

Auswirkungsanalyse

zur geplanten Ansiedlung eines Wasgau Lebensmittelmarktes und eines Rossmann Drogeriemarktes in Schweich

für die
BKRK Projekt GbR
Im alten Garten 16
54338 Schweich

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

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

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail kuepper@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

Köln, im August 2023

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	16
4.1	Wettbewerbssituation in der Stadt Schweich	17
4.1.1	Zentraler Versorgungsbereich Schweich.....	17
4.1.2	Zentraler Versorgungsbereich Ermesgraben / Schlimmfuhr (eingeschränkt)	18
4.1.3	Wettbewerbssituation in den übrigen Ortsgemeinde der VG Schweich.....	19
4.1.4	Ortsgemeinde Föhren.....	19
4.1.5	Ortsgemeinde Longuich.....	20
4.1.6	Ortsgemeinde Mehring	20
4.1.7	Sonstige Ortsgemeinden der VG Schweich	20
4.2	Wettbewerbssituation in der Stadt Trier	22
4.2.1	Nebenzentrum Ehrang.....	22
4.2.2	Nahversorgungslage Pfalzel.....	22
4.2.3	Nahversorgungslage Ruwer	23
4.2.4	Sonderstandort Trier-Nord.....	23
4.3	Zusammenfassende Bewertung der Wettbewerbssituation	24
5	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen.....	26
5.1	Einzugsgebiet des Planvorhabens	26
5.2	Relevantes Nachfragevolumen im prognostizierten Einzugsgebiet	29
6	Auswirkungsanalyse	31
6.1	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	31
6.2	Umsatzumverteilungseffekte	33
6.3	Exkurs: Alternativrechnung bei Nachnutzung von ehemals Real/ Kenn	39
6.4	Einordnung des Vorhabens in die Ziele der Landesplanung.....	44
7	Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse.....	48

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:	Mikrostandort	12
Abbildung 5:	Mikrostandort und Umfeldnutzungen (Fotos)	13
Abbildung 6:	Projektskizze.....	14
Abbildung 7:	Hauptwettbewerber des Planvorhabens.....	21
Abbildung 8:	Projektrelevante Angebotssituation nach Standortlagen.....	25
Abbildung 10:	Einzugsgebiet	27
Abbildung 10:	Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	29
Abbildung 11:	Umsatz-Kaufkraft-Relation Nahrungs- und Genussmittel im Nahbereich	30
Abbildung 12:	Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung im Verflechtungsbereich	31
Abbildung 13:	Umverteilungseffekte des Planvorhabens	35
Abbildung 14:	Entwicklung der Edeka-Leistungsdaten im Zeitverlauf.....	37
Abbildung 15:	Umsatzprognosen Nachnutzungen ehem. Real/ Kenn	40
Abbildung 16:	Veränderung der projektrelevanten Umsatzleistung im Untersuchungsraum bei Nachnutzung von Real/ Kenn	41
Abbildung 17:	Umverteilungseffekte des Planvorhabens bei Nachnutzung von Real/ Kenn	42
Abbildung 18:	Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Nahbereich vor / nach Projektrealisierung	47
Abbildung 19:	Umsatz-Kaufkraft-Relation Nahrungs- und Genussmittel im Nahbereich nach Projektrealisierung	47

1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die BKRK Projekt GbR plant, auf einem bisher unbebauten Grundstück am Standort „In den Schlimmführen“ in Schweich einen Wasgau Lebensmittelsupermarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von ca. 1.550 m²¹ sowie einen Rossmann Drogeriemarkt mit ca. 700 m² VKF zu errichten.

Das Ansiedlungsvorhaben erfordert die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und einer 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, stimmt auch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Grundsatz mit dem Zentralitätsgebot des Landesentwicklungsprogramms (Ziel 57 LEP IV) überein. Da aber die beiden geplanten Märkte zusammen den für Grundzentren vorgegebenen Schwellenwert von max. 2.000 m² VKF überschreiten, hat die 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.

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 / Schlimmfuhr“. 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.

Im anstehenden Genehmigungsverfahren wird somit ein Nachweis dazu erforderlich, dass das Vorhaben 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auslösen wird. Kann dieser Nachweis erbracht werden, ist gleichzeitig sichergestellt, dass das landesplanerische Nichtbeeinträchtigungsgebot gemäß Ziel 60 LEP

¹ inkl. rd. 40 m² Bäckerei im Vorkassenbereich

IV gewahrt wird. Darüber hinaus bildet die Auswirkungsanalyse die Grundlage für eine 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 Schweich²).

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,

² Planung1, 2020

- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsument*innen zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.³

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.

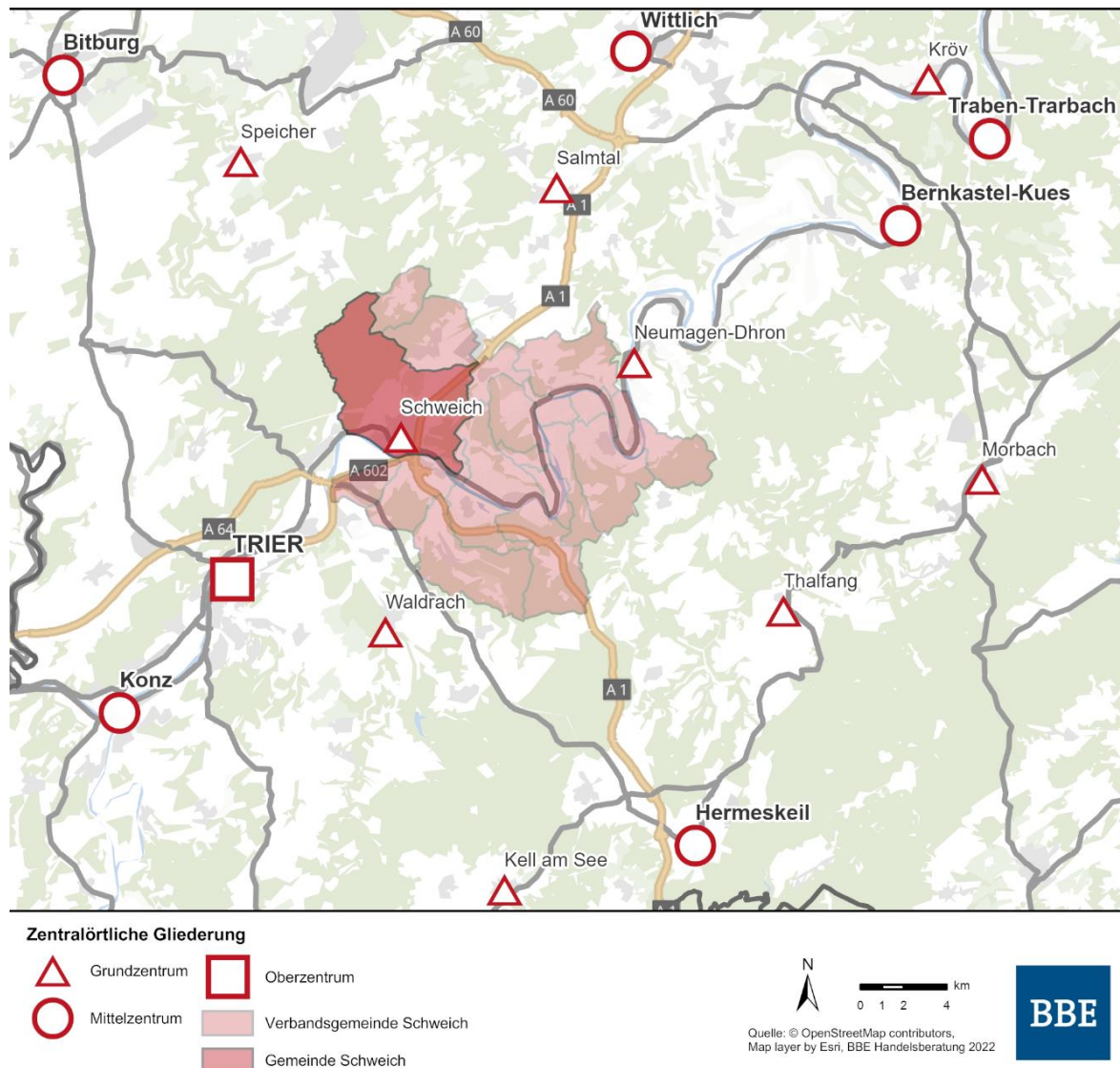
³ Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u. a. Sportartikel 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



Quelle: BBE-Darstellung 2023

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-Fortschreibung⁴ 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.⁵

Bevölkerungsdaten

Der Verbandsgemeinde gehören neben der Stadt Schweich weitere 18 Kommunen an, in denen zusammen rd. 29.050 Ew. leben.⁶

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.

⁴ 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>).

⁵ 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.

⁶ 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.⁷ Für die kommenden Jahre kann somit von einer stabilen Bevölkerungsplattform ausgegangen werden.

