel	./.	0,1	0,1	0,2	./.
Wettbewerber gesamt	./.	1,0	1,0	2,0	./.

(*) marginal
¹⁾ Betriebe mit Umsatzschwerpunkt bei Nahrungs- und Genussmitteln / Drogeriewaren (inkl. Nonfood-Sortimente)
²⁾ ohne Bestandsmärkte von Netto und dm
 Quelle: BBE-Berechnungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Die **Wettbewerbswirkungen des zu erweiternden dm-Drogeriemarktes** werden sich ebenfalls weitestgehend innerhalb des Untersuchungsraumes entfalten.

In der Stadt Schweich werden sich die Umsatzverlagerungen vor allem auf den „In den Schlimmführen“ (dann) eröffneten Rossmann-Drogeriemarkt beziehen und hierbei eine Größenordnung von rd. 0,3 Mio. € erreichen. Ein Rückzug dieses marktgerecht geplanten, in Verbundlage mit einem Supermarkt agierenden Wettbewerbers ist angesichts der prognostizierten Umsatzeinbußen aber nicht zu erwarten. Dies auch vor dem Hintergrund, als dass Rossmann aktiv einen Marktzutritt anstrebt und sich demnach ein wirtschaftliches Nebeneinander zutraut.

Nur sehr untergeordnet werden auch die Drogeriewarenabteilungen der ortsansässigen Lebensmittelmärkte von Umsatzumverteilungen betroffen sein. Da das Drogeriesortiment in den betroffenen Märkten zudem jeweils nur geringe Umsatzanteile am jeweiligen Gesamtumsatz ausmacht, wird durch diese Umsatzverluste keine wirtschaftliche Gefährdung ausgelöst.

Außerhalb von Schweich beziehen sich die Wettbewerbswirkungen vor allem auf die am Sonderstandort **Trier-Nord/Castelforte** vorhandenen Angebote, nehmen mit rd. 0,2 Mio. € (dm) bzw. rd. 0,1 Mio. € (E-Center) aber keine Dimension ein, die den Rückzug einer der beiden Anbieter nach sich ziehen wird.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Umsatzzumlenkungen **des Gesamtvorhabens** sowohl gegenüber den in Schweich als auch gegenüber den in den Umlandkommunen ansässigen Wettbewerbern keine Größendimensionen annehmen, die den wirtschaftlichen Fortbestand einzelner Anbieter infrage stellen werden. Einzelbetriebliche Auswirkungen auf Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen sowie der wohnortnahen Versorgung dienender Angebotsstandorte sind daher auszuschließen.

Auch gegenüber Anbietern **außerhalb des Untersuchungsraumes** wird nur ein geringer Umsatzanteil im Rahmen einer diffusen Umverteilung generiert. Aufgrund der geringen absoluten Höhe sind Umsatzeinbußen in betriebsgefährdender Höhe grundsätzlich auszuschließen.

6.3 Exkurs: Alternativrechnung bei Nachnutzung von ehemals Real/ Kenn

Wie bereits in Kapitel 3 einleitend erläutert, wird bei der gewählten Worst-Case-Betrachtung davon ausgegangen, dass das in der nur ca. 4 km von Schweich entfernten Nachbargemeinde Kenn gelegene ehemalige Real SB-Warenhaus bis zur Marktreife des Planvorhabens weiterhin leer stehen wird.

Konkrete Anhaltspunkte für eine baldige Nachnutzung liegen derzeit nicht vor, so dass diese Prüfvariante als die von den Gerichten regelmäßig geforderte „realitätsnahe Worst-Case-Betrachtung“ anzusehen ist.²⁸ Dabei ist auf die „konkreten Gegebenheiten im Plangebiet“ abzustellen und die „realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen“ zu berücksichtigen.²⁹

Da das ehemalige SB-Warenhaus jedoch Bestandsschutz genießt und somit eine Nachnutzung der Immobilie nicht ausgeschlossen werden kann, soll auch dieser Umstand in einer weiteren Prognosevariante untersucht werden.

