Anlage 1

KÖLN-LEIPZIG-LÜBECK-MÜNCHEN-RIED(A)-STUTTGART

FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTES FÜR DIE STADT TRIER

Gutachterliche Stellungnahme zur Realisierung eines ergänzenden integrierten Nahversorgungsstandortes im Standortbereich Robert - Schumann – Allee (Petrisberg)

CIMA Beratung + Management GmbH
Eupener Str. 150
50933 Köln

Tel.: 0221-937 296 20
Fax: 0221-937 296 21
E-Mail: cima.koeln@cima.de
Internet: www.cima.de

Bearbeiter:
Dipl.-Geogr. Michael Karutz

Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Tourismus
Personalberatung

Köln, im Mai 2011

© CIMA Beratung + Management GmbH

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

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

INHALT

1 AUFGABENSTELLUNG 4

2 STANDORTBEWERTUNG DES ENTWICKLUNGSSTANDORTES ZUR REALISIERUNG EINES ERGÄNZENDEN FRISCHEMARKTES IM STANDORTBEREICH ‚PETRISBERG' 6

3 ZUR AKTUELLEN SITUATION DER NAHVERSORGUNG IN DER STADT TRIER 8

3.1 Gesamtstädtischer Überblick 8
3.2 Nahversorgungsstrukturen im Einzugsbereich des projektierten Vollsortimenters an der Robert-Schumann-Allee 13

4 UMSATZERWARTUNG UND AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR REALISIERUNG EINES VOLLSORTIMENTERS / FRISCHEMARKTES (=VER-BRAUCHERMARKTES) IM STANDORTBEREICH ‚ROBERT-SCHUMANN-ALLEE' (PETRISBERG) 15

4.1 Vorbemerkungen 15
4.1.1 Ableitung der betriebsformentypischen bzw. warengruppenspezifischen Umsatzerwartungen 15
4.1.2 Ermittlung der ökonomischen Umsatzverlagerungseffekte 15
4.2 Umsatzerwartung und Auswirkungsanalyse bei Realisierung eines Vollsortimenters (=Verbrauchermarktes) mit 1.200 m² Verkaufsfläche im Standortbereich Robert-Schumann-Allee 17

ABBILDUNGEN

Abb. 1: Petrisberg, Robert-Schumann-Allee 6
Abb. 2: Standortfaktorenbewertung für das Projektareal ‚Petrisberg; Robert-Schumann-Allee' 7
Abb. 3: Kaufkraftstrombilanz für die Warengruppe ‚Lebensmittel / Reformwaren' in der Stadt Trier 8
Abb. 4: Handelszentralitäten in der Warengruppe ‚Lebensmittel / Reformwaren' in der Stadt Trier 9
Abb. 5: Nahversorgung und fußläufige Einzugsbereiche 12
Abb. 6: Angebots- und Nachfragestrukturen in der Warengruppe ‚Lebensmittel / Reformwaren' im Naheinzugsbereich des projektierten Frischemarktes an der Robert-Schumann-Allee 13
Abb. 7: Stadtteil übergreifendes Nahversorgungszentrum Tarforst 14
Abb. 8: Umsatzerwartung eines Frischemarktes / Vollsortimenters (=Verbrauchermarkt) im Standortbereich ‚Robert-Schumann-Allee mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² 17
Abb. 9: Umsatzverlagerungseffekte im Segment ‚Lebensmittel / Reformwaren' bei Dimensionierung des sich an der ‚Robert-Schumann-Allee zusätzlich etablierenden Frischemarktes / Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² 18

1 AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Trier hat im Jahr 2006 auf Basis der gutachterlichen Begleitung der CIMA GmbH in ihrer gemeinsamen Kooperation mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Trier die erste Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Trier verabschiedet. Im Mittelpunkt der Fortschreibung stand die konkrete Ableitung von Entwicklungszielen und Maßnahmenempfehlungen. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde vom ‚Runden Tisch Einzelhandel' mit relevanten Akteuren aus Politik, Handel und Trägern öffentlicher Belange (Einzelhandelsverband, IHK, HWK) begleitet. CIMA GmbH und das Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Trier verstehen diese Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als gemeinsames Werk.

Darüber hinaus wurde eine Hierarchie von Zentren mit unterschiedlichen Versorgungsfunktionen abgeleitet sowie die Trierer Liste zentrenrelevanter Sortimente definiert.

Der fortschreitende Strukturwandel im Einzelhandel, neue landesplanerische Rahmenbedingungen mit der Verabschiedung des Landesentwicklungsplanes Rheinland-Pfalz (LEP IV) sowie ein sich verschärfender regionaler Wettbewerb und die zunehmenden gesellschaftlichen Veränderungen aufgrund des demographischen Wandels machen mittlerweile eine **erneute (Teil)fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Trier** erforderlich.

In der zweiten Jahreshälfte des Jahres 2010 hat die CIMA Beratung + Management GmbH bereits die Einzelhandelsbestandsdaten und Marktpotenzialdaten für den Trierer Einzelhandel in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik fortgeschrieben. Als Ergebnis konnte festgehalten werden, dass der Trierer Einzelhandel zwar seine hervorragende Marktposition in der Region gehalten hat, aber sich in keinem Segment hat besonders zusätzlich profilieren können. Einzelhandelsfehlsteuerungen haben sogar dazu geführt, dass die Trierer City sowohl in Bezug auf die Verkaufsflächen-, als auch die Umsatzentwicklung, Anteile verloren hat. Maßgebliche Bedeutung hatte der anhaltende Ansiedlungsdruck von Verbrauchermärkten, Lebensmitteldiscountern und Fachmärkten in Trier-West.

Für den Standortbereich Robert-Schumann-Allee (Petrisberg) liegen Anfragen zur Ansiedlung eines Vollsortimenters (=Verbrauchermarktes) mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² vis-á-vis zum bereits etablierten LIDL Lebensmitteldiscounter vor. Mit der Realisierung dieses Projektvorhabens würde eine Arbeitsteilung in der Nahversorgung zwischen dem Nahversorgungszentrum ‚Tarforst' an der Kohlenstraße und dem Petrisberg intensiviert werden. Ggf. können die beiden Standorte zusammen als kooperierendes stadtteilübergreifendes Nahversorgungszentrum verstanden werden. Für den Ausbau der Nahversorgung im Standortbereich Robert-Schumann-Allee spricht nicht nur der Bevölkerungszuwachs auf dem Petrisberg selbst, sondern auch die steigende Attraktivität des Universitätscampus II und die Realisierung zusätzlicher Wohnbauflächen im Standortbereich der ehemaligen französischen Militärsiedlung. Alleine hieraus wird ein Zuwachs an Bevölkerung um 1.800 erwachsen.

Im Kontext eines Ausbaus der Nahversorgung am Petrisberg sind auch die noch verbleienden Gestaltungspotenziale zur Arrondierung des Nahversorgungszentrums ‚Tarforst' aufzuzeigen.

Die Etablierung eines zusätzlichen Vollsortimenters / Frischemarktes (=Verbrauchermarktes) im Standortbereich Robert-Schumann-Allee bedeutet eine Modifizierung des bisher für die Stadt Trier abgeleiteten Zentrenkonzeptes. Die Diskussion um eine Modifizierung des Zentrenkonzeptes wurde ausdrücklich vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Trier angestoßen. Angedacht ist eine Arbeitsteilung zwischen dem Stadtteil übergreifenden Nahversorgungszentrum Tarforst an der Kohlenstraße und dem zusätzlichen Nahversorgungsschwerpunkt an der Robert-Schumann-Allee.

Erste Planungskonzeptionen der EGP (Entwicklungsgesellschaft Petrisberg mbH) sehen auf Basis von Investorenanfragen die Realisierung eines Vollsortimenters / Frischemarktes (=Verbrauchermarkt) von 1.200 m² vis-á-vis zum etablierten LIDL Lebensmitteldiscounter vor.

Die CIMA GmbH hat zur Lösung der Aufgabenstellung die Marktrahmendaten der Nahversorgung für das Jahr 2011 aktualisiert. Auf Basis der stadtteilbezogenen Handelszentralitäten in der Warengruppen ‚Lebensmittel, Reformwaren' werden die Umsatzverlagerungseffekte bei Realisierung des Projektvorhabens abgeleitet. Die Erreichbarkeit und die Attraktivität relevanter Nahversorgungsstandorte im Standortumfeld sind maßgeblich entscheidend für die zu ermittelnden Umsatzerwartungen.

2 STANDORTBEWERTUNG DES ENTWICKLUNGSSTANDORTES ZUR REALISIERUNG EINES ERGÄNZENDEN FRISCHEMARKTES IM STANDORTBEREICH ‚PETRISBERG'

Der vorgesehene Entwicklungsstandort zur Realisierung eines Vollsortimenters / Frischemarktes (=Verbrauchermarktes) liegt vis-a-vis zum etablierten LIDL Lebensmitteldiscounters LIDL an der Zufahrt zum Universitätscampus II an der Robert-Schumann- Allee. Der Standortbereich, an den Campus II der Universität Trier andockend entwickelt sich zunehmend zu einer integrierten Standortlage. Selbst an der Robert-Schumann-Allee sind mittlerweile Neubauwohnungen realisiert worden. Über die Luis-Pasteur-Straße besteht auch aus dem Wohngebiet Neu-Kürenz, das über die Pluwiger Straße erschlossen wird eine fußläufige Anbindung an die Robert-Schumann-Allee.

Für den motorisierten Individualverkehr von außerhalb des Quartiers liegt über die Hauptverkehrsachse ‚Im Aveler Tal / Kohlenstraße' eine optimale Verkehrsanbindung vor. Die Stadtteile Kürenz, Tarforst und die weiter entfernt liegenden ‚kleinen' im ländlichen Raum verankerten Stadtteile Fisch, Irsch und Kernscheid sind gut an den Standort angebunden.

Das Standortareal ist über Stadtbus- und Regionalbuslinien mit Linienführung über die Kohlenstraße gut an den ÖPNV angebunden. Der zu Hauptverkehrszeiten vorliegende 20-Minutentakt ist als attraktiv einzuordnen. Hinsichtlich der mikrostandörtlichen Haltestellenanbindung ist eine weitergehende Optimierung zu prüfen.

Das Projektareal lässt attraktive Kopplungspotenziale realisieren. Maßgebliche Bedeutung hat das Arbeitsplatzaufkommen in den Technologieunternehmen auf dem Petrisberg sowie innerhalb der Universität von Trier. Der Standort wird von einem erheblichen Potenzial von Berufspendlern passiert, die in den Tallagen der Stadt Trier arbeiten und in den Stadtteilen auf dem Hochplatteau bzw. in benachbarten Gemeinden wohnen.

Hinsichtlich der mikrostandörtlichen Rahmenbedingungen ist von der Realisierung eines optimalen Betriebskonzeptes eines Frischemarktes auszugehen.

Abb. 1: Petrisberg, Robert-Schumann-Allee

Abb. links oben: Hauptzufahrt auf der Robert-Schumann-Allee mit Wohn- und Bürobebauung. Abb. oben rechts: LIDL Lebensmitteldiscounter im Standortbereich; Abb. links unten: Benachbarte Wohnbebauung; Abb. unten rechts: Blick auf das projektierte Standortareal vom LIDL Lebensmitteldiscounter aus. Fotos: CIMA GmbH 2011

Abb. 2: Standortfaktorenbewertung für das Projektareal ‚Petrisberg; Robert-Schumann-Allee'

Standortfaktoren	- -	-	O	+	++	Bemerkungen
Verkehr				X		**gute verkehrliche Anbindung**
Fußläufige Erreichbarkeit Fahrraderreichbarkeit			X			Anbindung sowohl vom Campus II als auch an die Kohlenstraße über breiten Gehsteig gegeben; auch akzeptable Anbindung für Fahrradfahrer
Erreichbarkeit für den MIV				x		gute Anbinduung über die Kohlenstraße sowohl in Richtund Neu-Kürenz als auch in Richtung Tarforst, Irsch, Filsch, Kernscheid
Parkmöglichkeiten				X		ausreichend Stellplätze für Betreiberkonzept auf dem Standortareal gestaltbar.
Erreichbarkeit mittels ÖPNV				X		Anbindung an die die Universität erschließenden Buslinien
Taktfrequenz des ÖPNV				X		gut: 20 - Minuten-Takt HBf-Tarforst / Universität zu Hauptverkehrszeiten
Standortumfeld / Integration				**X**		**gute städtebauliche Integration**
Städtebauliche Integration				x		Zuwachsen von Wohnbebauung auf den Projektstandort hin
Nahpotenzial				X		Akzeptables Nahpotenzial mit Bevölkerung in den Stadtteilen Neu-Kürenz (5.480 Einwohner); Tarforst (6.630 Einwohner)
Kopplungspotenziale Versorgen				X		Arbeitsteilung mit Nahversorgungszentrum an der Kohlenstraße
Kopplungspotenziale Arbeitsplätze				X		unmittelbare Nähe zur Universität der Stadt Trier und technologieorientierten Arbeitsplätzen auf dem Petrisberg
Wettbewerb				**X**		**Erforderliche Wettbewerbspositionierung zum Nahversorgungszentrum an der Kohlenstraße; individuelle Profilierung ist gestaltbar**
Angebotsqualität				**X**		**Angebotsniveau wird durch zusätzliche Ansiedlung eines Frischemarktes stabilisiert**
Immobilientechnische Faktoren					**X**	**Optimale Projektrealisierung gestaltbar**
Verkaufsflächenzuschnitte Gebäude- / Flächenausnutzung					X	Gesamtfläche erlaubt Realisierung optimaler Dimensionierungskonzepte
Branchenmix					X	vor dem Hintergrund des vorhandenen Nachfragevolumens Realisierung zusätzlichen Verbrauchermarktes darstellbar
Ladendesign / Gestaltung					X	keine Hindernisse durch Topographie und Grundstücksverhältnisse

3 ZUR AKTUELLEN SITUATION DER NAHVERSORGUNG IN DER STADT TRIER

3.1 Gesamtstädtischer Überblick

Die CIMA Beratung + Management GmbH hat die im November 2010 vorgelegte Marktdatenanalyse zur Situation des Einzelhandels in der Stadt Trier in Bezug auf die Warengruppe ‚Lebensmittel und Reformwaren aktualisiert[1]. Maßgebliche Relevanz hat der leichte Zuwachs im einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren von 199,6 Mio. € auf 203,7 Mio. €. Dies resultiert sowohl aus einem steigenden Verbrauchsausgabensatz je Einwohner als auch einem Anstieg der Einwohnerzahlen in der Stadt Trier. Das steigende Nachfragevolumen ist überwiegend in den leistungsstarken Nahversorgungsagglomerationen Trier-West, Nell's Park (RATIO) und Tarforst aufgefangen worden.

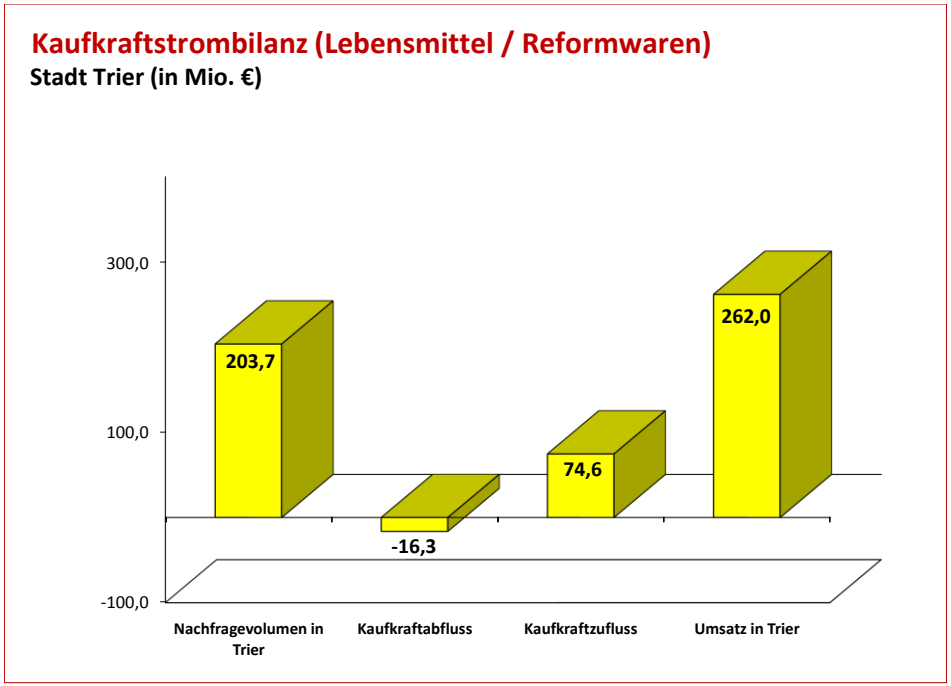
Der Lebensmitteleinzelhandel in Trier realisiert derzeit auf einer Verkaufsfläche von 49.460 m² einen Einzelhandelsumsatz von 262,0 Mio. €. Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner liegt bei 0,47 m². Sie liegt damit im Bereich des Bundesdurchschnittes von mittlerweile 0,45 m² je Einwohner.

Gesamtstädtisch realisiert der Lebensmitteleinzelhandel in Trier eine Handelszentralität von 129. Einem Einzelhandelsumsatz von 262,0 Mio. € steht ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen von 203,7 Mio. € gegenüber.

[1] Vgl. CIMA GmbH: Auswertung der Einzelhandelsbestandserhebung und Kaufkraftanalysen für die Stadt Trier. Köln, Dezember 2010

Die nachfolgende Abb. 3 dokumentiert die derzeitigen Kaufkraftströme in der Stadt Trier in Bezug auf den Lebensmitteleinzelhandel.

Abb. 3: Kaufkraftstrombilanz für die Warengruppe ‚Lebensmittel / Reformwaren' in der Stadt Trier



© CIMA GmbH 2010

Einem Kaufkraftzufluss aus dem Umland von 74,6 Mio. € steht ein Kaufkraftabfluss von 16,3 Mio. € gegenüber. Demensprechend liegt der Umsatzanteil des Kaufkraftzuflusses bei 28,5 %. Der Kaufkraftabfluss beläuft sich auf lediglich 8,0 % des in der Stadt Trier vorliegenden warengruppenspezifischen Nachfragevolumens.

Abb. 4: Handelszentralitäten in der Warengruppe ‚Lebensmittel / Reformwaren' in der Stadt Trier

Stadtteile	Umsatz in Mio. €	Nachfrage-volumen in Mio. €	Handels-zentralität	Saldo Kaufkraftfluss (in Mio. €)
Altstadt	58,1	17,7	329	**40,4**
Nells Ländchen	40,7	8,5	477	**32,2**
Maximin	20,5	17,1	120	**3,4**
Barbara	1,8	8,2	22	**-6,4**
Matthias	11,9	9,2	129	**2,7**
Ehrang	15,1	13,9	109	**1,2**
Quint	0,3	3,0	10	**-2,7**
Pfalzel	2,1	6,5	32	**-4,4**
Ruwer	2,7	5,4	50	**-2,7**
Eitelsbach	0,4	0,5	77	**-0,1**
Biewer	2,1	3,5	59	**-1,4**
Pallien	0,0	2,8	0	**-2,8**
Trier-West	40,0	10,4	385	**29,6**
Euren	9,0	7,7	117	**1,3**
Zewen	10,7	6,8	156	**3,9**
Alt-Kürenz	4,0	7,1	56	**-3,1**
Neu-Kürenz	6,4	11,2	57	**-4,8**
Gartenfeld	3,0	5,5	54	**-2,5**
Olewig	2,5	6,4	39	**-3,9**
Tarforst	14,0	13,6	103	**0,4**
Filsch	0,0	1,6	0	**-1,6**
Irsch	0,4	4,8	8	**-4,4**
Kernscheid	0,0	1,9	0	**-1,9**
Alt-Heiligkreuz	10,7	4,7	225	**6,0**
Neu-Heiligkreuz	0,2	8,4	2	**-8,2**
Mariahof	1,6	6,3	25	**-4,7**
Weismark	1,1	5,7	19	**-4,6**
Feyen	2,7	5,1	52	**-2,4**
Stadt Trier	**262,0**	**203,7**	**129**	**58,3**

Quelle: CIMA Kaufkraftanalysen und Bestandserhebungen 2010 / 2011

Die vorstehende Abb. 4 dokumentieren die Handelszentralitäten in den Stadtteilen der Stadt Trier in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren'. Der warengruppenspezifische Einzelhandelsumsatz in den jeweiligen Stadtteilen wird dem warengruppenspezifischen Nachfragevolumen in den jeweiligen Stadtteilen gegenüber gestellt.

Da die Konsumenten in Bezug auf die Nahversorgung sich ‚multioptional' verhalten, dass heißt sowohl beim ‚Nahversorger' im Quartier einkaufen, ihren Bedarf im bequem mit den Pkw zu erreichenden Lebensmitteldiscounter decken und bei Großeinkäufen gelegentlich SB-Warenhäusern anfahren oder ihren Bedarf beim Berufspendeln andernorts decken, sind stadtteilspezifische Handelszentralitäten von bereits über 70 als Beleg für eine gute Stadtteil bezogene Nahversorgung einzuordnen.

Für das Stadtgebiet von Trier sind folgende Befunde maßgeblich relevant:

- In den Stadtteilen ‚Altstadt', ‚Nells Ländchen' und ‚Trier-West' liegen die Stadtteil spezifischen Handelszentralitäten bei weit über 300. Diese Stadtteile übernehmen im Stadtgebiet gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Die höchste Kaufkraftbindung realisieren die jeweils etablierten SB-Warenhäuser. KAUFLAND in der Altstadt, KAUFLAND und EDEKA in Trier-West, RATIO in Nells Ländchen . Der Standortbereich EDEKA, MÖBEL FESSER und ergänzende Facheinzelhandelslage an der Eurener Straße kann als integriertes Stadtteilzentrum mit Stadtteil übergreifender Nahversorgung aufgefasst werden.

- Mit dem an der Gottbillstraße etablierten REAL SB-Warenhaus erreicht der Stadtteil Zewen ebenfalls eine sehr hohe Handelszentralität von 156. Er bindet Kaufkraft aus dem deutsch-luxemburgischen Grenzraum sowie dem gesamten südlichen Siedlungsbereichen zwischen Pallien und Zewen.

- Der Stadtteil Tarforst realisiert im Segment ‚Lebensmittel / Reformwaren' eine Handelszentralität von 103. Er übernimmt damit auch Stadtteil übergreifende Versorgungsfunktion für die Stadtteile Olewig, Filsch, Irsch und Neu-Kürenz. Potenzial zur Attraktivitätssteigerung ist in noch begrenztem Umfang gegeben. Eine optimale Stadtteil übergreifende Nahversorgung wäre bei einer Handelszentralität zwischen 105 und 115 gegeben. Arrondierungspotenziale am bestehenden Nahversorgungszentrum oder in einem zuzuordnenden ergänzenden Standortbereich sind gegeben.

- Der Stadtteil ‚Ehrang' realisiert in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren' eine Handelszentralität von 109. Er erfüllt bereits heute Stadtteil übergreifende Nahversorgung für die Stadtteile Pfalzel, Biewer und Quint. Ein Entwicklungskorridor bis zu einer Handelszentralität von rd. 120 sollte gegeben sein.

- Die Stadtteile ‚Alt-Heiligkreuz' und ‚Neu-Heiligkreuz' realisieren im Verbund in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren' eine Handelszentralität von 83. Einem realisierten Einzelhandelsumsatz von 10,9 Mio. € steht ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen von 13,1 Mio. € gegenüber. In Heiligkreuz liegt somit ein angemessenes Nahversorgungsniveau vor.

- Die Stadtteile ‚Barbara' und ‚Matthias' realisieren im Verbund in der Warengruppe ‚Lebensmittel / Reformwaren' eine Handelszentralität von 79. Einem realisierten Einzelhandelsumsatz von 13,7 Mio. € steht ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen von 17,4 Mio. € gegenüber. Somit liegt auch für diese beiden im Zusammenhang zu bewertenden Stadtteile ein angemessenes Nahversorgungsniveau vor.

- Der Stadtteil ‚Euren' realisiert in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren' eine Handelszentralität von 117. Damit liegt ein gutes Nahversorgungsangebot vor. Es werden sogar leichte Kaufkraftzuflüsse ‚von außen' realisiert.

- Deutliche Nahversorgungsdefizite liegen für die Stadtteile ‚Mariahof, Feyen und Weismark' vor. Die Handelszentralitäten liegen bei deutlich unter 60. Für diesen Siedlungsraum könnte ein Stadtteil übergreifendes Nahversorgungszentrum Abhilfe schaffen. Dieses Nahversorgungszentrum müsste gut mit dem ÖPNV aus den zu versorgenden Stadtteilen vernetzt sein.

- In den Stadtteilen ‚Alt-Kürenz' und ‚Gartenfeld' signalisieren Handelszentralitäten in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren' von 57 bzw. 62 ein suboptimales Nahversorgungsangebot.

- Quint, Eitelsbach, Irsch, Filsch, Biewer, Kernscheid und Pallien werden aufgrund der ‚vor Ort' nur niedrigen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumina von unter 5,0 Mio. € langfristig nur durch eine rudimentäre ergänzende Nahversorgung geprägt sein, die sich im Wesentlichen auf Ladenhandwerk und das ‚Kiosksegment' stützt.

- In den Stadtteilen Pfalzel, Ruwer, Olewig, Mariahof und Zewen können die integrierten Ortskernlagen noch eine ergänzende Nahversorgungsfunktion mit mindestens einen kleineren Frischemarkt oder Lebensmitteldiscounter übernehmen. Die Handelszentralitäten liegen zwischen 40 und 60[2].

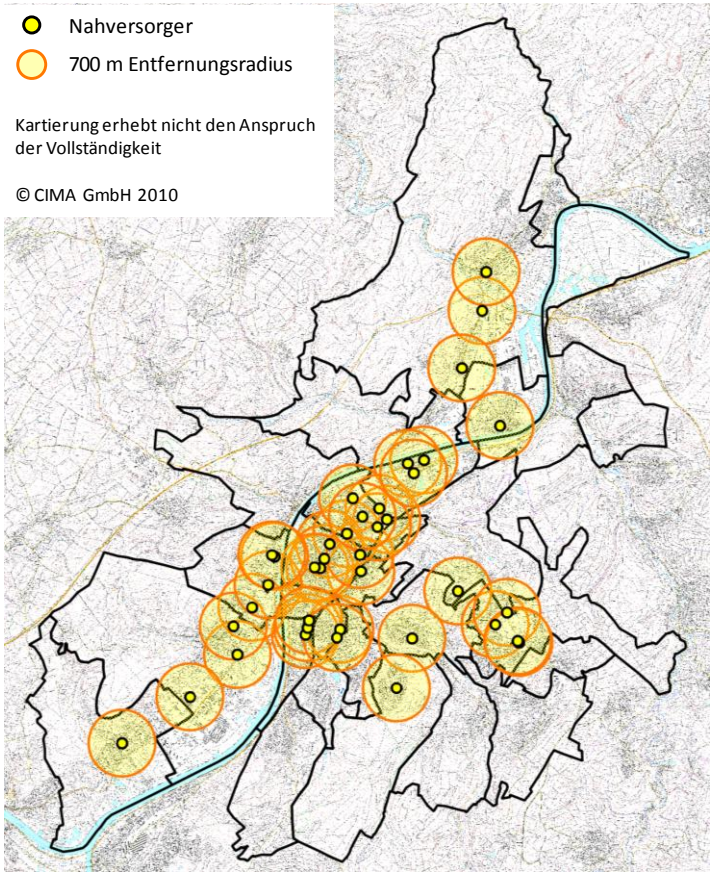
Die nachfolgende Abb. 5 dokumentiert die Standorte der Lebensmittelnahversorger in Tier und ihre 700 m Einzugsbereiche. Grundsätzlich zeigt sich eine mehr als zufriedenstellende Abdeckung im Stadtgebiet.

[2] Diese Werte würde auch Zewen realisieren, wenn die nicht integrierten Gewerbegebietslagen heraus gerechnet würden.

Abb. 5: Nahversorgung und fußläufige Einzugsbereiche

Trier

Nahversorgung und fußläufige Einzugsbereiche



3.2 Nahversorgungsstrukturen im Einzugsbereich des projektierten Vollsortimenters an der Robert-Schumann-Allee

Als Kerneinzugsbereich des projektierten Vollsortimenters / Frischemarktes (=Verbrauchermarkt) mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² im Standortbereich Robert-Schumann-Allee auf dem Petrisberg sind die Stadtteile Neu-Kürenz und Tarforst anzusehen. Darüber hinaus besteht derzeit eine klare Orientierung der Bevölkerung aus Irsch, Filsch und Kernscheid auf das Stadtteil übergreifende Nahversorgungszentrum Tarforst an der Kohlenstraße. Vor dem Hintergrund einer Entlastungsfunktion des avisierten Frischemarktes sind auch diese Stadtteile einem erweiterten Einzugsbereich des projektierten Marktes zu zurechnen. Darüber hinausgehend kann mittelfristig durch die Neubautätigkeit am Petrisberg und der Reaktivierung der ehemaligen französischen Militärsiedlung ‚Am Weidengraben' mit einem zusätzlichen Einwohnerpotenzial von 1.800 m² gerechnet werden. Zudem sind 1.200 Arbeitsplätze auf dem Petrisberg zu berücksichtigen.

Die Marktabschöpfung im Einzugsbereich insgesamt beläuft sich auf 67. Einem realisierten Einzelhandelsumsatz von 20,8 Mio. € steht ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen von 33,2 Mio. € gegenüber der Kaufkraftabfluss beläuft sich per Saldo auf 12,4 Mio. €. Die Marktabschöpfungsquote ist alles in allem gut, signalisiert jedoch dennoch Gestaltungsspielräume.

Das Einzelhandelsangebot konzentriert sich im Stadtteil Tarforst auf den EDEKA Verbrauchermarkt und den ALDI Lebensmitteldiscounter im Stadtteilzentrum Kohlenstraße und den WASGAU Frischemarkt im ergänzenden Nahversorgungszentrum ‚Im Treff'.

In Neu-Kürenz übernimmt der auf russische Lebensmittel spezialisierte MIX-Markt ergänzende Versorgungsfunktion. Der an der Robert-Schumann-Allee etablierte LIDL Lebensmitteldiscounter wird ebenfalls dem Stadtteil Neu-Kürenz zugerechnet.

Abb. 6: Angebots- und Nachfragestrukturen in der Warengruppe ‚Lebensmittel / Reformwaren' im Naheinzugsbereich des projektierten Frischemarktes an der Robert-Schumann-Allee

Stadtteile	Umsatz in Mio. €	Nachfrage-volumen in Mio. €	Handels-zentralität	Saldo Kaufkraftfluss (in Mio. €)
Neu-Kürenz	6,4	11,2	57	-4,8
Tarforst	14,0	13,6	103	**0,4**
Irsch	0,4	4,8	8	-4,4
Filsch	0,0	1,6	0	-1,6
Kernscheid	0,0	1,9	0	-1,9
Einzugsbereich insgesamt	**20,8**	**33,2**	**63**	**-12,4**

Quelle: CIMA Kaufkraftanalysen und Bestandserhebungen 2010 / 2011

In Irsch, Filsch und Kernscheid liegt auch mit Blick auf die vergleichsweise niedrigen Nachfragevolumina in der Warengruppe ‚Lebensmittel / Reformwaren' kein relevantes Angebot vor.

Abb. 7: Stadtteil übergreifendes Nahversorgungszentrum Tarforst

Das Stadtteil übergreifende Nahversorgungszentrum Kohlenstraße mit EDEKA Verbrauchermarkt, ALDI Lebensmitteldiscounter und ‚dm' – Drogeriefachmarkt sowie ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten stößt an seine Kapazitätsgrenze. Die Abb. unten rechts zeigt Parksuchverkehr bereits am eigentlich frequenzschwächeren Dienstagvormittag. Fotos: CIMA GmbH 2011.

4 UMSATZERWARTUNG UND AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR REALISIERUNG EINES VOLLSORTIMENTERS / FRISCHEMARKTES (=VERBRAUCHERMARKTES) IM STANDORTBEREICH ‚ROBERT-SCHUMANN-ALLEE' (PETRISBERG)

4.1 Vorbemerkungen

4.1.1 Ableitung der betriebsformentypischen bzw. warengruppenspezifischen Umsatzerwartungen

Die nachfolgend abgeleiteten Umsatzerwartungen berücksichtigen Standortlage, Einzugsbereich und regionale Wettbewerbssituation. Hinsichtlich der potenziellen Betreiber wird von leistungsstarken Frischemarktkonzepten der Unternehmen REWE, EDEKA und WASGAU ausgegangen. Interesse an einer Marktrealisierung hat insbesondere die WASGAU AG.

4.1.2 Ermittlung der ökonomischen Umsatzverlagerungseffekte

Die Prognose der Umsatzverlagerungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet von Trier bei Realisierung eines zusätzlichen Vollsortimenters im Standortbereich ‚Robert-Schumann-Allee' geht auf den ökonometrischen Modellansatz von HUFF zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung eines für die Region spezifischen Verhaltensmodells war die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Trier und die Einschätzung der Attraktivität konkurrierender Nahversorgungslagen.

Die CIMA GmbH interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. So sind z.B. spezifische Vorlieben für einzelne Betriebstypen und Anbieter (z.B. Oligopol- oder Monopolvorteile einzelner Betreiber) regionalspezifisch zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind etablierte regionale und überregionale Pendlerverflechtungen zu berücksichtigen.

Bei den nachfolgend gerechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

- **Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte**. Somit konkurriert ein SB-Warenhaus zunächst unmittelbar mit benachbarten SB-Warenhausstandorten; ein Lebensmitteldiscounter unmittelbar mit benachbarten Lebensmitteldiscountern. In Bezug auf die Angebotsstrukturen in den betroffenen benachbarten Nahversorgungslagen sind die Verbrauchermarkt- und Discounterstandorte in Tarforst (EDEKA / ALDI),Nell's Ländchen (RATIO, LIDL), Maximin (REWE, NETTO am Wassermühlenweg), sowie Trier-West (EDEKA, KAUFLAND, ALDI, LIDL) und die Innenstadt (KAUFLAND, REWE) vorrangig relevant. Die Lebensmitteldiscounter sind dabei nur unterdurchschnittlich tangiert.

- **Besteht ein erheblicher Unterschied in der örtlichen Angebotsqualität vor und nach Realisierung des Projektvorhabens, so kann es schneller zu einem ‚Rutschbahneffekt' mit stärkeren Umsatzverlagerungen aus der Region kommen.** Die Umsatzverlagerungseffekte fallen geringer aus,

wenn der Abstand in den Angebotsqualitäten deutlich geringer ausgeprägt ist. Mit der Etablierung eines zusätzlichen Frischemarktes im Einzugsbereich von Tarforst wird zuerst der EDEKA – Markt im Stadtteil übergreifendem Nahversorgungszentrum an der Kohlenstraße herausgefordert. Die Einwohner aus Neu-Kürenz werden verstärkt das neue zusätzliche Lebensmittelangebot aufsuchen.

- **Je besser die regionale Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die Reichweite in die Region.** Aufgrund der sehr guten regionalen verkehrlichen Erreichbarkeit wird das neue Angebot auch von Berufspendlern und Einwohnern aus den weiter entfernt liegenden Stadtteilen Irsch, Filsch und Kernscheid wahrgenommen.

- **Erfolgt eine Projektentwicklung an einem Standort und in einem Segment mit bereits deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umfeld, werden deutlich höhere Umsatzverlagerungen ‚vor Ort' generiert, als wenn noch von einem Angebotsdefizit auszugehen wäre**. In Neu-Kürenz fließt das Gros der Kaufkraft nach Tarforst und andere leistungsstarke städtische Standorte ab. Somit wird in relevantem Umfang Kaufkraft wieder ‚vor Ort' im Stadtteil ‚Neu-Kürenz' gebunden. Maßgebliche Umsatzverlagerungseffekte entfallen jedoch auf den benachbarten Versorgungsstandort ‚Tarforst'.

- **Die prognostizierten Umsatzerwartungen des zu diskutierenden Projektvorhabens fußen auf warengruppen-, betriebstypen- und firmenspezifischen Flächenproduktivitäten.** Neben der CIMA GmbH vorliegenden Umsatzdaten wird der aktuelle Stand der Branchenberichterstattung berücksichtigt. In die Ausweisung konkreter Planumsätze fließen die konkreten Standortbedingungen mit ein.

Die Umsatzverlagerungen werden für folgende räumliche Einheiten konkret prognostiziert:

- Stadtteil Tarforst
- Stadtteil Neu-Kürenz
- Stadtteil Irsch
- Stadtteil Filsch
- Stadtteil Kernscheid
- Stadtteil Nell's Ländchen (RATIO, LIDL),
- Stadtteil Maximin
- Stadtteil Altstadt
- Übrige Stadtteile der Stadt Trier
- Weitere diffuse Zuflüsse von außerhalb

Alle Positionen zusammenaddiert dokumentieren die Umsatzerwartung der jeweiligen Warengruppen der Einzelhandelsnutzungen im Projektvorhaben.

4.2 Umsatzerwartung und Auswirkungsanalyse bei Realisierung eines Vollsortimenters (=Verbrauchermarktes) mit 1.200 m² Verkaufsfläche im Standortbereich Robert-Schumann-Allee

Bei der Dimensionierung des zusätzlichen Frischemarktes / Vollsortimenters (= Verbrauchermarkt) mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² ist unter Berücksichtigung der Standortrahmenbedingungen und der regionalen Wettbewerbssituation von einer Umsatzerwartung von 5,2 Mio. € auszugehen. Davon entfallen auf die Warengruppe ‚Lebensmittel / Reformwaren' 4,6 Mio. €.

Abb. 8: Umsatzerwartung eines Frischemarktes / Vollsortimenters (=Verbrauchermarkt) im Standortbereich ‚Robert-Schumann-Allee mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m²

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatzerwartung in Mio. €	…davon Lebensmittel in Mio. €	…davon Non-FOOD Randsortimente in Mio. €	Flächenproduktiviät in € / m² (bezogen auf Gesamtumsatz)
Frischemarkt / Vollsortimenter (REWE, EDEKA, WASGAU)	1.200	5,20	4,60	0,60	4.333
insgesamt	**1.200**	**5,20**	**4,60**	**0,60**	**4.333**

Quelle: CIMA Umsatzprognosen 2011

Die räumlichen Umsatzverlagerungseffekte für die Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren' bei Realisierung eines Vollsortimenters / Frischemarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² sind in der nachfolgenden Abb. 9 dokumentiert.

Innerhalb des Stadtteils ‚Neu-Kürenz' wird sich die absolute Umsatzverlagerung auf lediglich 0,5 Mio. € belaufen. Sowohl der auf russische Lebensmittel spezialisierte MIX-Markt als auch der an der Robert-Schumann-Allee etablierte LIDL Lebensmitteldiscounter werden sich als sehr robust zeigen.

Vom Lebensmitteleinzelhandel in ‚Tarforst' dürften 1,6 Mio. € gebunden werden. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 11,4 %. Dieser Umsatzverlagerungseffekt weist deutlich auf einen erheblichen Wettbewerbsdruck hin. Aufgrund der hohen Akzeptanz des Nahversorgungszentrums an der ‚Kohlenstraße' ist nicht mit einem qualitativen Einbruch der Nahversorgung zu rechnen. Vielmehr kommt in der Umsatzverlagerung hier ein ‚Entlastungseffekt' zum Ausdruck.

Abb. 9: Umsatzverlagerungseffekte im Segment ‚Lebensmittel / Reformwaren' bei Dimensionierung des sich an der ‚Robert-Schumann-Allee zusätzlich etablierenden Frischemarktes / Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m²

Umsatzrekrutierung aus…/ durch…	Umsatz-verlagerung in Mio. €	derzeitiger Einzelhandelsumsatz 'Lebensmittel / Reformwaren' in den relevanten räumlichen Standortbereichen (in Mio. €)	Relative Umsatzverlagerung in %
Stadtteil Neu-Kürenz	0,6	6,4	9,4%
Stadtteil Tarforst	1,6	14,0	11,4%
Stadtteil Irsch	0,0	0,4	0,0%
Stadtteil Filsch	0,0	0,0	0,0%
Stadtteil Kernscheid	0,0	0,0	0,0%
Stadtteil Nell' s Ländchen	0,7	40,7	1,7%
Stadtteil Maximin	0,5	20,5	2,4%
Altstadt	0,2	58,1	0,3%
übriges Stadtgebiet von Trier	0,7	121,9	0,6%
zusätzsätzliche Kaufkraftzuflüsse	0,3		
Umsatzerwartung insgesamt	**4,6**		

Quelle: CIMA Auswirkungsanalysen nach HUFF 2011

Sollte es aufgrund des zunehmenden Wettbewerbsdrucks zu einer Standortaufgabe des WASGAU-Marktes ‚im Standortbereich ‚Im Treff' kommen, so wäre dieser Verlust vor dem Hintergrund des neu entstehenden Angebotes zu relativieren. Dabei ist auch in Rechnung zu stellen, dass der derzeit ‚Im Treff' etablierte WASGAU-Markt über eine kaum mehr wettbewerbsfähige Verkaufsflächenausstattung verfügt.

Aus den Stadtteilen Irsch, Filsch, und Kernscheid werden mangels bestehender Angebote ‚vor Ort' keine Umsatzverlagerungen vom örtlichen Einzelhandels zum sich neu etablierenden Vollsortimenter generiert.

Aus dem Stadtteil Nell's Ländchen dürfte der Umsatzverlagerungseffekt vom örtlichen Einzelhandel bei 0,7 Mio. € liegen. Es handelt sich hierbei um Verlagerungseffekte aus nicht integrierte Standortlagen. Darüber hinaus signalisiert die relative Umsatzverlagerung von 1,7 % das die Nahversorgungsfunktion im Stadtteil nicht gefährdet wird.

Aus dem Stadtteil Maximin beläuft sich der Umsatzverlagerungseffekt auf 0,5 Mio. €. Betroffen sind hier in erster Linie die Angebote am Wasserweg (REWE, NETTO). Bezogen auf den Besatz des Lebensmitteleinzelhandels im Stadtteil Maximin insgesamt beläuft sich die relative Umsatzverlagerung auf lediglich 2,4 %. Die Nahversorgungsfunktion des Einzelhandels an der Paulinstraße und Schönbornstraße wird nicht gefährdet.

Die prognostizierte Umsatzverlagerung von rd. 0,2 Mio. € aus der Trierer City (= Stadtteil Altstadt) gefährdet deren Nahversorgungsfunktion nicht. Die relative Umsatzverlagerung beläuft sich auf 0,3 %.

Der Kaufkraftzufluss aus dem übrigen Stadtgebiet durch geringere Inanspruchnahme dieser weiteren Wettbewerbsstandorte (insbesondere auch Fachmarktagglomeration Trier-West) wird bei0,7 Mio. €. Liegen. Zusätzliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland liegen bei maximal 0,3 Mio. €. Etwaige Wettbewerbsstandorte werden in ihrer Nahversorgungsfunktion nicht gefährdet.

Die Ansiedlung eines zusätzlichen Vollsortimenters / Frischemarktes im Standortbereich ‚Robert-Schumann-Allee ist stadtverträglich darstellbar. Er entlastet das bestehende Nahversorgungszentrum Tarforst an der Kohlenstraße, das sich durch seine Stadtteil übergreifende Nahversorgungsfunktion auszeichnet.

Im Kontext der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Trier sollte die sich neu etablierende Standortagglomeration LIDL / Vollsortimenter an der Robert-Schumann-Allee als Ergänzungsstandort zum Stadtteil übergreifenden Nahversorgungszentrum Tarforst angesehen werden. Der gedankliche Ansatz des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Trier kann nachhaltig unterstützt werden. Beide Standorte übernehmen arbeitsteilig die maßgeblich relevante Nahversorgungsfunktion für die Stadtteile Neu-Kürenz, Tarforst, Irsch, Filsch und Kernscheid. Der Nahversorgungsbereich ‚Im Treff' deckt zunehmend studentisches Angebot und hat lediglich ergänzende Nahversorgungsfunktion. Die Arbeitsteilung zwischen den ‚drei Versorgungsstandorten ist durch optimierte Fußgänger- und Radfahrverbindungen zu unterstützen.

Die funktionale Arbeitsteilung zwischen den drei Versorgungslagen ‚Kohlenstraße', ‚Im Treff' und ‚Robert-Schumann-Allee' kann auch dadurch unterstrichen werden, dass einer der beiden bisher etablierten Vollsortimenter auch den ‚neuen' Markt am Petrisberg betreibt.

Vor dem Hintergrund der Entwicklungsdynamik im Standortbereich Universitätscampus II / Petrisberg ist das vorgesehene Standortareal mittlerweile als integrierte Standortlage aufzufassen.

Für das Nahversorgungszentrum in Tarforst könnte die Entlastung im Segment der ‚Nahversorgung' zusätzliche Gestaltungsspielräume für maßstäbliche Angebote im zentrenrelevanten Sortiment bieten. Die CIMA GmbH sieht hier einen Gestaltungsspielraum für eine zusätzliche Verkaufsfläche von 500 m² in kleinflächigen Ladeneinheiten. Die kleinflächige Dimensionierung zu etablierender Shopkonzepte sollte über die horizontale und vertikale Gliederung im Baugebiet abgesichert werden.

Die CIMA Beratung + Management GmbH empfiehlt die hier beschriebene Modifizierung des Zentrenkonzeptes der Stadt Trier im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier.

BERATUNG+MANAGEMENT

CIMA · Eupener Str. 150 · 50933 Köln

Herrn
Jan H. Eitel
EGP GmbH
Gesellschaft für Urbane Projektentwicklung
Belvedere 1

54296 Trier

CIMA Beratung + Management GmbH
Eupener Straße 150
D-50933 Köln
Tel.: 0221-937 296 20
Fax: 0221-937 296 21
E-Mail: cima.koeln@cima.de
Internet: www.cima.de

KÖLN
LEIPZIG
LÜBECK
MÜNCHEN
RIED (A)
STUTTGART

Gutachterliche Stellungnahme zur Realisierung eines ergänzenden integrierten Nahversorgungsstandortes im Standortbereich Robert-Schumann-Allee; Ergänzende Klarstellung zum Nichtbeeinträchtigungsgebot des LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz

Köln, 27. April 2012

Ihr Ansprechpartner:
Michael Karutz
karutz@cima.de

Sehr geehrter Herr Eitel,

vielen Dank für die Übersendung der Schreiben der B.K.S. vom 23.04.2012 und SGD Nord vom 27.03.2012. Wir nehmen daraufhin wie folgt Stellung.

Mit Abschnitt 4.2 der vorliegenden Stellungnahme wird umfassend auf die Nichtbeeinträchtigung des Planvorhabens eines Lebensmittelvollsortimenters im Standortbereich Robert-Schumann-Allee eingegangen. Abb. 9 auf S. 18 dokumentiert die eintretenden Umsatzverlagerungseffekte bei Realisierung des Lebensmittelvollsortimenters am Petrisberg auf die Trierer Stadtteile sowie relevante Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland.

Da nur insgesamt 0,3 Mio. € der prognostizierten Umsatzerwartung des Lebensmittelmarktes in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren' von 4,6 Mio. € aus dem Umland der Stadt Trier akquiriert werden, kann von keiner Gefährdung von Zentrenlagen bzw. faktischen Zentralen Versorgungsbereichen in den Nachbargemeinden der Stadt Trier ausgegangen werden. Diese geringe Quote resultiert auch aus der konkreten Standortlage innerhalb des Trierer Stadtgebietes. Selbst wenn man die ermittelte Umsatzverlagerungsquote fiktiv gegen einen einzelnen Lebensmitteldiscounter in Bezug setzen würde, läge die relative Umsatzverlagerung bei deutlich unter 10 %. Städtebauliche Auswirkungen auf Zentrenlagen benachbarter Gemeinden sind somit auszuschließen.

Der derzeit in Erarbeitung befindliche Fortschreibungsentwurf weist basierend auf eine in Abstimmung mit dem Stadtvorstand der Stadt Trier getroffenen Vereinbarung zwischen dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Amt 12), dem Stadtplanungsamt (Amt 61) sowie dem Amt für Wirt-

Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Tourismus
Personalberatung

schaftsförderung (Amt 83) Zentrenlagen in den Stadtteilen der Stadt Trier aus. Dies ist der Arbeitsauftrag an den Gutachter. Eine parzellenscharfe Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche kann ggf. verwaltungsintern zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Maßgeblich relevant zur Dokumentation einer Absicherung der Nahversorgungsfunktion in den Stadtteilen der Stadt Trier sind die abgegrenzten Zentrenlagen. Dabei reicht eine Analyse der Umsatzverlagerungseffekte auf die Stadtteile der Stadt Trier aus. Mit Ausnahme der Stadtteile Trier-West und Nell's Park und Zewen konzentrieren sich die maßgeblich relevanten Nahversorgungsangebote auf die jeweiligen Zentrenlagen.

Die Stadtteile Trier-West und Zewen spielen aufgrund ihrer Lage auf der Moselwestseite keine relevante Rolle in Bezug auf die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters auf dem Petrisberg.

Die höchsten relativen Umsatzverlagerungseffekte entfallen mit 11,4 % auf den Stadtteil Tarforst. Es ist der einzige Stadtteil, an dem die vermeintliche Verträglichkeitsschwelle von 10 % überschritten wird. Der Verlagerungseffekt ist dennoch vertretbar, da der sich neu etablierende Lebensmittelvollsortimenter als Ergänzungsstandort zum Versorgungsstandort ‚Kohlenstraße' und zum Nahversorgungszentrum ‚Im Treff' etablieren soll. Der ‚neue' Standort schafft ein attraktives ergänzendes Angebot für die neuen Wohnsiedlungen auf dem Petrisberg und dem Stadtteil Neu-Kürenz. Die drei Zentrenlagen ‚Kohlenstraße, ‚Im Treff' und der sich neu etablierende Verbrauchermarktstandort auf dem Petrisberg (gemeinsam mit LIDL Lebensmitteldiscounter und ergänzenden kleinflächigen Angeboten) bilden ein Stadtteil übergreifendes Nebenzentrum. Angestrebt wird eine Vernetzung der drei Zentrenbereiche im Kontext einer dezentralen Konzentration.

Dementsprechend bezieht sich die in der gutachterlichen Stellungnahme verwendete Begrifflichkeit ‚Ergänzungsstandort' nicht auf den LEP IV, sondern beschreibt die ergänzende Versorgungsfunktion im siedlungsräumlichen Gefüge zwischen Tarforst, Petrisberg und Neu-Kürenz. Die Arbeitsteilung zwischen den drei Zentrenlagen fließt in die aktuelle Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Trier mit ein. Die drei Zentrenlagen definieren das Nebenzentrum Tarforst mit Stadtteil übergreifender Versorgungsfunktion.

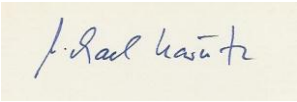
Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus

Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme hat umfassend die Erfüllung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes gemäß LEP IV nachgewiesen. Eine noch detailliertere Analyse von Umsatzverlagerungseffekten und städtebaulichen Auswirkungen ist nicht möglich.

Wir hoffen mit dieser ergänzenden Kommentierung, für eine hinreichende Klärung des Sachverhaltes beigetragen zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

CIMA Beratung + Management GmbH



Michael Karutz

Kopie: Dr. Johannes Weinand, Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Trier

Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus