

Interkommunales Einzelhandels- konzept für die Ortsgemeinden Föhren (VG Schweich) und Hetzerath (VG Wittlich-Land)

Änderungen sind gelb hinterlegt

Auftraggeber: Ortsgemeinde Föhren
Ortsgemeinde Hetzerath

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Monika Kollmar,
Niederlassungsleitung
Kirsten Marwede, M. Sc. Geogr.

Köln, am 17.05.2016

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Die GMA übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0221 989438-0
Telefax: 0221 989438-19
E-Mail: office.koeln@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Die Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath erteilten der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Erarbeitung eines interkommunalen Einzelhandelskonzeptes für die beiden Ortsgemeinden. Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist es, Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in beiden Ortsgemeinden zu formulieren.

Im Januar 2016 wurde das interkommunale Einzelhandelskonzept für die beiden Ortsgemeinden vorgelegt. Aufgrund einer veränderten Planung für den Lebensmittelvollsortimenter in Föhren erfolgte seitens der GMA im Mai 2016 eine Überarbeitung der Aussagen im Einzelhandelskonzept.

Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch die jeweiligen Ortsräte dar.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 17.05.2016
KO/MEK-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	7
1. Aufgabenstellung	7
2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung	8
3. Methodische Vorgehensweise	9
4. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	11
4.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung	12
4.1.1 Starker Rückgang der Einzelunternehmen im Handel	13
4.1.2 Warenhäuser, Fachmärkte und Shoppingcenter	14
4.1.3 Internethandel	14
4.1.4 Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel	16
4.2 Konsumentenverhalten im Wandel	17
4.2.1 Demografische Entwicklung	17
4.2.2 Konsumentenverhalten im Wandel	17
4.3 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen	18
4.4 Mittelfristige Entwicklungstrends	19
5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	20
5.1 Bauplanungsrecht	20
5.2 Landes- und Regionalplanung	21
6. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath	25
II. Angebots- und Nachfragesituation	29
1. Einzelhandelsbestand in den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath	29
1.1 Einzelhandelsbestand in der Ortsgemeinde Föhren	30
1.2 Einzelhandelsbestand in der Ortsgemeinde Hetzerath	30
1.3 Einzelhandelsbestand in der Ortsgemeinden Bekond, Naurath (Eifel) und Rivenich	30
2. Wesentliche Lebensmittelmärkte in den weiteren Ortsgemeinden der Verbandsgemeinden Schweich und Wittlich-Land	31
3. Nachfragesituation	33

3.1	Marktgebiet des gemeinsamen Grundzentrums Föhren und Hetzerath	33
3.2	Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Föhren und Hetzerath	35
4.	Ausgewählte Versorgungs- und Produktivitätskennziffern	36
4.1	Ausstattungskennziffern	36
4.2	Zentralitätskennziffer	37
III.	Einzelhandelskonzept Föhren und Hetzerath	39
1.	Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	39
2.	Sortimentskonzept	40
2.1	Begriffsdefinition	41
2.2	Sortimentsliste der Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath	41
3.	Standortkonzept	43
3.1	Begriffsklärung „zentraler Versorgungsbereich“	46
3.2	Standortstruktur in den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath	48
3.2.1	Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Hetzerath	48
3.2.2	Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Föhren	51
3.2.3	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren	53
4.	Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung	55
4.1	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	55
4.1.1	Zentrale Versorgungsbereiche Ortsmitte Föhren und Ortsmitte Hetzerath	55
4.1.2	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren	56
4.2	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	56
4.2.1	Sonstige siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)	56
4.2.2	Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)	56
5.	Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion im grundzentralen Verbund	59
5.1	Empfehlungen für die Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath	59
5.2	Empfehlungen für die Ortsgemeinden Naurath (Eifel), Bekond und Rivenich	60
IV.	Bewertung der Einzelhandelsvorhaben in Föhren und Hetzerath	63
1.	Aufgabenstellung	63

2.	Standortbeschreibung und -bewertung	64
2.1	Mikrostandort des geplanten Lebensmittelvollsortimenters Föhren	64
2.2	Standortalternativen	66
2.3	Mikrostandort des Norma Lebensmitteldiscounters in der Ortsgemeinde Hetzerath	71
3.	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	73
4.	Bewertung des Vorhabens	77
4.1	Methodischer Ansatz	77
4.2	Umsatzerwartung und Umsatzherkunft	77
4.3	Voraussichtliche Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilung	79
4.3.1	Methodik	79
4.3.2	Umsatzumverteilungen	79
4.3.3	Bewertung städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen	82
5.	Fazit	85
V.	Zusammenfassung	87
	Verzeichnisse	90

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Nach dem derzeit in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm der Planungsgemeinschaft Region Trier¹ sollen die nordöstlich der Stadt Trier gelegenen Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath einen grundzentralen Verbund bilden und somit gemeinsam Grundversorgungsfunktionen für einen zugeordneten Verflechtungsbereich (Nahbereich²) übernehmen. Ungewöhnlich an dieser Konstellation ist die Tatsache, dass die beiden Ortsgemeinden jeweils zu unterschiedlichen Verbandsgemeinden und auch zu unterschiedlichen Landkreisen zugehörig sind. Während die Ortsgemeinde Föhren der Verbandsgemeinde Schweich und damit dem Landkreis Trier-Saarburg zugeordnet ist, gehört die Ortsgemeinde Hetzerath der Verbandsgemeinde Wittlich-Land und damit dem Landkreis Bernkastel-Wittlich an.

Darüber hinaus sollen gutachterliche Aussagen zu den potenziellen wirtschaftlichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen aktueller Planungen im Lebensmitteleinzelhandel getroffen werden. So ist in Föhren die Ansiedlung eines Rewe Supermarktes geplant; in Hetzerath möchte sich der ansässige Norma Lebensmitteldiscounter erweitern.

Für die beiden Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath soll ein interkommunales Einzelhandelskonzept erarbeitet werden, das als sachlich fundierte Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel dient.

Der vorliegende Bericht umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

- /// Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung
- /// Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- /// Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes in den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath
- /// Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes, insbesondere zu den Nahversorgungsstrukturen
- /// Ableitung von Leitlinien der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung
- /// Abgrenzung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche
- /// Erarbeitung einer Sortimentsliste für die Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath

¹ Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, Entwurf Januar 2014.

² Naurath (Eifel), Rivenich und Bekond

Grundsätze zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



GMA-Zusammenstellung 2016

2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mithilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird. Die Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in der Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

Durch einen Beschluss des jeweiligen Rates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Im begründeten Einzelfall kann die Kommune von den Vorgaben eines Einzelhandelskonzeptes abweichen. Dies mindert jedoch das städtebauliche Gewicht des Konzeptes und stellt letztlich seine Steuerungswirkung und die rechtliche Bedeutung in Frage.

Als wesentlicher Aspekt bei der Einzelhandelssteuerung sind zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen³. Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Ermittlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente voraus, die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes festgesetzt werden.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

3. Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des statistischen Bundesamtes, des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz sowie Datenmaterial der Verbandsgemeinden Schweich und Wittlich-Land bzw. der Ortsgemeinden zur Verfügung. Nachfolgend werden die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens durchgeführten **primärstatistischen Erhebungen** in Kürze vorgestellt.

Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen⁴ aller Einzelhandelsbetriebe in den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath und im Nahbereich erfasst. Darüber hinaus wurden die wesentlichen Wettbewerber im Lebensmittelhandel in den weiteren Ortsgemeinden der Verbandsgemeinden Schweich und Wittlich-Land erhoben. Die

³ vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13

⁴ Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

Bestandserhebung des Einzelhandels⁵ wurde im November 2015 durchgeführt. Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der GMA-Branchensystematik (38 Sortimentsgruppen). Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den in nachfolgender Tabelle 1 aufgeführten Branchen zugeordnet.

Tabelle 1: GMA-Branchensystematik

Branche	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Apotheker- / Sanitätswaren
Blumen, zoologischer Bedarf	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf
Bücher, Schreib- / Spielwaren	Bücher, Zeitschriften, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe)
Unterhaltungselektronik / Multimedia	Elektrohaushaltsgeräte, Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)
Elektrohaushaltsgeräte	sog. weiße Ware wie Spül- oder Waschmaschinen, Kühlschrank, Herd etc.
Haushaltswaren	Glas / Porzellan / Keramik (GPK), Heimtextilien, Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe
Möbel, Einrichtung	Haushaltswaren (Glas / Porzellan / Keramik), Möbel (inkl. Matratzen), inkl. Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung, Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Heimtextilien (Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe), Leuchten und Zubehör
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)
Optik / Uhren, Schmuck	Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)

GMA-Darstellung 2016

⁵ Dabei ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen und verschreibungspflichtigen Apothekerwaren.

Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Einzelhandelsbestandserfassung auch eine Zuordnung der Betriebe zu den folgenden Lagekategorien:

- /// zentrale Lagen
 - Lagen in zentralen Versorgungsbereichen einer Kommune
- /// siedlungsräumlich integrierte Lagen
 - Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in min. zwei Himmelsrichtungen)
- /// siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen
 - Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in max. einer Himmelsrichtung)

Zur Darstellung wesentlicher Standortlagen des Einzelhandels in den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath sind über den Einzelhandelsbesatz hinaus weitere Informationen über sonstige zentrumstypischen Nutzungsstrukturen von Bedeutung. Zusätzlich zur Einzelhandelserhebung erfolgte eine **Aufnahme der Erdgeschossnutzungen** in den Ortskernen von Föhren und Hetzerath. Neben den genutzten Einheiten (z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung) wurden dabei auch leerstehende Ladeneinheiten erfasst. Die Auswertung erfolgte auf Basis einer kartografischen Darstellung. Die Ergebnisse der Kartierungen dienen u. a. als wichtige Grundlage der sachgerechten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche.

Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der GMA auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen der verschiedenen Einzelhandelslagen in den Gemeindegebieten analysiert und bewertet. Ein besonderer Focus lag dabei auf den **zentralen Lagen**. Die Analyse der städtebaulichen Situation stellt im Zusammenwirken mit den vorhandenen Nutzungen einen unerlässlichen Arbeitsschritt für eine sachgerechte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune dar.

4. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

Mögliche Entwicklungschancen des Einzelhandels in Föhren und Hetzerath können nicht losgelöst von wesentlichen Entwicklungstrends im Handel und bei den Kunden in Deutschland erfolgen, die auch die Standortwahl des Einzelhandels maßgeblich beeinflussen.

Abbildung 2: Wesentliche Einflussfaktoren der Handelsentwicklung

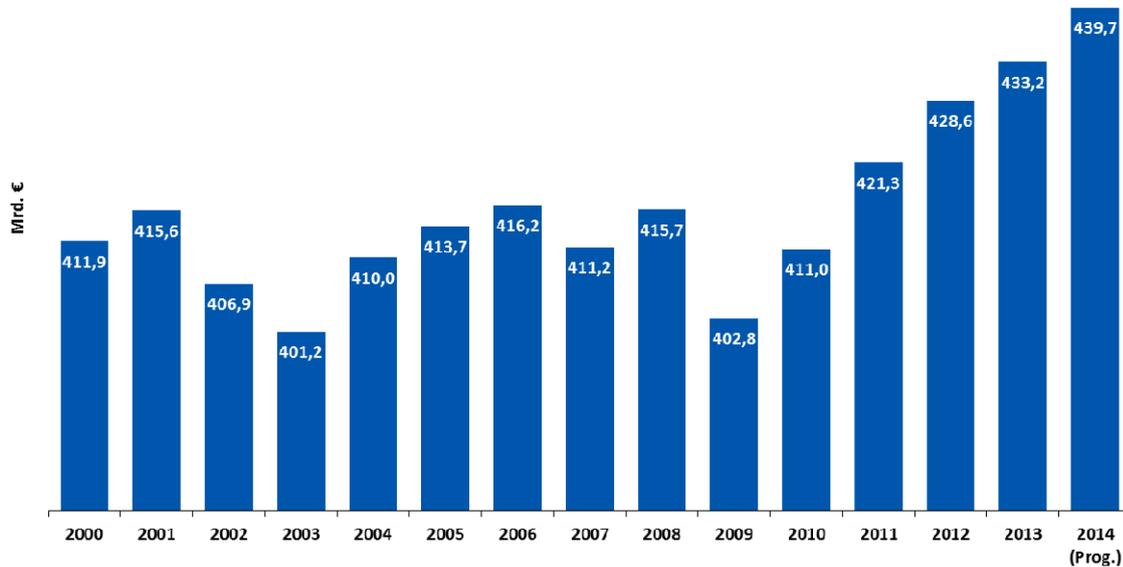
GMA 2016

4.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung

Der volkswirtschaftliche Stellenwert des Handels wird häufig unterschätzt; mit rund 440 Mrd. € Jahresumsatz ist der Handel Deutschlands drittstärkste Wirtschaftsgruppe; etwa jeder sechste Arbeitsplatz kann dem Handel zugeordnet werden⁶.

⁶ gerade in strukturschwächeren Gebieten ist der Einzelhandel oft wichtigster Arbeitgeber.

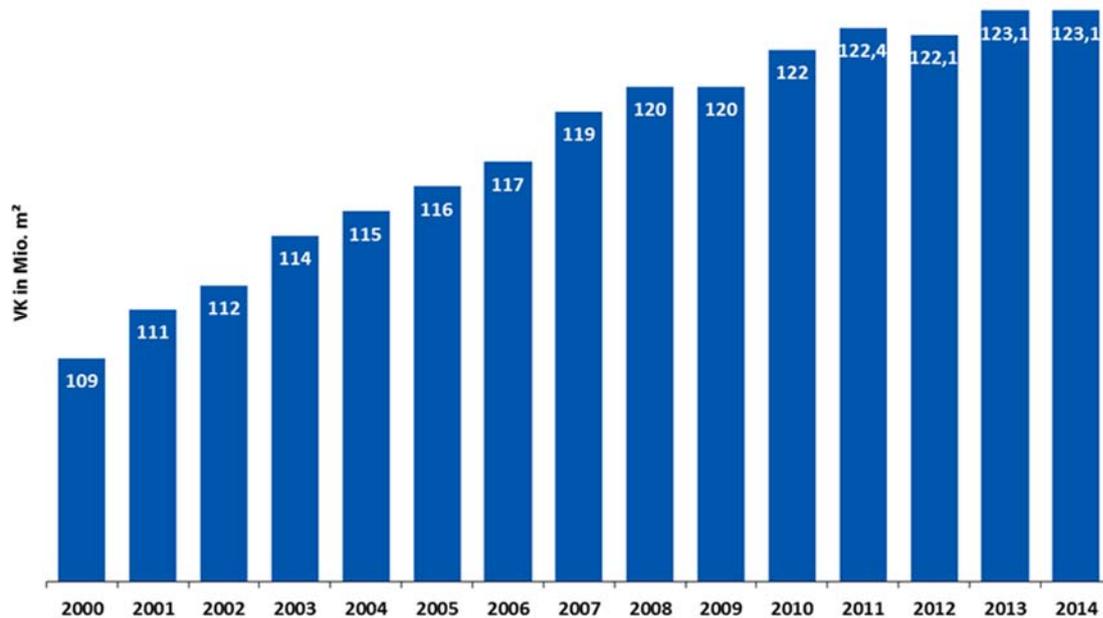
Abbildung 3: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (brutto) in Mrd. € in Deutschland (ohne KFZ, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken)



Quelle: Handelsdaten aktuell 2014, GMA-Darstellung

Der deutsche Einzelhandel war bis 2010 durch eine beachtliche Verkaufsflächenexpansion gekennzeichnet; in den Folgejahren hat sich der Verkaufsflächenzuwachs deutlich verringert.

Abbildung 4: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2000 - 2014



Quelle: Handelsdaten aktuell 2014, GMA-Darstellung

4.1.1 Starker Rückgang der Einzelunternehmen im Handel

Seit Anfang der 1970er Jahre vollzieht sich im deutschen Einzelhandel ein **Strukturwandel**, der v. a. zu Lasten inhabergeführter Fachgeschäfte geht. Aktuelle Untersuchungen zufolge nahm

der Anteil von Einzelunternehmen von rd. 55 % im Jahr 1980 auf aktuell rd. 20 % ab.⁷ Als Gewinner zeigen sich meist filialisierte und diskontorientierte Unternehmen sowie Franchisekonzepte, welche ihre größenbedingten, beschaffungsseitigen und logistischen Vorteile nutzen. Der Internethandel hat den Wettbewerb nochmals intensiviert.

4.1.2 Warenhäuser, Fachmärkte und Shoppingcenter

Die Warenhäuser und der Fachhandel haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Innenstädte vielerorts verloren⁸. In den Innenstädten wurden diese durch Handelsmarken (sog. „**Retail Brands**“) aus dem Textilbereich, Elektronikmärkte und neuerdings auch Anbieter des täglichen Bedarfs (Drogeriewaren, auch Nahrungs- und Genussmittel) abgelöst. Auch Neuentwicklungen von **Shoppingcentern** fanden – nicht zuletzt auch aufgrund des restriktiveren Planungsrechts an Grüne-Wiese-Standorten – zunehmend in Innenstädten statt. Betrug der Anteil innerstädtischer Shoppingcenter bis 1990 ca. 47 %, wuchs ihr Anteil an Shoppingcenter-Neueröffnungen auf ca. 76 % zwischen den Jahren 2011 und 2013.⁹ Gerade die Shops in den Centern traten in den Wettbewerb mit ähnlichen Textilangeboten in den Warenhäusern, auch für Shoppingcenter zeichnet sich nach 40 Jahren erfolgreicher Marktbearbeitung ein nachlassendes Wachstum und steigender Revitalisierungsbedarf ab.¹⁰

4.1.3 Internethandel

Während der Umsatz des gesamten Einzelhandels in den vergangenen Jahren nur leichte Steigerungen verzeichnen konnte, konnte der Einzelhandel im Internet (auch Onlinehandel oder E-Commerce) eine rasante Entwicklung nehmen¹¹.

⁷ GMA-Grundlagenforschung.

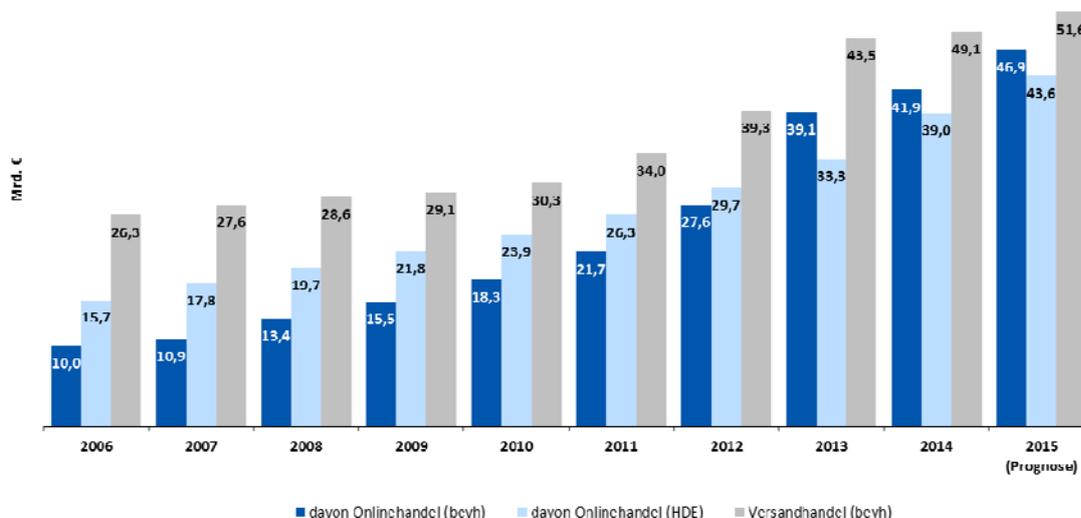
⁸ Diese Leitfunktion wurde weniger durch den Flächenanteil am Gesamteinzelhandel der jeweiligen Stadt begründet, sondern durch die besondere Anziehungskraft als Betriebstyp im 20. Jahrhundert. G. Hessert zeigt mit der in den 70er Jahren gestarteten Expansion der Warenhäuser in die Kleinstädte und mit den nicht erfüllten wirtschaftlichen Erwartungen an Standorte in Ostdeutschland nach der Wiedervereinigung zwei zentrale Ursachen für den verhaltenen wirtschaftlichen Erfolg des Betriebstyps auf. Vgl. G. Hessert: Standortanforderungen des Warenhauses in Ostdeutschland, Leipzig 2012, S. I ff.

⁹ Quelle: EHI Köln (Euro Handels Institut), Einzelhandelsdaten aktuell, 2014

¹⁰ Vgl. hierzu: GMA und Sonae Sierra: Shoppingcenter-Revitalisierung in Deutschland, Hamburg 2010.

¹¹ Derzeit herrscht eine große Verunsicherung in der gesamten Branche und hier insbesondere bei den stationären Einzelhändlern, wie die Entwicklung zu bewerten ist. Die Werte für die Umsatzentwicklung einzelner Verbände weichen teilweise erheblich voneinander ab. So wird gelegentlich auch ein „Zahlensalat“ im E-Commerce beklagt (vgl. Der Handel, Internetausgabe vom 05.04.2014: Zahlensalat im E-Commerce, Prof. Dr. Geritt Heinemann, Leiter eWeb Research Center der Hochschule Niederrhein; Zugriff auf die Website vom 10.11.2014. Vergleicht man beispielsweise die Zahlen des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel (bevh) für das Jahr 2014 mit den Angaben des Einzelhandelsverbandes, so tut sich eine Lücke von fast 10 Mrd. € auf. Während der Einzelhandelsverband von einem Umsatz in seinen neuesten Zahlenwerken vom November 2014 von 39 Mrd. € ausgeht, rechnet der bevh mit rd. 48,8 Mrd. Eine Übereinstimmung besteht jedoch im Trend eines erheblichen Zuwachses der Online-Umsätze im Handel. Der bevh geht zwischen 2006 und 2013 und in seiner Prognose für 2014 von nahezu einer Verfünffachung des Umsatzes innerhalb von 8 Jahren aus.

Abbildung 5: Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland



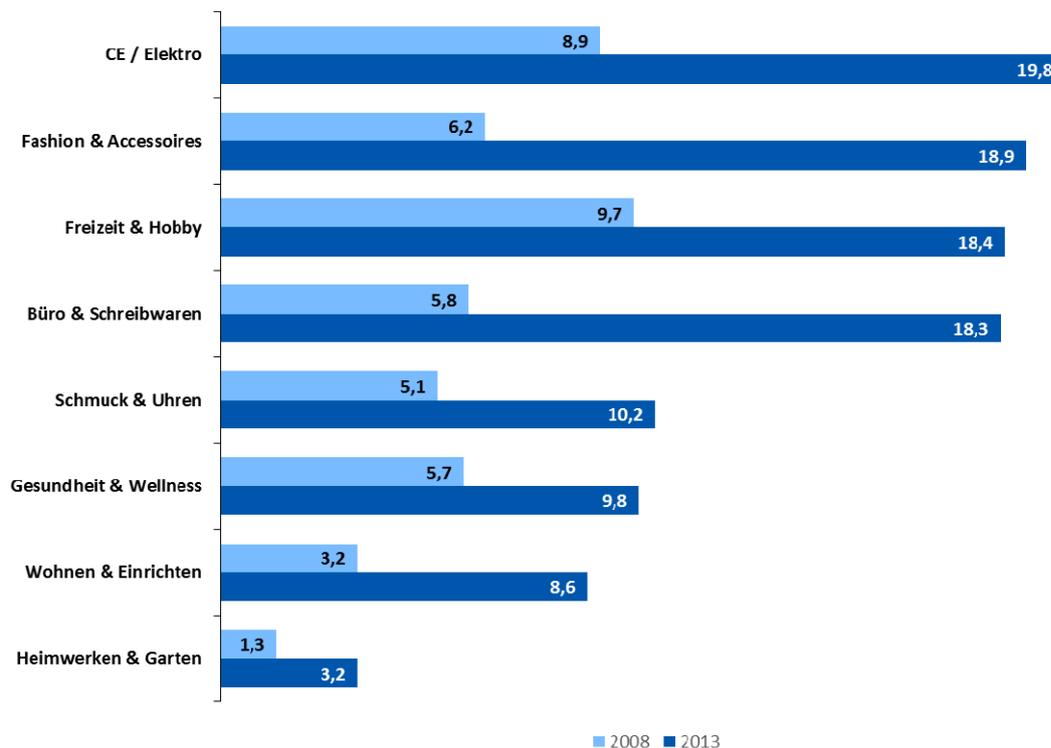
Quelle: Handelsdaten aktuell 2014; bev, GMA-Darstellung

Nach Angaben des HDE werden sich von 2005 bis 2015 binnen 10 Jahren die Umsätze im Internethandel mehr als verdreifacht haben (vgl. Abbildung 5). Für das Jahr 2015 geht der HDE von einem Umsatz von 43,6 Mrd. € aus. Vergleicht man den Wert des Onlinehandels lt. HDE im Jahr 2014 von 39 Mrd. € mit dem prognostizierten Umsatz des gesamten Einzelhandels für 2014, so liegt der Anteil des Onlinehandels bei etwa 8,5 %¹².