Hierbei wird sowohl eine Nachnutzung durch ein SB-Warenhaus, das die bestehende Nutzungsgenehmigung „1 zu 1“ ausfüllt und hinsichtlich Verkaufsflächendimension und Sortimentsstruktur identisch mit dem 2021 geschlossenen Real-Markt mit ca. 8.600 m² ist³⁰, als auch eine Teilnachnutzung unterstellt. Bei letzterer wird davon ausgegangen, dass lediglich die Hälfte der ehemaligen Verkaufsfläche wieder durch einen Lebensmittelmarkt belegt wird. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.300 m² kommt hier nur die Betriebsform „Verbrauchermarkt“ in Frage.³¹

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, verfügen beide Prognosevarianten über ein vergleichbares nahversorgungsrelevantes Angebot. Während das zu unterstellende SB-Warenhaus weiterhin auf einem Großteil der Verkaufsfläche ein umfangreiches Nonfood-Sortiment vorhalten wird, verfügen Verbrauchermärkte über eine ausgeprägte Frischekompetenz bei nur sehr begrenzten Randsortimentsanteilen.

²⁸ vgl. u.a. NdsOVG, Beschluss vom 22.12.2014 - 1 MN 118/14 - ZfBR 2015, 274 - juris Rn. 34; OVG NRW, Urteil vom 2.10.2013 - 7 D 19/13.NE - juris Rn. 84

²⁹ BVerwG 4 CN 6.11, Urteil vom 27. März 2013, Rn. 21

³⁰ beispielsweise Marktkauf

³¹ beispielsweise Kaufland

Abbildung 15: Umsatzprognosen Nachnutzungen ehem. Real/ Kenn

	Prognoseszenario SB-Warenhaus („100 %-Variante“)		
	Verkaufsfläche	Flächen- produktivität*	Umsatz- prognose
	in m ²	in € je m ²	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	3.315	5.500	18,2
Drogeriewaren	515	6.000	3,1
Nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt	3.830	5.570	21,3
Sonstige Sortimente	4.730	3.475	16,4
Summe	8.560	4.410	37,8
	Prognoseszenario Verbrauchermarkt („50 %-Variante“)		
	Verkaufsfläche	Flächen- produktivität*	Umsatz- prognose
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	3.380	5.500	18,6
Drogeriewaren	400	6.000	2,4
Nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt	3.780	5.550	21,0
Sonstige Sortimente	500	4.350	2,2
Summe	4.280	5.410	23,2

* Für die beiden Prognoseszenarien sind marktübliche Flächenproduktivitäten angelegt worden, wie sie aktuell von den Anbietern Marktkauf (SB-Warenhaus) bzw. Kaufland (Verbrauchermarkt) erwirtschaftet werden.

Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Der **Umsatz** in den **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** wird sich demnach in **beiden Fällen** auf rd. **21 Mio. €** belaufen. Die Wiederinbetriebnahme des Real-Altstandortes wird somit in beiden Szenarien mit einer nahezu identischen Wettbewerbsintensivierung und entsprechenden Umsatzverlusten bei den umliegenden Lebensmittelmärkte einhergehen.

In diesem Zusammenhang wird davon ausgegangen, dass etwa zwei Drittel der bei einer Wiedernutzung des ehemaligen Real-Marktes zu erwartenden nahversorgungsrelevanten Umsatzleistung (rd. 14,2 Mio. €) durch Umverteilungen gegenüber den innerhalb des Untersuchungsraumes ansässigen Anbietern generiert werden. Bei den sonstigen Sortimenten, die auch gegenüber Fachmärkten bzw. Fachabteilungen

nicht projektrelevanter Einzelhandelsbetriebe wirksam werden, sinkt der Anteil auf rd. ein Drittel (rd. 5,5 Mio. €).

Per Saldo erhöht sich damit die projektrelevante Umsatzleistung im Untersuchungsraum bei Annahme einer SB-Warenhaus-Nachnutzung („100 %-Variante“) auf rd. 158 Mio. €: Während lediglich die Ortsge-
meinde Kenn von Umsatzzuwächsen profitiert, gehen die Umsatzleistungen an allen anderen Standortbe-
reichen des Untersuchungsraumes entsprechend zurück.

Abbildung 16: Veränderung der projektrelevanten Umsatzleistung im Untersuchungsraum bei Nachnutzung von Real/ Kenn

	Umsatzleistung im Untersuchungsraum		
	Nahversor- gungsrele- vante Sorti- mente	Sonstige Sorti- mente	Summe
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Umsatz vor Nachnutzung Kenn*	121,4	18,6	140,0
+ Umsatz SB-Warenhaus („100 %-Variante“)	+ 21,3	+ 16,4	+ 37,8
- Umverteilungen innerhalb Un- tersuchungsraums	- 14,2	- 5,5	- 19,7
Umsatz nach Nachnutzung Kenn	128,6	29,6	158,2

* ohne Bestandsmärkte von Netto und dm
Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Darüber hinaus ist auch für das **Planvorhaben** aufgrund der gestiegenen Wettbewerbsintensität mit ei-
nem **Rückgang der Umsatzleistung** um ca. 10 % zu rechnen. Im Zuge dessen werden sich auch die
prognostizierten Mehrumsätze von derzeit rd. 2,0 Mio. € (vgl. Kap. 6.1) auf dann rd. **1,8 Mio. €** reduzie-
ren.

Für die mit der Realisierung der Erweiterungsvorhaben einhergehenden Umsatzumverteilungseffekte
wird dies folgende Konsequenzen haben:

Abbildung 17: Umverteilungseffekte des Planvorhabens bei Nachnutzung von Real/ Kenn

Zentraler Versorgungsbereich / Standort	Umsatz ¹⁾ in Mio. €	Umsatzumverteilung			Umsatzumverteilung in %
		Supermarkt in Mio. €	Drogeriemarkt in Mio. €	Insgesamt in Mio. €	
Stadt Schweich insgesamt, davon	43,8	0,5	0,5	1,0	2
Zentraler Versorgungsbereich	16,0	0,1	0,1	0,2	1
Eingeschränkter zentraler Versorgungsbereich ²⁾	27,8	0,4	0,4	0,8	3
Sonstiges VG-Gebiet, davon	52,9	0,2	0,2	0,4	1
Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Föhren	0,4	(*)	(*)	(*)	(*)
Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren	6,5	< 0,1	(*)	< 0,1	1
Streulage Föhren	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)
Ortsgemeinde Longuich	4,6	< 0,1	(*)	< 0,1	1
Ortsgemeinde Mehring	2,2	(*)	(*)	(*)	(*)
Ortsgemeinde Fell	0,5	(*)	(*)	(*)	(*)
Ortsgemeinde Kenn (inkl. Real-Nachnutzung)	38,2	0,1	0,2	0,3	1
Ortsgemeinde Ensch	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)
Ortsgemeinde Bekond	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadt Trier insg., davon	56,8	0,1	0,1	0,2	(*)
Nebenzentrum Ehrang	8,1	< 0,1	(*)	< 0,1	1
Streulage Ehrang	6,3	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungslage Pfalzel	4,2	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungslage Ruwer	1,1	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonderstandort Trier-Nord/ Castelforte	37,1	< 0,1	0,1	0,2	(*)
Zentraler Versorgungsbereich Hetzerath	4,6	(*)	(*)	(*)	(*)
Untersuchungsraum insgesamt	158,2	0,8	0,8	1,6	1
sonstige Standorte/ Onlinehandel	./.	0,1	0,1	0,2	./.
Wettbewerber gesamt	./.	0,9	0,9	1,8	./.

(*) marginal
¹⁾ Betriebe mit Umsatzschwerpunkt bei Nahrungs- und Genussmitteln / Drogeriewaren (inkl. Nonfood-Sortimente)
²⁾ ohne Bestandsmärkte von Netto und dm
Quelle: BBE-Berechnungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Gegenüber den in Kapitel 6.2 aufgezeigten Umsatzumverteilungen ergeben sich somit nur geringfügige Abweichungen, die im Wesentlichen auf Verschiebungen zwischen den beiden dezentralen Angebotsstandorten in Kenn und Trier-Nord („Castelforte“) zurückzuführen sind.

Die sich aus der Nachnutzung des Real-Altstandortes ergebenden Umverteilungsquoten gegenüber zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Schweich und in den Nachbarkommunen bewegen sich mit maximal 1 % weiterhin in sehr geringen Größenordnungen. Auch die Umsatzumverteilungen gegenüber den sonstigen Angebotsstandorten sind durchweg sehr gering und erreichen nirgendwo bestandsgefährdende Dimensionen.

Aufgrund der nahezu identischen Umsatzleistungen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten können somit sowohl für den Fall eines SB-Warenhauses („100 %-Variante“) als auch für den Fall eines Verbrauchermarktes („50 %-Variante“) als potenzielle Nachnutzer der leerstehenden Real-Immobilie in der Nachbargemeinde Kenn negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. der wohnungsnahen Versorgung dienende Angebotsstandorte ausgeschlossen werden.

6.4 Einordnung des Vorhabens in die Ziele der Landesplanung

Bei der Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und Agglomerationen kleinflächiger Nutzungen in Rheinland-Pfalz sind die im **Landesentwicklungsprogramm IV** (LEP IV) formulierten Ziele und Grundsätze zu beachten.

Im Einzelnen kommt ein Abgleich der projektrelevanten landesplanerischen Ziele zu folgenden Ergebnissen:

zu Ziel 57: Zentralitätsgebot

Nach dem Zentralitätsgebot (Z 57) des LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz ist die Errichtung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (> 800 m² VKF) nur in zentralen Orten zulässig.

Die Stadt Schweich stellt sowohl nach dem derzeit geltenden (1995) als auch nach dem im Entwurf (2014) vorliegenden RROP ein Grundzentrum dar. In diesen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m² grundsätzlich zulässig.

Bereits heute beläuft sich die Verkaufsfläche der im Fachmarktzentrum Ermesgraben ansässigen Einzelhandelsbetriebe auf rd. 4.400 m², die im Zuge der geplanten Erweiterungsvorhaben von Netto und dm auf knapp 5.000 m² aufgeweitet werden soll. Hierfür ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig.

Da somit bereits die vorhandenen Märkte zusammen den für Grundzentren vorgegebenen Schwellenwert von max. 2.000 m² VKF überschreiten, hat die SGD Nord als obere Landesplanungsbehörde die Durchführung eines landesplanerischen Zielabweichungsverfahrens eingefordert.

Gemäß § 8 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (LPIG) Rheinland-Pfalz kann die Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit den fachlich berührten Stellen der oberen Verwaltungsebene dem Antrag entsprechen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und das Landesentwicklungsprogramm in seinen Grundzügen nicht berührt wird.

zu Ziel 58: Städtebauliches Integrationsgebot

Die Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nach dem städtebaulichen Integrationsgebot (Z 58) des LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz nur in städtebaulich integrierten Bereichen (zentralen Versorgungsbereichen) zulässig.

Der Standort der beiden zu erweiternden Märkte befindet sich innerhalb der im Einzelhandelskonzept beschlossenen räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Ermesgraben / Schlimmfuhr (eingeschränkt)“. Das angestrebte Vorhaben wahrt somit das städtebauliche Integrationsgebot.

zu Ziel 60: Nichtbeeinträchtigungsgebot

Darüber hinaus ist bei allen Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe dem Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60) Folge zu leisten, welches besagt, dass die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Wie in den vorangegangenen Kapiteln dargestellt, werden im Realisierungsfall des Planvorhabens keine Umsatzverlagerungen ausgelöst, die den wirtschaftlichen Fortbestand einzelner Anbieter gefährden werden. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige für die Versorgung der Bevölkerung wichtige Angebotsstandorte sind demnach weder in der Verbandsgemeinde Schweich noch in Umlandkommunen zu erwarten. Dies gilt unabhängig davon, ob die Immobilie des ehemaligen Realmarktes in Kenn weiterhin leer stehen wird oder ob es zu einer Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt im Ganzen oder in Teilen kommen wird.

Das Planvorhaben wahrt somit auch das Nichtbeeinträchtigungsgebot.

Den in § 8 Abs. 3 LPIG formulierten Anforderungen wird demnach entsprochen: Denn die geplante Einzelhandelsentwicklung im (eingeschränkten) zentralen Versorgungsbereich von Schweich ist regionalverträglich und damit unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar und berührt auch die Grundzüge des Landesentwicklungsprogramms nicht.

