



**Auswirkungsanalyse**  
**Ansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters**  
**in der Stadt Speicher**  
Kapellenstraße

im Auftrag der

Ratisbona Handelsimmobilien  
Standort Düsseldorf  
Niederkasseler Lohweg 18  
50547 Düsseldorf

**11. Februar 2025**





## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>A Grundlagen der Untersuchung</b>  | <b>5</b>  |
| <b>A.1 Vorbemerkung</b>   | <b>5</b>  |
| A.1.1 Aufgabenstellung, Auftrag   | 5         |
| A.1.2 Methodik  | 5         |
| A.1.2.1 Marktpotenzial und einzelhandelsrelevante Kaufkraft                   | 5         |
| A.1.2.2 Bestandserhebung  | 5         |
| A.1.2.3 Simulationsmodell   | 7         |
| A.1.2.3.1 Grundzüge der Methodik  | 7         |
| A.1.2.3.2 Verwendete Modellparameter  | 7         |
| A.1.2.3.3 Simulationsrechnung   | 8         |
| A.1.2.3.4 Grundlegende Annahmen für die Kalibrierung im vorliegenden Fall     | 8         |
| A.1.2.3.4.1 Annahmen zum Einzugsgebiet  | 8         |
| A.1.2.3.4.2 Annahmen zur Wettbewerbswirkung                                   | 8         |
| A.1.2.3.4.3 Annahmen zur Distanzsensibilität                                  | 9         |
| A.1.3 Verwendete Datengrundlagen  | 9         |
| <b>A.2 Untersucher Standort und geplantes Projekt</b>                         | <b>10</b> |
| A.2.1 Standort  | 10        |
| A.2.2 Projektbeschreibung   | 11        |
| A.2.3 Sozioökonomische Rahmendaten  | 11        |
| A.2.3.1 Künftige Bevölkerungsentwicklung                                      | 11        |
| A.2.3.2 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Region                        | 12        |
| <b>B Auswirkungsanalyse</b>   | <b>13</b> |
| <b>B.1 Der projektspezifische Einzelhandelsbesatz im Standortumfeld</b>       | <b>13</b> |
| B.1.1 Aktueller Einzelhandelsbestand (Nahversorgung) im Erhebungsgebiet       | 13        |
| B.1.2 Besatz mit Nahversorgungsbetrieben in der Stadt Speicher                | 14        |
| B.1.3 Nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbesatz in Bitburg, Gesamte Stadt  | 17        |
| B.1.4 Nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbesatz in Wittlich, Gesamte Stadt | 21        |
| <b>B.2 Einzugsbereich des Projektes</b>                                       | <b>25</b> |
| B.2.1 Einzugsbereich des Planvorhabens  | 25        |
| B.2.2 Marktpotenzial  | 26        |
| B.2.3 Wettbewerb  | 27        |
| <b>B.3 Die Kaufkraftbindung und die erwarteten Veränderungen</b>              | <b>28</b> |
| B.3.1 Der 0-Fall (Status Quo)   | 28        |
| B.3.1.1 Kaufkraftbindung am untersuchten Standort                             | 28        |
| B.3.1.2 Umsatzherkunft und Umsatzerwartung nach Marktanteilskonzept           | 28        |
| B.3.2 Der 1-Fall (Projekt)  | 29        |
| B.3.2.1 Projekt und Umsatzerwartung   | 29        |
| <b>B.4 Verträglichkeitsuntersuchung für das Projekt</b>                       | <b>30</b> |
| B.4.1 Bewertung der Sortimentsstruktur  | 30        |
| B.4.2 Umsatzumlenkungen durch das Projekt, periodischer Bedarf                | 30        |
| B.4.3 Standortintegration   | 33        |
| B.4.4 Regional- und landesplanerische Zielerörterung                          | 34        |
| B.4.5 Abschließende Bewertung   | 35        |



|   |           |
|---|-----------|
| <b>C Anhang</b>   | <b>36</b> |
| <b>C.1 Absatzformen - Definitionen</b>                    | <b>36</b> |
| <b>C.2 Markt und Standort Warengruppensystematik 2025</b> | <b>39</b> |

### **Abbildungsverzeichnis**

|              |  |    |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1  | Untersuchungs- und Erhebungsgebiet.....  | 6  |
| Abbildung 2  | Standortsituation Projektumfeld Speicher Kapellenstraße .....                                | 10 |
| Abbildung 3  | Entwicklung der Bevölkerungszahl 2017-2040 (mittlere Variante) nach Verwaltungsbezirken..... | 12 |
| Abbildung 4  | Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im regionalen Vergleich 2024 (BRD = 100) .....        | 13 |
| Abbildung 5  | Aktueller Einzelhandelsbestand 2025 (Nahversorgung) im Umfeld von Speicher.....              | 14 |
| Abbildung 6  | Nahversorgungsbesatz ZVB Innenstadt Speicher.....  | 15 |
| Abbildung 7  | Nahversorgungsbesatz im ZVB Kapellenstraße.....  | 16 |
| Abbildung 8  | Einzelhandelsbesatz Nahversorgung in ZVB-Innenstadt Bitburg .....                            | 17 |
| Abbildung 9  | Einzelhandelsbesatz Nahversorgung im ZVB Saarstraße in Bitburg.....                          | 18 |
| Abbildung 10 | Einzelhandelsbesatz Nahversorgung im Ergänzungsbereich zum ZVB Saarstraße, Bitburg .....     | 19 |
| Abbildung 11 | Einzelhandelsbesatz Nahversorgung in Bitburg, gesamtes Stadtgebiet .....                     | 20 |
| Abbildung 12 | Nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt von Wittlich* .....           | 21 |
| Abbildung 13 | Einzelhandelsbesatz Nahversorgung in Wittlich ZVB-Friedrichstraße .....                      | 22 |
| Abbildung 14 | Nahversorgungsangebot im sonstigen Stadtgebiet von Wittlich.....                             | 24 |
| Abbildung 15 | Einzugsbereich des Projektstandortes .....   | 25 |
| Abbildung 16 | Abgrenzung des ZVB Kapellenstraße in Speicher.....   | 33 |



## Tabellenverzeichnis

|            |  |    |
|------------|--|----|
| Tabelle 1  | Versorgungsstrukturen in der Stadt Speicher insgesamt.....   | 11 |
| Tabelle 2  | Geplantes Projekt .....  | 11 |
| Tabelle 3  | Versorgungsstrukturen Nahversorgung in der Stadt Speicher (Nahversorgung) .....  | 14 |
| Tabelle 4  | Versorgungsstrukturen Nahversorgung im ZVB-Kapellenstraße Speicher.....  | 15 |
| Tabelle 5  | Versorgungsstrukturen im ZVB Innenstadt Bitburg (Nahversorgung*) .....   | 17 |
| Tabelle 6  | Versorgungsstrukturen Nahversorgung in ZVB-Saarstraße Bitburg* .....   | 18 |
| Tabelle 7  | Versorgungsstrukturen Nahversorgung in Ergänzungsbereich zum ZVB Saarstraße, Bitburg* .....  | 19 |
| Tabelle 8  | Versorgungsstrukturen in Solitärlagen im Stadtgebiet von Bitburg* .....  | 20 |
| Tabelle 9  | Versorgungsstrukturen im ZVB Innenstadt Wittlich* .....  | 21 |
| Tabelle 10 | Versorgungsstrukturen Nahversorgung in Wittlich ZVB-Friedrichstraße* .....   | 22 |
| Tabelle 11 | Nahversorgungsangebot im Sonderstandort Bungert* .....   | 23 |
| Tabelle 12 | Nahversorgungsangebot im sonstigen Stadtgebiet in Wittlich (Solitärstandorte)* .....   | 23 |
| Tabelle 13 | Versorgungsbedeutung (Nahversorgung) der Städte und Gemeinden im Untersuchungsgebiet* .....  | 24 |
| Tabelle 14 | Einwohner im Einzugsbereich des Projektstandortes in Speicher .....  | 26 |
| Tabelle 15 | Mittlere Ausgaben im Einzelhandel in Euro pro Kopf (Bundesdurchschnitt).....   | 26 |
| Tabelle 16 | Marktpotenziale im Einzugsbereich .....  | 26 |
| Tabelle 17 | Projektrelevante Nahversorgungsbetriebe im Untersuchungsbereich (ab 300 qm VK) .....   | 27 |
| Tabelle 18 | Umsatzerkunft des Planvorhabens und Umsatzerwartung nach Marktanteilskonzept .....   | 28 |
| Tabelle 19 | Projekt, geplante Umsatzerwartung .....  | 29 |
| Tabelle 20 | Projektspezifische Umsatzzumlenkungen (Nahrungs- und Genussmittel) innerhalb des Einflussbereiches des geplanten Vorhabens in Speicher ..... | 30 |
| Tabelle 21 | Auspendlerbewegungen aus der Verbandsgemeinde Speicher .....   | 31 |

**A**



## **B Grundlagen der Untersuchung**

### **B.1 Vorbemerkung**

#### **B.1.1 Aufgabenstellung, Auftrag**

Die Ratisbona Handelsimmobilien in Düsseldorf möchte in Speicher eine Filiale des Lebensmitteldiscounters Lidl eröffnen. Der Standort in der Kapellenstraße befindet sich in Nachbarschaft zu bestehenden Nahversorgungsbetrieben (Rewe, Aldi, Netto) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Kapellenstraße“, der nach dem aktualisierten Einzelhandelskonzept für die Stadt Speicher ausschließlich für nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente vorgesehen ist.

Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 11 Abs. 3 BauGB. Ein Bebauungsplan ist im Verfahren. Die Auswirkungen der Erweiterung sind auf die vorhandenen Angebotsstrukturen sowohl in der Stadt als auch in den Nachbargemeinden zu prüfen.

#### **B.1.2 Methodik**

Für die Erstellung einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse sind zum einen umfangreiche empirische Arbeiten (Bestandserhebungen, Standortbewertungen, Zentrenbegehungen, Abgrenzungen von Haupteinkaufsbereichen, etc.) und zum anderen Modellberechnungen zur Abbildung der Einkaufsbeziehungen in der Region erforderlich. Darüber hinaus sind auch statistische Analysen zur Ermittlung von Kaufkraft und einzelhandelsrelevanten Potenzialen erforderlich. Im Folgenden finden sich kurze Abrisse über die methodischen Ansätze und die verwendeten Modellparameter.

##### **B.1.2.1 Marktpotenzial und einzelhandelsrelevante Kaufkraft**

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet wurde anhand der Bevölkerungsverteilung, der durchschnittlichen Einzelhandelsausgaben pro Kopf und dem örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau ermittelt.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau ist abgeleitet aus der relativen Höhe des durchschnittlich verfügbaren Einkommens, relativiert um einzelhandelsspezifische Korrekturrechnungen.<sup>1</sup>

Die Einzelhandelsausgaben pro Kopf stellen durchschnittliche Ausgaben je Einwohner und Bedarfsgruppe dar. Sie stammen aus der Umsatzsteuerstatistik des Statistischen Bundesamtes, der Erfassung der unterschiedlichen Verbrauchsangaben nach Haushaltstypen des Statistischen Bundesamtes sowie Verbrauchsstatistiken, die von den unterschiedlichsten Marktforschungsinstituten regelmäßig erfasst werden. Auch Informationen der einschlägigen Verbände werden zur Ermittlung herangezogen.

##### **B.1.2.2 Bestandserhebung**

Grundlage der Untersuchung sind zum einen umfassende und vollständige Erhebungen der maßgeblichen Anbieter in der Verbandsgemeinde Speicher und der näheren Umgebung. Zum anderen wurden alle im Untersuchungsraum ansässigen größeren Einzelhandelsbetriebe erfasst und in die Untersuchung einbezogen. Erhoben wurden die Verkaufsflächengrößen der für die Untersuchung relevanten Sortimente sowie die Gesamtverkaufsfläche jedes betrachteten Betriebes sowohl innerhalb der Zentren als auch bei den größeren Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsgebiet. In der Stadt Speicher wurde eine vollständige Erhebung des vorhandenen Einzelhandels vorgenommen.

---

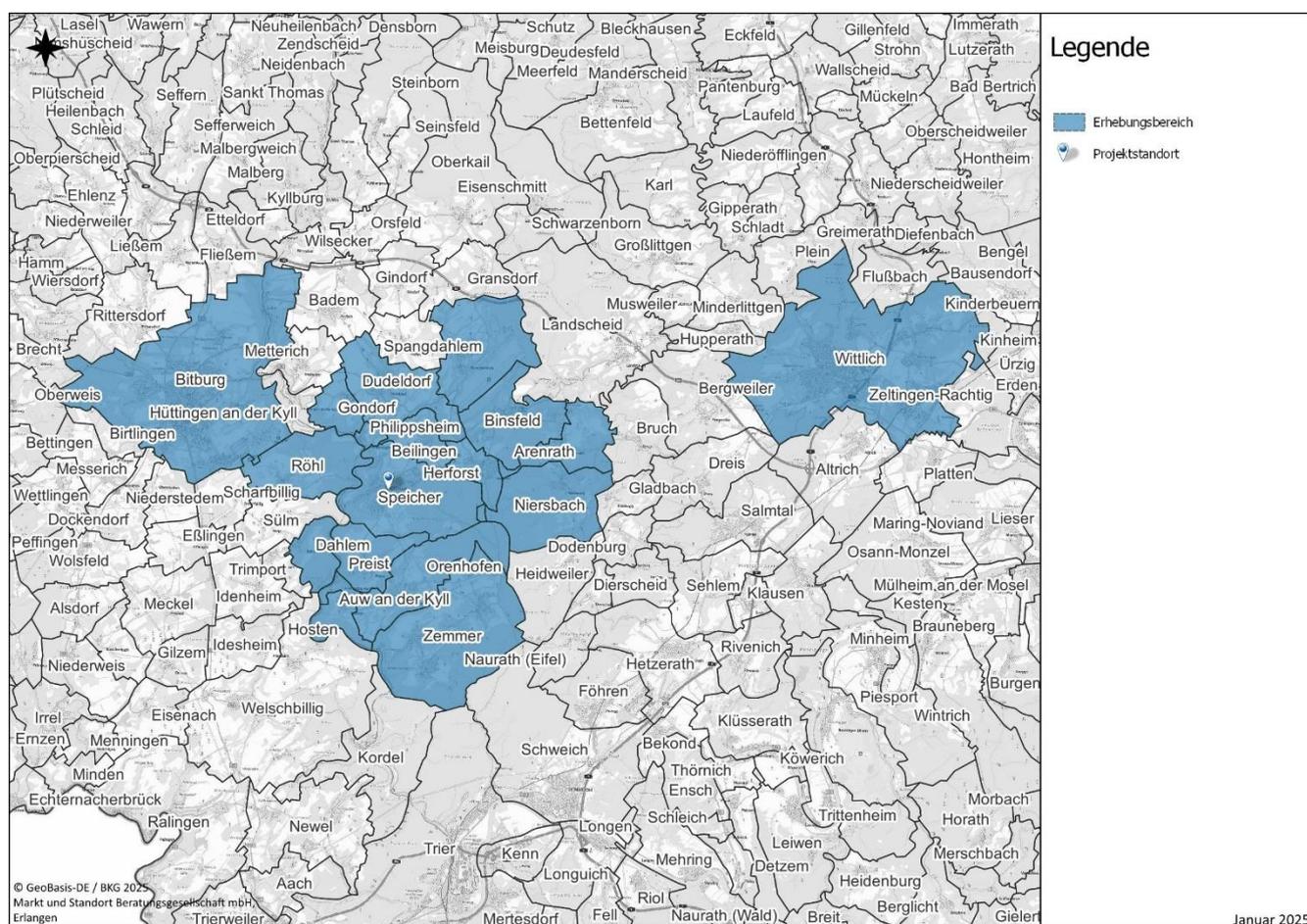
<sup>1</sup> Beispielsweise ergeben sich aus höheren Einkommen nicht zwangsläufig höhere Einzelhandelsausgaben. Die Einkommensentwicklung hat sich seit einigen Jahren bereits abgekoppelt von der Entwicklung der Einzelhandelsumsätze. Diese Tendenzen sind nach Bedarfsgruppen unterschiedlich.



In folgenden Gemeinden wurden die Nahversorgungsanbieter erfasst:

- Verbandsgemeinde Speicher
- Arenrath
- Niersbach
- Dahlem
- Dudeldorf
- Gondorf
- Röhl
- Zemmer
- Bitburg
- Wittlich

**Abbildung 1 Untersuchungs- und Erhebungsgebiet**



Quelle: eigene Darstellung

Das markierte Gebiet zeigt den Bereich der aktuell durchgeführten Bestandserhebungen. Innerhalb der oben genannten Gebiete wurde eine Erhebung aller projektrelevanten Betriebe nach Standort, Verkaufsfläche, Sortimenten und insbesondere projektspezifischen Sortimenten vorgenommen. Der Einzelhandel in der Stadt Speicher wurde vollständig erfasst. Diese Erhebung erfolgte sortimentspezifisch. Im Gegensatz zu einer Betrachtung der Betriebe nach dem Sortimentsschwerpunkt wird bei der sortimentspezifischen Erhebung jedes erfasste Sortiment gesondert aufgezeichnet und in der Auswertung separat behandelt. So kann sowohl eine betriebs- als auch eine sortiments- oder auch eine standortbasierte Auswertung vorgenommen werden.



Über das Erhebungsgebiet hinaus wurden im Hause vorliegende Datenbankinformationen verwendet, bzw. Internet-Recherchen vorgenommen.

### **B.1.2.3 Simulationsmodell**

#### **B.1.2.3.1 Grundzüge der Methodik**

Grundlegend für das Markt und Standort Modell ist die Simulation von einzelnen Einkaufsbeziehungen zwischen Angebots- (Einzelhandelseinrichtungen) und Nachfragestandorten (Wohnorte der Verbraucher), die in ihrer Gesamtheit letztlich Kaufkraftströme darstellen. Die Abbildung der räumlichen Interaktion ist dabei neben der mathematischen Umsetzung von Attraktivitäten (am Angebots- und Nachfrageort) bestimmt durch Distanzwiderstände, die den Aufwand der Raumüberwindung in Abhängigkeit von Interaktionszwecken darstellen.

In der Grundform handelt es sich also um ein Simulationsmodell aus der Familie der Gravitationsansätze, für die Namen wie Reilly (1929), Converse (1949) und Huff (1964) stehen. Die Weiterentwicklung dieser Modellansätze für die praktische Anwendung bei der Markt und Standort Beratungsgesellschaft führte zu Differenzierungen in allen Modellparametern. Neben der vertiefenden sortimentsgruppenspezifischen Analyse der Einkaufsbeziehungen in Bezug auf die Attraktivität der Nachfrage- und Angebotsorte werden auch entsprechend differenzierte warengruppenabhängige Distanzwiderstandsfunktionen verwendet. Die empirisch abgesicherte Kalibrierung erfolgt auf der Grundlage einer Vielzahl durchgeführter Verbraucherbefragungen und regelmäßiger Auswertungen von Verbraucherpanels.

Die differenzierten sortimentsspezifischen Modellberechnungen erfolgen dann nicht mehr auf der Basis des „Huff-Modells“, sondern werden, ähnlich wie bei der Input-Output-Analyse in sortimentspezifischer Modellumgebung vorgenommen. Die Kalibrierung erfolgt standort-, projekt- und sortimentspezifisch mit Hilfe der jeweils vorliegenden empirischen Daten. Hier spielen insbesondere die umfangreichen Bestandsanalysen, deren Umsatzschätzungen das Modell im 0-Fall simulieren muss, eine wesentliche Rolle. Eventuell vorliegende oder durchgeführte Verbraucherbefragungen helfen ebenfalls bei der Kalibrierung.

Iterativ werden die Modellparameter solange eingestellt bis der gewünschte 0-Fall im Modell dargestellt werden kann.

#### **B.1.2.3.2 Verwendete Modellparameter**

Das Ziel des Markt und Standort Simulationsmodells besteht darin, in der Variante 0 zunächst die Realität so gut wie möglich abzubilden. Um die Komplexität des Modells in Grenzen zu halten, ist die Zahl der Modellparameter beschränkt. Somit kann die Realität auch nur begrenzt abgebildet werden. Folgende Parameter werden im Modell verwendet:

Nachfrage: projektrelevante Kaufkraft der Einwohner an ihrem Wohnort

Differenzierung nach Bedarfsgruppen  
Berücksichtigung des Einkommensniveaus  
Räumliche Differenzierung (Marktzellen) abhängig von der Fragestellung

Angebot: Einzelhandelsstandorte mit Verkaufsflächen und Umsätzen

Differenzierung nach Absatz-(Betriebs-)formen  
Differenzierung nach Sortimentsgruppen  
Differenzierung nach Standortqualität und Erreichbarkeit (nach Checkliste)  
Differenzierung nach Angebotsattraktivität (nach Checkliste)

Distanzen: Distanzmatrix zwischen allen Wohnorten und Einzelhandelsstandorten im Untersuchungsgebiet



Distanzen mit Routensuchroutine berechnet und mit Hilfe von Testfahrten vor Ort kalibriert (Stauinflüsse, etc.)

Im Rahmen der differenzierten, sortimentspezifischen Weiterberechnung werden die Annahmen zu den Modellparametern differenziert. Die Gewichtung der Distanzen wird beispielsweise nach Bedarfsstufen verändert. Auch verändert sich die Distanzsensitivität in Abhängigkeit von der Wettbewerbsdichte und von der Raumstruktur (z.B. Verdichtungsräume, Ländlicher Raum). Spezifische Wettbewerberinformationen, wie z.B. regional unterschiedliche Akzeptanz bestimmter Anbieter („Heimvorteil“ wie z.B. Globus im Saarland, Hornbach in der Pfalz, Möbel Höffner in Berlin, etc.) werden berücksichtigt. Von Fall zu Fall und in Abhängigkeit von der Projekt- und Wettbewerbsstruktur können weitere Parameter berücksichtigt werden.

Aktuell geplante Projekte im Untersuchungsgebiet können in das Modell einbezogen werden und deren zu erwartenden Auswirkungen integriert werden.

### **B.1.2.3.3 Simulationsrechnung**

Im Rahmen der 1-Variante wird das geplante Projekt hinzugefügt und die unveränderte Kaufkraftsumme unter den neuen Rahmenbedingungen wiederum verteilt. Dies führt zu veränderten Umsätzen bei allen Anbietern im Untersuchungsraum. Das Ausmaß der jeweiligen Umsatzveränderungen bei den ansässigen Anbietern ist von der regionalspezifischen und der Standortattraktivität, von der Größe sowie der Verbraucherakzeptanz einerseits und dem entsprechend gewichteten Distanzunterschied zwischen Verbraucherwohnort und Projekt bzw. Verbraucherwohnort und bisher aufgesuchten Anbietern andererseits abhängig. Die Zentren (Zentrale Versorgungsbereiche) werden in ihrer Gesamtheit als ein attraktiver Anbieter gewertet.

### **B.1.2.3.4 Grundlegende Annahmen für die Kalibrierung im vorliegenden Fall**

Ein maßgeblicher Arbeitsschritt zur Simulationsberechnung und Kalibrierung des Modells ist die vorherige Definition von Modellannahmen, die das Modellumfeld im vorliegenden Fall definieren und den 0-Fall des Modells bestimmen. Das Ziel der Kalibrierung ist die Einstellung aller Modellparameter zur Darstellung der getroffenen Annahmen im Modell, also zur modellhaften Abbildung der Realität im Untersuchungsbereich.

#### **B.1.2.3.4.1 Annahmen zum Einzugsgebiet**

Der Projekteinzugsbereich wird dem aktuellen Einzugsbereich der ansässigen Lebensmittelmärkte in Speicher entsprechen, da die Standortbedingungen für das Vorhaben vergleichbar sind. Die geplante Ansiedlung wird die Ausdehnung des Einzugsbereiches nicht maßgeblich verändern.

Bezogen auf die Wirkungen in die umgebenden Zentrenstrukturen in der Region kann die Reichweite als räumlich begrenzt angenommen werden; dies liegt vor allem begründet in den vergleichsweise gut ausgestatteten Nahversorgungssituationen in Bitburg. Die wichtigste Kundenbeziehung wird auf die Wohnbevölkerung der Ortsgemeinde Speicher sowie der umliegenden Gemeinden beschränkt bleiben.

#### **B.1.2.3.4.2 Annahmen zur Wettbewerbswirkung**

Die Wettbewerbswirkungen des Projektes werden bestimmt durch das Ausmaß der Sortimentsüberschneidungen einerseits und durch die Betriebsform andererseits. Es wird davon ausgegangen, dass Betriebe gleicher oder ähnlicher Betriebsform stark miteinander konkurrieren. Bei „systemgleichen“ Wettbewerbern wird von einem Höchstmaß an Sortimentsüberschneidungen und Substituierbarkeit ausgegangen. Systemgleiche Wettbewerber verlieren demnach die höchsten Umsatzanteile im Vergleich zu anderen Wettbewerbern. Maßgeblich für die Stärke der Wettbewerbswirkung sind das Ausmaß der Sortimentsüberschneidungen und die Ähnlichkeit des Konzeptes.



#### **B.1.2.3.4.3 Annahmen zur Distanzsensibilität**

Der Aufwand für die Distanzüberwindung wird zum einen je nach Versorgungsstufe unterschiedlich wahrgenommen. Für die Nahversorgung sind größere Distanzen mit höherem Gewicht zu belegen, als für den aperiodischen Bedarf<sup>2</sup>. Zum anderen wird für die untersuchte Region eine Kalibrierung der Distanzsensitivität vorgenommen. In der Nahversorgung ist von einer insgesamt hohen Distanzsensitivität der Verbraucher auszugehen, da im Untersuchungsraum die Wettbewerbsdichte relativ hoch ist und deshalb die Überwindung größerer Distanzen nur bei sehr starken „Magnetwirkungen“ bestimmter Anbieter erfolgt, was allerdings, wie bereits beschrieben, keine größeren Effekte für das untersuchte Projekt bringt.

#### **B.1.3 Verwendete Datengrundlagen**

Folgende Datenquellen wurden im Rahmen dieser Studie verwendet:

- MB-Research, Einwohner nach Gemeinden und Postleitgebieten, Nürnberg 2024
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bevölkerungsvorausberechnung für die Verbandsgemeindeebene bis 2040, Bad Ems 2019
- Markt und Standort Erlangen, Regionale Kaufkraftpotenziale, Erlangen 2024
- MB-Research, Regionale Kaufkraftkennziffern, Nürnberg 2024
- MB-Research, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Nürnberg 2024
- Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2024, BBE Handelsberatung GmbH
- Planungsgemeinschaft Region Trier, Regionaler Raumordnungsplan Region Trier
- Planungsgemeinschaft Region Trier, Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, Änderungsentwurf Stand 26.9.2024
- Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Bitburg, ISU, Bitburg 2019
- Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Speicher, ISU-Entwurf 2023
- Kuschnerus, Bischopink, Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, Bonn, 2018
- EHI-Handelsdaten aktuell 2024, EHI Retail Institute, Köln
- ISU, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Speicher, Bitburg 2023
- Eigene Erhebungen im Januar 2025

---

<sup>2</sup> Hierzu wird im Modell eine Gauss-Funktion verwendet, die es ermöglicht, Distanzen unterschiedlich zu gewichten.



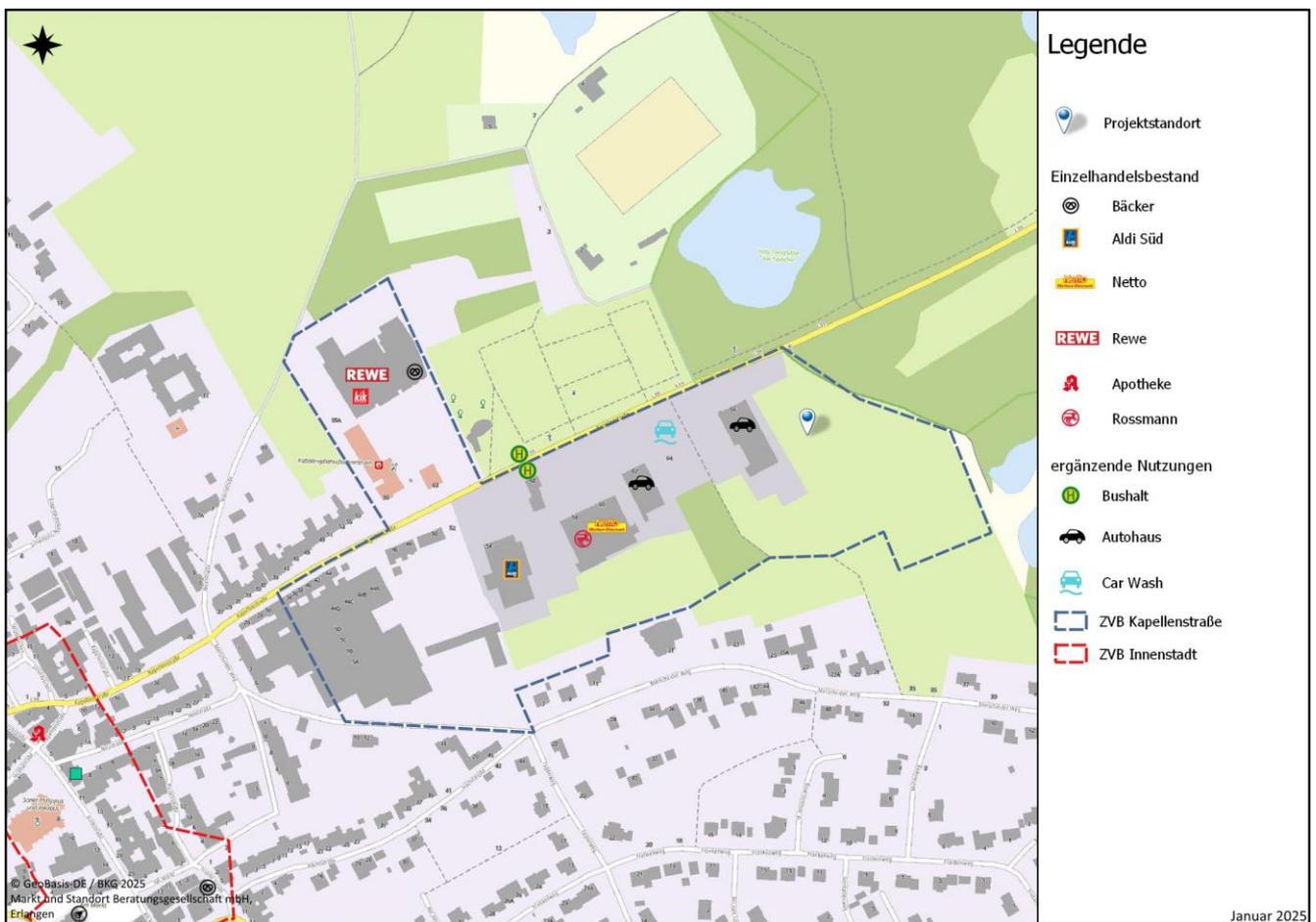
## B.2 Untersucher Standort und geplantes Projekt

### B.2.1 Standort

Die Stadt Speicher ist im Regionalen Raumordnungsplan Region Bitburg als Unterzentrum eingestuft. Im aktuellen Änderungsentwurf des RROP ist Speicher als Grundzentrum ausgewiesen.

Der Standort des geplanten Lidl-Marktes befindet sich im Westen Speichers an der vielbefahrenen Kapellenstraße. An diesem Standort sind neben Rewe, Aldi und Netto weitere Fachmärkte wie Rossmann und Kik ansässig. Darüber hinaus finden sich unmittelbarer Nachbarschaft Autohäuser und eine Pkw-Waschanlage, ebenso eine Bäckereifiliale. Die Distanz zum im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen ZVB-Innenstadt ist gering. Allerdings verfügt die Innenstadt über einen äußerst begrenzten Einzelhandelsbesatz, der sich zum Zeitpunkt der Erhebung aus 12 weitgehend kleinen Einzelhandelsbetrieben zusammensetzte.

Abbildung 2 Standortsituation Projektumfeld Speicher Kapellenstraße



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Die Kapellenstraße (L39), an der der Projektstandort liegt, führt in Richtung Osten zur B50, die wiederum über die A 60 nach Wittlich und nach Westen zur Stadt Bitburg führt. Das Stadtgebiet von Speicher ist kompakt. Rund 500 m beträgt die fußläufige Distanz in die Innenstadt. Um die gesamte Kernstadt zu erreichen sind keine 2 km erforderlich. Insofern erfüllt der Standort Kapellenstraße eine verbrauchernahe Versorgungsfunktion für die gesamte Kernstadt. Darüber hinaus wird ein Einzugsbereich erschlossen, der über das Verbandsgemeindegebiet hinausgeht.



Eine ÖPNV-Anbindung des ZVB-Kapellenstraße ist durch die Haltestelle „Speicher, Friedhof“ gewährleistet. Hier halten die Buslinien 439 in Richtung Auw a.d.Kyll, die Linie 438 nach Bitburg sowie die Linie 444 nach Bitburg und Landscheid.

**Tabelle 1 Versorgungstrukturen in der Stadt Speicher insgesamt**

| Sortimentsgruppe                   | ZVB-Innenstadt<br>in qm | ZVB Kapellen-<br>straße<br>in qm | Restl. Stadtge-<br>biet<br>in qm | Stadt insgesamt<br>in qm |
|------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel         | 80                      | 2.860                            | 25                               | 2.965                    |
| Gesundheits- und Körperpflege      | 280                     | 600                              | 20                               | 870                      |
| Bekleidung, Lederwaren             | 100                     | 505                              | 0                                | 605                      |
| Schuhe                             | 0                       | 0                                | 0                                | 0                        |
| Uhren, Schmuck, Optik              | 70                      | 0                                | 0                                | 70                       |
| Haushaltswaren, Glas, Porzellan    | 150                     | 135                              | 20                               | 305                      |
| Elektrowaren                       | 0                       | 5                                | 0                                | 5                        |
| Bücher, Schreibwaren               | 85                      | 70                               | 0                                | 185                      |
| Möbel und Einrichtungsbedarf       | 45                      | 20                               | 0                                | 65                       |
| Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf | 265                     | 120                              | 1085                             | 1.470                    |
| Hobby- und Freizeitartikel         | 40                      | 50                               | 0                                | 90                       |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>1.115</b>            | <b>4.365</b>                     | <b>1.150</b>                     | <b>6.630</b>             |

Quelle; eigene Erhebungen Januar 2025

Die Stadt Speicher verfügt über Einzelhandelsverkaufsflächen in Höhe von insgesamt 6.630 qm wovon 60% mit Waren des täglichen Bedarfs belegt sind. 2.965 qm mit Nahrungs- und Genussmitteln, 870 mit Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie 185 mit Büchern und Schreibwaren.

66% aller Verkaufsflächen konzentrieren sich im ZVB Kapellenstraße, während 1.115 qm im ZVB Innenstadt erfasst wurden. Die Verkaufsflächen im restlichen Stadtgebiet von insgesamt 1.150 qm verteilen sich auf 8 Betriebe, wobei das Sortiment sich auf Blumen und Pflanzen sowie Baumarktartikel konzentriert.

## B.2.2 Projektbeschreibung

Der neue Lidl-Markt im ZVB-Kapellenstraße soll im Endausbau eine Verkaufsfläche von rund 1.200 qm erhalten. Davon sind voraussichtlich 45 qm mit Nonfood-Sortimenten belegt und weitere 55 qm mit Drogeriewaren, die zum Nahversorgungssortiment zu rechnen sind.

**Tabelle 2 Geplantes Projekt**

|                      | geplante Gesamt-<br>verkaufsfläche | davon<br>Lebensmittel | davon<br>Drogeriewaren | davon<br>Nonfood |
|----------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------|
| Gesamtverkaufsfläche | 1.200 qm                           | 1.100 qm              | 55 qm                  | 45 qm            |

Quelle: Angaben des Auftraggebers

## B.2.3 Sozioökonomische Rahmendaten

### B.2.3.1 Künftige Bevölkerungsentwicklung

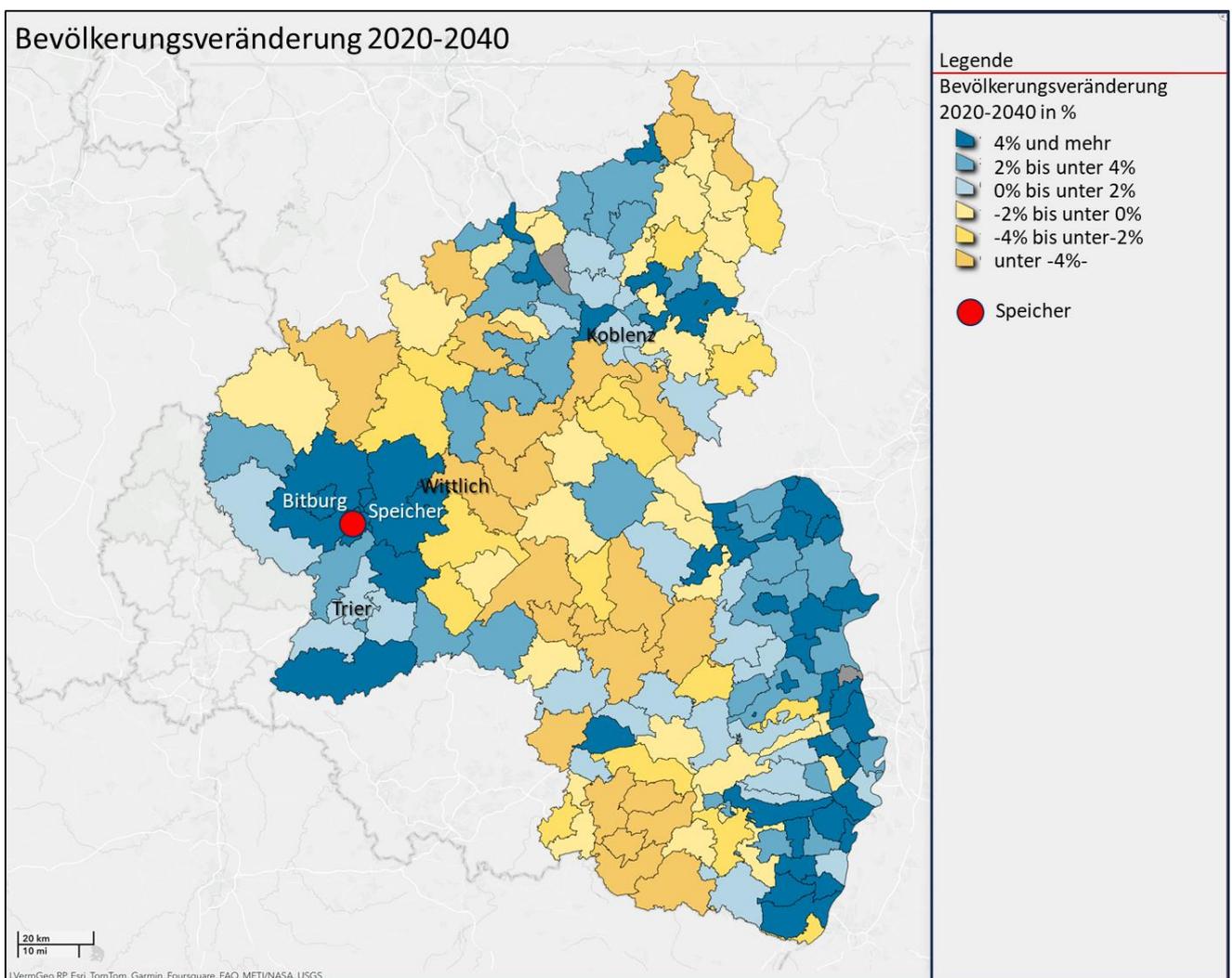
Die künftige Entwicklung der Region ist geprägt von einem Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2040. Die aktuelle regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für die Verbandsgemeinden in Rheinland-Pfalz durch das Statistische Landesamt in Bad Ems weist für die Verbandsgemeinde Speicher ein Bevölkerungswachstum von mehr als 11,8 % bis zum Jahr 2040 auf, ausgehend vom Bevölkerungsstand im Jahr 2020. Danach wird die Bevölkerung von 8.690 Einwohner in 2020 auf 9.715 in 2040 ansteigen. Aktuell (2023) liegt die Einwohnerzahl bei 9.129.



Für die Verbandsgemeinde Speicher ist demnach von einer prozentual enormen Bevölkerungszunahme bis zum Jahr 2040 auszugehen, was absolut gesehen eine Bevölkerungszunahme seit 2020 von 1.025 Einwohner bedeutet. Von 2023 gesehen sind es noch 586 Einwohner. So ist mit einer Zunahme der Nahversorgungskaufkraft, berechnet auf der Basis der aktuellen Rahmenbedingungen, ohne Berücksichtigung künftiger Ausgaberverschiebungen oder Inflation von 2023 bis 2040 von 2,1 Mio. € zu rechnen. Über den gesamten Prognosezeitraum 2020 bis 2040 sind es 3,7 Mio. €.

Statistische Vorausberechnungen geben grundsätzlich lediglich ein mögliches Entwicklungsszenario vor. Durch gezielte Stadt- und Wirtschaftsentwicklungspolitik können Gemeinden ganz erheblich solche allgemeinen Trends steuern und zukunftsfähige Strukturen bilden und erhalten.

**Abbildung 3** Entwicklung der Bevölkerungszahl 2017-2040 (mittlere Variante) nach Verwaltungsbezirken



Quelle: Statistische Analysen Nr. 61 2022, Demographischer in Rheinland-Pfalz, Sechste regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2020)

### B.2.3.2 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Region

Die Kaufkraft der Bevölkerung im Einzugsbereich des Projektes wird bestimmt durch das Einkommensniveau in der Region. Die allgemeine Kaufkraftkennziffer zeigt das Einkommensniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer zeigt die einkommensabhängigen regionalen Effekte für die Einzelhandelsausgaben auf.



Wie die folgende Darstellung zeigt, herrschen im Umkreis von Speicher weitgehend unterdurchschnittliche Einkommen vor, die naturgemäß Auswirkungen auf die durchschnittlichen Einzelhandelsausgaben haben.

Für die Stadt Speicher wurde ein Kaufkraftindex von rund 88,2 ermittelt. Damit liegen die durchschnittlichen Ausgaben der Bürger aus Speicher um 11,8% unter dem Bundesdurchschnitt. In der Verbandsgemeinde liegt der Kaufkraftindex bei 90,5. Die Spanne der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftindices liegt zwischen 82,0 (Spangdahlem) und 102,2 (Beilingen).

**Abbildung 4 Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im regionalen Vergleich 2024 (BRD = 100)**



Quelle: MB-Research, Nürnberg 2024

## C Auswirkungenanalyse

Die Auswirkungenanalyse für das geplante Projekt beinhaltet in einem ersten Schritt die Darstellung und Bewertung der Bestandssituation im Einzugsgebiet. Darüber hinaus wird der zu erwartende Einzugsbereich des Projektes erarbeitet und in seinen Nachfrage- und Angebotsstrukturen beschrieben. Auf der Basis dieser Analysen werden die Ergebnisse der Modellberechnungen (Analyse der Einkaufsbeziehungen) dargestellt und als Kaufkraftströme quantifiziert.

In Simulationsrechnungen werden dann die Veränderungen der Kaufkraftströme ermittelt, die durch das zu prüfende Projekt verursacht werden. Die städtebaulichen Bewertungen dieser Kaufkraftstromveränderungen werden auf dieser Basis erarbeitet und der Einfluss der aktuellen Planungen in der Region bewertet.

### C.1 Der projektspezifische Einzelhandelsbesatz im Standortumfeld

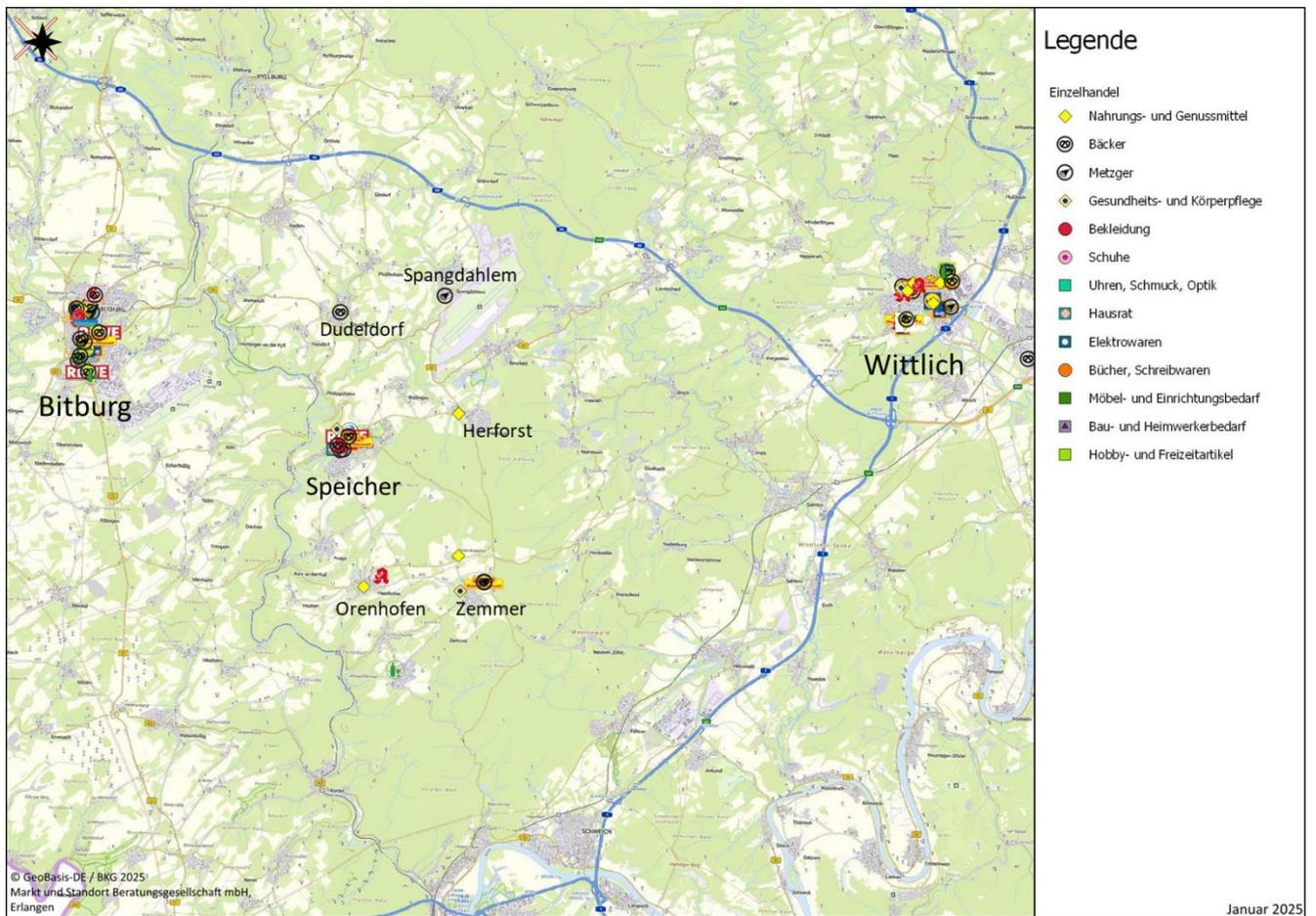
In der VG Speicher leben aktuell 9.129 Einwohner. 3.836 Einwohner davon sind in der Stadt Speicher wohnhaft. Der Stadt Speicher wird im Regionalen Raumordnungsplan Region Trier der Status eines Grundzentrums eingeräumt.

#### C.1.1 Aktueller Einzelhandelsbestand (Nahversorgung) im Erhebungsgebiet

Die Verbandsgemeinde Speicher verfügt vor allem in Speicher über Nahversorgungsangebote. Weitere Angebote finden sich in Bitburg und Wittlich. Bitburg ist gemeinsam mit Neuerburg als kooperierendes Mittelzentrum ausgewiesen. Wittlich ist im LEP IV als solitäres Mittelzentrum ausgewiesen.



**Abbildung 5 Aktueller Einzelhandelsbestand 2025 (Nahversorgung) im Umfeld von Speicher**



Quelle: eigene Erhebung Januar 2025

### C.1.2 Besatz mit Nahversorgungsbetrieben in der Stadt Speicher

Die Stadt Speicher verfügt über zwei zentrale Versorgungsbereiche, wobei die Innenstadt von Speicher mit insgesamt 1.115 qm unterentwickelt ist und nur begrenzte Versorgungsfunktion übernehmen kann. Daneben bietet der zentrale Versorgungsbereich Kapellenstraße die Nahversorgung nicht nur für die Stadt, sondern auch für die gesamte Verbandsgemeinde Speicher.

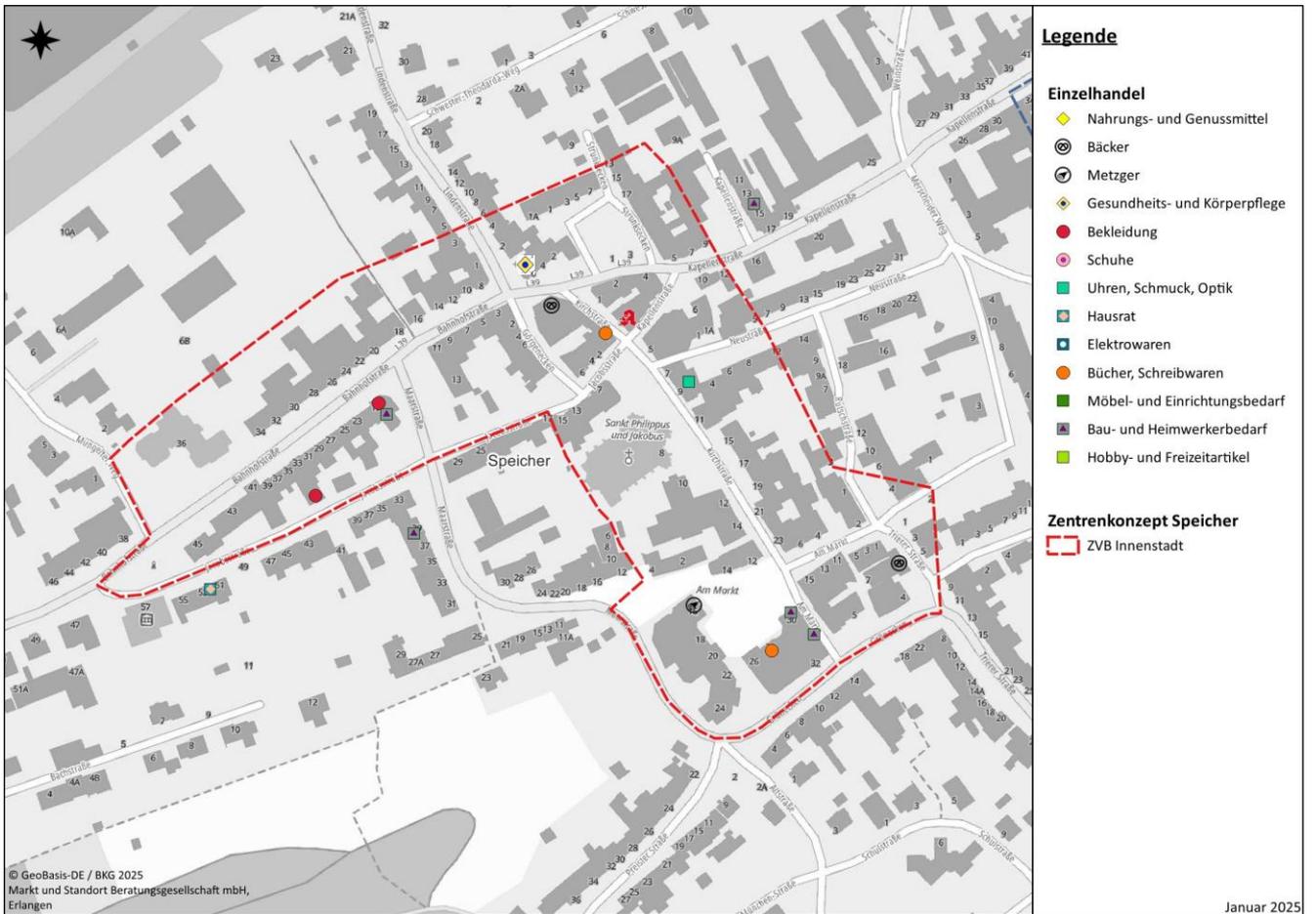
**Tabelle 3 Versorgungsstrukturen Nahversorgung in der Stadt Speicher (Nahversorgung)**

| Sortimentsgruppe                   | Verkaufsfläche in qm |
|------------------------------------|----------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel         | 2.965                |
| Gesundheits- und Körperpflege      | 870                  |
| Bekleidung, Lederwaren             | 605                  |
| Schuhe                             | 0                    |
| Uhren, Schmuck, Optik              | 70                   |
| Haushaltswaren, Glas, Porzellan    | 305                  |
| Elektrowaren                       | 5                    |
| Bücher, Schreibwaren               | 185                  |
| Möbel und Einrichtungsbedarf       | 65                   |
| Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf | 1.470                |
| Hobby- und Freizeitartikel         | 90                   |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>6.630</b>         |

Quelle; eigene Erhebungen Januar 2025



**Abbildung 6 Nahversorgungsbesatz ZVB Innenstadt Speicher**



Quelle: eigene Erhebungen im Januar 2025

Die Innenstadt Speichers bietet 1.115 qm Verkaufsfläche insgesamt. Diese Verkaufsfläche verteilt sich auf insgesamt 13 Betriebe, so dass jeder Betrieb im Schnitt rund 86 qm groß ist. Der größte Betrieb bietet überwiegend Hausrat und Gartenartikel auf rund 320 qm an. Der Auto-Shop (200 qm) und Textil Faber mit 100 qm sind die nächstgrößeren. Den übrigen Betrieben bleibt eine mittlere Größe von nicht einmal 50 qm Verkaufsfläche. 40% (300 qm) der innerstädtischen Betriebe bieten Nahversorgungsprodukte an, wobei nur 80 qm auf Lebensmittel entfallen.

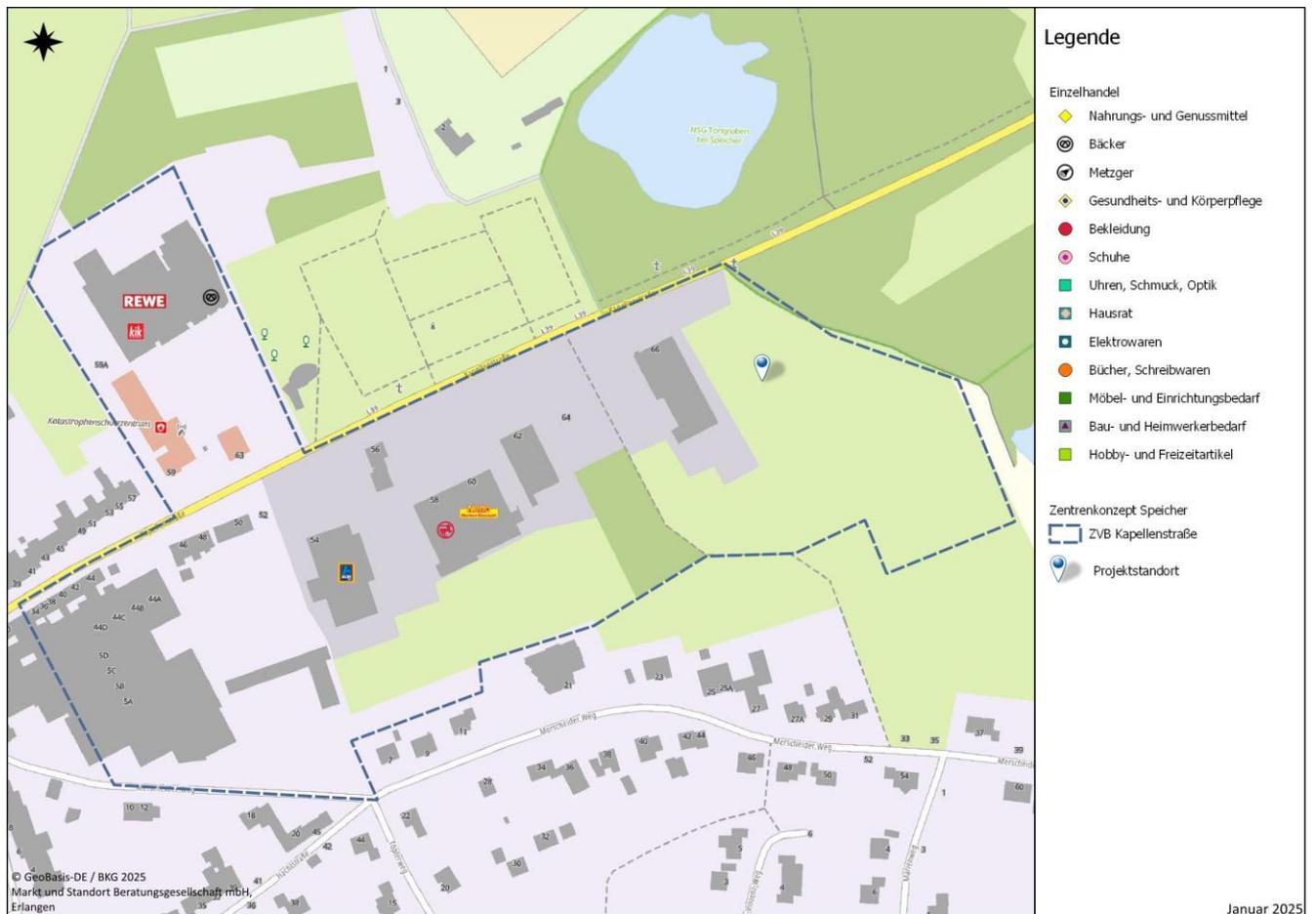
**Tabelle 4 Versorgungsstrukturen Nahversorgung im ZVB-Kapellenstraße Speicher**

| Sortimentsgruppe                   | Verkaufsfläche in qm |
|------------------------------------|----------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel         | 2.860                |
| Gesundheits- und Körperpflege      | 600                  |
| Bekleidung, Lederwaren             | 505                  |
| Schuhe                             | 0                    |
| Uhren, Schmuck, Optik              | 0                    |
| Haushaltswaren, Glas, Porzellan    | 135                  |
| Elektrowaren                       | 5                    |
| Bücher, Schreibwaren               | 70                   |
| Möbel und Einrichtungsbedarf       | 20                   |
| Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf | 120                  |
| Hobby- und Freizeitartikel         | 50                   |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>4.365</b>         |



Quelle; eigene Erhebungen Januar 2025

Abbildung 7 Nahversorgungsbesatz im ZVB Kapellenstraße



Quelle; eigene Erhebungen Januar 2025

Der ZVB-Kapellenstraße ist das wichtigste Versorgungszentrum für die Stadt und für die Verbandsgemeinde Speicher. Hier finden sich ein Rewe-Supermarkt, die Discounter Aldi und Netto sowie ein Drogeriemarkt Rossmann. Der Bekleidungsdiscounter Kik ergänzt das Angebot.

Die insgesamt 4.365 qm Verkaufsfläche verteilen sich auf 6 Betriebe, so dass jeder Betrieb im Schnitt rund 730 qm groß ist. Lässt man den einzigen Bäcker außen vor, der über rund 40 qm verfügt, so erhöht sich die durchschnittliche Betriebsgröße der verbleibenden Läden auf 865 qm Verkaufsfläche.

81% der Verkaufsfläche sind mit Nahversorgungssortimenten belegt. Damit handelt es sich, wie im Einzelhandelskonzept der Stadt Speicher festgelegt, um ein eindeutiges Nahversorgungszentrum, ergänzt durch rund 20% Sortimente aus aperiodischen Sortimentsgruppen. Mit rund 700 qm von den 900 qm verbleibenden Sortimenten sind als zentrenrelevant einzustufen. Der größte Teil ist auf das Bekleidungsassortiment des Kik-Marktes zurück zu führen.

Im übrigen Stadtgebiet Speichers sind nur 45 qm mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu finden. Es handelt sich um das Speicherer Pflegeservice Sanitätshaus mit rund 20 qm und der Herforst Tankstelle mit ca. 25 qm Verkaufsfläche. Im sonstigen Gebiet der Verbandsgemeinde Speicher sind insgesamt nur geringe Nahversorgungsanteile zu finden. So sind in Orenhofen eine Apotheke und eine Destille sowie in Spangdahlem ein Metzger als nahversorgungsrelevant einzustufen. Als klassische Streulagen im Untersuchungsgebiet finden sich in Zemmer ein Netto-Markt, ein benachbarter Hofladen des Schönfelderhofes, Bäcker Schnur und Metzgerei Mittler in Binsfeld sowie in Dudeldorf ein Bäcker. Außerhalb des Einzugsbereiches ist in Landscheid noch ein weiterer Netto-Markt ansässig.



### C.1.3 Nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbesatz in Bitburg – Gesamte Stadt

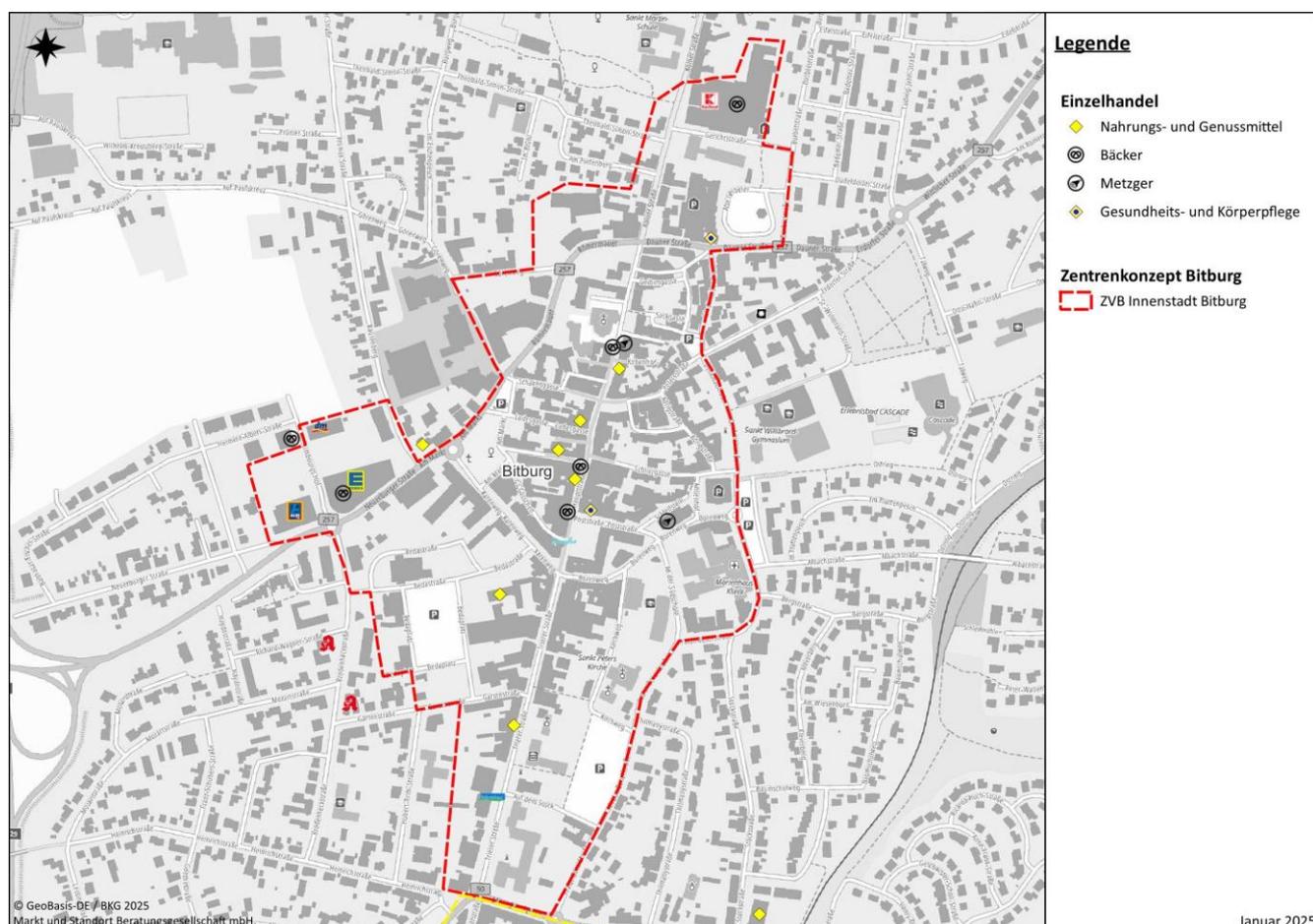
In Bitburg sind zwei Zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. In der Innenstadt herrschen gewachsene Strukturen vor. Im ZVB Saarstraße und im Ergänzungsstandort Saarstraße sind insbesondere Nahversorgungsmärkte ansässig sind. Der größte Anteil an Nahversorgungsverkaufsflächen in Bitburg liegt außerhalb ausgewiesener zentraler Versorgungsbereiche.

**Tabelle 5 Versorgungstrukturen im ZVB Innenstadt Bitburg (Nahversorgung\*)**

| Sortimentsgruppe                   | Verkaufsfläche in qm |
|------------------------------------|----------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel         | 5.875                |
| Gesundheits- und Körperpflege      | 1.370                |
| Bekleidung, Lederwaren             | 115                  |
| Schuhe                             | 0                    |
| Uhren, Schmuck, Optik              | 0                    |
| Haushaltswaren, Glas, Porzellan    | 300                  |
| Elektrowaren                       | 100                  |
| Bücher, Schreibwaren               | 70                   |
| Möbel und Einrichtungsbedarf       | 0                    |
| Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf | 140                  |
| Hobby- und Freizeitartikel         | 0                    |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>7.970</b>         |

Quelle; eigene Erhebungen Januar 2025, \*Sortimente in den erfassten Nahversorgungsbetrieben

**Abbildung 8 Einzelhandelsbesatz Nahversorgung in ZVB-Innenstadt Bitburg**



Quelle: eigene Erhebungen und Darstellung



Die Innenstadt Bitburgs hat eine wesentliche Bedeutung für die Nahversorgung im Stadtgebiet. 7.315 qm der insgesamt rund 15.000 qm Verkaufsfläche bieten Nahversorgungssortimente an. Das ist rund die Hälfte des gesamten Angebotes. So sind hier, neben einer Vielzahl kleiner Anbieter insbesondere Kaufland, Edeka, Aldi und dm ansässig.

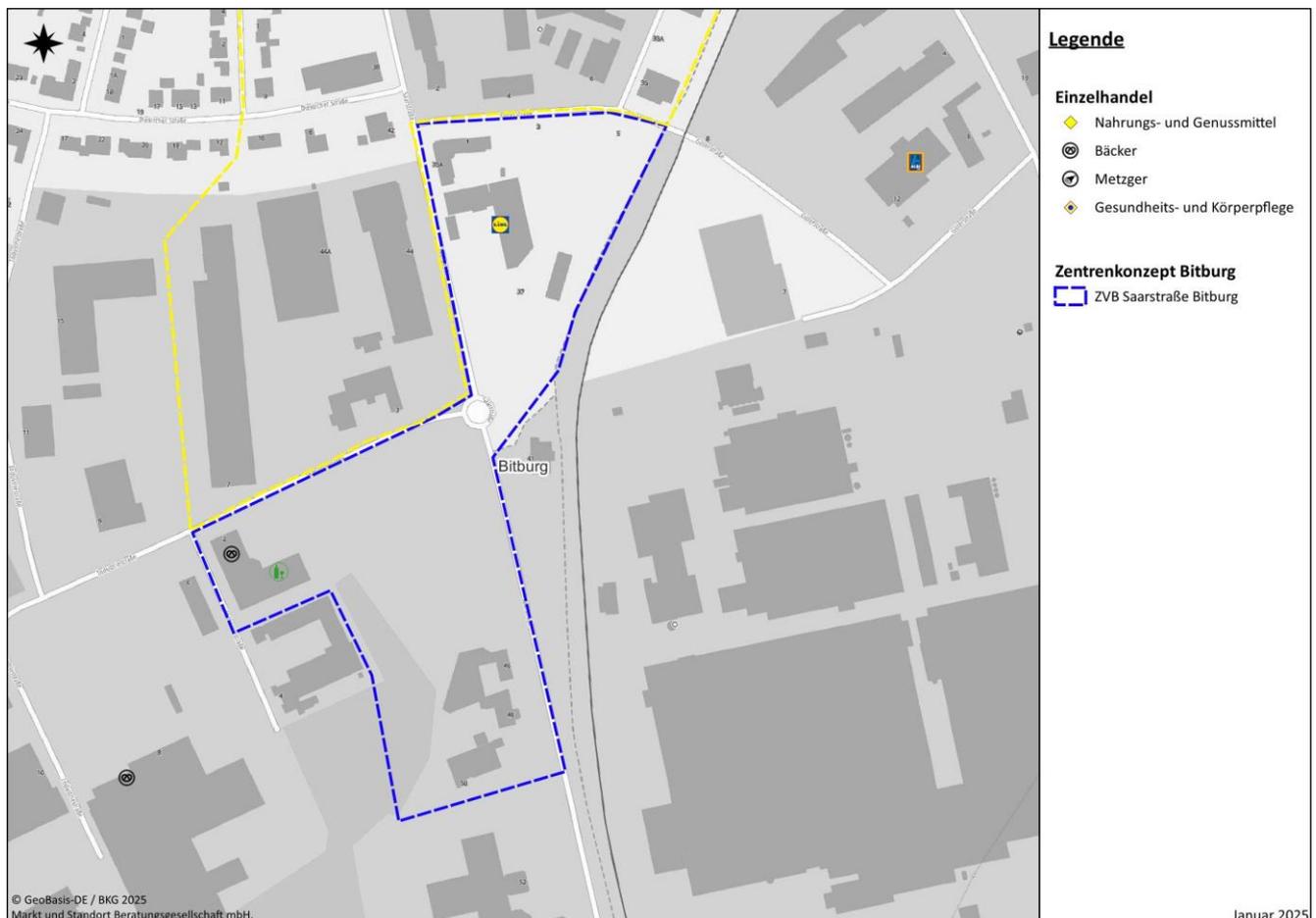
**Tabelle 6 Versorgungsstrukturen Nahversorgung in ZVB-Saarstraße Bitburg\***

| Sortimentsgruppe                   | Verkaufsfläche in qm |
|------------------------------------|----------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel         | 1.745                |
| Gesundheits- und Körperpflege      | 55                   |
| Bekleidung, Lederwaren             | 5                    |
| Schuhe                             | 0                    |
| Uhren, Schmuck, Optik              | 0                    |
| Haushaltswaren, Glas, Porzellan    | 0                    |
| Elektrowaren                       | 0                    |
| Bücher, Schreibwaren               | 0                    |
| Möbel und Einrichtungsbedarf       | 0                    |
| Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf | 40                   |
| Hobby- und Freizeitartikel         | 0                    |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>1.845</b>         |

Quelle; eigene Erhebungen Januar 2025

\*Sortimente in den erfassten Nahversorgungsbetrieben

**Abbildung 9 Einzelhandelsbesatz Nahversorgung im ZVB Saarstraße in Bitburg**



Quelle: eigene Erhebungen und Darstellung

Dominiert dieses Gebiet durch Lebensmittelangebote in einem Lidl-Discounter und einem Getränkemarkt.



Der ausgewiesene Ergänzungsbereich zum ZVB Saarstraße weist ebenfalls nahversorgungsrelevante Sortimente auf, ist jedoch mit insgesamt 585 qm Verkaufsfläche sind sonderlich groß. Dominierend ist der dort ansässige dm-Drogeriemarkt.

**Tabelle 7 Versorgungsstrukturen Nahversorgung in Ergänzungsbereich zum ZVB Saarstraße, Bitburg\***

| Sortimentsgruppe                   | Verkaufsfläche in qm |
|------------------------------------|----------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel         | 70                   |
| Gesundheits- und Körperpflege      | 470                  |
| Bekleidung, Lederwaren             | 25                   |
| Schuhe                             | 0                    |
| Uhren, Schmuck, Optik              | 0                    |
| Haushaltswaren, Glas, Porzellan    | 10                   |
| Elektrowaren                       | 0                    |
| Bücher, Schreibwaren               | 0                    |
| Möbel und Einrichtungsbedarf       | 0                    |
| Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf | 10                   |
| Hobby- und Freizeitartikel         | 0                    |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>585</b>           |

Quelle; eigene Erhebungen Januar 2025

\*Sortimente in den erfassten Nahversorgungsbetrieben

In diesem Zentrum werden in den untersuchten Betrieben auf 1.565 qm Nahrungs- und Genussmittel angeboten sowie auf weiteren 170 qm Gesundheits- und Körperpflege. Randsortimente sind untergeordnet.

**Abbildung 10 Einzelhandelsbesatz Nahversorgung im Ergänzungsbereich zum ZVB Saarstraße, Bitburg**



Quelle: eigene Erhebungen und Darstellung



Der mit Abstand größte Teil an nahversorgungsrelevanten Sortimenten verteilt sich außerhalb der ausgewiesenen Gebiete des Einzelhandelskonzeptes. Insgesamt 8.000 qm Verkaufsfläche finden sich in solitären Lagen des Stadtgebiets. Insbesondere 2 Rewe-Märkte in der Saarstraße und der Mötscher Straße, Aldi in der Güterstraße, Netto am Südring sowie ein Mini-Mix-Markt in der Mötscher Straße.

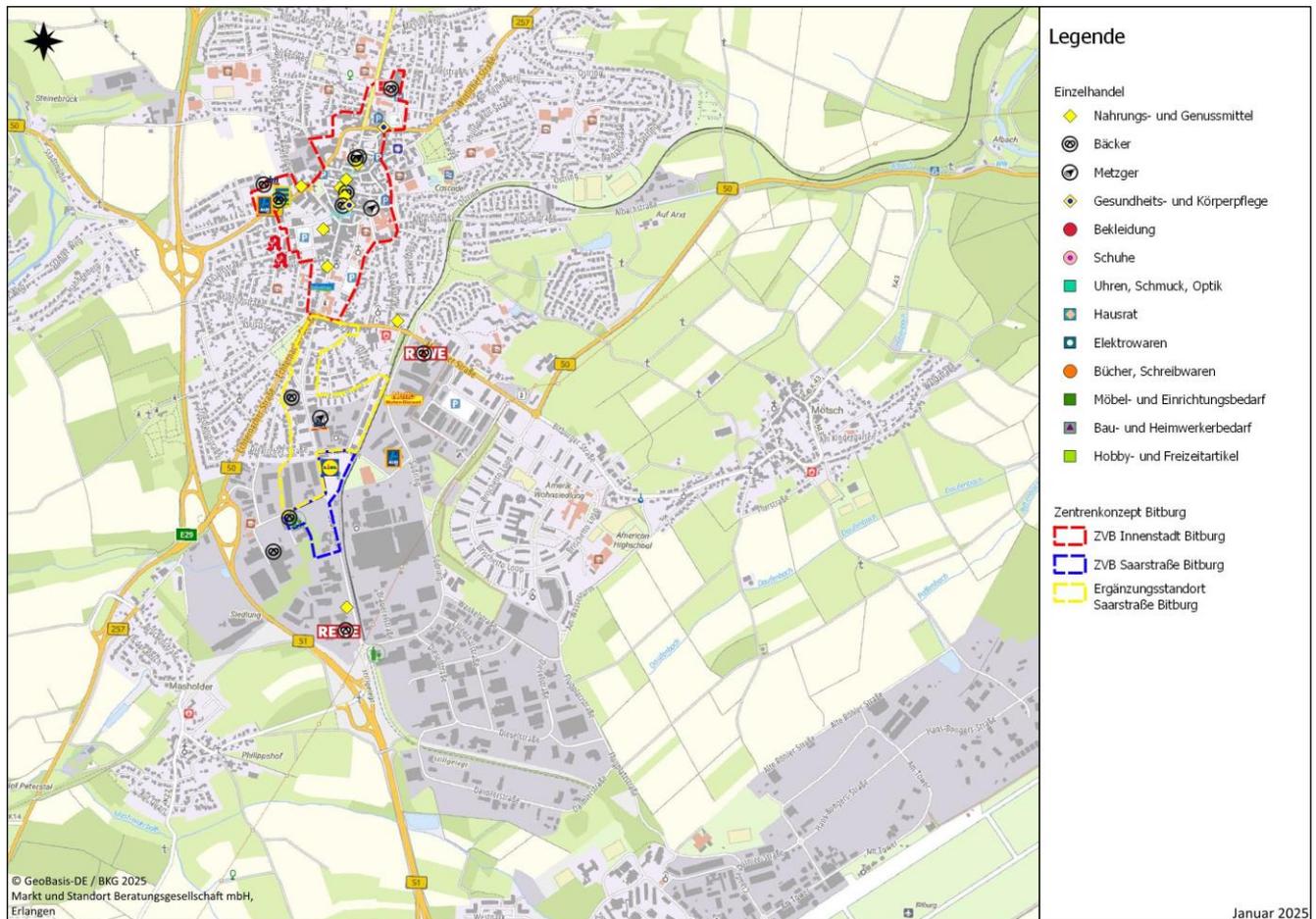
**Tabelle 8 Versorgungsstrukturen in Solitärlagen im Stadtgebiet von Bitburg\***

| Sortimentsgruppe                   | Verkaufsfläche in qm |
|------------------------------------|----------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel         | 5.915                |
| Gesundheits- und Körperpflege      | 590                  |
| Bekleidung, Lederwaren             | 415                  |
| Schuhe                             | 85                   |
| Uhren, Schmuck, Optik              | 0                    |
| Haushaltswaren, Glas, Porzellan    | 255                  |
| Elektrowaren                       | 405                  |
| Bücher, Schreibwaren               | 110                  |
| Möbel und Einrichtungsbedarf       | 0                    |
| Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf | 225                  |
| Hobby- und Freizeitartikel         | 0                    |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>8.000</b>         |

Quelle; eigene Erhebungen Januar 2025

\*Sortimente in den erfassten Nahversorgungsbetrieben

**Abbildung 11 Einzelhandelsbesatz Nahversorgung in Bitburg, gesamtes Stadtgebiet**



Quelle: eigene Erhebungen und Darstellung



### C.1.4 Nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbesatz in Wittlich, Gesamte Stadt

Im Wittlicher Einzelhandelskonzept drei zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Es handelt sich um die Innenstadt Wittlich, den ZVB Friedrichstraße sowie Wittlich-Bungert. Der größte Teil der untersuchten Verkaufsflächen befinden sich allerdings in nicht integrierten Solitärlagen.

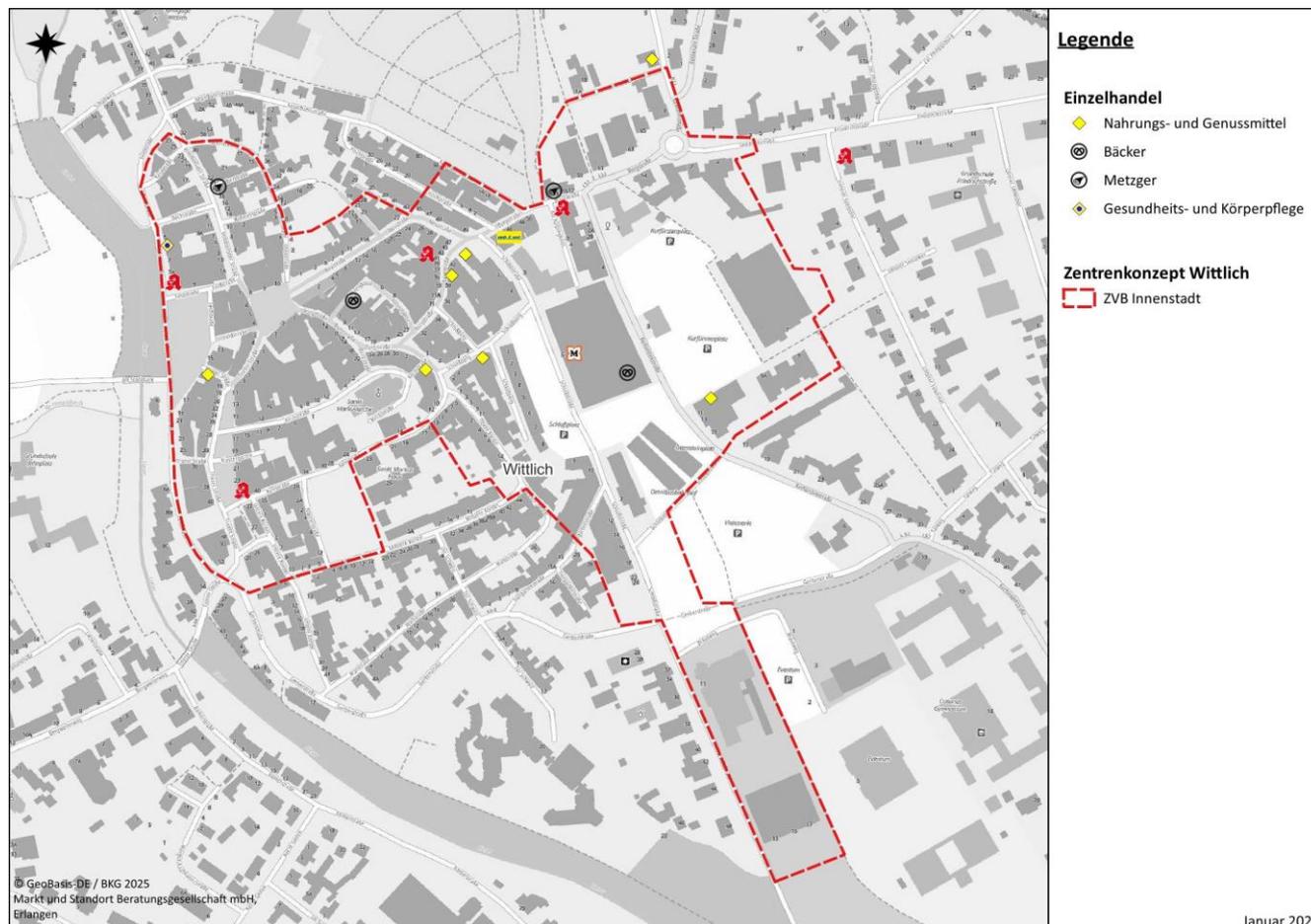
**Tabelle 9 Versorgungsstrukturen im ZVB Innenstadt Wittlich\***

| Sortimentsgruppe                   | Verkaufsfläche in qm |
|------------------------------------|----------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel         | 845                  |
| Gesundheits- und Körperpflege      | 930                  |
| Bekleidung, Lederwaren             | 100                  |
| Schuhe                             | 0                    |
| Uhren, Schmuck, Optik              | 0                    |
| Haushaltswaren, Glas, Porzellan    | 55                   |
| Elektrowaren                       | 0                    |
| Bücher, Schreibwaren               | 175                  |
| Möbel und Einrichtungsbedarf       | 0                    |
| Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf | 0                    |
| Hobby- und Freizeitartikel         | 655                  |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>2.760</b>         |

Quelle; eigene Erhebungen Januar 2025

\*Sortimente in den erfassten Nahversorgungsbetrieben

**Abbildung 12 Nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt von Wittlich\***



Quelle: eigene Erhebungen und Darstellung



In den nahversorgungsrelevanten Betrieben der Innenstadt finden sich insgesamt 810 qm von den 2.760 qm mit aperiodischen Sortimenten, die als Nebensortimente aufgenommen wurden. Die Größe der Nonfood-Nebensortimente ist auf den Müller-Markt im Zentrum zurückzuführen. Bis auf einen kleinen Supermarkt (Spar-Max) sind Lebensmittel nur auf kleinen Betriebsflächen ansässig.

**Tabelle 10 Versorgungsstrukturen Nahversorgung in Wittlich ZVB-Friedrichstraße\***

| Sortimentsgruppe                   | Verkaufsfläche in qm |
|------------------------------------|----------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel         | 1.400                |
| Gesundheits- und Körperpflege      | 60                   |
| Bekleidung, Lederwaren             | 20                   |
| Schuhe                             | 0                    |
| Uhren, Schmuck, Optik              | 0                    |
| Haushaltswaren, Glas, Porzellan    | 35                   |
| Elektrowaren                       | 0                    |
| Bücher, Schreibwaren               | 45                   |
| Möbel und Einrichtungsbedarf       | 0                    |
| Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf | 25                   |
| Hobby- und Freizeitartikel         | 35                   |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>1.620</b>         |

Quelle; eigene Erhebungen Januar 2025

\*Sortimente in den erfassten Nahversorgungsbetrieben

**Abbildung 13 Einzelhandelsbesatz Nahversorgung in Wittlich ZVB-Friedrichstraße**



Quelle: eigene Erhebungen und Darstellung



Auf 1.400 qm Lebensmittelverkaufsfläche kommt der ZVB Friedrichstraße mit Netto und Norma und kleineren Angebotsflächen

Direkt westlich angrenzend ist der Sonderstandort Bungert ausgewiesen. Hier sind neben den umfangreichen Nonfood-Angeboten auch maßgebliche Lebensmittelangebote zu finden. Vor allem der Edeka Bungert mit nahezu 5.000 qm bietet ein umfassendes Nahversorgungsangebot.

**Tabelle 11 Nahversorgungsangebot im Sonderstandort Bungert\***

| Sortimentsgruppe                   | Verkaufsfläche in qm |
|------------------------------------|----------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel         | 4.135                |
| Gesundheits- und Körperpflege      | 215                  |
| Bekleidung, Lederwaren             | 0                    |
| Schuhe                             | 0                    |
| Uhren, Schmuck, Optik              | 0                    |
| Haushaltswaren, Glas, Porzellan    | 340                  |
| Elektrowaren                       | 0                    |
| Bücher, Schreibwaren               | 435                  |
| Möbel und Einrichtungsbedarf       | 0                    |
| Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf | 100                  |
| Hobby- und Freizeitartikel         | 0                    |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>5.225</b>         |

Quelle; eigene Erhebungen Januar 2025

\*Sortimente in den erfassten Nahversorgungsbetrieben

Im sonstigen Stadtgebiet Wittlichs finden sich insgesamt weitere 11.770 qm Verkaufsflächen in nahversorgungsbetrieben. Die Standorte sind als Solitärstandorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ansässig.

**Tabelle 12 Nahversorgungsangebot im sonstigen Stadtgebiet in Wittlich (Solitärstandorte)\***

| Sortimentsgruppe                   | Verkaufsfläche in qm |
|------------------------------------|----------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel         | 9.430                |
| Gesundheits- und Körperpflege      | 1.330                |
| Bekleidung, Lederwaren             | 275                  |
| Schuhe                             | 40                   |
| Uhren, Schmuck, Optik              | 15                   |
| Haushaltswaren, Glas, Porzellan    | 255                  |
| Elektrowaren                       | 80                   |
| Bücher, Schreibwaren               | 140                  |
| Möbel und Einrichtungsbedarf       | 55                   |
| Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf | 140                  |
| Hobby- und Freizeitartikel         | 10                   |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>11.770</b>        |

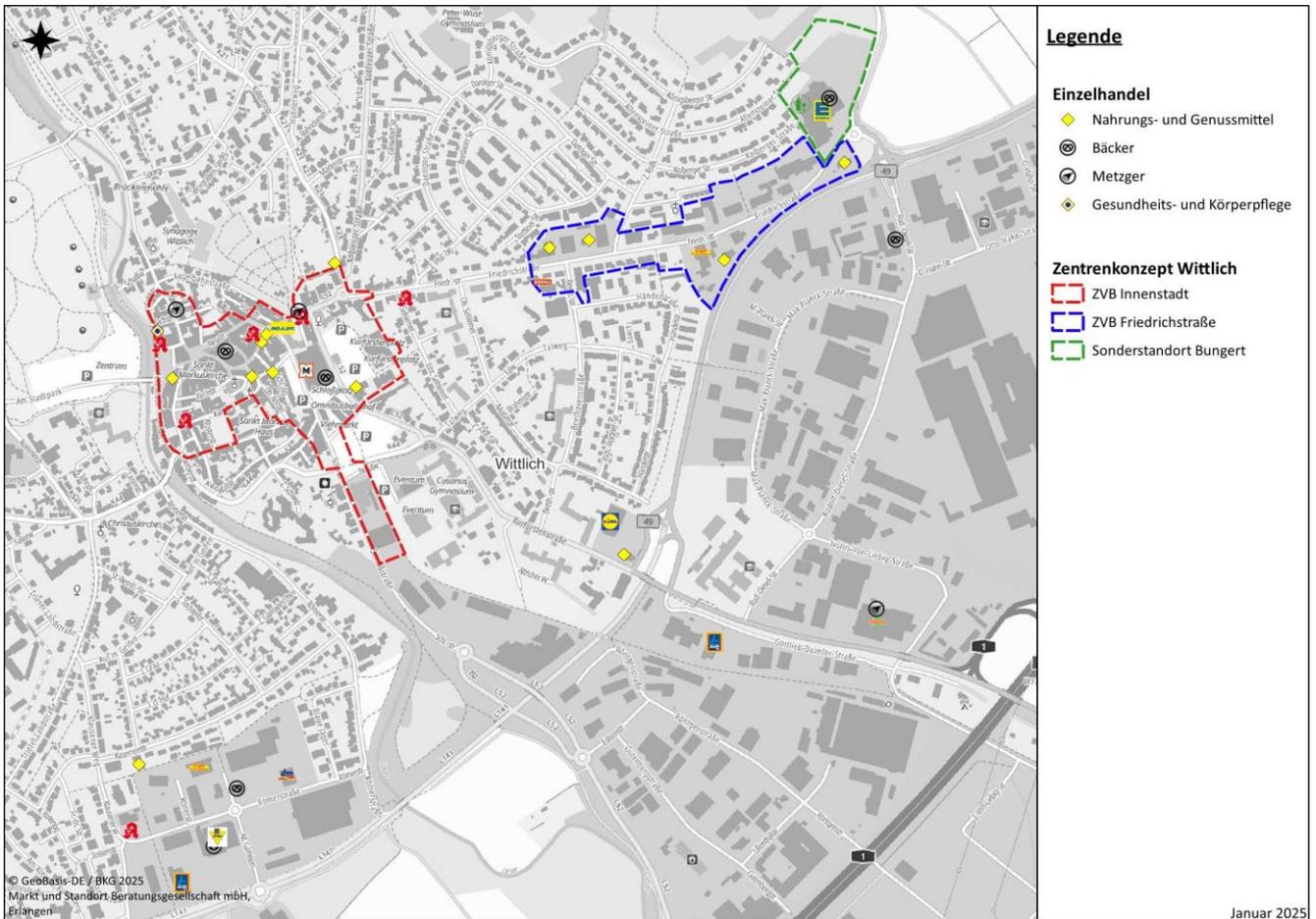
Quelle; eigene Erhebungen Januar 2025

\*Sortimente in den erfassten Nahversorgungsbetrieben

Das großflächige Lebensmittelangebot finden sich insbesondere in Gewerbegebietslagen im Süden des Stadtgebiets. Hier sind insbesondere das SB-Warenhaus Globus mit 4.500 qm in der Justus-von-Liebig-Straße, das E-Center mit knapp 2.800 qm in der Römerstraße sowie Discounter (2-mal Aldi, Netto, Lidl) sowie ein dm-Drogeriemarkt. Kleinere Betriebe ergänzen das Angebot im Stadtgebiet.



**Abbildung 14 Nahversorgungsangebot im sonstigen Stadtgebiet von Wittlich**



Quelle; eigene Erhebungen Januar 2025

Die Verteilung auf die Städte und Gemeinden im Untersuchungsgebiet stellt sich wie folgt dar:

**Tabelle 13 Versorgungsbedeutung (Nahversorgung) der Städte und Gemeinden im Untersuchungsgebiet\***

| Gemeinde                              | Verkaufsfläche in qm |                    |
|---------------------------------------|----------------------|--------------------|
|                                       | Gesamt               | davon Lebensmittel |
| Speicher - ZVB - Innenstadt           | 1.115                | 80                 |
| Speicher - ZVB -Kapellenstraße        | 4.365                | 2.860              |
| Speicher - Rest                       | 1.150                | 25                 |
| VG Speicher                           | 50                   | 25                 |
| Zemmer                                | 1.125                | 975                |
| Dudeldorf                             | 25                   | 25                 |
| Bitburg - Innenstadt                  | 7.970                | 5.875              |
| Bitburg - ZVB Saarstraße              | 1.845                | 1.745              |
| Bitburg - Ergänzungsgebiet Saarstraße | 585                  | 70                 |
| Bitburg - Rest                        | 8.000                | 5.915              |
| Wittlich - Innenstadt                 | 2.760                | 845                |
| Wittlich - ZVB Friedrichstraße        | 1.620                | 1.400              |
| Wittlich Sondergebiet Bungert         | 5.225                | 4.135              |
| Wittlich - Rest                       | 11.770               | 9.430              |
| <b>Gesamt</b>                         | <b>47.605</b>        | <b>33.405</b>      |

Quelle; eigene Erhebungen Januar 2025

\*Sortimente in den erfassten Nahversorgungsbetrieben



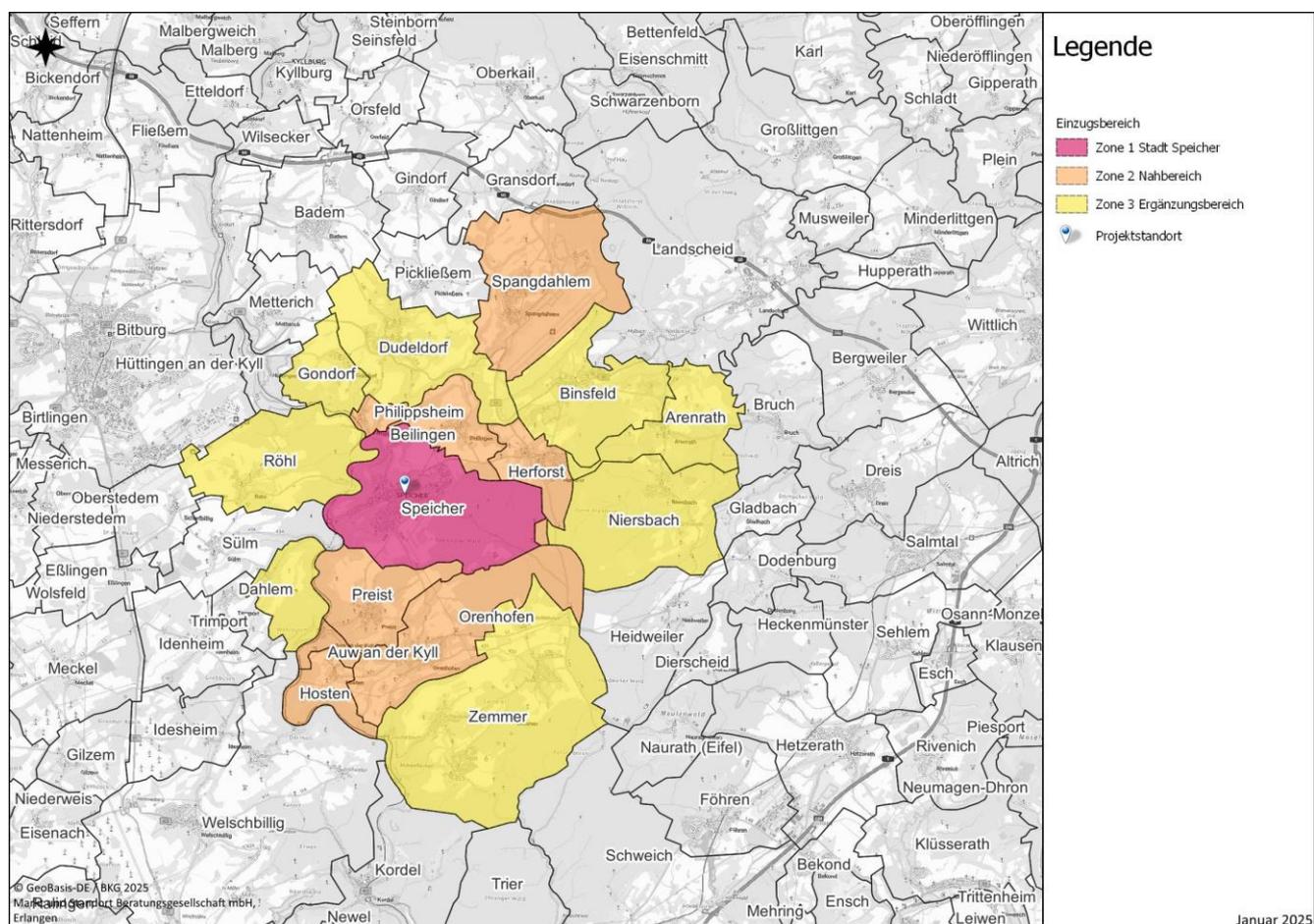
Von den erfassten 47.605 qm Verkaufsfläche werden 33.405 qm mit Lebensmitteln belegt. Die übrigen Sortimente stellen Ergänzungssortimente in den Lebensmittelbetrieben oder sind die Hauptsortimente der Betriebe mit Sortimentsschwerpunkt auf Gesundheits- und Körperpflegeartikel.

## C.2 Einzugsbereich des Projektes

### C.2.1 Einzugsbereich des Planvorhabens

Der Einzugsbereich des Projektes ist zum einen abhängig von der Angebotsstruktur des geplanten Projektes und zum anderen von der Verkehrslage und der damit verbundenen Erreichbarkeit für die Verbraucher. Die derzeitige Standortlage des Projektes ist zweckmäßig, gut erreichbar und verkehrsgünstig gelegen. Da es sich um ein Nahversorgungsprojekt handelt, begrenzt sich der Einzugsbereich auf das Gemeindegebiet Speichers.

Abbildung 15 Einzugsbereich des Projektstandortes



Quelle: eigene Darstellung 2025

Der Kerneinzugsbereich des Nahversorgungsprojektes erstreckt sich über das Verbandsgemeindegebiet Speichers, was gleichzeitig dem Nahbereich des Grundzentrums Speicher entspricht, festgelegt im Regionalen Raumordnungsplan Region Trier. Von außerhalb des Verbandsgemeindegebietes sind vor allem aus den Gemeinden der Zone 3 regelmäßige Kaufkraftzuflüsse zu erwarten, da die Distanzen für die Verbraucher im Vergleich zu Bitburg oder Wittlich nach Speicher günstiger einzuschätzen sind. Trotzdem wird die Zone 3 nur ergänzend zur Kaufkraftbindung in Speicher beitragen.

Eine Besonderheit bietet der amerikanische Air-Force-Stützpunkt in Spangdahlem, dessen Personal, einschließlich der Familienmitglieder laut Einzelhandelskonzept der Stadt Speicher 2.143 Personen ausmacht. Das sind zusätzlich 25% der Bevölkerung der Verbandsgemeinde Speicher. Sie haben erheblichen Einfluss auf die



verfügbare Kaufkraft im Untersuchungsgebiet. Die Ausgaben der Amerikaner sind demnach bei der Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials zu berücksichtigen. Die Annahmen, die im Einzelhandelskonzept erarbeitet wurden, indem die Hälfte der ansässigen amerikanischen Kaufkraft berücksichtigt wird, sind nachvollziehbar und werden in dieser Auswirkungsanalyse zugrunde gelegt.

**Tabelle 14 Einwohner im Einzugsbereich des Projektstandortes in Speicher**

| Einzugsbereich                             | Einwohner 2023 |
|--|----------------|
| Zone 1 Stadt Speicher                      | 3.836          |
| Zone 2 restliche Verbandsgemeinde Speicher | 5.293          |
| Zone 3 Ergänzungsgebiet                    | 7.847          |
| <b>Gesamt Einzugsbereich</b>               | <b>16.976</b>  |

Quelle: eigene Berechnungen

### C.2.2 Marktpotenzial

Das Potenzial für den Einzelhandel im Einzugsbereich ergibt sich zum einen aus der Bevölkerungskonzentration und -verteilung und zum anderen aus den Pro-Kopf-Ausgaben, die Grundlage für die Berechnung der Einzelhandelsausgaben sind. Folgende bundesdurchschnittliche Pro-Kopf-Ausgaben werden für diese Studie zugrunde gelegt.

**Tabelle 15 Mittlere Ausgaben im Einzelhandel in Euro pro Kopf (Bundesdurchschnitt)**

| Nahrungs- und Genussmittel | Gesundheits- und Körperpflegeartikel | Gesamt (alle Branchen) |
|----------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| 3.166                      | 635                                  | 7.445                  |

Quelle: eigene Berechnungen 2024, BBE, diverse Verbände, Destatis, MB-Research 2024

Aus der Verrechnung mit dem Einkommensniveau und der Bevölkerungszahl ergibt sich das im Einzugsbereich verfügbare einzelhandelsrelevante Potenzial, das den Einwohnern jährlich für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Insgesamt stehen im Einzugsbereich einschließlich Ergänzungsgebiet folgende Marktpotenziale zur Verfügung:

**Tabelle 16 Marktpotenziale im Einzugsbereich**

| Einzugsbereich                                | Nahrungs- und Genussmittel in Mio. € | Gesundheits- und Körperpflegeartikel in Mio. € | Gesamt in Mio. € |
|---|--------------------------------------|--|------------------|
| Zone 1 Stadt Speicher                         | 10,7                                 | 2,1  | 12,9             |
| Zone 2 restliche Verbandsgemeinde Speicher    | 15,4                                 | 3,1  | 18,5             |
| Zone 3 Ergänzungsgebiet                       | 22,7                                 | 4,5  | 27,2             |
| <b>Gesamt Einzugsbereich</b>                  | <b>48,8</b>                          | <b>9,8</b>                                     | <b>58,6</b>      |
| Amerikaner vom Air-Force-Standort Spangdahlem | 6,1                                  | 1,2  | 7,3              |

Quelle: eigene Berechnungen 2024, BBE, diverse Verbände, Destatis, MB-Research 2024

Danach stehen insgesamt 58,6 Mio. € projektspezifischer Potenziale im Einzugsbereich zur Verfügung. Für den Nahbereich beträgt die projektrelevante Kaufkraftsumme 31,4 Mio. €. Der mit Abstand höchste Teil des Nahversorgungspotenziales wird für Lebensmittel ausgegeben.



Für die 2.143 amerikanischen Einwohner, die in Verbindung mit dem Air-Force-Standort der US-Armee in Spangdahlem stehen, ergibt sich ein Kaufkraftpotenzial über alle Sortimente des Einzelhandels von rund 14,4 Mio. €. Bezogen auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente ist von jährlichen Ausgaben dieser Bevölkerungsgruppe von 7,3 Mio. € auszugehen.

Mit der Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziale ist nichts darüber ausgesagt, wo dieses Potenzial gebunden wird. Dies geschieht durch die Berechnung der Umsatzherkunft des Vorhabens.

### C.2.3 Wettbewerb

Folgende größere Nahversorgungsbetriebe sind für die Auswirkungsanalyse maßgeblich. Sämtliche Betriebe wurden im Rahmen einer Ortsbegehung vollständig erhoben.

**Tabelle 17 Projektrelevante Nahversorgungsbetriebe im Untersuchungsbereich (ab 300 qm VK)**

| Name                  | Anschrift                  | Ort             |
|-----------------------|----------------------------|-----------------|
| Rewe                  | Kapellenstraße 64          | Speicher        |
| Aldi Süd              | Kapellenstraße 54          | Speicher        |
| Netto                 | Kapellenstraße 60          | Speicher        |
| Rossmann              | Kapellenstraße 58          | Speicher        |
| Netto                 | Rotenbergstraße 24         | Zemmer          |
| Getränke-Konder GmbH  | Trierer Str. 46            | Zemmer          |
| Netto                 | Auf'm Mühlenberg 36        | Landscheid      |
| REWE Center           | Saarstr. 62                | Bitburg, Stadt  |
| Kaufland              | Kölner Straße 11           | Bitburg, Stadt  |
| Edeka                 | Limbourgs Hof 2            | Bitburg, Stadt  |
| REWE                  | Mötscher Str. 45           | Bitburg, Stadt  |
| Lidl                  | Saarstr. 58                | Bitburg, Stadt  |
| Aldi Süd              | Limbourgs Hof 1            | Bitburg, Stadt  |
| Aldi Süd              | Güterstr. 12               | Bitburg, Stadt  |
| Netto                 | Südring 11                 | Bitburg, Stadt  |
| Lacher's Getränkewelt | Industriestraße 2          | Bitburg, Stadt  |
| Happy Getränkemarkt   | Südring 45A                | Bitburg, Stadt  |
| dm Drogeriemarkt      | Limbourgs Hof 4            | Bitburg, Stadt  |
| dm Drogeriemarkt      | Saarstr. 35                | Bitburg, Stadt  |
| Edeka Bungert         | Friedrichstr. 59           | Wittlich, Stadt |
| Globus                | Justus-von-Liebig-Straße 4 | Wittlich, Stadt |
| E-Center Wittlich     | Römerstraße 55             | Wittlich, Stadt |
| Aldi Süd              | Römerstraße 59             | Wittlich, Stadt |
| Lidl                  | Kurfürstenstraße 69        | Wittlich, Stadt |
| Netto                 | Friedrichstr. 56           | Wittlich, Stadt |
| Aldi Süd              | Gottlieb-Daimler-Straße 10 | Wittlich, Stadt |
| Netto                 | Römerstraße 78             | Wittlich, Stadt |
| Norma                 | Friedrichstraße 28A        | Wittlich, Stadt |
| Spar-Max              | Schlossberg 8              | Wittlich, Stadt |
| Drogerie Müller       | Schlossstr. 5              | Wittlich, Stadt |
| dm Drogeriemarkt      | Römerstraße 70             | Wittlich, Stadt |

Quelle: eigene Erhebungen im Januar 2025



### C.3 Die Kaufkraftbindung und die erwarteten Veränderungen

#### C.3.1 Der 0-Fall (Status Quo)

##### C.3.1.1 Kaufkraftbindung am untersuchten Standort

Durch den Einsatz des Markt und Standort Modells können die aktuellen Einkaufsbeziehungen im Einzugsbereich des Projektes ermittelt werden. Mit Fokus auf den Standort Speicher werden zusätzlich die Kaufkraftströme aus der Perspektive des ansässigen Einzelhandels und Verbrauchers dargestellt. Bei der Ermittlung der Kaufkraftströme werden, im Gegensatz zur Darstellung der Zentralität, keine bilanzierten Berechnungen vorgenommen, sondern auf Basis der einzelnen Einkaufsbeziehungen zwischen Wohnorten und Einzelhandelsstandorten die Ströme (Zuflüsse und Abflüsse der Kaufkraft) simuliert.

In der Stadt Speicher steht dem Kaufkraftpotenzial von 12,9 Mio. Euro für Nahversorgungssortimente ein Umsatz der ansässigen Lebensmittelanbieter von rund 22,6 Mio. Euro gegenüber. Der Zufluss von Kaufkraft aus benachbarten Gemeinden ist aufgrund der Funktion als Grundzentrum, der Versorgungsaufgabe für die gesamte Verbandsgemeinde und der mäßigen Ausstattung der benachbarten Gemeinden erheblich. Diese Situation äußert sich auch in einer Zentralitätsquote von 175,7.

Angesichts der Versorgungsfunktion für die Verbandsgemeinde ist die folgende Rechnung sinnvoller. Das Nahversorgungspotenzial in der Verbandsgemeinde Speicher beträgt 31,4 Mio. €. Der zugehörige Nahversorgungsumsatz erhöht sich durch kleinere Anbieter in den Ortsgemeinden auf 23,7 Mio. €. Dies entspricht einer Zentralitätsquote für Verbandsgemeinde Speicher von 75,6. Wird die Hälfte des amerikanischen Potenzials<sup>3</sup> 3,7 Mio. € hinzugerechnet, steht einem Potenzial von 35,1 Mio. € der gleiche Umsatz von 23,7 Mio. € gegenüber, was zu einer noch geringeren Zentralitätsquote von 67,6 führt.

##### C.3.1.2 Umsatzherkunft und Umsatzerwartung nach Marktanteilkonzept

Die zu erwartenden Marktanteile, die das Planvorhaben in den jeweiligen Zonen des Einzugsbereiches erreichen kann, der Beitrag der US-Amerikaner aus dem Air-Force-Stützpunkt in Spangdahlem sowie die sonstigen diffusen Zuflüsse bestimmen die Umsatzgrößenordnung.

**Tabelle 18 Umsatzherkunft des Planvorhabens und Umsatzerwartung nach Marktanteilkonzept**

| Einzugsbereich                             | Potenzial Nahrungs- und Genussmittel in Mio. € | Projektumsatz in Mio. € | Marktanteil in % | Umsatzanteil in % |
|--|--|-------------------------|------------------|-------------------|
| Zone 1 Stadt Speicher                      | 10,7   | 2,9                     | 27,1%            | 27%               |
| Zone 2 restliche Verbandsgemeinde Speicher | 15,4   | 3,5                     | 22,7%            | 32%               |
| Zone 3 Ergänzungsgebiet                    | 22,7   | 2,1                     | 9,3%             | 19%               |
| Amerikaner vom US-Standort Spangdahlem     | 6,1  | 1,3                     | 21,3%            | 12%               |
| <b>Gesamt Einzugsbereich</b>               | <b>54,9</b>                                    | <b>9,8</b>              | <b>17,9%</b>     | <b>91%</b>        |
| Diffuse Zuflüsse                           |  | 1,0                     |                  | 9%                |
| <b>Umsatzerwartung des Vorhabens</b>       |  | <b>10,8</b>             |                  |                   |

Quelle: eigene Berechnungen

Danach stammen 59% der Umsatzerwartung von Potenzialen aus der Verbandsgemeinde Speicher. Weiter 12% kommen aus den Ausgaben der amerikanischen Staatsbürger, die ebenfalls dem Potenzial der

<sup>3</sup> Die Halbierung des amerikanischen Nahversorgungspotenzials stellt den Anteil der projektwirksamen Kaufkraft dar. Die Selbstversorgungsmöglichkeiten innerhalb des Militärgeländes finde so eine adäquate Berücksichtigung. Diese Regelung wird im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Potenzialermittlung verwendet.



Verbandsgemeinde zuzurechnen sind. Damit werden 71% des Projektumsatzes innerhalb der Verbandsgemeinde generiert. Weitere 19% des Umsatzes stammen aus dem Ergänzungsbereich und 9% aus diffusen Zuflüssen durch Gäste, Besucher, Touristen, Pendlern nach entfernteren Orten und vergleichbare Gruppen.

### C.3.2 Der 1-Fall (Projekt)

Grundlage für die perspektivische Berechnung der zu erwartenden Auswirkungen des zu prüfenden Projektes sind die dargestellten Kaufkraftströme. Die Veränderung der Kaufkraftströme führt dabei zu Umsatzumlenkungen, die für die betroffenen Einzelhandelsstandorte geprüft und gutachterlich bewertet werden.

#### C.3.2.1 Projekt und Umsatzerwartung

Das Projekt wurde bereits erläutert und das zugrundeliegende Verkaufsflächenkonzept beschrieben. Im Folgenden werden die zu erwartenden Projektumsätze für die geplante Verkaufsfläche dargestellt und die resultierenden Flächenproduktivitäten ermittelt. Die gesamte künftige Verkaufsfläche von 1.200 qm wird in die Begutachtung einbezogen. Die Einordnung der ermittelten Raumleistungen anhand durchschnittlicher Raumleistungen vergleichbarer Betriebstypen belegen u.a. die Worst Case-Annahmen im vorliegenden Fall

**Tabelle 19 Projekt, geplante Umsatzerwartung**

| Sortimentsgruppe            | Verkaufsfläche<br>in qm | Raumleistung<br>in Euro/qm | Umsatzerwartung<br>in Mio. € |
|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel  | 1.100                   | 9.800                      | 10,8                         |
| Drogeriewaren               | 55                      | 6.900                      | 0,4                          |
| Nonfood-Sortiment           | 45                      | 5.400                      | 0,2                          |
| <b>Summen Gesamtprojekt</b> | <b>1.200</b>            | <b>9.502</b>               | <b>11,4</b>                  |

Quelle: EHI, Handel aktuell 2024, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, BBE, Sonstige Verbandsveröffentlichungen

Die durchschnittlichen Raumleistungen von Lebensmitteldiscountern liegen zwischen 4.500 € / qm und 7.500 € / qm.<sup>4</sup> Der Discounter Lidl erreicht bundesweit derzeit deutlich höhere Raumleistungen (der veröffentlichte Durchschnittswert für Lidl liegt bei 10.100 €/qm<sup>5</sup>). Aufgrund des geringen Kaufkraftniveaus in der Region ist dieser hohe Wert für das Planvorhaben nicht erreichbar. Nach dem Marktanteilskonzept ergibt sich ein Worst-Case Wert von rund 9.500 € / qm. Damit wären Worst Case Effekte am Standort berücksichtigt. Die resultierenden Umsatzerwartungen entsprechen somit den Worst-Case-Bedingungen

Der absolute Umsatzschwerpunkt liegt im Lebensmittelsektor. Es ist von einer Umsatzgrößenordnung von 10,8 Mio. € p.a. auszugehen. Die übrigen 100 qm mit Nonfoodsortimenten sind in Drogeriewaren und sonstige Nonfoodartikel aufzuteilen. Die Umsatzerwartungen sind mit 0,4 Mio. € für Drogeriewaren sowie 0,2 Mio. € für die restlichen Nonfoodartikel niedrig. Rechenbare städtebauliche Wirkungen sind aufgrund der geringen Größenordnung für die beiden Sortimentszusammenfassungen nicht zu erwarten.

Es ist aus fachlicher Sicht ausreichend, die Wirkungen der Lebensmittelumsätze zu untersuchen, um die städtebauliche Verträglichkeit im Sinne von §11 Abs. 3 BauNVO zu ermitteln. Aufgrund der sehr geringen Größenordnung der Nonfoodsortimente verbleibt eine städtebauliche Prüfung der Umsatzerwartung von 10,8 Mio. € mit Lebensmitteln.

<sup>4</sup> Struktur und Marktdaten des Einzelhandels 2024, BBE, IPH, IFH

<sup>5</sup> Vergleich Hahn Gruppe Retail Real Estate Report 2024/2025, Seite 35



## C.4 Verträglichkeitsuntersuchung für das Projekt

### C.4.1 Bewertung der Sortimentsstruktur

Die Sortimente des geplanten Projekts sind entsprechend der Speicherer Sortimentslisten als nahversorgungsrelevant und damit gleichzeitig innenstadtrelevant einzuordnen<sup>6</sup>

### C.4.2 Umsatzzumlenkungen durch das Projekt, periodischer Bedarf

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns bzw. der städtebaulich-funktionalen Zentren wird regelmäßig vermutet, wenn aufgrund des durch den Betrieb des Einzelhandelsprojekts verursachten Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen, die die städtebauliche Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte beschädigen. Dies wird häufig angenommen, wenn bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10% und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von 20% zu erwarten ist. Allerdings handelt es sich hier nicht um fixe Grenzwerte, die in jedem Falle heranzuziehen sind. Für jeden Einzelfall sind die Verträglichkeitsgrenzen gutachterlich neu zu bewerten. Im vorliegenden Fall spricht aufgrund der Größenstrukturen der vorhandenen Bestandsausstattung in der Verbandsgemeinde Speicher und in den umliegenden Mittelzentren Bitburg und Wittlich und der Stabilität der vorhandenen Einkaufslagen nichts dagegen, die häufig verwendete Abwägungsschwelle von 10% anzuwenden. Der ZVB-Innenstadt in Speicher ist aufgrund des weitgehenden Fehlens systemgleichen Wettbewerbs nur in geringem Maße von Wirkungen des Planvorhabens betroffen.

Im Folgenden werden die Umsatzverteilungen in den betreffenden Gemeinden und Standorten dargestellt und auf die städtebauliche Verträglichkeit bewertet. Die Grundlage bilden die Abgrenzung des Einzugsbereiches sowie Nachfrage- und Angebotsstrukturen.

**Tabelle 20 Projektspezifische Umsatzzumlenkungen (Nahrungs- und Genussmittel) innerhalb des Einzugsbereiches des geplanten Vorhabens in Speicher**

| Gemeinde/Ortsteil                                | Projektrelevanter Bestandumsatz Lebensmittel<br>in Mio. € | Umsatzzumlenkung<br>in Mio. € | Umsatzzumlenkung<br>in % |
|--|---|-------------------------------|--------------------------|
| ZVB-Speicher - Innenstadt                        | 0,5   | ...*                          | ...*                     |
| ZVB Speicher Kapellenstraße                      | 16,1  | 1,4                           | 8,0%                     |
| VG-Speicher - Rest                               | 0,1   | ...*                          | ...*                     |
| Zemmer   | 4,1   | 0,3                           | 7,7%                     |
| Dudeldorf  | 0,1   | ...*                          | ...*                     |
| Landscheid                                       | 3,7   | ...*                          | ...*                     |
| Bitburg - Innenstadt                             | 33,6  | 1,7                           | 5,1%                     |
| Bitburg - ZVB Saarstraße                         | 13,0  | 0,7                           | 5,1%                     |
| Bitburg - Ergänzungsstandort                     | 0,3   | ...*                          | ...*                     |
| Bitburg - Rest                                   | 30,5  | 1,6                           | 5,3%                     |
| Wittlich - Innenstadt                            | 3,9   | ...*                          | ...*                     |
| Wittlich - ZVB Friedrichstraße                   | 6,7   | 0,2                           | 3,6%                     |
| Wittlich Bungert                                 | 24,1  | 1,0                           | 4,0%                     |
| Wittlich - Rest                                  | 60,7  | 2,5                           | 4,1%                     |
| Diff. Zuflüsse (zzgl. US-Amerikaner Spangdahlem) |   | 1,0                           |                          |
| <b>Gesamt</b>                                    |   | <b>10,8</b>                   |                          |

\*- Werte unter 100TEuro werden nicht dargestellt

<sup>6</sup> Vgl. ISU, Bitburg, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Speicher, Entwurf, Seite 78 ff



Die Umverteilung am Standort in Speicher ist naturgemäß prozentual am höchsten. Hier werden in der Innenstadt, die eine geringe Bedeutung für die Nahversorgung hat, kaum Wirkungen entstehen. Im ZVB Kapellenstraße dagegen werden die Wettbewerber die Konkurrenzwirkung des Projektes spüren, aber nicht mehr als 7,1% ihres Umsatzes im Schnitt verlieren. Das liegt deutlich unterhalb der Abwägungsschwelle von 10%, so dass städtebauliche Wirkungen hier auszuschließen sind.

**Tabelle 21 Auspendlerbewegungen aus der Verbandsgemeinde Speicher**

| Auspendler 2023 | Auspendler täglich abs | Auspendler täglich in % |
|-----------------|------------------------|-------------------------|
| Trier           | 774                    | 22,7%                   |
| Luxemburg       | 550                    | 16,1%                   |
| Bitburg         | 509                    | 14,9%                   |
| Wittlich Land   | 261                    | 7,6%                    |
| Trier Land      | 219                    | 6,4%                    |
| Wittlich        | 211                    | 6,2%                    |
| Bitburger Land  | 183                    | 5,4%                    |
| Schweich        | 158                    | 4,6%                    |
| Gerolstein      | 69                     | 2,0%                    |
| Prüm            | 50                     | 1,5%                    |
| Sonstige        | 431                    | 12,6%                   |
| <b>Gesamt</b>   | <b>3415</b>            | <b>100,0%</b>           |

Quelle: Pendleratlas Deutschland, Statistikportal der Länder, Veröffentlichungsdatum 16.10.2024

Die gezeigten Auspendlerbewegungen machen die täglichen Bewegungsmuster der in der Verbandsgemeinde Speicher wohnenden sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer deutlich. Eine Verbindung zum Einkaufsverhalten ist hier nicht von der Hand zu weisen. Werden doch auf dem Weg von oder zur Arbeit häufig Einkäufe, speziell des täglichen Bedarfs erledigt. So legt die hohe Auspendlerquote nach Trier nahe, dass dort spürbare Kaufströme aus Speicher zu verzeichnen sind, die mit der Ansiedlung des Projektes zum Teil rückgebunden werden können, wenn es sich um Einkäufe bei Lebensmitteldiscountern oder speziell bei Lidl handelt.

Hinzuweisen sind in diesem Zusammenhang auch auf die hohen Auspendlerquoten nach Bitburg, Bitburger Land sowie Wittlich und Wittlich Land. Sowohl in Bitburg als auch Wittlich sind Lidl-Märkte ansässig, deren Umsätze durch das Planvorhaben teilweise nach Speicher gelenkt werden. Dies trifft in diesem Zusammenhang auch auf die Lidl-Standorte in Schweich, Salmatal oder Kyllburg zu.

Bemerkenswert ist auch die hohe Auspendlerquote nach Luxemburg, die zeigt, dass das Kaufkraftniveau in Speicher höher bewertet muss, als es sich in der Quote von 88,2 darstellt. Die überdurchschnittlichen Einkommen, die in Luxemburg erworben werden, immerhin von 550 Arbeitnehmern, sind in der Berechnung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft nicht enthalten.<sup>7</sup>

Die Wettbewerbswirkungen werden aufgrund der festgestellten Kaufkraftabflüsse aus der Verbandsgemeinde Speicher insbesondere in den benachbarten Mittelzentren Wittlich und Bitburg wirksam. Rund 7,9 Mio. € Umsatzerwartung werden dort umverteilt. Allerdings erreichen die Umverteilungsquoten maximal 5,1% in Bitburg und 4,1% in Wittlich, so dass über die Wettbewerbswirkung hinausgehende städtebauliche Auswirkungen vollkommen auszuschließen sind. Die Innenstadt in Wittlich ist aufgrund des geringen Bestandes mit Nahversorgungssortimenten nur wenig betroffen. In Bitburg spielt die Innenstadt eine wesentliche Rolle für die Nahversorgung im Stadtgebiet. Hier wird die Umsatzumlenkung bei 1,7 Mio. € von derzeit erzielten 33,6 Mio. € liegen (5,1%).

<sup>7</sup> Genaue Daten der konkreten Einkommenshöhen und der Wirkung auf die Kaufkraftquote sind nicht verfügbar. Trotzdem ist es im qualitativen Sinne zu berücksichtigen.



Die sogenannten diffusen Zuflüsse machen in der Summe 1,0 Mio. € aus. Dies ist zum einen dem hohen Auspendleranteil nach Trier geschuldet. Rund 22% des Auspendlerstromes aus der Verbandsgemeinde Speicher orientiert sich nach Trier, so dass hier ein Teil der Umsatzlenkung stattfinden wird. Es wird unterstellt, dass die diffusen Zuflüsse rund 9% der Umsatzerwartung ausmachen. Der Beitrag der Angehörigen der US-Streitkräfte aus Spangdahlem, der bei rund 1,3 Mio. € liegen dürfte, wird aus dem Bestand der umliegenden Betriebe in Speicher, Bitburg, Wittlich, Trier und anderen Standorten umgelenkt. Sie sind in die gezeigten Umlenkungsströme eingerechnet. In der Summe handelt es sich um rund 21% des verfügbaren US-Potenzials. Dies ist deutlich niedriger als die ermittelten Marktanteile innerhalb der Verbandsgemeinde und nur ein Teil der im Einzelhandelskonzept unterstellten Hälfte des amerikanischen Ausgabenpotenzials.

Die genannten Umsatzumlenkungsquoten liegen ausnahmslos deutlich unterhalb der festgelegten Abwägungsschwelle von 10%, so dass schon deshalb negative städtebauliche Auswirkungen in den betrachteten zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen sind. Die Betriebe im ZVB Innenstadt Speicher sind lediglich in nicht mehr messbarem Ausmaß betroffen, weil die Sortimentsüberschneidungen gering sind.

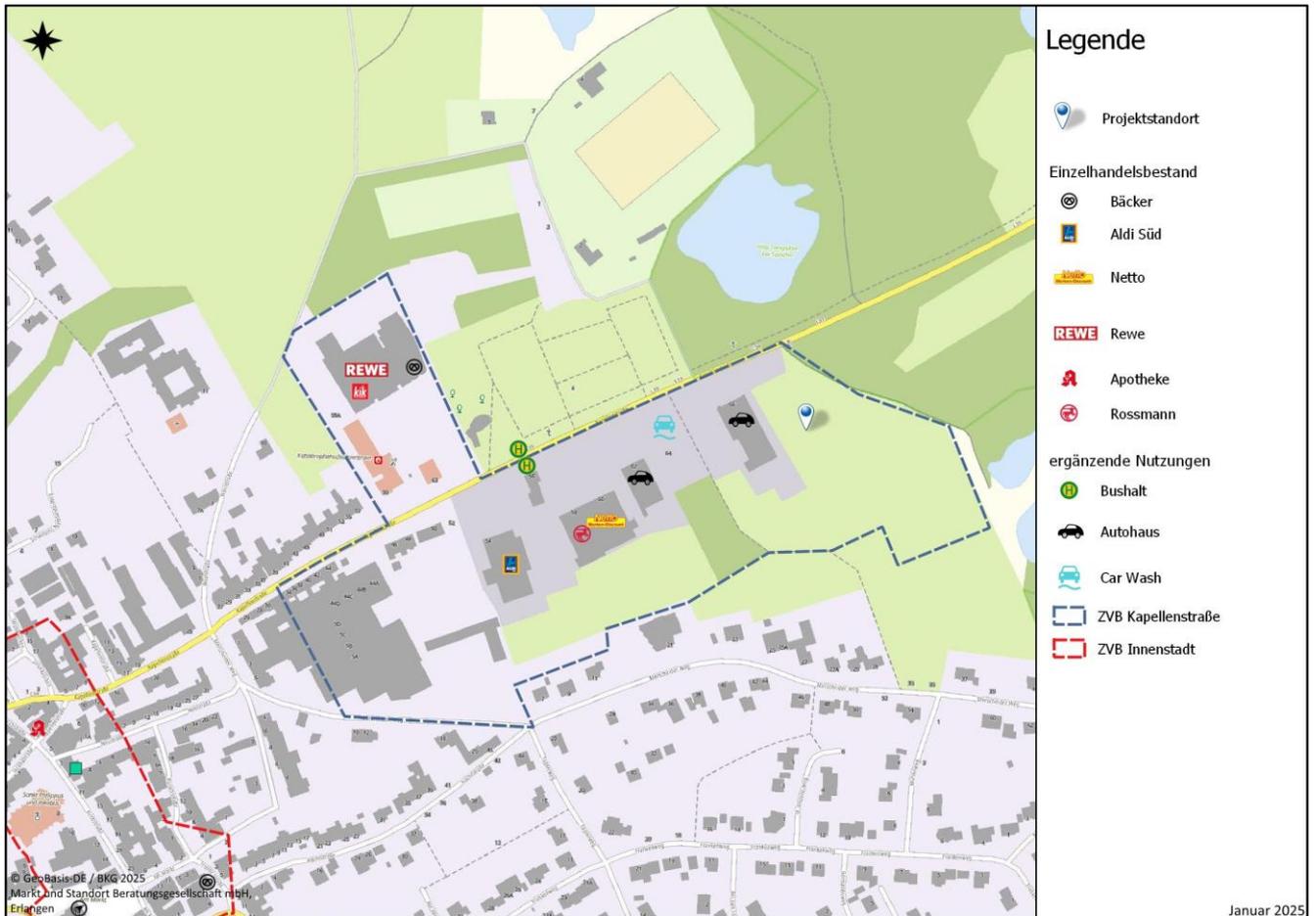
**Damit sind durch die geplante Ansiedlung eines Lidl-Marktes Marktes in Speicher auf 1.200 qm Verkaufsfläche keine städtebaulich schädlichen Auswirkungen in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen oder den vorhandenen Nahversorgungsstandorten zu erwarten.**



### C.4.3 Standortintegration

Der Projektstandort liegt innerhalb des im Einzelhandelskonzept für die Stadt Speicher ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches Kapellenstraße. Im Rahmen der im Jahre 2022 angestoßenen Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes wird dieser zentrale Versorgungsbereich um westlich gelegene Potentialflächen erweitert werden, was angesichts der vielfältigen Nutzungen innerhalb des ZVB aus absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen nachvollziehbar ist.

Abbildung 16 Abgrenzung des ZVB Kapellenstraße in Speicher



Quelle: eigene Darstellung

Die Abgrenzung des ZVB Kapellenstraße umfasst neben den dargestellten Einzelhandelsbetrieben Rewe, Kik, Aldi, Rossmann, Netto, Backverkaufsstelle „Die Lohners“ auch zwei Autohäuser, eine Auto-Waschanlage, die Feuerwehr, das DRK und weitere Einheiten des Katastrophenschutzes sowie teilweise Wohnnutzung. Das Projektgrundstück ist die derzeit einzige verfügbare Potenzialfläche innerhalb des ZVB Kapellenstraße.

Mit der Lage innerhalb des ZVB Kapellenstraße ist der Projektstandorte im Sinne des Zieles 58 LEP IV als integriert zu bewerten, so dass die Etablierung großflächiger Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten den Zielen der Landesplanung entspricht.



#### C.4.4 Regional- und landesplanerische Zielerörterung

| Z/G  | Ziele der Landesplanung  | Erörterung für den Standort   |
|------|--|---|
| Z 57 | <b>Zentralitätsgebot</b><br>Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in zentralen Orten möglich.  | Die Stadt Speicher verfügt über eine grundzentrale Versorgungsfunktion. Das Zentralitätsgebot kann als erfüllt bewertet werden.   |
| Z 58 | <b>Städtebauliches Integrationsgebot</b><br>Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig.   | Der Projektstandort ordnet sich in das Siedlungsgebiet der Stadt Speicher ein. Die fußläufige Distanz in die Mitte des ZVB Innenstadt beträgt rund 500 Meter. Darüber hinaus liegt der Projektstandort innerhalb des sich in Änderung befindlichen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Speicher ausgewiesenen ZVB Kapellenstraße. Damit ist der Standort nicht nur siedlungsstrukturell, sondern auch städtebaulich als integriert zu betrachten, auch wenn er am Siedlungsrand liegt.   |
| Z 60 | <b>Nichtbeeinträchtigungsgebot</b><br>Durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche, noch die Versorgungsbereiche benachbarter Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten. | Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters ergänzt das Angebot der ZVB Kapellenstraße sinnvoll, wird es doch um eine starke Marke ergänzt. Die erwarteten Umsatzumlenkungen beziehen sich auf die Wettbewerber innerhalb des ZVB Kapellenstraße. Hier sind Umlenkungsquoten mit maximal 8,0% zu erwarten. Darüber hinaus werden Kaufkraftrückholungseffekte aus den benachbarten Mittelzentren Bitburg und Wittlich erwartet, die im Maximalfall in Bitburg 5,3% und in Wittlich 4,1% erreichen. Berücksichtigt werden auch Umsatzumlenkungen aus den Ausgaben der US-Air-Force-Angehörigen des US-Militärstandort Spangdahlem. Der Abwägungsschwellenwert von 10% wird nirgendwo im Untersuchungsgebiet erreicht. Damit sind in jedem untersuchten zentralen Versorgungsbereich städtebauliche Wirkungen auszuschließen. Wettbewerbswirkungen werden entstehen. |
| Z 61 | <b>Agglomerationsverbot</b><br>Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb städtebaulich integrierter Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzung in der Bauleitplanung entgegenzuwirken.  | Der Standort in Speicher, bildet im Sinne des Zieles 61, eine Agglomeration, die allerdings innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches durchaus gewollt ist. Insofern treffen Einschränkungen des Zieles 61 LEP IV nicht zu.  |



#### C.4.5 Abschließende Bewertung

Das Projekt der Ansiedlung eines Lidl- Marktes mit 1.200 qm Verkaufsfläche in der Stadt Speicher ist in der begutachteten Größenordnung als **städtebaulich verträglich** zu bewerten. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsstandorte, auf bestehende Magnetbetriebe und zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet sind nicht zu erwarten.

Die **Nahversorgungsfunktion** im Sinne eines siedlungsintegrierten Standortes ist aufgrund der Lage im ZVB Kapellenstraße in der Stadt Speicher gegeben.

Die Ansiedlung des Lidl Marktes ist im **Sinne einer verbrauchernahen Versorgungsqualität** in der Stadt Speicher positiv zu werten. Sie ergänzt das Nahversorgungsangebot für die Verbandsgemeinde Speicher und verbessert die Versorgungsqualität durch die Ansiedlung einer bekannten Marke.

Für die geplante Erweiterung stehen ausreichend Potenziale im Einzugsbereich aufgrund der sehr positiven Bevölkerungsprognose auch zukünftig zur Verfügung. Auch die Bewohner des US-Militärstandortes in Spangdahlem profitieren von dem verbesserten Angebot.

Die städtebauliche **Unbedenklichkeit der geplanten Verkaufsflächen ist gutachterlich nachgewiesen**, so dass das **Nichtbeeinträchtigungsgebot** in allen untersuchten Gemeinden eingehalten wird. Der Abwägungsschwellenwert für die Bewertung von Einzelhandelsansiedlungen wird in keinem Fall überschritten.

**Die Siedlungsintegration ist gegeben.** Das in Änderung befindliche Einzelhandelskonzept weist den zentralen Versorgungsbereich Kapellenstraße in Speicher aus, so dass der Planstandort aufgrund seiner Lage innerhalb des ZVB als städtebaulich integriert einzustufen ist.

#### Conclusio

*Es sind keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die bestehenden Versorgungsstandorte bei der geplanten Ansiedlung des Lidl Marktes in Speicher zu erwarten. Das Projekt ist in seiner geplanten Größenordnung (1.200 qm Verkaufsfläche) und seiner räumlichen Ausprägung als städtebaulich verträglich zu werten. Aus gutachterlicher Sicht kann das Vorhaben mit den Vorgaben des §11 Abs.3 BauNVO sowie den Zielen der Landes- und Regionalplanung in Einklang gebracht werden. Die Einhaltung des Zieles 58 (städtebauliches Integrationsgebot) ist durch das Einzelhandelskonzept für die Stadt Speicher gewährleistet.*



## D Anhang

### D.1 Absatzformen - Definitionen

#### Lebensmittel SB-Laden

Ein Lebensmittel SB-Laden ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 qm Verkaufsfläche, das vor allem Lebensmittel in Selbstbedienung anbietet. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln und dient vor allem der Grundversorgung.

#### Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 400 qm bis 1500 qm Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Frischwaren, sowie Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Der Anteil der Non-Food Fläche beträgt i.d.R. nicht mehr als ein Drittel der gesamten Verkaufsfläche. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 86 % des Gesamtumsatzes.

#### Lebensmittel-Discounter

Ein Lebensmittel-Discounter ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 600 qm bis 1.500 qm ein eng begrenztes Sortiment mit schnell umschlagenden Artikeln des täglichen Bedarfs in totaler Selbstbedienung anbietet. Das Frischwarensortiment ist - wenn überhaupt vorhanden - stark reduziert. Es dominiert das Angebot im Trockensortimentsbereich. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 90 % des Gesamtumsatzes. Die Marketingstrategie ist preisorientiert.

#### Verbrauchermarkt

Ein Verbrauchermarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 1000 qm (nach amtlicher Statistik) bzw. 1500 qm (nach EHI Köln) ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln sowie an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Die Verkaufsflächenobergrenze liegt bei ca. 3000 qm. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 70 % des Gesamtumsatzes.

#### SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 3000 qm (nach amtlicher Statistik), von 4000 qm (nach EHI Köln), von 5000 qm (nach internationaler Abgrenzung) ein umfassendes Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu ca. 100.000 Artikeln anbietet. Der Umsatzschwerpunkt liegt i.d.R. bei Nahrungs- und Genussmitteln (Lebensmittelvollsortiment mit Frischwaren) mit ca. 62 % des Gesamtumsatzes.

#### Warenhaus

Ein Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und tiefes Sortiment mehrerer Branchen mit hohem Servicegrad im mittleren bis gehobenen Preisniveau anbietet. Die Warensortimente umfassen überwiegend Non-Food Güter mit Schwerpunkt bei Bekleidung und Textilien. Hinzu kommen Lebensmittel, Gastronomie, Reisevermittlung, Friseur und Finanzdienstleistungen. Nach der amtlichen Statistik ist eine Verkaufsfläche von mindestens 3000 qm erforderlich.

#### Kaufhaus

Ein Kaufhaus ist ein größerer Einzelhandelsbetrieb, der Waren aus zwei oder mehr Branchen, davon mindestens eine Warengruppe in tiefer Gliederung, anbietet. Kaufhäuser mit Textilien, Bekleidung und verwandten Sortimenten sind am stärksten verbreitet. Die Größe liegt i.d.R. ab ca. 1000 qm Verkaufsfläche.



## Fachgeschäft

Ein Fachgeschäft ist ein branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der ein branchenspezifisches Sortiment in großer Auswahl und unterschiedlichem Preis- und Qualitätsniveau anbietet. Beratung und Kundendienst gehören zum Serviceumfang. Die Größe von Fachgeschäften liegt i.d.R. deutlich unter 800 qm Verkaufsfläche.

## Fachmarkt

Ein Fachmarkt ist ein großflächiger, meist ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche ab ca. 800 qm ein breites und tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z.B. Bekleidung, Schuhe), einem Bedarfsbereich (z.B. Sport-, Elektro-, Spielwaren-, Möbel und Baufachmarkt) oder einer Zielgruppe (z.B. Design-Möbelhaus) anbietet. Die Warenanordnung ist i.d.R. übersichtlich, bei niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Je nach Fachmarkttyp wird Beratung und Service angeboten. Die Verkaufsflächengrenzen sind generell nicht festzulegen. Sie liegen bei Schuh- und Drogeriefachmärkten bei ca. 400-1000 qm Verkaufsfläche, bei Bekleidungs- und Sportfachmärkten bei ca. 1000-1500 qm Verkaufsfläche, bei Spielwaren- und Elektrofachmärkten bei ca. 2000-4000 qm Verkaufsfläche, bei Baumärkten bei ca. 2000 bis ca. 15.000 qm Verkaufsfläche und bei Möbelfachmärkten bis zu ca. 50.000 qm Verkaufsfläche.

## Geschäftsfläche

Die Geschäftsfläche eines Handelsbetriebes ist die gesamte betrieblich genutzte Fläche für Verkaufs-, Ausstellungs-, Lager-, Versand-, Büro-, sowie Personal- und Sozialzwecke. Dies schließt überbaute Flächen und Freiflächen, nicht aber Parkplätze ein.

## Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes ist die gesamte, für den Kunden zugängliche, Fläche auf welcher der Verkauf getätigt wird. Hierzu zählen Standflächen für die Ladeneinrichtung, Ausstellungsflächen sowie Freiflächen, Gänge und Treppen innerhalb des Verkaufsraumes.

## Marktgebiet/Einzugsbereich

Das Marktgebiet bzw. der Einzugsbereich umfasst jenes Gebiet, aus dem sich zum überwiegenden Teil die Kunden des Einzelhandels einer Gemeinde oder eines Einzelbetriebes rekrutieren. Die Größe des Einzugsgebietes ist abhängig von der Verkaufsfläche eines Einzelbetriebes bzw. der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt einer Gemeinde. Die Größe des Marktgebietes kann auf der Basis von Distanz- und Zeitisochronen sowie empirischer Erfahrungswerte, auf der Basis von Pendlerverflechtungen, auf der Basis von Befragungen von Passanten/Kunden in den Innenstadtlauflagen und an bestehenden Betrieben ermittelt werden. Dabei hat die Attraktivität der Konkurrenz (Nachbarstädte, absatzformengleiche Betriebe) einen erheblichen Einfluss auf das Marktgebiet.

## Kaufkraft (Potential)

Die Kaufkraft, auch Kaufkraftpotential, Marktpotential oder einfach Potential, bezeichnet das innerhalb des Marktgebietes zur Verfügung stehende Ausgabenvolumen der dort lebenden Bevölkerung für einzelhandelsrelevante Güter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs innerhalb eines Jahres. Das einzelhandelsrelevante Marktpotential wird in den 11 Markt und Standort Warengruppen auf Basis der Umsatzsteuerstatistik und verschiedener statistischer Analysen berechnet und mit einem regionalspezifischen Kaufkraftindex des Markt und Standort Instrumentes „Regionale Kaufkraftpotentiale“ gewichtet.

Die einzelhandelsrelevante durchschnittliche Kaufkraft (ungewichtet) eines bundesdeutschen Einwohners - in der Abgrenzung der Markt und Standort Systematik - liegt, je nach konjunktureller Lage, zwischen etwa 4.850.- Euro und 5.400.- Euro pro Jahr. Davon zu unterscheiden ist die „allgemeine Kaufkraft“, die auch Ausgaben für Miete, Eigentum, Vorsorge, Ersparnis und andere, nicht einzelhandelsrelevante, Güter umfasst.

Für die neuen Bundesländer werden Werte erzielt, die bei etwa 70-85 Prozent der Werte für die alten Bundesländer liegen.



## Umsatz

Der Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes umfasst den Erlös aus verkauften Waren bzw. Dienstleistungen, inklusive der Umsatzsteuer (bzw. Mehrwertsteuer aus Kundensicht). Die Ermittlung der Umsätze eines Betriebes kann auf Basis von Einzelhandelsbefragungen (schriftlich, telefonisch, persönlich) oder über eine Schätzung der Verkaufsfläche und branchenüblicher durchschnittlicher Raumleistungen (Umsatz je qm Verkaufsfläche) ermittelt werden. Hierzu sind umfangreiche primärstatistische und sekundärstatistische Erhebungen erforderlich.

## Raumleistung/Flächenproduktivität

Die durchschnittliche Raumleistung/Flächenproduktivität ist definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche. Durchschnittliche Raumleistungen werden branchen- und absatzformenspezifisch ermittelt. Die Höhe hängt von der Lage, der Art, dem Erscheinungsbild, der Qualität und der Verkaufsfläche des Einzelbetriebes ab. Der Ermittlung durchschnittlicher Raumleistungskennziffern liegen primär- und sekundärstatistische Analysen zugrunde. Die Basis sind amtliche Statistiken, Fachstatistiken und Veröffentlichungen (Presse, Geschäftsberichte). Sie setzen ein umfassendes Berichtswesen voraus.

## Umsatzerwartung

Die Umsatzerwartung drückt den an einem bestimmten Standort voraussichtlich erzielbaren Umsatz eines Einzelbetriebes aus. Er entspricht somit einem Erwartungswert unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse. Die Höhe ist abhängig von Standort, Branche, Marktpotential und Konkurrenzsituation. Umsatzerwartungen werden mittels branchenüblicher distanzabhängiger Marktanteile (Marktanteilkonzept), mittels zeit- und distanzabhängiger Kaufkraft- und Konkurrenzanalysen (Ökonometrische Methode) und mittels gewichteter branchenbezogener, firmen- und größenspezifischer Umsatzleistung je qm Verkaufsfläche (Produktivitätskonzept) ermittelt. Markt und Standort bemisst die Umsatzerwartung auf der Basis aller drei üblichen Verfahren unter Berücksichtigung des Einkaufsverhaltens der Marktgebietsbevölkerung (Markt und Standortmetrisches Konzept).



## D.2 Markt und Standort Warengruppensystematik 2025

### 1. Nahrungs- und Genussmittel

Fleischerei (ohne Pferdefleischerei)

Pferdefleischerei

Bäckerei, Konditorei

Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren

Reformwaren

Milch, Milcherzeugnisse, Fettwaren, Eier

Fisch, Fischerzeugnisse

Wild, Geflügel

Süßwaren

Kaffee, Tee, Kakao

Fleisch, Fleischwaren

Brot, Konditorwaren

Kartoffeln, Gemüse, Obst

Sonstige Nahrungsmittel

Wein, Spirituosen

Bier, alkoholfreie Getränke

Tabakwaren

(enthält Supermärkte, SB-Märkte, Kioske und SBW+VM aus Umlage)

### 2. Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Apotheken

Medizinisch-Orthopädische Artikel

Parfümerien (Kosmetikartikel, Körperpflegemittel u.a. über Umlage)

Drogerien (u.a. pharmazeutische u. chemikalische Erzeugnisse u.a. über Umlage)

Feinseifen, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Bürsten



### 3. Textilien, Bekleidung, Lederwaren

#### Textilien, Bekleidung

Herrenoberbekleidung, Berufs- und Lederbekleidung

Damenoberbekleidung, Berufs- und Lederbekleidung

Kinderbekleidung, Bekleidungszubehör für Kinder u. Säuglinge

Kürschnerwaren (Pelzfelle, Pelzbekleidung)

Pullover, Strümpfe, Herrenwäsche, Damenblusen, Bekleidungszubehör

Damenwäsche, Miederwaren

Kopfbedeckung, Schirme, Stöcke

Kurzwaren, Schneidereibedarf

Handarbeiten, Handarbeitsbedarf

Meterware für Bekleidung, Haus-, Tisch- und Bettwäschestoff

Lederwaren, Täschnerwaren (Taschen, Koffer, Mappen, Börsen u.a.)

### 4. Schuhe

#### Straßen- und Hausschuhe

Sportschuhe (o. Spezialsportschuhe wie Berg-Wanderschuhe)

### 5. Uhren, Schmuck, Optik

Optik (Brillen, Mikroskope, Ferngläser, Barometer, Lupen o. med. Artikel)

Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (u.a. Edelmetallbestecke u. -tafelgeräte)

### 6. Hausrat

Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff (nichtelektrische Haushalts- und Küchenkleingeräte, Koch- und Bratgeschirre, Tafelgeschirr, Küchen- und Haushaltsbehälter, Artikel für den Garten, und Grillgeräte

für Garten und Camping, ohne Öfen, Herde)

Schneidwaren, Bestecke (o. Edelmetallwaren wie Silberbestecke)

Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut

Galanteriewaren, Geschenkartikel (u.a. Raucherzubehör, Kunstblumen, Wandteller, Kerzenständer)

Näh- und Strickmaschinen



## 7. Elektro

Herde, Waschmaschinen, Kühlschränke, Öfen (weiße Ware)

Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, CD, Video (braune Ware)

Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör (braune Ware)

Computer, Telekommunikation, Zubehör

## 8. Bücher, Schreibwaren

Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel

Bücher, Fachzeitschriften

Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen

Büromaschinen, Organisationsmittel (u.a. Schreibmaschinen, Diktiergeräte, Ordner, Hefter, aber o. Büromöbel: anteilig 25 %)

## 9. Möbel- und Einrichtungsbedarf

Möbel (incl. Büromöbel)

Korb-, Kork- und Flechtwaren

Gartenmöbel

Antiquitäten, antike Teppiche, Münzen und Edelmetallwaren

Kunstgegenstände, Bilder (o. Antiquitäten)

Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Devotionalien

Gardinen, Dekostoffe, Decken, Stuhlaufgaben, Kissen, Gobelins

Teppiche, Läufer, Kelims

Bettwaren, Bettdecken, Kopfkissen, Matratzen, Bettfedern, Daunen

Lampen, Leuchten

Haus- und Tischwäsche, Handtücher, Tischdecken, Servietten, Bettwäsche



## 10. Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf

Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (aus Umlage)

Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel u.ä.

Tapeten, Wand- und Deckenbeläge

Bodenbeläge (Bahnenware, Fliesen, Kunststoff, Linoleum, o. Teppiche)

Elektrotechnische Erzeugnisse (Drähte, Kabel, Akku, Trafo u.a.)

Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Malerpinsel u.a. Zubehör

Blumen, Pflanzen, Blumentöpfe und -erde

Heim- und Kleintierfutter, Tiere, Sämereien, Düngemittel

Sonstiger Baubedarf (Schnittholz, Kunststoffplatten, Baustoffe, Schleifmittel, technische Gummi- und Lederwaren, Asbest, Glas- und Keramikstoffe)

## 11. Hobby- und Freizeitartikel

Musikinstrumente, Musikalien

Sammlerbriefmarken

Kfz-Zubehör (Autopflegemittel u.a. anteilig 25 %)

Fahrräder, Motorräder und -roller, Mopeds, Zubehör und Reifen

Waffen, Munition, Jagdgeräte

Spielwaren (Kinderroller, Puppen, Puppenwagen, Spiele, Scherzartikel, Feuerwerkskörper)

Sportartikel (Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte,

Sport- und Freizeitboote (einschl. Motorsportboote und Jachten))



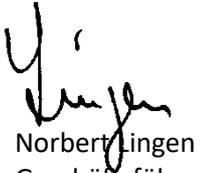
Die Ausarbeitung sowie die Entwurfsvorlagen fallen unter §2, Abs.2 sowie §31, Abs.2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.

Weitergabe, Vervielfältigung (auch auszugsweise) ist nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers zulässig.

Sämtliche Rechte, vor allem Urheberrechte, verbleiben bei der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen.

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH  
Am Weichselgarten 26  
91058 Erlangen

11. Februar 2025

  
Norbert Lingen  
Geschäftsführer