⁷ Fünfte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (2019); Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

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 – Welschbiling) 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.⁸ 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 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].“ Hierbei wird explizit darauf hingewiesen, dass die räumliche Abgrenzung mit Absicht weiter gefasst wurde und auch freie Flächen miteinbezieht, „um eine Entwicklung in

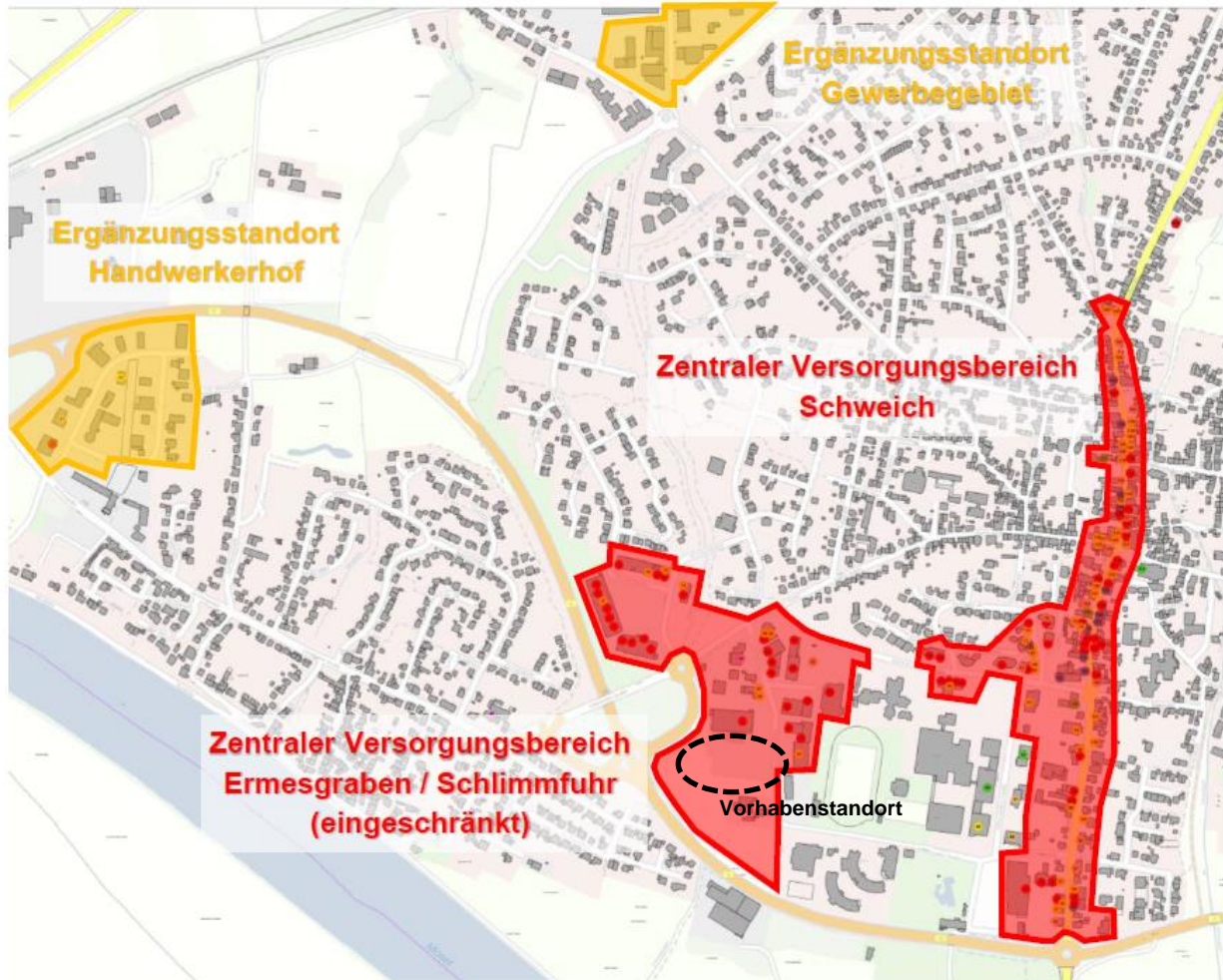
Auch auf Basis der seit 2022 auf Ebene der Landkreise regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung ist bis 2040 mit einem weiteren Bevölkerungsanstieg zu rechnen, der im Landkreis Trier-Saarburg rd. 4,9 % betragen soll.

⁸ Planung1, Wittlich

Auswirkungsanalyse ■ Ansiedlung Wasgau / Rossmann ■ Stadt Schweich

Schweich zu ermöglichen. Sowohl in der Innenstadt als auch in anderen Lagen sind größere Entwicklungen nicht möglich, da hier entweder kein Platz vorhanden ist oder die Lage als nicht bereits etabliert gelten würde.“⁹

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.

⁹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schweich – Fortschreibung 2020; S. 18

3 Mikrostandort

Der Planstandort befindet sich innerhalb des im Südwesten der Kernstadt gelegenen eingeschränkten zentralen Versorgungsbereichs „Ermesgraben/Schlimmfuhr“ und stellt dort eine der letzten verbliebenen größeren Freiflächen dar. Das Projektgrundstück ist aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden wird das Planareal von einer modernen Lidl-Filiale, im Osten vom Straßenzug „In den Schlimmfuhren“, im Süden von einer Hofanlage und im Westen vom Bachlauf des Ermesgrabens bzw. der parallel verlaufenden Bundesstraße B 53 begrenzt.

Abbildung 4: Mikrostandort



Quelle: eigene Darstellung

Neben den nahversorgungsbezogenen Angeboten der nahegelegenen Filialen von Lidl und Aldi-Süd sowie des Happy-Getränkemarkts sind im weiteren **Standortumfeld** auch umfassende Angebote aus den mittel- und langfristigen Bedarfen vorzufinden. Exemplarisch zu nennen ist diesbezüglich der Textilfilialist Kik, Micha's Sportshop, das Gartencenter Weirich, das Heimdecor-Center Heinz bzw. der ebenfalls auf Tapeten, Farben und Bodenbeläge spezialisierte Anbieter Wiedemann.

Im nördlich der Schweicher Straße gelegenen Teilbereich „Im Ermesgraben“ ist ein Fachmarktzentrum standortprägend. Um eine gemeinsame Stellplatzanlage herum ist hier neben den Filialen von Netto,

Auswirkungsanalyse ■ Ansiedlung Wasgau / Rossmann ■ Stadt Schweich

NKD, Fressnapf, Takko, Tedi, Deichmann und dm auch ein Ärztehaus mit ergänzender Apotheke realisiert worden.

Abbildung 5: Mikrostandort und Umfeldnutzungen (Fotos)



Quelle: eigene Fotos

Die **verkehrliche Anbindung** des Mikrostandortes erfolgt über den rd. 200 Meter nördlich vom Planstandort von der „Schweicher Straße / Isseler Straße“ (K 35) abgehenden Straßenzug „In den Schlimmführen“, über den die großzügig dimensionierte Stellplatzanlage des Planvorhabens erschlossen werden

Auswirkungsanalyse ■ Ansiedlung Wasgau / Rossmann ■ Stadt Schweich

soll. Hierbei stellt die K 35 sowohl eine direkte Anbindung an den Kernort als auch an die westlich verlaufende B 53 her, sodass der Vorhabenstandort sehr gut in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden ist.

Mit dem ÖPNV ist der Lebensmittelmarkt durch den rd. 300 Meter fußläufig entfernten Bushaltepunkt „Schweich, Ermesgraben“ angebunden, der von den Buslinien 8 (Trier – Ehrang – Schweich), 22 (Trier – Longuich – Schweich), 87 (Trier – Ehrang – Schweich) und 221 (Trier – Schweich – Leiwen) angefahren wird.

Auch für nicht-motorisierte Kund*innen ist der Standort über straßenbegleitende Fuß- und Fahrradwege grundsätzlich gut zu erreichen und damit auch gut an die rd. 600 – 700 Meter entfernt gelegene Ortsmitte angebunden.

An diesem Standort ist die Realisierung eines Wasgau Lebensmittelsupermarkts mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.550 m² sowie eines Rossmann Drogeriemarkts mit rd. 700 m² VKF geplant.

Abbildung 6: Projektskizze



Quelle: BKRK Projekt GdBR

Die Ausrichtung der im projektierten Lebensmittelmarkt vorgehaltenen Waren wird primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen und es ist davon auszugehen, dass der Verkaufsflächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren betriebsformtypisch mehr als 90 % der Verkaufsfläche umfassen wird.

Weiterhin ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit rd. 700 m² Verkaufsfläche geplant. Als Betreiber ist der Filialist Rossmann vorgesehen. Der Drogeriemarkt wird – nach dem gängigen Drogeriemarkt-Konzept von Rossmann – einen Flächenanteil von ca. 55 - 60 % im Drogerie-Kernsortiment aufweisen.¹⁰ Ebenfalls den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzurechnen sind Lebensmittel und Pharmazie-Artikel auf zusammen rd. 15 % der Verkaufsfläche.¹¹

Verkaufsflächen von jeweils 5 – 55 m² entfallen bei einer unterstellten Filialgröße von rd. 700 m² auf die Randsortimente Spielwaren, Dekorationsartikel / Kerzen¹², Foto / Media¹³, Schreibwaren, Bücher / Zeitschriften und Schmuck / Accessoires¹⁴, Textilien¹⁵ sowie sonstige Nonfood-Sortimente¹⁶.

Beide Anbieter werden demnach eindeutig einen nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunkt aufweisen.

¹⁰ Körperpflege, Kosmetik, Babypflege, Hygieneartikel, Haushaltsartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bad-Accessoires, Haarschmuck und Tiernahrung, Insektizide

¹¹ Babynahrung, Süßwaren, Getränke, Kaffee, Tee, Bio-/Diät-/Reformartikel und freiverkäufliche Arzneimittel bzw. Nahrungsergänzungsmittel

¹² u.a. Kerzen, Servietten, Geschenkpapier, Luftballons, Partyartikel

¹³ u.a. Fotoarbeiten, Filme, Fotozubehör, Fotoalben, Bilderrahmen, CD/ DVD, Handy-Aufladekarten

¹⁴ Modeschmuck, Sonnenbrillen

¹⁵ Strümpfe, Wäsche

¹⁶ u. a. Aktionswaren, Elektrokleingeräte, Lederbörsen, Schirme, Teezubehör

4 Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Einzelhandelsentwicklung hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der relevanten Angebotsstrukturen im Wettbewerbsumfeld des Planvorhabens notwendig.