Diese Einschätzung begründet sich auf folgenden Sachverhalten:

- Das Fachmarktzentrum Ermesgraben wurde in seiner jetzigen Dimensionierung bereits Anfang 2010 eröffnet und ist seitdem ein wichtiger Bestandteil der örtlichen Versorgungsstruktur im Grundzentrum Schweich.
- Mit der nunmehr geplanten Änderung des Bebauungsplanes soll für den Vorhabenstandort ein Sondergebiet mit entsprechenden Verkaufsflächenbeschränkungen festgesetzt werden. Damit wird dieser Bereich, der derzeit aufgrund der bestehenden Mischgebietsfestsetzung nur unzureichend steuerbar ist, erstmals bauleitplanerisch verbindlich geregelt.
Denn auf der Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes wären auf der rd. 12.600 m² überbaubaren Grundstücksfläche derzeit noch weitere, jeweils kleinflächige Einzelhandelsbetriebe - unabhängig von ihrem Sortimentsschwerpunkt - grundsätzlich genehmigungsfähig.
- Mit einer Gesamtverkaufsfläche von derzeit ca. 4.400 m² überschreiten die bestehenden Betriebe am Planstandort bereits heute die in Grundzentren grundsätzlich zulässige Größenordnung von 2.000 m² für großflächige Einzelhandelsbetriebe.
Das Erfordernis zur Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens begründet sich somit bereits aus den langjährig vorhandenen Bestandsflächen.
- Innerhalb der Verbandsgemeinde stellt Schweich den einzigen zentralen Ort dar (RROP 1995). Auch in der im Entwurf vorliegenden Fortschreibung des RROP 2014 ist die Stadt Schweich mit

knapp 20.000 Einwohnern im Nahbereich der mit Abstand größte zentrale Ort im Verbandsgemeindegebiet.

- Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept (2020) definiert im Stadtgebiet von Schweich zwei zentrale Versorgungsbereiche. Dem Standortbereich „Ermesgraben / Schlimmfuhr“ wird dabei die Funktion eines ergänzenden zentralen Versorgungsbereiches zugewiesen.
- Das Vorhaben fügt sich aufgrund seiner Lage im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich in die eigene städtebauliche Entwicklungsplanung ein und entspricht auch den landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur städtebaulichen Integration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
- Die beiden zu erweiternden Märkte von Netto und dm weisen einen eindeutigen Angebotsschwerpunkt in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf. Damit ist das Planvorhaben in besonderem Maße geeignet, die grundzentrale Versorgungsfunktion von Schweich perspektivisch zu erhalten und langfristig zu sichern. Damit wird dem Entwicklungsziel gefolgt, dass Grundzentren gemäß LEP „in besonderem Maße zur Sicherung der Nahversorgung beitragen“ sollen.
- Dies gilt umso mehr, als im Rahmen der vorangegangenen Angebots- und Nachfrageanalyse im Nahbereich Kaufkraftabflüsse in Höhe von knapp 4 Mio. € in dem für die Nahversorgung besonders wichtigen und kaufkraftstarken Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nachgewiesen werden konnten: Einer Kaufkraft von rd. 53 Mio. € steht eine Umsatzleistung von lediglich rd. 49 Mio. € gegenüber, was einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 93 % entspricht.
- Die Erweiterung der beiden Märkte stellt somit eine aus Kundensicht sehr zu begrüßende qualitative Aufwertung der örtlichen Angebotsstruktur in städtebaulich integrierter und dennoch auch aus dem übrigen Verbandsgemeindegebiet gut erreichbarer Lage dar.
- Von hervorgehobener Bedeutung für die Beurteilung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben ist auch, dass durch die geplanten Einzelhandelsentwicklungen keine umliegenden zentralen Orte in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion gefährdet werden.
- Zudem handelt es sich nicht um die Ansiedlung eines neu zu entwickelnden Einkaufszentrums, sondern lediglich um die Erweiterung zweier bedeutender Nahversorger in städtebaulich integrierter Lage, in deren Zuge der gesamte Standortbereich erstmals bauleitplanerisch verbindlich gefasst wird.

7 Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse

Für die städtebauliche Bewertung der geplanten Einzelhandelsentwicklung ist entscheidend, ob durch die geplanten Neuaufstellungen im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben/ Schlimmfuhr andere zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden oder die wohnungsnaher Versorgung negativ beeinflusst wird. Diese negativen Auswirkungen wären anzunehmen, wenn infolge des Planvorhabens solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die **BBE Handelsberatung GmbH** vertritt die **gutachterliche Einschätzung**, dass durch die geplanten Neuaufstellungen der beiden Märkte von Netto und dm im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben/ Schlimmfuhr **keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO** in der Stadt Schweich sowie in umliegenden Städten und Gemeinden ausgelöst werden. Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Am Standort „Ermesgraben“ in Schweich ist geplant, die beiden Anbieter Netto und dm um insgesamt maximal rd. 355 m² zu erweitern.
- Beide Betriebe sind - wie die anderen am Standort ansässigen Fachmärkte - bereits seit 2010 wichtiger Bestandteil der örtlichen Angebotsstruktur und als solche von hervorgehobener Bedeutung für die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Schweich.

- Sowohl Netto als auch dm weisen einen nahversorgungsrelevanten Angebotsschwerpunkt auf und werden mit einer marktgerechten Weiterentwicklung der örtlichen Nahversorgungssituation in städtebaulich integrierter Lage von Schweich einhergehen.
- Der Standort des Fachmarktzentrums ist dem eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben / Schlimmfuhr zugeordnet, der zusammen mit dem zentralen Versorgungsbereich Schweich die grundzentrale Versorgungsfunktionen der Stadt Schweich sicherstellen soll.
- Der im Rahmen des gewählten Worst-Case-Szenarios proportional zu den angestrebten Verkaufsflächenerweiterungen steigende Mehrumsatz beläuft sich auf insgesamt rd. 2,0 Mio. €, die sich etwa hälftig auf die beiden Betriebe verteilen. Davon entfallen insgesamt 1,8 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und rd. 0,2 Mio. € auf sonstige Sortimente.
- Hierbei wird das Planvorhaben rd. 86 % des im Worst-Case unterstellten nahversorgungsrelevanten Umsatzes aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet generieren und damit überwiegend lokale Versorgungsfunktionen entfalten.
- Die zu erwartenden Wettbewerbseffekte werden aufgrund der zu erwartenden Kundenstruktur ebenfalls überwiegend lokal auftreten. Diesbezüglich konnte nachgewiesen werden, dass die maximal zu erwartenden Wettbewerbseffekte der Erweiterungsvorhaben die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen bzw. der wohnungsnahen Versorgung durchweg nicht in Frage stellen werden - negative Auswirkungen auf städtebaulich schützenswerte Strukturen sind somit in jedem Fall auszuschließen.
Dies gilt auch für den Fall einer möglichen Nachnutzung des ehemaligen Real-Marktes in Kenn.
- Damit können „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in Schweich und den Nachbarkommunen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.
- Damit ist gleichzeitig auch sichergestellt, dass das „Nichtbeeinträchtigungsgebot“ (Z 60) des LEP IV gewahrt wird.
- Da sich der Planstandort zugleich innerhalb der im Einzelhandelskonzept beschlossenen räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Ermesgraben / Schlimmfuhr (eingeschränkt)“ befindet, wird somit auch das städtebauliche Integrationsgebot gewahrt.
- Die geplante Neuaufstellung weist ihren Angebotsschwerpunkt zudem eindeutig in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf und ist daher in besonderem Maße dazu geeignet, die grundzentrale Versorgungsfunktion von Schweich zu erhalten und langfristig zu sichern.

- Darüber hinaus soll mit der nunmehr geplanten Änderung des Bebauungsplanes für den Vorhabenstandort ein Sondergebiet mit entsprechenden Verkaufsflächenbeschränkungen festgesetzt werden. Damit geht einher, dass dieser Bereich, der derzeit aufgrund der bestehenden Mischgebietsfestsetzung nur unzureichend steuerbar ist, erstmals verbindlich bauleitplanerisch geregelt wird.
- Zudem handelt es sich nicht um die Ansiedlung eines neu zu entwickelnden Einkaufszentrums, sondern lediglich um die Erweiterung zweier bedeutender Nahversorger in städtebaulich integrierter Lage, ohne dass umliegenden zentralen Orte in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion gefährdet werden.
- Damit liegen Anhaltspunkte für eine Zielabweichung gemäß § 8 Abs. 3 LPIG vor: Denn die geplante Einzelhandelsentwicklung ist angesichts der aufgezeigten Prognoseergebnisse unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar und berührt auch das Landesentwicklungsprogramm in seinen Grundzügen nicht.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass das Planvorhaben grundsätzlich geeignet ist, die derzeitige Versorgungssituation im Grundzentrum Schweich zu erhalten und perspektivisch zu sichern, ohne dass negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Schweich und im Umland sowie auf der wohnungsnahen Versorgung dienende Angebotsstandorte zu erwarten sind.

Köln, im August 2023

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Claus Freuen



i. V. Rainer Schmidt-Illguth