Zunehmend sind die Übergänge zwischen Onlinehandel und stationärem Einzelhandel mittlerweile nicht mehr klar abgrenzbar. Viele (stationäre) Einzelhändler bieten mittlerweile auch Onlineshops an, in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest ausgewählte Artikel verfügbar sind. Ziel der sog. Multi- oder Omni-Channel-Strategien des Einzelhandels ist die Verknüpfung der unterschiedlichen Vertriebskanäle. Weiter ist in Großstädten ist zu beobachten, dass auch reine Online-Händler (sog. Pure-Player) in den vergangenen Jahren ein stationäres Netz aufgebaut haben bzw. aufbauen.

¹² Allerdings schwanken die Anteile des Onlinehandels je nach Branche stark. Während im Bereich Consumer-Electronics / Elektro und im Bereich Mode Werte von fast 20 % erreicht werden, liegt im Heimwerker- und Gartenbereich der Anteil lediglich bei 3,2 %. Insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel, der einen Großteil der Umsätze im gesamten Einzelhandel repräsentiert, weist mit unter 1 % immer noch sehr geringe Anteile im Onlinehandel auf.

Abbildung 6: Anteil Online-Handel am Umsatz einzelner Branchen



Quelle: statista.de, GMA-Darstellung

4.1.4 Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel

Besondere Bedeutung für die Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland kommt **discountierenden Angebotsformen** zu. Dabei handelt es sich um Vertriebskonzepte, die auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen wie z. B. Lebensmitteldiscounter. Sie verfügen aktuell über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von ca. 45 %.¹³ Die anderen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels haben in den vergangenen Jahren hingegen eine unterschiedliche Entwicklung genommen. Supermärkte und SB-Warenhäuser expandierten, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen verzeichneten einen Bedeutungsverlust.

Als **Standorte** werden i. d. R. Lagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und mit großen Stellplatzkapazitäten präferiert.

¹³ Quelle: EHI Köln (Euro Handels Institut), Einzelhandelsdaten aktuell, 2014.

Tabelle 2: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)

Daten	Discounter	Vollsortimenter	Großer Supermarkt / SB-Warenhaus
Verkaufsfläche	ab 800 m ²	ab 1.200 m ²	ab 2.500 m ²
Sortiment	75 – 80 % Foodanteil	85 – 80 % Foodanteil	60 – 70 % Foodanteil
Artikelzahl	ca. 2.000 – 4.000	ca. 10.000	ca. 25.000 – 50.000
Parkplätze	ab 60 Stück	ab 80 Stück	ab 150 Stück
Grundstück	ab 4.000 m ²	ab 5.000 m ²	ab 7.000 m ²
Kernbevölkerung	ab 3.000 EW	ab 4.000 EW	ab 10.000 EW

Quelle: GMA-Standortforschung 2015, ca.-Werte

4.2 Konsumentenverhalten im Wandel

4.2.1 Demografische Entwicklung

Gesellschaftliche und sowie demografische Veränderungen vollziehen sich mit großer Regelmäßigkeit, genannt seien etwa der im Rahmen der Demografieentwicklung regelmäßig prognostizierte Rückgang der Bevölkerung, der wachsende Anteil älterer Menschen, oder der Trend zu kleineren Familieneinheiten. Nachdem sich der Einzelhandel an der lokalen Nachfrage orientiert, ist der kleinräumlichen Analyse und Prognose der Kaufkraftentwicklung hohe Aufmerksamkeit zu schenken¹⁴.

4.2.2 Konsumentenverhalten im Wandel

Die **Konsumzurückhaltung** breiter Bevölkerungsschichten und der Wunsch der Verbraucher v. a. preiswert einzukaufen, hat zu einer Absenkung des Qualitätsniveaus geführt; vielerorts geraten dadurch v. a. Anbieter des mittleren Preissegmentes unter Druck.

Zudem hat sich in den letzten Jahren der Typus des „**hybriden Verbrauchers**“ herausgebildet. Er erwirbt beim selben Einkaufsgang teure Markenware und unmittelbar im Anschluss Billigprodukte beim Discounter.

¹⁴ Gerade großräumliche Bevölkerungsprognosen bilden die lokalen Verhältnisse nur unzureichend ab. Zudem haben sich eine Reihe von Einwohnerprognosen der letzten beiden Dekaden als nicht belastbar erwiesen.

Abbildung 7: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers



GMA-Grundlagenforschung 2015

4.3 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen

Neben Unternehmensprozessen und gesellschaftlichen sowie demografischen Veränderungen hat die **Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten** durch Einzelhandelsunternehmen Veränderungen der Handelslandschaft ausgelöst. Für die **Entwicklung des Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren** waren in den vergangenen Jahren folgende Trends festzustellen:

- / Die **Konzentration** im Einzelhandel führte in Innenstädten und Ortszentren nicht selten zur Uniformität des Betriebs- und Warenangebotes.
- / Der hohe Anteil des Onlinehandels hat in den deutschen Innenstädten bereits zu Frequenzrückgängen und einem teilweisen Rückgang einzelner Branchen geführt.¹⁵
- / Die 1b- und 1c-Lagen haben mit einem Bedeutungsverlust zu kämpfen. Hier treten verstärkt **Fluktuation, Mindernutzungen und Leerstandsbildung** auf.)

¹⁵ So wurden in den vergangenen Jahren größere Flächen des Bucheinzelhandels vom Markt genommen. Auch am Schuheinzelhandel geht die Entwicklung nicht spurlos vorüber. So meldete z. B. die Schuhkette Görtz die Schließung mehrerer Filialen. Als Grund wurde explizit der ins Internet abwandernde Umsatz genannt.

- Die mittelständischen Anbieter hatten aus unterschiedlichen Gründen deutlich rückläufige Gesamtmarktanteile.

Nahezu alle Kommunen in Deutschland steuern aktuell ihre Handelsentwicklung mit einem von GMA und einem Stuttgarter Fachanwalt entwickelten Instrument „Kommunales Einzelhandelskonzept“ durch Festlegung von für den Einzelhandel zulässigen Gebieten und sortimentsgenaue Steuerung die Ansiedlung zusätzlicher Handelsflächen¹⁶.

4.4 Mittelfristige Entwicklungstrends

Eine Relativierung seines Stellenwertes wird der Einzelhandel auch durch die weitergehende **Entwicklung zur Freizeitgesellschaft** erfahren, denn in Zukunft wird der Einkauf von den Verbrauchern noch stärker unter dem Aspekt seines Freizeit- und Erlebniswertes beurteilt. Aktuelle Entwicklungen zeigen, dass der Einzelhandel diesem Trend durch neue Betriebstypen und Präsentationsformen zunehmend Rechnung trägt.

Vor dem geschilderten Hintergrund wird sich die **Entwicklung des Einzelhandels in der mittelfristigen Perspektive** nach Einschätzung der GMA folgendermaßen darstellen:

- Verkaufsflächen wachsen noch moderat**

Der weitere Verkaufsflächenzuwachs wird sich stärker als bislang in den Stadtzentren und in integrierten Lagen vollziehen.

- Konzentrationstendenz im Einzelhandel setzt sich fort**

Der Marktanteil von Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über 2,5 Mrd. € wird mittelfristig auf fast 85 % anwachsen. Andererseits werden v. a. kleinflächige und unrentable Betriebe in ungünstigen Standortlagen aus dem Markt ausscheiden. Dies gilt in besonderem Maße für die neuen Bundesländer, wo viele Betriebe über eine unzureichende Eigenkapitaldecke verfügen.

- Fachmärkte und Discounter boomen**

Die Umgestaltung der Einzelhandelslandschaft wird auch in den kommenden Jahren v. a. durch Fachmärkte und Discounter bestimmt. Beide Betriebstypen werden ihre Marktanteile weiter ausbauen.

- Filialisierungswelle hält an**

Die Filialisierungstendenz setzt sich in nahezu allen Branchen fort. Dabei wird die Marktbedeutung von Franchiseunternehmen noch wachsen.

- Internet-Shopping gewinnt weiter an Bedeutung**

Das „E-Commerce“ (Internet-Handel) zeigt selektiv hohe Zuwachsraten, insbesondere

¹⁶ vgl. hierzu: W. Spannowski, S. Holl: Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland im Lichte der europäischen Niederlassungsfreiheit; Kaiserslautern 2012.

in den Sortimentsbereichen Computer, Bücher und Tonträger. Voraussetzung für den Erfolg des E-Commerce ist allerdings der weitere Ausbau von Logistik- und Distributionsstrukturen, welcher als sehr kostenintensiv einzustufen ist.

5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

5.1 Bauplanungsrecht

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann; dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten vorgesehen:

- /// Sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO),
- /// in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- /// Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (über 800 m² Verkaufsfläche) dann:
- /// liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet).

Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der

näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

Das Ziel der gesetzlichen Neuregelung im besagten Paragraphen ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelage im unbeplanten Innenbereich auch hier eine städtebauliche Steuerung ohne Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies soll durch die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in den Kernstadtbereichen und damit deren Attraktivitätserhalt dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

Besonderes Städtebaurecht

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Städten und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder -entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich investive Maßnahmen und auch die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

5.2 Landes- und Regionalplanung

Für die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung,

festgelegt im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)¹⁷ sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald¹⁸ heranzuziehen.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) vom 14.10.2008 sind zentrale Orte gehalten, ihren großflächigen Einzelhandel, insbesondere mit innenstadtrelevanten Sortimenten, sachgerecht zu planen. Die für die Bewertung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wesentlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung des LEP IV treffen folgende Aussagen:

„Zentralitätsgebot (Z 57): Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betrieben mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche¹⁹ kommen nur Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung²⁰ der Bevölkerung erforderlich ist.

Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58): Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d. h. in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (Städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Ergänzungsstandorte (Z 59): Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Nicht-Beeinträchtigungsgesetz (Z 60): Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nicht-Beeinträchtigungsgesetz). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu betrachten.“

¹⁷ v. a. LEP IV, Teil B: Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung – Daseinsvorsorge.

¹⁸ Planungsgemeinschaft Region Trier, Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, Entwurf Januar 2011.

¹⁹ Die Verkaufsfläche umfasst i. d. R. alle Flächen eines Betriebs, die dem Kunden dauerhaft für Verkaufszwecke zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

²⁰ Hierbei handelt es sich um Sortimente des täglichen, kurzfristigen Bedarfs, die typischerweise im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel angeboten werden.

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Trier (Entwurfssfassung 2014) werden in Abschnitt II 27.1 die o. g. Ziele aufgegriffen:

II.2.7 Einzelhandel und Dienstleistungen

II.2.7.1 Sicherung und Verbesserung der Ausstattung der Region und eine gleichwertige Versorgung in allen Gebietsteilen, regionale Abstimmung

G 78 In allen Regionsteilen soll eine bedarfsgerechte und gleichwertige Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt werden. Der Bestand von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den zentralen Orten soll insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Ergänzungsstandorten gesichert und die Weiterentwicklung gefördert werden.

G 79 Kooperierende zentrale Orte und solche mit überlappenden Versorgungs- bzw. Einzugsbereichen sollen durch interkommunale Vereinbarungen die Versorgung in der Fläche entsprechend ihrer Größe und Funktion abstimmen und sicherstellen.

G 80 Die Deckung des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden wohnstandortnah möglich sein, damit sich auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen selbstständig versorgen können. Hierzu sollen am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungseinrichtungen, die Verknüpfung des örtlichen Einzelhandels mit Zusatzfunktionen, die Gründung von Nachbarschaftsläden, der mobile Handel sowie die Einrichtung von Liefer- und Dienstleistungsservices gefördert werden.

G 81 Die zentralen Versorgungsbereiche und die Ergänzungsstandorte der zentralen Orte sowie die wohnortnahe Einzelhandelsversorgung sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

G 82 Für eine regional abgestimmte, nachhaltige, verträgliche und wettbewerbsfähige Einzelhandelsentwicklung in der Region Trier soll die Erarbeitung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) geprüft werden.

II.2.7.2 Zentralitätsgebot

Z_{N57}83 Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig. Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Z 84 Vorhaben in diesen Ausnahmefällen müssen an einem städtebaulich integrierten Standort stattfinden und dürfen weder die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte noch die wohnortnahe Grundversorgung benachbarter Gemeinden beeinträchtigen.

II.2.7.3 Städtebauliches Integrationsgebot

Z_{N58}85 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig. Die städtebaulich integrierten Bereiche ("zentrale Versorgungsbereiche" im Sinne des BauGB) sind von

den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Z_{N59}86 Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

G 87 Die innenstadtrelevanten Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben an Ergänzungsstandorten sollen in der Regel nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² umfassen. Eine verbindliche Begrenzung der absoluten Größenordnung ist bei der raumordnerischen Prüfung von Vorhaben im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und benachbarter zentraler Orte zu prüfen.

G 88 In den überregional und regional sowie überörtlich bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandorten sollen keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden.

Z 89 Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche, der Ergänzungsstandorte und der Sortimentslisten ist zu begründen. Dazu sind in der Regel kommunale Einzelhandelskonzepte (EHK) zu erstellen.

II.2.7.4 Nichtbeeinträchtigungsgebot

Z_{N60}90 Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

G 91 Auch von der Ansiedlung und Erweiterung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe soll weder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung noch die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder anderer zentraler Orte beeinträchtigt werden.

II.2.7.5 Agglomerationsverbot

Z_{N61}92 Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

6. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath

Die Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath sind im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplan Region Trier 2014 als Grundzentren im grundzentralen Verbund ausgewiesen und sollen somit die Grundversorgung für den zugeordneten Nahbereich gemeinsam übernehmen. Zum Nahbereich gehören die Ortsgemeinden Naurath (Eifel), Rivenich und Bekond. Die beiden Ortsgemeinden sind jedoch zu unterschiedlichen Verbandsgemeinden und auch zu unterschiedlichen Landkreisen zugehörig. Während die Ortsgemeinde Föhren mit insg. 2.810 Einwohnern der Verbandsgemeinde Schweich und damit dem Landkreis Trier-Saarburg zuzuordnen ist, gehört die Ortsgemeinde Hetzerath mit 2.210 Einwohnern²¹ der Verbandsgemeinde Wittlich-Land und damit dem Landkreis Bernkastel-Wittlich an.

Gemäß der **aktuellen zentralörtlichen Struktur** nimmt lediglich die Ortsgemeinde Schweich in der gleichnamigen Verbandsgemeinde als Grundzentrum einen Versorgungsauftrag für die angrenzenden Ortsgemeinden wahr. In der Verbandsgemeinde Wittlich-Land hat die Ortsgemeinde Salmtal die Funktion eines Grundzentrums inne.²² Der **Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier 2014** sieht für beide Verbandsgemeinden jedoch neben dem gemeinsamen Grundzentrum Föhren / Hetzerath die Ausweisung vier weiterer Grundzentren vor. In der Verbandsgemeinde Schweich ist neben Föhren und Hetzerath auch auf die geplanten Grundzentren Schweich und Leiwien sowie in der Verbandsgemeinde Wittlich-Land auf die Grundzentren Salmtal, Landscheid und Manderscheid hinzuweisen. Damit sollen perspektivisch mehr Ortsgemeinden im Sinne einer dezentralen Verteilung zentraler Orte die wohnungsnah Grundversorgung gewährleisten.²³

Die **Ortsgemeinde Föhren** verfügt mit der östlich des Gemeindegebietes verlaufenden Autobahn A 1 (Anschlussstelle Föhren) sowie den Landesstraßen L 47 und L 48 über eine gute überregionale und regionale **Verkehrsanbindung**. Verschiedene Buslinien in Richtung Schweich und Trier sichern die Erreichbarkeit der Ortsgemeinde Föhren mittels ÖPNV und der Regionalbahnhof Föhren ermöglicht die Anbindung an das Schienennetz (Strecke Koblenz – Saarbrücken). Vereinzelt halten die Regionalexpresszüge nach Trier und Luxemburg auch in Föhren. Ähnlich ist die verkehrliche Situation in **Hetzerath** zu bewerten. Im Ort befindet sich ein Bahnhof an der Strecke Koblenz-Trier, außerdem verkehren verschiedene Buslinien. Die Landesstraße 141 durchzieht den Ort auf seiner gesamten Länge und gewährleistet den Anschluss an die Autobahn A 1. Zwischen den beiden Orten befindet sich der Sportflughafen Trier-Föhren.

²¹ Einwohnerdaten aus dem zentralen Integrationssystem EWOIS neu, Stand 30.11.2015.

²² gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Rheinland-Pfalz.

²³ gemäß Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, Entwurf Januar 2014.

In unmittelbarer Nähe des Sportflughafens liegt der Industriepark Region Trier IRT. Dort ist eine Unternehmensvielfalt anzutreffen, welche in den letzten Jahren zu einer überdurchschnittlichen Beschäftigtenentwicklung in Föhren und auch Hetzerath beigetragen hat. Derzeit sind in rund 130 Unternehmen mit 2.400 Mitarbeitern beschäftigt²⁴.

Übersicht 1: Strukturdaten der Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath

Einwohnerstand¹	
- Föhren	2.814
- Hetzerath	2.210
- Verbandsgemeinde Schweich	27.865
- Verbandsgemeinde Wittlich-Land	29.921
Bisherige Einwohnerentwicklung²	2005 – 2015
- Föhren	+ 4,7 %
- Hetzerath	+ 9,2 %
- Verbandsgemeinde Schweich	+ 8,1 %
- Verbandsgemeinde Wittlich-Land*	+ 1,7 %
Künftige zentralörtliche Funktion	
- Föhren / Hetzerath	kooperierendes Grundzentrum
einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau 2014³	Bundesdurchschnitt = 100
- Föhren	- durchschnittlich (99,6)
- Hetzerath	- durchschnittlich (98,9)
- Land Rheinland-Pfalz	- durchschnittlich (99,2)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 30.06.2014⁴	
- Föhren	ca. 2.260
- Hetzerath	ca. 230
Beschäftigtenentwicklung 2009 – 2014⁴	
- Föhren	- überdurchschnittlich steigend (+ 70,9 %)
- Hetzerath	- überdurchschnittlich steigend (+ 90,9 %)
- Land Rheinland-Pfalz	- steigend (+ 14,7 %)
Pendlersaldo 2014⁴	
- Föhren	+ 1.255
- Hetzerath	- 551
Arbeitslosenquote 2014⁵	
- LK Trier-Saarburg	3,6 %
- LK Bernkastel-Wittlich	3,9 %
- Land Rheinland-Pfalz	5,4 %

* ohne die ehemalige Verbandsgemeinde Manderscheid

¹ Daten aus dem zentralen Integrationssystem EWOIS neu, Stand 30.11.2015

² Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

³ MB Research 2014

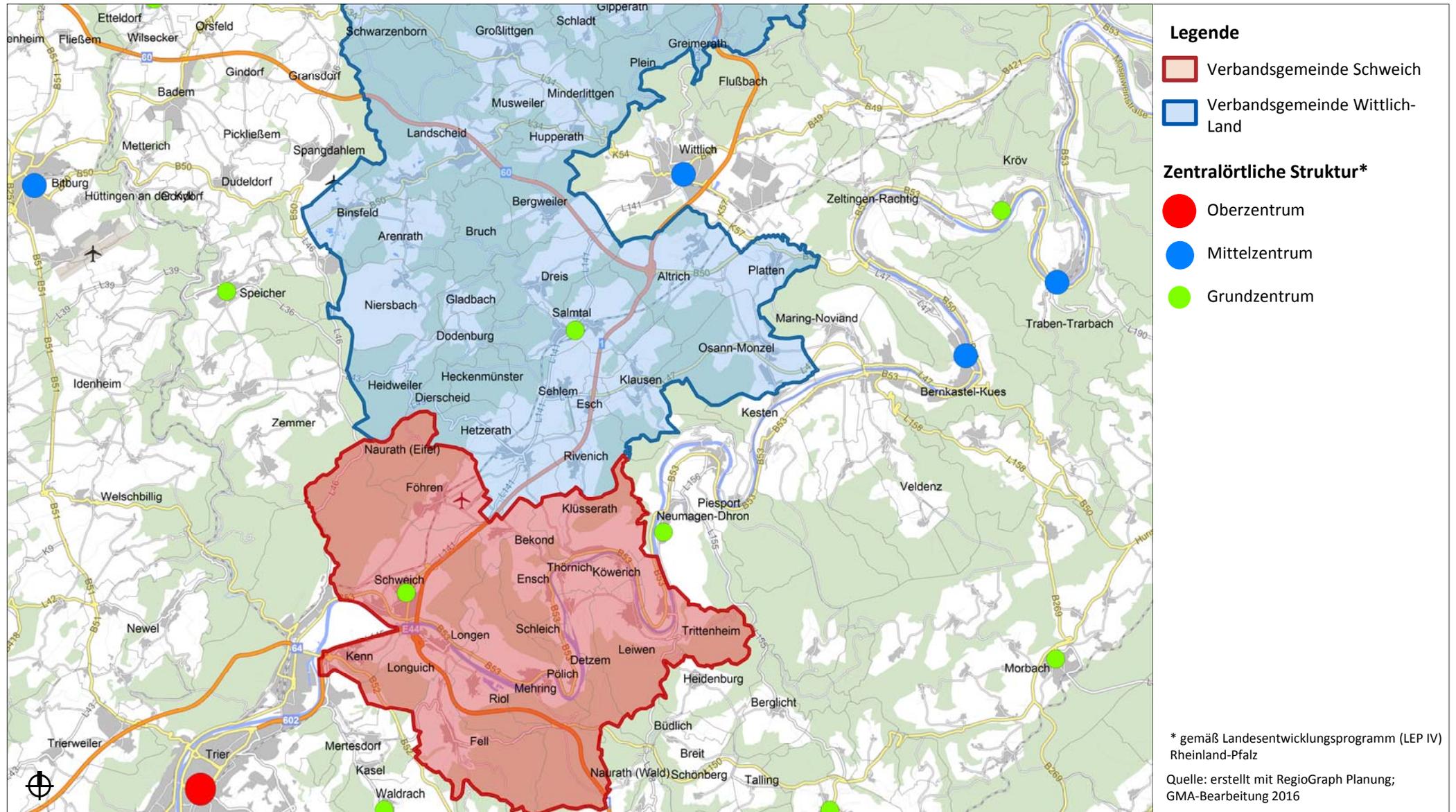
⁴ Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2014

⁵ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 2015

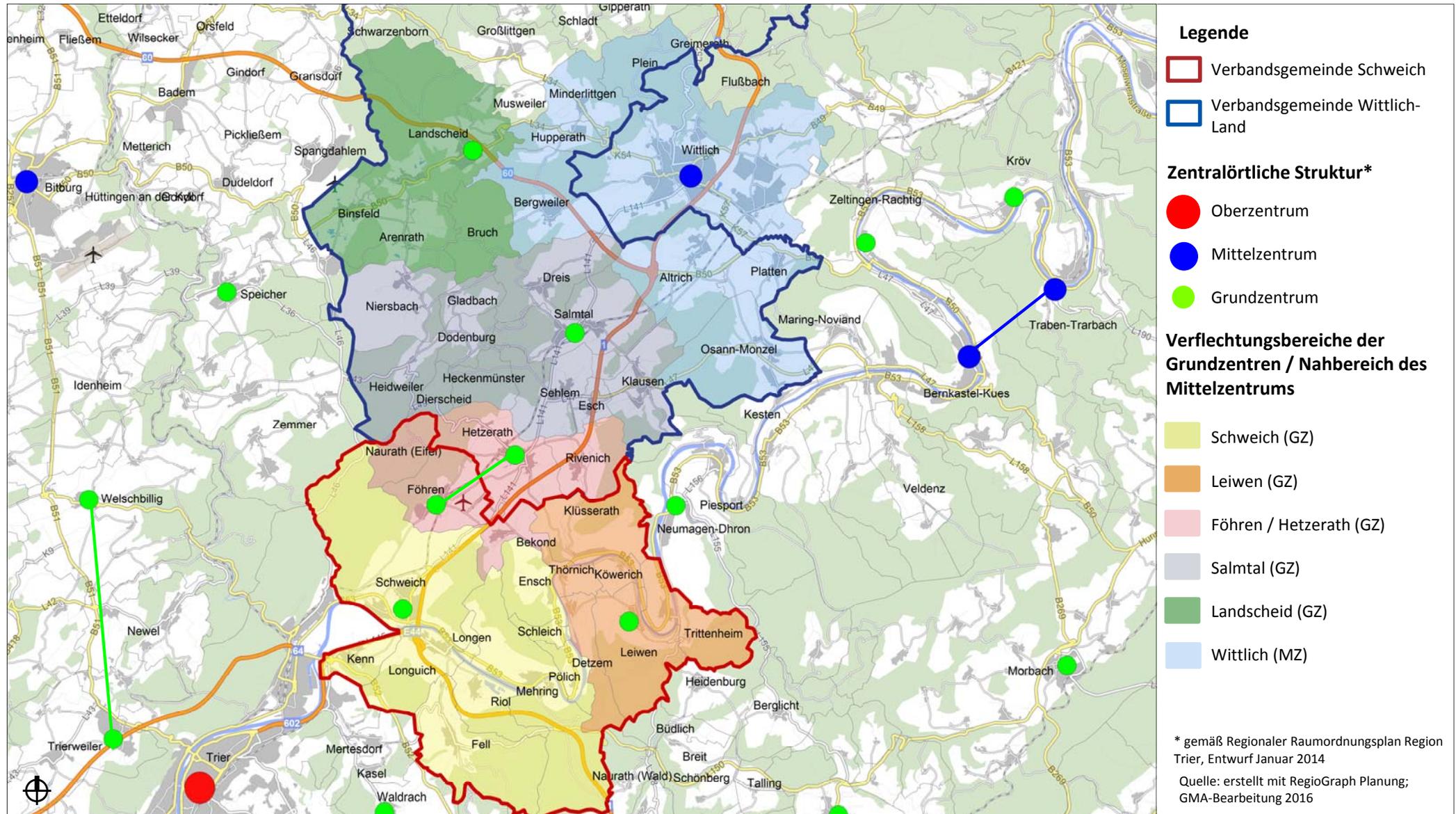
GMA-Zusammenstellung 2016

²⁴ gemäß IRT; www.i-r-t.de

Karte 1: Lage im Raum und aktuelle zentralörtliche Struktur



Karte 2: Zukünftige zentralörtliche Struktur gemäß Regionalem Raumordnungsplan Region Trier, Entwurf



II. Angebots- und Nachfragesituation

1. Einzelhandelsbestand in den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath

Im November 2015 wurde durch GMA-Mitarbeiter eine Erhebung des Einzelhandels in Föhren und Hetzerath und deren gemeinsamen Verflechtungsbereich durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Erhebungen gab es in diesem Nahbereich Föhren / Hetzerath **insgesamt**:

- /// 21 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks²⁵
- /// ca. 1.480 m² Verkaufsfläche
- /// ca. 6,4 Mio. € Bruttoumsatzleistung p. a.

Der Hauptwarengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** sind zugeordnet:

- /// 14 Betriebe (= ca. 67 % aller Betriebe)²⁶
- /// ca. 1.200 m² VK (= ca. 81 % der Gesamtverkaufsfläche)²⁷
- /// ca. 5,1 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 80 % des Gesamtumsatzes)²

Auf die Hauptwarengruppe **Nichtlebensmittel** entfallen:

- /// 7 Betriebe (= ca. 33 % aller Betriebe)
- /// ca. 280 m² VK (= ca. 19 % der Gesamtverkaufsfläche)
- /// ca. 1,3 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 20 % des Gesamtumsatzes).

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand je Ortsgemeinde

Ortsgemeinde	Lebensmittel		Nichtlebensmittel		Einzelhandel gesamt	
	Anzahl Betriebe*	VK** in m ²	Anzahl Betriebe*	VK** in m ²	Anzahl Betriebe*	VK** in m ²
Föhren	5	200	4	180	9	380
Hetzerath	7	960	3	100	10	1.060
restlicher Nahbereich	2	40	-	-	2	40
Einzelhandel insg.	14	1.200	7	280	21	1.480

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

** bereinigte Werte, Umsätze und Verkaufsflächen und der Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet

GMA-Berechnungen 2016 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

²⁵ Bäckereien, Metzgereien

²⁶ Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

²⁷ bereinigte Werte, Umsätze und Verkaufsflächen und der Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet.

1.1 Einzelhandelsbestand in der Ortsgemeinde Föhren

In der Ortsgemeinde Föhren sind insgesamt 9 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 380 m² vorhanden. Die Einzelhandelsbetriebe befinden sich v. a. im historischen Ortskern, der sich in der Hauptstraße zwischen der östlich kreuzenden Bachstraße und dem westlich kreuzendem Holweg erstreckt. Insbesondere ist auf das einzige Lebensmittelgeschäft täglich nah sowie auf weitere nahversorgungsrelevante Betriebe (Bäckereien) hinzuweisen. Darüber hinaus befinden sich in Föhren eine Apotheke, ein Florist, ein Weltladen und ein Fachanbieter Türen / Böden. Im historischen Ortskern werden die Einzelhandelsnutzungen durch weitere Komplementärnutzungen (v. a. Gastronomie, Dienstleistungen) ergänzt. In Streulage, rd. 200 m westlich des historischen Ortskerns, befindet sich darüber hinaus eine Metzgerei.

1.2 Einzelhandelsbestand in der Ortsgemeinde Hetzerath

In der Ortsgemeinde Hetzerath sind insgesamt ca. 1.060 m² Verkaufsfläche verteilt auf 10 Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Die Hauptstraße bis zur Abzweigung Kirchstraße bildet die historische Ortsmitte. Auf der Hauptstraße befinden sich nahversorgungsrelevante Betriebe (Bäckereien / Metzgerei) sowie weitere Komplementärnutzungen (Gastronomie, Gewerbe, Dienstleistungen). Die Nahversorger sind eher im nördlichen Teil der Hauptstraße zu finden, während im südlichen Teil eine Apotheke und ein Hörgerätefachgeschäft verortet sind. Direkt angrenzend an den Ortskern befindet sich an der Buhnerstraße eine Norma-Filiale, die sich mit einem zeitgemäßen Marktauftritt präsentiert und als Magnetbetrieb in Hetzerath fungiert. Die Zufahrt erfolgt abseits der Hauptstraße über die Buhnerstraße, der Standort ist daher nach hinten verlagert. Nördlich der Norma-Filiale, an der Wittlicher Straße, befinden sich darüber hinaus eine Aral Tankstelle mit Tankstellenshop und ein Teeladen. Außerhalb der Ortsmitte ist im nördlichen Wohngebiet außerdem ein Florist vorhanden.

1.3 Einzelhandelsbestand in der Ortsgemeinden Bekond, Naurath (Eifel) und Rivenich

Die Ortsgemeinden Bekond, Naurath (Eifel) und Rivenich bilden den Verflechtungsbereich des künftig kooperierenden Grundzentrums Föhren / Hetzerath. In allen drei Ortsgemeinden ist keine wesentliche Einzelhandelsnutzung zu verzeichnen. In Rivenich und Bekond ist lediglich jeweils ein Hofladen ansässig.

In Bekond ist ein Getränke- und einen Spirituosen-Großhandel anzuführen, der allerdings nicht zum klassischen Einzelhandel im engeren Sinne zählen.

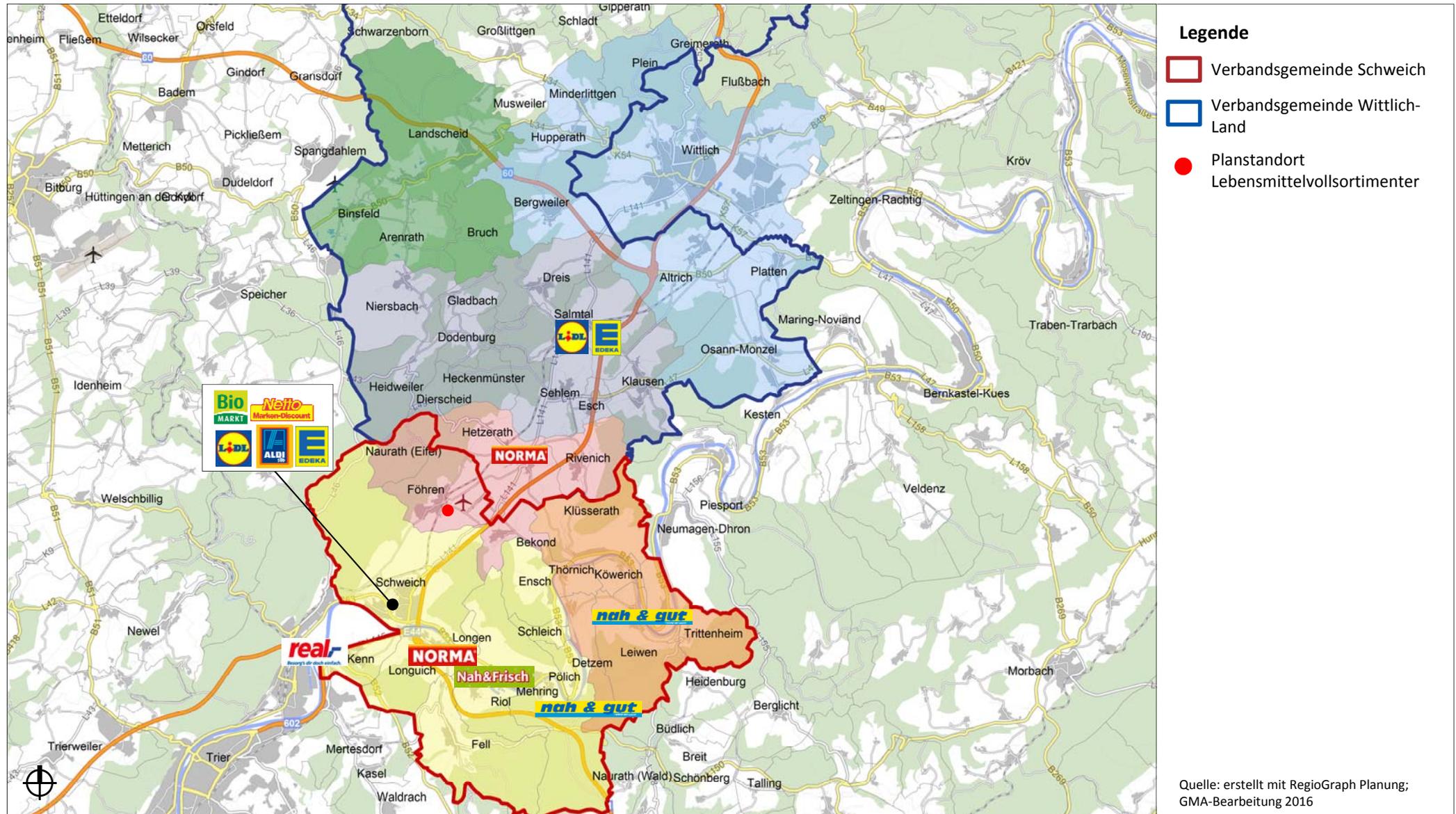
2. Wesentliche Lebensmittelmärkte in den weiteren Ortsgemeinden der Verbandsgemeinden Schweich und Wittlich-Land

In der **Verbandsgemeinde Schweich** ist auf folgende wesentliche Lebensmittelmärkte hinzuweisen:

- /// **real**, Mosel-Einkaufs-Zentrum, Kenn, > 6.500 m² VK: Lage im nördlichen Gewerbegebiet von Kenn, ausreichendes Stellplatzangebot, durchschnittlicher Marktauftritt, verschiedenen Konzessionäre im Vorkassenbereich.
- /// **Norma**, Trierer Straße, Longuich, ca. 900 m² VK: Verbundlage mit einem Getränkemarkt, ausreichendes Stellplatzangebot, moderner Marktauftritt.
- /// **E-Center**, Brückenstraße, Schweich, ca. 2.700 m² VK: Lage im zentralen Versorgungsbereich, ausreichendes Stellplatzangebot, moderner Marktauftritt.
- /// **Aldi**, In den Schlimmführen, Schweich, ca. 1.200 m² VK: autokundenorientierter Standort, in räumlicher Nähe zu u. a. Lidl, kik, Matratzen Concord, ausreichendes Stellplatzangebot, moderner Marktauftritt.
- /// **Lidl**, In den Schlimmführen, Schweich, autokundenorientierter Standort, zum Zeitpunkt der Erhebung Zeltverkauf, Dezember 2015 geplante Eröffnung, Neubau mit rd. 1.700 m² VK²⁸, ausreichendes Stellplatzangebot.
- /// **Netto**, Im Ermesgraben, Schweich, ca. 800 m² VK: Lage im Standortverbund mit weiterem Einzelhandel, ausreichendes Stellplatzangebot, durchschnittlicher Marktauftritt.
- /// **nah & gut**, Peter-Schroeder-Platz, Mehring, rd. 400 m² VK: Lage in der Ortsmitte, öffentliche Parkplatzanlage auf dem Peter-Schroeder-Platz, nicht mehr zeitgemäßer Marktauftritt.
- /// **nah & gut**, Klostergartenstraße, Leiwen, < 300 m² VK: Lage im Wohngebiet, kleine Stellplatzanlage am Markt, nicht mehr zeitgemäßer Marktauftritt.

²⁸ gemäß Bebauungsplan der Stadt Schweich, Teilgebiet „Schlimmführen“, Teilbereich A - 4 Änderung“, Stand 03.02.2015.

Karte 3: Wesentliche Lebensmittelmärkte in den Verbandsgemeinden Schweich und Wittlich-Land



In der **Verbandsgemeinde Wittlich-Land**²⁹ befinden sich folgende wesentliche Anbieter:

- /// **Lidl**, Neuer Bahnhof, Salmtal, ca. 1.000 m² VK: Lage am südlichen Siedlungsrand von Salmtal, ausreichend Stellplätze vorhanden, moderner Marktauftritt, Standortnähe zu Edeka.
- /// **Edeka**, Neuer Bahnhof, Salmtal, ca. 1.000 m² VK: Lage am südlichen Siedlungsrand von Salmtal, ausreichendes Stellplatzangebot, durchschnittlicher Marktauftritt, Standortnähe zu Lidl.

3. Nachfragesituation

3.1 Marktgebiet des gemeinsamen Grundzentrums Föhren und Hetzerath

Die Abgrenzung des Marktgebietes des Einzelhandelsplatzes Föhren / Hetzerath stellt eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft dar. Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf einen Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung des Marktgebietes wurden folgende Kriterien herangezogen:

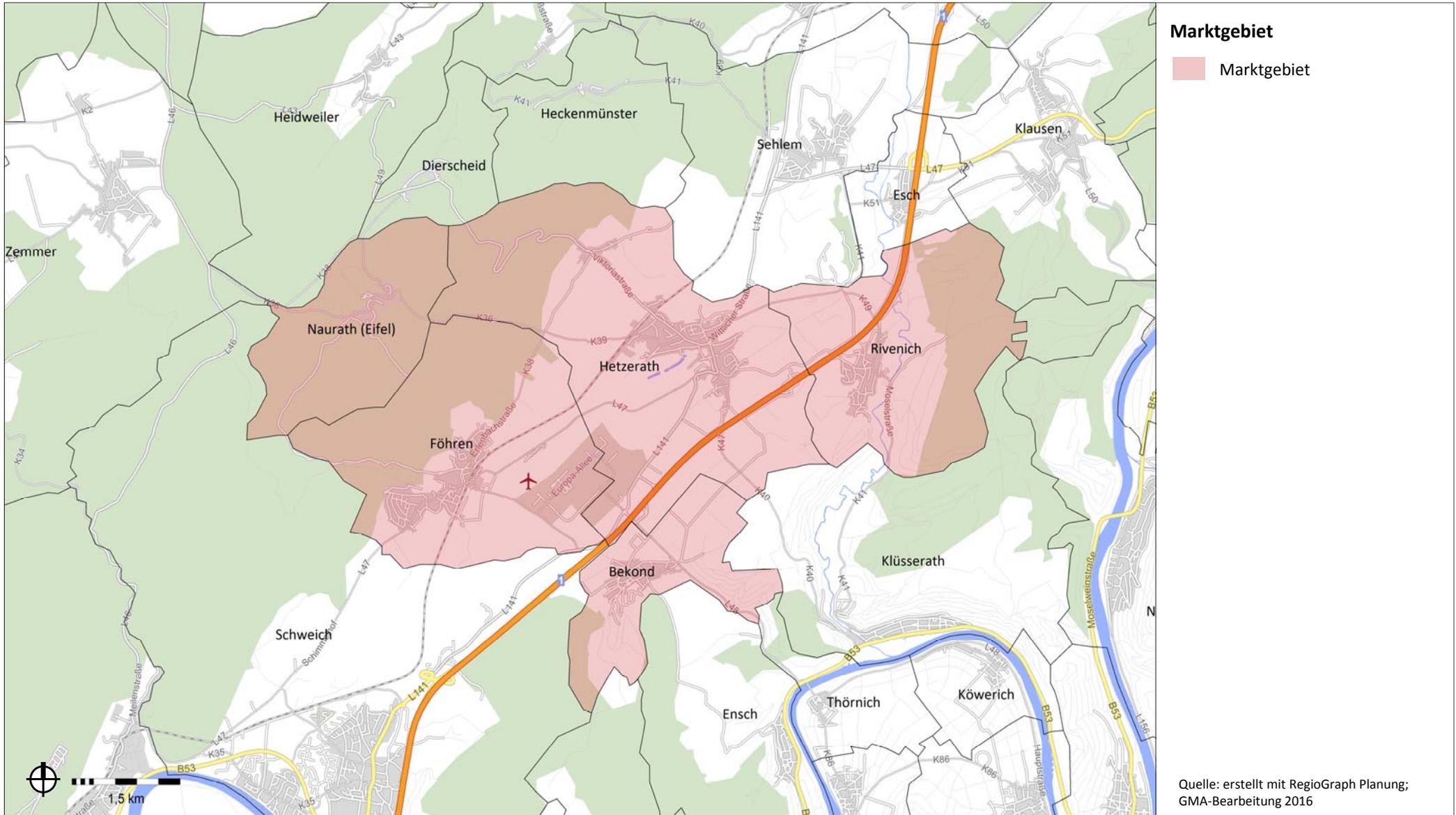
- /// Angebotssituation in den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath
- /// Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Umland
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath und im Umland
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten in den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath und im Umland und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte

Vor dem Hintergrund der Angebotssituation in den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath und der regionalen Wettbewerbssituation ist davon auszugehen, dass sich die Versorgungsbedeutung im Wesentlichen auf die Gemeindegebiete von Föhren und Hetzerath selbst bezieht sowie auf die dem Verflechtungsbereich angehörigen Ortsgemeinden Naurath (Eifel), Rivenich und Bekond.

In gewissem Umfang ist darüber hinaus auch mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes, u. a. durch Pendlerverflechtungen oder Touristen, auszugehen.

²⁹ ohne die Ortsgemeinden der ehemaligen Verbandsgemeinde Manderscheid

Karte 4: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Föhren / Hetzerath



Vor diesem Hintergrund lässt sich für den Einzelhandel der Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath folgendes Marktgebiet abgrenzen:³⁰

///	Ortsgemeinde Föhren	ca.	2.810 Einwohner
	Ortsgemeinde Hetzerath	ca.	2.210 Einwohner
///	Ortsgemeinde Naurath (Eifel)	ca.	350 Einwohner
	Ortsgemeinde Rivenich	ca.	710 Einwohner
	Ortsgemeinde Bekond	ca.	920 Einwohner
///	gesamt	ca.	7.000 Einwohner

3.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Föhren und Hetzerath

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. € 5.410.

Davon entfallen auf

///	Nahrungs- und Genussmittel	ca. € 1.980 p. a.
///	Nichtlebensmittel	ca. € 3.442 p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Ortsgemeinde Föhren liegt dieser mit 99,6 und für die Ortsgemeinde Hetzerath bei 98,9 leicht unter dem Bundesdurchschnitt.³¹ Auch die Ortsgemeinde Naurath (92,7), Rivenich (101,9) und Bekond (96,7) weisen eher durchschnittliche Kaufkraftkoeffizienten auf.

Bei Zugrundelegung der **aktuellen Einwohnerwerte** und des Kaufkraftniveaus errechnet sich für das Marktgebiet ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rd. 37,3 Mio. €³², davon entfallen

///	auf die Ortsgemeinde Föhren:	ca. 15,0 Mio. €
///	auf die Ortsgemeinde Hetzerath:	ca. 12,0 Mio. €
///	auf Naurath (Eifel), Rivenich und Bekond:	ca. 10,3 Mio. €.

³⁰ Aus Gutachtersicht wird auch die Ansiedlung eines Supermarktes in Föhren nicht zu einer wesentlichen Ausweitung dieses Marktgebietes führen (vgl. Kapitel IV 3). Einwohnerzahlen aus dem zentralen Integrationssystem EWOIS neu, Stand 30.11.2015.

³¹ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research: Werte über 100,0 bedeuten ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau.

³² vgl. Tabelle 4, Zone I.

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen für die Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath und das zugeordnete Marktgebiet wie in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Föhrener / Hetzerather Einzelhandels

Branchen	Föhren	Hetzerath	restlicher Nahbereich	Summe
	in Mio. €			
Nahrungs- und Genussmittel	5,5	4,3	3,8	13,6
Gesundheit, Körperpflege	1,1	0,8	0,7	2,6
Blumen, zoologischer Bedarf	0,4	0,3	0,3	1,0
kurzfristiger Bedarf insgesamt	7,0	5,4	4,8	17,2
Bücher, Schreib- / Spielwaren	0,7	0,6	0,5	1,8
Bekleidung, Schuhe, Sport	1,9	1,5	1,3	4,7
mittelfristiger Bedarf insgesamt	2,6	2,1	1,8	6,5
Elektrowaren, Medien, Foto	1,5	1,2	1,0	3,7
Hausrat, Einrichtung, Möbel	1,6	1,3	1,1	4,0
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	1,3	1,1	0,9	3,3
Optik / Uhren, Schmuck	0,3	0,3	0,2	0,8
Sonstige Sortimente*	0,7	0,6	0,5	1,8
langfristiger Bedarf insgesamt	5,4	4,5	3,7	13,6
Einzelhandel insgesamt	15,0	12,0	10,3	37,3

* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren); GMA-Berechnungen 2016 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

4. Ausgewählte Versorgungs- und Produktivitätskennziffern

4.1 Ausstattungskennziffern

Die vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Versorgungsangebotes in den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath.

Insgesamt verfügen die Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath über rd. 290 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner, wobei die Ortsgemeinde Föhren rd. 135 m² Verkaufsfläche je 1.000 Ein-

wohner und die Ortsgemeinde Hetzerath rd. 480 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner aufweisen. Bezogen auf den gesamten Nahbereich³³ liegt die Ausstattungskennziffer bei rd. 211 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner.

Mit ca. 231 m² Verkaufsfläche je 1.0000 Einwohner verfügen die Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath über die höchste relative Verkaufsflächenausstattung im **Sortiment Nahrungs- und Genussmittel**, die jedoch im Vergleich mit dem bundesweiten Wert als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten ist. Im Bundesdurchschnitt entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel rd. 435 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner.³⁴ Die ermittelten Verkaufsflächenkennziffern weisen darauf hin, dass aus planerischer Sicht perspektivisch v. a. die qualitative und quantitative Verbesserung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Fokus stehen sollte. Bezogen auf den Nahbereich³⁵ des künftigen Grundzentrums liegt die Ausstattungskennziffer mit rd. 171 m² je 1.000 Einwohner ebenfalls auf einem sehr niedrigen Niveau.

Im **Nonfoodsegment** weisen die Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath mit insgesamt rd. 56 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner im Vergleich mit dem bundesweiten Wert ebenfalls eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung auf. Bezogen auf den gesamten Nahbereich³⁶ des künftigen Grundzentrums beläuft sich die Ausstattungskennziffer sogar nur auf rd. 40 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner. Im Bundesdurchschnitt entfallen auf Nonfoodsortimente ca. 1.000 – 1.100 m² Verkaufsfläche auf 1.000 Einwohner.³⁷

4.2 Zentralitätskennziffer

Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität³⁸ zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath insgesamt weniger Umsätze getätigt werden. Die Einzelhandelszentralität von insgesamt nur 17 zeigt per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse aus Föhren und Hetzerath, die v. a. nach Schweich, Wittlich und Trier gehen (vgl. Tabelle 5).

³³ inkl. der Ortsgemeinden Naurath (Eifel), Rivenich und Bekond.

³⁴ Quelle: EHI, Einzelhandelsdaten aktuell, 2015.

³⁵ inkl. der Ortsgemeinden Naurath (Eifel), Rivenich und Bekond.

³⁶ inkl. der Ortsgemeinden Naurath (Eifel), Rivenich und Bekond.

³⁷ Quelle: EHI, Einzelhandelsdaten aktuell, 2015.

³⁸ Die Einzelhandelszentralität stellt den in Föhren und Hetzerath getätigten Einzelhandelsumsatz der in Föhren und Hetzerath vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei auf per Saldo auf einen Kaufkraftzufluss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

Vor dem Hintergrund der bereits dargestellten räumlichen Lage der Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath in Nachbarschaft zu den Städten Schweich und Trier mit ausgeprägten Versorgungsstrukturen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich³⁹ werden v. a. in den Sortimenten des Nichtlebensmittelsektors nur vergleichsweise geringe Zentralitätswerte erreicht. Auch im Nahrungs- und Genussmittelsegment ist der Zentralitätswert von 38 für ein Grundzentrum deutlich unterdurchschnittlich.

Tabelle 5: Zentralitätskennziffer des gemeinsamen Grundzentrums Föhren / Hetzerath inkl. des Nahbereiches⁴⁰

Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	5,1	13,6	38
Nichtlebensmittel, davon	1,3	23,7	5
<i>Gesundheit, Körperpflege</i>	0,5	2,6	19
<i>Blumen, zoologischer Bedarf</i>	0,2	1,0	20
Einzelhandel insgesamt	6,4	37,3	17

GMA-Berechnungen 2016

³⁹ Der mittelfristiger Bedarfsbereich umfasst u. a. die Warengruppen Bücher / Papier-, Büro-, Schreib-, Spielwaren / Bekleidung / Schuhe / Sport, der langfristige Bedarfsbereich die Warengruppen Elektrowaren / Hausrat / Einrichtung / Möbel / sonstiger Einzelhandel.

⁴⁰ inkl. der Ortsgemeinden Naurath (Eifel), Rivenich und Bekond.

III. Einzelhandelskonzept Föhren und Hetzerath

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath ist insbesondere vor dem Hintergrund der künftigen gemeinsamen grundzentralen Versorgungsfunktion die Verabschiedung eines Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen ist.

1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung sind zu formulieren:

/// Entwicklung und Sicherung der gemeinsamen grundzentralen Versorgungsfunktion der Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath

- Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf
- Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung

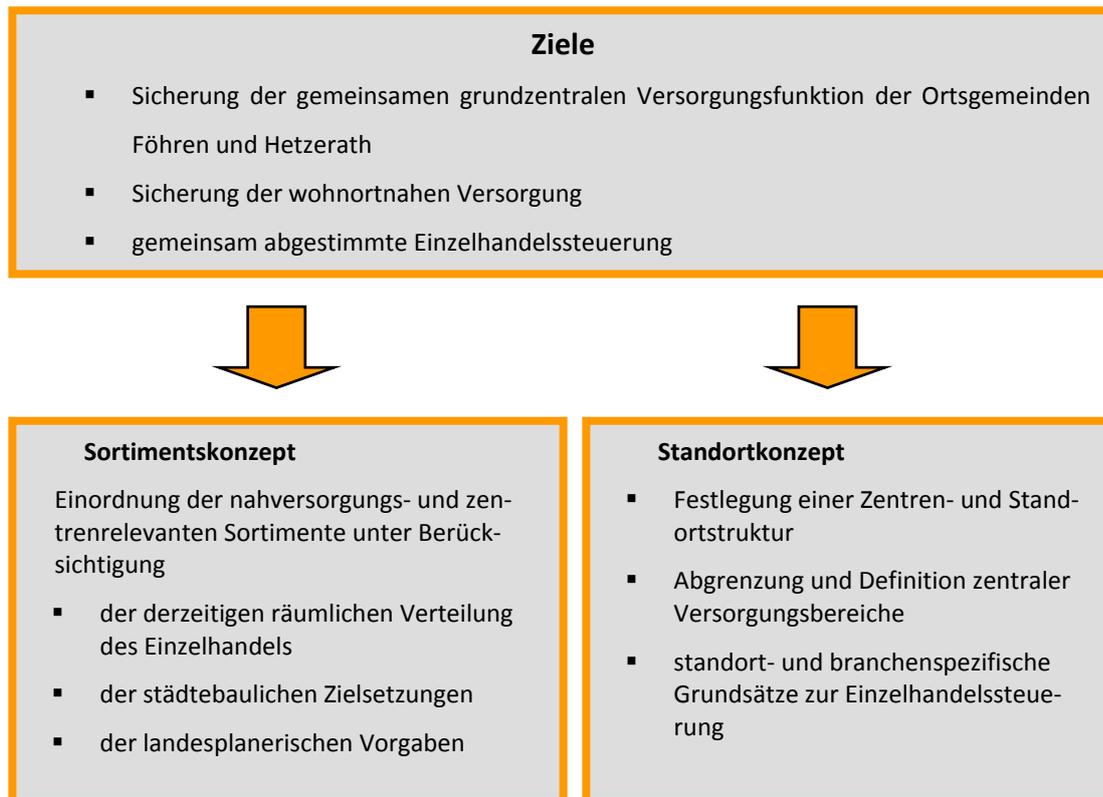
/// Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs

- Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen in Föhren und Hetzerath durch Erhalt und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels
- räumliche Nachverdichtung zur Verbesserung der ausgewogenen, wohnortnahen Versorgung in den Wohngebieten

/// Abgestimmte Einzelhandelssteuerung durch beide Ortsgemeinden

- Intensive Abstimmung zwischen den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath
- Frühzeitige gegenseitige Beteiligung bei Planungsprozessen

Abbildung 8: Ziele des Einzelhandelskonzeptes



GMA-Darstellung 2016

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine (vgl. Abbildung 8):

- / **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert stadtspezifisch die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- / **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Zentrenkonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

2. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelsortimente hinsichtlich des Ange-

botschaftscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen.

2.1 Begriffsdefinition

Zur Einordnung der in der Praxis üblichen Differenzierung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente erfolgt zunächst eine Definition der Begriffe.

- Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).
- Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollten sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese Sortimente sind als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen. Diese sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.
- Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

2.2 Sortimentsliste der Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath

Die nachfolgende Übersicht stellt die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath dar. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu

den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Übersicht 2: Sortimentsliste der Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath (zusammenfassende Darstellung)

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
<p>davon nahversorgungsrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke) ▪ Reformwaren ▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika ▪ Apothekerwaren ▪ Schnittblumen ▪ Zeitungen, Zeitschriften <p>zentrenrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zooartikel, Tiernahrung, Tiere ▪ Bekleidung, Wäsche ▪ Schuhe, Lederwaren ▪ Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf ▪ Spielwaren und Bastelartikel ▪ Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren ▪ Baby-, Kinderartikel ▪ Sportartikel, Sportkleingeräte ▪ Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe) ▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken ▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik ▪ Kunstgewerbe, Antiquitäten ▪ Uhren, Schmuck ▪ Foto- und Videoartikel ▪ Optische Erzeugnisse ▪ Musikinstrumente ▪ Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVD-Player), Ton- und Bildträger, Computer ▪ Elektrokleingeräte (weiße Ware)** ▪ Geräte der Telekommunikation 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel ▪ Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) ▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge ▪ Sanitärartikel, Fliesen ▪ Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel) ▪ Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken) ▪ Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper ▪ Elektroinstallationsbedarf ▪ Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten ▪ Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware**) ▪ Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen ▪ Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel), Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung), Mofas ▪ Sportgroßgeräte ▪ Kfz-Zubehör, Motorradzubehör

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte

GMA-Empfehlungen 2016

Das Instrument der Sortimentsdifferenzierung (zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant – nicht-zentrenrelevant) hat sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher erwiesen. So können im Rahmen der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den außerhalb der Innenstadt bzw. den dezentralen / nicht integrierten Standortlagen ausgeschlossen werden.

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- /// die positive Festsetzung: d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen sind automatisch ausgeschlossen
- /// die negative Festsetzung: d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen sind zulässig.

Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath zukünftig gesteuert werden kann.

Abweichungen bei der Zuordnung der Sortimente gegenüber den im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz und dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes Region Trier genannten Sortimenten sind auf die räumliche Verteilung des Einzelhandels in den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath sowie auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes zurückzuführen. Die Sortimentsliste ist an die lokale Situation angepasst und somit ortsspezifisch.

Die Sortimente **Fahrräder** (inkl. Fahrradzubehör), **Campingartikel** und **Mofas** werden in Föhren und Hetzerath nicht angeboten, so dass die Sortimente für die Besucherfrequenz bzw. Prägung des zentralen Versorgungsbereiches keine Rolle spielen. Beide Sortimente zeichnet sich zudem dadurch aus, dass sie i. d. R. gezielt und daher bevorzugt mit dem Auto eingekauft werden sowie Kopplungseffekte mit zentrenrelevantem Sortiment meist gering sind. Daher ist die Zuordnung der Warengruppe in Föhren und Hetzerath entgegen der Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz und dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes Region Trier zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu empfehlen.

3. Standortkonzept

Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Einord-

nung der bestehenden Einkaufslagen in Föhren und Hetzerath in eine Zentren- und Standortstruktur. Des Weiteren werden sog. zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.

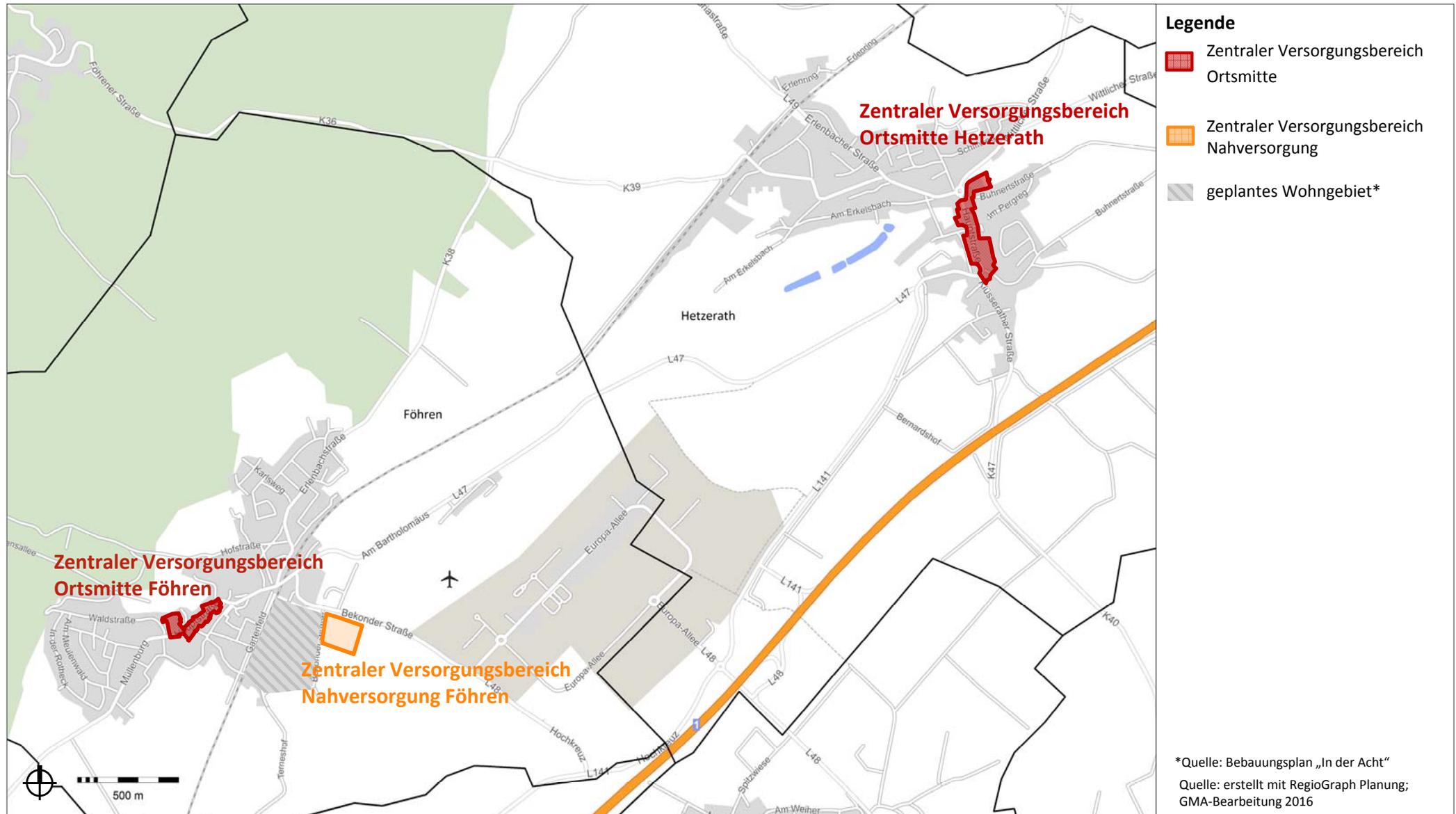
Unter Berücksichtigung ausgewählter Kriterien wurde folgende Zentren- und Standortstruktur entwickelt:

Als **zentrale Versorgungsbereiche** sind die **Ortsmitte von Föhren** und die **Ortsmitte von Hetzerath** zu klassifizieren. Zentrale Versorgungsbereiche gelten als schutzwürdige Einkaufslagen gem. Baugesetzbuch. Im Sinne einer an den Leitlinien ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollten Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf diesen Standortbereiche gelenkt werden. Darüber hinaus wird in der Ortsgemeinde Föhren in der Bekonder Straße ein **zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung** abgegrenzt. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit im historischen Ortskern soll dieser Standort künftig als Standortbereich für einen großflächigen Lebensmittelmarkt dienen und ergänzend zur Ortsmitte die Versorgung der Bevölkerung in Föhren und den Umlandgemeinden übernehmen. In der Einzelbetrachtung kann die Ortsmitte von Föhren die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches derzeit nicht übernehmen (vgl. Kapitel 3.2.3))

Darüber hinaus sind einige Einzelhandelsbetriebe in Teilräumen der Gemeinden ansässig, die nicht als zentrale Versorgungsbereiche einzustufen sind. Hierbei handelt es sich um sog. **sonstige Lagen**, wozu sowohl siedlungsräumlich integrierte Standorte (z. B. wohnortnahe Lagen) als auch dezentrale Bereiche (z. B. Gewerbe- und Industriegebiete) zählen.

Nachfolgend erfolgt zunächst eine ausführliche fachliche Einordnung des Begriffes „zentraler Versorgungsbereich“. Anschließend werden die in Karte 5 dargestellten Standortbereiche im Einzelnen näher beschrieben.

Karte 5: Übersicht Zentren- und Standortstruktur in Föhren und Hetzerath



3.1 Begriffsklärung „zentraler Versorgungsbereich“

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs.

Dies verdeutlichen die vier Schutznormen, die (auch) zentrale Versorgungsbereiche erfassen:⁴¹

§ 11 Abs. 3 BauNVO weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.

§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Gemeinden sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.

§ 34 Abs. 3 BauGB knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen.

§ 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Stadtteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Hinzuweisen ist auch auf die seit 01. Januar 2007 geltende Neufassung des **§ 1 Abs. 6 BauGB**. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen.

Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt bzw. können geschützt werden.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, so dass keine allgemein gültige Definition vorliegt.

In der Rechtsprechung wurden durch das Oberverwaltungsgericht NRW⁴² verschiedene Kriterien festgelegt, die durch das Bundesverwaltungsgericht⁴³ (BVerwG) bestätigt wurden.

Damit ist festzuhalten, dass zentrale Versorgungsbereiche der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Es handelt sich dabei mindestens um das Hauptzentrum

⁴¹ Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

⁴² vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

⁴³ vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07 sowie vom 17.12.2003 - 4 C 2/08.

eines Ortes (z. B. Innenstadt), aber auch Stadtteil- und Nahversorgungszentren können als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Das Angebotsspektrum und die Nutzungsmischung orientieren sich an dem zu versorgenden Einzugsbereich (z. B. gesamtes Gemeindegebiet, Stadtteil, Wohnumfeld) der Standortlage (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

Die Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich insbesondere aus

- /// planerischen Festlegungen, d. h. aus Darstellungen im Flächennutzungsplan, Festsetzungen in Bebauungsplänen und aus Festlegungen in Raumordnungsplänen
- /// sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Einzelhandelskonzepte)
- /// nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.⁴⁴

Auch informelle Planungen können bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden⁴⁵ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.⁴⁶

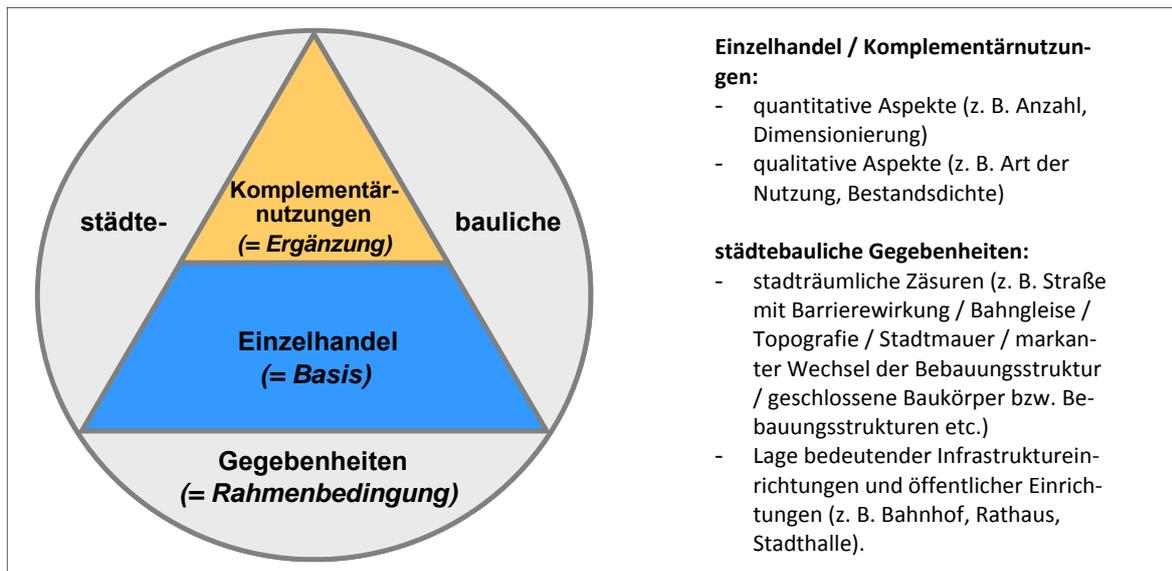
Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Als Rahmenbedingung sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 9).

⁴⁴ d. h. aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Baurecht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

⁴⁵ vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

⁴⁶ d. h., die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

Abbildung 9: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche



GMA-Darstellung 2016

3.2 Standortstruktur in den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath

Die Standortstruktur wurde vor dem Hintergrund der aktuellen Situation in Föhren und Hetzerath definiert.

Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Föhren und Hetzerath erfolgten auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahme der Erdgeschossnutzungen sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches basiert auf der aktuellen Situation (faktische Prägung) und ist weitgehend parzellenscharf, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit zu gewährleisten. In Einzelfällen wurde von der Parzellengrenze abgewichen, z. B. bei tiefen Wohngrundstücken oder wenn sich die baulichen Strukturen vor Ort nicht mit den Parzellenstrukturen decken.

3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Hetzerath

Auf Basis der jetzigen Nutzungsstruktur wurde der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte Hetzerath abgegrenzt. Die hier ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe übernehmen eine Versorgungsfunktion v. a. für die Ortsgemeinde Hetzerath und z. T. für die angrenzenden Ortsgemeinden Föhren, Bekond, Naurath (Eifel) und Rivenich. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Hauptstraße von Höhe der Wittlicher Straße bis zur Küsselrather Straße. In nördlicher Richtung befinden sich entlang der Mühlenbergstraße zwei weitere Einzelhandelsnutzungen (Teeladen, Aral-Tankstelle), die jedoch aufgrund des relativ hohen Verkehrsaufkommens auf der Wittlicher Straße, die eine Zäsur zum zentralen Versorgungsbereich darstellt, nicht innerhalb der Abgrenzungen liegen. Südwestlich an den zentralen Versorgungsbereich angren-

zend befinden sich verschiedene öffentliche Nutzungen sowie die Kirche St.-Josef, die jedoch aufgrund der topografischen Bedingungen nicht zum zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte gezählt werden.

Foto 1: Ortsmitte Hetzerath Hauptstraße



Foto 2: Ortsmitte Hetzerath Hauptstraße / Klüsserather Straße



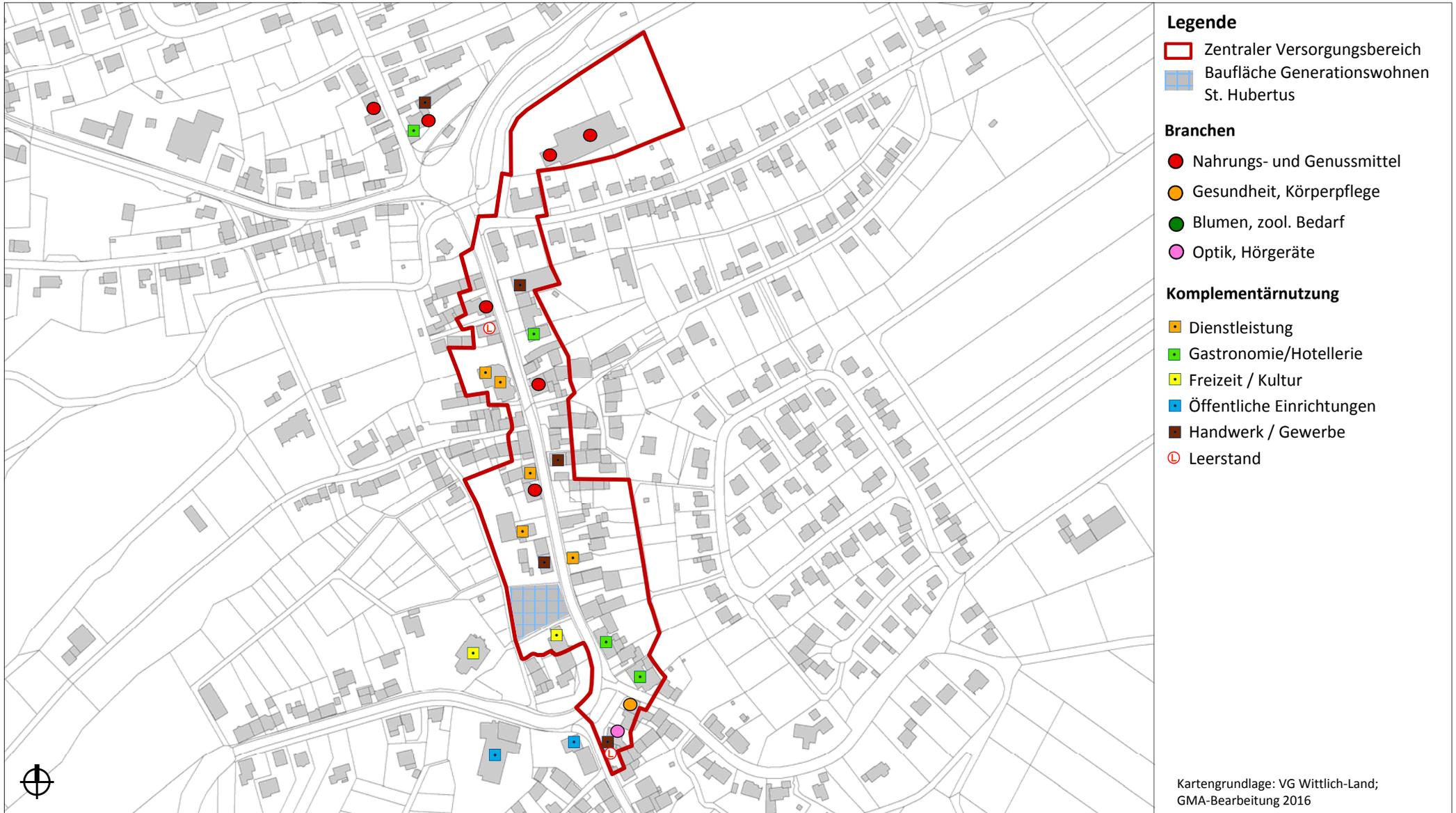
Quelle: GMA 2015

Der im zentralen Versorgungsbereich ansässige Norma Lebensmitteldiscounter liegt zwar in zweiter Reihe zur Hauptstraße, dient jedoch als einziger größerer Anbieter innerhalb der Ortsmitte als Frequenzbringer für die umliegenden kleinstrukturierten Betriebe. Das Zentrum wird darüber hinaus ausschließlich durch weiteren kleinteiligen Einzelhandel geprägt.

Insgesamt umfasst der zentrale Versorgungsbereich sieben Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 970 m². In Bezug auf die Einzelhandelsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches sichern der Norma Lebensmitteldiscounter, drei Bäckereien, eine Metzgerei und eine Apotheke die Nahversorgung. Darüber hinaus befindet sich am südlichen Ende des zentralen Versorgungsbereiches ein Hörgerätefachgeschäft. Das Einzelhandelsangebot wird durch diverse Komplementärnutzungen ergänzt, dazu zählen verschiedene Dienstleistungsbetriebe (Volksbank, Sparkasse, Fahrschule, Friseur, Versicherung, Arzt), gastronomische Angebote (zwei Gasthäuser, ein chinesisches Restaurant) sowie verschiedene Handwerksbetriebe. Darüber hinaus wies der zentrale Versorgungsbereich zum Zeitpunkt der Kartierung zwei Leerstände auf.⁴⁷

⁴⁷ ehem. Antiquitätengeschäft Poss sowie ein Leerstand im Eckbereich Küßelrather Straße / Kirchstraße.

Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Hetzerath



3.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Föhren

Im Ortskern Föhren befinden sich insgesamt sieben Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 275 m². Im nahversorgungsrelevanten Sortiment sind ein kleines Lebensmittelgeschäft sowie zwei Bäckereien, eine Apotheke und ein Blumenanbieter in der Ortsmitte vorhanden. Darüber hinaus befinden sich in Föhren ein Florist, ein Weltladen und ein Fachanbieter Türen / Böden. Die Ortsmitte weist keinen großflächigen Anbieter auf, sondern wird ausschließlich durch kleinteiligen Einzelhandel geprägt. Alle Betriebe weisen weniger als 100 m² Verkaufsfläche auf.

Im westlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereiches befindet sich ein ehemaliges Franziskaner-Kloster, das derzeit nicht genutzt wird und einen massiven Renovierungsstau aufweist. Die Fläche könnte künftig als Potenzialfläche für den zentralen Versorgungsbereich genutzt werden. Seitens der Ortsgemeinde Föhren ist ein Abbruch gewünscht, aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes ist das Areal jedoch kurz- und mittelfristig nicht nutzbar. Nach Einschätzung der GMA ist die Fläche mit Blick auf die Öffnung zur Hauptstraße, die Größe und die Topographie für großflächigen Einzelhandel nicht geeignet. Hier wäre eher eine kleinteiligere Nutzungsmischung aus Handel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Gastronomie denkbar.

Foto 3: Ortsmitte Föhren Hauptstraße



Foto 4: Klostergelände

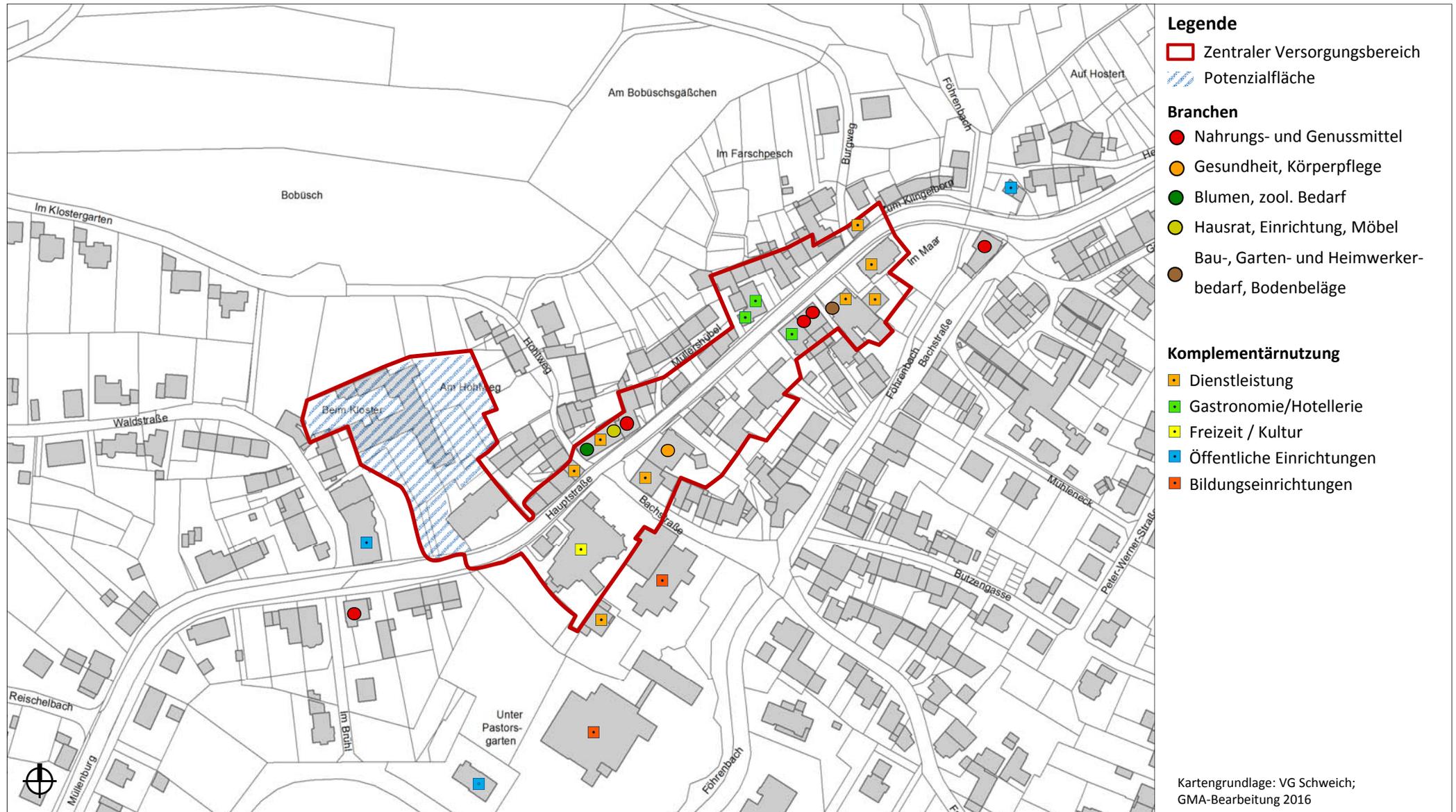


Quelle: GMA 2015

Das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich wird durch diverse Komplementärnutzungen ergänzt, dazu zählen verschiedene Dienstleistungsbetriebe (Sparkasse, Volksbank, Physiotherapie, Arztpraxis, Immobilienbüro, Webdesign), Gastronomieeinrichtungen (Gasthaus, Pizzeria, Kneipe) und die Kirche St.-Bartholomäus. Die Ortsmitte ist vollständig befahrbar, wenngleich aufgrund der vorhandenen Baustrukturen eine enge Straßenführung vorliegt.

Die im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe übernehmen eine Versorgungsfunktion v. a. für die Ortsgemeinde Föhren selbst sowie untergeordnet für die Ortsgemeinden Bekond und Naurath (Eifel).

Karte 7: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Föhren



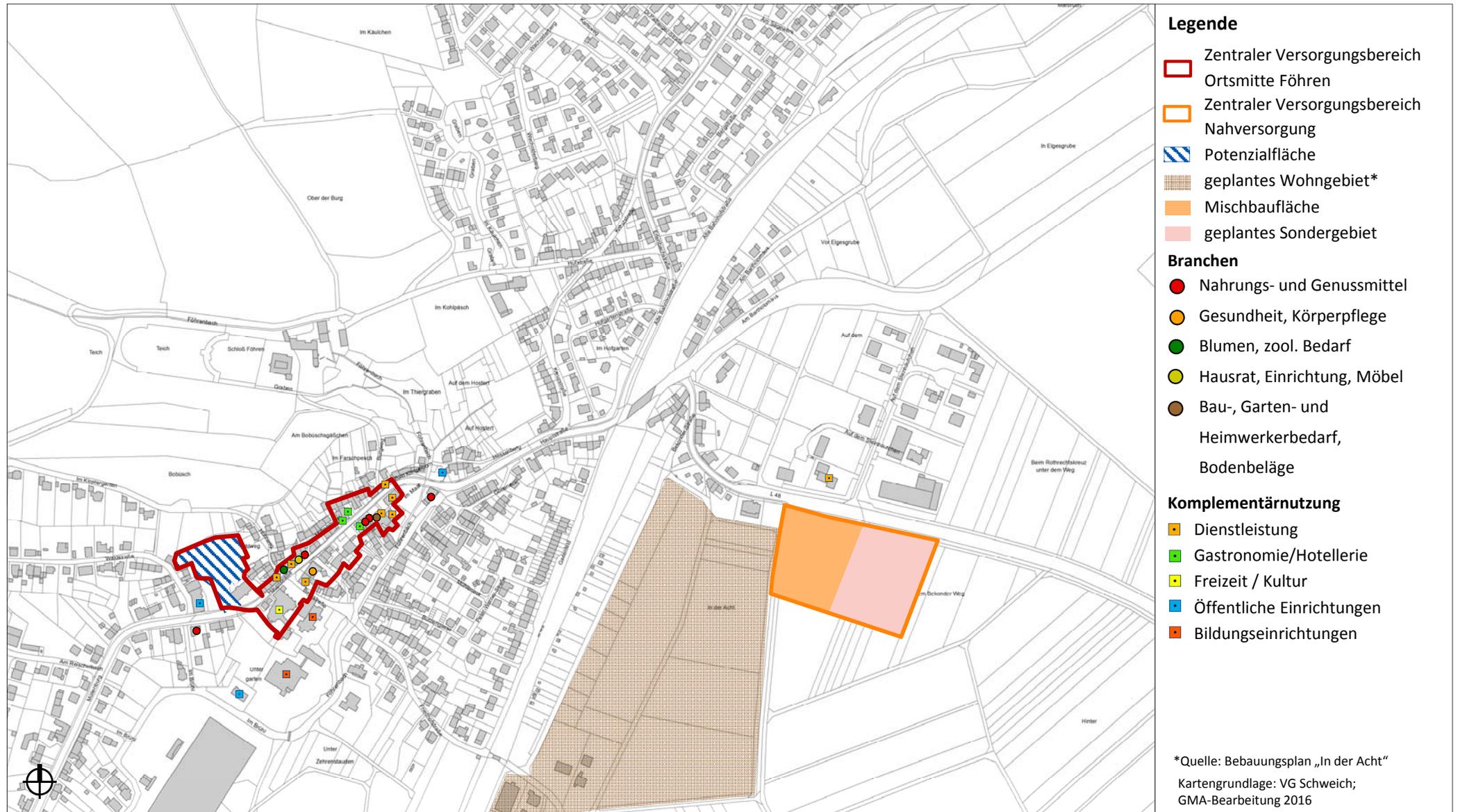
3.2.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren

In Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte Föhren wird in der Bekonder Straße im östlichen Siedlungsgebiet von Föhren ein zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung abgegrenzt.

Die Ortsmitte von Föhren ist mehrheitlich durch kleinteilige Baustrukturen geprägt und die Potenzialfläche des ehemaligen Franziskaner-Klosters bietet keine ausreichende Flächengröße für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes. Derzeit sind jedoch in der Ortsgemeinde Föhren sowie den angrenzenden Ortsgemeinden Bekond und Naurath Versorgungslücken v. a. im kurzfristigen Bedarfsbereich zu identifizieren. Der künftige zentrale Versorgungsbereich Nahversorgung an der Bekonder Straße soll der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes dienen, der nach aktuellen Planungen auch eine Bäckerei mit Gastronomiefläche im Vorkassenbereich umfasst. Das Areal wird demnach ergänzend zum zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte eine wesentliche Versorgungsfunktion für Föhren und die umliegenden Ortsgemeinden übernehmen. Im Rahmen einer Alternativenprüfung konnte kein geeigneter, stärker in die Siedlungslage integrierter Standort für einen modernen Lebensmittelmarkt identifiziert werden (vgl. Kapitel IV. 2.2).

Voraussetzung für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches an der Bekonder Straße ist die geplante Wohngebietsentwicklung „In der Acht“ südwestlich des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgung. Die hier entstehenden Wohnbauflächen befinden sich fußläufiger Entfernung zum künftigen zentralen Versorgungsbereich, sodass der Markt insbesondere für das entstehende Wohngebiet die Nahversorgung übernehmen wird. Zu beachten ist, dass es sich bei dem Bereich an der Bekonder Straße um eine großflächige Ergänzung der kleinteilig strukturierten Ortsmitte handelt. Auch künftig soll die Ortsmitte der Ansiedlung von kleinteilige Einzelhandelseinrichtungen, ergänzenden Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben dienen. Auf der an den geplanten Supermarkt angrenzenden Mischbaufläche sollte keine Nutzung, die Konkurrenz zur Ortsmitte steht, etabliert werden. Eine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches ist im Nahversorgungszentrum nicht zu verfolgen, um die Nutzungsstruktur und künftige Entwicklungsmöglichkeiten im Ortskern von Föhren nicht zu beeinträchtigen.

Karte 8: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren



4. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.⁴⁸ Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter / nachversorgungsrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Föhren und Hetzerath branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert.

4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

4.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche Ortsmitte Föhren und Ortsmitte Hetzerath

Für die zentralen Versorgungsbereiche in den Ortsmitten Föhren und Hetzerath sollten keine Beschränkung hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten. Das heißt, dass sowohl großflächige⁴⁹ Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sollte nicht Teil der Ansiedlungspolitik in Föhren und Hetzerath sein. Etwaige Flächenpotenziale sollten Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Ortsmitten eine frequenzerzeugende Wirkung ausüben.⁵⁰

⁴⁸ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

⁴⁹ großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche

⁵⁰ Im Rahmen der Vor-Ort-Begehung konnten keine Potenzialflächen für weitere Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme der Leerstände identifiziert werden.

4.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren dient als Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte Föhren, an dem ausschließlich Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment angesiedelt werden sollen. Die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs ist hier vor dem Hintergrund der langfristigen Sicherung der Ortsmitte von Föhren aus gutachterlicher Sicht nicht zu empfehlen. Die Flächenpotenziale an diesem Standort sollen für einen großflächigen Lebensmittelsupermarkt vorgehalten werden, der eine wesentliche Versorgungsbedeutung für Föhren und die umliegenden Ortsgemeinden übernehmen wird. Damit kann eine Ergänzung zum Lebensmitteldiscounter in Hetzerath geschaffen werden. Die beiden Grundzentren ergänzen sich damit in Hinblick auf die beiden wichtigsten Betriebstypen der Nahversorgung.

4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

4.2.1 Sonstige siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)

Bei den siedlungsräumlich integrierten Lagen handelt es sich um Standorte, die keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind. Zu den **siedlungsräumlich integrierten Lagen** zählen alle weiteren wohnortnahen Lagen wie Streulagen des Einzelhandels. Die Ansiedlung von kleinflächigem nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel soll möglich sein, da hier i. d. R. keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen. Dabei ist zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. und mittelflächigen Fachmarktangeboten wie z. B. Drogeriemarkt, Textilfachmarkt oder einer Agglomeration aus mehreren Fachmärkten. Hier muss im Zweifelsfall der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.⁵¹

Großflächige Ansiedlungsvorhaben im **nahversorgungs- und zentrenrelevanten** Sortimentsbereich sind auszuschließen.

4.2.2 Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)

Diese Lagen sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig

⁵¹ In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass bestimmte Baugebiete nach BauNVO klein- und mittelflächige Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² VK zulassen, so dass auch hier eine planungsrechtliche Steuerung erschwert ist.

ausgeschlossen werden. Darüber sind in den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath auch bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe und Industriebetriebe bereitzustellen, weshalb ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist.

Ausnahme: Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser

- /// in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- /// die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und
- /// das Warenangebot aus eigener Herstellung oder in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Handwerksleistung steht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung in Föhren / Hetzerath zu erwarten.⁵² Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.⁵³

⁵² Es ist darauf hinzuweisen, dass der sog. Annexhandel in der Stadt Wuppertal aktuell lediglich marginale Verkaufsflächen- und Umsatzanteile aufweist und somit keine nennenswerte Bedeutung im gesamtstädtischen Einzelhandelsgefüge darstellt.

⁵³ Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

Abbildung 10: Übersicht Steuerungsempfehlungen

Ansiedlung in ... mit ...		Zentrale Versorgungsbereiche Ortsmitten Föhren und Hetzerath	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren	sonstige Lagen	
				weitere siedlungs-räumlich integrierte Lagen	siedlungs-räumlich nicht integrierte Lagen
nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	ⓘ	✗	✗
	nicht großflächig	✓	ⓘ	ⓘ	✗
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✗	ⓘ	✗
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✗	✗	ⓘ
	nicht großflächig	✓	✗	ⓘ	ⓘ

✓ Ansiedlung möglich bzw. städtebaulich zu empfehlen

ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich bzw. zu empfehlen

✗ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen

* großflächiger Einzelhandel ab 800 m² VK / ** Ausnahme: Annexhandel

GMA-Empfehlungen 2016

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, ist bei Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zu empfehlen. **Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben** (ab 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente⁵⁴ auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² Verkaufsfläche anzuregen. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in Föhren und Hetzerath führen.

⁵⁴ Lt. OVG Münster sind als Randsortimente solche Waren zu betrachten, die ein Kernsortiment lediglich ergänzen und eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft zu den Waren des Kernsortiments haben. Gleichzeitig muss das Angebot des Randsortiments in seinem Umfang (Verkaufsfläche) und in seiner Gewichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet sein (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

5. Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion im grundzentralen Verbund

Vor dem Hintergrund der aktuellen unterdurchschnittlichen Ausstattung in nahezu allen Sortimentsgruppen sowie der Kaufkraftabflüsse v. a. in Richtung Schweich lassen sich für die Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath Entwicklungspotenziale ableiten. Diese sind jedoch an die aktuellen Rahmenbedingungen – Einwohnerzahlen und Siedlungsstrukturen, Versorgungsfunktion der Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath als kooperierendes Grundzentrum sowie die hohe Wettbewerbswirkungen durch die Nähe zum Grundzentrum Schweich und weiteren Einzelhandelskonzentrationen im Umland – einzuordnen.

5.1 Empfehlungen für die Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath

Bei den nachfolgenden Aussagen handelt es sich um Empfehlungen, die als Orientierung für die städtebaulich und versorgungsstrukturell sinnvolle Einzelhandelsentwicklung in den beiden Ortsgemeinden zu sehen sind:

/// **Nahrungs- und Genussmittel:** Quantitativ unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung sowohl in der Ortsgemeinde Föhren als auch in der Hetzerath; mit lediglich einem Lebensmitteldiscounter in der Ortsgemeinde Hetzerath sowie Angebote des Lebensmittelhandwerks in Föhren und Hetzerath besteht eine unzureichende Versorgung der Bevölkerung; sehr geringe Zentralität von rd. 38 im Nahbereich des künftigen Grundzentrums weist auf Selbstversorgergemeinden mit hohen Kaufkraftabflüssen hin.

➔ Ausbau des Lebensmittelsegments v. a. in der Ortsgemeinde Föhren sowie Bestandssicherung und ggf. Erweiterung des Lebensmitteldiscounters in Hetzerath unter Berücksichtigung der Zentrenverträglichkeit (vgl. Kapitel IV.)

/// **Gesundheit, Körperpflege:** In den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath besteht jeweils eine Apotheke, darüber hinaus sind lediglich Randsortimente des Norma Lebensmitteldiscounters vorhanden; es bestehen hohe Kaufkraftabflüsse ins Umland und eine niedrige Zentralität.

➔ Grundsätzlich wäre der Ausbau des Sortiments Gesundheit, Körperpflege durch die Ansiedlung eines Fachgeschäftes / -marktes wünschenswert, dies ist jedoch aufgrund der geringen Einwohner- und Kaufkraftpotenziale nur schwer darstellbar. Durch die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelvollsortimenters, der Drogeriewaren als Randsortiment führt, könnte das Angebot jedoch verbessert werden.

- /// **Blumen, zoologischer Bedarf:** In der Ortsgemeinde Föhren befindet sich ein Blumenfachgeschäft im Ortskern; in der Ortsgemeinde Hetzerath ein weiteres Blumenfachgeschäft in Streulage; Randsortimente des Lebensmitteldiscounters Norma stellen eine begrenzte Versorgung im Bereich zoologischer Bedarf sicher.
 - ➔ Als Randsortiment eines Supermarktes in Föhren kann die Ausstattung im zoologischen Bedarf leicht verbessert werden. Fachanbieter sind hier wirtschaftlich kaum tragfähig.

- /// **Mittelfristiger Bedarf:** Im mittelfristigen Bedarf (Bücher, Zeitschriften, Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sport) sind in den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath keine Anbieter vorhanden.
 - ➔ Grundsätzlich wäre die quantitative Aufwertung des Angebotes in den beiden Ortsmitten wünschenswert, jedoch ist dies marktseitig aufgrund der geringen Einwohner- und Kaufkraftpotenziale nur schwer darstellbar.

- /// **Langfristiger Bedarf:** Im langfristigen Bedarf befinden sich in Föhren lediglich zwei Anbieter (Weltladen, Spezialanbieter für Türen / Böden) sowie in der Ortsgemeinde Hetzerath ein Anbieter im Bereich Hörakustik. Insgesamt besteht im langfristigen Bedarf eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung, es bestehen hohe Kaufkraftabflüsse ins Umland.
 - ➔ Neuansiedlungen sind vor dem Hintergrund der Gemeindegrößen kaum realistisch, es besteht daher aktuell kein Handlungsbedarf.

Insgesamt sind vor dem Hintergrund der Einwohnerpotenziale, der derzeitigen Betreiberanforderungen im Einzelhandel und der Entwicklung des Onlinehandels kaum Entwicklungsspielräume vorhanden. Wichtig für den Einzelhandelsstandort Föhren / Hetzerath ist jedoch v. a. die Sicherung der Nahversorgung in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren durch Neuansiedlungen bzw. Bestandserhaltung / Erweiterung. Dies würde auch der künftigen gemeinsamen grundzentralen Versorgungsfunktion der Ortsgemeinden entsprechen.

5.2 Empfehlungen für die Ortsgemeinden Naurath (Eifel), Bekond und Rivenich

Die zum Nahbereich des gemeinsamen Grundzentrums gehörenden Ortsgemeinden Naurath (Eifel), Bekond und Rivenich weisen mit Ausnahme kleinteiliger Betriebe der Nahversorgung kein Einzelhandelsangebot auf. In Rivenich und Bekond ist lediglich jeweils ein Hofladen ansässig. In Bekond ist darüber hinaus ein Getränke- und ein Spirituosen-Großhandel anzuführen, die allerdings nicht zum klassischen Einzelhandel im engeren Sinne zählen.

Alle Ortsgemeinden weisen nur geringe Einwohner- und Kaufkraftpotenziale auf; so umfasst die Ortsgemeinde Naurath (Eifel) rd. 350 Einwohner, Rivenich rd. 710 Einwohner und Bekond rd. 920

Einwohner. Unter Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich für die Ortsgemeinden ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rd. 10,3 Mio. €. Davon entfallen auf

- /// Naurath (Eifel): ca. 1,7 Mio. €, davon rd. 0,6 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel.
- /// Rivenich: ca. 3,9 Mio. €, davon rd. 1,4 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel.
- /// Bekond: ca. 4,6 Mio. €, davon rd. 1,7 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel.

Aufgrund der geringen Einwohner- und Kaufkraftpotenziale lassen sich für die Ortsgemeinden im **Nichtlebensmittelbereich** keine Entwicklungspotenziale ableiten.

Auch im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** weist keine der Ortsgemeinden ein ausreichendes Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial für einen klassischen Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt) oder -discounter auf. Wie in Kapitel I 4.1 erläutert, realisieren Lebensmittelvollsortimenter Märkte ab rd. 1.200 m² Verkaufsfläche und benötigen mind. 4.000 Einwohner im Einzugsgebiet. Lebensmitteldiscounter streben heutzutage Verkaufsflächen von deutlich über 800 m² an und benötigen Minimum rd. 3.000 Einwohner im Einzugsgebiet.⁵⁵ Hiervon sind alle drei Ortsgemeinden weit entfernt.

Grundsätzlich ist trotz geringer Einwohnerpotenziale die Ortsgemeinde Bekond für den kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandel aufgrund des vorhandenen Autobahnanschlusses interessant, eine Ansiedlung würde jedoch v. a. auf Pendler aus den umliegenden Ortsgemeinden abzielen und im hohen Ausmaß zu unerwünschten Kaufkraftzuflüssen nach Bekond führen. Auch ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter wie bspw. Netto oder Norma, die ab und zu noch Standorte mit 799 m² Verkaufsfläche realisieren, ist demnach aufgrund der Einwohnerpotenziale in einer Ortsgemeinde wie Bekond alleine nicht tragfähig. Die Versorgung der Bevölkerung v. a. in den nahversorgungsrelevanten Bereichen mit größeren Lebensmittelmärkten sollte künftig durch die Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath erfolgen. **Eine Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes in den Ortsgemeinden Naurath (Eifel), Rivenich und Bekond ist aus gutachterlicher Sicht nicht zu empfehlen, um die grundzentrale Versorgungsfunktion von Föhren und Hetzerath nicht zu beeinträchtigen.**⁵⁶

Gemäß des Entwurfs des Regionalen Raumordnungsprogramms Trier ist darüber hinaus großflächiger Einzelhandel nur in zentralen Orten zulässig⁵⁷. Demnach kommt auch unter raumordneri-

⁵⁵ Standorte mit solch kleinen Einzugsgebieten werden i. d. R. nur dann realisiert, wenn hohe Kaufkraftzuflüsse von außerhalb möglich sind, z. B. bei Standorten an stark befahrenen Straßen mit hohem Pendlerverkehr.

⁵⁶ Darüber hinaus wäre ein konventioneller Lebensmittelmarkt (z. B. Supermarkt, Discounter) wirtschaftlich nicht tragfähig, sondern auf erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus Umlandgemeinden angewiesen.

⁵⁷ vgl. Z_{N57}83 Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms Trier, Stand Januar 2014.

schen Aspekten keine der Ortsgemeinden für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Frage. Die Ansiedlung von großflächigen Lebensmittelmärkten obliegt als kooperierendes Grundzentrum den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath.

Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms Trier weist jedoch darauf hin, dass die Deckung des täglichen Bedarfs in allen Gemeinden wohnstandortnah möglich sein sollte, „damit sich auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen selbstständig versorgen können. Hierzu sollen am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungseinrichtungen, die Verknüpfung des örtlichen Einzelhandels mit Zusatzfunktionen, die Gründung von Nachbarschaftsläden, der mobile Handel sowie die Einrichtung von Liefer- und Dienstleistungsservices gefördert werden.“⁵⁸ Grundsätzlich wäre für die wohnortnahe Versorgung und **am örtlichen Bedarf orientiert** in den Ortsgemeinden die Ansiedlung eines kleinen Lebensmittelgeschäftes (bspw. die Gründung von Nachbarschaftsläden oder Genossenschaftsläden) möglich, dies bedarf jedoch nach Erfahrungen der GMA einer guten Einbindung in lokale Strukturen und einer intensiven Unterstützung durch die ansässige Bevölkerung.

⁵⁸ vgl. G 80 e.d.

IV. Bewertung der Einzelhandelsvorhaben in Föhren und Hetzerath

1. Aufgabenstellung

In den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath gibt es derzeit Planungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters bzw. Erweiterung eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters. Beide Projekte würden die Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) überschreiten. Um der grundzentralen Versorgungsfunktion nachkommen zu können und den Kaufkraftabfluss nach Schweich zu reduzieren, plant die **Ortsgemeinde Föhren** die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Lebensmittelhandel, konkret für einen großflächigen Supermarkt am Ortsrand mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche (zzgl. einer Bäckerei⁵⁹). In der **Ortsgemeinde Hetzerath** ist heute bereits ein Norma Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² ansässig. Nach vorliegenden Informationen möchte dieser Anbieter seine Verkaufsfläche auf ca. 1.000 – 1.200 m² erweitern.

Gegenstand der Prüfung bildet daher die Analyse der Auswirkungen des Marktes nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die Nahversorgungsstrukturen in Unterliederbach und Umfeld. Der § 11 Abs. 3 BauNVO führt in der Fassung von 1990 für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Aus-

⁵⁹ Nach derzeitigen Kenntnisstand ist eine Bäckerei mit rd. 100 m² Nutzfläche vorgesehen, davon werden rd. 50 m² als Verkaufsfläche genutzt.

wirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

2. Standortbeschreibung und -bewertung

2.1 Mikrostandort des geplanten Lebensmittelvollsortimenters Föhren

Der Standort des geplanten Lebensmittelvollsortimenters in der Ortsgemeinde Föhren befindet sich in der Bekonder Straße, gegenüber des Gewerbegebietes „Steinhäufchen“. Das Areal befindet sich im künftigen zentralen Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren.

Das **Standortumfeld** ist aktuell hauptsächlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. In nördlicher Richtung schließt das Gewerbegebiet „Steinhäufchen“ an. In einer Entfernung von rd. 200 m in westlicher Richtung befinden sich Wohnquartiere, straßenbegleitend zur Bekonder Straße. Bei der Bewertung des Standortumfeldes ist jedoch zu berücksichtigen, dass auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der Bahnlinie ein Wohngebiet geplant ist⁶⁰, für die der geplante Lebensmittelvollsortimenter eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen würde. Direkt westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Gewerbebrache.

Foto 5: Standort des geplanten Lebensmittelvollsortimenters in der Ortsgemeinde Föhren



Foto 6: Ortsgemeinde Föhren, Bekonder Straße, Blick in Richtung Ortskern

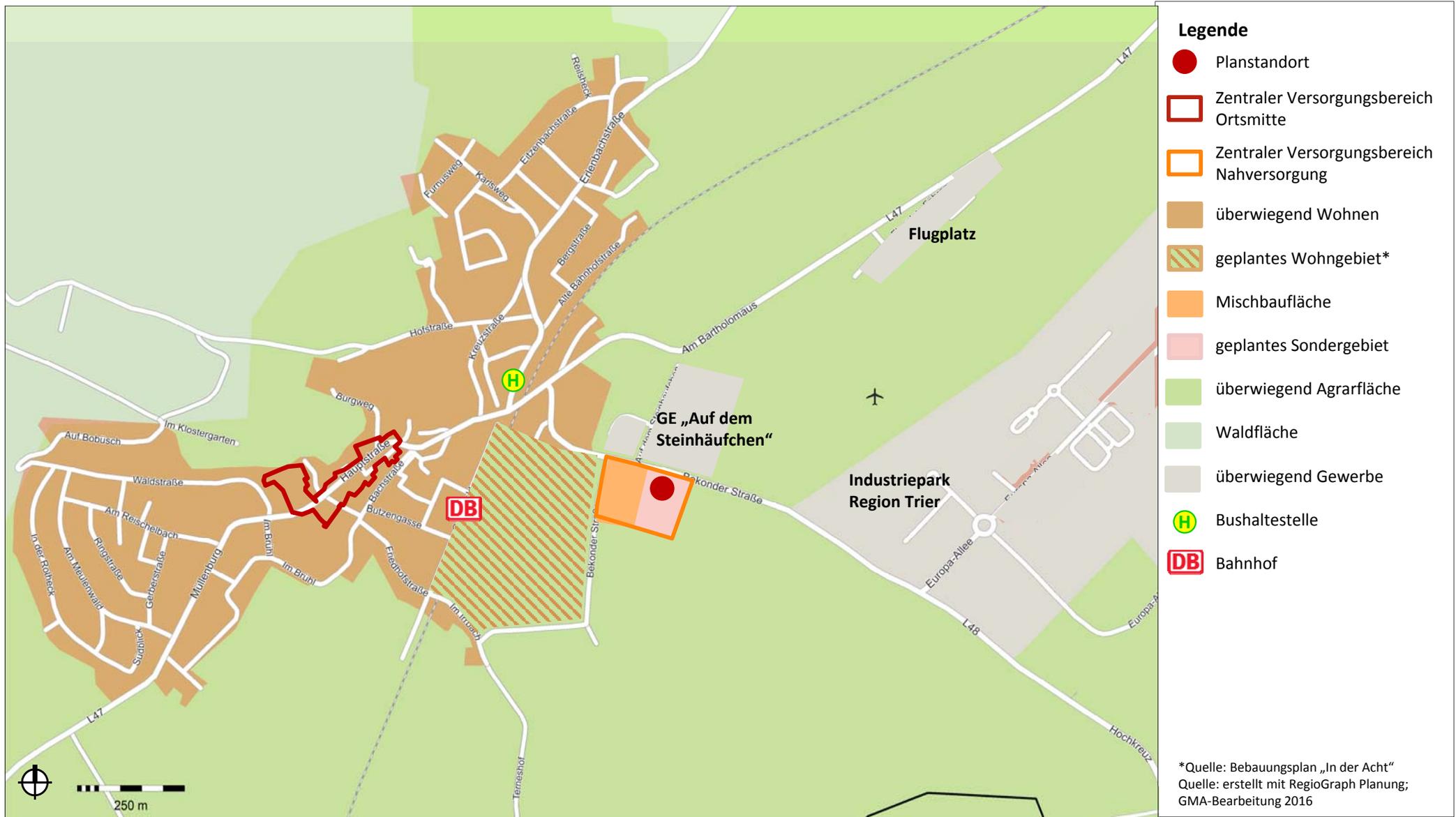


Quelle: GMA 2015

Der Standort ist durch die Bekonder Straße (L 48), die wiederum Anschluss an die L 47 (Hetzerath – Ehrang) bietet, gut an das lokale und regionale **Straßennetz** angebunden. Rund 800 m in südwestlicher Richtung befindet sich der Bahnhof Föhren, der eine Anbindung an Perl bzw. Trier sicherstellt. Darüber hinaus liegt rd. 500 m westlich die Bushaltestelle Föhren Ortsmitte (Bus 212 Richtung Wittlich / Trier).

⁶⁰ Bebauungsplan der Ortsgemeinde Föhren, Teilgebiet „In der Acht“.

Karte 9: Mikrostandort des geplanten Lebensmittelsupermarktes in der Ortsgemeinde Föhren



In einer Entfernung von rd. 700 m erstreckt sich entlang der Hauptstraße der **zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte Föhren**⁶¹. Innerhalb **des zentralen Versorgungsbereiches** sind u. a. ein kleinteiliges Lebensmittelgeschäft sowie zwei Bäckereien ansässig. Die funktionale Anbindung des Planstandortes an die Ortsmitte ist aufgrund der Distanz, der topografischen Situation sowie der fehlenden Sichtbeziehungen nicht vorhanden.

Zusammenfassend ist der Standort aufgrund seiner Randlage als überwiegend autokundenorientiert einzustufen, wird aber perspektivisch die fußläufige Versorgung der östlich des Bahnhofs gelegenen Wohngebiete übernehmen. Aufgrund seiner Lage ist er aus den restlichen Kommunen des Nahbereiches gut erreichbar.

2.2 Standortalternativen

Da sich der geplante Lebensmittelvollsortimenter in Föhren in einer Siedlungsrandlage mit fußläufigem Bezug zu künftigen Wohngebieten befindet, wurde in Abstimmung mit der Ortsgemeinde und der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich eine Überprüfung alternativer Flächen durchgeführt, um mögliche Standorte in besser integrierten Lagen zu identifizieren und zu bewerten.⁶² Die Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt (siehe Karte 9):

/// Fläche 1: „Ortsausgang Richtung Schweich“

Die Fläche am südlichen Ortsausgang von Föhren entlang der Straße Müllenburg wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bei dem Areal handelt es sich um eine in Richtung Westen leicht abschüssige Fläche. In nördlicher sowie in westlicher Richtung besteht Anschluss an Wohngebiete, wobei der Standort jedoch aufgrund der Lage am Ortsrand nur eine begrenzte Versorgungsbedeutung für das gesamte Siedlungsgebiet einnehmen kann. Rund 400 m in nordöstlicher Richtung befindet sich entlang der Straße Am Reischelbach die nächst gelegene Bushaltestelle (Buslinie 212 in Richtung Wittlich). Der Standort ist aufgrund seiner Lage am Ortsausgang nicht als städtebaulich integriert zu bezeichnen und ist aufgrund der Lage in Richtung des Grundzentrums Schweich von den weiteren Ortsgemeinden des Nahbereichs des künftigen Grundzentrums Föhren / Hetzerath nur schwer zu erreichen. Angrenzend an das Areal befindet sich das Naturschutzgebiet „Ried am Föhrenbach“.

/// Fläche 2: „Sportplatz“

Im südöstlichen Siedlungsbereich der Ortsgemeinde Föhren befindet sich entlang der Straße Im Brühl ein Sportplatz. Das Areal ist ebenerdig. Der Standort ist aufgrund seiner Flächengröße grundsätzlich zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet

⁶¹ vgl. Kapitel III., 3.

⁶² GMA hat bei der Begehung vor Ort verschiedene Flächen erfasst, die aufgrund fehlender Bebauung ggf. für einen Lebensmittelmarkt infrage kommen könnten, wobei bereits vor Ort eine Vielzahl von Hemmnissen identifiziert wurden. Diese wurden von der Ortsgemeinde und der Verbandsgemeindeverwaltung noch einmal bestätigt.

und weist sowohl in nördlicher als auch in westlicher Richtung Anbindung an Wohngebiete auf. Da die Zufahrt über die relativ enge Straße Im Brühl erfolgen würde, würde allerdings unerwünschter Anlieferungs- und Zielverkehr in das Wohngebiet geleitet werden. Darüber hinaus wird die Sportplatzfläche intensiv genutzt und nimmt eine wichtige Bedeutung für das Gemeinwohl ein; eine Umnutzung ist nach Aussage der Ortsgemeinde nicht gewünscht. Die angrenzenden Flächen in südwestlicher Richtung liegen im Naturschutzgebiet „Ried am Föhrenbach“.

/// **Fläche 3: „Freifläche gegenüber des Schulgeländes“**

Ebenfalls entlang der Straße Im Brühl befindet sich zwischen dem Sportplatz und dem nordöstlich gelegenen Wohngebiet eine größere Freifläche. Das Areal ist leicht abschüssig und liegt innerhalb des Naturschutzgebietes „Ried am Föhrenbach“. Die Nutzung des Areals zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters ist demnach nicht möglich.

/// **Fläche 4: „Ehemaliges Kloster“**

Entlang der Hauptstraße, **im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Föhren**, befindet sich ein ehemaliges Franziskaner-Kloster, das derzeit aufgrund von massivem Renovierungsstau ungenutzt ist. Der mittlere und größte Gebäudetrakt ist denkmalgeschützt. Ein Abbruch ist zwar seitens der Ortsgemeinde Föhren gewünscht, jedoch aufgrund des Denkmalschutzes seit Jahren nicht genehmigungsfähig. Die nicht vom Denkmalschutz geschützten Randflächen wären für die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes zu klein. Grundsätzlich weist das Areal mit seiner Lage angrenzend an den Ortskern einen guten Wohngebietsbezug auf, jedoch ist aufgrund der Problematik des Denkmalschutzes eine zeitnahe Entwicklung des Areals nicht möglich. Darüber hinaus existiert in der Ortsmitte von Föhren ein relativ enger Straßenquerschnitt, sodass es bei der Ansiedlung eines **Lebensmittelmarktes zu Problemen beim Kunden- und Anlieferungsverkehr kommen kann**.

/// **Fläche 5: „Ortsausgang Richtung Naurath“**

Angrenzend an die Erlenbachstraße befindet sich am Ortsausgang Richtung Naurath eine ungenutzte Grünfläche, die in südwestlicher Richtung Anschluss an Wohngebiete aufweist. Das Areal ist aufgrund der Höhenlage von der Ortsmitte aus nur bedingt fußläufig erreichbar. Es besteht hier darüber hinaus eine Hochwasserproblematik, sodass aus naturschutzrechtlichen Gründen keine Flächenverfügbarkeit gegeben ist.

Fazit: Fläche 1 (Ortsausgang Richtung Schweich) sowie Fläche 5 (Ortsausgang Richtung Naurath) sind aufgrund der Ortsrandlage aus städtebaulicher Sicht nicht als integriert zu bezeichnen. Darüber hinaus besteht aufgrund der Lage angrenzend an das Naturschutzgebiet „Ried am Föhrenbach“ (Fläche 1) und einer Hochwasserproblematik (Fläche 5) keine Möglichkeit zur Realisierung

eines Lebensmittelvollsortimenters. Auch Fläche 3 (Freifläche gegenüber des Schulgeländes) liegt innerhalb des Naturschutzgebietes „Ried am Föhrenbach“. Fläche 2 (Sportplatz) wird derzeit intensiv genutzt, eine Umnutzung ist nicht gewünscht. Fläche 4 (ehemaliges Kloster) wäre grundsätzlich aufgrund der integrierten Lage am Rand der Ortsmitte für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters geeignet, große Teile des Gebäudes unterliegen jedoch dem Denkmalschutz, sodass eine zeitnahe Umnutzung dieses Areals nicht möglich ist.

Keine der Flächen stellt somit eine geeignete Alternative zum Standort Bekonder Straße dar.

Karte 10: Alternativstandorte in der Ortsgemeinde Föhren

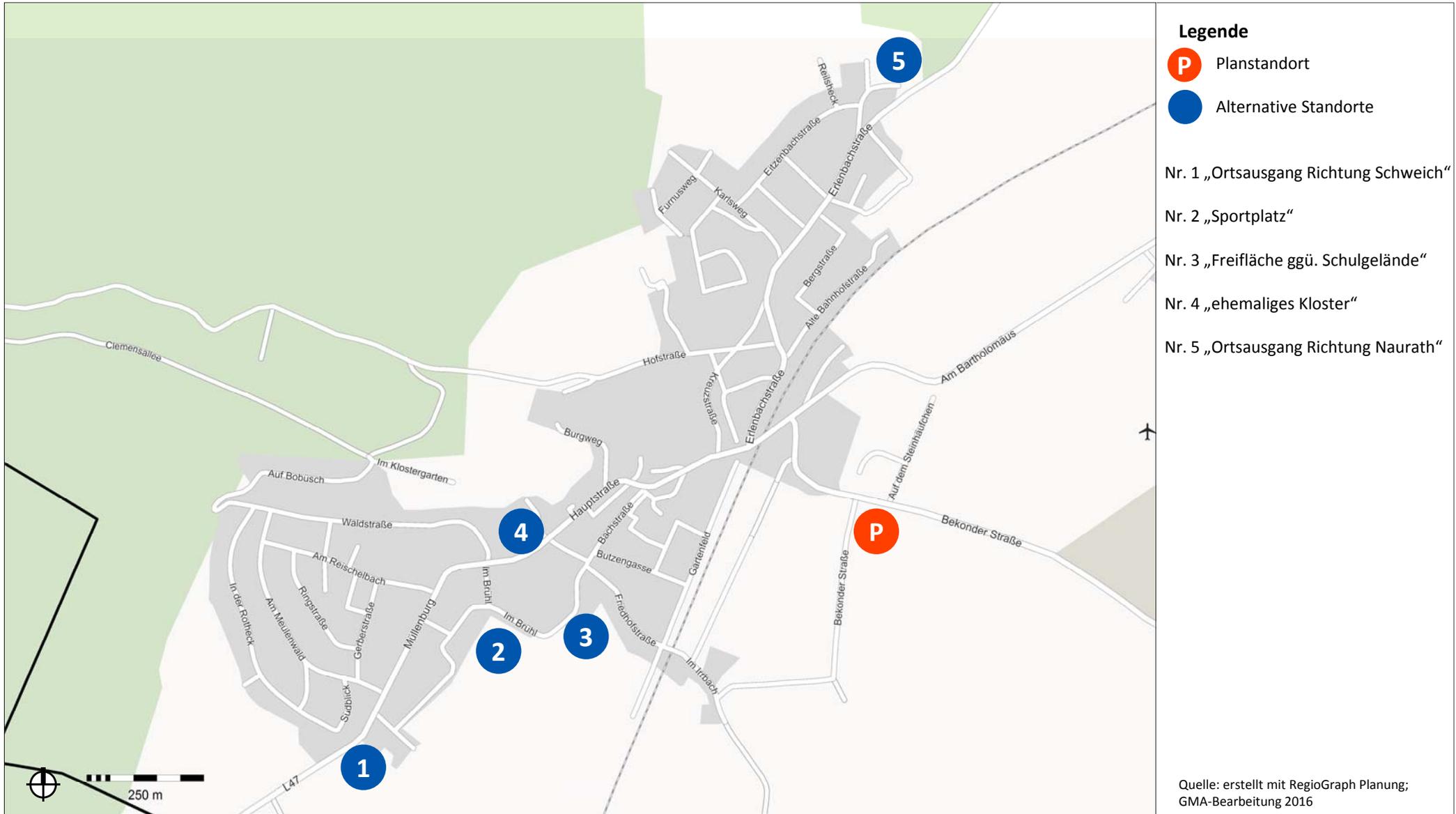


Tabelle 6: Alternativstandorte für einen Lebensmittelmarkt in der Ortsgemeinde Föhren

Nr.	Standort	aktuelle Nutzung	Entfernung zum Ortskern in km	Erschließung	Fazit
1	„Ortsausgang Richtung Schweich“	Agrarfläche, angrenzend an das Naturschutzgebiet „Ried am Föhrenbach“	0,7	ausreichend über Landesstraße L 47	Lage am Ortsrand, leicht abschüssiges Gelände, aus Richtung der weiteren Ortsgemeinden des Nahbereichs des künftigen Grundzentrums Föhren / Hetzerath nur schlecht erreichbar
2	„Sportplatz“	Sportplatz	0,3	schlecht, Standort nur über die Straße Im Brühl zu erreichen	Sportplatzfläche wird intensiv genutzt, eine Umnutzung ist nicht gewünscht
3	„Freifläche gegenüber des Schulgeländes“	Naturschutzgebiet „Ried am Föhrenbach“	0,3	schlecht, Standort nur über die Straße Im Brühl zu erreichen	Lage im Naturschutzgebiet „Ried am Föhrenbach“
4	„ehemaliges Kloster“	Leerstand	0,1	gut über die Hauptstraße, jedoch enger Straßenquerschnitt in der Ortsmitte	auf einem Großteil des Gebäudes liegt Denkmalschutz, eine zeitnahe Umnutzung des Areals ist nicht absehbar
5	„Ortsausgang Richtung Naurath“	Brachfläche	1,3	schlecht, nur über die Erlenbachstraße zu erreichen, aufgrund der Höhenlage aus der Ortsmitte nur eingeschränkt fußläufig erreichbar	Lage am Ortsrand, aufgrund von Hochwasserproblematiken ungeeignet

GMA-Zusammenstellung 2016

2.3 Mikrostandort des Norma Lebensmitteldiscounters in der Ortsgemeinde Hetzerath

Das Erweiterungsvorhaben Norma in Hetzerath befindet sich in der Buhnertstraße und wird durch die Straßen Wittlicher Straße und Hauptstraße begrenzt. Die Zufahrt wird über die Buhnertstraße gewährleistet.

Das **Standortumfeld** ist hauptsächlich durch Wohnbebauung geprägt. Sowohl in südlicher, westlicher und nördlicher Richtung befinden sich Wohnquartiere, wobei der Norma Lebensmitteldiscounter jedoch in zweiter Reihe zur Hauptstraße liegt und durch den Kaselbach vom direkten Anschluss an die nördlichen Wohngebiete abgetrennt wird. Östlich des Erweiterungsvorhabens befinden sich v. a. agrarisch genutzte Flächen.

Foto 7: Erweiterungsvorhaben Norma Lebensmitteldiscounter in Hetzerath



Foto 8: Zufahrt und Stellplatzanlage des Norma Lebensmitteldiscounters in Hetzerath



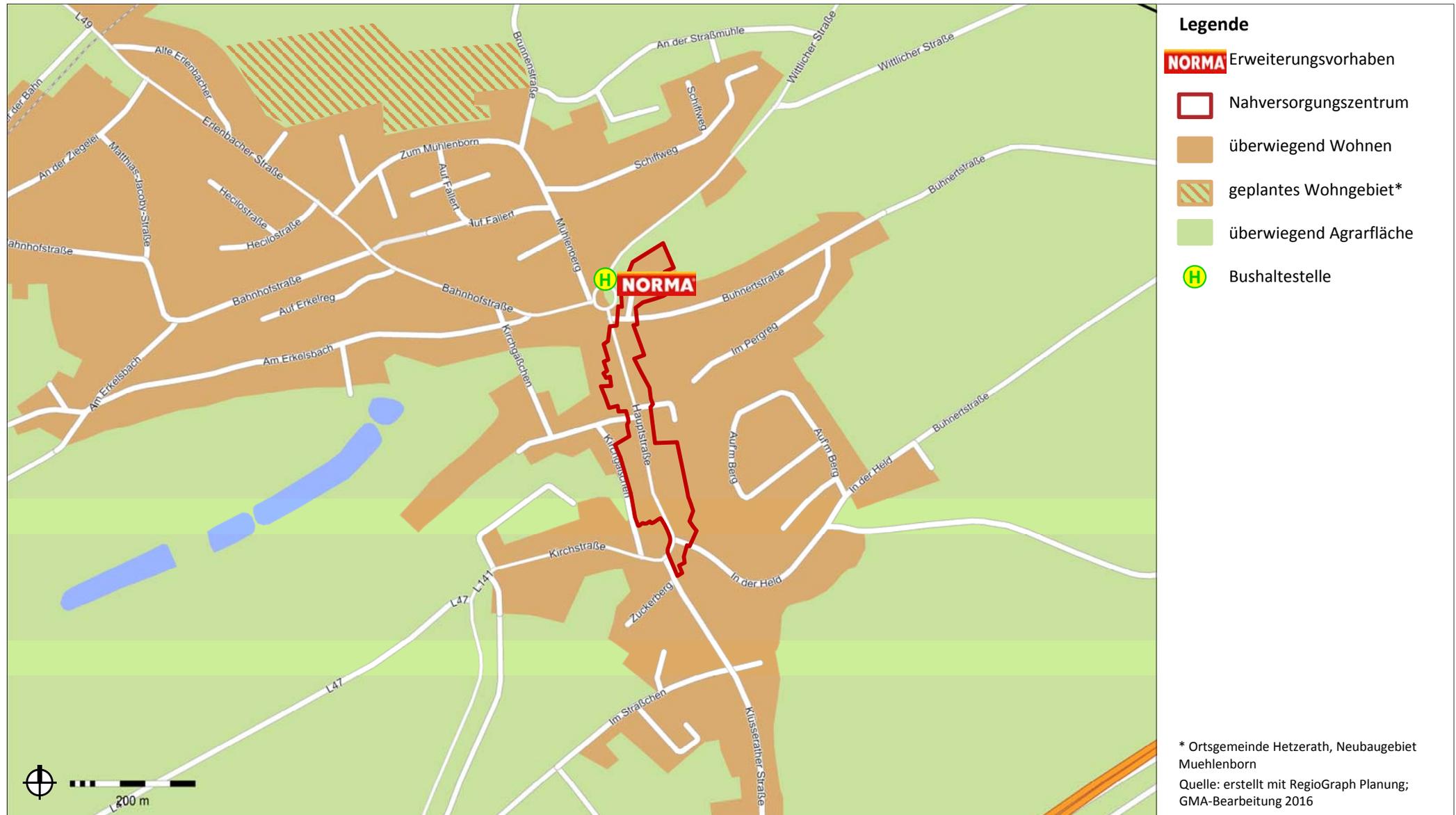
Quelle: GMA 2015

Der Standort ist durch die Wittlicher Straße (L 141), die wiederum Anschluss an die Autobahn A 1 bietet, gut an das lokale und regionale **Straßennetz** angebunden. Die nächst gelegene Bushaltestelle liegt rd. 150 m in nördlicher Richtung (Buslinie 212).

Der Norma Lebensmitteldiscounter befindet sich innerhalb der vorgeschlagenen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte Hetzerath (vgl. Kapitel III. 3.). Innerhalb des Nahversorgungszentrums ist darüber hinaus auf eine Metzgerei und drei Bäckereien sowie weiteren kleinteiligen Einzelhandel und ergänzende Nutzungen hinzuweisen.

Zusammenfassend handelt es sich bei dem Norma Lebensmitteldiscounter um einen integrierten Markt, der eine wichtige Nahversorgungsbedeutung für umliegende Wohngebiete übernimmt.

Karte 11: Mikrostandort des Norma Lebensmitteldiscounters in der Ortsgemeinde Hetzerath



3. Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das erschließbare Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftpotenzial für einen Einzelhandelsstandort stellt einen wesentlichen Faktor für die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben dar. Als Einzugsgebiet wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen. Bei der konkreten Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden insbesondere folgende Kriterien berücksichtigt:

- /// die Ausstrahlung des Vorhabens aufgrund des Standortes, der Dimensionierung und der Konzeption
- /// die projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes
- /// topografische und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten im Untersuchungsraum
- /// ausgewählte Zeit- und Distanzwerte.

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien lässt sich für die beiden Einzelhandelsvorhaben in den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath ein ähnliches Einzugsgebiet abgrenzen. Die beiden Einzelhandelsvorhaben in dem kooperierenden Grundzentrum Föhren / Hetzerath werden neben den Ortsgemeinden selbst eine Versorgungsbedeutung für die Ortsgemeinden Naurath (Eifel), Rivenich und Bekond einnehmen. Insgesamt umfasst das Einzugsgebiet der Vorhaben damit rd. 7.000 Einwohner.

Für den geplanten **Lebensmittelvollsortimenter in Föhren** ist das projektrelevante Einzugsgebiet wie folgt abzugrenzen und zonieren (siehe Karte 12):

- | | |
|--|---|
| /// Zone I: Föhren | ca. 2.810 Einwohner |
| /// Zone II: Hetzerath, Naurath (Eifel), Rivenich, Bekond | ca. 4.190 Einwohner |
| <hr/> | |
| /// Zone I – II: Einzugsgebiet insgesamt | ca. 7.000 Einwohner⁶³ |

Für den **erweiterten Lebensmitteldiscounter Norma** in Hetzerath ist das projektrelevante Einzugsgebiet wie folgt abzugrenzen und zonieren (siehe Karte 13):

- | | |
|---|---|
| /// Zone I: Hetzerath | ca. 2.210 Einwohner |
| /// Zone II: Föhren, Naurath (Eifel), Rivenich, Bekond | ca. 4.790 Einwohner |
| <hr/> | |
| /// Zone I – II: Einzugsgebiet insgesamt | ca. 7.000 Einwohner⁶⁴ |

⁶³ Einwohnerzahlen aus dem zentralen Integrationssystem EWOIS neu, Stand 30.11.2015.

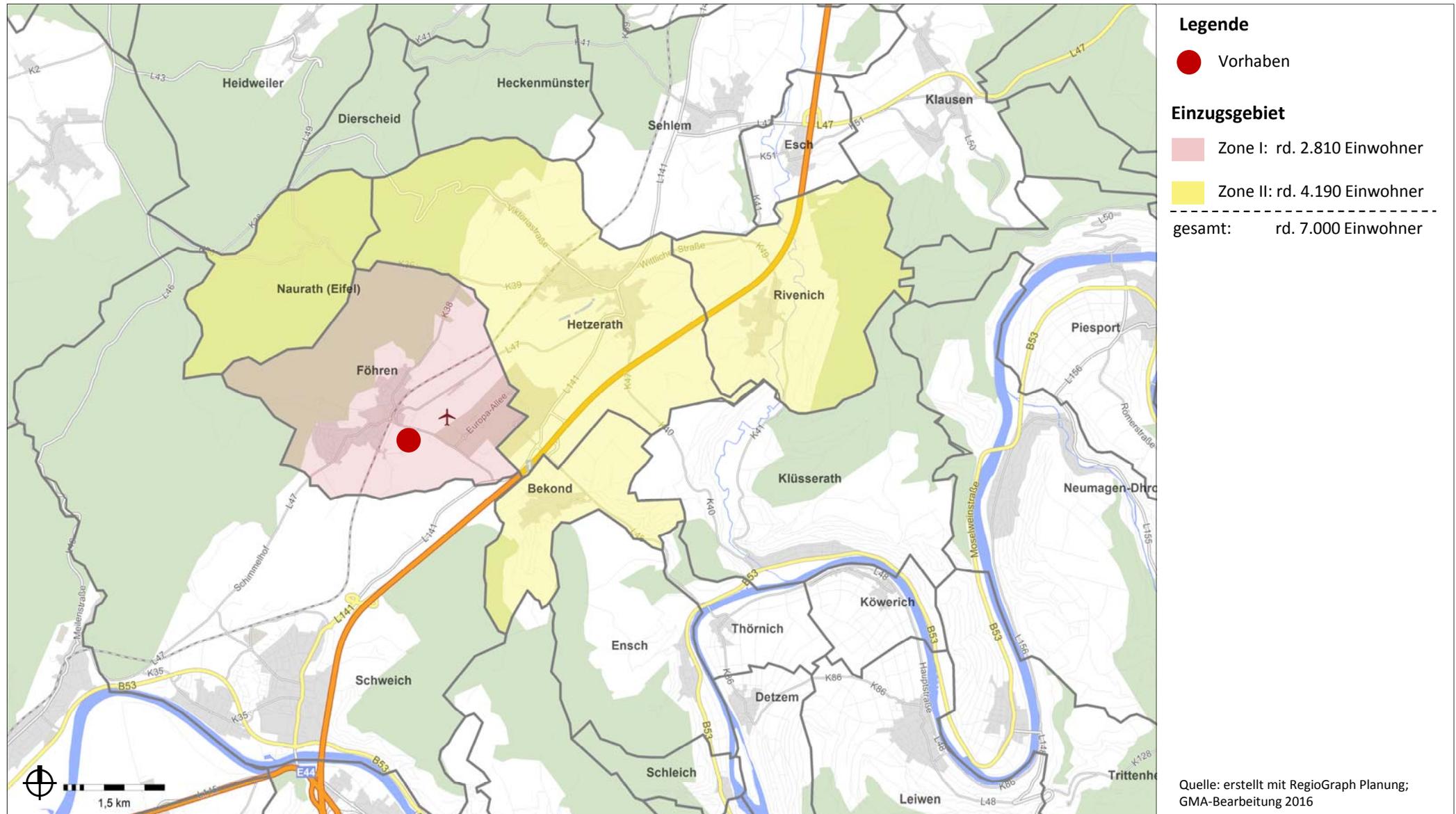
⁶⁴ Einwohnerzahlen aus dem zentralen Integrationssystem EWOIS neu, Stand 30.11.2015.

Eine weitere Ausdehnung der Einzugsgebiete ist nicht zu erwarten. Für die umliegenden Ortsgemeinden sind dabei verschiedene Gründe anzuführen:

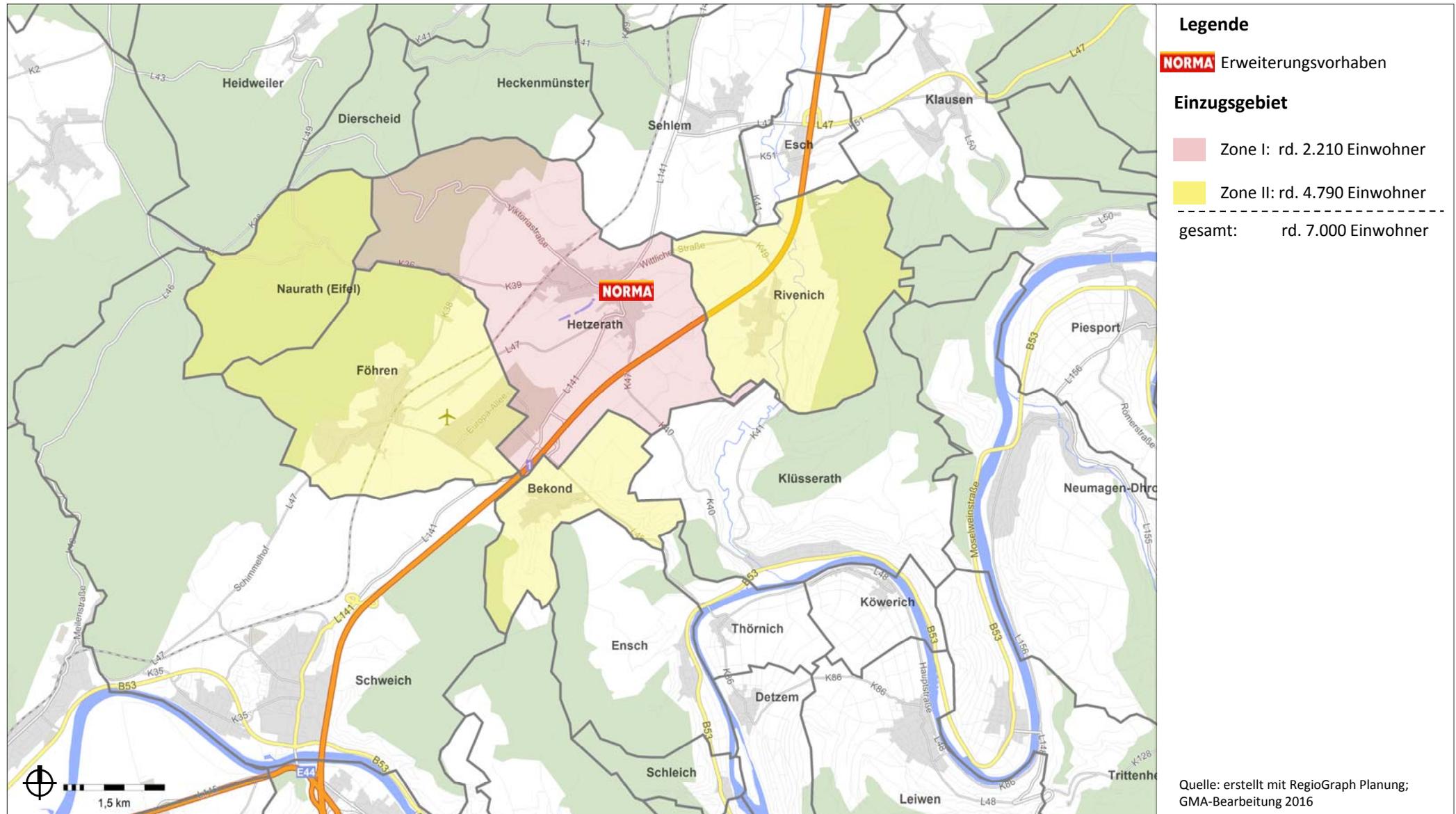
- /// In **südlicher Richtung** wirkt sich das umfassende Lebensmittelangebot im Grundzentrum Schweich mit mehreren Lebensmitteldiscountern und einem Lebensmittelvollsortimenter begrenzend auf das Einzugsgebiet aus. Darüber hinaus ist auf das real SB-Warenhaus in der Ortsgemeinde Kenn zu verweisen.
- /// Die in **westlicher Richtung** angrenzende Gemeinde Zemmer weist eine Einkaufsorientierung in Richtung Speicher (Aldi, Rewe) und Kordel (Treff 3000) auf.
- /// Die in **nördlicher Richtung** angrenzenden Ortsgemeinden verfügen zwar über kein eigenständiges relevantes Lebensmittelangebot, weisen jedoch eine Einkaufsorientierung in Richtung der Ortsgemeinde Salmtal auf, in der sich ein Edeka Lebensmittelvollsortimenter und Lidl Lebensmitteldiscounter befinden.
- /// Die in **östlicher Richtung** angrenzende Ortsgemeinde Küsselrath weist aufgrund ihrer Lage direkt an der Mosel und der eher schlechten Verkehrsanbindung an die umliegenden Orte eine Mehrfachorientierung auf. In der Ortsgemeinde Leiben ist auf einen nah & gut-Markt, in der Ortsgemeinde Neumagen-Drohn auf einen Treff 3000 und in der Ortsgemeinde Pisport auf einen Edeka Lebensmittelvollsortimenter hinzuweisen.

Aufgrund der eher schlechten Lebensmittelausstattung, v. a. in der Verbandsgemeinde Wittlich-Land, ist in gewissem Umfang dennoch von Umsätzen mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes auszugehen (z. B. Pendler nach Schweich, Arbeitnehmer im Industriepark Region Trier IRT). Diese werden in der nachfolgenden Berechnung als sog. Streuumsätze berücksichtigt.

Karte 12: Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelsupermarktes in der Ortsgemeinde Föhren



Karte 13: Einzugsgebiet des Norma Lebensmitteldiscounters in der Ortsgemeinde Hetzerath



4. Bewertung des Vorhabens

4.1 Methodischer Ansatz

Die zu erwartenden wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens werden im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt. Hierzu werden zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

- Ein erster Ansatz, das **Marktanteilkonzept**, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung eines Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher zufließt.
- Mit einem zweiten Ansatz, dem **Umsatzumverteilungsmodell**, werden die voraussichtlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet sowie im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

4.2 Umsatzerwartung und Umsatzherkunft

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet sowie im weiteren Umfeld, die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind die in Tabelle 7 dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen zu erwarten.

Im Nahrungs- und Genussmittelsektor kann für das Vorhaben **in Föhren** ein Umsatz durch Kunden aus dem Einzugsgebiet von **rd. 4,5 Mio. €** prognostiziert werden. Inklusive Streuumsätze (**ca. 20 % = 1,1 Mio. €**) und der Nichtlebensmittelumsätze (Umsatzanteil in Höhe von rd. 10 % = **0,6 Mio. €**) beläuft sich die Umsatzerwartung für das Vorhaben auf insgesamt **6,2 Mio. €**. Dies entspricht einer Flächenproduktivität von **ca. € 4.000** brutto je m² Verkaufsfläche.

Ein durchschnittlicher Rewe Supermarkt mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche weist eine Flächenproduktivität von rd. € 3.840 je m² Verkaufsfläche auf.⁶⁵ Zu berücksichtigen ist, dass der nunmehr mit 1.500 m² Verkaufsfläche geplante Rewe-Markt aufgrund seiner Größe in einem stärkeren Maß auch für Pendler und weitere Umlandkunden attraktiver wird. Aufgrund dessen und v. a. der räumlichen Nähe zum Industriepark Region Trier (IRT) wird demnach von rd. 20 % Streukundenumsätzen im Lebensmittelsegment durch Umlandkunden ausgegangen. Die hier zugrunde

⁶⁵ Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG, Retail Real Estate Report Germany 2015 / 2016.

gelegten Marktanteile im Nahbereich sind vergleichsweise hoch angesetzt und können nur bei einem optimalen Marktauftritt des geplanten Anbieters erreicht werden. Vor dem Hintergrund der Wettbewerbsstruktur v. a. in der Stadt Schweich ist davon auszugehen, dass der Anbieter einen geringeren Umsatz erzielen wird. Dennoch wird im Folgenden im Sinne eines worst-case-Ansatzes von einer leicht überdurchschnittlichen Flächenleistung des Supermarktes ausgegangen.

Tabelle 7: Marktanteile und Umsätze des Lebensmittelvollsortimenters in Föhren

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone I	5,5	39 – 40	2,2
Zone II	8,0	28 – 29	2,3
Zonen I – II	13,5	33 – 34	4,5
Streuumsätze (ca. 20 %)			1,1
Umsatz Lebensmittel			5,6
Nichtlebensmittel-Umsatz (ca. 10 %)			0,6
Gesamt			6,2

GMA-Berechnungen 2016; ca.-Werte, gerundet

Im Nahrungs- und Genussmittelsektor kann für den **erweiterten Lebensmittel-discounter Norma in Hetzerath** ein Umsatz durch Kunden aus dem Einzugsgebiet von rd. 2,9 Mio. € prognostiziert werden. Inklusive Streuumsätze (ca. 10 % = 0,3 Mio. €) und der Nichtlebensmittelumsätze (Umsatzanteil in Höhe von rd. 15 % = 0,6 Mio. €) beläuft sich die Umsatzerwartung für das Vorhaben auf insgesamt 3,8 Mio. €. Dies entspricht einer Flächenproduktivität von ca. € 3.160 brutto je m² Verkaufsfläche.⁶⁶

Tabelle 8: Marktanteile und Umsätze des erweiterten Norma Lebensmittel-discountmarkt in Hetzerath

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone I	4,3	30	1,3
Zone II	9,2	17 – 18	1,6
Zonen I – II	13,5	21 – 22	2,9
Streuumsätze (ca. 10 %)			0,3
Umsatz Lebensmittel			3,2
Nichtlebensmittel-Umsatz (ca. 15 %)			0,6
Gesamt			3,8

GMA-Berechnungen 2016; ca.-Werte, gerundet

⁶⁶ Bezogen auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m².

4.3 Voraussichtliche Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilung

4.3.1 Methodik

Mit der Neuetaблиerung von Einzelhandelsobjekten werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Planvorhabens dar.

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung für den Einzelhandel wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- /// die aktuelle Ausstattung des Einzugsgebietes und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben
- /// die Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- /// die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet
- /// die Wettbewerbssituation und Überlagerungen durch sonstige Einzelhandelsstandorte.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte als **Attraktivitätsfaktor** und die Distanz zum Planstandort als **Widerstandsfaktor** ein. Eine weitere Grundannahme der nachfolgenden Berechnungen ist, dass die Einkaufslagen, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden.

4.3.2 Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Ortsgemeinde Föhren und der Erweiterung des Norma Lebensmitteldiscounters in der Ortsgemeinde Hetzerath werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der **Lebensmittelvollsortimenter** in der Ortsgemeinde **Föhren** wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt 1.550 m²⁶⁷ eine Umsatzleistung von ca. 6,2 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 5,6 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

⁶⁷ inkl. einer Bäckerei

- /// Der erweiterte Norma **Lebensmitteldiscounter** in der Ortsgemeinde **Hetzerath** wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 – 1.200 m² eine Umsatzleistung von ca. 3,8 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 3,2 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der Lebensmittelanbieter Norma bereits seit Jahren auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 800 m² am Standort Hetzerath ansässig ist. Der Markt erwirtschaftet nach gutachterlicher Einschätzung derzeit eine Umsatzleistung von ca. 2,8 Mio. €. Davon entfallen ca. 2,4 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort Hetzerath generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Änderungen ergeben.
- /// Für die nachfolgende Betrachtung der Auswirkungen der Erweiterung des Norma Lebensmitteldiscounters in Hetzerath ist nur der zu erwartende Zusatzumsatz von Relevanz, sodass dem prognostizierten Gesamtumsatz des erweiterten Lebensmitteldiscountmarktes der Bestandsumsatz abgezogen wird. Dieses Vorgehen ist allgemein üblich, da die Wettbewerbswirkungen der Bestandsflächen bereits eingetreten sind. Das Bundesverwaltungsgericht hat dazu u. a. in einem Urteil vom 12.02.2009 ausgeführt, dass „von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen [ist]. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“⁶⁸

⁶⁸ vgl. Bundesverwaltungsgericht 4 B 3.09 vom 12.02.2009, RN 6.

Tabelle 9: Zu erwartende Umsatzumlenkung und Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhaben

	Ortsgemeinden / Zonen	Umsatzumlenkung					
		geplanter Lebensmittelvollsortimenter in Föhren		Erweiterung Norma Lebensmitteldiscounter in Hetzerath		Summation beider Vorhaben	
		in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Lebensmittelbereich	Umsatz des bestehenden Marktes	-	-	2,4	-	2,4	-
	Umsatzumlenkung Ortsgemeinde Föhren	0,2 – 0,3	20 – 21	n.a.	n.a.	0,2 – 0,3	22 – 23
	davon						
	- Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Föhren	0,2	29 – 30	n.a.	n.a.	0,2	32 – 33
	- restliches Gemeindegebiet	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	Umsatzumlenkung Ortsgemeinde Hetzerath	0,3	7 – 8	n.a.	n.a.	0,3	8 – 9
	davon						
	- Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Hetzerath	0,3	8 – 9	n.a.	n.a.	0,3	9 – 10
	- restliches Gemeindegebiet	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	Umsatzumlenkung in den Ortsgemeinden Bekond, Naurath (Eifel), Rivenich	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Umsatzumlenkung außerhalb des Einzugsgebietes	5,1	-	0,8	-	4,9	-	
davon							
- Stadt Schweich	2,7	7 – 8	0,4	1 – 2	3,1	9 – 10	
- Ortsgemeinde Salmthal	0,6	6 – 7	0,2	2	0,8	8 – 9	
- weiteres Umland	1,8	-	0,2	-	2,0	-	
Umsatz im Lebensmittelbereich	5,6	-	3,2	-	8,8	-	
Nichtlebensmittelbereich	Umsatz des bestehenden Marktes	-	-	0,4	-	0,4	-
	Umsatzumlenkung im Untersuchungsraum	0,6	-	0,2	-	0,8	-
	Umsatz im Nichtlebensmittelbereich	0,6	-	0,6	-	1,2	-
Umsatz insgesamt		6,2	-	3,8	-	9,0	-

n.a. = unterhalb gutachterlich nachweisbarer Größe

GMA-Berechnungen 2016 (ggf. Rundungsdifferenzen)

4.3.3 Bewertung städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen durch die Vorhaben in Föhren und Hetzerath zu erwarten:

- Durch die Realisierung beider Vorhaben sind in der Ortsgemeinde **Föhren** Umverteilungswirkungen gegenüber den vorhandenen Anbietern in Höhe von **ca. 20 – 21 %** bzw. **rd. 0,2 – 0,3 Mio. €** zu erwarten. Der größte Teil der Umverteilungswirkungen bezieht sich dabei auf die Ortsmitte von Föhren, in der Umverteilungswirkungen von **rd. 29 – 30 %** zu erwarten sind. In der Ortsmitte befinden sich derzeit ein kleinteiliges Lebensmittelgeschäft und weitere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien). Vor dem Hintergrund der hohen Umsatzumverteilungswirkungen ist in Föhren von einer schädigenden Wirkung des Vorhabens v. a. auf das Lebensmittelgeschäft, jedoch auch untergeordnet auf das Lebensmittelhandwerk auszugehen. Das in der Ortsmitte vorhandenen Lebensmittelgeschäft entspricht aufgrund der geringen Verkaufsfläche und der Marktausstattung nicht mehr aktuellen Marktbedürfnissen; aus der Höhe der ermittelten Wettbewerbswirkungen lässt sich für den betroffenen Anbieter ein weiterer wirtschaftlich rentabler Betrieb kaum ableiten. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch ohne die beiden Vorhaben eine Bestandssicherung des Anbieters in der Ortsmitte von Föhren fraglich ist.

Zugleich ist in die kommunale Abwägung auch die zukünftige Versorgungsbedeutung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters mit einzubeziehen. Derzeit weist die Ortsgemeinde im Lebensmittelsegment eine deutlich unterdurchschnittliche Versorgung auf, sodass hohe Kaufkraftabflüsse in Richtung Schweich bestehen. Insbesondere infolge der Ansiedlung eines modernen und großflächigen Anbieters in Föhren kann die Versorgungssituation in der Ortsgemeinde verbessert und langfristig gesichert werden würde; die Ortsgemeinde kann so ihrem künftigen Versorgungsauftrag als Grundzentrum nachkommen. Zukünftig ist darüber hinaus die Ausweisung von Wohngebieten⁶⁹, angrenzend an die Bahnlinie, vorgesehen, für die der geplante Lebensmittelvollsortimenter eine wichtige Versorgungsfunktion einnehmen wird.

- In der Ortsgemeinde **Hetzerath** liegen die Umsatzumverteilungswirkungen bei rd. 8 – 9 % bzw. ca. 0,3 Mio. €. Die Umsatzumverteilungswirkungen beziehen sich dabei wiederum v. a. auf die Ortsmitte von Hetzerath, wo Umverteilungswirkungen in Höhe von **9 – 10 %** zu erwarten sind, die sich v. a. gegenüber dem Lebensmitteldiscounter Norma (im Falle der Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters in Föhren) auswirken. Der Anbieter präsentiert sich derzeit als moderner Markt, der auf einer Verkaufsfläche von

⁶⁹ Nach vorliegenden Informationen soll hier Wohnraum für ca. 400 Menschen geschaffen werden.

1.000 – 1.200 m² erweitern möchte. Eine Betriebsschädigung durch den Lebensmittelvollsortimenter in Föhren ist für den Norma Lebensmitteldiscounter in Hetzerath demnach auszuschließen.

Eine Schädigung der kleinteiligen Anbieter (Bäckerei, Metzgerei) in der Ortsmitte von Hetzerath ist ebenfalls nicht zu erwarten.⁷⁰ Grundsätzlich weist v. a. der geplante Lebensmittelvollsortimenter in Föhren eine Sortimentsüberschneidung mit dem Lebensmittelhandwerk auf. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass nach Erfahrungen der GMA v. a. das Lebensmittelhandwerk am Standort des Lebensmittelvollsortimenters selbst – hier Föhren – das Lebensmittelhandwerk in den umliegenden Nachbarkommunen – hier v.a. Hetzerath – geringer betroffen ist. Im Bereich der Frischwaren wird von Kunden Qualität bevorzugt, sodass auch trotz einer Frischwaretheke in einem geplanten Supermarkt nicht zwangsläufig negative Auswirkungen auf Metzgereien vor Ort zu erwarten sind. In der Nachbargemeinde Hetzerath ist aus Sicht der GMA keine Betriebsaufgabe eines Geschäftes des Lebensmittelhandwerks infolge der Realisierung des Lebensmittelvollsortimenters in Föhren zu erwarten. Hierbei handelt es sich nur um eine gutachterliche Einschätzungen der Auswirkungen des Lebensmittelvollsortimenters. Der künftige Fortbestand der kleinteiligen Lebensmittelhandwerkbetriebe sowohl in Hetzerath als auch deutschlandweit ist auch von anderen Faktoren (Marktauftritt, Filialstruktur, Nachfolgerregelung, EU-Vorschriften im Hygienebereich etc.) abhängig. Grundsätzlich lassen sich auch bei der geplanten Größe des Supermarktes in Föhren von insg. 1.550 m² Verkaufsfläche keine stärkeren Auswirkungen auf die kleinteiligen Strukturen in Hetzerath feststellen als bei einem Supermarkt mit rd. 1.200 m².

- /// In den Ortsgemeinden **Naurath (Eifel)**, **Rivenich** und **Bekond** sind durch die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters in Föhren und die Erweiterung des Norma Lebensmitteldiscounters in Hetzerath keine Umsatzumverteilungswirkungen nachweisbar. In den Ortsgemeinden befinden sich lediglich kleinteilige Einzelhandelsbetriebe (Hofläden), die von den Vorhaben nicht betroffen werden.
- /// **Außerhalb des Einzugsgebietes** werden rd. 5,1 Mio. € umverteilungswirksam, die sich auf weitere Anbieter in den Verbandsgemeinden Schweich und Wittlich-Land verteilen. Diese verteilen sich wie folgt:
 - Gegenüber der Stadt **Schweich** werden rd. 3,1 Mio. € bzw. ca. 9 – 10 % umverteilungswirksam. Hiervon betroffen sind v. a. das E-Center in der Ortsmitte sowie die Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl und Netto. Alle Anbieter in der Stadt Schweich

⁷⁰ Auch in Hetzerath sind weitere Wohngebiete ausgewiesen; hier wäre Raum für ca. 200 Einwohner.

weisen einen modernen Marktauftritt⁷¹ auf und profitieren von Einzelhandelsnutzungen im direkten Standortumfeld. Vor dem Hintergrund der Höhe der Umverteilungswirkungen sind aus gutachterlicher Sicht zwar starke wettbewerbliche Effekte zu erwarten, die jedoch nicht zu einer Verschlechterung der Versorgungssituation in der Stadt Schweich führen.

Der Edeka-Markt im **zentralen Versorgungsbereich Schweich** ist der einzige Lebensmittelvollsortimenter in der Stadt und befindet sich in räumlicher Nähe zur A 602 und A 1 in verkehrlich gut angebundener Lage. Zudem profitiert er von Synergieeffekten mit den weiteren Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt von Schweich. Aufgrund dessen ist eine langfristige Schädigung des Anbieters auszuschließen.

Auch die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl im **zentralen Versorgungsbereich Schlimmführen** profitieren stark von der räumlichen Nähe zu weiteren Einzelhandelsnutzungen im Umfeld (u. a. kik, Matratzen Concord). Der Lidl Lebensmitteldiscounter ist darüber hinaus erst kürzlich erweitert worden und ist einer der ersten Lidl-Discounter deutschlandweit mit neuem Marktdesign.

In der Schweicher Straße ist darüber hinaus auf den Netto Lebensmitteldiscounter im (eingeschränkten) **zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben** im Standortverbund mit u. a. NKD, dm, Deichmann, Fressnapf und T€Di hinzuweisen.

Die in Schweich vorhandenen Lebensmittelmärkte präsentieren sich demnach als moderne Anbieter, die stark von Verbundwirkungen mit weiteren Einzelhandelsnutzungen profitieren. Die zentralen Versorgungsbereichen Schlimmführen und Ermesgraben liegen zwar auf beiden Seiten der Schweicher Straße, werden nach Einschätzung der GMA jedoch aufgrund ihrer Einzelhandelsstruktur und der Orientierung auf Autokunden als ein Standortbereich wahrgenommen. Selbst der - unwahrscheinliche - Wegfall eines Anbieters würde zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung eines zentralen Versorgungsbereiches führen. In der Stadt Schweich ist demnach durch die Einzelhandelsplanungen in Föhren und Hetzerath von keinen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auszugehen.

Bei der Bewertung der Auswirkungen in der Stadt Schweich ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass die Stadt Schweich gemäß dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans Trier einen kleineren Verflechtungsbereich zu versorgen hat, als noch gemäß Raumordnungsplan 1985. Die künftigen Grundzentren Leiwen und Föhren / Hetzerath sollen in Zukunft die Versorgung der ihnen zugeordneten Verflechtungsbereiche übernehmen. Mit der Supermarktplanung in Föhren und der

⁷¹ Der Lidl Lebensmitteldiscounter wurde zum Zeitpunkt der Erhebung neu errichtet und ist in die Untersuchung mit seiner künftigen Gesamtverkaufsfläche eingeflossen.

Discountererweiterung in Hetzerath werden die Ortsgemeinden Föhren / Hetzerath ihrem künftigen grundzentralen Versorgungsauftrag gerecht.

- **Gegenüber der Ortsgemeinde Salmtal** werden rd. 0,7 Mio. € bzw. ca. 8 – 9 % umverteilungswirksam. Hiervon betroffen sind v. a. der Edeka Lebensmittelvollsortimenter und Lidl Lebensmitteldiscounter. Die Anbieter befinden sich in Siedlungsrandlage und weisen einen zeitgemäßen bis durchschnittlichen Marktauftritt auf. Aufgrund der räumlichen Nähe der Anbieter in Verbindung mit weiteren Einzelhandelsnutzungen und Komplementäreinrichtungen profitieren diese von gegenseitigen Synergieeffekten. Eine Schädigung der Anbieter in der Ortsgemeinde Salmtal **und damit verbundene versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.**
 - Im **weiteren Umland** sind Umverteilungswirkungen von **ca. 2,0 Mio. €** zu erwarten, die sich auf eine Vielzahl an Anbietern im Umland beziehen (v. a. auf das real SB-Warenhaus in Kenn / Anbieter im Mittelzentrum Wittlich). Es ist keine Schädigung der Anbieter im weiteren Umland zu erwarten. **Darüber hinaus sind Auswirkungen gegenüber Lebensmittelmärkten in dezentralen Lagen als wettbewerbliche Effekte ohne städtebauliche Relevanz zu bewerten.**
- /// Die durch die **Nichtlebensmittelsortimente** ausgelösten Umsatzumverteilungen sind als minimal einzustufen. Der Zusatzumsatz in diesem Bereich wird **max. 0,8 Mio. €** betragen. Da sich die Umverteilungseffekte auf verschiedenen Branchen und entsprechend zahlreiche Einzelhandelsanbieter in den Verbandsgemeinden Schweich und Wittlich-Land verteilen, ergeben sich gegenüber einzelnen Betrieben nur marginale Wirkungen.

5. Fazit

Zusammenfassend ist aufgrund der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Föhren und der Erweiterung des Norma Lebensmitteldiscounters in Hetzerath von zwar spürbaren Wettbewerbswirkungen in Föhren und Hetzerath auszugehen, diese gehen jedoch nicht mit der Aufgabe eines für die Grundversorgung wesentlichen Anbieters einher. V. a. in der Ortsgemeinde **Föhren** ist gegenüber den kleinteiligen Anbietern von spürbaren Wettbewerbswirkungen auszugehen, eine Betriebsaufgabe des Lebensmittelgeschäftes in der Ortsmitte von Föhren ist jedoch aufgrund der Leistungsfähigkeit auch ohne die Vorhaben nicht auszuschließen. Im weiteren Einzugsgebiet und außerhalb des Einzugsgebietes können keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen durch die Vorhaben abgeleitet werden.

Aus gutachterlicher Sicht ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Föhren und die Erweiterung des Norma Lebensmitteldiscounters in Hetzerath zur Verbesserung der Versorgungssituation in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) zu empfehlen. Die Kombination der beiden wesentlichen Betriebstypen der Nahversorgung, eines Vollsortimenters in Föhren und eines Lebensmitteldiscounters in Hetzerath, ergänzt durch die vorhandenen Anbieter des Lebensmittelhandwerks, stellt ein qualitativ wie quantitativ gutes Angebot für diesen ländlichen Teilraum dar. Durch die Vorhaben kann das künftige Grundzentrum Föhren / Hetzerath seine Versorgungsfunktion für den zugeordneten Nahbereich übernehmen und langfristig sichern.

V. Zusammenfassung

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten wurde im Auftrag der Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath erarbeitet. Zusammenfassend lassen sich die Untersuchungsergebnisse wie folgt darstellen:

- Nach dem derzeit in Aufstellung befindlichen **Regionalen Raumordnungsprogramm der Planungsgemeinschaft Region Trier**⁷² sollen die nordöstlich der Stadt Trier gelegenen Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath künftig einen grundzentralen Verbund bilden und somit gemeinsam Grundversorgungsfunktionen für einen zugeordneten Verflechtungsbereich (Nahbereich) übernehmen. Der Nahbereich umfasst die Ortsgemeinden Naurath (Eifel), Rivenich und Bekond. Insgesamt leben im gesamten Nahbereich rd. 7.000 Einwohner, davon entfallen auf die Ortsgemeinde Föhren rd. 2.810 Einwohner und auf die Ortsgemeinde Hetzerath rd. 2.210 Einwohner⁷³.
- Im gesamten Nahbereich sind 21 Einzelhandelsbetriebe mit rd. 1.480 m² Verkaufsfläche ansässig. Davon entfallen 9 Betriebe mit rd. 380 m² auf die Ortsgemeinde Föhren und 10 Betriebe mit rd. 1.060 m² Verkaufsfläche auf die Ortsgemeinde Hetzerath. In allen Warengruppen weisen die Ortsgemeinden eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung auf und es bestehen hohe Kaufkraftabflüsse in Richtung Schweich und weitere umliegender Städte (u. a. Wittlich, Trier).
- Grundsätzlich wäre die quantitative Aufwertung des Angebotes im **mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereich** in den beiden Ortsmitten wünschenswert, jedoch ist dies marktseitig aufgrund der geringen Einwohner- und Kaufkraftpotenziale, der vorhandenen Siedlungsstruktur, der Wettbewerbsstandorte im Umland sowie allgemeinen Trends im Einzelhandel (v. a. Onlinehandel) nur schwer darstellbar.
- Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** weisen die Kommunen ebenfalls eine unterdurchschnittliche Ausstattung auf. In der Ortsgemeinde Hetzerath befindet sich ein Norma Lebensmittel-discounter, darüber hinaus weisen die Ortsgemeinden jedoch nur kleinteilige Betriebe v. a. des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) auf. Eine Verbesserung des Angebotes im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist v. a. vor dem Hintergrund der künftigen Ausweisung als Grundzentrums zu empfehlen.
- In den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath gibt es derzeit Planungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters bzw. Erweiterung des vorhandenen Lebensmittel-discounters. Um der grundzentralen Versorgungsfunktion nachkommen zu können

⁷² Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, Entwurf Januar 2014.

⁷³ Einwohnerdaten aus dem zentralen Integrationssystem EWOIS neu, Stand 30.11.2015.

und den Kaufkraftabfluss nach Schweich zu reduzieren, plant die **Ortsgemeinde Föhren** die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Lebensmittelhandel, konkret für einen großflächigen **Supermarkt am Ortsrand mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche zzgl. Bäckerei mit Café**. In der **Ortsgemeinde Hetzerath** ist heute bereits ein **Norma Lebensmitteldiscounter** mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² ansässig. Nach vorliegenden Informationen möchte dieser Anbieter seine Verkaufsfläche auf **ca. 1.000 – 1.200 m² erweitern**.

- /// Der **Standort** des geplanten **Lebensmittelvollsortimenters in der Ortsgemeinde Föhren** befindet sich in der Bekonder Straße, gegenüber des Gewerbegebietes „Steinhäufchen“. **Der Bereich wird künftig als zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung** für die geplanten Wohngebiete östlich des Bahnhofs in Föhren jedoch eine wichtige fußläufige Versorgungsbedeutung einnehmen. Im Rahmen einer Alternativenprüfung konnte kein geeigneter, stärker in die Siedlungslage integrierter Standort für einen modernen Lebensmittelmarkt identifiziert werden.
- /// Das **Erweiterungsvorhaben Norma in Hetzerath** befindet sich in der Buhnertstraße, innerhalb der vorgeschlagenen Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Ortsmitte Hetzerath.
- /// Durch beide Vorhaben ist von spürbaren Wettbewerbswirkungen v. a. gegenüber den Anbietern in Föhren und Hetzerath auszugehen (vgl. Kap. IV 4); diese gehen jedoch nicht mit der Aufgabe eines für die Grundversorgung wesentlichen Anbieters einher. Außerhalb des Einzugsgebietes können keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen durch die Vorhaben abgeleitet werden. Aus gutachterlicher Sicht ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Föhren und die Erweiterung des Norma Lebensmitteldiscounters in Hetzerath zur Verbesserung der Versorgungssituation in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) zu empfehlen. Durch die Vorhaben könnte das künftige Grundzentrum Föhren / Hetzerath seine Versorgungsfunktion für den zugeordneten Nahbereich übernehmen und **langfristig sichern**.

Um eine Verbindlichkeit des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes als informelle Planung herzustellen, sollte es **durch die Ortsräte** als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens beschlossen werden. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten.

Insbesondere sind hier von Belang:

- Städtebauliche Ziele der Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath für die Einzelhandelsentwicklung
- Festlegung der Zentren- und Standortstruktur
- Abgrenzung und Definition des zentralen Versorgungsbereiches
- Sortimentsliste der Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath
- Steuerungsempfehlungen Einzelhandelsentwicklung

Verzeichnisse

	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Untersuchungsaufbau	8
Abbildung 2: Wesentliche Einflussfaktoren der Handelsentwicklung	12
Abbildung 3: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (brutto) in Mrd. € in Deutschland (ohne KFZ, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken)	13
Abbildung 4: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2000 - 2014	13
Abbildung 5: Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland	15
Abbildung 6: Anteil Online-Handel am Umsatz einzelner Branchen	16
Abbildung 7: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers	18
Abbildung 8: Ziele des Einzelhandelskonzeptes	40
Abbildung 9: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche	48
Abbildung 10: Übersicht Steuerungsempfehlungen	58
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Ortsmitte Hetzerath Hauptstraße	49
Foto 2: Ortsmitte Hetzerath Hauptstraße / Klüsserather Straße	49
Foto 3: Ortsmitte Föhren Hauptstraße	51
Foto 4: Klostergelände	51
Foto 5: Standort des geplanten Lebensmittelvollsortimenters in der Ortsgemeinde Föhren	64
Foto 6: Ortsgemeinde Föhren, Bekonder Straße, Blick in Richtung Ortskern	64
Foto 7: Erweiterungsvorhaben Norma Lebensmitteldiscounter in Hetzerath	71
Foto 8: Zufahrt und Stellplatzanlage des Norma Lebensmitteldiscounters in Hetzerath	71
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage im Raum und aktuelle zentralörtliche Struktur	27
Karte 2: Zukünftige zentralörtliche Struktur gemäß Regionalem Raumordnungsplan Region Trier, Entwurf	28

Karte 3:	Wesentliche Lebensmittelmärkte in den Verbandsgemeinden Schweich und Wittlich-Land	32
Karte 4:	Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Föhren / Hetzerath	34
Karte 5:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur in Föhren und Hetzerath	45
Karte 6:	Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Hetzerath	50
Karte 7:	Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Föhren	52
Karte 8:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren	54
Karte 9:	Mikrostandort des geplanten Lebensmittelsupermarktes in der Ortsgemeinde Föhren	65
Karte 10:	Alternativstandorte in der Ortsgemeinde Föhren	69
Karte 11:	Mikrostandort des Norma Lebensmitteldiscounters in der Ortsgemeinde Hetzerath	72
Karte 12:	Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelvollsortimenters in Föhren	75
Karte 13:	Einzugsgebiet des erweiterten Norma Lebensmitteldiscounters in Hetzerath	76
 Tabellenverzeichnis		
Tabelle 1:	GMA-Branchensystematik	10
Tabelle 2:	Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)	17
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand je Ortsgemeinde	29
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Föhrener / Hetzerather Einzelhandels	36
Tabelle 5:	Zentralitätskennziffer des gemeinsamen Grundzentrums Föhren / Hetzerath inkl. des Nahbereiches	38
Tabelle 6:	Alternativstandorte für einen Lebensmittelmarkt in der Ortsgemeinde Föhren	70
Tabelle 7:	Marktanteile und Umsätze des Lebensmittelvollsortimenters in Föhren	78
Tabelle 8:	Marktanteile und Umsätze des erweiterten Norma Lebensmitteldiscountmarkt in Hetzerath	78
Tabelle 9:	Zu erwartende Umsatzumlenkung und Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhaben	81