Die Wettbewerbssituation der beiden projektierten Märkte wird wesentlich durch vergleichbare Betriebstypen geprägt, während der kleinteilige Einzelhandel nur in begrenztem Maße betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Supermärkte, Verbrauchermärkte / SB-Warenhäuser, Discountmärkte bzw. Drogeriemärkte) und somit diejenigen Betriebe, die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, mit diesem in einen stärkeren Wettbewerb treten 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 in den umliegenden Ortsgemeinden der VG Schweich bzw. die im westlich angrenzenden Trierer Stadtgebiet vorhandenen Versorgungsstrukturen zu betrachten. Innerhalb von Trier ist insbesondere auf das regional ausstrahlende Gewerbegebiet Trier-Nord / Castelforte hinzuweisen.

Den dabei erfolgten Umsatzschätzungen der BBE Handelsberatung GmbH liegen detaillierte Vor-Ort-Recherchen zu Grunde, die – ausgehend von betriebsformen- bzw. betreiberspezifischen Durchschnittswerten – weitere relevante Einflussfaktoren berücksichtigen (u.a. das ansprechbare Kaufkraftvolumen, die Wettbewerbssituation, die Attraktivität der Anbieter, die Verkaufsflächendimensionierung, die Stellplatzsituation etc.) und in die jeweiligen Umsatzprognosen einbezogen werden.

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.¹⁷

Ein Fortbestand dieses über viele Jahre die lokale Wettbewerbssituation prägenden Angebotsstandortes ist daher derzeit nicht absehbar.¹⁸

¹⁷ vgl. u.a. <https://news-trier.de/region/schliessung-der-real-maerkte-ungewisse-zukunft,47478.html>

¹⁸ 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 m²¹⁹ selbst bei defensiver Schätzung bei mindestens rd. 30 Mio. € gelegen haben wird²⁰, 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. der sonstige Einzelhandel wird Mehrumsätze im Zuge der Real-Schließung erwirtschaften (+ rd. 10 Mio. €). Das Planvorhaben trifft daher auf ein als sehr umsatzstark einzuschätzendes Wettbewerbsumfeld.

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 Dienstleistungseinrichtungen 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.

¹⁹ Ohne Mall, Windfang und Konzessionäre

²⁰ Die durchschnittliche Flächenproduktivität von Real liegt gemäß aktuellen Hahn Retail Report bei rd. 4.200 € je m², was bei einer Verkaufsfläche von rd. 8.600 m² einem Umsatz von rd. 36 Mio. € entspräche.

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 einem am Ermesgraben gelegenen Fachmarktzentrum (u.a. Netto, dm, NKD, Takko, Deichmann, Tedi) ergänzt werden.

Das nahversorgungsbezogene Angebot im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich wird im Wesentlichen von den beiden modernen Filialen der Lebensmitteldiscounter Aldi-Süd und Lidl im Gebiet „In den Schlimmfuhren“, einer kleinflächigen Netto-Filiale sowie der im Fachmarktzentrum Ermesgraben gelegenen dm-Filiale geprägt.

Sowohl Aldi-Süd (rd. 1.300 m²) als auch Lidl (rd. 1.700 m²) verfügen über großzügige Verkaufsflächendimensionierungen sowie moderne Marktauftritte und sind diesbezüglich als deutlich leistungsfähiger einzustufen als der aktuell rd. 800 m² große Netto-Markt im Fachmarktzentrum Ermesgraben. Hier befindet sich mit einer rd. 700 m² großen dm-Filiale auch der derzeit einzige Drogeriemarkt im Verbandsgemeindegebiet. Für die beiden im Fachmarktzentrum ansässigen Nahversorger Netto und dm bestehen allerdings Pläne, die Betriebe auf 995 m² (Netto) bzw. rd. 855 m² (dm) zu erweitern. Mit dem am 23.02.2023 durch den Stadtrat Schweich gefassten Einleitungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Ermesgraben“ wurde das hierfür erforderliche Bauleitplanverfahren eingeleitet, so dass beide Anbieter in der jeweils erweiterten Form im Rahmen dieser Analyse berücksichtigt werden.

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

Insgesamt wird sich die Verkaufsfläche der relevanten Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben / Schlimmfuhr somit absehbar auf rd. 5.800 m² belaufen, auf der ein Gesamtumsatz von rd. 34 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 Einzelhandelskonzept²¹ als „zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Föhren“ klassifiziert wird, beschränkt sich das Nahversorgungsangebot auf eine Bäckerei sowie das Lebensmittelgeschäft „IK täglich frisch“, die von einer außerhalb gelegenen Metzgerei bzw. einem kleinteiligen Getränkemarkt ergänzt werden.

Mit der im Dezember 2021 erfolgten Eröffnung eines rd. 1.500 m² großen Rewe-Supermarktes²² im „zentralen Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren“ ist die Nahversorgungssituation in der Ortsgemeinde, die über ein Bevölkerungspotenzial rd. 3.000 Einwohner*innen 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 zuletzt auf 1.200 m² erweitert worden ist.²³ Darüber hinaus ergänzen die beiden Bäckereien „Dietz“ und „Fleisch“ sowie die Metzgerei „Hartl“ das nahversorgungsbezogene Angebot in Hetzerath.

²¹ Interkommunales Einzelhandelskonzept für die Ortsgemeinden Föhren (VG Schweich) und Hetzerath (VG Wittlich-Land); GMA (2016)

²² zzgl. Bäckerei „Die Lohners“ (50 m²) und Frisör Haarkunst

²³ Die (Wieder-)Eröffnung der erweiterten Norma-Filiale hat im Oktober 2022 stattgefunden.

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 mit Abstand wichtigster Versorgungsstandort zu klassifizieren.

Daneben 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 Bach- bzw. Brückenstraße ansässigen Ladenhandwerksbetrieben (Metzgerei Konrad; Bäckerei Frick) Nahversorgungsfunktionen für die Ortsgemeinde Mehring. Darüber hinaus ist an der Frankenstraße ein kleinteiliger Getränkemarkt vorzufinden.

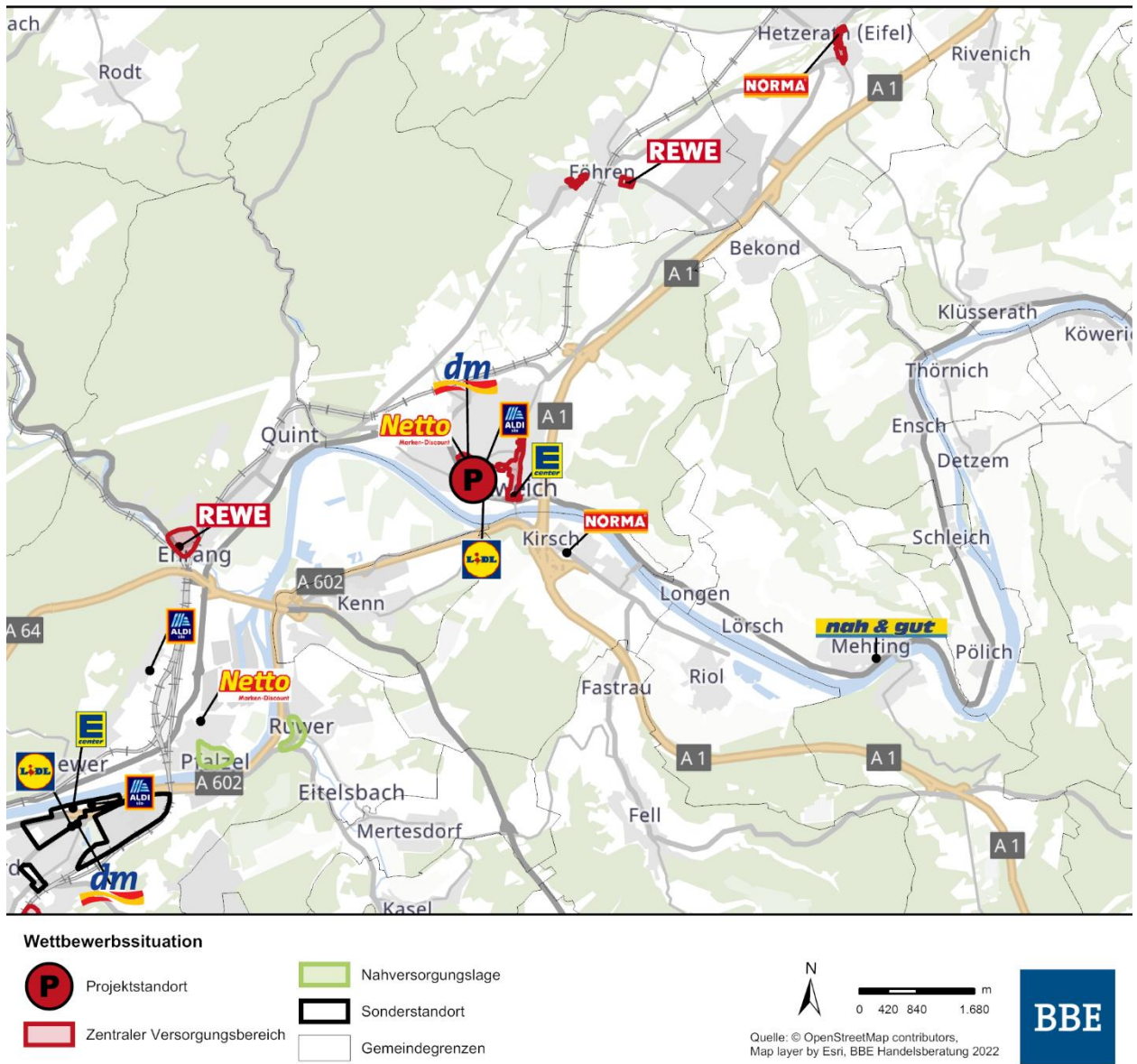
4.1.7 Sonstige Ortsgemeinden der VG Schweich

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.²⁴

²⁴ 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 Einkaufsbeziehungen 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 7: Hauptwettbewerber des Planvorhabens



Quelle: BBE-Darstellung 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 Getränkemarktes²⁵ 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.

²⁵ zzgl. Bäckerei Lohners

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.

4.2.4 Sonderstandort Trier-Nord

Das Gewerbegebiet Trier Nord- Castelforte fungiert als regional ausstrahlendes Fachmarktzentrum in verkehrsgünstiger Lage unmittelbar 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 im Ratio-Einkaufszentrum gelegene E-Center (rd. 5.500 m² VKF) sowie eine an der Herzogenbuscher Straße ansässige dm-Filiale (rd. 600 m² VKF). Darüber hinaus sind mit einer solitär gelegenen Aldi-Süd-Filiale (rd. 1.000 m² VKF), einer modernen Lidl-Filiale (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 m²²⁶), Lidl (rd. 1.700 m²), Aldi-Süd (rd. 1.300 m²) und Netto (rd. 955 m²) sowie der im Fachmarktzentrum Ermesgraben gelegene dm-Drogeriemarkt die größten Nahversorgungsbetriebe dar.

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.

Als derzeit einzigem Vollsortimenter im Stadtgebiet sowie unter Berücksichtigung der vor kurzem stattgefundenen Betriebsaufgabe des nahegelegenen Real-Marktes ist diesem Marktteilnehmer aktuell eine hohe Leistungsfähigkeit zu unterstellen.

Gleiches gilt auch für den am Ermesgraben ansässigen Drogeriemarkt, der aktuell den einzigen Fachanbieter im Verbandsgemeindegebiet darstellt.²⁷

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).

Daneben stellen auch die in rd. 11 Pkw-Minuten zu erreichenden Angebotsstrukturen im gewerblich geprägten Standortbereich „Trier Nord – Castelforte“ weitere Einkaufsalternativen dar, die angesichts der verkehrlichen Erreichbarkeit und bestehender Agglomerationseffekte weit in die Region ausstrahlen. Mit einem großen E-Center (über 5.000 m² VKF) befindet sich dort auch der mit Abstand größte Wettbewerber im Untersuchungsraum sowie der dem Planvorhaben nächstgelegene Drogeriemarkt außerhalb von Schweich. Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot an dem autokundenorientierten Fachmarktstandort von den beiden großflächigen Filialen von Aldi-Süd und Lidl.

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

²⁶ inkl. Getränkemarkt

²⁷ Die Drogeriewarenabteilung des inzwischen geschlossenen Real-Marktes hat eine Verkaufsfläche von > 500 m² umfasst.

Abbildung 8: 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	9.130	54,1	39,3	8,8	6,0
Zentraler Versorgungsbereich	3.340	19,8	15,7	2,5	1,7
Eingeschränkter zentraler Ver- sorgungsbereich	5.790	34,3	23,6	6,3	4,3
Sonstiges VG-Gebiet, davon	4.150	16,9	14,7	1,1	1,1
Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Föhren	80	0,4	0,4	-	-
Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren	1.550	7,4	6,3	0,6	0,5
Streulage Föhren	80	0,2	0,2	-	-
Ortsgemeinde Longuich**	1.570	5,2	4,4	0,3	0,5
Ortsgemeinde Mehring**	630	2,5	2,2	0,2	0,1
Ortsgemeinde Fell**	70	0,5	0,5	-	-
Ortsgemeinde Kenn**	80	0,4	0,4	-	-
Ortsgemeinde Ensch**	30	0,2	0,2	-	-
Ortsgemeinde Bekond	60	0,2	0,2	-	-
Stadt Trier insg., davon	12.460	71,7	49,0	10,8	11,9
Nebenzentrum Ehrang	2.100	9,9	8,3	0,9	0,8
Streulage Ehrang	940	6,2	4,7	0,5	0,9
Nahversorgungslage Pfalzel	920	4,5	3,7	0,4	0,4
Nahversorgungslage Ruwer	170	1,1	1,1	-	-
Sonderstandort Trier-Nord/ Castelforte	8.330	50,0	31,1	9,0	9,9
Zentraler Versorgungsbereich Hetzerath	1.330	4,8	3,9	0,4	0,5
Untersuchungsraum insgesamt	27.070	147,5	106,9	21,1	19,5
[davon Nahbereich gem. RROP 2014 (Entwurf)]	[11.510]	[62,9]	[47,0]	[9,3]	[6,5]

* v.a. Aktionswaren (Discounter), betreibertypische sonstige (Nonfood-)Randsortimente
 ** Nahbereich gemäß RROP 2014 (Entwurf)
 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 überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem die projektierten Einzelhandelsbetriebe eine hohe Versorgungsbedeutung übernehmen werden.

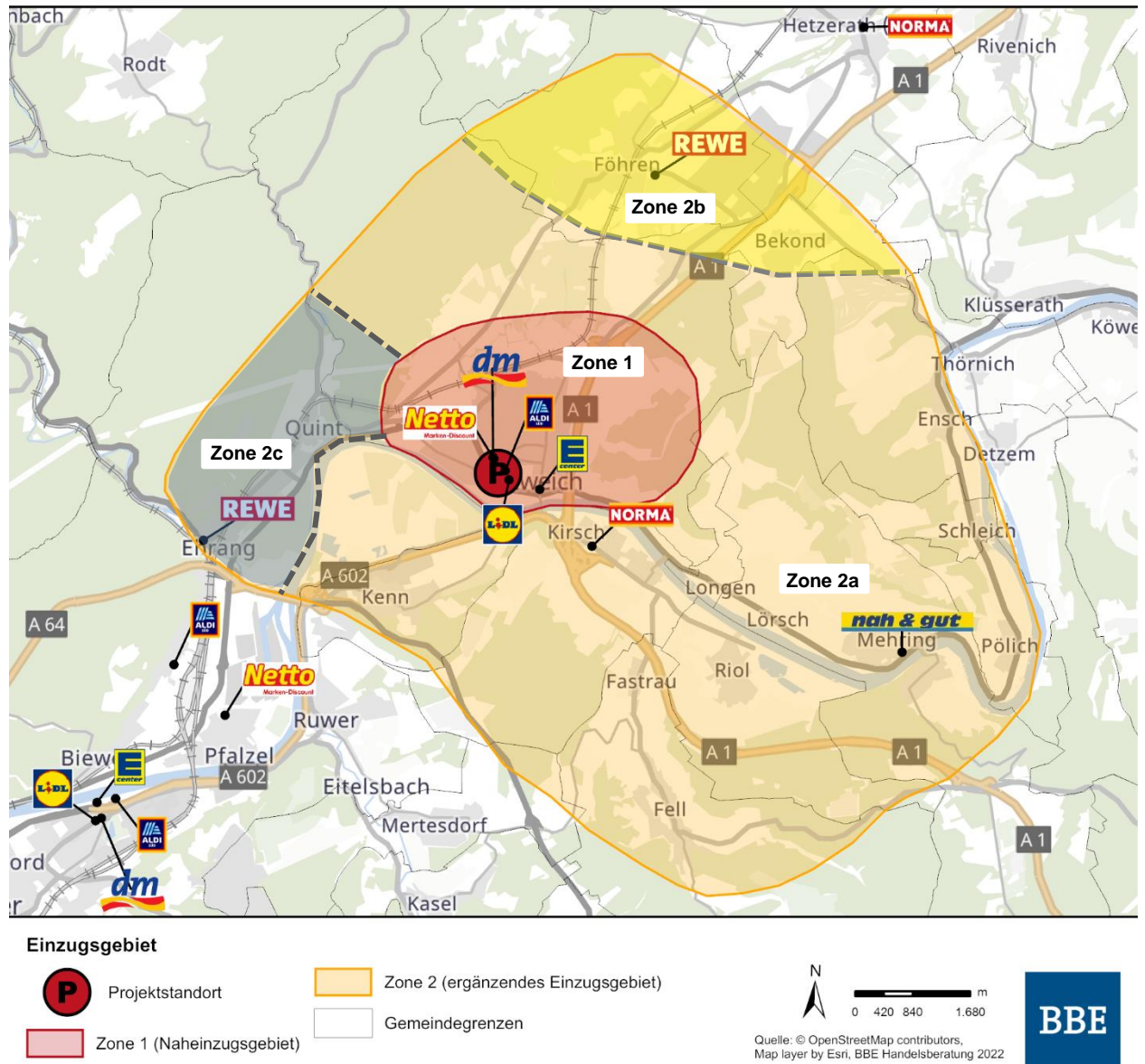
Die Prognose des Einzugsgebietes erfolgt unter Berücksichtigung der Attraktivität des vorhandenen Angebots und der Nachfragesituation. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der von Verbraucher*innen in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,²⁸
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt bzw. des Stadtteils.

Ein Einzugsgebiet stellt grundsätzlich kein statisches Gebilde dar, sondern ist vielmehr eine modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem ein Einzelhandelsbetrieb oder auch ein Standortbereich wesentliche Teile des Umsatzes generiert. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

²⁸ 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 9: Einzugsgebiet



Quelle: BBE-Darstellung 2023

Für den neu geplanten Verbundstandort sind folgende Faktoren für die Ausdehnung des Kundenherkunftsbereiches von Bedeutung:

- Aufgrund des nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunktes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) des geplanten Verbundstandortes stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand für die Ausdehnung des Einzugsgebietes grundsätzlich einen begrenzenden Faktor dar.

- Innerhalb von Schweich nimmt der Vorhabenstandort eine städtebaulich integrierte und zugleich verkehrlich gut erreichbare Lage ein.
- Beim Planstandort handelt es sich um einen etablierten Angebotsstandort in Schweich, der neben nahversorgungsrelevanten Angeboten auch von weiteren Fachmärkten geprägt wird.
- Mit den in den Umlandkommunen Föhren bzw. Trier-Ehrang stattgefundenen Supermarktansiedlungen kann sich die dort lebende Bevölkerung nun allerdings am Wohnort versorgen, sodass über viele Jahre hinweg bestehende Einkaufsbezüge nicht mehr stattfinden (müssen).
- Auch in Longuich und Mehring sind ergänzende Nahversorgungsstrukturen vorzufinden.
- Darüber hinaus ist mit der verkehrlich gut zu erreichenden Gewerbegebietslage „Trier-Nord / Castelforte“ ein regional ausstrahlender Angebotsstandort in räumlicher Nähe vorhanden, der das Marktgebiet des Schweicher Einzelhandels zusätzlich limitiert.

Vor diesem Hintergrund wird das Planvorhaben zunächst vor allem für die rd. 7.900 Einwohner*innen der Stadt Schweich eine nahegelegene und auf kurzem Weg zu erreichende Versorgungsalternative darstellen. Hier wird der Markt auch seine höchste Marktdurchdringung erreichen, sodass 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)²⁹, 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 Siedlungsbereiche sind dem Einzugsgebiet angesichts der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sowie der umliegenden Wettbewerbsstrukturen nicht zuzurechnen.

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.

²⁹ 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. folgende Tabelle).

Abbildung 10: Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

	Einwohner*innen ¹⁾	Kaufkraft		
		Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt
	abs.	in Mio. €		
Kerneinzugsgebiet (= 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 Enschede, Fell, Kenn, Longen, Longuich, Mehring, Pölich, Riol und Schleich
Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Hierbei stammen mit knapp 60 Mio. € etwa zwei Drittel des nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials aus dem gemäß dem RROP 2014 (Entwurf) vom Grundzentrum Schweich **zu versorgenden Nahbereich**.³⁰ 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 insbesondere im umsatzstarken Sortiment der Nahrungs- und Genussmittel, in dem ausweislich der im vorangegangenen Kapitel dargelegten Besitzstrukturen und trotz der Annahme einer hohen Leistungsfähigkeit der ortsansässigen Lebensmittelmärkte per Saldo knapp sechs Millionen Euro an außerhalb des Nahbereichs gelegenen Standorte fließen (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 11: 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)	39,3	21,7	181
Sonstiger Nahbereich* (= Zone 2a des Einzugsgebiets)	7,7	31,1	25
Nahbereich insgesamt	47,0	52,8	89

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

Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Die geplante Einzelhandelsentwicklung wird aufgrund des lokalen Versorgungsbezuges daher dazu beitragen, bestehende Kaufkraftabflüsse abzumildern und zukünftig im Grundzentrum Schweich zu binden.

³⁰ 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 Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum, des ansprechbaren Kaufkraftpotenzials im prognostizierten Einzugsgebiet sowie der marktüblichen Attraktivität von Super- bzw. Drogeriemärkten wird die zu erwartende Umsatzleistung für die geplanten Einzelhandelsbetriebe anhand maximal realisierbarer Marktanteile (Kaufkraftbindung) innerhalb der Teilräume des Einzugsgebietes ermittelt.

Für den geplanten **Lebensmittelmarkt** ist ein Umsatzvolumen von max. 7,3 Mio. € (davon ca. 6,7 Mio. € für die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren) zu prognostizieren. Bei einer Verkaufsfläche von max. 1.550 m² entspricht dies einer Flächenproduktivität von ca. 4.700 € je m² Verkaufsfläche. Trotz der hohen Wettbewerbsintensität im unmittelbaren Standortumfeld kann der geplante Lebensmittelmarkt damit eine innerhalb des Wasgau-Filialnetzes durchschnittliche Flächenproduktivität erzielen.³¹

Abbildung 12: Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung im Verflechtungsbereich

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

Fortsetzung folgt

³¹ Ausweislich des Wasgau Konzernberichts 2021 hat die durchschnittliche (Brutto)Flächenproduktivität im Geschäftsjahr 2021 bei rd. 4.735 € je m² gelegen.

Kundenherkunft	Kaufkraft	Erwartete Kaufkraftbindung	Erwarteter Umsatz
	in Mio. €	in %	in Mio. €
Rossmann-Drogeriemarkt			
Kerneinzugsgebiet Drogeriewaren	2,8	25	0,7
Kerneinzugsgebiet Nahrungs- und Genussmittel	21,7	1	0,2
Erweitertes Einzugsgebiet Drogeriewaren	7,3	15	1,1
Erweitertes Einzugsgebiet Nahrungs- und Genussmittel	57,1	< 1	< 0,1
Streuumsatz	./.	./.	0,3
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	./.	./.	2,4
Randsortimente*	./.	./.	1,1
Gesamt	./.	./.	3,5

* u. a. Tiernahrung, (Schnitt-)Blumen, Zeitung/ Zeitschriften bzw. Fotozubehör / Bild- und Tonträger, Papierwaren / Spielwaren, Haushaltswaren / Dekorationsartikel, Elektrozubehör, Kurzwaren und Textilien
Quelle: BBE-Berechnungen

Der **Rossmann-Drogeriemarkt** kann am Standort einen maximalen Umsatz von ca. 3,5 Mio. € realisieren. Damit wird der Umsatz des Vorhabens – trotz der Nahkonkurrenz aufgrund der nahegelegenen dm-Filiale im Fachmarktzentrum Ermesgraben – ebenfalls eine innerhalb des eigenen Filialnetzes durchschnittliche Umsatzleistung erwirtschaften.³²

Im Fazit ist somit festzuhalten, dass die standort- und wettbewerbsbezogenen Rahmenbedingungen für das Planvorhaben eine betreiberdurchschnittliche Leistungsfähigkeit der Betriebe erwarten lassen.

Hierbei wird das Planvorhaben rd. 87 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet erwirtschaften und demnach vor allem lokale Versorgungsfunktionen entfalten.

³² vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2022/2023; demnach beläuft sich der durchschnittliche Filialumsatz von Rossmann im Geschäftsjahr 2021 auf rd. 3,4 Mio. €.

6.2 Umsatzumverteilungseffekte

Bei der vorstehenden Umsatzprognose werden die Abschöpfungsquoten der projektierten Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet ermittelt und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der Lebensmittel- und Drogeriemarkt nach der geplanten Ansiedlung für die in Schweich bzw. den umliegenden Wohnstandorten lebende Bevölkerung übernehmen können (Worst-Case-Betrachtung).

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Umsatzumverteilungsprognose ist vorauszusetzen, dass der Umsatz, der im Realisierungsfall am Planstandort gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn weder ein erweiterter noch ein neuer Anbieter vergrößert den verfügbaren "Kaufkraftkuchen", sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes. Dies ist grundsätzlich als ein rechtlich tolerierbarer Wettbewerbseffekt zu sehen; sollten aber die vom Vorhaben induzierte Umsatzumverlagerungen dazu führen, dass andere zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahе Versorgung anderenorts unzumutbar beeinträchtigt werden, können sich dadurch städtebaulich negative Auswirkungen ergeben und damit die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens infrage gestellt werden.

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

- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen vor allem zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Supermarktes in erster Linie frischeorientierte Lebensmittelanbieter anzusehen sind, während der geplante Drogeriemarkt primär mit Anbietern derselben Betriebsform konkurrieren wird.
- Allerdings ist im Rahmen der Wettbewerbsanalyse aufgezeigt worden, dass beide Angebotsformate mit E-Center bzw. dm derzeit nur jeweils einmal in Schweich vertreten sind. Neben einer hohen Leistungsfähigkeit der beiden Marktteilnehmer ist daher zugleich davon auszugehen, dass auch den ortsansässigen Lebensmitteldiscountern eine überproportional hohe Versorgungsbedeutung in diesen Sortimentsbereichen zukommt.
- Gleichwohl ist eine wesentliche Erkenntnis der vorangegangenen Angebots- und Nachfragesituation, dass derzeit nicht die gesamte im Nahbereich vorhandene Lebensmittelkaufkraft lokal gebunden werden kann, sondern mehr als sieben Millionen Euro an umliegende Angebotsstandorte abfließen. Diesbezüglich ist insbesondere der in autokundenorientierte Lage am östlichen Stadteingang von Trier gelegene Fachmarktstandort „Trier Nord/ Castelforte“ hervorzuheben, der nach der Schließung des Real-SB Warenhauses in Kenn den wesentlichen Wettbewerbsstandort für die in Schweich ansässigen Anbieter darstellt.

- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.
- Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für Verbraucher*innen die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich 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 niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die geplante Einzelhandelsentwicklung und den damit einhergehenden zu erwartenden Umsatzverlagerungen nach der BBE-Prognose folgende Konsequenzen:

Die durch die projektierte **Ansiedlung des Wasgau Lebensmittelmarktes** maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden sich vor allem auf die umliegenden Lebensmittelmärkte in Schweich auswirken. Von den absolut wie prozentual höchsten Umsatzumverlagerungen wird hierbei das im **zentralen Versorgungsbereich** gelegene E-Center betroffen sein, das als einziger Vollsortimenter im Stadtgebiet die größten Angebotsüberschneidungen mit dem geplanten Supermarkt aufweist. Die Umsatzumverteilungen werden sich hier auf rd. 9 % der derzeitigen Umsatzleistung belaufen.

Auch für die im **eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich** Ermesgraben / Schlimmfuhr ansässigen Lebensmitteldiscounter Aldi-Süd, Lidl und Netto wird die geplante Supermarktansiedlung mit einer spürbaren Wettbewerbsintensivierung einhergehen. Maßgeblich aufgrund des frischeorientierten Angebotsschwerpunkts des Planvorhabens werden die gegenüber den drei Lebensmitteldiscountern ausgelösten Umsatzumverlagerungen mit einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungsquoten von durchschnittlich rd. 7 % allerdings bereits deutlich geringer ausfallen.

Für **Föhren** bzw. **Trier-Ehrang** sind aufgrund der räumlichen Entfernung und der überwiegend auf den eigenen Nahbereich ausgerichteten Nahversorgungsfunktionen Umsatzumverteilungen von maximal 5 – 6 % des derzeitigen Umsatzes zu erwarten.

Auch die ergänzenden Nahversorgungsangebote in **Longuich** und **Mehring** werden von Umsatzumverlagerungen in vergleichbaren Größendimensionen tangiert.

Demgegenüber werden die kleinteiligen Angebotsstrukturen in den **sonstigen Ortsgemeinden** und im **Umland** allenfalls marginal von Umverteilungseffekten betroffen werden.

Abbildung 13: 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	54,1	3,2	1,6	4,8	9
Zentraler Versorgungsbereich	19,8	1,6	0,3	1,9	9
Eingeschränkter zentraler Versorgungsbereich	34,3	1,6	1,3	2,9	8
Sonstiges VG-Gebiet, davon	16,9	0,7	< 0,1	0,8	4
Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Föhren	0,4	(*)	(*)	(*)	(*)
Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren	7,4	0,4	< 0,1	0,5	6
Streulage Föhren	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)
Ortsgemeinde Longuich	5,2	0,2	(*)	0,2	4
Ortsgemeinde Mehring	2,5	0,1	(*)	0,1	4
Ortsgemeinde Fell	0,5	(*)	(*)	(*)	(*)
Ortsgemeinde Kenn	0,4	(*)	(*)	(*)	(*)
Ortsgemeinde Ensch	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)
Ortsgemeinde Bekond	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadt Trier insg., davon	71,7	2,3	1,2	3,4	5
Nebenzentrum Ehrang	9,9	0,6	< 0,1	0,6	6
Streulage Ehrang	6,2	0,1	(*)	0,1	2
Nahversorgungslage Pfalzel	4,5	0,1	(*)	0,1	2
Nahversorgungslage Ruwer	1,1	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonderstandort Trier-Nord/ Castelforte	50,0	1,5	1,1	2,6	5
Zentraler Versorgungsbereich Hetzerath	4,8	0,1	(*)	0,1	2
Untersuchungsraum insgesamt	147,5	6,3	2,8	9,1	6
sonstige Standorte/Online-handel	./.	1,0	0,7	1,7	./.
Wettbewerber gesamt	./.	7,3	3,5	10,8	./.

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

Umsatzumverteilungen werden auch die am **Sonderstandort Trier-Nord/Castelforte** ansässigen Lebensmittelmärkte hinzunehmen haben, die darauf zurückzuführen sind, dass die dort ansässigen Märkte heute für Kund*innen aus dem Nahbereich vom Schweich ein wichtiges alternatives Einkaufsziel darstellen. Mit rd. 2 % (Aldi-Süd/ Lidl) bis 5 % (E-Center) werden an dem autokundenorientierten Fachmarktstandort aber ebenfalls keine betriebsgefährdende Größendimensionen zu erwarten sein.

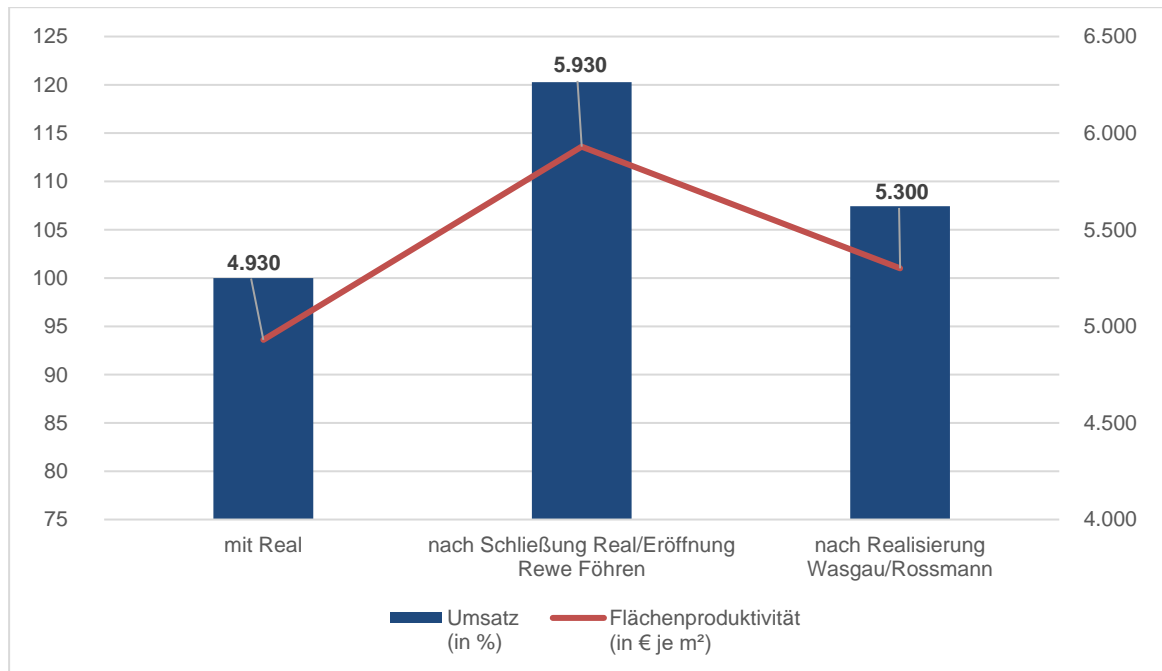
Auch die **Wettbewerbswirkungen des projektierten Rossmann-Drogeriemarktes** werden sich in hohem Maße lokal entfalten und sich hier vor allem auf den ebenfalls im **eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben/ Schlimmfuhr** ansässigen dm-Drogeriemarkt beziehen. Mit rd. 1 Mio. € wird dieser Marktteilnehmer rd. 17 % seiner derzeitigen Umsatzleistung verlieren. Ein Rückzug dieses zum Markteintritt des Rossmann-Drogeriemarktes bereits modernisierten und auf ca. 855 m² erweiterten Anbieters³³ ist jedoch sowohl aufgrund des derzeitigen Alleinstellungsmerkmals und der damit verbundenen sehr hohen Leistungsfähigkeit als auch aus marktstrategischen Gründen nicht zu erwarten. Daneben werden auch die Drogerieabteilungen der ortsansässigen Lebensmittelmärkte von Umsatzumverteilungen betroffen sein. Da das Drogeriesortiment bei den betroffenen Märkten aber jeweils nur geringe Umsatzanteile in Bezug zum jeweiligen Gesamtumsatz ausmacht, wird von diesen Umsatzeinbußen keine wirtschaftliche Gefährdung ausgelöst.

Außerhalb von Schweich beziehen sich die Wettbewerbswirkungen vor allem auf die am Sonderstandort **Trier-Nord/Castelforte** vorhandenen Angebote, fallen mit rd. 0,5 Mio. € (dm) bzw. rd. 0,4 Mio. € (E-Center) aber bereits deutlich geringer aus und nehmen keine Dimension ein, die den Rückzug einer der beiden Anbieter nach sich ziehen wird.

Im Zwischenfazit ist somit festzuhalten, dass das **Gesamtvorhaben** etwa 45 % des prognostizierten Umsatzes gegenüber den im Stadtgebiet von Schweich ansässigen Nahversorgungsbetrieben generieren wird. Hierbei wird eine Umsatzgröße von insgesamt rd. 1,9 Mio. € gegenüber den **im zentralen Versorgungsbereich Schweich** ansässigen Betrieben umverteilt und dort mit einer durchschnittlichen Umsatzumverlagerungsquote von rd. 9 % einhergehen. Hauptwettbewerber ist hier das insgesamt rd. 3.000 m² große E-Center, dem als derzeit einzigem Vollsortimenter im Stadtgebiet allerdings eine hohe Leistungsfähigkeit zuzuordnen ist. Zudem wird der seit langem fest in die örtliche Angebotsstruktur etablierte Verbrauchermarkt umsatzseitig in hohem Maße von der Betriebsaufgabe des gerade einmal rd. 4 km entfernt gelegenen, rd. 8.600 m² großen Real-Marktes in Kenn profitiert haben.

³³ vgl. Kapitel 4.1.2

Abbildung 14: Entwicklung der Edeka-Leistungsdaten im Zeitverlauf



Quelle: BBE Darstellung 2023

Auch nach Realisierung des Planvorhabens und den im Zuge dessen ausgelösten Wettbewerbseffekten wird das E-Center nach den Ergebnissen der Umverteilungsprognose immer noch eine um rd. 7 % höhere Umsatzleistung erwirtschaften als vor der Betriebsaufnahme von Real in Kenn. Trotz hoher einzelbetrieblicher Umsatsumverlagerungen ist der Rückzug dieses für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs relevanten Marktteilnehmers daher marktseitig nicht zu erwarten. Dies auch vor dem Hintergrund, als dass der integriert gelegene Edeka-Markt auch nach Realisierung des Planvorhabens mit rd. 5.300 € je m² immer noch eine leicht über dem Durchschnitt des Edeka-Filialnetzes (5.180 €/m²) liegende Flächenproduktivität erwirtschaften können.³⁴

Sonstige Anbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Schweich werden nur untergeordnet von Wettbewerbseffekten tangiert und keinesfalls in ihrem wirtschaftlichen Fortbestand gefährdet. Damit sind negative Auswirkungen auf das Hauptzentrum von Schweich auszuschließen.

Spürbare Umsatsumverlagerungen ergeben sich auch innerhalb des **eingeschränkten zentralen Versorgungsbereichs Ermesgraben / Schlimmfuhr**. Hier summieren sich die Umverteilungseffekte auf insgesamt rd. 2,9 Mio. € bzw. ebenfalls durchschnittlich rd. 9 %. Während die umliegenden Lebensmittel-discounter Aldi-Süd, Lidl und Netto von Umsatzeinbußen in Höhe von etwa 7 % und damit ebenfalls keinesfalls geschäftsgefährdend betroffen sind, belaufen sich die Umverteilungseffekte gegenüber dem am Ermesgraben ansässigen dm-Drogeriemarkt auf etwa 17 %. Trotz hoher zu erwartender Umverteilungen ist ein Rückzug des derzeitigen einzigen Drogeriemarktes im Verbandsgemeindegebiet aber aus Sicht der BBE nicht zu erwarten, denn mit Realisierung des Planvorhabens wird der dm-Markt immer noch einen

³⁴ Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2022/2023

betriebsartigen Filialumsatz erwirtschaften können.³⁵ Auch das ansprechbare Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet, das mit mehr als 10 Mio. € ausreichend hoch für zwei Drogeriemärkte ist, spricht gegen eine Betriebsaufgabe von dm. Die geplante Verkaufsflächenausstattung von Rossmann stützt diese Annahme zusätzlich, da der neu anzusiedelnde Drogeriemarkt mit rd. 700 m² eine geringere Verkaufsflächenausstattung aufweisen wird als der langjährig am Markt etablierte und auf rd. 855 m² erweiterte dm-Markt.

Auch unter marktstrategischen Überlegungen ist ein Rückzug von dm nicht zu erwarten, zumal die Versorgungsfunktion des (eingeschränkten) zentralen Versorgungsbereichs durch die neu geplante Rossmann-Filiale weiterhin gewährleistet wäre.³⁶

Bei Umsatzumverteilungen von maximal 2 % (u.a. Hetzerath) bis maximal 6 % (u.a. Föhren, Trier-Ehrang) sind Betriebsgefährdungen an **außerhalb von Schweich** gelegenen Angebotsstandorten durchgängig auszuschließen.

Die Ansiedlung der beiden neuen Märkte in Schweich wird auch am dezentralen Fachmarktstandort „Trier-Nord“ Castelforte“ mit Umsatzeinbußen einhergehen, die mit durchschnittlich rd. 5 % aber ebenfalls gering ausfallen.

Umsatzgrößen von rd. 1,0 Mio. € (Wasgau) bzw. rd. 0,7 Mio. € (Rossmann) und somit durchschnittlich rd. 16 % der zu erwartenden Umsätze werden gegenüber einer Vielzahl außerhalb des Untersuchungsraumes gelegener Wettbewerbsbetriebe im Rahmen einer **diffusen Umverteilung** („Streukund*innen“) umverteilt, ohne dass hier eine standortbezogene Bilanzierung erfolgen kann. Die diffusen Umverlagerungen ergeben sich insbesondere durch die Vielzahl an (Tages-)Tourist*innen und Übernachtungsgästen in Schweich bzw. der Moselregion. Aufgrund der großen Anzahl von Wettbewerbern und den damit einhergehenden breit gestreuten Umsatzumverteilungen sind auch außerhalb des Untersuchungsraumes Betriebsgefährdungen durchweg auszuschließen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Umsatzumlenkungen 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.

³⁵ Dieser liegt laut aktuellen Betreiberangaben (vgl. <https://www.dm.de/unternehmen/unternehmenszahlen>) für das Geschäftsjahr 2021/2022 bei rd. 4,7 Mio. € je Filiale.

³⁶ Selbst wenn wider Erwarten die dm-Filiale infolge der Realisierung des Planvorhabens schließen müsste, wäre eine Versorgung mit Drogeriewaren im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich durch das Planvorhaben weiterhin gesichert und somit aus städtebaulicher Sicht unproblematisch.

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.³⁷ Dabei ist auf die „konkreten Gegebenheiten im Plangebiet“ abzustellen und die „realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen“ zu berücksichtigen.³⁸

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 ist³⁹, 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.⁴⁰

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.

³⁷ 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

³⁸ BVerwG 4 CN 6.11, Urteil vom 27. März 2013, Rn. 21

³⁹ beispielsweise Marktkauf

⁴⁰ 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. 166 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		
	Nahversorgungsrelevante Sortimente	Sonstige Sortimente	Summe
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Umsatz vor Nachnutzung Kenn*	128,0	19,5	147,5
+ Umsatz SB-Warenhaus („100 %-Variante“)	+ 21,3	+ 16,4	+ 37,8
- Umverteilungen innerhalb Untersuchungsraums	- 14,2	- 5,5	- 19,7
Umsatz nach Nachnutzung Kenn	135,1	30,5	165,6

Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Darüber hinaus ist auch für das **Planvorhaben** aufgrund der gestiegenen Wettbewerbsintensität mit einem **Rückgang der Umsatzleistung** um ca. 10 % zu rechnen. Im Zuge dessen werden sich auch die prognostizierten Mehrumsätze von derzeit rd. 10,8 Mio. € (vgl. Kap. 6.1) auf dann rd. 9,7 Mio. € reduzieren.

Für die mit der Realisierung der Ansiedlungsvorhaben von Wasgau und Rossmann 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	47,7	2,4	1,3	3,7	8
Zentraler Versorgungsbereich	17,8	1,2	0,2	1,4	8
Eingeschränkter zentraler Versorgungsbereich ²⁾	29,9	1,2	1,1	2,3	8
Sonstiges VG-Gebiet, davon	53,6	2,2	0,7	2,9	5
Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Föhren	0,4	(*)	(*)	(*)	(*)
Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren	7,0	0,3	0,1	0,4	5
Streulage Föhren	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)
Ortsgemeinde Longuich	4,8	0,2	(*)	0,2	4
Ortsgemeinde Mehring	2,3	0,1	(*)	0,1	4
Ortsgemeinde Fell	0,5	(*)	(*)	(*)	(*)
Ortsgemeinde Kenn (inkl. Real-Nachnutzung)	38,2	1,6	0,6	2,2	6
Ortsgemeinde Ensch	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)
Ortsgemeinde Bekond	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadt Trier insg., davon	59,6	1,1	0,8	1,9	3
Nebenzentrum Ehrang	8,7	0,4	0,1	0,5	5
Streulage Ehrang	5,8	0,1	(*)	0,1	1
Nahversorgungslage Pfalzel	4,3	0,1	(*)	0,1	1
Nahversorgungslage Ruwer	1,1	(*)	(*)	(*)	0
Sonderstandort Trier-Nord/ Castelforte	39,7	0,6	0,7	1,3	3
Zentraler Versorgungsbereich Hetzerath	4,7	0,1	(*)	0,1	2
Untersuchungsraum insgesamt	165,6	5,8	2,7	8,5	5
sonstige Standorte/ Onlinehandel	./.	0,8	0,5	1,2	./.
Wettbewerber gesamt	./.	6,6	3,2	9,7	./.

(*) 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)

Mit der Nachnutzung des ehemaligen Real-Marktes wird in nur rd. 4 km Entfernung zum Vorhabenstandort eine Einkaufsalternative mit weiträumiger Ausstrahlung geschaffen: Denn bei einem eigenen Bevölkerungspotenzial von nur rd. 2.900 Einwohnern in der Ortsgemeinde Kenn wird ein neuer Lebensmittelmarkt den weit überwiegenden Teil der prognostizierten Umsatzleistung mit außerhalb von Kenn lebenden Kunden erwirtschaften müssen und damit auch in Schweich eine hohe Marktbedeutung erreichen.

Mit der Realisierung des Planvorhabens „In den Schlimmführen“ wird das Grundzentrum jedoch wieder in der Lage sein, zumindest einen Teil dieser dann (wieder) abfließenden Kaufkraft in Schweich zu binden. Diese - aus landes- und regionalplanerischer Sicht grundsätzlich positiv zu bewertenden - „Rückholeffekte“ werden sich auf insgesamt rd. 2,2 Mio. € belaufen und mit einer Umverteilungsquote gegenüber dem nicht-zentralen Ort Kenn von rd. 6 % einhergehen.

Gleichzeitig fallen die Umsatzumverteilungen gegenüber allen anderen Standortbereichen durchweg geringer aus - auch die entsprechenden Umverteilungsquoten sind durchgängig niedriger. So reduzieren sich die Umsatzumverteilungen gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich „Schweich“ und dem eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich „Ermesgraben / Schlimmfuhr“ auf rd. 8 %. Auch die Umverteilungen gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich "Nahversorgung" in Föhren sind in dieser Variante mit ca. 5 % niedriger.

Die Umsatzumverteilungen gegenüber den sonstigen Angebotsstandorten sind ebenfalls durchweg geringer als im Basisszenario 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 Ansiedlung und 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 Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m² grundsätzlich zulässig.

Sowohl der geplante Supermarkt (rd. 1.550 m²) als auch der geplante Drogeriemarkt (rd. 700 m²) würden jeweils für sich betrachtet demnach dem Zentralitätsgebot entsprechen.

Da aber die beiden geplanten 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 Ansiedlung und 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 geplanten Einzelhandelsentwicklung 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:

- Mit einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt 2.250 m² (Wasgau: 1.550 m²/ Rossmann: 700 m²) wird der für Grundzentren vorgesehene Schwellenwert von 2.000 m² nur geringfügig überschritten, wobei jeder Betrieb für sich betrachtet das Zentralitätsgebot wahrt. Hierbei ist das projektierte Verkaufsflächenangebot am Standort von ursprünglich rd. 3.100 m²⁴¹ auf die aktuelle Zielgröße um mehr als ein Viertel (- 27 %) reduziert worden. Neben dem Verzicht auf eine weitere Fachmarkteinheit ist zudem auch die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes (ursprünglich 800 m²) nochmals herabgesetzt worden.
- 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 30.000 Einwohnern im Nahbereich der mit Abstand größte zentrale Ort im Verbandsgemeindegebiet.
- Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept (2020) definiert im Stadtgebiet von Schweich zwei zentrale Versorgungsbereiche.

⁴¹ Planstand zum 10/2020

- Größere Flächen, die zur Aufnahme moderner Angebotsformate in der Lage sind, sind in der als Hauptzentrum festgelegten kleinteilig strukturierten Ortsmitte von Schweich nicht vorhanden. Auch vor diesem Hintergrund ist dem Standortbereich „Ermesgraben / Schlimmfuhr“ im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept die Funktion als ergänzender zentraler Versorgungsbereich zugeordnet worden.
- Das Vorhaben ordnet sich daher in die eigene Stadtentwicklungsplanung ein und folgt auch den landes- bzw. regionalplanerischen Anforderungen an die städtebauliche Integration großflächiger Einzelhandelsbetriebe.
- Die geplante Einzelhandelsentwicklung weist ihren Angebotsschwerpunkt eindeutig in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf. Somit ist das Planvorhaben in besonderem Maße dazu geeignet, die grundzentrale Versorgungsfunktion von Schweich perspektivisch auszubauen und langfristig zu sichern. Damit wird dem Entwicklungsziel gefolgt, dass Grundzentren gemäß LEP „in besonderem Maße zur Sicherung der Nahversorgung beitragen“ sollen.
- Dies umso mehr, als dass mit der vorangegangenen Angebots- und Nachfrageanalyse im Nahbereich Kaufkraftabflüsse von knapp sechs Millionen Euro im kaufkraftstarken und für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment der Nahrungs- und Genussmittel aufgezeigt werden konnten: Einer Kaufkraft von rd. 53 Mio. € steht lediglich eine Umsatzleistung von rd. 47 Mio. € gegenüber, was mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 89 % einhergeht. Zu begründen ist dies insbesondere mit der defizitären Lebensmittelausstattung mit Vollsortimenten. Während im Stadtgebiet von Schweich mit Aldi, Lidl und Netto drei Lebensmitteldiscounter vorzufinden sind, ist das an der Brückenstraße gelegene E-Center aktuell der einzige frischeorientierte Anbieter im Stadtgebiet.
- Mit der Ansiedlung des geplanten Supermarktes erfolgt somit eine aus Kundensicht sehr zu begründende qualitative Aufwertung der örtlichen Angebotsstruktur. Auch bei Drogeriewaren fokussiert sich das relevante Angebot vor allem auf den derzeit einzigen Drogeriemarkt im Verbandsgemeindegebiet, sodass mit der projektierten Rossmann-Filiale ebenfalls ein attraktive Einkaufsalternative in städtebaulich integrierter und dennoch auch aus dem restlichen Verbandsgemeindegebiet gut zu erreichender Lage geschaffen werden soll.
- Von hervorgehobener Relevanz bei der Bewertung der landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben ist zudem, dass das Vorhaben durch die kleinräumige Kundenansprache darüber hinaus auch in der Lage sein, bislang aus dem (zukünftigen) Nahbereich abfließende Kaufkraft lokal binden zu können, ohne dass umliegende zentrale Orte in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion gefährdet werden.
- Im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Lebensmittelsegment wird die lokale Umsatz-Kaufkraft-Relation hierbei von aktuell rd. 89 % auf etwa 95 % angehoben werden können (vgl. folgende Tabellen 18 und 19).

Abbildung 18: Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Nahbereich vor / nach Projektrealisierung

	Umsatzleistung Nahrungs- und Genussmittel		
	Stadt Schweich	Sonstiger Nahbereich*	Nahbereich insgesamt
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Umsatz vor Projektrealisierung	39,3	7,7	47,0
+ Umsatz Planvorhaben	+ 6,7	./.	+ 6,7
- Umverteilungen innerhalb Nahbereich	- 3,0	- 0,3	- 3,3
Umsatz nach Projektrealisierung	43,0	7,4	50,4

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

Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Abbildung 19: Umsatz-Kaufkraft-Relation Nahrungs- und Genussmittel im Nahbereich nach Projektrealisierung

	Nahrungs- und Genussmittel		
	Umsatz	Kaufkraft	Umsatz-Kaufkraft-Relation
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Stadt Schweich (= Zone 1 des Einzugsgebiets)	43,0	21,7	198
Sonstiger Nahbereich* (= Zone 2a des Einzugsgebiets)	7,4	31,1	24
Nahbereich insgesamt	50,4	52,8	95

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

Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

7 Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse

Für die städtebauliche Bewertung des Ansiedlungsvorhabens ist entscheidend, ob durch die geplante Angebotsergänzung im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben/ Schlimmfuhr andere zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird. Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, 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 Ergänzungen im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben/ Schlimmfuhr keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе 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 „In den Schlimmfuhren“ in Schweich ist die Ansiedlung eines Wasgau Lebensmittel-supermarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.550 m² sowie eines Rossmann Drogeriemarktes mit rd. 700 m² geplant.
- Beide Betriebe weisen einen nahversorgungsrelevanten Angebotsschwerpunkt auf und werden mit einer marktgerechten Weiterentwicklung der lokalen Nahversorgungssituation in städtebaulich integrierter Lage von Schweich einhergehen.
- Der projektierte Verbundstandort ist dem eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben / Schlimmfuhr zugeordnet, der gemeinsam mit dem zentralen Versorgungsbereich Schweich die grundzentrale Versorgungsfunktionen der Stadt Schweich sicherstellen soll.

- Die beiden Nahversorgungsbetriebe werden mit rd. 87 % den weit überwiegenden Teil des zu erwartenden Umsatzes mit Kund*innen aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet erzielen und demnach vor allem lokale Versorgungsfunktionen entfalten. Dabei werden etwa zwei Drittel des nahversorgungsbezogenen Umsatzes mit Kund*innen aus der Stadt Schweich oder umliegenden Ortsgemeinden der VG Schweich erwirtschaftet.
- Die zu erwartenden Wettbewerbseffekte werden angesichts der zu erwartenden Kundenstruktur ebenfalls vor allem lokal stattfinden. Knapp die Hälfte des prognostizierten Umsatzes wird hierbei gegenüber den im Stadtgebiet von Schweich ansässigen Nahversorgungsbetrieben umverteilt und tangiert hier vor allem das E-Center bzw. den dm-Drogeriemarkt als Anbieter derselben Betriebstypen.
- Beide Anbieter sind derzeit allerdings als äußerst leistungsfähig zu bewerten, die zudem in hohem Maße von der im September 2021 erfolgten Betriebsaufnahme des nahegelegenen Real SB-Warenhauses (rd. 8.600 m², davon > 500 m² Drogeriewarenabteilung) profitiert haben. Auch nach Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung werden beide Anbieter daher weiterhin wirtschaftlich tragfähige Umsätze erwirtschaften. Alle sonstigen relevanten Wettbewerber im Stadtgebiet von Schweich werden bereits deutlich geringere Umsatzeinbußen hinzunehmen haben, sodass auch hier die Gefährdung einzelner Anbieter auszuschließen ist.
- Außerhalb von Schweich gelegene Anbieter werden nur untergeordnet von Umsatzumlenkungen betroffen sein, sodass dort Betriebsgefährdungen – sowohl innerhalb als auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche – ebenfalls durchgängig ausgeschlossen werden können.
- Mit städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche in Schweich und Umlandkommunen bzw. der wohnortnahen Versorgung dienender Standorte ist im Realisierungsfall somit nicht zu rechnen.
Dies gilt auch für den Fall einer möglichen Nachnutzung des ehemaligen Real-Marktes in Kenn.
- Aufgrund der Dimensionierung des Untersuchungsobjektes und des ausgeprägten lokalen Versorgungsbezuges sind wesentliche Wettbewerbswirkungen auf sonstige, weiter entfernt gelegene Siedlungsbereiche und damit negative Auswirkungen auf deren zentrale Versorgungsbereiche und wohnungsnahe Versorgungsstrukturen ebenfalls auszuschließen.
- 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 Einzelhandelsentwicklung weist ihren Angebotsschwerpunkt zudem eindeutig in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf und ist daher in besonderem Maße dazu geeignet, die grundzentrale Versorgungsfunktion von Schweich perspektivisch auszubauen und langfristig zu sichern.
- Durch die kleinräumige Kundenansprache wird das Planvorhaben darüber hinaus auch in der Lage sein, bislang aus dem Nahbereich abfließende Kaufkraft lokal binden zu können, ohne dass umliegende zentrale Orte in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion gefährdet werden. Im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Lebensmittelsegment wird die lokale Umsatz-Kaufkraft-Relation hierbei von aktuell rd. 89 % auf etwa 95 % angehoben werden können.
- Damit liegen Anhaltspunkte für eine Zielabweichung gemäß § 8 Abs. 3 LPlIG vor: Denn die geplante Einzelhandelsentwicklung ist angesichts der aufgezeigten Prognoseergebnisse unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar und berührt auch das Landesentwicklungsprogramm in seinen Grundzügen nicht.

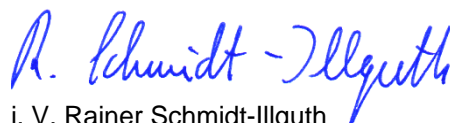
Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass das Planvorhaben grundsätzlich dazu geeignet ist, die derzeitige Versorgungssituation im Grundzentrum Schweich auszubauen und perspektivisch zu sichern, ohne dass negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt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

Köln, im August 2023

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Claus Freuen



i. V. Rainer Schmidt-Illguth