
BESCHLUSSVORLAGE

(Nr. 0100/2019)

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Kreisausschuss	26.08.2019	öffentlich

Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Trier

BESCHLUSSVORSCHLAG :

Der Kreisausschuss stimmt dem Entwurf der Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt D) zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Trier zu.

Sachdarstellung:

A) Vorbemerkung

Die Stadt Trier hatte in 2015 das Einzelhandelskonzept 2025+ mit Darstellung verschiedener zentraler Versorgungsbereiche sowohl innerhalb der Kernstadt als auch in den Stadtteilen, dort insbesondere zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung, beschlossen. Auf Grundlage dieses Konzepts wurden in mehreren Bebauungsplanverfahren in den zentralen Versorgungsbereichen Einzelhandel in stadtverträglicher Größenordnung zugelassen bzw. an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen.

Die in diesem Konzept dargestellten zentralen Versorgungsbereiche sind auch im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ausgewiesen worden.

Entsprechend dem Stadtratsbeschluss aus 2015 erfolgt jetzt eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts. Mit Schreiben vom 25.01.2019 wurde den

- Mitgliedern der AG Städte der Region
- Mitgliedern des Runden Tisches Einzelhandel
- Ortsvorsteher Stadt Trier
- Fraktionen des Stadtrats
- der Planungsgemeinschaft
- der SGD Nord

- der Landesplanung Rheinland-Pfalz

Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 22.03.2019 gegeben.

Der Landrat des Kreises Trier-Saarburg wurde per email über das Beteiligungsverfahren informiert.

Die Frist zu Abgabe einer Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 19.03.2019 bis zum 26.04.2019 verlängert.

Die Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept 2025+ erfolgte auf Grundlage der Marktanalysen und Bewertungen der GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg.

Nach der Berichterstattung im Trierischen Volksfreund kann gefolgert werden, dass die Fortschreibung des Trierer Einzelhandelskonzepts auch wegen der Ansiedlungsinteressen der Firma Globus im Gewerbegebiet Euren zum jetzigen Zeitpunkt erfolgt. Dort soll ein Verbrauchermarkt mit ca. 10.000 qm Verkaufsfläche entstehen. Ebenfalls ist Presseberichten zu entnehmen, dass die Firma Globus ein eigenes Verträglichkeitsgutachten hat erstellen lassen. Auch der Handelsverband der Region Trier, ehemals Einzelhandelsverband Trier, hat ein Gutachten zur Ansiedlung des Globus Marktes erarbeiten lassen. Beide Gutachten liegen hier allerdings nicht vor.

B) Marktanalyse zur Teilfortschreibung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA

Diese Marktanalysen beziehen sich auf die Situation und Entwicklung des Einzelhandels in der Gesamtstadt Trier unter Berücksichtigung eines geänderten Konsumverhaltens und vergleichenden Betrachtungen mit anderen Städten ähnlicher Größenordnung. Auch werden mögliche Auswirkungen der Entwicklung in Luxemburg auf Grund des dort erwarteten Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstums auf die Einzelhandelssituation in Trier analysiert.

Der Untersuchungsablauf ist in der nachstehenden Zusammenstellung dargestellt. Hauptziel der Untersuchung ist, die bisher vertretenen stadtentwicklungsbezogenen Zielvorstellungen zu überprüfen und Empfehlungen für deren Weiterentwicklung einschließlich einer Großflächenstrategie vorzustellen und zu begründen.

Abbildung 10: Untersuchungsablauf



GMA Zusammenstellung 2018

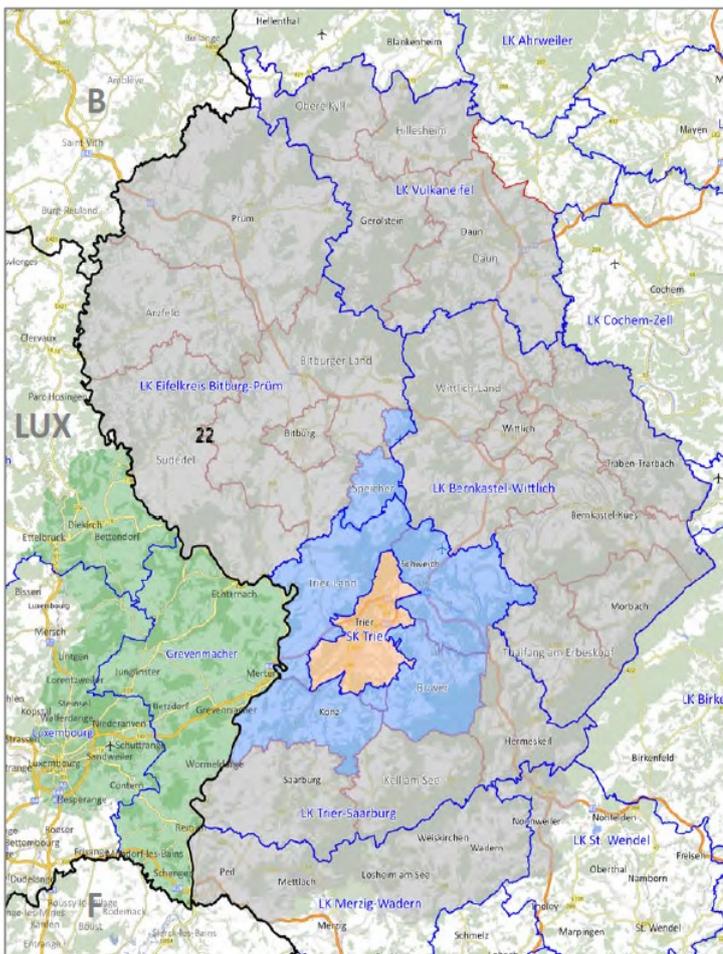
Zu den Marktanalysen der GMA sind aus unserer Sicht nachstehende Anmerkungen zu machen:

- Herleitung des Kaufkraftvolumens

Zone I: Trier	rd. 110.110 EW
Zone II: engerer Verflechtungsbereich	rd. 108.430 EW
Zone III: weiterer Verflechtungsbereich	rd. 369.925 EW
Marktgebiet Deutschland	rd. 588.465 EW
Potenzialraum Luxemburg	rd. 273.520 EW.

Quelle: GMA Seite 26

Karte 3: Trier - Marktgebiet



Kartengrundlage:
GfK GeoMarketing;
GMA-Bearbeitung 2018

Nach Berechnungen des statistischen Bundesamts liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf in Deutschland 2018 bei rd. 6.035 €. Für Luxemburg wird ein 25 % höherer Ansatz angenommen.

Bezogen auf die einzelnen Zonen des Marktgebiets ergibt sich folgende einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Prognose 2025):

Zone I:	624,0 Mio €
Zone II:	644,8 Mio €
Zone III:	2.079,5 Mio €
Summe Deutschland	3.348,3 Mio €
Luxemburg	2.623,0 Mio €
Gesamt	5.971,3 Mio €

Für das auf Deutschland bezogene Kaufkraftpotential wird für 2025 nur eine marginale Steigerung angenommen (ca. 25,3 Mio € im Vergleich zu 2017).

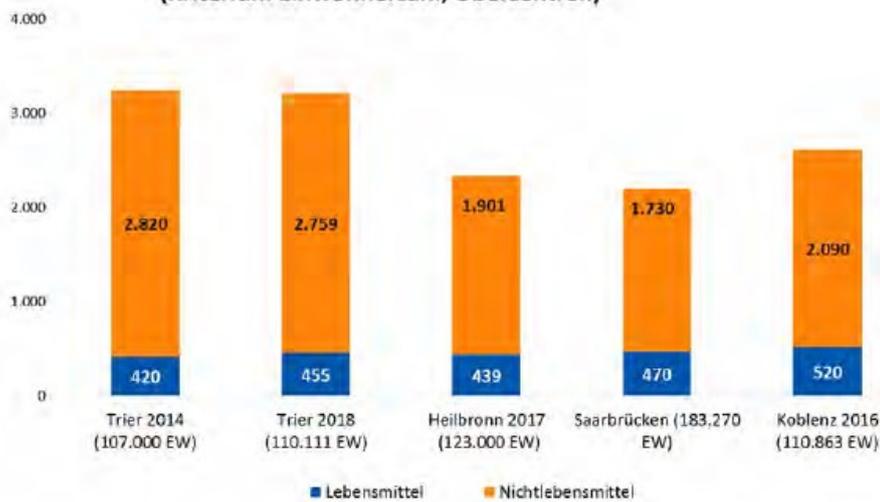
Für den Luxemburger Potentialraum wird wegen der Bevölkerungsentwicklung (plus 27 %) ein Anstieg von ca. 566 Mio € angenommen.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass das hier definierte Marktgebiet nicht identisch mit dem landesplanerisch festgelegten oberzentralen Versorgungsbereich der Gesamtregion Trier ist. Ob und inwieweit es gerechtfertigt ist, dass Marktgebiet nach Luxemburg auszudehnen kann an dieser Stelle wegen fehlender konkreter Daten nicht betrachtet werden.

- Entwicklung der Verkaufsflächen

Nach Einschätzung der Gutachter ist bei einem bundesweiten Vergleich die Verkaufsflächenausstattung der Stadt Trier über alle Branchen überdurchschnittlich. Auch im Vergleich mit gleichgroßen Städten erreicht Trier ein gutes Niveau.

Abbildung 17: Vergleich der Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner (Kriterium Einwohnerzahl; Oberzentren)



Quelle: GMA-Erhebungen und -Berechnungen; für Trier 2014 und Saarbrücken (Oberzentrum): jew. Fremdgutachten.

- Zentralitätsziffer

Die Einzelhandelszentralität der Stadt Trier beträgt 188, das heißt, die Stadt profitiert von ausgeprägten Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland. Betrachtet man die Entwicklung der Zentralitätswerte, so ist festzustellen, dass die Werte vom Jahr 2003 von 216 über 232 im Jahr 2006 auf heute 188 gefallen sind. Anzumerken ist, dass die innerstädtischen Leitsortimente Bücher, Schreib und Spielwaren an Zentralität verloren haben, die Grundversorgungssortimente stabil bzw. leicht wachsend und im Bereich Modeartikel sehr hohe Werte zu verzeichnen sind.

Nach Auffassung der Gutachter ist im Vergleich mit anderen Oberzentren die Zentralität der Stadt Trier nach wie vor auf einem guten Niveau angesiedelt. Um sich aber gerade im Hinblick auf die wachsende Kaufkraftdynamik in Luxemburg zukunftsfähig aufzustellen, sollte die Stadt Trier nicht nur die heutigen Angebote attraktiv halten, sondern auch neue, gemeint sind weitere Angebote schaffen. Hier wird angeführt, dass unter Handelsexperten Schlüsselinvestitionen als ein Instrument zur Verbesserung der Marktposition gelten. Als Beispiele werden genannt

- Einkaufszentren mit mehr als 12.000 qm Verkaufsfläche mit gemischter Nutzung
- Fachmarktkonzepte mit mindestens 10.000 qm Verkaufsfläche
- höher spezialisierte Handelsunternehmen (z.B. Decathlon)

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick der Zentralität verschiedener Sortimente im Zeitvergleich 2014 und 2018:

Tabelle 9: Vergleich der Einzelhandelszentralitäten in den Warengruppen 2014 und 2018

Warengruppe	2014	2018
Periodischer Bedarf	126,27	111,85
Lebensmittel und Reformwaren	117,64	123,71
Gesundheits- und Körperpflege	148,30	84,11
übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften)	111,96	107,38
Persönlicher Bedarf insgesamt	412,96	410,68
Bekleidung, Wäsche	524,17	527,6
Schuhe, Lederwaren	281,99	265,12
Uhren, Schmuck, Optik, Akustik	181,12	175,96
Medien und Technik insgesamt	180,40	165,47
Bücher, Schreibwaren	339,83	259,05
Elektroartikel/Unterhaltungselektronik Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	140,83	142,12
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	255,70	192,68
Sportartikel	215,18	34,95
Spielwaren, Bastelbedarf	326,32	327,00
Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien, etc.)	263,24	339,89
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik Hausrat	332,58	469,12
Einrichtungsbedarf	258,16	273,41
Möbel, Antiquitäten	266,46	274,04
Teppiche, Gardinen, Heimtextilien	221,92	270,65
Baumarktspezifische Sortimente (inklusive gartencenterrelevanter Sortimente)	175,72	209,74
Einzelhandel insgesamt	193,75	187,77

Quelle: Werte 2014: CIMA, Werte 2018: GMA

(Aus Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Seite 27)

Anmerkung: der Ansiedlungswunsch der Firma Globus wird weder hier noch an anderer Stelle dieses Gutachtens erwähnt.

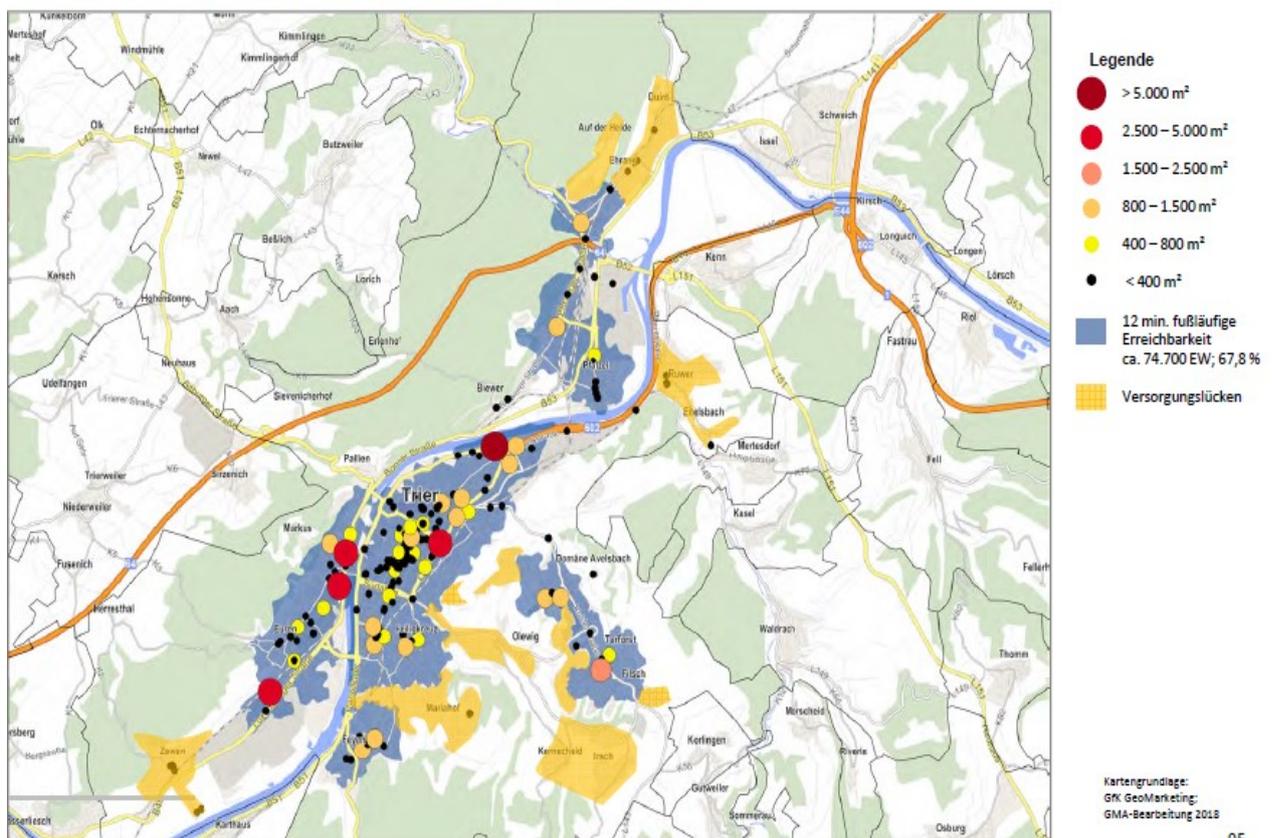
- Versorgungslücken

Die räumliche Nahversorgungssituation, gemessen an einer 12 min. fußläufigen Erreichbarkeit, hat sich in den vergangenen Jahren durch gezielte Neuansiedlungen wie z.B. in Feyen, Ehrang, Petrisberg verbessert.

Versorgungslücken bestehen in einwohnerschwachen Bereichen (z.B. Zewen, Eitelsbach, Mariahof, Kernscheid), die aber von bestehenden Standorten mitversorgt werden.

Nach Auffassung der Gutachter wird es bei einer qualifizierten Grundversorgung um eine zeitgemäße und moderne Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe und um neue Standorte gehen müssen. Welche konkreten Standorte dies sein sollten, wird allerdings offengelassen.

Karte 12: Trier - Nahversorgungssituation und Versorgungslücken



- Entwicklungsziele

Nach der Evaluierung der Zielerreichung des Einzelhandelskonzepts 2015 schlagen die Gutachter nachstehende Leitsätze für die „neue“ Entwicklungsstrategie Einzelhandel Trier 2018 vor:

Übersicht 3: Leitsätze für den Handelsplatz Trier

1. **Oberzentrale Versorgungsfunktion vervollständigen:** Sicherung, Ausbau und Weiterentwicklung der oberzentralen Funktion der Stadt Trier auch für das Umland¹⁴⁹
2. **„City first“:** Schutz, Stärkung und strategische Weiterentwicklung der **Innenstadt** als dominierende, attraktive und lebendige Einkaufslage¹⁵⁰
3. **Verbrauchernahe Versorgung ausbauen:** Sicherung, Weiterentwicklung und Modernisierung der verbrauchernahen Versorgung¹⁵¹
4. **Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel in bestehenden Gewerbegebieten:** Sicherung bestehender Ansiedlungsmöglichkeiten (Flächenangebote) und Weiterentwicklung von Bestandsbetrieben bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten¹⁵²
5. **Verankerung von Sonderstandorten mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ermöglichen,** für welche nach Einzelfallprüfung Ansiedlungsvorteile überwiegen¹⁵³

Quelle: GEMA Gutachten Seite 104

Im Vergleich zu den Zielen des Einzelhandelskonzepts 2015 sind folgende Veränderungen bzw. Ergänzungen nach unserer Einschätzung auffällig:

Ziel 1:

Hauptzentrum City

Die Trierer City ist vielfältig und innovativ weiterzuentwickeln. Vielfältige Handlungsansätze resultieren aus den dokumentierten Lage- und Quartierspotenzialen.

Die Einzelhandelszentralität der City liegt 2025 wieder bei deutlich über 200. Den Wettbewerbsentwicklungen in Luxemburg sind eigene Gestaltungs- und Entwicklungsimpulse entgegenzusetzen.

Ziel 1 neu: City-Bereich

„Durch die qualitative und quantitative Weiterentwicklung der Innenstadt und weiterer Standorte sind die regionalen und überregionalen Kaufkraftzuflüsse, insbesondere von Kunden aus Luxemburg um 10-15 % gewachsen“

Hier wird ausdrücklich auf die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion abgestellt, ohne dass der Nachweis für notwendige Bedarfe, insbesondere auf Grund von Defiziten in den Mittelstädten und Grundzentren der Region Trier eingegangen wird.

Ziel 2:

Stadtteilzentren mit stadtteilübergreifender Versorgungsfunktion (Nebenzentren)

Bis 2025+ sind die vier stadtteilübergreifenden Nebenzentren Tarforst, Trier-West, Feyen (Castelnau), Ehrang realisiert. Sie sind geprägt durch ein leistungsstarkes Angebot von Vollsortimentern und Lebensmittel-discountern, ergänzt um mindestens einen leistungsstarken Drogeriefachmarkt. Die Verkaufsflächen der Zentrenlagen liegen von 2.500 m² bis zu 5.000 m² und in begründeten Ausnahmefällen bis zu 7.000 m² wie das arbeitsteilige Nebenzentrum Tarforst / Petrisberg.

Ergänzend können in den Zentrenlagen konsumige Fachmärkte unterhalb der Großflächigkeit mit zentrenrelevantem Sortiment (in der Regel Textilien, Schuhe) und ergänzender Facheinzelhandel (Schnittblumen, Zeitschriften / Buchhandlung, Optiker / Akustiker) hinzutreten.

Ziel 2 neu: Stadtteilzentren mit stadtteilübergreifender Versorgungsfunktion (Nebenzentren)

Das Nebenzentrum Ehrang *„ist insbesondere vor dem Hintergrund der neuen Einzelhandelsansiedlungen und Agglomerationen im Bereich der Nahversorgung in der Stadt Schweich und deren Umland zu positionieren.“*

Mit Umland ist offensichtlich das REWE Vorhaben in Föhren gemeint. Hier ist anzumerken, dass die Vorhaben in der Stadt Schweich und in Föhren/Hetzerath mit den Landesplanungsbehörden und der Planungsgemeinschaft Trier auf Grundlage von Gutachten abgestimmt wurden. Diese Vorhaben sind zur Gewährleistung bzw. zur Erreichung einer ausreichenden, wohnortnahen Grundversorgung der zugeordneten Verflechtungsbereiche erforderlich. Auch bei der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsvorhaben in Ehrang ist von der Stadt Trier das Nichtbeeinträchtigungsverbot nach den Zielfestlegungen des Landesentwicklungsprogramms und den Vorgaben des Baugesetzbuches zu beachten.

Ziel 3:

Nahversorgungszentren mit umfassender Stadtteilversorgung

Die Nahversorgungszentren mit umfassender Stadtteilversorgung erhalten auch nach 2025 ihre heutige Attraktivität und Versorgungsfunktion.

Der Einzelhandelsbesatz liegt hier in der Regel zwischen 1.500 m² und 3.500 m² Verkaufsfläche mit der Kombination von Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter. Im günstigsten Fall ist zusätzlich ein Drogeriefachmarkt etabliert. Über den Bestandsschutz hinaus sind hier keine konsumigen Fachmärkte anzusiedeln.

Ziel 3 neu: Nahversorgungszentren mit umfassender Stadtteilversorgung
(Beispiele Feyen, Tarforst, Petrisberg)
Hierzu sind keine Anregungen vorzubringen

Ziel 4:

Stadtteilzentren mit stadtteilergänzender Versorgungsfunktion

Die ausgewiesenen Stadtteilzentren mit stadtteilergänzender Versorgungsfunktion sollten bis 2025 mindestens ihr bisheriges Nahversorgungsangebot halten.

Es besteht in der Regel aus einem Lebensmitteldiscounter oder einem Vollsortimenter bis maximal 1.500 m² Verkaufsfläche insgesamt.

Angebotsergänzende Absatzformen der Nahversorgung können in den abgegrenzten Zentrenlagen in der Regel unterhalb der Großflächigkeit noch zusätzlich etabliert werden. Die Ausgestaltung ist fallweise vor dem Hintergrund der konkreten Standortbewertung zu prüfen.

Ziel 4 neu: Städtebaulich integrierte Nahversorgungslagen

Diese Bereiche sind im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt als zentrale Versorgungsbereiche entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms dargestellt.

Hierzu sind keine Anregungen vorzubringen.

Ziel 5:

Stadtteile mit tatsächlich nur eingeschränkt vorhandenem Nahversorgungsangebot

In den ausgewiesenen Stadtteilen mit tatsächlich nur eingeschränkt vorhandenem Nahversorgungsangebot ist die Versorgung der Güter des täglichen Bedarfs unterhalb der Großflächigkeit grundsätzlich zu sichern. Dies betrifft insbesondere den Bestand. Sollte der Bestand aufgegeben werden, sind neue Einrichtungen der Nahversorgung bis zur Großflächigkeit umzusetzen.

Ziel 6:

Nahversorgung in Wohngebieten außerhalb der Zentrenlagen

Für Nahversorgung in Wohngebieten außerhalb der Zentrenlagen gilt:

Neue Nahversorgung ist in neu geplanten Wohngebieten ausnahmsweise zulässig, wenn diese nicht durch Zentren in der Nachbarschaft versorgt sind und in diesen Bereichen kein eigenes Zentrum entwickelt werden kann. In bestehenden Wohnbaugebieten sind ausnahmsweise nahversorgungsrelevante Nachnutzungen zulässig.

Ziel 5 neu: Nahversorgung in Wohngebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Nebenanlagen

In bestehenden und in neugeplanten Wohnbaugebieten sollen ausnahmsweise großflächige Betriebe der Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm nach Einzelfallprüfung zulässig sein.

Wenn solche Betriebe zur Versorgung der Wohnbevölkerung erforderlich sind, sind für diese Standorte nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms städtebaulich integrierte Versorgungsbereiche auszuweisen. Es ist gerade Ziel der landesplanerischen Vorgaben, dass die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe durch die Ausweisung abgestimmter Standorte in einem Einzelhandelskonzept durch die Kommune gesteuert wird.

Ziel 8:

Gewerbe- und Industriegebiete

In neuen Gewerbe- und Industriegebieten sind Potenzialstandorte für Einzelhandel auszuschließen. In Bestandsgebieten ist Einzelhandel bis zur Großflächigkeit mit nicht innenstadtrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.

Ziel 6 neu: Gewerbe- und Industriegebiete

In neuen Gewerbe- und Industriegebieten sollen grundsätzlich Standorte für Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Die Intention ist grundsätzlich richtig.

In Bestandsgebieten soll Einzelhandel regelmäßig bis zur Großflächigkeit mit nicht innenstadtrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sein.

Ausnahmsweise sollen Betriebe der Nahversorgung bei nachgewiesener Nichtverfügbarkeit alternativer Flächen in bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 qm zulässig sein.

Wie oben bereits ausgeführt ist diese Regelung nicht mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms vereinbar.

Ziel 7 neu: Ausgewiesene Ergänzungs- und Sonderstandorte (Bestandsflächen)

Hier wird seitens der Gutachter eine redaktionelle Anpassung empfohlen.

Hierzu sind keine Anregungen vorzubringen.

Ziel 8 neu: Sonderstandorte

Nach dem Vorschlag der Gutachter sollen „zur Sicherung und Weiterentwicklung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Trier außerhalb der abgegrenzten Standorte (zentrale Versorgungsbereiche Ziele 1-3) und der bereits bestehenden Ergänzungs- und Sonderstandorten (Ziel 7) nach Einzelfallprüfung

(Attraktivitätszuwachs, Standort, Sortiment, Wirkungen) geeignete neue Sonderstandorte erschlossen werden; hierzu seien strenge Prüfkriterien anzulegen. Diesen Sonderstatus dürfen nach Einzelfallprüfung nur Standorte/Betreiber erhalten, die einen deutlich messbaren Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität und Versorgungsfunktion des Oberzentrums Trier liefern. Für eine Genehmigung sind neben dem Einzelfallbeschluss die Belange der Landesplanung und Raumordnung zu prüfen.“

Nach dem neuen Ziel sind an jeder Stelle im Gebiet der Stadt Trier Einzelhandelsbetriebe (auch mehrere), nichtgroßflächige und großflächige Betriebe mit zentren-, nichtzentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig, wenn nach Prüfung durch die Stadt die „Ansiedlungsvorteile“ überwiegen. Dieses Ziel ist direkter Ausfluss der mit der Marktanalyse beabsichtigten Darlegung der Notwendigkeit einer „Großflächenstrategie“ der Stadt Trier zur Sicherung und Weiterentwicklung der oberzentralen Versorgungsfunktion.

Diese Regelung ist nicht mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms vereinbar. Nach unserer Auffassung ist auch die Begründung einer Ausnahme über ein Zielabweichungsverfahren nicht möglich (so die Berichterstattung im TV zur Globus-Ansiedlung), da die „Großflächenstrategie“ die Ansiedlung der verschiedensten Betriebe (Globus, IKEA, Decathlon...) verfolgt und daher zum „Regelfall“ der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Trier werden soll.

C) Entwurf der Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Trier, Entwurf 2018

Im Entwurf der Teilfortschreibung werden auf Grundlage der Marktanalyse der GMA für die Bereiche

- Innenstadt
- Nahversorgung
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe
-

jeweils spezifische Ziele formuliert.

Nach dem Entwurf des Konzepts liegt der Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung eindeutig im Bereich der City, bzw. Innenstadt. Gegen die dort vorgebrachten strategischen Ziele und Maßnahmenvorschläge sind von unserer Seite keine Anregungen oder Kritik vorzubringen. Erwähnenswert halten wir in diesem Zusammenhang den Vorschlag, seitens der Stadt ein professionelles Liegenschaftsmanagement zur Verhinderung von Leerstand in Geschäftslagen und zur Begünstigung einer Ansiedlung attraktiver Einzelhandelsangebote zu initiieren (siehe Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt, Kap. 7.1).

Zur Sicherung der Nahversorgung außerhalb der Innenstadt wurden im Einzelhandelskonzept 2015 insgesamt 4 Kategorien von zentralen Versorgungsbereichen gebildet und diese Bereiche im aktuellen Flächennutzungsplan als solche dargestellt. Nach unserem Kenntnisstand sind für

die meisten Bereiche soweit erforderlich auf Grundlagen des Einzelhandelskonzepts 2015 Bebauungspläne erstellt worden.

Geplante Änderungen, die auch für das Umland von Bedeutung sind:

Bezüglich der vorgesehenen Änderungen bzw. Abweichungen von den bisherigen Regelungen ist festzustellen, dass jetzt beabsichtigt ist, die Ansiedlung auch von großflächigen Betrieben der Nahversorgung außerhalb der vorgenannten zentralen Versorgungsbereiche ausnahmsweise als Einzelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 qm in Wohn- und bestehenden Gewerbegebieten zuzulassen, wenn es für die Versorgung der Wohnbevölkerung notwendig ist und keine geeigneten Standortalternativen zur Verfügung stehen.

Besonders bedeutsam sind die vorgesehenen Änderungen bezüglich großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 qm. Nach dem bisherigen Konzept sind großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten uneingeschränkt in der Innenstadt und bis max. 5.000 qm in den Nebenzentren möglich. Nach dem Entwurf sollen großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten aber auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten über 5.000 qm Verkaufsfläche, für die es keine geeigneten Flächen in der Innenstadt gibt und die der Sicherung und der Weiterentwicklung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Trier dienen, nach Einzelfallprüfung an geeigneten neuen Sonderstandorten angesiedelt werden können.

Damit ergeben sich bezüglich der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe folgende Regelungen:

Standort	Großflächig Zentrenrelevant	Großflächig Nicht zentrenrelevant	Großflächig Nahversorgung	Verkaufsfläche
City-Bereich	X	X	X	
Nebenzentren (Tarforst, Feyen etc) Kategorie B		X	X	2.500 – 5.000 qm
Nahversorgungs-zentren (Petrisberg, Pfalzel etc) Kategorie C			X	1.500 – 3.500 qm
Städtebaulich				1.500 qm

Integrierte Nahversorgungsbereiche Kategorie D			X	
Außerhalb integrierter Bereiche Kategorie F			X	Bis 1.200 qm
Bestehende Gewerbe- u. Industrie Kategorie F			X Als Ausnahme	Bis 1.200 qm
Sonderstandorte Bestand Kategorie G		X		
Sonderstandorte Neu Kategorie H	X	X	X	Über 5.000 qm

Einschätzung:

Geht man davon aus, dass

- die Kaufkraft im deutschen Marktgebiet nicht auffällig gesteigert werden kann,
- das Versorgungsangebot in der Stadt Trier als gut und ausreichend bezeichnet werden kann,
- die Stadt Trier immer noch eine sehr hohe Zentralität besitzt und
- die notwendige Kaufkraft für neue „Handelsgroßprojekte“, insbesondere an neuen „Sonderstandorten“ nicht ausschließlich mit der Nachfrage aus dem Luxemburger Marktgebiet erbracht werden kann,

dann ist zu erwarten, dass bestehende Angebote entsprechend an Umsatz verlieren werden. Dies kann Angebote in der Stadt selbst aber auch im Umland betreffen.

Ebenso kann es bedeuten, dass bestehende Angebote auch im Umland nicht weiter attraktiv gestaltet werden können oder neue, zur Erreichung einer ausreichenden örtlichen Versorgung notwendige Betriebe erst gar nicht wegen nicht ausreichend gegebener betriebswirtschaftlicher Grundlagen angesiedelt werden.

Es ist nicht hinnehmbar, dass nach dem Entwurf des Einzelhandelskonzepts die Stadt Trier vorsieht, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben lediglich zu prüfen. Die zum Themenbereich „Einzelhandel“ im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Ziele sind auch von der Stadt Trier im Rahmen ihres Verwaltungshandelns und insbesondere bei der Bauleitplanung zu beachten. Nach den verbindlichen landesplanerischen Vorgaben sind großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur in den mit der Planungsgemeinschaft Region Trier abgestimmten zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Zwar besteht

nach den einschlägigen bundes- und landesgesetzlichen Vorgaben in begründeten Einzelfällen die Möglichkeit hiervon abzuweichen, wenn die Grundzüge der Intention des Landesentwicklungsprogramms nicht in Frage gestellt werden. Dies ist aber bei der vorgesehenen Regelung aus unserer Sicht der Fall, da hier die Ausnahme zur Regel gemacht wird.

Die Umlandverbandsgemeinden und Ortsgemeinden haben gestützt auf die vorgenannten landesplanerischen Zielfestlegungen in Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Einzelhandelskonzepte mit der Darstellung zentraler Versorgungsbereiche zur Sicherung einer tragfähigen Steuerung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung und Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten abschließend beschlossen oder deren Aufstellung vorgesehen.

Soweit die Stadt Trier einen weiteren Ausbau der Nahversorgung für erforderlich hält, sind die potentiellen Auswirkungen der Betriebsansiedlungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Umlandgemeinden auf Grundlage nachvollziehbarer Verträglichkeitsanalysen darzulegen und gegebenenfalls weitere zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Andernfalls kann die Entwicklung der Nahversorgung nur im Rahmen der Ansiedlung nicht großflächiger Betriebe vollzogen werden.

Daher ist den Festlegungen im Entwurf der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts entschieden entgegen zu treten, die die Ansiedlung großflächiger Nahversorgungsbetriebe außerhalb abgestimmter zentraler Versorgungsbereiche ermöglichen sollen.

Besonders kritisch sind in diesem Zusammenhang Einschätzungen der Gutachter der GMA zu sehen, die dem Oberzentrum im Falle erheblicher Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche in der Stadt aber auch im Umland im Einzelfall eine „individuelle Abwägung“ zugestehen möchten.

Bezüglich der Ansiedlung sehr großer Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 5.000 qm Verkaufsfläche zur Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und zur Attraktivierung der „Einkaufsstadt Trier“ ist aus unserer Sicht anzumerken, dass solche Vorhaben bei nicht gegebenen Alternativen in der Innenstadt nicht grundsätzlich außerhalb der Innenstadt ausgeschlossen werden sollten.

Dies setzt aber voraus, dass im Vorfeld konkreter Vorhaben eine informelle oder formelle Abstimmung mit den von den betriebsbedingten Auswirkungen möglicherweise betroffenen Standortgemeinden stattfindet und ein abgestimmtes Vorgehen zur Prüfung der Verträglichkeit vereinbart wird. Diese Vorgehensweise sollte im Bedarfsfalle selbstredend auch bei eventuellen Vorhaben in den Mittelzentren des Umlands Anwendung finden.

Eine solche Regelung halten wir für vertretbar, um auf neue Ansiedlungswünsche und besondere Einzelhandelsformate ergebnisoffen reagieren zu können. Konkrete Details eines Abstimmungsverfahrens könnten von den Standortkommunen in Zusammenarbeit mit der Planungsgemeinschaft, den Verbänden und Kammern entwickelt werden.

D) Entwurf Stellungnahme zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2019 der Stadt Trier

Der Kreisausschuss des Landkreises Trier-Saarburg hat in seiner Sitzung am 06.05.2019 über den Entwurf der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2019 der Stadt Trier beraten und bittet die Stadt nachstehende Anregungen bei der weiteren Ausarbeitung des Konzepts zu berücksichtigen:

Die mit der Fortschreibung des Einzelhandels verfolgte Zielsetzung zur Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion ist aus Sicht des Landkreises Trier-Saarburg grundsätzlich zu begrüßen. Dies gilt ausdrücklich auch für die von der Stadt vorgeschlagenen Begleitmaßnahmen und Initiativen zur Attraktivierung der zentralen Einkaufsbereiche in der Innenstadt.

Der Landkreis Trier-Saarburg fordert aber auch im Interesse der Wahrung eigener Entwicklungsperspektiven in den Bereichen der Nahversorgung und des sonstigen Einzelhandels in den Mittel- und Grundzentren des Landkreises die konsequente Beachtung der verbindlichen landesplanerischen Vorgaben. Mit der offensiv verfolgten Zielsetzung der Ausweisung weiterer Einzelhandelsstandorte zur Erfüllung der Versorgungsverpflichtung des Oberzentrums für die Region Trier sind wesentliche Beeinträchtigungen in benachbarten zentralen Orten nicht zu rechtfertigen. Bei allen zu treffenden Entscheidungen sind die jeweiligen landes- und regionalplanerischen Festlegungen der Umlandgemeinden zu beachten und auch deren Versorgungsaufgaben sind von der Stadt Trier zu respektieren.

Zu den Regelungen im Einzelnen:

Nahversorgung

Soweit die Stadt einen weiteren Ausbau der Nahversorgung in den Stadtteilen und sonstigen Wohngebieten für erforderlich hält, sind die potentiellen Auswirkungen der Betriebsansiedlungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Umlandgemeinden auf Grundlage nachvollziehbarer Verträglichkeitsanalysen darzulegen und diese Gemeinden zu beteiligen. Gegebenenfalls sind dann weitere zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen und im Einzelhandelskonzept darzustellen. Andernfalls kann die Entwicklung der Nahversorgung nur im Rahmen der Ansiedlung nicht großflächiger Betriebe vollzogen werden.

In der beiliegenden Anlage ist der aktuelle Stand der vorliegenden Einzelhandelskonzepte der Umlandgemeinden des Landkreises Trier-Saarburg mit der Bitte um Berücksichtigung dargestellt

Große Einzelhandelsbetriebe mit über 5.000 qm Verkaufsfläche:

Bezüglich der Ansiedlung sehr großer Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 5.000 qm Verkaufsfläche zur Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und zur Attraktivierung der „Einkaufsstadt Trier“ teilen wir die Auffassung, dass solche Vorhaben im Einzelfall bei nicht gegebenen Innenstadtalternativen nicht grundsätzlich außerhalb der Innenstadt ausgeschlossen werden sollten.

Dies setzt aber voraus, dass im Vorfeld konkreter Vorhaben eine informelle oder formelle Abstimmung mit den von den betriebsbedingten Auswirkungen

möglicherweise betroffenen Standortgemeinden stattfindet und ein abgestimmtes Vorgehen zur Prüfung der Verträglichkeit vereinbart wird. Diese Vorgehensweise sollte im Bedarfsfalle selbstredend auch bei eventuellen Vorhaben in den Mittelzentren des Umlands Anwendung finden.

Eine solche Regelung wird für erforderlich angesehen, um auf neue Ansiedlungswünsche und besondere Einzelhandelsformate ergebnisoffen reagieren zu können. Konkrete Details eines Abstimmungsverfahrens könnten von den Standortkommunen in Zusammenarbeit mit den Verbänden und Kammern entwickelt werden.

Anlage :
Übersicht Stand Einzelhandelskonzepte der Städte und Gemeinden im Landkreis

Übersicht Stand Einzelhandelskonzepte

Stand März 2019

VG Hermeskeil	Einzelhandelskonzept auf Grundlage LEP IV - Stadt Hermeskeil 2011 - Teilfortschreibung für Ergänzungsbereich Dörrenbach 2018
VG Kell am See	Fehlanzeige
VG Konz	Einzelhandelskonzept auf Grundlage LEP IV - Stadt Konz 2011; Aktualisierung Sortimentsliste zur Zeit im Abstimmungsverfahren - VG Konz 2011 - Gemeinsames Einzelhandelskonzept (Entwurf November 2015) der Gemeinden Nittel und Wincheringen in Vorgriff auf grundzentralen Verbund gemäß Entwurf ROPneu; Abschließende Abstimmung mit PLG noch nicht erfolgt
VG Ruwer	Einzelhandelskonzept auf Grundlage LEP IV - Unterzentrum Waldrach 2010 - VG Ruwer 2010
VG Saarburg Kell	Stadt Saarburg: Einzelhandelsgutachten auf Grundlage der Einzelhandelsvereinbarung 1999 gemeinsam mit den Städten Konz u. Schweich: Einzelhandelskonzept der Stadt Saarburg auf Grundlage LEP IV, Beschluss Stadtrat vom

	<p>12.6.2013; Ergänzung Sortimentsliste am 16.09.2013;</p> <p>Beschluss Stadtrat im November 2013</p> <p>Gemeinsames Einzelhandelskonzept der Ortsgemeinden Nittel und Wincheringen vom März 2018</p>
VG Schweich	<p>Stadt Schweich: Einzelhandelsgutachten auf Grundlage der Einzelhandelsvereinbarung 1999 gemeinsam mit den Städten Konz u. Saarburg Einzelhandelskonzept 2002</p> <p>Einzelhandelskonzepte auf Grundlage LEP IV: Einzelhandelskonzept Stadt Schweich 2014</p> <p>Gemeinsames Einzelhandelskonzept (Entwurf Mai 2016) der Gemeinden Föhren und Hetzerath in Vorgriff auf grundzentralen Verbund gemäß Entwurf ROPneu/E; Kooperationsvertrag vom 23.06.2017</p>
VG Trier-Land	<p>Aufstellung eines „Nahversorgungskonzepts“ unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Festlegungen des ROPneu/E im Oktober 2017 auf Grundlage eines VG-Ratsbeschlusses beauftragt.</p>

Anlagen zur Sitzungsvorlage als eigene Dokumente:

Entwurf Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Trier

Marktanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung

(Aufgrund des Umfangs werden die Anlagen lediglich elektronisch im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt)