



Verträglichkeitsuntersuchung zum Einzelhandel für die Errichtung des Einkaufszentrums 'Bit-Galerie' in Bitburg

Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de

■ Aufgabenstellung Verträglichkeitsuntersuchung zum Einzelhandel für die Errichtung des Einkaufszentrums 'Bit-Galerie' in Bitburg

■ Datum 17. Oktober 2011

■ Auftraggeber FACO Immobilien GmbH
Bedaplatz 3
54634 Bitburg

■ Auftrag schriftlich erteilt durch Schreiben vom 16. Juni 2011

■ Bearbeitet durch

Dipl.-Ing. Daniel Heßer

Dieser Bericht besteht aus 119 Seiten



Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	4
1.1	Aufgabenstellung.....	4
1.2	Datengrundlagen.....	4
1.3	Methodische Vorgehensweise.....	5
1.4	Beschreibung des Vorhabens.....	5
1.4.1	Räumliche Einordnung.....	5
1.4.2	Die ‚Bit-Galerie‘.....	7
2	Der Handelsstandort Bitburg	11
2.1	Übergeordnete Rahmenbedingungen zum Handel in Bitburg.....	11
2.1.1	Allgemeine Entwicklung des Einzelhandels in den zurückliegenden Jahren.....	11
2.1.2	Aktuelle Entwicklungstrends im Einzelhandel.....	13
2.1.3	Vorgaben der Landesplanung.....	14
2.1.4	Vorgaben der Regionalplanung.....	16
2.1.5	Sonstige Vorgaben und Rahmenbedingungen von allgemeiner Gültigkeit.....	18
2.2	Bitburgs Bedeutung in der Region.....	20
2.2.1	Einwohnerzahlen.....	21
2.2.2	Siedlungsstruktur und verkehrliche Anbindung.....	22
2.2.3	Einzugsbereiche der Stadt Bitburg als kooperierendes Mittelzentrum.....	22
2.3	Angebot und Nachfrage.....	29
2.3.1	Einzelhandelsbesatz.....	29
2.3.2	Kaufkraft.....	34
2.3.3	Kaufkraftbindung.....	36
2.4	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume.....	38
2.5	Mögliche Folgen der Entwicklung des Bitburger Einzelhandels.....	46
2.5.1	Räumlich-funktionale Entwicklungsspielräume.....	46
2.5.2	Steuerungsmodelle der Einzelhandelsentwicklung.....	57
2.5.3	Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung.....	61
2.6	Zentrale Versorgungsbereiche und Sortimentsliste.....	62
2.6.1	Verteilung der Einzelhandelsangebote.....	63
2.6.2	Zentrale Versorgungsbereiche.....	64
2.6.3	Bitburger Sortimentsliste.....	66
2.7	Handlungsempfehlungen.....	70
2.7.1	Empfehlungen für die definierten Bereiche.....	70
2.7.2	Zentren übergreifende Empfehlungen.....	71
3	Verträglichkeitsuntersuchung	73
3.1	Einzugsgebiet und Untersuchungsraum.....	73
3.1.1	Methodik.....	73
3.1.2	Einzugsgebiet.....	75



3.1.3	Untersuchungsraum	84
3.2	Berechnungen zur Kaufkraftbindung	87
3.2.1	Zahlenwerk für den Standort Bitburg	87
3.2.2	Umsatzerwartungen der Bit-Galerie	88
3.2.3	Kaufkraftbindung	89
3.2.4	Rechnerische Gegenüberstellung der Bindungsquoten	91
3.2.5	Diskussion der Bindungsquoten	94
3.3	Kaufkraft- / Umsatzumlenkungseffekte	96
3.3.1	Stadt Bitburg	96
3.3.2	Grundzentrale Betrachtungsebene	97
3.3.3	Mittel- / oberzentrale Betrachtungsebene	102
3.3.4	Zwischenfazit	110
4	Fazit	112
4.1	Abschließende Beurteilung zur Verträglichkeit	112
4.2	Planungsempfehlungen	113
4.3	Resümee	113
Anhang	114

1 Einführung

1.1 Aufgabenstellung

Die FACO Immobilien GmbH, Bitburg, beabsichtigt im kooperierenden Mittelzentrum Bitburg im Bereich Bedaplatz / Trierer Straße / Karenweg ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 12.000 m² zu errichten. Die hierfür notwendigen Nachweise zur Einzelhandelsentwicklung und den damit verbundenen rechtlichen und tatsächlichen Auswirkungen gilt es in gutachterlicher Form aufzubereiten und mögliche Auswirkungen durch das Vorhaben den gesetzlichen Bestimmungen nach aufzuzeigen.

Für den Vorhabensbereich ist im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Bitburg eine Mischbaufläche dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert derzeit nicht.

Aus planungsrechtlicher Sicht stehen dem Vorhaben aktuell folgende Hindernisse entgegen:

- Gemäß Abstimmung mit der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm, der Regionalen Planungsgemeinschaft der Region Trier und der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord handelt es sich hierbei um eine raumbedeutsame Planung von überörtlicher Bedeutung, die eine Überprüfung mittels Raumordnungsverfahren gemäß § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) erforderlich macht. Da es sich bei dem Vorhaben um ein Einkaufszentrum handelt, das durch seine Struktur und Größe Auswirkungen auf die Innenstadt und die Versorgungssituation von Bitburg sowie auf benachbarte Zentren haben könnte, sind diese potenziellen Auswirkungen im Rahmen der Antragsunterlagen für das Raumordnungsverfahren zu untersuchen. Hierzu dient die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung.
- Das Vorhaben erfordert zudem die Schaffung von Planungsrecht über die Aufstellung eines Bebauungsplans. Dabei ist beabsichtigt ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festzusetzen. Hier sind die Nutzungen sowie deren Mix und die zukünftige Struktur des überplanten Bereichs und die damit verbundenen Auswirkungen des Vorhabens auf die unmittelbare Umgebung zu beachten.

Der Vorhabensbereich wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitburg als Zentraler Versorgungsbereich definiert. Das Konzept ist noch nicht als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange sowie der Regional- und Landesplanung hat bereits stattgefunden. Über die Eingaben wurde im Bauausschuss der Stadt Bitburg bereits vorberaten und abgewogen. Auf die Inhalte des Konzeptes kann daher im Vorgriff eines Beschlusses bereits aufgebaut werden. Es liegt der Regional- und Landesplanung im Entwurf vor. Aus dem Konzept heraus ergeht eine bezüglich der Sortimente nicht eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeit für Einzelhandelsansiedlungen im Vorhabensbereich, da dieser Teil des ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sein wird.

Im Folgenden sollen daher alle Belange dargestellt und gutachterlich bewertet werden, die eine Beurteilung des Vorhabens und seiner Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Stadt und der Region ermöglichen.

1.2 Datengrundlagen

Für die Darlegungen zur raumordnerischen Prüfung des Vorhabens wurden die folgenden Daten, Gutachten und Darstellungen als Grundlagen herangezogen:

- Vorhabenplanung und Beschreibung zur Bit-Galerie und ihrer Architektur vom Juli 2011
- Verkehrsplanerische Standortuntersuchung vom Juli 2011
- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ‚Östlich des Bedaplatzes‘ vom 24. März 2011

- Flächennutzungsplan der Stadt Bitburg
- Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Bitburg, Teil A – Grundlagen und Rahmenbedingungen (Entwurf, Stand 11. August 2010)
- Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Bitburg, Teil B – Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Entwurf, Stand 15. Juni 2011)
- Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)
- Regionaler Raumordnungsplan der Region Trier

1.3 Methodische Vorgehensweise

Aus der Aufgabenstellung wird bereits deutlich, dass mit der Untersuchung zur Verträglichkeit eines Vorhabens stets eine Betrachtung des Bezugsraums und damit eine Einschätzung der aktuellen Einzelhandelssituation in der Umgebung einhergehen müssen. Aus diesem Grund ist die vorliegende Untersuchung in zwei Kernteile aufgeteilt.

Der erste Teil beschreibt die allgemeine Situation in Bitburg anhand der der Stadt durch die Regional- und Landesplanung zugeschriebenen Versorgungsfunktion. Es wird dabei auf die Nahversorgung der Bevölkerung und die weitergehende Versorgung im Rahmen der Ausweisung als kooperierendes Mittelzentrum eingegangen. Ebenso werden Aussagen zu Kaufkraft, Bindungsquoten und Potenzialen für den Handelsstandort Bitburg getroffen, die in Ableitung aus dem Entwurf zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt stets einen Bezug zur administrativen Betrachtungsweise aufzeigen. Hieraus lässt sich erkennen, wie sich Bitburg in der Vergangenheit entwickelt hat und wie sich die Stadt unabhängig vom Vorhaben entwickeln kann.

In einem zweiten Schritt wird dann eine auf die betriebswirtschaftliche Betrachtung ausgerichtete Beurteilung des Vorhabens vorgenommen. Hieraus wird erkennbar, wie sich die Bit-Galerie in das Geflecht der Stadt und der Region eingliedert und welche potenziellen Auswirkungen vom Vorhaben ausgehen können. Neben einem Vergleich mit den Ergebnissen aus der eher volkswirtschaftlichen Betrachtung des ersten Teils werden auch konkrete Umsatzumlenkungseffekte und Entwicklungsvarianten der Galerie aufgezeigt.

Die genaue Berechnungsmethode zur Kaufkraftbindung aus theoretisch vorhandener Kaufkraft und ihrer Relation zu den Umsätzen in den lokal vorhandenen Einzelhandelsbetrieben auf Basis der Einteilung aller Sortimente in 17 Warengruppen und deren individuelle Bindung in Bitburg wird an entsprechender Stelle erläutert.

Um eine Vergleichbarkeit zu der Vielzahl von laufenden Planungen in der Region Trier zu gewährleisten gründen sich alle Berechnungen auf die Zahlenbasis der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) aus dem Jahr 2009.

1.4 Beschreibung des Vorhabens

1.4.1 Räumliche Einordnung

Die zur Realisierung des Vorhabens vorgesehene Fläche liegt in Mitten der Stadt Bitburg im südlichen Anschluss an die Fußgängerzone. Sie wird umgrenzt vom Bedaplatz im Westen, der Kreissparkasse im Süden, der Trierer Straße im Osten und dem Karenweg sowie bestehender Bebauung im Norden.

Über die Anbindung an das umlaufende Straßennetz ist das Vorhaben an die innerörtlichen Haupterschließungsstraßen angebunden. Hierüber erfolgt der Anschluss an die regional und überregional bedeutsamen Bundesstraßen B 50, B 51 und B 257 und in etwa 9 km Entfernung die Autobahn A 60. Zur Realisierung des Vorhabens ist die Überplanung der vorhandenen Bedastrasse im Anschluss an den Karenweg notwendig. Dies löst bedingt durch die Anbindung des Einkaufszentrums die Notwendigkeit zur Verlegung der Bedastrasse in nördlicher Richtung aus. Hierdurch kann die Anbindung des Vorhabens verkehrlich optimiert werden. In einer verkehrsplanerischen Stand-

ortuntersuchung wurde diese Planung auf ihre Wirkungen auf das Verkehrsnetz und die Verteilung des Verkehrsaufkommens in der Stadt untersucht.

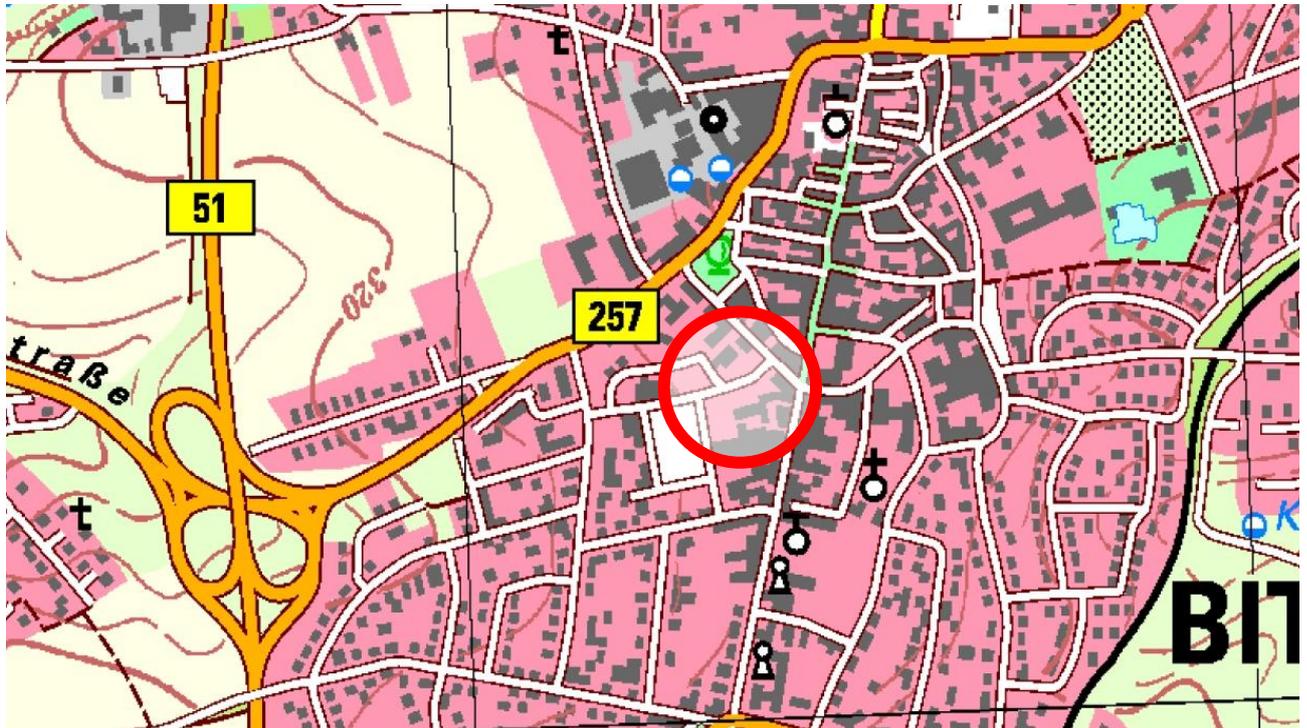


Abbildung 1: Einordnung des Bereichs ins Bitburger Stadtgebiet
 (Quelle: TK 25)

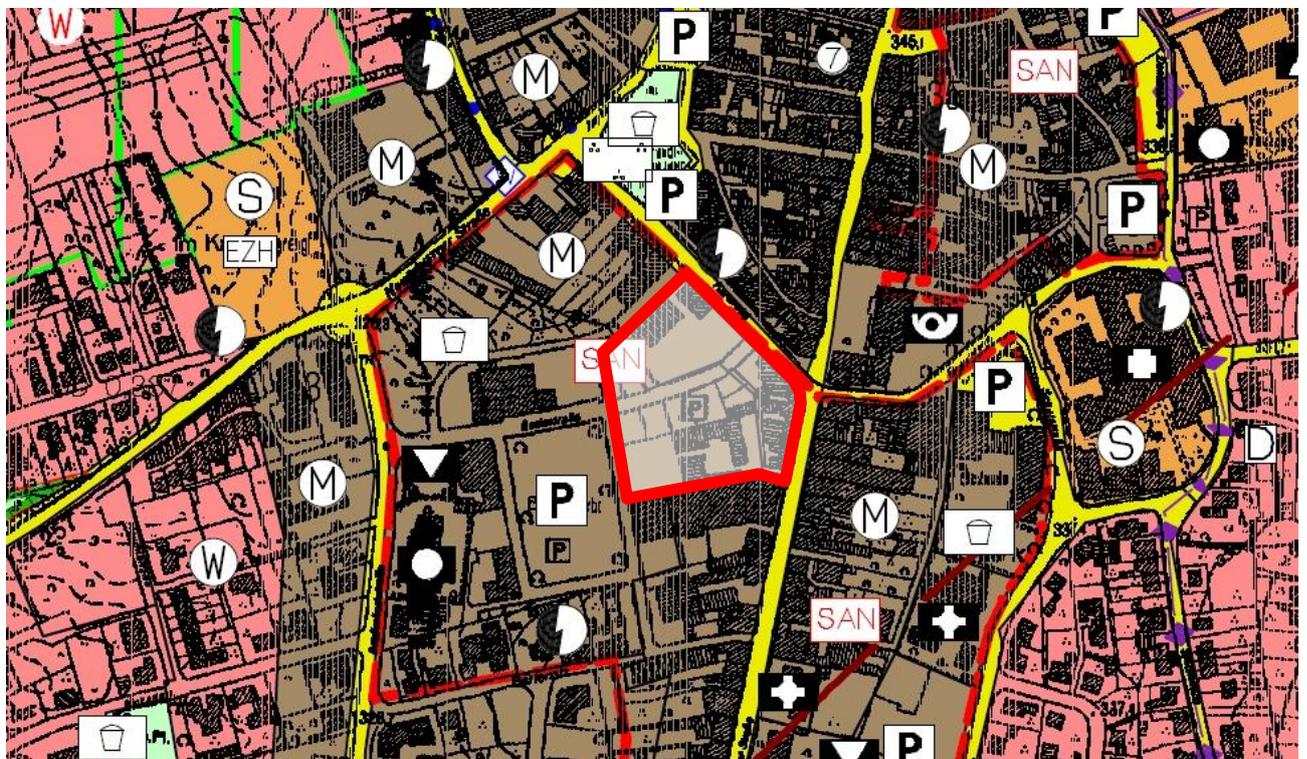


Abbildung 2: Darstellung im derzeit geltenden Flächennutzungsplan als Mischbaufläche
 (Quelle: Flächennutzungsplan Bitburg)

Angebotsvielfalt vieler Betreiber auf viele Warengruppen auswirken, so dass ein Angebot, wie im Bereich ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ nicht in dem Umfang in die spätere Berechnung der Bindungsquoten für Bitburg ins Gewicht fallen wird. Hierbei sollen vielmehr die tatsächlichen Flächeneinteilungen in Warengruppen berücksichtigt werden, sofern die Betreiber oder deren Konzepte bereits bekannt sind. Das beinhaltet im Einfall auch die so genannten Randsortimente, die für sich auch schon geeignet sein können Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstruktur zu haben.

Warengruppe	Verkaufsfläche max. in m ²	Warengruppe	Verkaufsfläche max. in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	1.000	Foto / Optik	500
Gesundheits- und Körperpflege	1.600	Schuhe / Lederwaren	1.200
Baumarktspezifische Waren	200	Informationstechnologie	400
Bekleidung	5.800	Sport / Camping	900
Einrichtungsbedarf	400	Glas-Porzellan-Keramik	400
Bücher / Schreibwaren	1.000	Uhren / Schmuck	200
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	1.800	Telekommunikation	200
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	400	Baby-/ Kinderartikel	200
Spielwaren / Hobbys	600	Summe	16.800

Abbildung 6: Maximale Verkaufsflächen einzelner Warengruppen der Bit-Galerie
 (Quelle: Mesa Development BR GmbH)

Neben der Realisierung, wie sie in den gezeigten Abbildungen erkennbar ist, besteht die Möglichkeit, dass die Planung in Form einer größeren Variante verfolgt wird, welche den Wegfall des Gebäudes Karenweg 6 betrifft. Durch diese Variante ändert sich jedoch nicht die Verkaufsfläche des Vorhabens. Vielmehr wird dann eine bessere interne Erschließung und eine großzügigere Event- und Gastronomie-Fläche möglich. Für die weiteren Untersuchungen wird daher die zuvor beschriebene Konzeption zu Grunde gelegt. Ausschlaggebend sind aber die in der Realisierung auf 12.000 m² festgelegten Anteile für die Verkaufsflächen.

2 Der Handelsstandort Bitburg

Die nachfolgenden Aussagen dieses Kapitels basieren sämtlich auf dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitburg vom 15. Juni 2011, welches als Teil B der Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes im Entwurf vorliegt. Es wurde bereits mit der Regional- und Landesplanung abgestimmt und soll zeitnah vom Stadtrat der Stadt Bitburg als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit Selbstbindung beschlossen werden. Das Konzept als Teil der Stadtentwicklungsplanung wurde bereits begonnen bevor das Vorhaben Bit-Galerie ins Auge gefasst wurde. demnach sind die nachfolgenden Aussagen im Hinblick auf die gesamtstädtische Entwicklung zu verstehen. Ein Bezug zum Vorhaben wird in Kapitel 3 hergestellt.

2.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen zum Handel in Bitburg

Im November 2008 ist das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)¹ in Kraft getreten, welches die Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung von Rheinland-Pfalz und seiner Teilräume festlegt. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen² sind die im LEP IV formulierten Ziele zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. So werden u.a. die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen, Verkehrsinfrastrukturvorhaben oder die Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren ganz wesentlich durch die Regelungen im LEP IV beeinflusst. Ziel der vorgenannten Regelungen ist der Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche vor Beeinträchtigungen infolge von Ansiedlungen entsprechender Nutzungen an städtebaulich nicht integrierten Standorten. Diese Regelungen des LEP IV zielen sowohl auf die Standortgemeinde selbst, als auch auf ihren Verflechtungsbereich (Nah- und Mittelbereich) ab (Nichtbeeinträchtigungsgebot).

Neben den Vorgaben des LEP IV gelten für Ansiedlungen des Einzelhandels aber auch noch weitere Rahmenbedingungen, die durch den Regionalen Raumordnungsplan oder die Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die aktuelle Rechtsprechung definiert werden. Alle diese Vorgaben gilt es im Hinblick auf die Entwicklung Bitburgs und die Ansiedlung eines Einkaufszentrums darzustellen und den konkreten Fall anhand dieser Vorgaben zu prüfen. Hierzu basieren die nachfolgenden Aussagen auf einer detaillierten Bestandsaufnahme aller Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Bitburg sowie einer Erfassung der für die Versorgungsstruktur nach dem Zentrale-Orte-System wichtigen Einzelhandelsbetriebe in der Region. Zudem stützt sich die Untersuchung auf den verifizierten Daten und Zahlend er Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), die über die IHK Trier für das Grundjahr 2009 veröffentlicht wurden.

2.1.1 Allgemeine Entwicklung des Einzelhandels in den zurückliegenden Jahren

Der Strukturwandel im Einzelhandel hält nach wie vor an, auch wenn bestimmte Entwicklungen zwischenzeitlich bereits mehrfach für beendet erklärt worden sind. Insbesondere während der vergangenen drei Jahrzehnte haben sich dabei massive Veränderungen der Einzelhandelslandschaft ergeben, die das Gesicht unserer Städte und Gemeinden nachhaltig prägen.

Während in den 80er und 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts insbesondere Lebensmittel-discounter und bestimmte Fachmärkte (z.B. aus dem Bereich „Bekleidung / Textilien“, „Schuhe / Lederwaren“ u.ä.) auf die „grüne Wiese“ drängten, ist heute eine weitergehende Diversifizierung

¹ Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten

² Gemäß § 3 ROG: raumbedeutsame Maßnahmen und Planungen = Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel

der Sortimente und Betriebskonzepte festzustellen, die seit einigen Jahren dazu führt, dass sich mittlerweile auch Geschäfte, die früher ausschließlich in den Ortskernen zu finden waren, gerne neben „Magnetbetrieben“ des Lebensmitteleinzelhandels oder anderer Branchen ansiedeln. Dieser Trend führte zu einer immer stärker ausschließlich autokundenorientierten Standortwahl, die regelmäßig eine sehr große Anzahl an Stellplätzen forderte und damit zu einem erhöhten Flächenverbrauch führte.

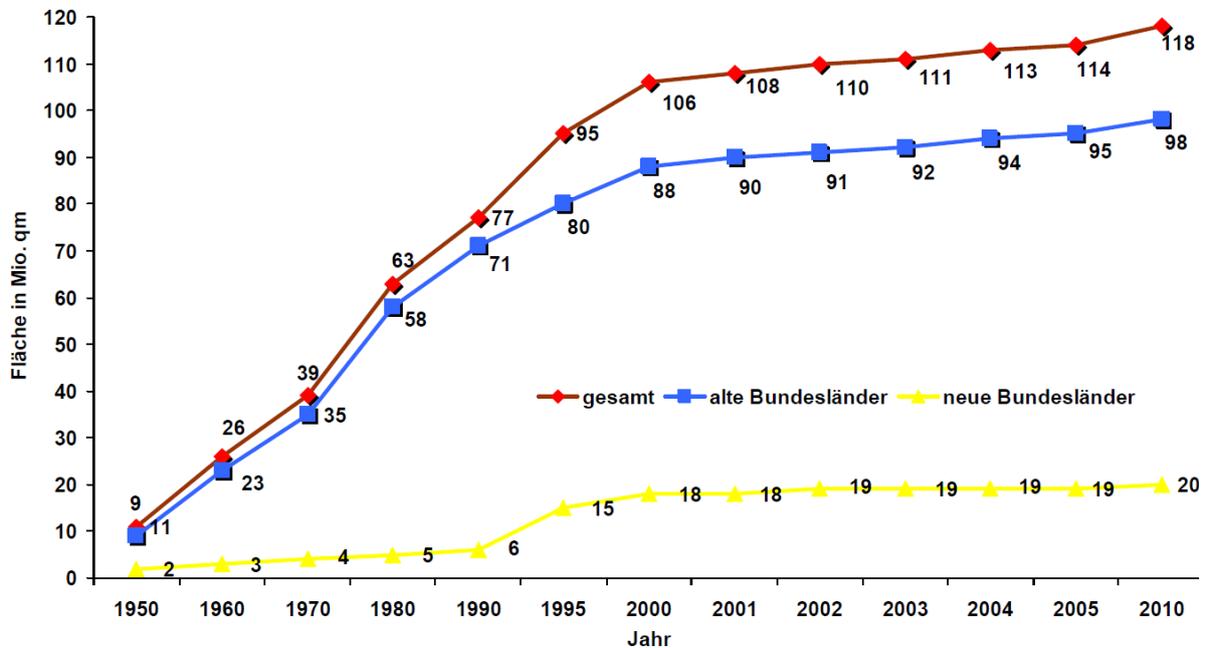


Abbildung 7: Entwicklung der Verkaufsflächen im Einzelhandel
 (Quelle: DIHK | Statist)

Außerdem wurden preisaggressive Kernsortimente immer stärker durch gezielte, wöchentlich ein- oder zweimal wechselnde „Angebotsware“ ergänzt, die so günstig verkauft wird, dass dadurch der eingesessene Einzelhandel der jeweils betroffenen Branche massiv unter Druck geriet. Lebensmiteldiscounter erreichten durch solche Sortimentsergänzungen mit Non-Food-Artikeln nicht selten Marktanteile von bis zu 50 % für den Angebotszeitraum und stellten somit eine erhebliche Konkurrenz zu den anderen Anbietern in den jeweiligen Warengruppen dar. Dieser Trend hält bis heute unvermindert an.

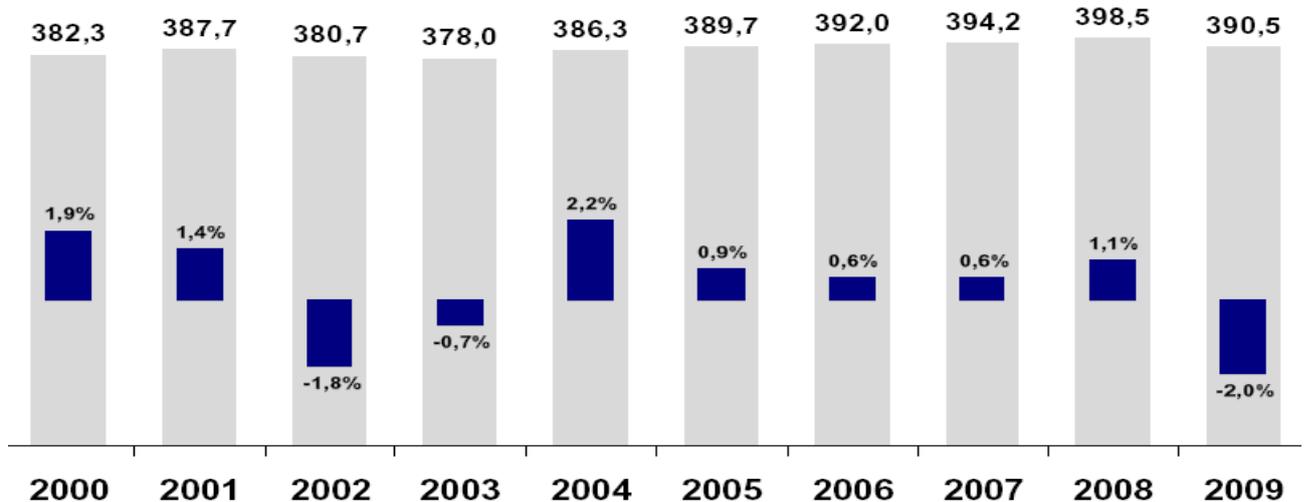


Abbildung 8: Einzelhandelsumsätze in Deutschland in Mrd. € und Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
 (Quelle: Destatis)

2.1.2 Aktuelle Entwicklungstrends im Einzelhandel

Aktuell entstehen noch immer zahlreiche Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstrukturen, die in vielen Fällen zu einer Schwächung der Ortskerne führen. Insbesondere größere „Fachmarktzentren“ mit einer Kombination von Märkten verschiedener Branchen³, oft auch einem zusätzlichen Café oder Bistro, liegen „im Trend“. So verlieren die gewachsenen Zentren mehr und mehr an Attraktivität, Geschäfte werden aufgegeben und durch zunehmende Leerstände beginnt ein Teufelskreis, an dessen Ende oft der Tod der Innenstadt steht.

Problematisch ist neben diesen städtebaulichen Auswirkungen auch die Verschlechterung der wohnungsnahen Grundversorgung in vielen Gemeinden. Während in den 60er und 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts noch in nahezu jeder noch so kleinen Gemeinde ein „Tante Emma Laden“ existierte, und auch Vollsortimenter mit Verkaufsflächen um 400 m² zur Versorgung eines Stadt- oder Ortsteils keine Seltenheit waren, ist diese Kategorie heute nahezu gänzlich ausgestorben. Dies ist insbesondere für ältere, weniger mobile Menschen ein Problem.

Auch die Zahl der PKW pro Haushalt steigt noch immer an und die Mobilität nimmt weiter zu, wobei zwischenzeitlich auch Personengruppen, die früher üblicherweise über keinen eigenen Pkw verfügten, Teil der „motorisierten Mobilität“ geworden sind. Da der Versorgungseinkauf fast nur noch mit dem Pkw erledigt wird, drängen zunehmend Betriebe, die sich durch Kopplungskäufe eine Steigerung ihres Umsatzes versprechen (z.B. Blumen- oder Tabak- und Zeitschriftenläden, Apotheken, Optiker, ...), an die entsprechenden Standorte. Diese „Fachmarktzentren“ sind mit immer breiter gestreuten Angeboten ausgestattet, die oft durch zahlreiche kleine Läden und Dienstleister (z.B. Reinigung, Änderungsschneiderei, ...) in unmittelbarer Zuordnung „schleichend“ ergänzt werden. So können zahlreiche Erledigungen des täglichen Bedarfs „nebenher“ erfolgen und ein Besuch des Ortskerns erübrigt sich zunehmend.

Ein aktueller Trend betrifft vor allen Dingen die Vergrößerung der Verkaufsflächen, die sich früher oft am seinerzeit geltenden Maßstab der Großflächigkeit orientierten und damit häufig unter 700 m² lagen.⁴ Durch Wünsche der Kunden nach mehr Übersichtlichkeit bei der Warenpräsentation sowie mehr Einkaufskomfort (z.B. breitere Gänge, Vermeidung hoher Regale, Erhöhung der Anzahl der Kassen u.ä.) und durch immer strengere gesetzliche Anforderungen (z.B. Pfandrücknahmepflicht, Entsorgung von Batterien und Leuchtmitteln, Entsorgung von Verpackungsmaterial u.ä.) beantragen daher heute selbst klassische Lebensmitteldiscounter wie ALDI, LIDL, PENNY u.a. zunehmend Verkaufsflächen von 1.000 bis zu 1.300 m², wobei dies keineswegs nur für Standorte in größeren Städten gilt. Vollsortimenter wie EDEKA, REWE, WASGAU u.a. benötigen sogar noch deutlich größere Flächen, da hier die angebotene Warenpalette erheblich breiter ist als bei den Discountern und meist noch Frischeprodukte u.ä. hinzukommen.

Aus diesem Grund sind Lebensmittelgeschäfte in den Stadtkernen heute vielerorts nicht mehr oder nur noch vereinzelt zu finden. Auch Standorte, die erst vor wenigen Jahren eröffnet wurden, aber keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr bieten, um den aktuellen Trends Rechnung zu tragen, werden aufgegeben. Dies betrifft sowohl Lagen im Ortszentrum, als auch Ansiedlungen in den Rand-

³ In den meisten Fällen werden heute ein Vollsortimenter (z.B. EDEKA oder REWE) mit einem Lebensmitteldiscountmarkt (z.B. ALDI oder LIDL), einem Drogeriemarkt (z.B. DM oder ROSSMANN) und weiteren Discountmärkten verschiedener Branchen (z.B. KIK oder TAKKO aus dem Textilbereich, DEICHMANN oder SCHUHMARKE aus dem Bereich Schuhe / Lederwaren) und einigen kleineren Läden (Bäcker, Metzger, Tabak / Zeitschriften, ...) kombiniert. Vielfach tritt zur Abrundung des Sortiments noch ein Getränkemarkt hinzu. In größeren Städten wird nicht selten zusätzlich ein Elektrofachmarkt angesiedelt.

⁴ Im Jahr 2005 hatte sich das BVerwG mit der Fragestellung zu beschäftigen, ab welcher Größe ein Einzelhandelsbetrieb als „großflächig“ gilt. Bis dahin wurde meist davon ausgegangen, dass - obwohl eine feste Grenze nicht existierte - ein Schwellenwert von 700 m² nicht überschritten werden darf. Mit den Entscheidungen vom 24. November 2005 - 4 C 10/04 und 4 C 14/04 - wurde erstmalig eine verbindliche Grenze definiert, die seitdem bei 800 m² Verkaufsfläche liegt. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass heute auch verschiedene Flächenanteile (z.B. Kassenvorzone) zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind, die früher bei deren Bestimmung gerne außen vor gelassen wurden.

bereichen, die oft genug nur wenige Jahre betrieben werden. Der Markt ist außerordentlich schnelllebig geworden, was durch die Übernahme bestimmter Anbieter durch größere Konzerne noch verstärkt wird.⁵

Um der zunehmenden Konkurrenz Stand halten zu können, folgen mittlerweile auch Ketten diesem Trend, deren Stärke bislang vornehmlich in ihrer Präsenz in „Laufwegen“ der Ortskerne zu sehen war. So verfolgt beispielsweise SCHLECKER heute mit seinen „XL-Märkten“ das Ziel, Anbietern, die in den vergangenen Jahren durch zahlreiche neue Standorte außerhalb der gewachsenen Kernbereiche erhebliche Kaufkraftanteile im Segment „Gesundheits- und Körperpflege“ hinzugewonnen haben (z.B. DM, ROSSMANN, ...), Paroli zu bieten. Dies führt im Zweifelsfall jedoch zur Aufgabe der eingesessenen SCHLECKER-Märkte im Ortskern, da ins-besondere in kleineren Gemeinden zwei Märkte meist nicht rentabel betrieben werden können.

2.1.3 Vorgaben der Landesplanung

Aus dem Ziel **Z 40** des LEP IV geht hervor, dass Bitburg die Funktion eines Mittelzentrums in Kooperation mit Neuerburg zugewiesen wird. Diese Zuweisung bedingt auch eine Teilung der Aufgaben mittelzentraler Orte. Damit ist auch im Hinblick auf den Einzelhandel die Funktionsteilung zu berücksichtigen. In Bezug zum Größenverhältnis der beiden Städte (~1.500 : ~14.000) ist der Schwerpunkt dieser Entwicklung jedoch in Bitburg zu sehen, was bereits aus dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitburg hervorgeht. Diese Betrachtungsweise wurde auch mit der Stadt Neuerburg im Rahmen der Ausarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Rahmen der Beteiligung abgestimmt.



Abbildung 9: Leitbild Daseinsvorsorge – Zentrale Orte, Mittelbereiche und mittelzentrale Verbünde
 (Quelle: LEP IV, Karte 6 (Ausschnitt) | eigene Darstellung)

Dem LEP IV sind unter Kapitel 3.2.3 „Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)“ folgende Zielaussagen zu entnehmen, die über die Bestimmungen des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) als „Ziele der Raumordnung“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen verbindlich zu beachten sind:

⁵ Aktuelles Beispiel ist die Übernahme der PLUS-Märkte durch die EDEKA-Gruppe. Diese wurden bereits weitgehend in NETTO unbenannt. Dort, wo bereits ein NETTO-Markt existierte, wurde in vielen Fällen ein Standort aufgegeben.

- Z 57** Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.
- Z 58** Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche (*Zentrale Versorgungsbereiche* im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.
- Z 59** Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an **Ergänzungsstandorten** der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.
- Z 60** Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.
- Z 61** Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (**Agglomerationsverbot**). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

Z 57 definiert eine absolute Obergrenze, die für die Stadt Bitburg mit ihrer Funktion als Mittelzentrum nicht relevant ist, da hier Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche zulässig sind.

Z 58, das sogenannte ‚städtebauliche Integrationsgebot‘, fordert bei Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten eine Lage innerhalb eines ‚Zentralen Versorgungsbereiches‘. Da es sich im vorliegenden Falle um ein Einkaufszentrum in einem Bereich handelt, der laut dem sich zur Zeit in Aufstellung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitburg für innenstadtrelevanten Einzelhandel vorgesehen ist, ist keine Beeinträchtigung des städtebaulichen Integrationsgebotes durch das Vorhaben gegeben.

Z 59 definiert Vorgaben für die Ansiedlung von Betrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (z.B. Baustoffmärkte u.ä.), und ist aufgrund des voraussichtlich maßgeblich innenstadtrelevanten Sortimentes der Bit-Galerie nicht näher zu prüfen. Zudem ist die Lage des Areals in einem zukünftig planerisch festgelegten und derzeit schon faktisch vor Ort erkennbar vorhandenen Zentralen Versorgungsbereich ausreichend, um eine Ansiedlung an dieser Stelle grundsätzlich zu begründen.

Z 60, das sogenannte ‚Nichtbeeinträchtigungsgebot‘, bekräftigt, dass durch geplante Ansiedlungen großflächiger Betriebe weder die Zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde noch die benachbarter Kommunen wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Dieses Gebot wird vorliegend für das Vorhaben zu prüfen sein.

Z 61 sieht vor, dass auch für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches keine räumliche Häufung, sog. ‚Agglomeration‘, auftreten soll. Dem ist durch entsprechende Flächenbeschränkungen entgegenzuwirken.

ken. Bei bereits bestehenden Agglomerationen ist dieser Zustand als maximale Ausdehnung bauleitplanerisch zu sichern. Dieser Fall ist für das Vorhaben nicht zu prüfen.

Für die weitere Untersuchung der möglichen Auswirkungen eines neuen Einkaufszentrums mit ca. 12.000 m² Verkaufsfläche in der Bitburger Innenstadt muss lediglich **Z 60** detailliert überprüft werden, was den Nachweis erfordert, wie sich die Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Stadt Bitburg und benachbarte zentrale Orte ausdrücken.

2.1.4 Vorgaben der Regionalplanung

Im regionalen Raumordnungsplan (RROP) der Region Trier von 1985 / Teilfortschreibung 1995⁶ ist Bitburgs mittelzentraler Funktion zufolge, der Stadt auch die Verbandsgemeinde Bitburg-Land als Nahbereich zugeordnet. Die Mittelzentren sollen laut RROP so ausgestattet oder ausgebaut sein, dass sie über die Grundversorgung hinaus den gehobenen Bedarf der Bevölkerung decken können. Sie nehmen für ihren Verflechtungsbereich neben der Funktion als Zentrum regionaler Arbeitsmärkte und als übergeordnete Siedlungsschwerpunkte auch die Versorgungsfunktion wahr. Dies entspricht auch den Vorgaben des Z 40 des LEP IV. Hiernach ist für die Untersuchung stets zu unterscheiden, ob es sich um einen grundzentralen Versorgungsauftrag zur Sicherung der Nahversorgung oder um einen mittelzentralen Versorgungsauftrag für den Verflechtungsbereich der kooperierenden Mittelzentren handelt.

Bezüglich der Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsprojekten sind laut der Teilfortschreibung des RROP von 1995 (Aussagen aus RROP 1985 bzgl. Einzelhandel sind seit dem ungültig) bestimmte Voraussetzungen als Ziele der Regionalplanung zu beachten. Zur Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen in der Region und in Anlehnung an die Sicherstellung von regionalverträglichen Entwicklungen sind die folgenden Ziele maßgeblich:

- Z** Großflächige Einzelhandelsprojekte sind grundsätzlich nur in zentralen Orten zulässig; Betriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 2.000 m² kommen in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht; unterhalb dieser Grenze sind großflächige Einzelhandelsbetriebe auch in Grundzentren zulässig.
- Z** Durch die Neuansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe darf die Funktionsfähigkeit benachbarter Zentren nicht gefährdet werden. Dies gilt auch für Zentren im benachbarten Ausland, soweit diese Länder vergleichbare Zielsetzungen verfolgen.

Aus der Begründung zu diesen Zielen heißt es:

B/E Eine ernsthafte Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit benachbarter Zentren ist immer dann zu vermuten, wenn die Angebotskonzentration in einzelnen Branchenbereichen an bestimmten Standorten so groß geworden ist, dass in erheblichem Umfang Kaufkraft aus benachbarten Versorgungsbereichen abgezogen wird.

B/E Die tatsächliche und schwerwiegende Betroffenheit benachbarter Zentren kann im Einzelfall beurteilt werden. Die Einzelfallbeurteilung kann aber auf Fälle beschränkt bleiben, in denen aufgrund einer augenfälligen Überdeckung von Kaufkraft an der Standortgemeinde (mehr als 150 % im zugewiesenen Verflechtungsbereich) Auswirkungen vermutet werden.

Ein weiteres Ziel regelt die Standortwahl innerhalb einer Gemeinde:

- Z** Einzelhandelsbetriebe sind in der Regel im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der jeweiligen Standortgemeinde zu errichten. Sofern geeignete städtebauliche Maßnahmen eine geordnete Anbindung eines Standortes an den jeweiligen Ortskern gewährleisten, kommen auch Standorte in Randlage zum eigentlichen zentralen Einkaufsbereich in Frage.

⁶ Planungsgemeinschaft Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985 bzw. 15. Dezember 1995

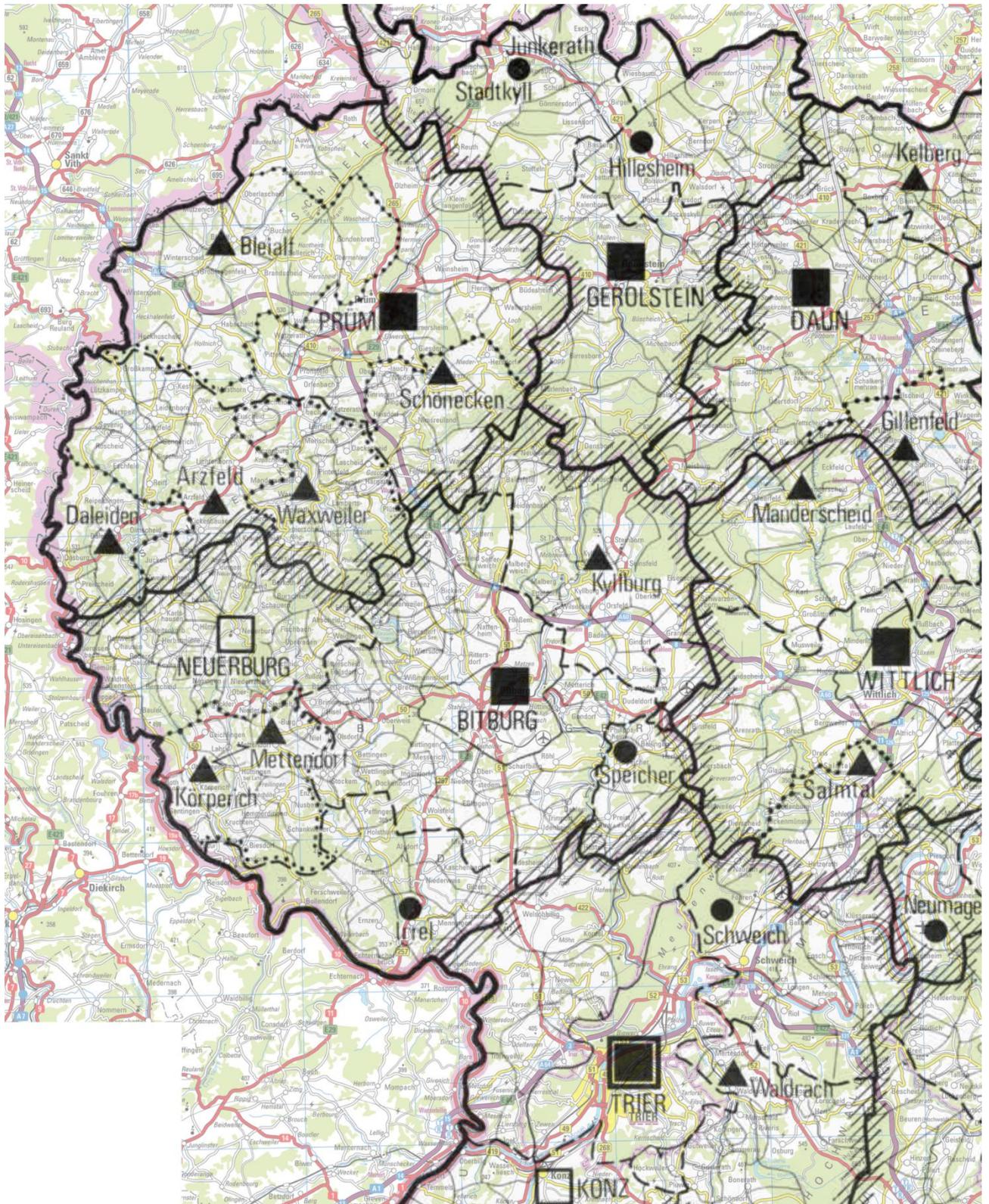


Abbildung 10: Zentrale Orte – Zentralörtliche Gliederung und Verflechtungsbereiche
 (Quelle: TK 25 | RROP 1985 / 95)

Zudem werden durch die nachfolgenden regionalplanerischen Grundsätze Eckpfeiler aufgezeigt, die zwar im Rahmen der Regionalplanung festgelegt wurden, jedoch keine verbindlichen Ziele darstellen.

- G** Ausnahmsweise können auch Sondergebietsausweisungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe in nicht integrierten Lagen zugelassen werden. Dies gilt jedoch nur für Betriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, die aufgrund ihrer fachlichen Spezialisierung auf große Ausstellungs- und Verkaufsflächen und aufgrund ihrer Vertriebsform auf Standorte mit guter PKW-Erreichbarkeit angewiesen sind und daher nicht oder nur schwer in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt werden können.
- G** Diese Betriebe dürfen auf ihrer Verkaufsfläche bis zu 5 % Randsortimente führen, die in funktionalem Bezug zum Hauptsortiment stehen oder integraler Bestandteil bestimmter Artikel sind; die maximale Verkaufsfläche für Randsortimente darf 500 m² nicht übersteigen.

Im RROP wird auch eine Sortimentsliste definiert, die zwischen den Sortimenten unterscheidet, die dem Integrationsgebot unterliegen und jenen, die nicht dem Integrationsgebot unterliegen. Eine solche Liste ist nach LEP IV jedoch standortspezifisch zu erstellen. Dann sind zudem die Abweichungen der LEP IV-Liste zu begründen, was die Auflistung durch die Raumordnung aktualisierend korrigiert hat.

Einige der zuvor genannten Ziele und Grundsätze sind jedoch durch das **aktuellere LEP IV** überholt worden. Hier gelten entsprechend die Ziele der Landesplanung.

2.1.5 Sonstige Vorgaben und Rahmenbedingungen von allgemeiner Gültigkeit

Aus den Anforderungen der Regional- und Landesplanung ergibt sich das Erfordernis, im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes den oder die „zentralen Versorgungsbereich(e)“ der Stadt Bitburg festzulegen und ggf. auch Ergänzungsstandorte zu definieren, an denen sich die Einzelhandelsentwicklung künftig konzentrieren soll. Darüber hinaus ist dort eine „Sortimentsliste“ mit für Bitburg „innenstadtrelevanten“ und „nicht innenstadtrelevanten“ Sortimenten aufzustellen, die Maßstab für die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit bestimmter Ansiedlungen ist.

In diesem Zusammenhang sind nachfolgend einige Begriffe diskutiert, die in der Konzeption und im Hinblick auf die Prüfung der Einhaltung landesplanerischer Ziele von Bedeutung sind:

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs

Aus der Rechtsprechung ergibt sich folgende Definition:

„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.“⁷

Diese Formulierung bezieht sich einerseits auf den faktischen Bestand (nämlich Bereiche, denen bereits eine bestimmte Versorgungsfunktion zukommt), als auch auf die planerische Steuerungsmöglichkeit einer Kommune, einen solchen Bereich auch erstmalig oder in Ergänzung und Erweiterung eines bereits vorhandenen Gebiets festzulegen. Ein geplanter zentraler Versorgungsbereich kann daher durchaus größer sein, als der momentan vorhandene, vorausgesetzt natürlich, dass andere Zielvorgaben (z.B. das „Nichtbeeinträchtigungsgebot“) nicht verletzt werden.

Die Schwelle der schädlichen Auswirkungen

Was möglicherweise - bezogen auf das Stadtzentrum von Bitburg oder die umliegenden Orte sowie insbesondere auch auf die benachbarten zentralen Orte - ‚schädlich‘ ist, ergibt sich aus der Rechtsprechung, die hierzu Folgendes ausführt:

⁷ BVerwG: Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7/07 – Leitsatz.

„Schädlich‘ im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB sind Auswirkungen erst dann, wenn sie gravierender sind als solche, welche erst die interkommunale Abstimmungspflicht nach § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB auslösen.“⁸

Insofern ist - bezogen auf den konkreten Fall - zu untersuchen, ob die Bit-Galerie zu Auswirkungen führt, die eine interkommunale Abstimmungspflicht auslösen. Als Faustregel gilt hier, dass erst Umsatzeinbußen von 10 % in den benachbarten zentralen Orten einen Abstimmungsbedarf auslösen. Somit muss die Schwelle für die unmittelbare Wirkung des Nichtbeeinträchtigungsgebots höher liegen.

Aus städtebaulicher Sicht ist dennoch Vorsicht geboten, denn nicht nur Betriebe, die sich auch auf die Versorgungssituation der benachbarten zentralen Orte auswirken, können im Einzelfall ‚schädlich‘ im kleinräumigen Sinne sein. Schädlich sind sie im Einzelfall auch dann, wenn sie die Nahversorgungsfunktion eines bestimmten Ortsteils nachhaltig schwächen. Zwar gibt es keine exakt definierte Grenze, was die Schädlichkeit anbelangt, jedoch hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) in diesem Zusammenhang geurteilt:

„Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde jedenfalls dann erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können.“⁹

Übertragen auf das Vorhaben bedeutet dies, dass die Galerie in der Folge zu einer Schwächung von Bitburg, einer anderen Ortsgemeinde oder eines Ortsteils im Verflechtungsbereich führen könnte, ohne dass in diesem Zusammenhang unbedingt Kaufkraftabflüsse andere Betriebe in ihrer Existenz bedrohen. Diese Situation gilt es deshalb im Folgenden ebenfalls zu untersuchen. Gleiches gilt auch für die Einflüsse auf benachbarte Zentren, die nicht im zugewiesenen Verflechtungsbereich Bitburgs, wohl aber im Einzugsbereich der Bit-Galerie liegen und den Verflechtungsbereich Bitburgs eventuell mit dem eigenen Verflechtungsbereich tangieren.

Weiter lässt die Rechtsprechung keinen Zweifel daran, dass schädliche Auswirkungen nicht auf den Umsatz einzelner Betriebe bezogen werden dürfen, sondern, sofern die Maßnahme städtebaulich motiviert ist, auch nur schädliche Auswirkungen im städtebaulichen Sinne gemeint sein dürfen. Dies gilt auch dann, wenn zwar Auswirkungen auf andere Zentren festgestellt werden, deren Funktionsfähigkeit generell jedoch nicht unter der Konkurrenz einzelner Ladenlokale zum Vorhaben leidet. Damit sind nicht nur branchenspezifische Auswirkungen sondern auch gesamtregionale Kaufkraftumlenkungseffekte für die Beurteilung eben dieser Auswirkungen darzustellen.¹⁰

Die schädlichen Auswirkungen eines Vorhabens beziehen sich jedoch nicht in jedem Fall auf die gleiche Schwellenbetrachtung, nämlich die des einschlägigen 10 %-Kriteriums, sondern sind im Falle der Prüfung für den Zentralen Versorgungsbereich der eigenen Gemeinde selbst danach zu unterscheiden, ob das Vorhaben in einem integrierten Bereich angesiedelt werden soll. Hierzu sagt das OVG Rheinland-Pfalz:

„Die Beurteilung von innerkommunalen Umsatzumverteilungen als Folge der Bauleitplanung eines Einkaufszentrums sind grundsätzlich dem planerischen Ermessen der Gemeinde innerhalb der Ziele der Raumordnung und der Grenzen der abwägungserheblichen Belange überlassen. Eine ‚10 %-Grenze‘ für Umsatzverluste könnte allenfalls dann angenommen werden, wenn es sich bei der Neuplanung um einen nicht integrierten Standort handeln würde, der zulasten der Innenstadt Einzelhandelsumsatz absorbiert“¹¹

⁸ OVG Niedersachsen: Urteil vom 17. Januar 2008 - 1 LB 154/07 (siehe auch BVerwG: Urteil vom 01.08.2002 - 4 C 5.01)

⁹ BVerwG: Urteil vom 11. Oktober 2007 - 4 C 7/07 - Leitsatz

¹⁰ vgl. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 15. November 2010 - 1 C 10320/09.OVG

¹¹ OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 20. Januar 2011 - 1 C 11082/09

Da die Bit-Galerie an einem integrierten Standort realisiert werden soll, wird entsprechend der aktuellen Rechtsprechung die Schädlichkeit für die Bitburger Innenstadt im Sinne einer Handlungsschwerpunktverschiebung geprüft werden. Näheres ergeht aus der weiteren Verträglichkeitsuntersuchung.

Die Anforderungen an die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Was die räumliche Beschreibung und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs angeht, bestehen nach höchstrichterlicher Auffassung keine exakten Maßstäbe. Jedenfalls ist es nicht unbedingt erforderlich, eine parzellenscharfe Abgrenzung vorzunehmen. Bestimmte Unschärfen, speziell an den Rändern eines solchen Bereichs, sind nach gängiger Rechtsauffassung hinzunehmen, was ein Urteil des BVerwG bestätigt:

„Das im Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG) begründete Gebot hinreichender Bestimmtheit von Gesetzen zwingt den Gesetzgeber nicht, den Tatbestand mit Maßstäben zu umschreiben, die so genau sind, dass es bei deren Auslegung und Anwendung keine Zweifelsfragen gibt.“¹²

Geeignet für die Festlegung erscheint z.B. die Ebene des Flächennutzungsplans einer (Verbands-) Gemeinde oder Stadt. In diesem Zusammenhang können neben den zentralen Versorgungsbereichen auch bestimmte Nahversorgungszentren, Sonderstandorte u.ä. dargestellt werden. Zur konkreten (Fein-) Steuerung kommt natürlich auch die Ebene des Bebauungsplans in Betracht. Ebenso ist die Abgrenzung in einem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ möglich, das als informelles städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gilt.

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und deren Abstimmung mit der Regionalplanung sind auch die auf den Ort bezogenen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente zu definieren und abzustimmen. Entsprechende Sortimentslisten sind wichtig, um einerseits eine auf die konkrete Situation bezogene Grundlage für die Beurteilung dessen zu erhalten, was tatsächlich negative Auswirkungen auf das jeweilige Zentrum haben kann, andererseits lassen sich so im Bedarfsfall auch Sonderstandorte definieren, in denen nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten werden dürfen. Dabei ist jedoch stets auch der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente zu beachten, die bei entsprechend großen Ansiedlungen durchaus dazu führen können, dass an sich (bezogen auf den Ortskern) „unschädliche“ Ansiedlungen negative Auswirkungen auf die Innenstadt oder die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche haben können. Eine gerade noch verträgliche Grenze wird im Allgemeinen bei 10 % - bezogen auf das nicht zentrenrelevante Kernsortiment – gesehen. Davon abweichend setzt der gültige Raumordnungsplan diese Grenze bei 5 % / maximal 500 m² an, was nach gutachtlicher Auffassung in Anbetracht der realen Verhältnisse bei den meisten Betrieben als unrealistisch niedriger Wert anzusehen ist.

2.2 Bitburgs Bedeutung in der Region

Die Stadt Bitburg als kooperierendes Mittelzentrum mit Neuerburg und Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Bitburg-Land sowie der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm übernimmt die hauptsächliche Versorgungsfunktion für den Verflechtungsbereich der eigenen Stadt und der Verbandsgemeinde Bitburg-Land sowie den anteiligen Mittelbereich. Hierzu ist sie laut Ziel 40 des LEP IV berechtigt und verpflichtet.

Auf Grund der zugewiesenen mittelzentralen Funktion und den bereits oben beschriebenen Zielaussagen zum Einzelhandel, steht der Stadt grundsätzlich eine sinnvolle Entwicklung und Stärkung des Einzelhandels zu. Das hier zu entwickelnde Konzept soll diese Funktion manifestieren und als Grundstein für die zukünftige Entwicklung dienen. Dabei ist jedoch nicht alleine die Rolle der Stadt in ihrem Verflechtungsbereich zu prüfen, sondern die Bedeutung Bitburgs für die gesamte Region. In diesem Zusammenhang gilt es, negative Einflüsse auf umgebende Versorgungsbe-

¹² A.a.O. – aus den Gründen.

reiche zu vermeiden und nachteilige Einflüsse umliegender Zentren auf Bitburg zu minimieren und den Standort zu stärken.

Um diese Anforderungen zu erfüllen, wird im Folgenden die Lage der Stadt Bitburg in der Region und ihr Einfluss auf die umliegenden Gemeinden dargestellt. Dabei wird berücksichtigt, dass sowohl die verkehrliche Anbindung als auch die eigene Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung Einfluss auf die Rolle der Stadt in der Region haben. Neben diesen internen Faktoren werden auch die externen Faktoren in Form der Einflüsse umliegender Zentren anhand der gleichen Fragestellungen untersucht und bewertet.

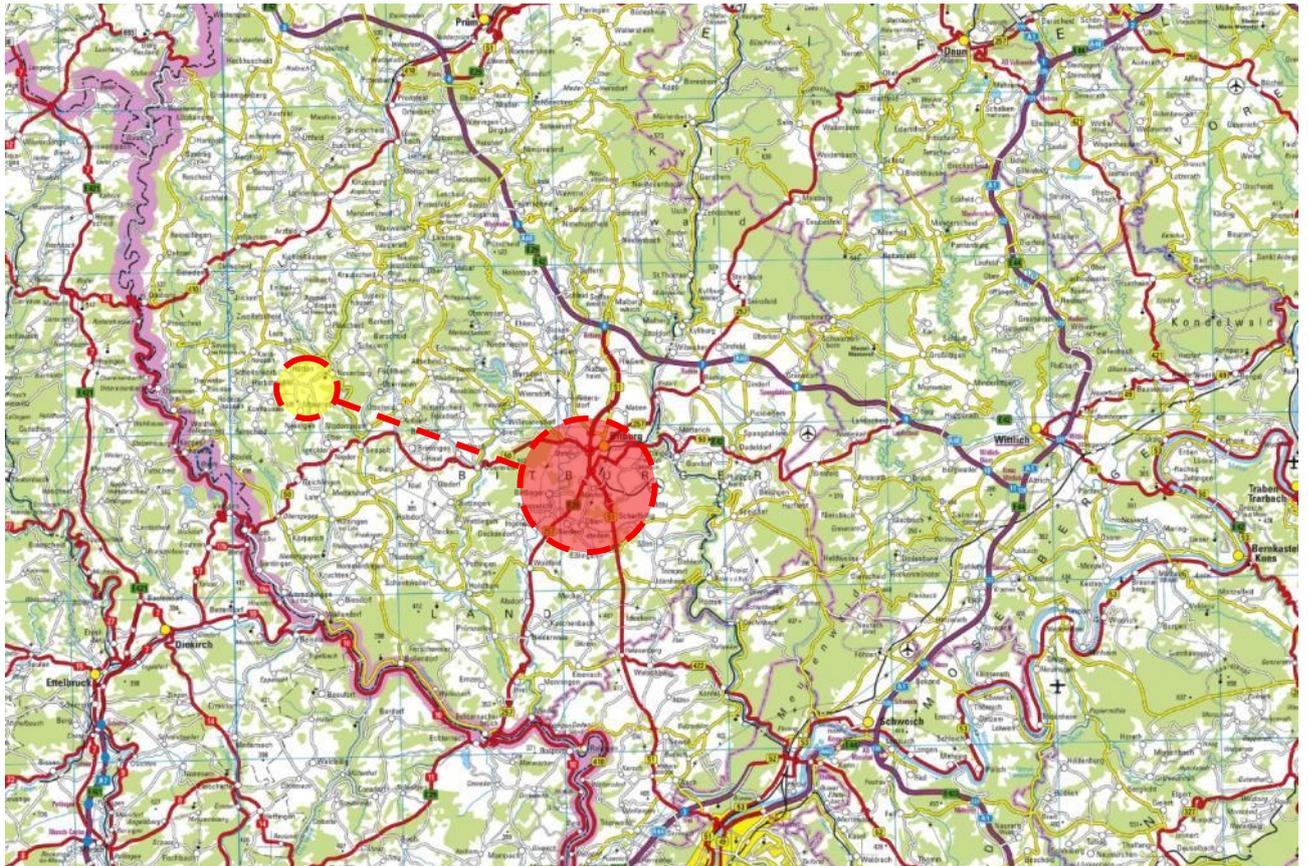


Abbildung 11: Lage der Stadt Bitburg und des kooperierenden Mittelzentrums Neuwied
 (Quelle: TK 25 | eigene Darstellung)

2.2.1 Einwohnerzahlen¹³

Die Stadt hat 12.875 Einwohner, ihre Größe beträgt 47,54 km². Die Verbandsgemeinde Bitburg-Land, der insgesamt 51 Ortsgemeinden angehören¹⁴ hat insgesamt 16.704 Einwohner und eine Fläche von 275,75 km².

Die in der amerikanischen Housing im Bitburger Osten sowie in privaten Wohnungen ansässige amerikanische Bevölkerung (Bedienstete der Streitkräfte sowie deren Angehörige) kann nicht zu den maßgeblich zu versorgenden Bevölkerungsteilen gezählt werden, da sie eine eigene Ver-

¹³ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; alle Zahlen Stand 31.12.2008.

¹⁴ Baustert, Bettingen, Bickendorf, Biersdorf am See, Birtlingen, Brecht, Brimingen, Dahlem, Dockendorf, Dudeldorf, Echtershausen, Ehlenz, Enzen, Eßlingen, Feilsdorf, Fließem, Gondorf, Halsdorf, Hamm, Heilenbach, Hisel, Hütterscheid, Hyttingen an der Kyll, Idenheim, Idesheim, Ingendorf, Ließem, Meckel, Metterich, Metterich, Mülbach, Nattenheim, Niederstedem, Niederweiler, Oberstedem, Oberweiler, Oberweis, Olsdorf, Rittersdorf, Röhl, Scharbillig, Schleid, Seffern, Sefferweich, Stockem, Sülm, Trimport, Wettlingen, Wiersdorf, Wißmannsdorf und Wolsfeld.

sorgung am Wohnstandort bzw. auf der Air Base Spangdahlem haben und die Zahl der stationierten Streitkräfte zudem einem der Militärstrategie der USA stetig unterworfenen Wandel unterliegt. Dennoch muss berücksichtigt werden, dass auch durch diese zusätzliche Bevölkerung Kaufkraft in der Stadt Bitburg und der Verbandsgemeinde Bitburg-Land generiert, die zumindest im Hinblick auf die Nahversorgung für einzelne Betriebe von Bedeutung sein kann. Das hängt auf Grund der Vielzahl der Läden jedoch auch vom Angebot selbst und von der Lage in Bezug zu den Bereichen ab, wo viele Amerikaner leben.

Etwas anders stellt sich die Situation derzeit beispielsweise in der Verbandsgemeinde Speicher dar, wo die Amerikaner, die nicht in der Housing auf der Airbase Spangdahlem leben, einen großen Teil der dortigen Bevölkerung stellen. Ihre Anzahl entspricht nahezu der Bevölkerungszahl der eigenen VG. Hier wird vor Ort festgestellt, dass die Kaufkraft der Amerikaner insbesondere in der Nahversorgung für die Struktur der dortigen Angebote existenziell wichtig ist. Ein ähnliches Verhältnis kann in Bitburg in diesem Ausmaß nicht festgestellt werden.

2.2.2 Siedlungsstruktur und verkehrliche Anbindung

Das Stadtgebiet umfasst neben der Kernstadt die Ortsteile Erdorf, Irsch, Masholder, Matzen, Mötsch und Stahl und erstreckt sich dabei über knapp 48 km². Bitburg liegt zwischen den Flüssen Nims und Kyll auf etwa 330 - 350 m Höhe über NN.

Durch die randliche Lage sind die Entfernungen zu den nächsten Ballungsräumen recht groß. So ist der Raum Köln/Bonn etwa 150 km und das Rhein-Main-Gebiet etwa 220 km entfernt.

Verkehrlich ist Bitburg über die Bundesstraßen B 50, B 51 und B 257, welche sich im Stadtgebiet kreuzen, gut an das Umland und an die nahe gelegene Autobahn A 60 angebunden. Diese führt nördlich in Richtung Aachen und Lüttich und westlich nach Wittlich, von wo aus Koblenz sowie Saarbrücken über die A 1 und A 48 in jeweils etwa einer Stunde Fahrtzeit erreicht werden können.

Ein Anschluss an das Schienennetz der Bahn besteht im Stadtteil Erdorf, etwa 6 km vom Stadtzentrum entfernt. Dort verläuft die Kylltalstrecke von Trier nach Köln. Ein Verbindungsgleis von Erdorf nach Bitburg existiert zwar noch, wird derzeit jedoch nicht genutzt.

Der nächstgelegene Flughafen befindet sich in ca. 65 km Entfernung in Luxemburg-Findel. Er ist über die B 51 und die A 64 schnell erreichbar. Der Flughafen Frankfurt-Hahn ist kaum weiter entfernt, jedoch derzeit nur schlecht angebunden. Dies wird sich erst nach Fertigstellung des Hochmoselübergangs im Zug der B 50 neu ändern. Dieses Projekt wird allerdings noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen.

Bitburg selbst verfügt über einen Verkehrslandeplatz mit Genehmigung für den Instrumentenflugbetrieb. Er wird derzeit aber hauptsächlich von Sport- und Privatfliegern genutzt und nur sehr selten von größeren Maschinen angefliegen. Hier laufen jedoch Bemühungen, den Flugplatz auszubauen.

2.2.3 Einzugsbereiche der Stadt Bitburg als kooperierendes Mittelzentrum

Im Sinne einer Betrachtung des Einzelhandels und des Einzugsbereichs der Stadt Bitburg insgesamt vor dem Hintergrund einer integrierten Stadtentwicklungspolitik sind die Raumverträglichkeit und die Eingliederung in das Zentrale-Orte-System von großer Bedeutung. Daher ist unter der nachfolgenden Betrachtungsweise eine volkswirtschaftliche Herangehensweise für die Einzugsbereichsermittlung zu verstehen, die abgestimmt mit der Regional- und Landesplanung die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung sichern und maßvoll regeln soll. Es handelt sich daher stets um eine Gesamtentwicklung und die Darstellung von Potenzialen für die gesamte Stadt. Ein Bezug zum Vorhaben erfolgt in Kapitel 3.

Zur Ermittlung des Einzugsbereichs für den Einzelhandel eines Mittelzentrums muss beachtet werden, dass hier zwischen zwei unterschiedlichen Versorgungsaufträgen der zentralen Orte unterschieden werden muss. So gibt es die Güter und Waren des „kurzfristigen Bedarfs“, welche in

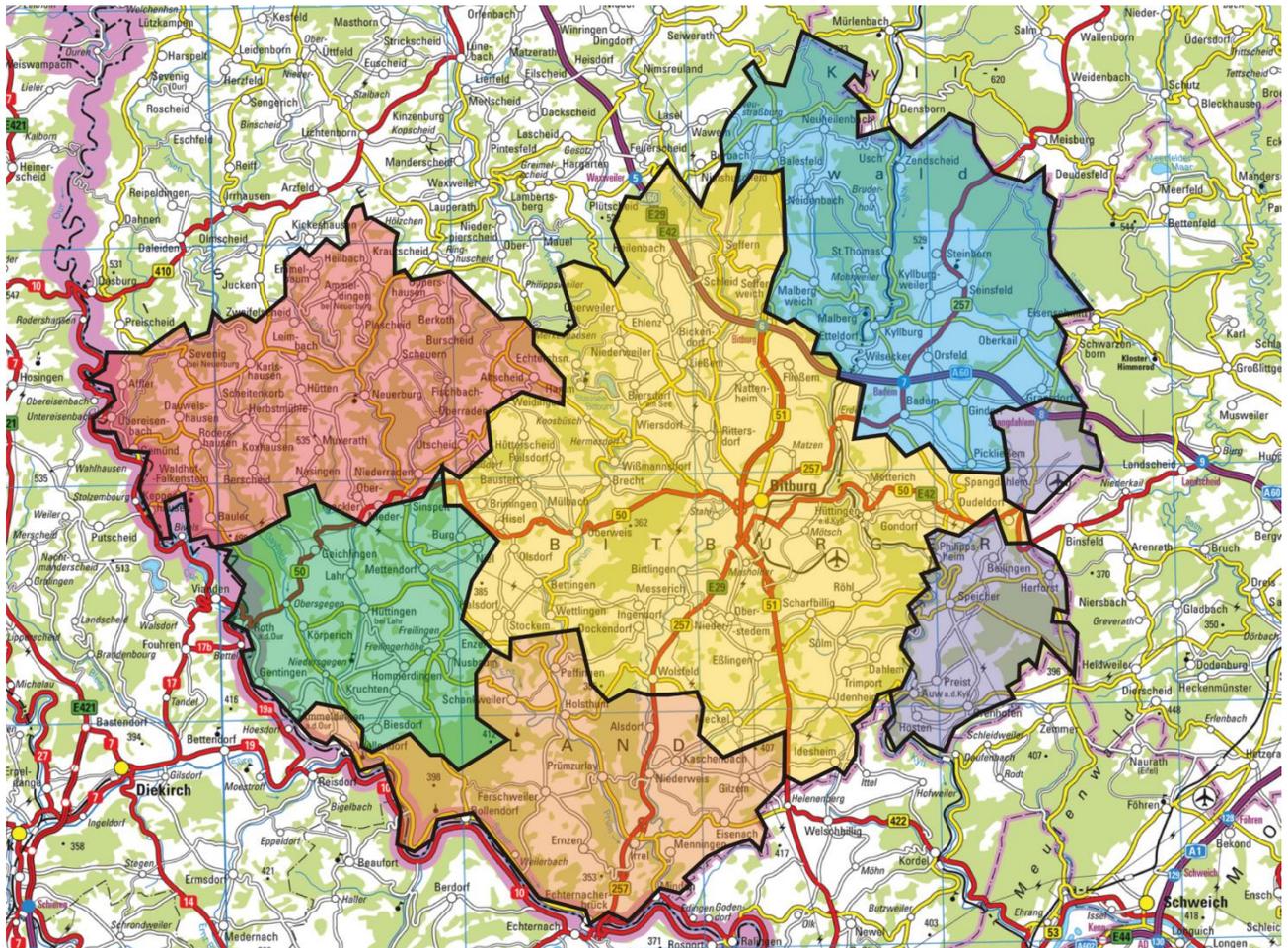
Nahbereichsstandorten bereitgehalten werden sollen. Zudem gibt es die Güter und Waren des „mittel- bis langfristigen Bedarfs“. Diese sollen vorwiegend in den Mittel- und Oberzentren angeboten werden. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, den Versorgungsauftrag der Gemeinden in und um die Stadt Bitburg in die beiden Gruppen

- kurzfristiger Bedarf und
- mittel- bis langfristiger Bedarf

zu unterteilen. Die Versorgung im Nahbereich sollte dabei die Angebote in den Ortsgemeinden ohne zugewiesene Versorgungsfunktion berücksichtigen und auch hier Angebote bis zu einer bestimmten Größenordnung zulassen.

Ermittlungsansatz 1 (administrativ)

Für das Mittelzentrum Bitburg wird durch die Landesplanung ein mittelzentraler Bereich vorgegeben. Dabei handelt es sich um die Stadt Bitburg selbst, die VG Bitburg-Land, die VG Neuerburg, die VG Irrel, die VG Kyllburg und die VG Speicher. Hierbei ist zu beachten, dass die VG Bitburg-Land für die Versorgung im Nahbereich in Gänze zur Stadt Bitburg gezählt werden kann. In der Neuaufstellung des Raumordnungsplans ist jedoch geplant, dass Bettingen Grundzentrum werden soll und somit einen eigenen Versorgungsauftrag für die Nahversorgung erhält. Dieser Zeitpunkt ist jedoch noch nicht abzusehen, weshalb die Potenziale für die Nahversorgung vollumfänglich der Stadt Bitburg zugerechnet werden.



- Legende:**
- Nahbereich Bitburg
 - Nahbereich Neuerburg
 - Nahbereich Körperlich / Mettendorf
 - Nahbereich Irrel
 - Nahbereich Kyllburg
 - Nahbereich Speicher

Abbildung 12: Nahbereiche und Mittelbereich der Stadt Bitburg
(Quelle: TK 25 | eigene Darstellung nach RRÖP)

	Einwohner	Kaufkraftzurechnung (ca.)
Nahbereich Bitburg	29.579	100,0 %
Mittelbereich Bitburg	zusätzlich 34.135	52,6 %
	insgesamt 63.714	insgesamt 74,6 %

Ein wichtiger Fakt, der sich aus der Kooperation nach LEP IV ergibt, ist die Kooperation mit Neuerburg. Hier muss wieder auf die Verhältnismäßigkeit der beiden Städte abgestellt werden. In einer Beteiligung zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ergab sich, dass die Stadt Neuerburg in einer umfangreichen Entwicklung des Einzelhandels in Bitburg kein Problem sieht. Die mittelzentrale Kooperation wird hier eher im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur (Krankenhaus, Fachärzte, etc.) oder dem Bereich des ÖPNV und der schulischen Ausstattung gesehen. Das bereits dargestellte Größenverhältnis der beiden Städte zueinander lässt erkennen, dass eine sinnvolle Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Bitburg zu sehen ist. Dies hat jedoch keinen Einfluss auf die zugeschriebene Nahversorgungsfunktion der Grundzentren im Mittelbereich. Der Mittelbereich Bitburg-Neuerburg wird daher auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Entwicklung dem Standort Bitburg zugeschrieben.

Bei der Betrachtung ist sicher zu stellen, dass die Nahversorgung in den übrigen Nahbereichen der Grund- und Mittelzentren rund um die Stadt Bitburg durch diese Orte selbst zu gewährleisten ist.

Daher wird die Kaufkraft aus den umliegenden Grundzentren nur anteilig, nämlich die des mittel- bis langfristigen Bedarfs, in die Betrachtungen für Bitburg eingestellt. Demnach sind aus den 17 Warengruppen der GfK 15 dem mittelzentralen Versorgungsauftrag zuzurechnen. Dies schließt jedoch nicht die Eigenversorgung der Grundzentren mit entsprechenden Waren völlig aus, soll aber einer zu starken Konzentration dieser Angebote in den Grundzentren im Sinne einer Hierarchie zu den Mittelzentren regeln und die Ansiedlung großflächiger Betriebe steuern.

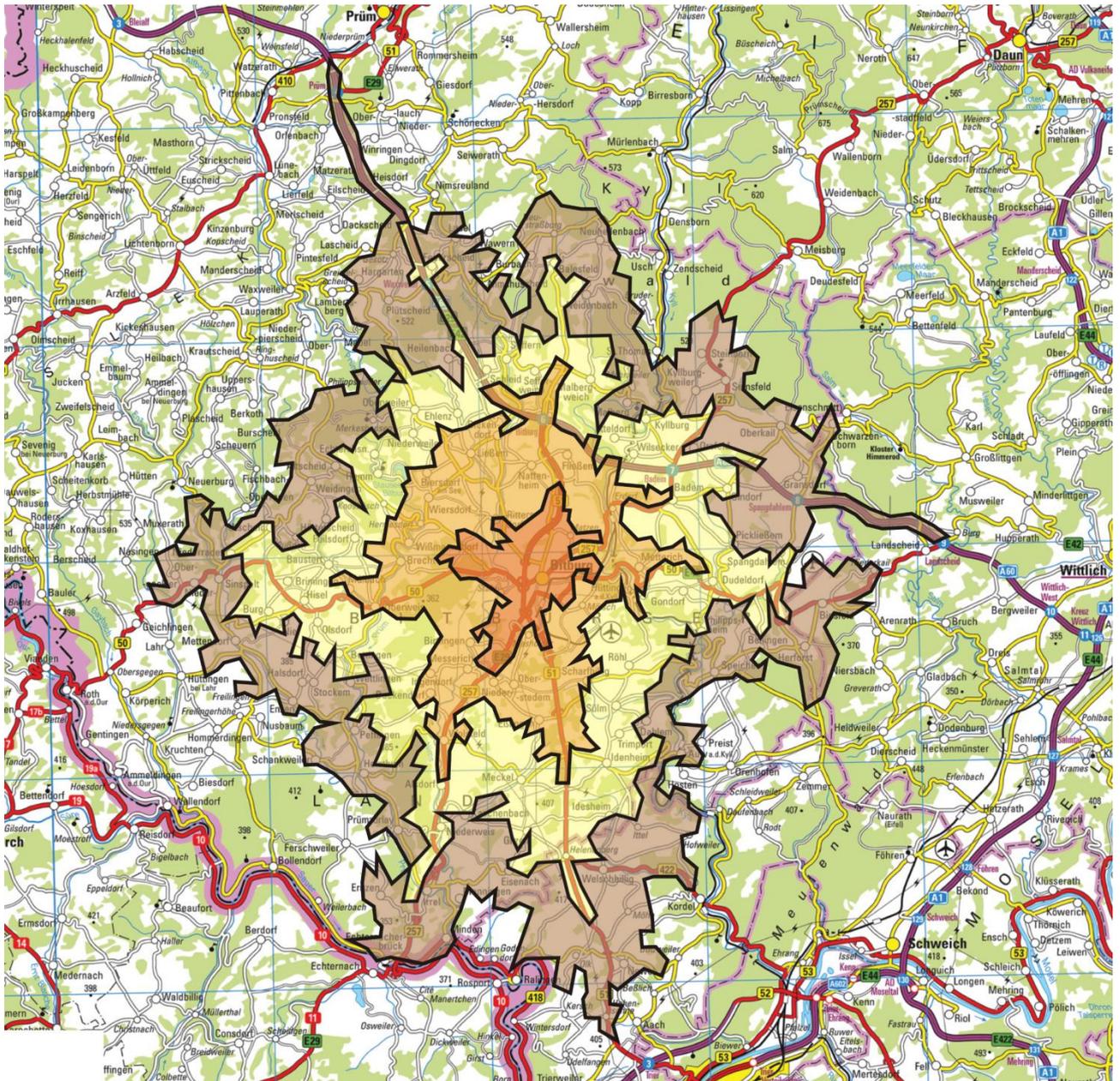
Nach den vorgegebenen administrativen Grenzen ergibt sich für die Stadt Bitburg bezogen auf die Versorgung im **Nahbereich** eine maßgebliche Zahl von **29.579 Einwohnern**. Für den **Mittelbereich** können der Stadt Bitburg **63.714 Einwohner** zugerechnet werden.

Ermittlungsansatz 2 (Fahrzeiten)

Dieser Ansatz leitet sich aus der Betrachtung eines in der Regel etwa zehn Minuten Fahrtzeit tragenden Toleranzrahmens für die tägliche Versorgung der Wohnbevölkerung rund um einen Handelsstandort im ländlichen Raum ab und berücksichtigt des Weiteren die Zuweisung von etwa 20 Minuten Fahrtzeit bis zu einem Standort, der Angebote für die mittel- bis langfristige Versorgung bereitstellen soll. Hiernach lässt sich nach dem Zustand der verkehrlichen Anbindung von Handelsstandorten die Einwohnerzahl ermitteln, die dem Standort unter solitärer Betrachtung zuzuordnen wäre. Da es aber auch in diesen Fahrradien um Handelsstandorte Überschneidungen mit benachbarten Versorgungszentren gibt, die auf Grund ihrer Angebote selbst über entsprechende Einzugsbereiche verfügen, sind hierbei regelmäßig Korrekturen vorzunehmen.

	5 min	10 min	15 min	20 min
Bevölkerung	6.910	18.481	33.249	55.827
Fläche in km²	19,11	129,77	330,90	617,10
Bevölkerungsdicht (EW/km²)	361,58	142,41	100,48	90,47

Die Betrachtung stammt aus den Untersuchungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitburg (derzeit Entwurfsstand vor Beschlussfassung), bildet jedoch nicht den als betriebswirtschaftliche Berechnungsgrundlage für die Bit-Galerie gewählten Ansatz ab. Vielmehr handelt es sich um einen theoretischen betriebswirtschaftlich orientierten Ansatz, der in Annahme einer volkswirtschaftlichen Betrachtungsweise für eine städtebauliche Gesamtentwicklung Bitburgs nicht allein, jedoch hilfsweise, herangezogen werden kann. Insbesondere im ländlichen Raum ist diese zusätzliche Betrachtung notwendig, da es um eine Versorgung in der Fläche geht und der ÖPNV zumeist nicht geeignet ist, die befriedigende Anbindung der Dörfer an jedes Versorgungszentrum herzustellen. In einer großstädtischen Untersuchung würde diese Fahrzeitenbetrachtung nicht geeignet sein, um eine Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten nachzuweisen. Hier ist vielmehr der Verkehrsfluss durch die Lenkung des innerstädtischen Verkehrs maßgeblich dafür verantwortlich, ob ein Nahversorger von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen ist.



Legende: 5 Minuten 10 Minuten 15 Minuten 20 Minuten

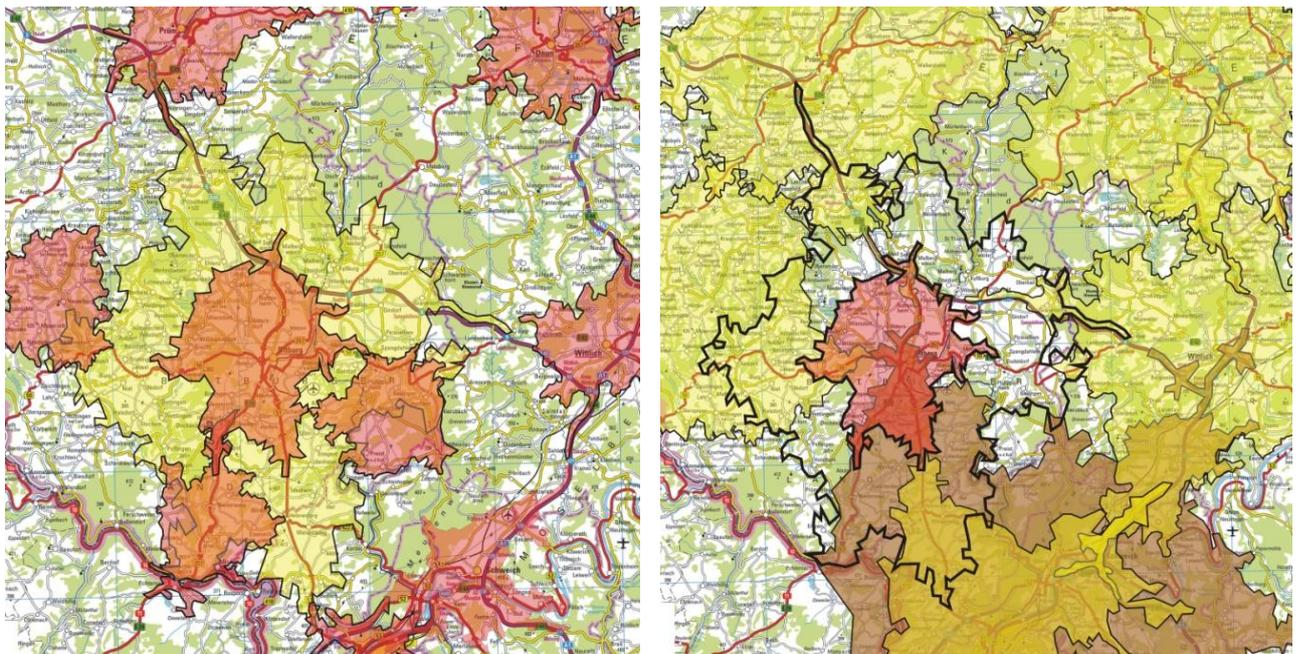
Abbildung 13: Fahrtentfernungen ausgehend vom Vorhabenstandort
(Quelle: TK 25 | eigene Darstellung nach inframation AG)

Im 5-Minuten-Bereich liegt danach in erster Linie die Stadt Bitburg selbst, am Rande noch einige zugehörige Stadtteile. Innerhalb dieser Zone leben bereits knapp 7.000 Einwohner. In dieser Entfernung kann auch von einer fußläufigen Anbindung an die Innenstadt ausgegangen werden. Im 10-Minuten Fahrradius befinden sich einige Ortsgemeinden der VG Bitburg-Land. Es werden hier bereits Orte der umliegenden Verbandsgemeinden tangiert. Dieser Bereich hat zusammen ca. 18.500 Einwohner. Der Rest der Verbandsgemeinde Bitburg-Land befindet sich vorwiegend innerhalb einer 15 bis 20-Minuten-Zone um das Mittelzentrum. Diese zählt über 33.000 bzw. knapp 56.000 Einwohner, geht jedoch teilweise deutlich über das Verbandsgemeindegebiet hinaus. Hier werden Nahversorgungsstandorte erfasst, deren mittelzentraler Bedarf in großen Teilen von Bitburg zu decken ist.

Der 20-Minuten-Radius überschneidet sich bereits spürbar mit den Einzugsbereichen der umliegenden Mittelzentren. So werden hiervon die Einzugsbereiche von Neuerburg, Prüm und Trier tangiert. Hier muss daher eine Korrektur unter Berücksichtigung der Versorgungsaufträge der genannten Zentren erfolgen. Weiter ist zu beachten, dass der Stadt Trier als Oberzentrum eine besondere Funktion als Versorgungsstandort mit erweiterter Bedeutung für die langfristige Versorgung zukommt.

Unberücksichtigt bleibt bei den vorgenannten Betrachtungen jedoch, dass Bitburg aufgrund seiner Lage und Ausstattung auch einen erheblichen Einfluss auf die Grenzregion im Großherzogtum Luxemburg ausübt und gerade die Einwohner aus dem Raum Echternach zur Deckung ihres mittelzentralen Bedarfs häufig auch nach Bitburg fahren. Hierzu liegen zwar keine exakten Zahlen vor, jedoch ist der Anteil der Kunden aus Luxemburg spürbar und kann insofern bei den anzustellenden weiteren Überlegungen nicht ganz außer Acht gelassen werden.

Für den Nahbereich - und somit die unmittelbare Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs - lässt sich in der Regel eine Fahrtfernung von etwa 10 Minuten als realistische Größe annehmen. In diesem Bereich leben laut Erhebung 18.481 Einwohner. Berücksichtigt man jedoch die Lage im ländlichen Raum mit ihren teilweise recht großen Entfernungen zu den nächstgelegenen Einzelhandelsstandorten, so kann im Falle von Bitburg von einem Einzugsgebiet bis zu 15 Pkw-Fahrminuten ausgegangen werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Überschneidungs- und Unterdeckungsgebiete anderer Zentren hier als Korrekturfaktor einzurechnen sind.



Legende: 10 Minuten 20 Minuten 30 Minuten

Abbildung 14: Überschneidungen der Einzugsbereiche der umliegenden Zentren in 10 und 20 Minuten
 (Quelle: TK 25 | eigene Darstellung nach information AG)

Rechnet man also ausgehend von den 15 minütigen Fahrradien zunächst die Einwohner der Gemeinden mit einer eigenen Versorgungsfunktion aus dem obigen Zahlenwerk heraus, ergibt sich eine Verringerung der nach der reinen Fahrtzeit ermittelten 33.249 Einwohner um ca. 4.250 Personen. Es verbleibt ein bereinigter Wert von rund 29.000 Einwohnern im tatsächlichen Nahbereich. Dieser entspricht in etwa der Einwohnerzahl von Stadt und VG, die bei 29.579 liegt. Unterstellt man im Sinne einer konservativen Betrachtungsweise, dass die Einwohner der randlichen Gemeinden einen Teil ihres Bedarfs in schneller zu erreichenden, wenn auch aufgrund der Angebotsstruktur weniger attraktiven Gemeinden decken, so ist der o.g. Wert nochmals um etwa 3.000 Personen zu verringern. Es verbleiben dann rechnerisch 26.579 Personen, die dem Einzugsbereich

zuzurechnen wären. Zwar ist dieser Einzugsbereich räumlich nicht mit der Stadt und der VG gleichzusetzen, die Zahl derer, die nach dieser Berechnungsmethode ihren täglichen Bedarf in Bitburg deckt, entspricht aber relativ genau der nach dem administrativen Modell, das 26.604 Einwohner im Nahbereich ergibt.

Für den Mittelbereich wird im Allgemeinen von einer zumutbaren Entfernung von 20 Minuten Fahrtzeit ausgegangen. Im vorliegenden Fall entspricht dies einer Einwohnerzahl von 55.827 im Einzugsbereich. Hier muss jedoch - analog zur Betrachtungsweise für den kurzfristigen Bedarf - eine Korrektur um diejenigen Gemeinden vorgenommen werden, die entsprechend weiter entfernt liegen, jedoch wegen der größeren Attraktivität erfahrungsgemäß eher in Bitburg als in vergleichbar weit entfernten anderen zentralen Orten einkaufen. Bei der Berechnung der tatsächlichen Kunden aus der Umgebung kann davon ausgegangen werden, dass die schlechtere Ausstattung der umliegenden Gemeinden - insbesondere nördlich der Stadt Bitburg, wie etwa Arzfeld, Kyllburg, Neuerburg und Prüm von Bedeutung ist und dementsprechend aus diesem Bereich rund 10.000 zusätzliche Einwohner zum (mittelzentralen) Einzugsbereich der Stadt Bitburg gehören, auch wenn die Fahrtfernung mehr als 20 Minuten beträgt. Danach würde der Einzugsbereich für die mittelzentrale Versorgung mehr fast 66.000 Einwohner betragen. Ein Korrekturfaktor im gegenteiligen Sinn ergibt sich jedoch im Süden und Osten Bitburgs durch die hier gelegenen Städte Wittlich und Trier. Verschiedene Gemeinden im Überschneidungsbereich tendieren traditionell oder aufgrund der besseren Verkehrsanbindung eher nach hier als nach Bitburg, so dass sich die verschiedenen Zu- und Abschläge sich zwar nicht vollständig aufheben, sich selbst bei konservativer Betrachtung aber ein realistischer Einzugsbereich von mindestens 60.000 Einwohnern ergibt.

Betrachtet man die in der direkten Umgebung gelegenen Grund- und Mittelzentren, erscheint die o.g. Zahl sogar eher zu niedrig gegriffen, denn die Ausstattung Bitburgs, seine Lagegunst und andere Faktoren lassen darauf schließen, dass verschiedene der umliegenden Gemeinden faktisch dem Verflechtungsbereich der Stadt Bitburg zuzurechnen sind, auch wenn sich das rechnerisch nicht im Detail belegen lässt.

Die Touristenzahlen innerhalb der Stadt sind relativ gering und fließen daher nicht mit in die weiteren Betrachtungen ein. Es soll jedoch an dieser Stelle erwähnt werden, dass die Stadt Bitburg und die Verbandsgemeinde Bitburg-Land bestrebt sind, durch unterschiedliche Maßnahmen die Touristenfrequenz in Bitburg und seiner Umgebung weiter zu erhöhen, so dass mittelfristig mit einer leichten Korrektur der Kaufkraft nach oben zu rechnen ist.

Wie bereits zuvor erläutert, werden die vor Ort ansässigen Amerikaner, die bei den Streitkräften stationiert sind sowie deren Angehörige ebenfalls nicht in den Einzugsbereich mit eingerechnet.

Nach diesem Berechnungsmodell ergibt sich für die Stadt Bitburg im Hinblick auf die Versorgung im **Nahbereich** eine Zahl von **26.579 Einwohnern**. Für den **Mittelbereich** können der Stadt Bitburg mindestens **60.000 Einwohner** zugerechnet werden.

ÖPNV-Erreichbarkeit

Bezüglich der wortwörtlichen Bedeutung „Zentraler Ort“ ist natürlich die Zentralität einer Stadt auch aus Sicht ihrer ÖPNV-Anbindung zu beurteilen. Im ländlich geprägten Raum gilt bekanntermaßen bereits eine höhere Affinität zum MIV als dies in den großen Städten oder Ballungszentren der Fall ist. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist jedoch auch die ÖPNV-Erreichbarkeit von hoher Bedeutung, da konzeptionelle Planungen Grundsteine für eine lange die Struktur des Raums prägende Entwicklung legen können.

Unter dem Gesichtspunkt der bestehenden Netze in der Region kann Bitburg als mäßig gut in den ÖPNV eingegliedert eingestuft werden. Über den Omnibusbahnhof in direkter Innenstadtlage ist die Anbindung potenziell sehr gut auszugestalten, um der Einzelhandelsfunktion Bitburgs eine angemessene Erreichbarkeit zu gewähren. Jedoch ist das Busnetz Bitburgs und die Frequenz der Linien nicht geeignet kurzfristige Besorgungen oder Termine in der Bitburger Innenstadt wahrzunehmen. Mit Ausnahme des Schülerverkehrs ist eine Fokussierung auf den MIV die Folge.

Der vorhandene Bahnhof im Stadtteil Erdorf ist nicht an die Innenstadt angebunden. Hier existiert eine Busverbindung zum Omnibusbahnhof. Der Bahnhof Bitburg Erdorf ist an den Nahverkehr der Deutschen Bahn angebunden.

Es bleibt festzuhalten, dass die Entwicklung des Einzelhandels nicht von der Anbindung des ÖPNV abhängig gemacht werden kann, da die Erreichbarkeit Bitburgs wegen der nicht in die Kernstadt integrierten Lage des Bahnhofs und die unbeständige Busanbindung der Kernstadt an das Umland ein Ausweichen auf den MIV bewirken.

Zwischenfazit

Zur Bewertung des Handelsstandortes Bitburg insgesamt sind den Berechnungen für ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Zahlen der administrativen Einzugsbereichsbetrachtung (Nahbereich 29.579 EW und Mittelbereich 63.714 EW) zugrunde zu legen. Sie kommen den ermittelten Zahlen aus den Fahrtfernenungen sehr nah und können auch bei nicht deckungsgleicher Annahme der Einzugsbereiche herangezogen werden.

2.3 Angebot und Nachfrage

2.3.1 Einzelhandelsbesatz

Aus dem aktuellen Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Bitburg lässt sich entnehmen, welche Angebote vorhanden sind. Diese Angebote wurden durch eine umfassende Bestandsaufnahme im Stadtgebiet sowie eine überschlägige Erfassung in der umgebenden Region ermittelt und als Grundlage für weitere Berechnungen herangezogen.

Die vorhandenen Betriebe werden bezüglich ihrer Waren in die folgende Aufteilung der Warengruppen eingegliedert. Dabei können auch Teilflächen von Betrieben in unterschiedliche Warengruppen eingeordnet werden.

Warengruppen	
Nahrungs- und Genussmittel	Foto / Optik
Gesundheits- und Körperpflege	Schuhe / Lederwaren
Baumarktspezifische Waren	Informationstechnologie
Bekleidung	Sport / Camping
Einrichtungsbedarf	Glas / Porzellan / Keramik
Bücher / Schreibwaren	Uhren / Schmuck
Unterhaltungselektronik / elektronische Medien	Telekommunikation
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Baby- / Kinderartikel
Spielwaren / Hobby	

Abbildung 15: Warengruppen zur Einteilung der Einzelhandelsangebote
 (Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) | eigene Darstellung)

Die gewonnenen Daten wurden nach der Festlegung des Einzugsbereiches für die Stadt Bitburg zur Bewertung der Einzelhandelssituation herangezogen. Im Folgenden wird unterschieden zwischen den Angeboten

- im Nahbereich (dieser entspricht im Wesentlichen dem Stadtgebiet sowie der zuvor abgegrenzten Umgebung Bitburgs in ca. 10 Pkw-Fahrminuten) und
- im Mittelbereich (restlicher Einzugsbereich wie zuvor beschrieben).

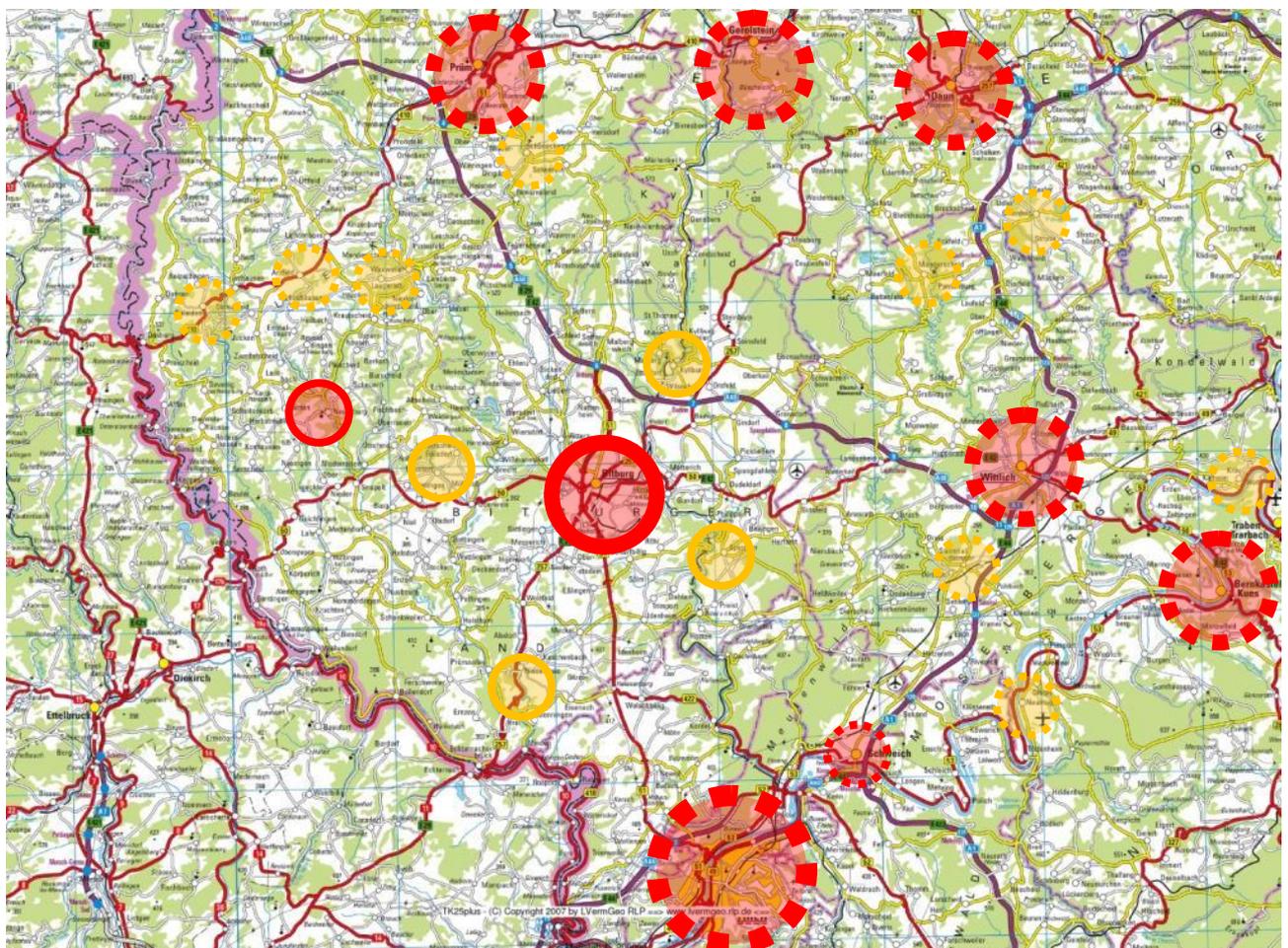
Des Weiteren unterscheidet die Konzeption zwischen den beiden typischen Bedarfsarten, nämlich den Angeboten zur Deckung

- des kurzfristigen Bedarfs (für den Nahbereich) und
- des mittel- bis langfristigen Bedarfs (für den Mittelbereich).

Die Sortimentsgruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheits- und Körperpflege“ sind dabei vollständig dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen. Hinzu kommen einige untergeordnete Einzelsortimente wie etwa „Blumen“ und „Bücher / Zeitschriften“ aus anderen Sortimentsgruppen. Alle übrigen Sortimente gehören zum mittel- bis langfristigen Bedarf.

Struktur des Einzelhandelsangebotes

Neben der Bedeutung des Einzelhandels in Bitburg für die eigene Stadt ist auch die Eingliederung der Stadt in die Region für die flächendeckende Versorgung von Bedeutung.



Legende:

	Haupt- und		Nebenhandsstandorte innerhalb des Bitburger Einzugsbereichs
	Haupt- und		Nebenhandsstandorte außerhalb des Bitburger Einzugsbereichs

Abbildung 16: Zentrale Handelsstandorte der Region
 (Quelle: TK 25 | eigene Darstellung)

Als **Haupthandelsstandorte** werden folglich die augenscheinlich großen Ansammlungen von Einzelhandelsbetrieben, die neben dem räumlichen auch einen funktionalen Zusammenhang erkennen lassen, bezeichnet.

Nebenhandsstandorte sind dagegen eher von speziellen, kleineren Angebotsdichten geprägt. Hier sind spezifische, spezialisierte Angebote - meist in Ergänzung zu den Angeboten des kurzfris-

tigen Bedarfs - angesiedelt. Maßgeblich für eine solche Situation ist meist das Vorhandensein eines Magnetbetriebs. Dies kann ein Discounter oder Vollsortimenter, in Einzelfällen jedoch auch ein großes Fachgeschäft sein.

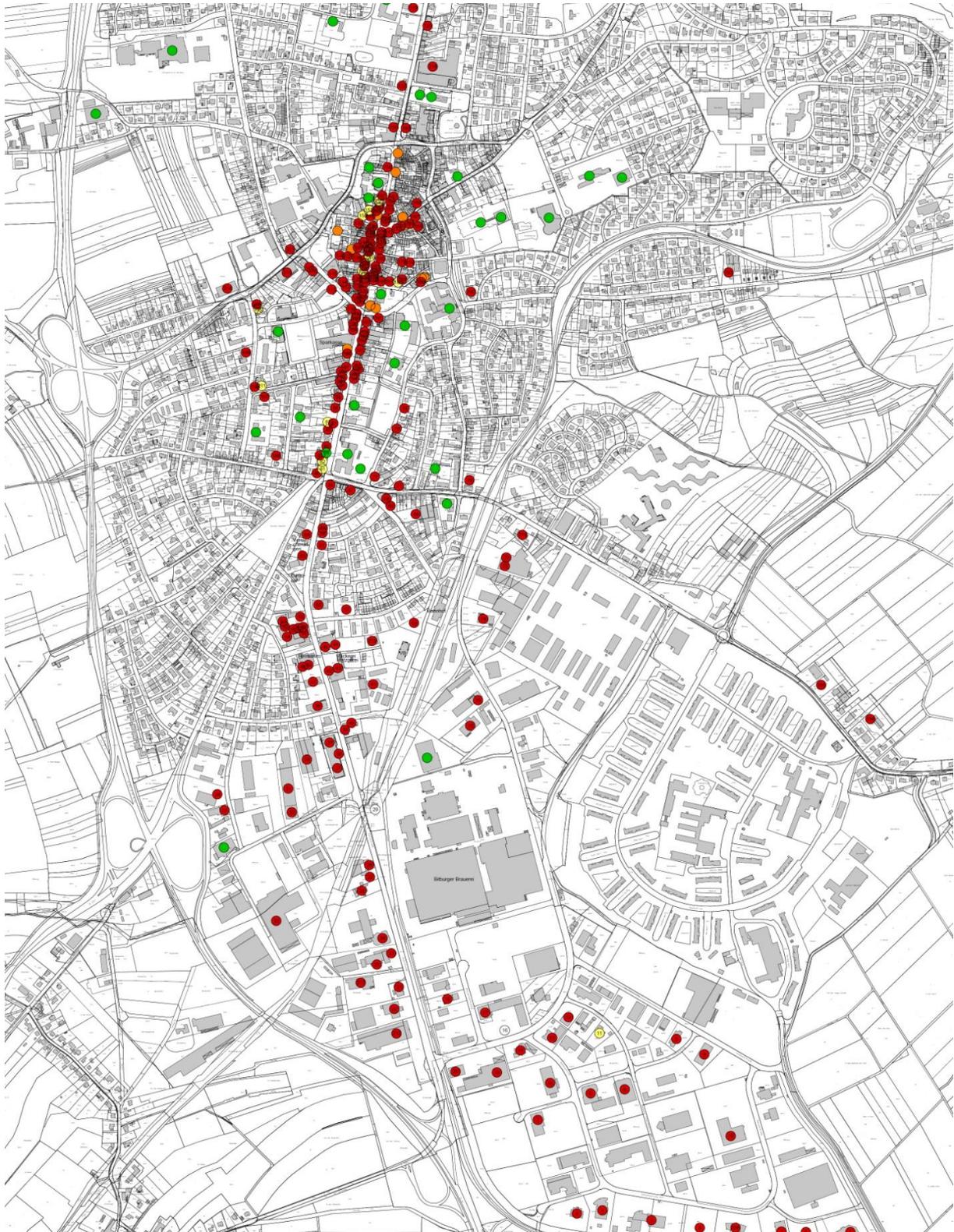
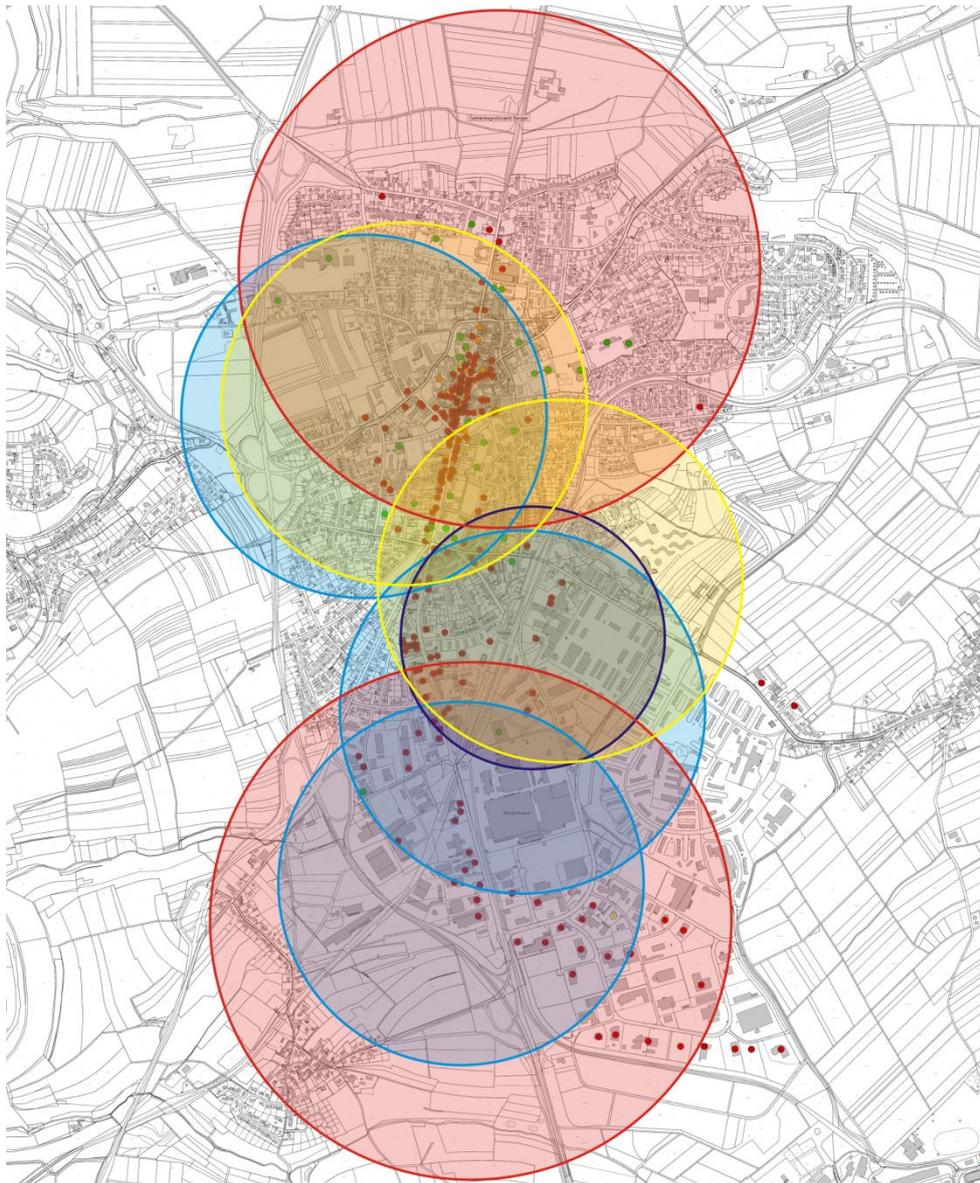


Abbildung 17: Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet
(Quelle: Liegenschaftskarte | eigene Darstellung)



Legende:
 Vollsortimenter (1.000 m)
 Vollsortimenter (700 m)
 Discounter (700 m)
 Discounter (500 m)

Abbildung 18: Radien zur direkten fußläufigen Versorgung
 (Quelle: Liegenschaftskarte | eigene Darstellung)

Verkaufsflächen im Stadtgebiet

Im Bereich der Nahversorgung stellt sich das Angebot in Bitburg zunächst gut verteilt über das gesamte Stadtgebiet dar. Aus der Bestandsaufnahme ergibt sich jedoch eine erkennbare Verschiebung dieser Angebote an die Ränder der Stadt, was mit einer guten verkehrlichen Anbindung zusammenhängt.

Insgesamt hat Bitburg ein breit gefächertes Angebot zur Nahversorgung und zahlreiche Betriebe, die Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs anbieten. Dabei verfügt Bitburg nach Aufteilung in die einzelnen Warengruppen über eine Verkaufsfläche von rund 74.000 m².

Warengruppen	Verkaufsfläche im Stadtgebiet in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	16.131
Gesundheits- und Körperpflege	3.513
Baumarktspezifische Waren	31.846
Bekleidung	5.775
Einrichtungsbedarf	7.950
Bücher / Schreibwaren	810
Unterhaltungselektronik / elektronische Medien	320
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1.680
Spielwaren / Hobby	1.350
Foto / Optik	355
Schuhe / Lederwaren	2.175
Informationstechnologie	160
Sport / Camping	710
Glas / Porzellan / Keramik	870
Uhren / Schmuck	160
Telekommunikation	115
Baby- / Kinderartikel	130
Summe	74.050

Abbildung 19: Verkaufsflächen in Bitburg nach Warengruppen
 (Quelle: eigene Darstellung)

Demnach sind in Bitburg für die Nahversorgung derzeit 19.644 m² Verkaufsfläche vorhanden. Die übrigen Angebote mit 54.406 m² Verkaufsfläche beinhalten auch die großen Baumärkte und sonstige Angebote im Stadtgebiet.

Zwischenfazit

Auf Grund der vorliegenden Daten kann derzeit davon ausgegangen werden, dass in der Stadt Bitburg alle wesentlichen Sortimente vorhanden sind und im Einzugsbereich des Mittelzentrums eine zumindest ausreichende Versorgung gegeben ist. Im Vergleich mit anderen Städten weist Bitburg mit rund 5,8 m² / EW eine sehr hohe Verkaufsfläche je Einwohner auf.

Insbesondere im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel wurde eine große Zahl an Einzelhandelsbetrieben in Form von Discountern und Vollsortimentern erhoben, die insgesamt eine beträchtliche Verkaufsfläche aufweisen. Aber nicht nur in der Stadt selbst ist der Lebensmitteleinzelhandel gut aufgestellt. Auch im direkten Nahbereich ist die Nahversorgung durch ein Netz verschiedener Anbieter aus dem Bereich der Nahrungs- und Genussmittel gesichert.

Bei den Fachsortimenten fällt im Einzugsbereich des Mittelzentrums der geringe Besitz an Angeboten folgender Warengruppen auf:

- Unterhaltungselektronik / elektronische Medien,
- Foto / Optik und
- Informationstechnologie.

Zwar sind Angebote dieser Warengruppen vorhanden, jedoch nicht in Form größerer Fachgeschäfte. Die bestehenden kleineren Läden verfügen für den Versorgungsauftrag Bitburgs im Mittelbereich über sehr geringe Verkaufsflächen.

Hierzu ist jedoch anzumerken, dass die vorgenannten Defizite durch das Randsortiment anderer Anbieter in gewissem Maße kompensiert werden können, ohne dass sich dies in den vorgenannten Zahlen wiederfindet, da hierzu eine sehr differenzierte Bestandsdokumentation aller Randsortimente erforderlich wäre, die außer Verhältnis von Aufwand und Nutzen stünde. Zudem können sich bei sogenannten „Aktionswaren“ sowohl die Waren selbst, als auch die betreffenden Verkaufsflächen täglich ändern. Daher ist eine quadratmetergenaue Bestimmung der Randsortimente nicht möglich.

Klar ist aber, dass insbesondere qualitative Lücken bestehen, die nur durch einen spezialisierten Fachmarkt (z.B. im Bereich der Informationstechnologie) oder durch ein inhabergeführtes Geschäft (z.B. im Bereich Foto / Optik) zu decken wären, da entsprechende Sortimente in einem SB-Warenhaus zwangsläufig nur in geringer Breite und Tiefe angeboten werden können. Insofern ist hier derzeit ein erkennbarer Kaufkraftabfluss, insbesondere ins Oberzentrum Trier, zu beobachten. Aber auch die Potenziale des „Online Shoppings“ sind nicht zu unterschätzen, da gerade Informationstechnologie und Medien hier in großem Umfang vertrieben werden.

Auffällig ist die Anzahl der Apotheken im Stadtgebiet Bitburgs. Die hier erhobene Zahl von acht Apotheken ist im Verhältnis zur Einwohnerzahl der Stadt sehr hoch, jedoch wird hieraus klar, dass der Standort - insbesondere wegen des hier ansässigen Krankenhauses sowie der überdurchschnittlich guten ärztlichen Versorgung – als medizinischer Schwerpunkt für die weitere Umgebung gelten kann.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist trotz der Bedeutung Bitburgs für die Umgebung zu berücksichtigen, dass auch in den sonstigen Orten des Mittelbereichs - insbesondere den vorhandenen Grundzentren und dem kooperierenden Mittelzentrum Neuerburg - Einzelhandelsangebote des mittel- bis langfristigen Bedarfs vorhanden sind. Zumindest deren Bestand sollte berücksichtigt werden. Eine gewisse Eigenentwicklung muss diesen Gemeinden ebenfalls zugestanden werden. Dabei darf die Funktion Bitburgs als maßgeblicher Versorgungsstandort jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Auf Grund des flächenmäßig sehr ausgedehnten Versorgungsbereichs und der langen Fahrtzeiten sollte besonders die Entwicklung von Orten am Rande des Einzugsbereichs nicht zu sehr beeinträchtigt werden. Klar ist jedoch, dass der Stadt Bitburg als Mittelzentrum die weitaus größte Bedeutung im Mittelbereich zukommt. Es ist daher auch gerechtfertigt, wenn sich die Stadt das an Einzelhandel „zurückholt“, was ihr als Versorgungszentrum auch zusteht.¹⁵ Hierbei sollen die Grundzentren und besonders die umliegenden Mittelzentren nicht übergangen werden. Ein klarer Auftrag zur Versorgung ist jedoch durch Bitburg als Mittelzentrum ebenso restriktiv umzusetzen, wie auch die Angebotsvielfalt auszubauen und eine Schließung von Angebotslücken mit dem Ziel zu verfolgen ein attraktiver Einkaufsstandort für die Bevölkerung zu sein. Dies muss selbstverständlich in einem regional verträglichen Maße geschehen. Hierfür sorgt bereits die Abgrenzung der Einzugsbereiche.

2.3.2 Kaufkraft

Die Darstellung der Nachfragesituation ergibt sich aus einer gemeinsamen Betrachtung des Einzugsbereichs und der statistisch ermittelten Werte zur Kaufkraft in Verbindung mit den errechneten Zahlen zu Umsatz und Angebot der Einzelhandelsbetriebe im Einzugsbereich der Stadt Bitburg.

¹⁵ Vgl. Leitsatz der Entscheidung des OVG Niedersachsen, Urteil vom 17. Januar 2008 – 1 LB 154/07: „Bei der Beurteilung der Schädlichkeit der Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden kann in Anlehnung an § 2 Abs.2 Satz 2 BauGB auch berücksichtigt werden, ob sich die „Vorhabengemeinde“ (Mittelzentrum) damit nur das an Umsatz „zurückholt“, was ihr im Vergleich zu Umlandgemeinden, die „nur“ Grundzentren darstellen, raumordnungsrechtlich an sich zusteht.“

Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial wird aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner ermittelt. Hierzu wird - basierend auf dem durchschnittlichen Einkommen - der Kaufkraftindex berechnet, welcher mit Bezug zum bundesweiten Durchschnitt die Kaufkraft für einzelne Warengruppen angibt.

Die Kaufkraftbindung (in % bzw. Mio. € Umsatz) beschreibt den Teil des Nachfrage- bzw. Kaufkraftpotenzials in einer Stadt und ihrem Einzugsbereich, der zum Untersuchungszeitpunkt tatsächlich dort gebunden wird. Die Berechnung erfolgt branchenspezifisch oder aggregiert. Basis ist dabei der tatsächlich erzielte Umsatz einer Branche dividiert durch das Nachfragepotenzial der jeweiligen Branche. Dabei ist es auch möglich, die Kaufkraftbindung für einen räumlich definierten Bereich zu ermitteln.

Die Kaufkraftbindung bzw. der Kaufkraftzu- / -abfluss bietet neben der Zentralität einen weiteren Ansatz, den Einkaufsstandort Bitburg im Hinblick auf seine Leistungsfähigkeit zu beurteilen. Für die Ermittlung der aktuellen Umsätze werden zunächst die Verkaufsflächen pro Warengruppe sowie die bundesdurchschnittlichen Umsatzkennwerte herangezogen. Die durchschnittliche Flächenproduktivität wird dann für verschiedene Sortimente unter Berücksichtigung der tatsächlichen Angebotsstrukturen im Einzugsbereich sowie mit Hilfe regionalspezifischer Korrekturwerte konkretisiert und zudem mit teilweise vorliegenden Angaben aus den ansässigen Betrieben verglichen und verifiziert.

Zur allgemeinen Bewertung des Einzelhandelsstandortes wird die Einzelhandelszentralität ermittelt. Diese errechnet sich aus den vor Ort erzielten Umsätzen und der zu erwartenden Kaufkraft der Bevölkerung im Einzugsbereich. Hier kann zwischen der Zentralität des Einzugsbereichs insgesamt und der Zentralität des Kernstandortes, hier der Stadt Bitburg, unterschieden werden.

In der Bundesrepublik Deutschland liegt die Kaufkraft einer Person bei durchschnittlich 5.201 € pro Jahr. Für die Stadt Bitburg gilt auf Grund der regionalspezifischen Einkommenssituation ein Kaufkraftindex von 94,5 %¹⁶. Hieraus ergibt sich eine Kaufkraft von 4.915 € pro Person und Jahr im Raum Bitburg. Diese Angabe wird im Folgenden als Kaufkraft pro Einwohner im Einzugsgebiet zu Grund gelegt.

Diese Kennziffer lässt sich – zunächst wiederum bundesdurchschnittlich – auch auf einzelne Warengruppen herunter brechen. Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung des o.g. Kaufkraftindex eine lokale Kaufkraft für den gesamten Einzugsbereich (Nah- und Mittelbereich) in € / Jahr.

Die Werte berücksichtigen bereits die unterschiedlichen Einzugsbereiche. So gehören die Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheits- und Körperpflege“ zu den Waren für den Nahbereich und die übrigen Warengruppen zum Mittelbereich Bitburgs.

Aus den genannten Rahmenbedingungen ergibt sich ein gesamtes **Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich** von ca. **233,70 Mio. €**.

¹⁶ Quelle: IHK Trier; nach: GFK Marktforschung GmbH, 2009.

Warengruppe	Kaufkraft/ Einwohner/Jahr Deutschland in €	Kaufkraftindex in %	Kaufkraft im Nahbereich in €	Kaufkraft im Mittelbereich in €
Nahrungs- und Genussmittel	2.069	94,5	57.833.009	-
Gesundheits- und Körperpflege	394	94,5	11.013.149	-
Baumarktspezifische Waren	577	94,5	16.128.393	18.612.621
Bekleidung	465	94,5	12.997.752	14.999.772
Einrichtungsbedarf	434	94,5	12.131.235	13.999.788
Bücher / Schreibwaren	207	94,5	5.786.096	6.677.318
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	177	94,5	4.947.531	5.709.591
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	156	94,5	4.360.536	5.032.182
Spielwaren / Hobbys	124	94,5	3.466.067	3.999.939
Foto / Optik	113	94,5	3.158.594	3.645.106
Schuhe / Lederwaren	109	94,5	3.046.785	3.516.076
Informationstechnologie	105	94,5	2.934.976	3.387.045
Sport / Camping	94	94,5	2.627.503	3.032.212
Glas-Porzellan-Keramik	79	94,5	2.208.220	2.548.348
Uhren / Schmuck	55	94,5	1.537.369	1.774.167
Telekommunikation	31	94,5	866.517	999.985
Baby-/ Kinderartikel	12	94,5	335.426	387.091
			145.379.158	88.321.240
			233.700.399	

Abbildung 20: Kaufkraft im Einzugsbereich (Nah- und Mittelbereich)

(Quelle: eigene Berechnungen | GfK 2009)

2.3.3 Kaufkraftbindung

Zur Ermittlung der Bindung der festgestellten Kaufkraft werden die Verkaufsflächen der erhobenen Einzelhandelsbetriebe herangezogen. Hierbei wird auf die sog. Flächenproduktivität zurückgegriffen, die den Umsatz pro m² Verkaufsfläche angibt. Diese wurde anhand einer Mittelwertanalyse für die einzelnen Warengruppen bestimmt.¹⁷

Aus den gewonnenen Zahlen kann der Umsatz für jede Warengruppe im gesamten Einzugsbereich errechnet werden, der sich dann - bezogen auf die vorhandene Kaufkraft - in eine Kaufkraftbindungsquote umrechnen lässt. Aus der Kaufkraftbindungsquote können erste Rückschlüsse auf die Versorgungssituation und ggf. auf verbleibende Potenziale für den Einzugsbereich abgeleitet werden.

¹⁷ Die Mittelwertanalyse basiert auf Erfahrungswerten, verschiedenen konkreten Umsatzangaben der Betriebe und Filialisten und Angaben der EHI Retail Institute GmbH, Köln, Handel aktuell 2008/2009.

Warengruppe	Kaufkraft im Einzugsbereich in Mio. €	Umsatz im Einzugsbereich bei zugrunde liegender Flächenproduktivität in Mio. €	Kaufkraftbindungsquote in %
Nahrungs- und Genussmittel	57,83	59,85	103,5
Gesundheits- und Körperpflege	11,01	12,77	116,0
Baumarktspezifische Waren	34,74	41,40	119,2
Bekleidung	28,00	17,33	61,9
Einrichtungsbedarf	26,13	23,06	88,2
Bücher / Schreibwaren	12,46	3,40	27,3
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	10,66	1,25	11,7
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	9,39	4,20	44,7
Spielwaren / Hobbys	7,47	3,65	48,8
Foto / Optik	6,80	1,31	19,3
Schuhe / Lederwaren	6,56	6,09	92,8
Informationstechnologie	6,32	0,72	11,4
Sport / Camping	5,66	2,20	38,9
Glas-Porzellan-Keramik	4,76	1,39	29,3
Uhren / Schmuck	3,31	0,83	25,1
Telekommunikation	1,87	0,30	16,0
Baby-/ Kinderartikel	0,72	0,26	36,0
	233,70	180,01	

Abbildung 21: Kaufkraftbindung im Einzugsbereich

(Quelle: eigene Berechnungen)

Der hohe Wert der Kaufkraftbindung für die Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ resultiert aus der Vielzahl der großflächigen Angebote in Bitburg.

Bezug nehmend auf die einzelnen Warengruppen muss die errechnete Kaufkraftbindungsquote aber in einigen Fällen gutachtlich korrigiert werden. Dies bezieht sich insbesondere auf erkennbare Mängel oder besondere Stärken des Angebots sowie die Tatsache, dass bei großen Anbietern verschiedene der angebotenen Sortimente mehr oder auch weniger Umsatz pro m² generieren, als im Durchschnitt aller angebotenen Sortimente. Insofern sind hier Korrekturen erforderlich, um nicht zu verzerrten Ergebnissen zu gelangen.

Änderungen durch interne Umbaumaßnahmen, andere Gewichtungen innerhalb der angebotenen Waren, die Einrichtung von kurzfristigen Aktionsflächen u.ä. müssen dagegen unberücksichtigt bleiben und bedingen eine gewisse Unschärfe, die jedoch - bezogen auf den gesamten Einzugsbereich und alle hier vertretenen Betriebe - nicht ins Gewicht fällt.

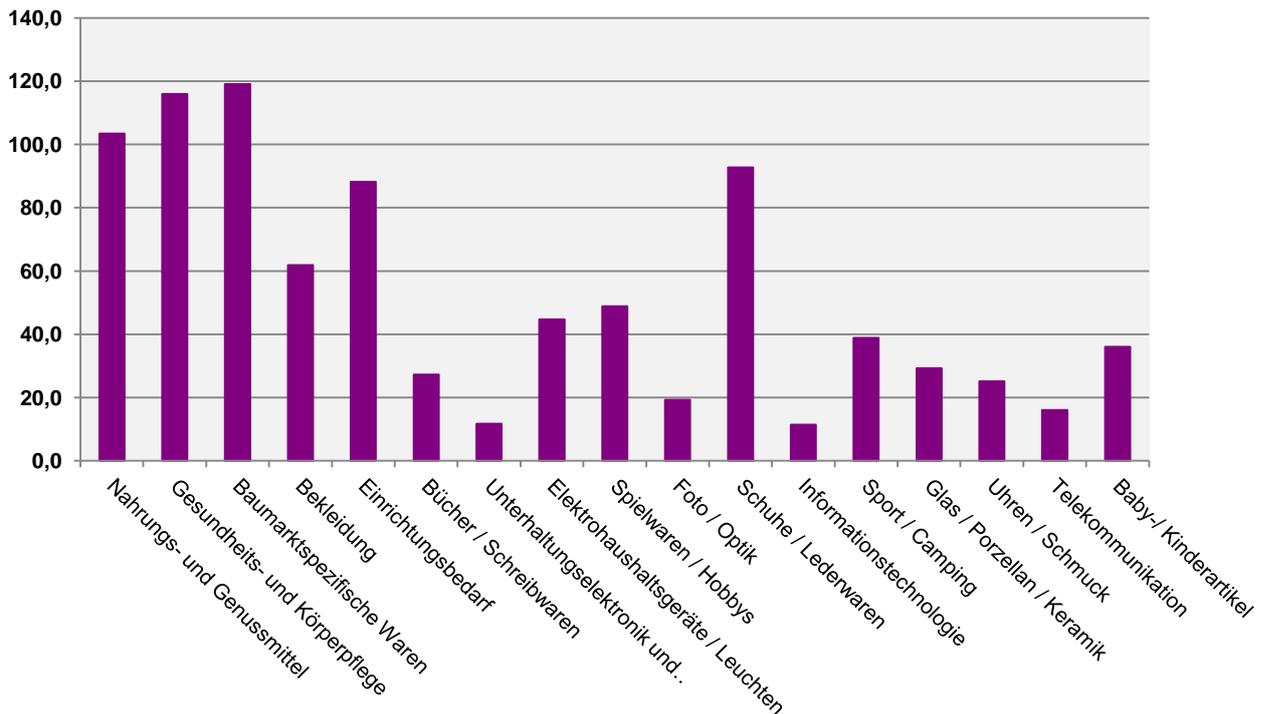


Abbildung 22: Kaufkraftbindungsquoten in % im Vergleich
 (Quelle: eigene Darstellung)

Bei den ermittelten Zahlen ist zu beachten, dass hier lediglich die Angebote der Stadt Bitburg bezogen auf die Versorgung ihres Mittelbereichs herangezogen wurden. Berücksichtigt werden muss jedoch auch die Versorgung durch vorhandene Läden in anderen Orten im Einzugsgebiet. So können in einigen Fällen Fachgeschäfte in kleineren Orten einen erheblichen Anteil der Kaufkraft binden und sogar über den eigenen Nahbereich hinaus abschöpfen, sofern die Angebotsstruktur und die Lage dies zulassen. Beispielsweise können Möbelhäuser in anderen Gemeinden einen großen Teil der Kaufkraft im Mittelbereich binden. In diesem Falle wäre die Ausweisung weiterer Flächen aus diesem Angebotssegment vermutlich schädlich für den bestehenden Standort, was aber nur dann ins Gewicht fällt, wenn es sich um einen „schützenswerten“ Betrieb handelt. Dies ist in aller Regel dann der Fall, wenn er sich in einem zentralen Versorgungsbereich befindet, der durch den Wegfall dieses Angebots gefährdet würde.

Bezogen auf die Warengruppe „Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten“ spiegeln die obigen Zahlen vermutlich nicht die tatsächliche Versorgungssituation wider. Zwar verfügen die vorhandenen Betriebe dieser Branche im Untersuchungsraum nur über relativ kleine Verkaufsflächen, da der Verkauf hier aber vorwiegend über die Bestellung bestimmter Geräte und eine direkte Auslieferung „ab Lager“ (oft mit Montage beim Kunden) abgewickelt wird, liegt die Flächenproduktivität bei diesen relativ kleinen Läden in aller Regel deutlich über den Durchschnittswerten für die betreffende Branche, die eher auf Großanbieter (z.B. große Elektrofachmärkte) mit großen Ausstellungsflächen bezogen berechnet wird. Gewisse Unschärfen sind daher auch hier unvermeidlich, da konkrete Umsatzzahlen pro Fläche nur bedingt zur Verfügung stehen.

2.4 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume

Die erhobenen Zahlen stützen sich auf die derzeit vorhandenen Einzelhandelsstandorte und die hier vorhandenen Sortimente aus den betreffenden Warengruppen. Um aus diesen Zahlen eine gutachtliche Einschätzung der Situation ableiten zu können, müssen jedoch einige Korrekturen aufgrund der tatsächlichen Anbieterstruktur vorgenommen werden. Diese berücksichtigen - wie bereits erläutert - eine Abweichung des theoretischen Zahlenwerks von der realen Situation, auf-

grund von Besonderheiten des Warenangebotes und bestimmter örtlicher Faktoren. Auch werden dabei die Angebote in anderen Orten im Mittelbereich berücksichtigt.

Die folgende Tabelle zeigt zunächst die aus der Kaufkraftbindungsquote ermittelten Werte für den Kaufkraftab- bzw. -zufluss in % und in Mio. €. Örtliche Besonderheiten werden im Anschluss beschrieben.

Warengruppe	Kaufkraftbindungsquote in %	Kaufkraftab- und -zufluss in %	Kaufkraftab- und -zufluss in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	103,5	3,5	2,0
Gesundheits- und Körperpflege	116,0	16,0	1,8
Baumarktspezifische Waren	119,2	19,2	6,7
Bekleidung	61,9	-38,1	-10,7
Einrichtungsbedarf	88,2	-11,8	-3,1
Bücher / Schreibwaren	27,3	-72,7	-9,1
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	11,7	-88,3	-9,4
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	44,7	-55,3	-5,2
Spielwaren / Hobbys	48,8	-51,2	-3,8
Foto / Optik	19,3	-80,7	-5,5
Schuhe / Lederwaren	92,8	-7,2	-0,5
Informationstechnologie	11,4	-88,6	-5,6
Sport / Camping	38,9	-61,1	-3,5
Glas-Porzellan-Keramik	29,3	-70,7	-3,4
Uhren / Schmuck	25,1	-74,9	-2,5
Telekommunikation	16,0	-84,0	-1,6
Baby-/ Kinderartikel	36,0	-64,0	-0,5
		-23,0	-53,7

Abbildung 23: Kaufkraftab- und -zuflüsse im Einzugsbereich
 (Quelle: eigene Berechnungen)

Zu beachten ist, dass eine 100%ige Deckung des Bedarfs im Einzugsbereich nicht in allen Warengruppen erreicht werden kann. Beispielsweise werden bestimmte Sortimente eher in Fachmärkten, die typischerweise in größeren Orten, wie etwa dem Oberzentrum Trier, angesiedelt werden, vorgehalten. Auch andere Versorgungsmöglichkeiten, wie etwa Online Shopping, Tele Shopping u.Ä., die gerade im Elektronikbereich einen immer größeren Stellenwert einnehmen, führen dazu, dass eine vollständige Bedarfsdeckung vor Ort in einigen Sortimenten als eher unrealistisch angenommen werden kann.

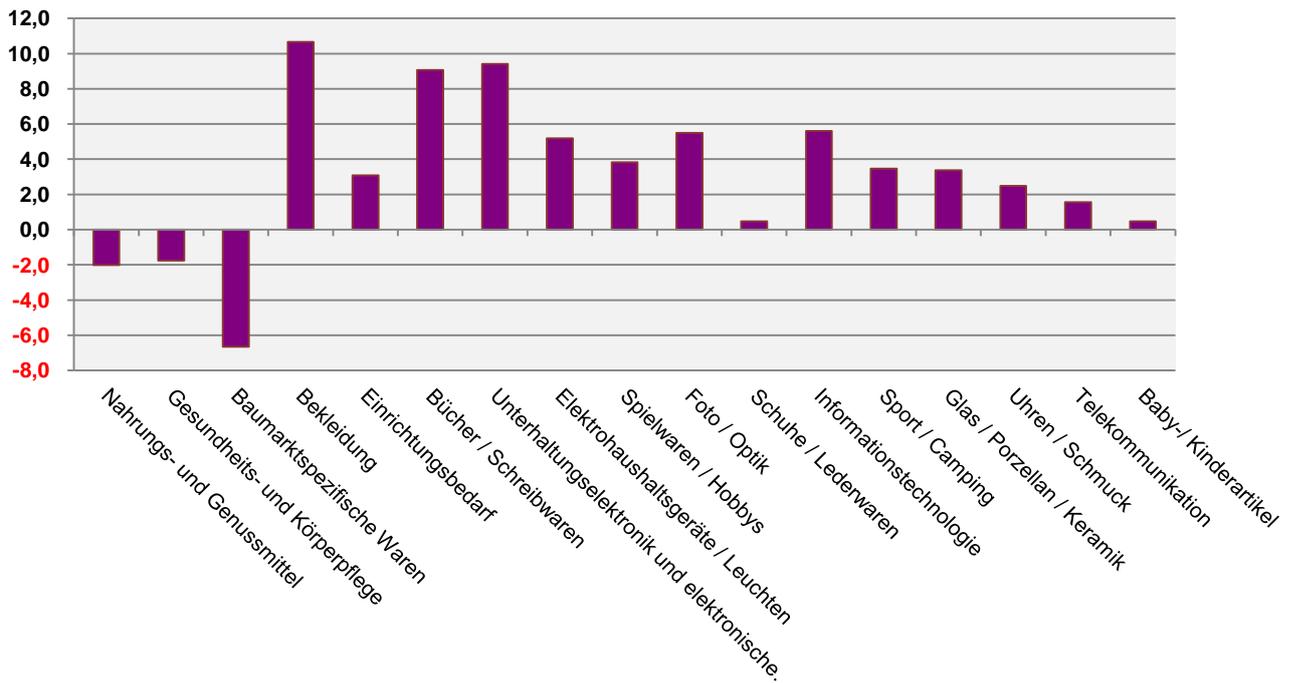


Abbildung 24: Umsatzpotenziale der einzelnen Warengruppen in Mio. € im Vergleich
(Quelle: eigene Darstellung)

Nahrungs- und Genussmittel

Mit einem Kaufkraftzufluss von 3,5 % und einem abgeschöpften Potenzial von 2,0 Mio. € aus dem Umland des Nahbereichs ist die Versorgung Bitburgs gemäß dem durch die Regional- und Landesplanung zugeteilten Auftrag erfüllt.

An dieser Stelle muss jedoch erläuternd ausgeführt werden, dass ein Wert von über 100 % nicht automatisch jede weitere Entwicklung im Stadtgebiet verhindert, da eine Kaufkraftbindungsquote von deutlich mehr als 100% in diesem Sortiment für ein Mittelzentrum im ländlichen Raum nicht untypisch ist. So weisen z.B. Städte wie Wittlich oder Hermeskeil auch Kaufkraftbindungsquoten für „Nahrungs- und Genussmittel“ von über 160 % auf.

Vielmehr deutet dies darauf hin, dass weitere Neuansiedlungen nicht unbedingt sinnvoll sind. Verlagerungen – insbesondere zu Gunsten einer Stärkung der Innenstadt – oder Erweiterungen vorhandener Lebensmittelmärkte sind jedoch nicht generell ausgeschlossen. Sie müssen jedoch genau und auf den Einzelfall bezogen geprüft und bewertet werden. Hierbei ist der Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche mit den ihnen zugewiesenen Aufträgen zu berücksichtigen. Dortige Angebote sind vor nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu schützen. Die Hierarchie der Versorgungsbereiche ist für den Schutzstatus ausschlaggebend. Die Nachnutzung aufgegebener Standorte ist im Einzelfall rechtlich zu klären, um negative Auswirkungen zu vermeiden.

Für Erweiterungen und / oder Verlagerungen sowie die Reaktion auf neue rechtliche Vorgaben für den Betriebsablauf sollte eine potenzielle Verkaufsfläche von 2000 m² für die weitere Entwicklung in der Warengruppe zugestanden werden.

Nachversorger unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit sind auch in den Stadtteilen oder den Randlagen und Wohngebieten der Stadt Bitburg weiterhin zulässig, sofern Sie dort erstmalig die Nahversorgung der Bevölkerung sicherstellen und die Zentrenstruktur Bitburgs nicht schädigen.

Gesundheits- und Körperpflege

Die mit 116,0 % leicht erhöhte Kaufkraftbindung in dieser Warengruppe, mit einer Abschöpfung von knapp 1,8 Mio. € aus dem Umland, ist auf die Flächenanteile dieser Waren (meist etwa 10 bis



12 %) an der Gesamtverkaufsfläche von Volls Sortimentern und Discountern, die bestehenden Fachmärkte dieser Branche sowie auf die vielen Apotheken im Stadtgebiet zurück zu führen.

Weitere Ansiedlungen sind auch hier nicht generell als unverträglich zu bezeichnen, jedoch sollten Sie sich auf die Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) konzentrieren, um diese gegenüber dem Standort Saarstraße zu stärken und konkurrenzfähiger zu machen. Als noch verträglich wird eine potenzielle Verkaufsfläche von rund 800 m² gesehen.

Es ist im Einzelfall nachzuweisen, dass eine geplante Neuansiedlung keine negativen Auswirkungen auf die Betriebe im zentralen Versorgungsbereich haben wird. Verlagerungen und Erweiterungen sowie die Schaffung von Ersatzangeboten sind in den definierten zentralen Versorgungsbereichen auch weiterhin zulässig, wenn deren Verträglichkeit in Abhängigkeit von der Qualität und der Quantität des Angebots nachgewiesen wird.

Baumarktspezifische Waren

Von der Neuansiedlung weiterer Anbieter baumarktspezifischer Waren sollte im Stadtgebiet abgesehen werden, weil auch hier bereits heute eine überdurchschnittlich gute Versorgung besteht. Betriebsbedingte Erweiterungen, Verlagerungen, etc. sind jedoch auch für die Zukunft nicht ausgeschlossen. Dabei ist die Tatsache, dass diese Waren regelmäßig nicht zentrenrelevant sind, zu beachten. Entsprechende Märkte sind meist - so auch in Bitburg - in Randlagen angesiedelt. Hierfür wurden eigens entsprechende Sondergebiete ausgewiesen.

Der Kaufkraftzufluss von 19,2 % bzw. 6,7 Mio. € belegt die besondere Anziehungskraft des Standortes Bitburg auf die Umgebung, denn die vorhandenen Flächen würden theoretisch für die Versorgung von rund 75.000 Menschen ausreichen. Allerdings ist es typisch, dass solche Angebote auf wenige große Märkte konzentriert werden. In kleineren Orten ist die Versorgung mit baumarktspezifischen Waren meist nicht mehr oder allenfalls über örtliche Werkzeughändler, Raiffeisenmärkte o.Ä. gewährleistet. Diese sind aber bezüglich der fehlenden Systemimmanenz für den normalen Kunden und der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben und Handwerksbetrieben regelmäßig nicht ausschlaggebend für die flächendeckende Versorgung der Wohnbevölkerung.

Potenziell kritisch sind in aller Regel nur die Randsortimente, die solche großen Baumärkte i.d.R. führen. In Einzelfällen können dadurch – bezogen auf bestimmte Sortimente wie z.B. Elektronik, Heimtextilien o.Ä. – durchaus Schädigungen der zentralen Versorgungsbereiche auftreten. Dies gilt es im Gesamtzusammenhang zu vermeiden.

Bekleidung

In der Warengruppe Bekleidung besteht mit einer Kaufkraftbindungsquote von 61,9 % ein offenes Potenzial von umgerechnet rund 10,7 Mio. €. Dieses gilt es, durch gezielte Steuerung und eventuelle Neuansiedlungen an die Stadt Bitburg zu binden. Derzeit ist ein großer Kaufkraftabfluss in Richtung Trier zu beobachten, da das Oberzentrum über vielfältige Angebote für alle Altersgruppen verfügt und insbesondere auch die in jüngerer Zeit vermehrt nachgefragten Ketten und Filialisten (z.B. C&A, H&M, s.Oliver, Zara, ...) sich hier in großer Zahl angesiedelt haben. Damit können sämtliche Bedürfnisse der Kunden befriedigt werden. Auch die kleineren Angebote in den Grundzentren des Verflechtungsbereichs und dem kooperierenden Mittelzentrum sind bei der Ausweitung offener Potenziale zu berücksichtigen.

Das offene Potenzial lässt bei Annahme der branchenüblichen durchschnittlichen Flächenproduktivität eine Verkaufsfläche von zusätzlich ca. 3.000 m² zu, bis eine Kaufkraftbindung von leicht unter 100 % in diesem Sortiment erreicht wird. Aus den Berechnungen ergeht ein Potenzial von 3.558 m², das aber zu Gunsten der umliegenden Grundzentren und Neuerburgs nicht in vollem Umfang durch Einzelvorhaben ausgeschöpft werden sollte. Dabei sollten neben der Quantität jedoch auch die Qualität und die Angebotstiefe berücksichtigt werden. Angesiedelt werden sollten vorrangig solche Angebote, die in Bitburg derzeit fehlen und die ausschlaggebend für den festge-

stellten Kaufkraftabfluss nach Trier sind. Ein klares Bekenntnis zur Stärkung der Innenstadt kann im Einzelfall eine Überschreitung der Flächenpotenziale rechtfertigen.

Einrichtungsbedarf

Die Warengruppe Einrichtungsbedarf weist eine Kaufkraftbindungsquote von 88,2 % auf. Es ist ein Kaufkraftabfluss von rund 3,1 Mio. € im Jahr zu verzeichnen.

Theoretisch steht der Stadt Bitburg damit ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von zusätzlich 1.061 m² zu. Die vorhandenen Angebote in dieser Warengruppe beziehen sich flächenmäßig aber in der Hauptsache auf Möbel. Sonstige Einrichtungsgegenstände und Dekorationsartikel sowie Stoffe sind in der Stadt bislang eher unterrepräsentiert. Sie werden zwar als Randsortiment in den vorhandenen Baumärkten angeboten, in den zentralen Versorgungsbereichen sind sie jedoch kaum abgedeckt. Eine zusätzliche Ansiedlung entsprechender Angebote über den rechnerisch ermittelten Flächenbedarf hinaus scheint daher angemessen. Es kann davon ausgegangen werden, dass etwa 1.200 m² zusätzliche Verkaufsfläche unschädlich für die Stadt Bitburg sowie ihre Umgebung sind. Die Verträglichkeit im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche sollte jedoch im Einzelfall anhand der konkreten Flächengröße sowie der vorgesehenen Sortimente überprüft werden. Die Ansiedlung entsprechender Flächen löst noch keinen Konflikt mit dem kooperierenden Mittelzentrum aus. Hier ist zu erwarten, dass kleine Fachgeschäft in beiden Städten parallel existieren können. Dies begründet sich schon allein aus der Entfernung zwischen den Städten.

Bücher / Schreibwaren

Die Warengruppe weist insgesamt eine auffällig niedrige Kaufkraftbindung von nur etwa 27,3 % und somit ein offenes Potenzial von rund 9,1 Mio. € auf. Dabei ist zu beachten, dass der Hauptanteil der Verkaufsfläche auf reine Schreibwaren bezogen ist und Bücher einen nochmals deutlich niedrigeren prozentualen Anteil hieran aufweisen. Die Warengruppe ist damit eindeutig stark unterrepräsentiert.

Das rechnerische Verkaufsflächenpotenzial liegt bei 2.157 m², womit allerdings das aktuell vorhandene Angebot um das zweieinhalbfache überschritten würde. Neuansiedlungen oder Erweiterungen innerhalb des unmittelbaren Stadtkerns (zentraler Versorgungsbereich) wären jedoch unbedingt wünschenswert, wobei neben der Quantität wiederum die Qualität im Blickpunkt stehen sollte. Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind bei einer zusätzlichen Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m² nicht zu erwarten, so dass eine entsprechende Größenordnung als Richtschnur für anzustrebende Neuansiedlungen in diesem Sortiment angesehen werden kann.

Unterhaltungselektronik / elektronische Medien

Zu den absoluten „Ausreißern“ gehört die Warengruppe „Unterhaltungselektronik / elektronische Medien“. Sie weist eine Bindungsquote von nur 11,7 % und damit ein nicht gedecktes Potenzial von 9,4 Mio. € auf. Es ergibt sich eine rechnerisch mögliche, bislang nicht ausgeschöpfte Verkaufsfläche von 2.413 m² bei Rückrechnung über die in dieser Branche übliche durchschnittliche Flächenproduktivität.

Grund für diesen außergewöhnlich schlechten Wert ist der Kaufkraftabfluss in das Oberzentrum Trier. Hier sind gleich mehrere attraktive Anbieter (MediaMarkt und Saturn sowie weitere Fachmärkte) vorhanden, die eine große Anziehungskraft ausüben. Auch in der Stadt Wittlich wurde ein größerer Markt dieser Branche (ProMarkt) angesiedelt, der Kunden aus dem östlichen Mittelbereich Bitburgs abzieht.

Würde das rechnerische Potenzial vollständig ausgeschöpft, wäre damit die heute vorhandene Verkaufsfläche um etwa 700 % überschritten. Entsprechend große Ansiedlungen sind jedoch nur bedingt realistisch. Ein Verkaufsflächenzuwachs von ca. 2.000 m² erscheint jedoch vertretbar, insbesondere wenn es gelingt, einen der vorgenannten „Magnetbetriebe“ nach Bitburg zu ziehen und

diesen in Innenstadtnähe (zentraler Versorgungsbereich) unterzubringen. Eine Ansiedlung außerhalb des Stadtkerns kommt nicht in Frage, da dies unweigerlich zu schädlichen Auswirkungen führen würde.

Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten

Auch die Warengruppe „Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten“ weist eine Bindungsquote von unter 44,7 % und damit ein offenes Umsatzpotenzial von rund 5,2 Mio. € auf. Dies entspricht einer rechnerisch möglichen zusätzlichen Verkaufsfläche von über 2.000 m², also etwas mehr als die Fläche, die derzeit bereits in Bitburg vorhanden ist.

Üblicherweise werden entsprechende Waren – zumindest Elektrohaushaltsgeräte - auch in Elektronikmärkten (vgl. vorherige Betrachtung) angeboten, so dass in Falle einer entsprechenden Ansiedlung ein Teil des fehlenden Angebots hier abgedeckt werden könnte. Vergrößerungen bestehender Betriebe sind jedoch zusätzlich ohne Weiteres möglich. Auch ein zusätzlicher Fachanbieter wäre zur Bedarfsdeckung der Bevölkerung für das Mittelzentrum gerechtfertigt, ohne zu schädlichen Auswirkungen zu führen. Es kann ein unschädliches und realistisches Potenzial von ca. 1.000 m² Verkaufsfläche in Bitburg umgesetzt werden. Auch hier gilt die Steuerungsfunktion der Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich.

Spielwaren / Hobbys

Ein Großteil des Angebots dieser Warengruppe wird derzeit vom Rofu-Kinderland in der Saarstraße abgedeckt. Ein einstmals in der Fußgängerzone ansässiges Fachgeschäft hat vor einiger Zeit geschlossen. Insgesamt ergibt sich für die Warengruppe derzeit eine Kaufkraftbindung von 48,8 % und ein Potenzial von 3,8 Mio. €.

Das rechnerische Flächenpotenzial beträgt rund 1.400 m². Dies erscheint zunächst unrealistisch groß. Empfehlenswert wäre jedoch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche durch zusätzliche Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich oder Erweiterungen bestehender Angebote. Dabei ist insgesamt eine verträgliche Größenordnung von etwa 800 m² zu sehen, wobei zu beachten ist, dass zu dieser Warengruppe auch Musikinstrumente und Modellbauartikel gerechnet werden, so dass diesen Artikeln ein Teil des freien Potenzials zugestanden werden sollte, um einen angemessenen Angebotsmix zu erreichen. Auch die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt unter der Maßgabe, dass Angebote in den Randbereichen dafür entfallen muss im Hinblick auf eine zielgerichtete Zentrenstruktur im Einzelfall begutachtet werden und vor dem Hintergrund der Magnetwirkung und der Qualität des innerstädtischen Angebotsmixes gesehen werden.

Foto / Optik

Die Warengruppe Foto / Optik weist eine Kaufkraftbindungsquote von nur 19,3 % auf. Es steht somit ein ungebundenes Potenzial (Kaufkraftabfluss) von 5,5 Mio. € zur Verfügung. Da diese Sortimente aber neben technischen Geräten wie Kameras und Zubehör auch Brillen und Optiker-Dienstleistungen beinhalten, muss zwischen diesen Segmenten unterschieden werden.

Das rechnerische Verkaufsflächenpotenzial von knapp 1.500 m² sollte somit auf die beiden Bereiche „Optiker“ und „Fotobedarf“ aufgeteilt werden. Realistisch möglich scheinen Verkaufsflächen von jeweils 400 bis 600 m², wobei Kameras und Zubehör üblicherweise auch in Elektronik-Fachmärkten (z.B. MediaMarkt oder Saturn) angeboten werden, so dass im Falle einer entsprechenden Ansiedlung zumindest Teile des zur Verfügung stehenden Potenzial hier abgeschöpft werden dürften.

Schuhe / Lederwaren

Die Warengruppe „Schuhe / Lederwaren“ weist mit einer Quote von 92,8 % eine nahezu vollständige Kaufkraftbindung auf. Es ergibt sich nur noch ein rechnerisches Potenzial von 0,5 Mio. €. Der

Großteil der vorhandenen Verkaufsfläche (ca. 85 %) ist allerdings in der Saarstraße konzentriert. Anbieter in der Innenstadt sind kaum noch vorhanden.

Neuansiedlungen sollten daher auf die Kernstadt konzentriert werden. Weitere Ansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen in der Saarstraße sollten unterbleiben.

Im Sinne einer nachhaltigen Stärkung der Innenstadt ist daher trotz der fast 100 % Kaufkraftbindung eine zusätzliche Verkaufsfläche von rund 600 m² im Kernstadtbereich (zentraler Versorgungsbereich) als regional verträglich anzusehen. Bevorzugt werden sollten Standorte innerhalb der Fußgängerzone oder in unmittelbarer Nähe. Die Sortimentsqualität sollte neben der reinen Verkaufsfläche ausschlaggebende Bedeutung für entsprechende Ansiedlungsentscheidungen haben. Auch die Auswirkungen auf die Angebote in der Saarstraße sollten vor dem Hintergrund der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs untergeordnet in anstehende Abwägungsentscheidungen einfließen. Dann ist im begründeten Einzelfall unter Umständen eine Überschreitung dieser Potenzialfläche möglich.

Informationstechnologie

Als Warengruppe mit der geringsten Bindungsquote, nämlich nur 11,4 %, ist das Angebot an Informationstechnologie in Bitburg deutlich unterrepräsentiert. Aufgrund des derzeitigen Kaufkraftabflusses steht ein rechnerisches Potenzial von rund 5,6 Mio. € zur Verfügung.

Von der theoretisch möglichen zusätzlichen Verkaufsfläche von 1.245 m² ist nach gutachterlicher Auffassung eine Korrektur vorzunehmen, da eine 100 % Kaufkraftbindung am Ort eine starke Verschiebung des Nachfragemarktes ergeben würde. Als tragfähig werden ca. 800 m² an zusätzlicher Verkaufsfläche angesehen.

Im Zusammenhang mit der möglichen Ansiedlung eines Elektronik-Fachmarktes ist von einer Angebotsstruktur auszugehen, die auch Waren aus dem Bereich der Informationstechnologie umfasst.

Selbstverständlich sind aber auch separate Ansiedlungen möglich, sofern sie sich auf die Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) konzentrieren. Im Hinblick auf die stetig steigende Bedeutung der Informationstechnologie und des Internets für den Alltag ist die Stärkung dieser Warengruppe vorrangig zu betreiben.

Sport / Camping

Die Warengruppe Sport / Camping ist mit einer Kaufkraftbindungsquote von 38,9 % im regionalen Vergleich durchschnittlich gut vertreten. Auch hier ist eine Deckung von 100 % für ein Mittelzentrum nicht üblich. Ein rechnerisches Potenzial von ca. 3,5 Mio. € lässt aber noch deutlichen Spielraum nach oben erkennen.

Aus den Bindungsquoten lässt sich ein Verkaufsflächenpotenzial von 1.116 m² ermitteln. Vor dem Hintergrund, dass entsprechende Angebote oft auch als Randsortimente in Schuhläden (z.B. Sportschuhe, Wanderschuhe) oder anderen Geschäften (z.B. Sportkleidung in großen SB-Warenhäusern) geführt werden und die Warengruppe zudem Fahrräder beinhaltet, scheint eine Korrektur dieses Wertes nach unten erforderlich zu sein. Ein Entwicklungspotenzial von etwa 800 m² wird aber auf jeden Fall als realistisch und am Standort tragfähig und regional verträglich angesehen.

Glas / Porzellan / Keramik

Trotz der vorhandenen Fachgeschäfte im Stadtgebiet Bitburgs ist die Kaufkraftbindungsquote für diese Warengruppe verhältnismäßig niedrig, vor allem, wenn man sie mit anderen Mittelzentren vergleicht. Sie liegt bei 29,3 % und ergibt somit ein rechnerisches Potenzial von 3,4 Mio. €, die derzeit in das Umland und die dortigen Zentren abfließen.

Da in dieser Warengruppe in Abhängigkeit von der Qualität der angebotenen Waren große Unterschiede in der Flächenproduktivität bestehen, ist es nicht unbedingt wünschenswert, die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale von 2.103 m² vollständig auszuschöpfen, da dies u.U. zur Schädigung bereits bestehender Betriebe führen könnte. Eine Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² scheint als Entwicklungsspielraum für zukünftige Erweiterungen oder Neuansiedlungen in der Innenstadt Bitburgs ausreichend. Diese Entwicklung sollte jedoch in den zentralen Versorgungsbereich gesteuert werden.

Uhren / Schmuck

Überraschend niedrig ist die Bindungsquote von nur 25,1 % für die Warengruppe „Uhren / Schmuck“. Da es sich bei den hier angebotenen Waren regelmäßig um kleine, wenig flächenintensive Produkte mit einem verhältnismäßig hohen Preis handelt, wird bei entsprechenden Läden mit einer hohen Flächenproduktivität gerechnet. Die vorhandenen Verkaufsflächen von insgesamt rund 160 m² können das zur Verfügung stehende Potenzial aber nur zu etwa ¼ ausschöpfen, so dass rechnerisch weitere 477 m² Verkaufsfläche möglich wären, um die noch nicht gebundene Kaufkraft von 2,5 Mio. € am Ort zu halten.

Weitere Ansiedlungen sind in dieser Warengruppe auf jeden Fall zu empfehlen. Auch wenn aus gutachtlicher Sicht die vorgenannte Größenordnung nicht unbedingt ausgeschöpft werden muss, sind Neuansiedlungen oder Erweiterungen von ca. 400 m² durchaus wünschenswert, wobei eine Diversifizierung des Angebots angestrebt werden sollte.

Telekommunikation

Unter dieser Warengruppe sind in erster Linie eigenständige Läden von Mobilfunk-, Internet- und Festnetzanbietern sowie deren Stützpunkte in sonstigen Fach- / Märkten zu verstehen. Hier wird in Bitburg eine Kaufkraftbindung von gerade 16,0 % erreicht, was einem Kaufkraftabfluss von rund 1,6 Mio. € entspricht. Eine 100 % Bedarfsdeckung vor Ort ist auch für diese Warengruppe untypisch, da entsprechende Angebote mittlerweile auch durch Discounter, Tankstellen oder Online Shops abgedeckt werden.

Das errechnete Flächenpotenzial von 603 m² Verkaufsfläche ist somit deutlich höher, als der tatsächliche Bedarf. Ein realistischer Wert dürfte bei maximal 200 m² in eigenständigen Läden und weiteren Flächen in einer Größenordnung von 100 m² in Form von integrierten Angeboten in sonstigen Märkten (Elektrofachmarkt, SB-Warenhaus, Discounter, ...) liegen.

Baby- / Kinderartikel

Die Angebote aus der Warengruppe „Baby- / Kinderartikel“ können den Bedarf im Mittelbereich Bitburgs nur zu 36,0 % decken und lassen ein Potenzial von rund 0,5 Mio. € offen. Zu beachten ist hier allerdings, dass entsprechende Artikel oft auch als Randsortimente in anderen Läden (z.B. Bekleidungsfachgeschäfte, SB-Warenhäuser, Spielwarenläden, ...) angeboten werden und insofern gewisse Unschärfen unvermeidlich sind.

Das ermittelte Verkaufsflächenpotenzial von 231 m² lässt aber auf jeden Fall die Ansiedlung eines entsprechenden Fachgeschäfts zu. Neuansiedlungen sollten sich dabei jedoch auf die unmittelbare Innenstadt konzentrieren. Um diese nachhaltig zu stärken. Zur Gewährleistung eines marktfähigen Betriebskonzeptes sollte eine Verkaufsfläche von bis zu 300 m² ermöglicht werden.

Zusammenfassung

Zusammengefasst ergeben sich aus den vorgenannten Betrachtungen folgende bereinigte Flächenpotenziale, die jedoch nicht als absolute „Grenzwerte“, sondern lediglich als „empfohlener Rahmen“ für Neuansiedlungen und Erweiterungen zu verstehen sind.

Insgesamt ergibt sich aus den einzelnen Teilflächen in den verschiedenen Warengruppen ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial von rund **17.200 m²** bei einem mittleren Ansatz für die Flächenproduktivität in den jeweiligen Warengruppen. Die Verteilung auf die einzelnen Warengruppen sowie die gutachtlichen Empfehlungen im Hinblick auf die noch „verträglich“ – d.h. ohne Schädigung der Funktion bereits vorhandener zentraler Versorgungsbereiche – zu entwickelnden Flächen zeigt die nachfolgende Tabelle in der Zusammenfassung.

Warengruppe	Flächenpotenzial in m ² (ca.)	Warengruppe	Flächenpotenzial in m ² (ca.)
Nahrungs- und Genussmittel	2.000	Foto / Optik	1.000
Gesundheits- und Körperpflege	800	Schuhe / Lederwaren	600
Baumarktspezifische Waren	0 ¹	Informationstechnologie	800
Bekleidung	3.000	Sport / Camping	800
Einrichtungsbedarf	1.200	Glas-Porzellan-Keramik	1.200
Bücher / Schreibwaren	1.000	Uhren / Schmuck	400
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	2.000	Telekommunikation	300
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1.000	Baby-/ Kinderartikel	300
Spielwaren / Hobbys	800		

¹ Ergänzungen oder Erweiterungen vorhandener Angebote sind im Einzelfall zu prüfen

Abbildung 25: Flächenpotenziale nach Warengruppen

(Quelle: eigene Darstellung)

Es ist zu bedenken, dass die Deckung des Bedarfs an mittel- bis langfristigen Sortimenten auch in den anderen Orten des Einzugsbereichs nach wie vor realisierbar sein sollte, wengleich der Stadt Bitburg hier natürlich aufgrund seiner kooperierend mittelzentralen Funktion und Größe eine besondere Bedeutung zukommt.

Die o.g. Zahlen berücksichtigen daher einen „Abschlag“ gegenüber einer Alleinstellung Bitburgs, so dass auch andere Standorte im Einzugsbereich – insbesondere das kooperierende Mittelzentrum Neuerburg, aber auch die verschiedenen Grundzentren – weiterhin über hinreichende eigene Entwicklungsmöglichkeiten verfügen. Diese sehen dabei aber den Versorgungsauftrag für mittel- bis langfristige Sortimente bei der Stadt Bitburg. Das wird auch aus den Beteiligungen der Grundzentren und des Mittelzentrums Neuerburg deutlich. Durch das Konzept sollen in erster Linie die Ansiedlungen von großen Betrieben gesteuert werden. Diese sind in den Grundzentren nicht zulässig und in Neuerburg als unwahrscheinlich einzuschätzen. Der Versorgungsauftrag liegt daher vorrangig bei der Stadt Bitburg.

2.5 Mögliche Folgen der Entwicklung des Bitburger Einzelhandels

2.5.1 Räumlich-funktionale Entwicklungsspielräume

Unter den räumlich-funktionalen Entwicklungsspielräumen sind die zur Erweiterung oder Neuansiedlung grundsätzlich in Frage kommenden Flächen zu verstehen. Dabei handelt es sich vor allen Dingen um innenstadtnahe Areale, die derzeit anderweitig genutzt werden, deren Nutzung aber absehbar aufgegeben werden soll (z.B. landwirtschaftliche Flächen), die untergenutzt oder bereits brach gefallen sind. Auch einzelne Grundstücke in der Innenstadt (z.B. im Bereich der Fußgängerzone oder des Bedaplatzes) können zur Ergänzung des dortigen Angebots als Flächenpotenzial in Frage kommen. Für bestimmte Sortimente kommen zudem auch Standorte in Randlage (z.B. in der Trierer Straße oder der Saarstraße) in Betracht.

Alle maßgeblichen Flächenpotenziale sind im Hinblick auf ihre Lagegunst und die Möglichkeiten, hier in Abhängigkeit von den relevanten planerischen Vorgaben und den Rahmenbedingungen des Stadortes Einzelhandelsansiedlungen zuzulassen, zu überprüfen, was nachfolgend geschieht. Von vornherein außer Betracht bleiben Standorte, die sich aufgrund ihrer peripheren und nicht integrierten Lage definitiv nicht für Einzelhandelsansiedlungen eignen und die daher automatisch außerhalb der denkbaren Entwicklungsbereiche liegen. Ebenfalls nicht behandelt werden Standorte für mögliche Ansiedlungen von Märkten mit baumarktspezifischen Waren, da hier bereits eine vollständige Nachfragesättigung besteht und Neuansiedlungen nicht in Frage kommen.

Die im Vorfeld ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume (vgl. oben: Flächenpotenziale) stecken bei der Standortbewertung einen realistischen quantitativen Rahmen ab. Ob entsprechende Ansiedlungen auf den verfügbaren Flächen jedoch tatsächlich umgesetzt werden können, hängt von vielerlei Faktoren, z.B. der konkreten Lage, der verkehrlichen Erschließung, den topografischen Gegebenheiten, den verfügbaren Parkplätzen, den Besitzverhältnissen u.Ä. ab.

Ziel der nachfolgenden Betrachtungen ist es zunächst, die in Bitburg derzeit unterrepräsentierten Warengruppen an geeigneten Standorten zu integrieren. Auf die speziellen Bedürfnisse der Einzelhandelsbetriebe bestimmter Branchen, wird bei der Bewertung der Standorte angemessen Rücksicht genommen. Bei der Überprüfung der zur Verfügung stehenden Standorte fließen u.a. folgende Kriterien ein:

- Größe der verfügbaren Fläche und Lage im Stadtgefüge,
- Verflechtung/Anbindungsmöglichkeit an den unmittelbaren Innenstadtbereich,
- Verkehrliche Anbindung/Parkplatzsituation und
- Struktur der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung (Integration).

Es wird zwischen innenstadtnahen und gesamtstädtischen Potenzialflächen mit den sich hieraus ergebenden Restriktionen unterschieden.

Innenstadtnahe Potenziale

Als potenzielle Entwicklungsmöglichkeiten bieten sich naturgemäß als erstes die bereits vorhandenen, jedoch derzeit leer stehenden Ladenlokale in der Innenstadt an. Sie ermöglichen einem Interessenten in aller Regel schnell und unkompliziert ein Einzelhandelsgeschäft zu eröffnen. Leerstände in Bereichen mit einer relativ hohen Kundenfrequenz haben zudem den Vorteil, dass aufwendige Werbemaßnahmen verzichtbar sind und der Geschäftsbetrieb unmittelbar aufgenommen werden kann.

Nachteilig sind vielfach die – gerade in älteren Gebäuden – unzweckmäßigen Grundrisse, zu kleine Flächenangebote, fehlende Erweiterungsmöglichkeiten, ungünstige Park- und Anliefersituation u.Ä., so dass nicht alle Leerstände einer schnellen Nachnutzung zugeführt werden können. Größere Ladenlokale, die für die Ansiedlung eines Magnetbetriebs geeignet wären, stehen zudem im Bestand nur sehr selten zur Verfügung.

In der Innenstadt Bitburgs hat es im Laufe der vergangenen Jahre verschiedene Leerstände gegeben, allerdings handelt es sich dabei nur selten um langanhaltend nicht genutzte Gebäude oder Ladenlokale. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Situation, die bei Bestandserhebungen in den Jahren 2003, 2004 und 2009 ermittelt wurde. Es wird ersichtlich, dass sich teilweise innerhalb eines einzigen Jahres (2003 gegenüber 2004) erhebliche Veränderungen ergeben und leer stehende Geschäfte teilweise sehr schnell wieder genutzt werden konnten, während es in Einzelfällen selbst über fünf Jahre (2004 gegenüber 2009) nicht gelungen ist, Leerstände zu beseitigen.

Ein Bereich, der sich als „Problemzone“ herauskristallisiert, ist das Areal zwischen Trierer Straße und Bedaplatz, wo mit dem ehemaligen ALDI-Markt sowie dem Gelände nördlich der Kreissparkasse eine Brache vorhanden ist, die heute sowohl durch leer stehende Verkaufsflächen, als auch durch mindergenutzte Grundstücksflächen geprägt ist. Hier sind städtebauliche Missstände vor-

handen, denen dringend begegnet werden muss, worauf nachfolgend noch näher eingegangen wird.



Abbildung 26: Leerstände in der Bitburger Innenstadt 2003, 2004 und 2009
 (Quelle: eigene Darstellung)

➔ Postplatz

Ein aktueller Entwicklungsschwerpunkt, der bereits im Zuge des Projektes „Wettbewerb Werkstatt Innenstadt“ definiert wurde, ist der **Postplatz**. Derzeit wird untersucht, wie der Bereich um das alte Postgebäude mit dem davor liegenden Platz sowie den dahinter (in Richtung Krankenhaus) gelegenen Flächen in Zukunft aussehen könnte. Hier sind aufgrund der Lage in direkter Zuordnung zur Fußgängerzone natürlich auch Einzelhandelsnutzungen denkbar. Allerdings sollten diese den Platz, der auch eine bedeutende Funktion als Veranstaltungsort hat, nicht zu sehr dominieren. Hier sollten auf jeden Fall auch die Voraussetzungen zur Ansiedlung attraktiver gastronomischer Angebote geschaffen werden, so dass sich eine Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen als sinnvoll erweisen dürfte. Vorstudien haben zudem ergeben, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe hier kaum vernünftig unterzubringen sind, so dass es in diesem Bereich künftig vornehmlich darauf ankommt, qualitativ hochwertige Ladenlokale mit verhältnismäßig geringen Verkaufsflächen zu entwickeln. In der Kombination mit zusätzlichen Dienstleistern und Wohnen in den Obergeschossen kann so am südlichen Knotenpunkt der Fußgängerzone ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Nutzungen geschaffen und der Platzbereich vor und hinter dem Gebäude entscheidend aufgewertet werden. Eine hohe Aufenthaltsqualität sorgt für Frequenz, die sowohl für die Gastronomie, als auch für die Geschäfte förderlich ist.

Die Innenstadt Bitburgs kann hier ein völlig neues Gesicht erhalten. Die beschriebene Nutzungsmischung hat insofern klaren Vorrang vor einer einseitigen Einzelhandelsansiedlung.

Besonders wünschenswert und gut integrierbar erscheinen vor allen Dingen Nutzungen aus den Sortimentsgruppen „Bücher / Schreibwaren“, „Foto / Optik“, „Schuhe / Lederwaren“, „Uhren / Schmuck“ oder auch „Telekommunikation“ und „Baby- / Kinderartikel“. Natürlich kann gerade aufgrund der Nähe zum Krankenhaus auch ein Blumenladen, ein Geschenkartikelladen o.Ä. gut integriert werden.

Weitere Potenziale werden im Bereich der um den mittelalterlichen Kern Bitburgs gelegenen Flächen gesehen, wo teilweise durch die Aufgabe gewerblicher oder sonstiger Nutzungen zivile Konversionsflächen entstanden sind. Hierzu zählen:

- In Teilbereichen der Beda-Platz und die umliegenden freien oder wandelbaren Grundstücke,
- das Gelände an der Ecke Rautenbergstraße / Neuerburger Straße, über das bereits seit Jahren im Zusammenhang mit der Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen (Stichwort „Rautenbergzentrum“) diskutiert wird, und
- der Bereich des ehemaligen Autohauses Müller & Flegel.

➔ „Bit-Galerie“

Die Entwicklung des Bereichs zwischen **Beda-Platz** und dem **Anschluss der Fußgängerzone** an die Trierer Straße birgt für die Entwicklung der Innenstadt besonders große Chancen, da es sich hier um ein Areal handelt, das recht groß und fußläufig bestens angebunden ist. Zwar existiert hier eine relativ heterogene Nutzungsmischung sowie ein teilweise hervorragender (z.B. Kreissparkasse), teilweise aber auch abgängiger Gebäudebestand (z.B. ehemaliger ALDI-Markt und rückwärtige Strukturen), jedoch scheint es möglich, hier eine sinnvolle Grundstücksneuordnung durchzuführen und durch den Abriss nicht mehr benötigter oder nicht mehr entwicklungsfähiger Bausubstanz ein großes, zusammenhängendes Flächenangebot zu schaffen.

Eine Einzelhandelsansiedlung an dieser Stelle, mit dem richtigen Besatz an Magnetbetrieben, kann als Motor für die gesamte Bitburger Innenstadtentwicklung dienen. Entsprechend wurden bereits erste Vorstellungen zur Schaffung einer sogenannten „**Bit-Galerie**“ diskutiert, die ein vielfältiges Angebot großflächiger und kleinerer Läden, vom Elektronikfachmarkt bis hin zur Schmuckboutique bereit halten könnte.

Die Möglichkeit einer direkten Anbindung an das südliche Ende der Fußgängerzone macht den Standort besonders attraktiv. Hierdurch bietet sich die Chance verschiedene innerstädtische Standorte miteinander zu verknüpfen und dabei auch zusätzliche Dienstleistungsbetriebe und Behörden in der Innenstadt einzubinden, die derzeit isoliert im Bereich der Trierer Straße und des Beda-Platzes liegen. Die Aufwertung der Trierer Straße wäre eine wahrscheinliche Folgeentwicklung. Außerdem würden auch die sonstigen Brachflächen um den Bedaplatz erheblich an Attraktivität gewinnen. Die zur Verfügung stehenden Flächen sind – je nach konkretem Zuschnitt – groß genug, um hier neben dem Einzelhandelsangebot auch die notwendigen Stellplätze zur Verfügung stellen zu können, wobei der Höhenunterschied zwischen dem Bedaplatz und der Trierer Straße sowie dem Karenweg ausgenutzt werden könnte, um eine ebenerdige Zufahrt in ein großzügiges Parkdeck zu ermöglichen, oberhalb dessen die Verkaufsflächen in zwei Geschossen angeordnet werden könnten. In den meisten vergleichbaren Städten stehen keine derartigen Flächenpotenziale in unmittelbarer Innenstadtlage zur Verfügung, so dass sich für Bitburg hier eine einmalige Entwicklungschance bietet.

Eine „Bit-Galerie“ an der beschriebenen Stelle sollte so dimensioniert werden, dass sie eine echte Magnetfunktion ausübt, was u.a. voraussetzt, das mindestens ca. 300 zusätzliche Stellplätze geschaffen werden und die verkehrliche Anbindung des Bedaplatzes insgesamt neu geordnet wird. Zudem sollte eine Verknüpfung mit dem Gebäude der Kreissparkasse bedacht werden, weil hier bereits ein Durchgang von der Trierer Straße zum Bedaplatz besteht und die Kreissparkasse zudem eine hohe Kundenfrequenz aufweist. Diese sollte auf jeden Fall genutzt werden.

Als Angebote an dieser Stelle kommen insbesondere verschiedene Bekleidungsfachgeschäfte sowie größere Fachmärkte oder Kaufhäuser der entsprechenden Branche (z.B. Betriebe wie C&A, H&M, Sinn Leffers, ...) und die einschlägigen Ketten (s.Oliver, Esprit, Zara, New Yorker, ...) aus der Warengruppe „Bekleidung“, ein großer Elektronikfachmarkt (z.B. Media Markt oder Saturn), Geschäfte aus den Bereichen „Einrichtungsbedarf“, „Bücher / Schreibwaren“, „Spielwaren / Hobbys“, „Foto / Optik“, „Schuhe / Lederwaren“, „Informationstechnologie“, „Sport / Camping“, „Glas / Porzellan / Keramik“, „Uhren / Schmuck“, „Telekommunikation“ sowie ergänzend natürlich auch Dienstleister (z.B. Frisör), Gastronomiebetriebe (z.B. Café, Bistro, Eiscafé, ...), Geschäftsstellen von Banken, Versicherungen u.Ä. in Frage.

Denkbar sind auch ein ergänzender (allerdings nicht großflächiger) Anbieter aus dem Bereich „Nahrungs- und Genussmittel“ auch im Hinblick auf die Schließung von Angebotslücken im Bereich Feinkost oder Reformhaus / Naturkost sowie ein zusätzliches Angebot durch einen attraktiven Drogeriemarkt (z.B. DM, Rossmann, Müller, ...).

Eine solche „Bit-Galerie“ käme leicht auf eine Verkaufsfläche von 12.000 m² und könnte damit die vorhandenen Angebotslücken in der Stadt Bitburg nahezu vollständig abdecken – und das in unmittelbarer Verlängerung der Fußgängerzone.

Als Signal des Umsetzungswillens einer solchen Ansiedlung hat der Stadtrat Bitburg die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

→ **Rautenberg / Limbourgs Hof**

Am bereits seit langer Zeit im Zusammenhang mit der Entwicklung des Einzelhandels diskutierten Standort an der Ecke Rautenbergstraße / Neuerburger Straße (ehemals als „**Rautenbergzentrum**“ bezeichnet) existiert ein weiteres innenstadtnahes Flächenpotenzial. Hier sollten ursprünglich rund 12.000 m² Verkaufsfläche in einem großen Fachmarktzentrum untergebracht werden. Vorgesehen waren hier die nun für die „Bit-Galerie“ vorgeschlagenen Sortimente.

Die städtischen Gremien haben sich zwischenzeitlich gegen eine solche Entwicklung ausgesprochen, die auch aus Sicht der Stadtentwicklung kritisch zu sehen ist, da das Areal weniger gut an die Innenstadt angebunden ist, als die um den Bedaplatz gelegenen Flächen und insofern hier keine adäquate Fußwegeverbindung für die zu erwartenden Kundenfrequenz geschaffen werden kann.

Derzeit wird die Verlagerung des auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen EDEKA-Marktes mit entsprechenden Nahversorgungsangeboten sowie einer Ergänzung um weitere Betriebe mit Nahversorgungscharakter unter dem Namen „Limbourgs Hof“ planerisch vorbereitet. Dies entspricht einer bereits im Jahr 2002 vorgelegten Konzeption für den Standort, die auch die Entwicklung nördlich anschließender Wohnbauflächen vorsah.

In der direkten Nachbarschaft zu dem dort bereits vorhandenen Discounter ALDI bietet sich eine solche Entwicklung an, um der Bevölkerung weite Wege zwischen den unterschiedlichen Einkaufsstandorten zu ersparen. Zudem kann der Bereich als integriert betrachtet werden und bietet mit seinen etwa 12.500 m² Grundstücksfläche genügend Raum, um auch die notwendigen Parkplätze unproblematisch realisieren zu können.

Als Warengruppen kommen vorrangig „Nahrungs- und Genussmittel“ mit etwa 2.600 m² Verkaufsfläche sowie „Gesundheits- und Körperpflege“ mit etwa 600 m² Verkaufsfläche sowie ergänzende Angebote wie eine Bäckerei, ein Bistro oder Schnellrestaurant u.Ä. in Betracht. Zusätzliche Angebote sind im Einzelfall im Hinblick auf ihre Verträglichkeit zu prüfen. Zur planerischen Sicherung der Entwicklung sind eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchzuführen und ein Bebauungsplan aufzustellen. Die Verfahren befinden sich in der Bearbeitung.

→ **Ehemaliges Autohaus „Müller & Flegel“**

Der Bereich des nördlich an die Innenstadt und die Stadthalle Bitburgs anschließenden Geländes des ehemaligen Autohauses **Müller & Flegel** ist topografisch zwar schwierig und daher nicht leicht zu entwickeln, bietet aber mit etwa 10.000 m² Grundstücksfläche ein ansehnliches Potenzial in direkter Innenstadtlage. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist hier grundsätzlich möglich, allerdings sollten die Angebote sorgfältig auf den gesamtstädtischen Bedarf abgestimmt werden. Durch die schwierige Erschließungs- und Andienungssituation ist die Schaffung ebenerdiger Stellplätze kaum möglich, so dass Nutzungen aus dem Bereich „Nahrungs- und Genussmittel“ nur wenige Realisierungschancen haben. Denkbar wäre hingegen ein „Magnetbetrieb“ aus dem Bereich „Elektronik / Informationstechnologie“, der für eine Belebung der nördlichen Fußgängerzone sorgen könnte. Zu beachten ist allerdings die dann entstehende Konkurrenzsituation zur „Bit-Galerie“,

so dass abzuwägen wäre, wo ein solches Angebot vorrangig geschaffen werden soll, da zwei große Fachmärkte dieser Branche in Bitburg kaum vorstellbar sind. Weitere Branchen, die am Standort prinzipiell denkbar sind, betreffen z.B. „Bekleidung“, „Einrichtungsbedarf“, „Foto / Optik“ oder auch „Schuhe / Lederwaren“. Was hier in welcher Größenordnung genau angesiedelt werden kann, wäre im Einzelfall zu prüfen und zu belegen. Die städtische Entscheidung hierüber sollte allerdings im Lichte der geplanten Entwicklung im Bereich „Bit-Galerie“ getroffen werden, da die dortige Entwicklung aus dem Blickwinkel des Einzelhandels auf jeden Fall Vorrang genießen sollte. Diese Einschätzung ergeht auch aus der aktuellen Beschlusslage der Stadt Bitburg. Zur Entwicklung des „Müller & Flegel“-Geländes sollten in der Folge alternative Entwicklungsperspektiven verfolgt werden.

→ **Ehemaliger ALDI-Markt Trierer Straße**

Ein weiteres Potenzial besteht in der Entwicklung des sich in städtischem Besitz befindlichen Grundstücks des ehemaligen **ALDI-Marktes** in der **Trierer Straße**. Es liegt an der Einmündung der engen und nur aus nördlicher Richtung befahrbaren Gartenstraße in die Trierer Straße. Die direkte Anbindung mit dem PKW ist daher nicht von Süden her möglich, allerdings ist das Grundstück über den Bedaplatz gut zu erreichen. Die Entwicklung des Grundstücks sollte sinnvoller Weise in einer Gesamtkonzeption für den Bereich erfolgen. Eine Einzellösung ist wenig erfolgversprechend, allerdings auch nicht gänzlich ausgeschlossen.

Idealtypisch sollte der Bereich im Zusammenhang mit der „Bit-Galerie“ und den übrigen Grundstücken um den Beda-Platz einer neuen Nutzung zugeführt werden. Denkbar wären z.B. die Unterbringung eines Nahversorgers aus dem Bereich „Nahrungs- und Genussmittel“ oder „Gesundheits- und Körperpflege“ oder auch einzelne Geschäfte aus sonstigen innenstadtrelevanten Warengruppen, wobei sowohl eine Weiternutzung des Gebäudebestands mit geeigneten Umbaumaßnahmen, als auch ein vollständiger Abriss mit einer Neubebauung in Frage kommt. Letzterem Ansatz wäre aus gesamtstädtebaulicher Sicht der Vorrang zu geben, da die jetzige Bebauung wenig attraktiv ist. Eine Besetzung mit Einzelhandel ist derzeit nicht zu erwarten. Entsprechende Beschlüsse durch den Stadtrat Bitburg liegen nicht vor.

→ **Ehemaliges Union-Kino**

Das Grundstück 1193/42 (ehemaliges „**Union-Kino**“) in der Trierer Straße kommt als möglicher Lückenschluss in der Trierer Straße auch für die Ansiedlung von Einzelhandel in Betracht. Im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung im Bereich des Bedaplatzes sah das bisherige Stadtentwicklungskonzept jedoch stets auch die Option vor, hier eine zusätzliche Anbindung von der Trierer Straße aus - zunächst nach Westen, dann nach Norden abknickend - direkt zur Gartenstraße und zum Bedaplatz zu führen. Diese Möglichkeit zur Verlagerung der Verkehrsströme sollte stets offen gehalten werden. Das Grundstück selbst verfügt in Kombination mit dem nebenliegenden Flurstück 1190/6 über ca. 1.700 m² Grundfläche und in Erweiterung über einen Anschluss an die im Westen liegende Verwaltung der Verbandsgemeinde Bitburg-Land bzw. im Norden über eine Anschlussmöglichkeit an die Gartenstraße mit Fortführungsoption auf den Bedaplatz (siehe vorgehende Ausführungen). Es eignet sich daher für verschiedene kleinere Einzelhandelsbetriebe in Ergänzung der in der Trierer Straße bereits vorhandenen Geschäfte. Zusätzlich können hier auch Dienstleistungen, Büroflächen und Wohnen untergebracht werden. Für die Einzelhandelsentwicklung hat es lediglich ergänzende Funktion und keine systemrelevante Bedeutung. Die Schließung der Lücke durch die „Galerie Pierre“ mit kleineren Verkaufsflächen und Wohnungen befindet sich derzeit in der Vorbereitung.

→ **Neuerburger Straße / Bedaplatz**

Nachdem der EDEKA-Markt aus dem Untergeschoss des städtischen Parkhauses an der Neuerburger Straße auf die gegenüberliegende Seite verlagert wurde, sollte der **Bereich zwischen Neuerburger Straße und Bedaplatz** erneut für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ge-

nutzt werden, um eine Verbindung vom Bereich ALDI- und (neuer) EDEKA-Markt in Richtung Bedaplatz und weiter zur Innenstadt zu schaffen. Eine mögliche Nachfolgenutzung für den dann leer stehenden alten EDEKA wäre eine Verlagerung des ROFU-Spielwarenladens aus der Saarstraße hierher, so dass dieser deutlich näher an der Innenstadt läge und zusätzliche Kunden für den zentralen Versorgungsbereich akquirieren würde. Auch andere Nutzungen, wie z.B. ein Getränkemarkt oder ein sonstiger Fachmarkt sind denkbar, sofern gleichzeitig die fußläufige Anbindung Richtung Bedaplatz verbessert wird.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die dortige Entwicklung auf die Konzeption einer möglichen „Bit-Galerie“ und die Neugliederung der Flächen am „Limbourgs Hof“ abgestimmt wird und auch die zwischenliegenden Bereiche konsequent für Nutzungen herangezogen werden, die die Innenstadt in ihrer Gesamtheit stärken.

Gesamtstädtische Potenziale

Neben den innenstadtnahen Potenzialflächen bieten sich auch weitere Freiflächen und Gebäude im Stadtgebiet für gezielt gesteuerte Einzelhandelsansiedlungen an. An die bestehenden städtebaulichen und einzelhandelsbezogenen Strukturen angelehnt, bietet das Stadtgefüge mehrere Flächen für die Unterbringung von begrenzten zentrenrelevanten und insbesondere für weitere nicht zentrenrelevante Sortimente an verschiedenen Ergänzungs- oder Sonderstandorten.

1 Grundstück Ecke Saarstraße – Industriestraße

Das Grundstück gegenüber dem „Burger King“-Schnellrestaurant bietet auf Grund seiner zentralen Lage in Mitten der Saarstraße gute Voraussetzungen für eine Einzelhandelsentwicklung, allerdings ist es etwa 1,3 km vom südlichen Ende der Fußgängerzone entfernt und kann nicht als integrierte Lage eingestuft werden. Trotz verschiedener Überlegungen von Investoren, hier möglicherweise ein größeres Fachmarktzentrum (damals als Alternative zum „Rautenbergzentrum“ gedacht) zu errichten, hat die Stadt dieses Vorhaben bislang abgelehnt, was aus Sicht der Einzelhandelssteuerung konsequent und richtig war. Zentrenrelevanter Einzelhandel an dieser Stelle würde in deutliche Konkurrenz zur Innenstadt treten und die hier angedachten Vorhaben gefährden. Daher sollte hier nur nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel (z.B. Möbel und Einrichtungsgegenstände, Elektrogroßgeräte, ...) oder ggf. auch ein Getränkemarkt o.Ä. untergebracht werden, der ausschließlich auf Pkw-Kunden abzielt.

Aufgrund der umgebenden gewerblichen Nutzungen eignet sich das Grundstück auch zur Ansiedlung von Handwerks- oder Gewerbebetrieben.

2 Grundstück ehem. RWE an der Mötscher Straße

Nach der Aufgabe des Verwaltungsgebäudes des Energieunternehmens RWE steht mit dem Grundstück an der Mötscher Straße ein potenzieller Standort zur Diskussion, der sich auch für die Unterbringung eines Nahversorgers eignen würde.

Im Norden des Grundstücks wird derzeit das Wohnbaugebiet Schleifmühle II erschlossen, wo rund 125 Wohneinheiten entstehen sollen. Im südlichen Anschluss an das Gelände befindet sich die amerikanische Housing, die voraussichtlich 2016 aufgegeben werden soll und anschließend der Stadt umfangreiche Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Eine Verlagerung eines nicht großflächigen Nahversorgers in diese Lage wäre daher bei einer nachzuweisenden Verträglichkeit eine sinnvolle Option.

Die baulichen Rahmenbedingungen für den Standort sind allerdings durch die Hochspannungsanlage des RWE negativ beeinflusst. Eine Realisierung an dieser Stelle bedarf daher einer genaueren Prüfung.

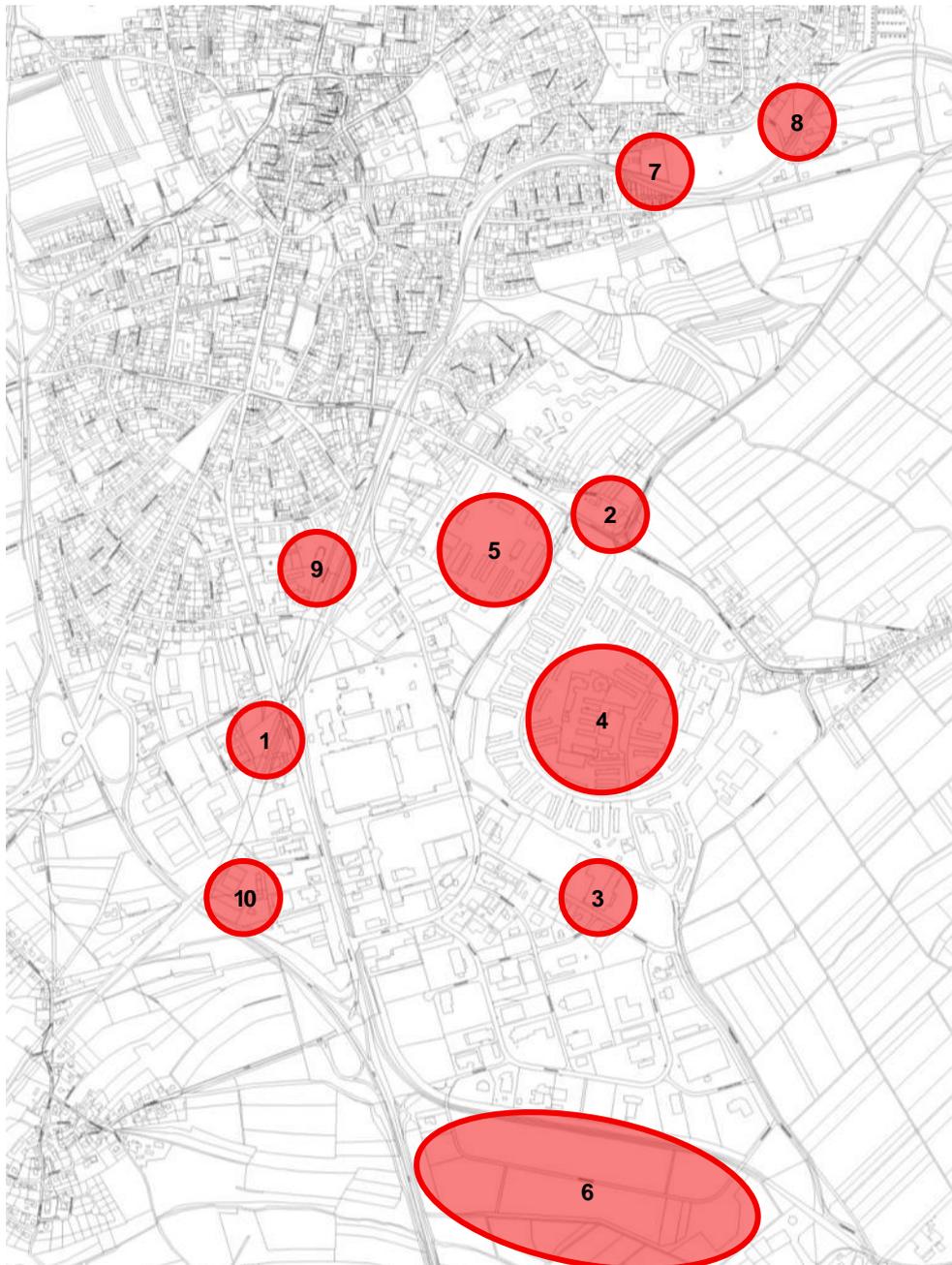


Abbildung 27: Gesamtstädtische Flächen- und Gebäudepotenziale
 (Quelle: eigene Darstellung)

3 Shopping Center Housing – Wankelstraße

Das bestehende Shopping Center der US-Streitkräfte auf dem Gelände der Housing, angrenzend an die Wankelstraße, bietet sich nach Aufgabe der Housing durch die Amerikaner und eine Übernahme durch die Stadt Bitburg oder einen Investor natürlich prinzipiell für eine Weiternutzung an. Die dortige Infrastruktur könnte zu großen Teilen übernommen werden und nach Entwicklung der Housing mit insgesamt ca. 75 ha Fläche ergibt sich auf dem Gelände des Einkaufszentrums mit derzeit rund 44.000 m² und einer westlich angrenzenden Erweiterungsfläche von rund 20.000 m² eine Möglichkeit, die „neue Housing“ adäquat zu versorgen.

Da die Entwicklung der Housing zum jetzigen Zeitpunkt aber noch nicht abzusehen ist, kann auf die dortigen Flächen aktuell noch nicht zurückgegriffen werden. Im Übrigen hängt es stark von der

tatsächlichen Nutzung der dortigen Flächen ab, ob und inwieweit Einzelhandelsnutzungen im Bereich des Einkaufszentrums überhaupt sinnvoll sind.

Generell denkbar wären ein Nahversorgungsmarkt, ggf. mit kleineren Ergänzungen für die Versorgung der nördlich angrenzenden Flächen sowie nicht innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen (Möbel und Einrichtungsgegenstände, Kfz-Handel und -Zubehör, Großhandelsnutzungen u.Ä.). Auszuschließen sind Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten, gleich welcher Größe.

4 Zentraler Bereich amerikanische Housing

Im zentralen Bereich der Housing, wo sich derzeit ein Kindergarten, eine Schule, Sportanlagen und ein Krankenhaus befinden, kann nach Übertragung der Planungshoheit an die Stadt Bitburg oder den Zweckverband ein Nahversorger entstehen, um das Gebiet angemessen zu versorgen. Die Fläche steht allerdings in Konkurrenz zu den voran diskutierten, da mehrere Nahversorgungsstandorte im Bereich der Housing wohl nicht verträglich zu entwickeln sind.

Der Zeitraum der Übergabe wird derzeit für 2016 angegeben, so dass eine Einzelhandelsnutzung hier allenfalls auf mittlere Sicht in Betracht kommt. Sie sollte jedoch ausschließlich auf die Nahversorgung ausgerichtet sein.

5 Französische Kaserne

Die französische Kaserne, als Teil der amerikanischen Housing, soll früher als der Rest des Geländes, nämlich bereits 2014, aufgegeben werden. Dadurch ließe sich dieser Bereich bereits jetzt für die Entwicklungen des Einzelhandels einplanen.

Bedingt durch die Baustruktur und die Anforderungen des Denkmalschutzes lässt sich eine Einzelhandelsentwicklung an dieser Stelle jedoch nicht verwirklichen. Die dortigen Gebäude eignen sich eher für Büros, Dienstleistungsunternehmen und bedingt auch zum Wohnen.

6 Erweiterungsbereich Gewerbegebiet „Auf Merlick“

Die derzeit noch dünn besiedelte Erweiterungsfläche im Süden des Gewerbegebietes „Auf Merlick“ bietet genügend Potenzial für die Ansiedlung flächenintensiver Nutzungen. Auch Einzelhandelsunternehmen könnten hier prinzipiell entstehen. Aufgrund der peripheren Lage kommen jedoch lediglich nicht zentrenrelevante Betriebe, z.B. aus dem Bereich des Kfz- oder Landmaschinenhandels, ggf. auch Ergänzungen aus dem Sortiment der baumarktspezifischen Waren sowie Großhandelsunternehmen in Betracht. Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten scheiden generell aus. Dies gilt auch für die Grundstücke im Ursprungsgebiet „Auf Merlick“, die derzeit noch unbebaut sind oder die durch Aufgabe eines Betriebs einer Nachnutzung zugeführt werden sollen. Generell muss von der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in diesem Bereich jedoch abgeraten werden, um die Handelsstruktur im Stadtgebiet nicht weiter aufzubrechen. Auch die grundlegenden Erschließungsvoraussetzungen lassen eine Einzelhandelsentwicklung an dieser Stelle nicht zu.

7 Grundstück Ostring A

Für die Nahversorgung des östlichen Bereichs der Stadt Bitburg steht derzeit kein Markt zur Verfügung. Am Ostring existiert im Bereich westlich des Sportplatzes ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 6.000 m², das sich von Lage und Größe für die Ansiedlung eines Nahversorgers eignet. Derzeit wird es als Parkplatz für den Sportplatz genutzt. Sofern es verfügbar ist und entsprechendes Ansiedlungsinteresse besteht, könnte hier ein Versorgungsbereich zur Nahversorgung ausgewiesen und Baurecht für die Ansiedlung eines kleinen Nahversorgers geschaffen werden.

Die Verkehrsanbindung über den Ostring und die umliegenden Nutzungen (Sportplatz, alte Bahntrasse) lassen nur wenige Konflikte mit den Nachbarnutzungen erwarten und die Erreichbarkeit über die umliegenden Fuß- und Radwege sowie die Anbindung an die Schule und die Kindertagesstätte sprechen für eine solche Ansiedlung. Die Versorgung dieses Teils der Stadt würde da-

durch erheblich verbessert. Auf Grund der nicht optimalen verkehrlichen Anbindung des Standortes ist hier zunächst davon auszugehen, dass ein kleiner Nahversorger angemessen wäre.

8 Grundstück Ostring B

Alternativ zum Standort 7 kommt ein Grundstück nordöstlich an den Sportplatz angrenzend für die Ansiedlung eines Nahversorgers in Frage. Dieses ist zwar etwas zurückgelegen, bietet aber mit einer Grundfläche von ca. 10.000 m² noch bessere Entwicklungschancen.

Ebenfalls durch Fußwege mit dem Wohngebiet verknüpft und hinter einigen Wohnhäusern gelegen, wird der Standort als gleichwertige Alternative zum zuvor genannten Standort 7 eingestuft. Die Flächenverfügbarkeit sowie die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen müssen jedoch auch hier zunächst geklärt werden.

Außerdem ist fraglich, ob sich hier ein Investor finden lässt, weil dieser Teil der Stadt seit Jahren unterversorgt ist und bislang offenkundig keinerlei Ansiedlungsinteresse geäußert wurde.

9 Bereich Alter Bahnhof – Bahnhofstraße

Der Bebauungsplan Nr. 51 Saarstraße / Weiherstraße sieht für den Bereich des alten Bahnhofs und einen Teil der Weiherstraße eine Mischgebietsnutzung vor, so dass hier prinzipiell auch für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe möglich wäre. Insbesondere das Gelände südlich des ehemaligen Bahnhofs weist einige Freiflächenpotenziale hierfür auf. Die gute Anbindung an die Saarstraße und die Verbindung über die Güterstraße an den Südring sprechen für eine solche Entwicklung.

In Anbetracht der Entfernung zur Innenstadt und dem Bestreben, diese nachhaltig zu stärken, sind zusätzliche Ansiedlungen hier allerdings kritisch zu bewerten. Hier sind allenfalls Ergänzungen vorhandener Betriebe (z.B. Fa. Gangolf) mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten oder die Ansiedlung neuer Anbieter aus entsprechenden Warengruppen (z.B. Möbel und Einrichtungsgegenstände) denkbar. Ansonsten eignen sich diese Flächen eher für Büro- und Dienstleistungsflächen, Handwerksbetriebe und ergänzenden Wohnungen.

10 Grundstück Saarstraße Süd

Das Grundstück in der südlichen Saarstraße, auf dem momentan noch die Baufirma Kohl ihren Sitz hat, ist nach dem absehbaren Umzug des Unternehmens einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen. Die derzeitige Anbindung an die Saarstraße über eine private Erschließungsanlage ist jedoch nicht geeignet, größere Verkehrsmengen aufzunehmen. Zudem würde eine Einzelhandelsansiedlung an dieser Stelle den Bemühungen zur stärkeren Konzentration des Einzelhandels in Innenstadtnähe entgegen laufen.

Insofern ist hier sehr genau zu prüfen, ob und inwieweit sich die Fläche ggf. für die Ansiedlung bestimmter nicht innenstadtrelevanter Einzelhandelsnutzungen eignet oder ob hier nicht andere Entwicklungsoptionen vielversprechender sind. Auf jeden Fall muss das Gelände im Zusammenhang mit den übrigen Flächen im nördlichen Anschluss gesehen werden, da der gesamte Bereich zwischen der Saarstraße im Osten und der B 51 im Westen derzeit sehr heterogen ist und dringend eine perspektivischen Neuordnung bedarf. Insofern wird die Überplanung des Bereichs bis hin zur ehemaligen Bahntrasse bzw. zur Industriestraße als sinnvoll angesehen.

Zwischenfazit

Die Stadt Bitburg weist trotz der im Ganzen guten Versorgungssituation in verschiedenen Warengruppen Angebotslücken auf, so dass Kaufkraft in nicht unerheblichem Maße in die Nachbarzentren – insbesondere nach Trier – abfließt.

Betroffen sind z.B. die Sortimente „Bekleidung“, „Einrichtungsgegenstände“, „Bücher / Schreibwaren“, „Unterhaltungselektronik und elektronische Medien“, „Informationstechnologie“ u.Ä., wo je-

weils Flächen von 1.000 bis 3.000 m² fehlen. Aber auch in anderen Warengruppen wären Ergänzungen sinnvoll, um die Attraktivität Bitburgs als Einkaufsstandort zu erhöhen.

Mit Potenzialen von insgesamt rund 17.200 m² sind somit umfangreiche Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben denkbar, wobei diese nach Möglichkeit im Bereich der Innenstadt konzentriert werden sollten. Die Nutzung vorhandener Leerstände in der Innenstadt sowie in den umliegenden Bereichen bietet hierzu einige Ansätze, allerdings sind die zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale viel zu klein, um die Situation hierdurch substanziell zu verbessern. Insofern wurde neben einer möglichen Nachfolgenutzung leer stehender Ladenlokale auch Erweiterungsoptionen durch die Verlagerung und Vergrößerung bestehender Geschäfte sowie verschiedene Neuansiedlungen geprüft.

Aufgrund der vorhandenen Brachflächen und untergenutzten Bereiche um die unmittelbare Kernstadt sind selbst größere Ansiedlungen realisierbar, so dass die Ausgangslage für eine nachhaltige Stärkung der Innenstadt sehr gut ist.

Vorrangige Entwicklungsflächen liegen im Bereich zwischen Karenweg, Bedaplatz und Trierer Straße, wo z.B. die Ansiedlung der „Bit-Galerie“ zu einer erheblichen Stärkung der Innenstadt führen könnte. Hier sind jedoch auch andere Grundstücke (z.B. ehem. ALDI-Markt, Brachfläche an der Gartenstraße, Baulücken neben der Volksbank sowie dem Haus Beda) vorhanden, die von einer solchen Großinvestition profitieren würden. Zudem ergeben sich Entwicklungsoptionen im Bereich des Rautenbergs sowie auf dem ehemaligen Gelände des Autohauses Müller & Flegel, die innenstadtnah gelegen sind und für ergänzende Ansiedlungen genutzt werden können.

Der Bereich des Postplatzes ist ebenfalls als Entwicklungsfläche zu sehen, wobei hier jedoch eine multifunktionale Nutzung angestrebt werden sollte und der Einzelhandel dabei nur eine von mehreren Nutzungen sein kann.

Außerhalb der Kernstadt existieren ebenfalls verschiedene Flächenpotenziale. Zu nennen sind dabei z.B. einzelne Grundstücke entlang der Trierer Straße und der Saarstraße, aber auch größere zusammenhängende Bereiche, wie beispielsweise die Erweiterungsflächen südlich des Gewerbegebiets „Auf Merlick“. Außerdem ist absehbar, dass durch die Aufgabe der amerikanischen Housing zusätzliche Flächen in erheblichem Umfang frei werden, die sich prinzipiell für Einzelhandelsansiedlungen eignen.

Im Sinne einer gezielten Stärkung der Innenstadt sollten diese Flächen jedoch nicht für zusätzliche Ansiedlungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten vorgesehen werden, so dass die Entwicklung im Süden der Stadt nach Möglichkeit eingefroren und auf die Angebote beschränkt werden sollte, die hier bereits heute existieren. Vor allen Dingen Konzepte für großflächige Fachmarktzentren, wie sie für bestimmte Teilflächen bereits vorgelegt wurden, sollten nicht realisiert werden, da sie zu einer Schwächung der Innenstadt und zur Gefährdung der dortigen Ansiedlungspläne führen würden.

Ansiedlungen von Geschäften mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (z.B. aus der Automobil- oder Zweiradbranche, dem Landmaschinenhandel, Möbel- und Einrichtungshäuser u.Ä.) sind hier jedoch ebenso möglich wie z.B. Getränkemärkte, Großhandelsunternehmen usw., da entsprechende Angebote nicht typisch für die Innenstadt sind.

Erweiterungen und Verlagerungen vorhandener Betriebe sollten ebenfalls grundsätzlich möglich bleiben, auch wenn die Kaufkraft der betreffenden Warengruppe bereits ausgeschöpft ist. Sie sind erforderlich, damit die Betriebe sich auch künftig an sich ändernde Rahmenbedingungen des Marktes oder gesetzliche Vorgaben anpassen können. Damit einhergehende Vergrößerungen der Verkaufsfläche führen im Übrigen nicht automatisch auch zu einer deutlichen Steigerung des Umsatzes. Sie sind vielfach eher der „großzügigeren“ Warenpräsentation sowie einem verbesserten Komfort geschuldet, so dass die Flächenvergrößerungen meist nicht mit der gleichen Flächenproduktivität angesetzt werden können, wie die bestehenden Flächen.

Insgesamt betrachtet scheint in Bitburg jedenfalls noch ausreichend Potenzial vorhanden zu sein, um die Stadt im Laufe der kommenden Jahre deutlich zu attraktivieren und ihre Bedeutung als Einkaufsstandort für die Region zu stärken.

Empfehlungen für die Steuerung dieser wünschenswerten Entwicklung werden in den nachfolgenden Kapiteln gegeben.

2.5.2 Steuerungsmodelle der Einzelhandelsentwicklung

Um die künftige Entwicklung des Einzelhandels in Bitburg gezielt steuern zu können, werden zunächst verschiedene Szenarien mit unterschiedlichen politischen und planerischen Vorgaben durchgespielt und hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen und städtebaulichen Folgewirkungen bewertet.

Durch die unterschiedlichen Ansätze werden die Zusammenhänge der Bitburger Zentren- und Versorgungsstruktur deutlich. Die Auswirkungen von Ansiedlungen, Erweiterungen oder Verkleinerungen von Einzelhandelsstandorten können so nachvollziehbar beschrieben und bewertet werden.

Die einzelnen Szenarien stützen sich dabei auf verschiedene, bereits in der Stadt verfolgte Strategien zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Dabei werden die Modelle dargestellt und in Übertragung auf die heutigen Rahmenbedingungen auf ihre Auswirkungen hin geprüft.

Detailsteuerung Gesamtstadt (Einzelhandelsstudie 1997 - 2001)

Bereits im Jahr 1997 hat die Stadt Bitburg eine erste Einzelhandelsstudie erstellt und 2001 fortgeschrieben, die unterschiedliche Modellansätze zur Einzelhandelssteuerung aufzeigte.

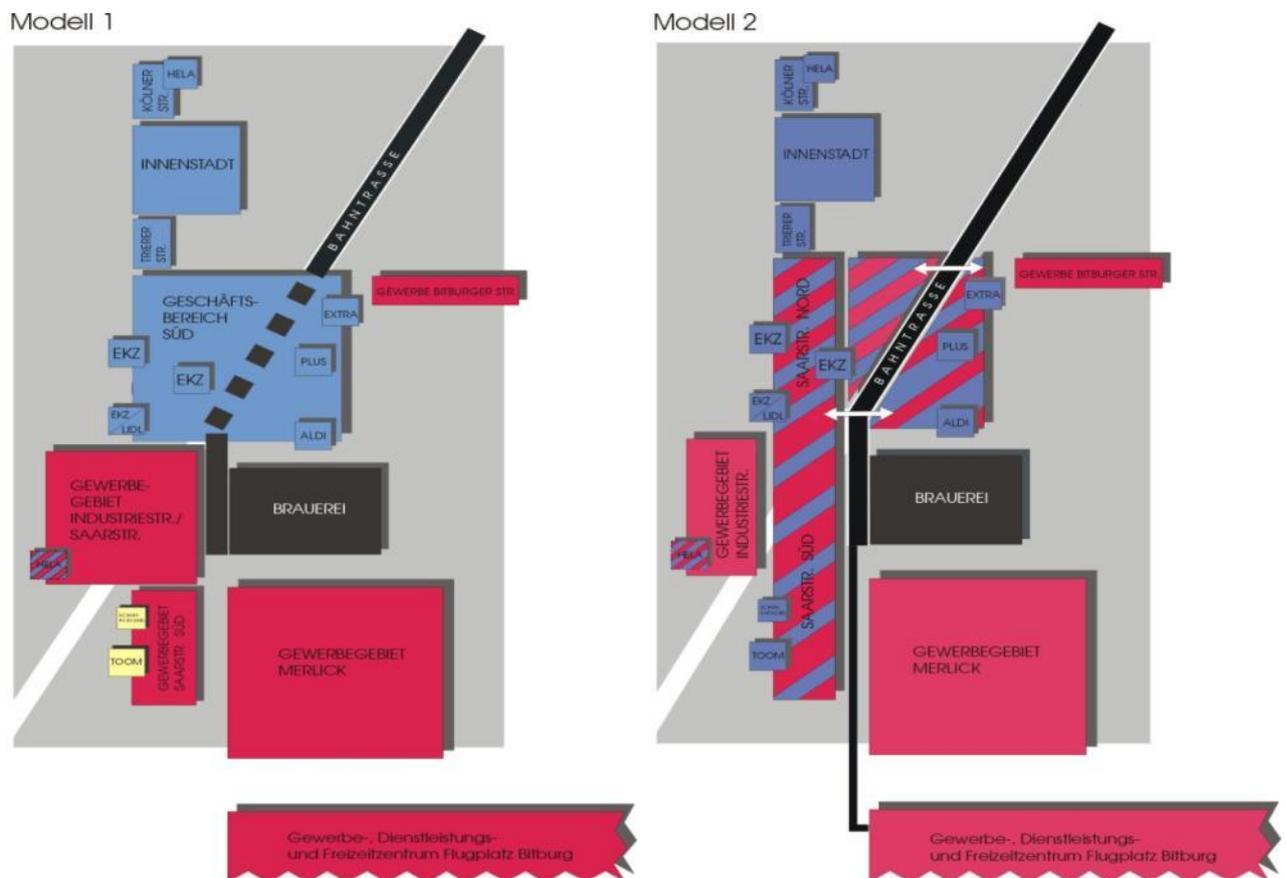


Abbildung 28: Modelle zur Einzelhandelssteuerung 2001
 (Quelle: Einzelhandelsstudie 2001)

Die Modelle beschrieben die angestrebte Entwicklung in schematischer Form und machten unterschiedliche Schwerpunktsetzung deutlich.

Modell 1 verfolgte den Ansatz, Gewerbe und Einzelhandel strikt voneinander zu trennen. Als Grenze der Einzelhandelsentwicklung wurde damals die ehemalige Bahnlinie im Bereich der Saarstraße definiert. Die Geschäfts- und Gewerbebereiche waren klar getrennt. Im Regelfall sollte südlich der Bahnlinie lediglich nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel zugelassen werden. Das Modell war „idealtypisch“ konzipiert, allerdings befanden sich bereits zum Zeitpunkt seiner Erstellung südlich der Bahnlinie bereits großflächige Betriebe mit innenstadtrelevanten Angeboten (z.B. TOOM-Markt).

Modell 2 hatte eine durchgehende „Mischzone“ von Gewerbe und Einzelhandel an der Saarstraße zu Gegenstand, die vom TOOM-Markt im Süden bis zur Trier Straße reichte. Diese hatte jedoch nur eine begrenzte Tiefe, so dass sowohl das Gewerbegebiet „Auf Merlick“, als auch die in zweiter Reihe westlich der Saarstraße gelegenen Grundstücke nicht mehr im „Einzelhandelsbereich“ lagen.

Die Stadt entschied sich auf der Grundlage des Konzeptes für eine weitgehend restriktive Ansiedlungspolitik und stellte verschiedene Bebauungspläne zur Einzelhandelssteuerung auf. Es gelang dadurch, bestimmte Ansiedlungen (z.B. der Firma ALDI im Gewerbegebiet „Auf Merlick“) zu verhindern und den großflächigen Einzelhandel im Wesentlichen auf die Saarstraße zu konzentrieren, wodurch einem „Wuchern“ des Einzelhandels erfolgreich entgegengewirkt wurde. In Einzelfällen misslang die gewollte Steuerung aber auch, beispielsweise weil sich Eigentümer auf bestehende Baugenehmigungen berufen konnten und damit eigentlich ungewollte Vorhaben durchsetzten.

Entwicklungachsen (Werkstatt Innenstadt 2005)

Im Jahr 2005 nahm die Stadt Bitburg am „Wettbewerb Werkstatt Innenstadt“ teil, den das Land ausgelobt hatte, um vorbildliche Entwicklungen zu prämiieren. Der Bereich der Saarstraße war zu diesem Zeitpunkt bereits stark von Einzelhandelsnutzungen durchsetzt. In der Innenstadt wurden gleichzeitig Anstrengungen zu deren Stärkung unternommen, um ihre Attraktivität auch weiterhin zu erhalten.

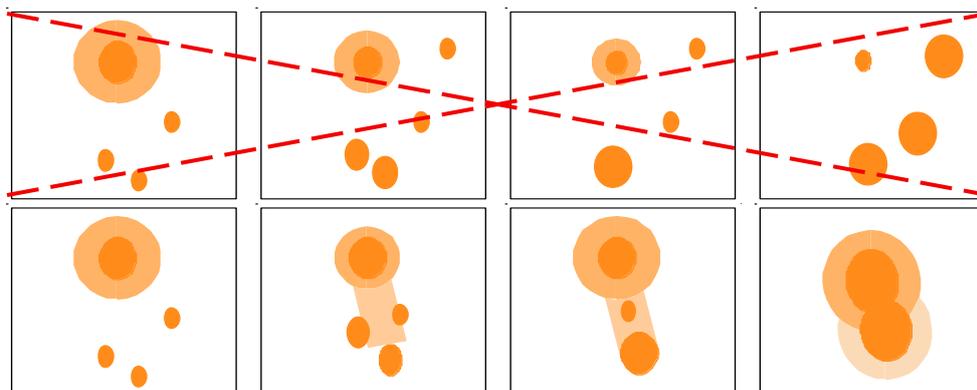


Abbildung 29: Entwicklung ohne Steuerung (oben) und mit Steuerung nach dem Konzept der Bi(t)polarität (unten)

(Quelle: Projektbericht Wettbewerb Werkstatt Innenstadt 2005)

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine planerische Strategie entwickelt, das aufbauend auf den bisherigen Bemühungen eine weitere Konzentration von Nutzungen in der Nähe der Kernstadt zum Ziel hatte und aus diesem Gedanken heraus das Konzept der *Bi(t)polarität* – zwei Pole – ein Zentrum entstand. Die Entwicklung des Einzelhandels sollte damit noch konsequenter gesteuert werden, um eine nachhaltige Stärkung der Innenstadt zu bewirken. Das Konzept wurde mit einem Preis ausgezeichnet und war fortan Leitschnur des städtischen Handelns. Einige der heute disku-

tierten „Schlüsselprojekte“ (z.B. die Entwicklung um den Postplatz) gehen auf diese Konzeption zurück.

Die Konzentration bestimmter Schlüsselprojekte auf die unmittelbare Innenstadt und den Bereich zwischen Trierer Straße und Bedaplatz war einer der Kerngedanken der Bi(t)polarität. Hier sollte künftig auch der „Erlebniseinkauf“ stattfinden, wogegen die Saarstraße dem „Versorgungseinkauf“ vorbehalten werden sollte. Die Definition verbindlicher Rahmenbedingungen wurde durch weitere Bebauungspläne erreicht.

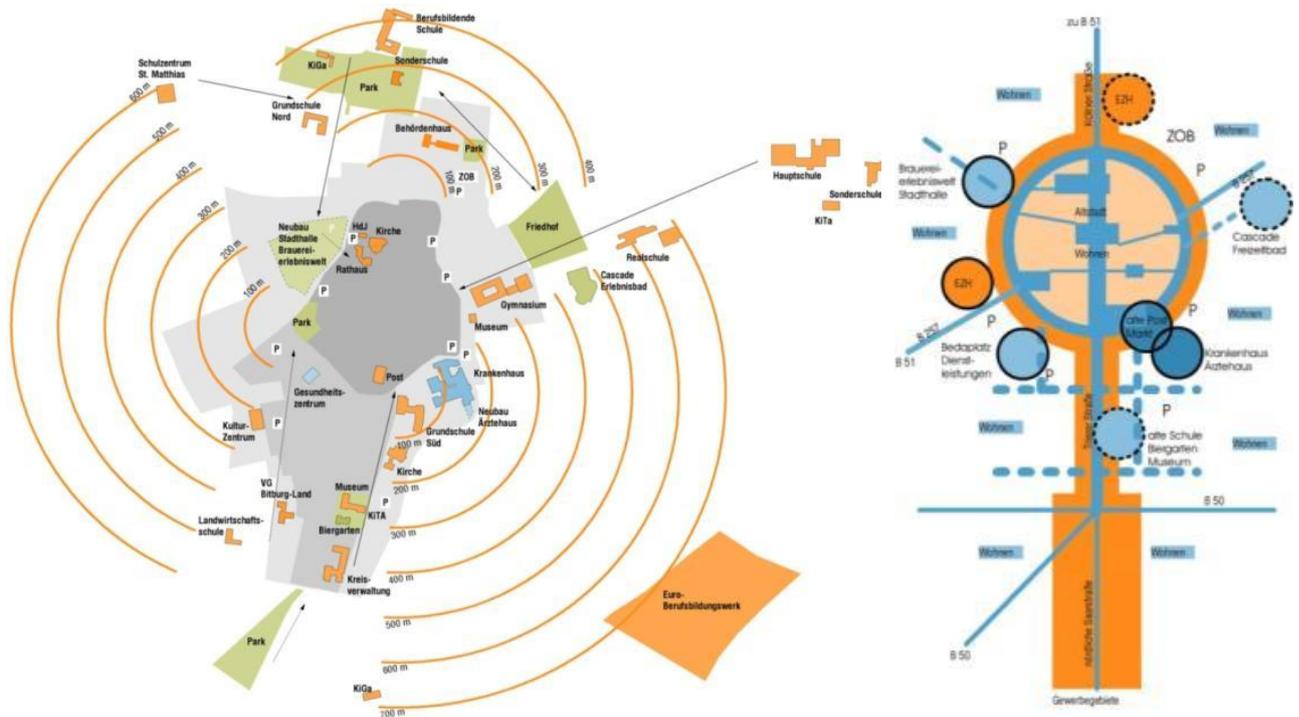


Abbildung 30: Darstellung der Rahmenbedingungen und Schlüsselprojekte in der Innenstadt 2005 (links) und Bezug des Modells (rechts)

(Quelle: Projektbericht Wettbewerb Werkstatt Innenstadt 2005)

Neue Steuerungsansätze (2010)

Auf der Grundlage der beschriebenen ersten Steuerungsmodelle ist nun ein neuer Ansatz für die künftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt zu definieren. Als konsequente Weiterentwicklung der bereits 1997 begonnenen Entwicklung erfolgt dabei eine noch stärkere Konzentration auf die Innenstadt.

Dabei wird auf die bisherigen Bemühungen aufgebaut und nach Vorgabe der aktuellen landesplanerischen Forderungen ein Steuerungsmodell entwickelt, das einerseits flexibel genug ist, um im Einzelfall eine geringfügige Abweichung von der Grundlinie zu ermöglichen, andererseits aber auch strikt genug, um eine klare Schwerpunktsetzung auf die Innenstadt nicht zu gefährden.

Daher ist es nötig, aus dem Modell der zwei Pole ein Modell mit einem noch stärkeren Pol im Bereich der Innenstadt zu machen und den zweiten Pol (Saarstraße) damit funktional immer weiter in Richtung Norden zu verschieben, so dass er idealtypisch mit dem ersten verschmelzen kann.

Dies geschieht durch eine Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten entlang der Saarstraße (keine neuen, großflächigen Ansiedlungen, insbesondere kein Fachmarktzentrum in diesem Bereich), sowie durch die Konzeption flankierender Nutzungen in den Randbereichen der Trierer Straße, insbesondere in deren Norden (z.B. „Bit-Galerie“, „Gesundheitscampus Südschule“), die die Innenstadt weiter stärken.

Dadurch entsteht in Anlehnung an die Struktur aus dem Wettbewerb Werkstatt Innenstadt im Jahr 2005 folgendes Modell:

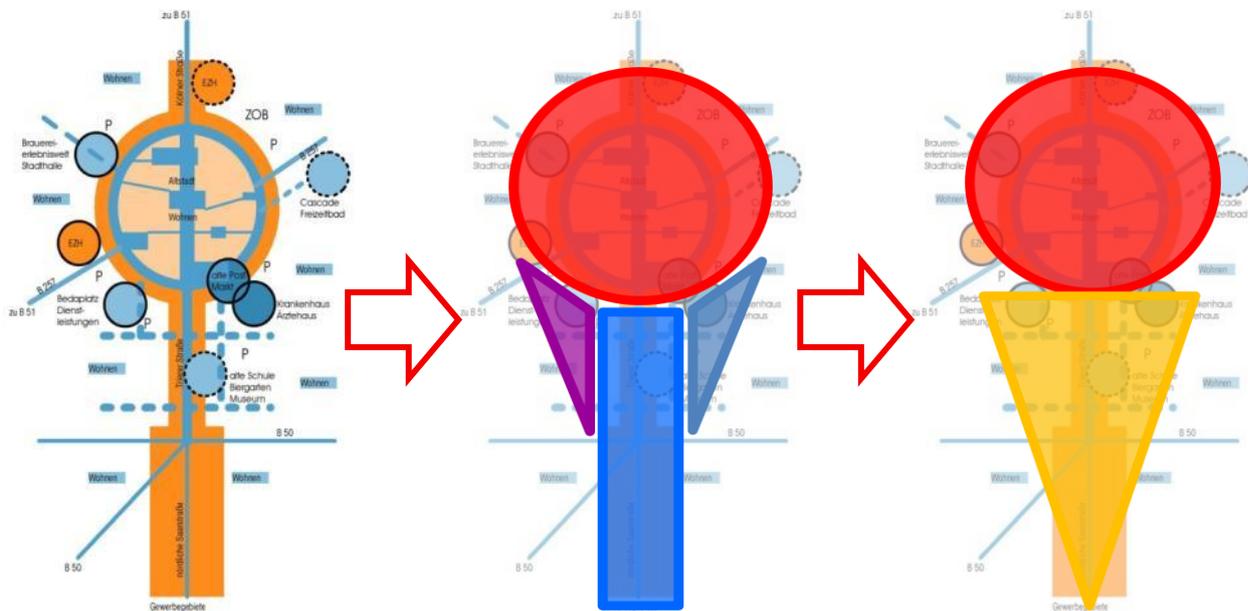


Abbildung 31: Entwicklung des neuen Steuerungsansatzes
(Quelle: eigene Darstellung)

Das neue Entwicklungsmodell soll nicht nur den Einzelhandel stärken, sondern auch für eine Verbesserung der gesamtstädtischen Funktionen sorgen. Die innenstadtnahen Flächenpotenziale - wie z.B. der Bereich rund um den Beda-Platz sowie das erst vor Kurzem frei gewordene Müller & Flegel Gelände – sollen in diesem Zusammenhang entsprechend ihrer jeweiligen Rahmenbedingungen für verschiedene Nutzungen entwickelt werden, wobei der Einzelhandel eine wichtige Säule, aber nicht die einzige Option ist. Gerade im Bereich des Postplatzes und um das Krankenhaus spielen auch andere Funktionen eine besondere Rolle.

Die Entwicklung im Bereich der Saarstraße muss in Art und Umfang künftig stärker an die Entwicklung des Zentrums gekoppelt sein. Hier sind nach wie vor flächenintensive und „autoaffine“ Nutzungen erwünscht. Allerdings sollte versucht werden, den Einzelhandel in Richtung Süden soweit wie möglich einzuschränken und auszudünnen – zumindest was die innenstadtrelevanten Nutzungen angeht.

Das Steuerungsmodell vernachlässigt in seiner abstrahierten Form naturgemäß die verschiedenen Nahversorgungsstandorte, die an verschiedenen Stellen je nach Bedarf ausgewiesen werden können. Anzustreben ist dabei ein möglichst ausgewogenes Angebot im Bereich der Bevölkerungsschwerpunkte. Dies wird sich jedoch kaum an jeder Stelle verwirklichen lassen.

Zwischenfazit

Die bisherige Einzelhandelssteuerung in der Stadt Bitburg, die seit 1997 nach verschiedenen, immer differenzierteren Modellen erfolgte und durch die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen rechtverbindlich umgesetzt wurde, hat dazu beigetragen, dass die Stadt heute eine positive Grundstruktur aufweist und deutlich weniger Probleme mit der Verteilung des Einzelhandels über das Stadtgebiet hat, als manch anderer Standort vergleichbarer Größe.

So bietet sich eine gute Grundlage für die angestrebte weitere Stärkung der Innenstadt, die Ziel der nächsten Jahre sein muss.

In der Konsequenz der vorangegangenen Betrachtungen ist es erforderlich, die theoretischen Modelle und Entwicklungsansätze in ein konkretes Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu überführen

und damit die Voraussetzungen zu schaffen, den Anforderung des LEP IV Rechnung zu tragen und eine nachhaltige Stadtentwicklung mit klaren Vorgaben für künftige Vorhaben zu erreichen.

2.5.3 Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung

Die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung sind die wichtigsten Faktoren, um Aussagen zu Veränderungen des Marktpotenzials von handelsstandorten treffen zu können. Daher müssen diese beiden Entwicklungen für Bitburg kurz aufgezeigt werden.

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bitburg ist in den letzten Jahren durchschnittlich recht positiv verlaufen. Dies widerspricht dem allgemeinen Trend in der Bundesrepublik Deutschland, aber auch im Land Rheinland-Pfalz und dem Eifelkreis Bitburg-Prüm.

Aus dieser positiven Entwicklung, die mit nur geringfügigen Schwankungen verlief, lässt sich zumindest ein leicht positiver Trend für die Folgejahre ableiten.

Gleichzeitig weist die Bevölkerungsentwicklung der VG Bitburg-Land derzeit leicht nach unten. Im Trend lässt sich diese Entwicklung auch für die nächsten Jahre prognostizieren.

Beide Trends gleichen sich – was die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich (Mittelbereich) angeht – nahezu aus, so dass insgesamt von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung ausgegangen werden kann. Die Bevölkerungszahlen im Stadtgebiet werden dabei eher ansteigen, so dass auch eine weitere Konzentration der Kaufkraft in Richtung des Stadtgebiets die Folge sein dürfte.

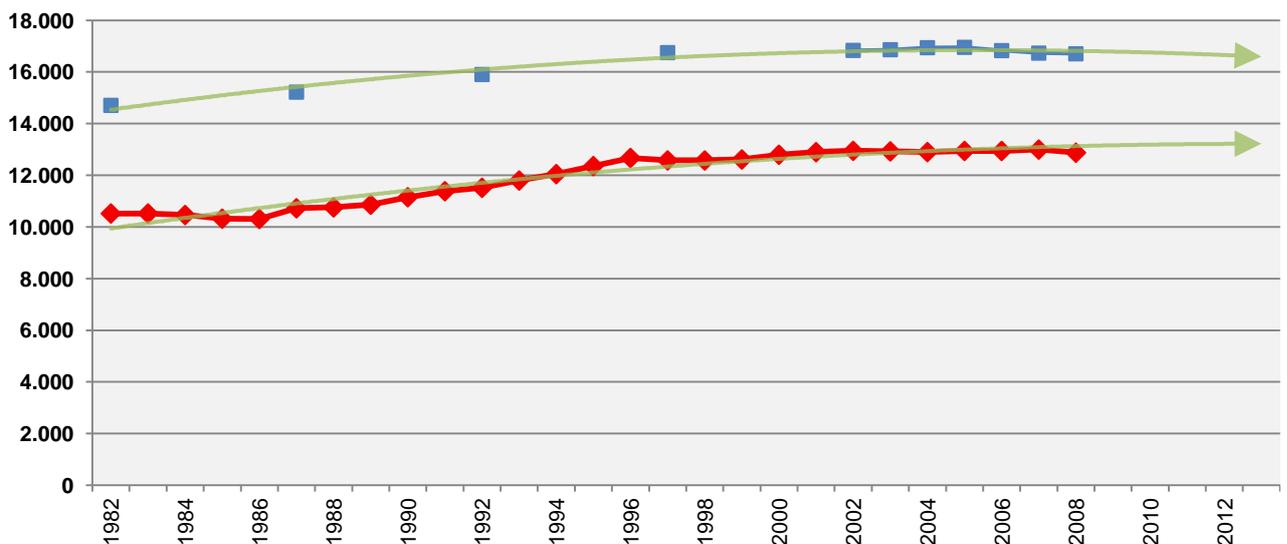


Abbildung 32: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bitburg (rot) und der VG Bitburg-Land (blau) mit Trenddarstellung

(Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz | eigene Darstellung)

Durch die laufende Erschließung verschiedener größerer Wohnbaugebiete im Stadtgebiet und die mittel- bis langfristig zu erwartende Entwicklung im Bereich der Housing, wird die Bevölkerungszahl unter der Voraussetzung geeigneter politischer Rahmenbedingungen voraussichtlich noch weiter steigen, als die o.g. Zahlen dies vermuten lassen. Da eine solche Entwicklung jedoch derzeit nur vermutet werden kann, bleibt sie bei der Prognose bis zum Jahr 2013 zunächst unberücksichtigt.

Kaufkraftentwicklung

Die Ermittlung der lokalen und regionalen Kaufkraft erfolgt in der Regel durch deutschlandweit tätige Unternehmen oder Gutachter, die Vergleichswerte für den Durchschnitt in Deutschland und die einzelnen Regionen treffen können. Dazu werden Daten ausgewertet, die auf die Kaufkraft pro Person und Jahr schließen lassen. Hierbei ist wichtig, dass eine hohe Kaufkraft nicht automatisch auch einen hohen Anteil dieser Kaufkraft für den Einzelhandel bedeutet. Vielmehr sind neben den Einkommensverhältnissen auch Mietpreisspiegel und Grundstückspreise sowie Nebenkosten und Arbeitslosenquoten für die einzelnen Regionen von Bedeutung.

In der vorliegenden Untersuchung wird auf die Zahlen der GfK GeoMarketing GmbH zurückgegriffen, da diese für ganz Deutschland zur Verfügung stehen und daher verifiziert und vergleichbar sind. Diese Zahlen werden auch von der IHK Trier für vergleichende Betrachtungen und Prognosen in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung als Grundlage genutzt. Demnach wird neben der ermittelten Kaufkraft für den Einzelhandel auch die Aufteilung in die 17 Warengruppen der GfK für nachfolgende Berechnungen zu Grunde gelegt.

Ausgehend von den durchschnittlichen Werten für die Einzelhandelskaufkraft in Deutschland wird unter Zuhilfenahme des regionalen oder lokalen Kaufkraftindex die tatsächlich theoretisch vorhandene Kaufkraft im zu untersuchenden Gebiet errechnet. Diese dient als Grundlage dafür, dass eine Beurteilung zur Unter- oder Überdeckung in einzelnen Warengruppen an die realen Verhältnisse angepasst werden kann.

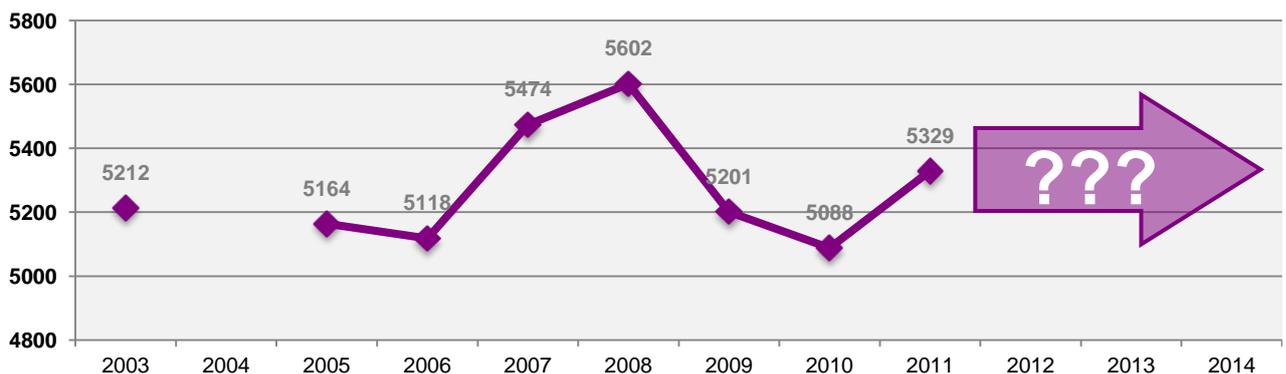


Abbildung 33: Entwicklung der Einzelhandelskaufkraft pro Person und Jahr im bundesdeutschen Durchschnitt

(Quelle: GfK | IHK Trier | eigene Darstellung)

Da die Ermittlung der deutschlandweiten Kaufkraft jährlich starken Schwankungen unterliegen kann, ist eine direkte Vergleichbarkeit über mehrere Jahre hinweg jedoch nicht unmittelbar gegeben. So sank die Einzelhandelskaufkraft im bundesdeutschen Durchschnitt von 2008 bis 2010 und stieg zu 2011 wieder deutlich an. Diese Schwankung ließ sich aber nicht immer im gleichen Verhältnis in den einzelnen Warengruppen erkennen. Vielmehr gab es hier teilweise weniger starke oder auch stärkere Schwankungen, die sich teils wieder umkehrten.

Es ist daher zunächst von einer gleich bleibenden bis leicht steigenden Kaufkraft je Einwohner und Jahr auszugehen.

Insgesamt soll sich aus den Errechneten Potenzialen keine weitere Ableitung auf Grund von Bevölkerungs- oder Kaufkraftentwicklungsprognosen ergeben.

2.6 Zentrale Versorgungsbereiche und Sortimentsliste

Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche für Bitburg leitet sich aus der bestehenden Handelsstruktur der Stadt ab. Neben einer Orientierung am Bestand stehen aber auch planerische Ziele hinter der Ausweisung. So soll neben der reinen Fortentwicklung an bestehenden und klar zu sichernden Standorten auch die Ausweisung von Einzelhandelsflächen über die Sicherung in ei-

nem zentralen Versorgungsbereich an den Stellen der Stadt ermöglicht werden, die bereits zuvor als geeignet für den Handel dargestellt wurden.

2.6.1 Verteilung der Einzelhandelsangebote

Als Grundlage für die Abgrenzung der Versorgungsbereiche dient die Darstellung der aktuellen Standorte des örtlichen Einzelhandels. Dabei kann unterschieden werden in verschiedene Kategorien von „Angebotsclustern“, so wie sie vom Verbraucher vor Ort wahrgenommen werden.

Dabei spielen neben den eigentlichen Angeboten auch Barrierewirkungen durch die Verkehrsführung oder städtebauliche Missstände im Hinblick auf die Erscheinungsqualität in bestimmten Straßenabschnitten eine Rolle.

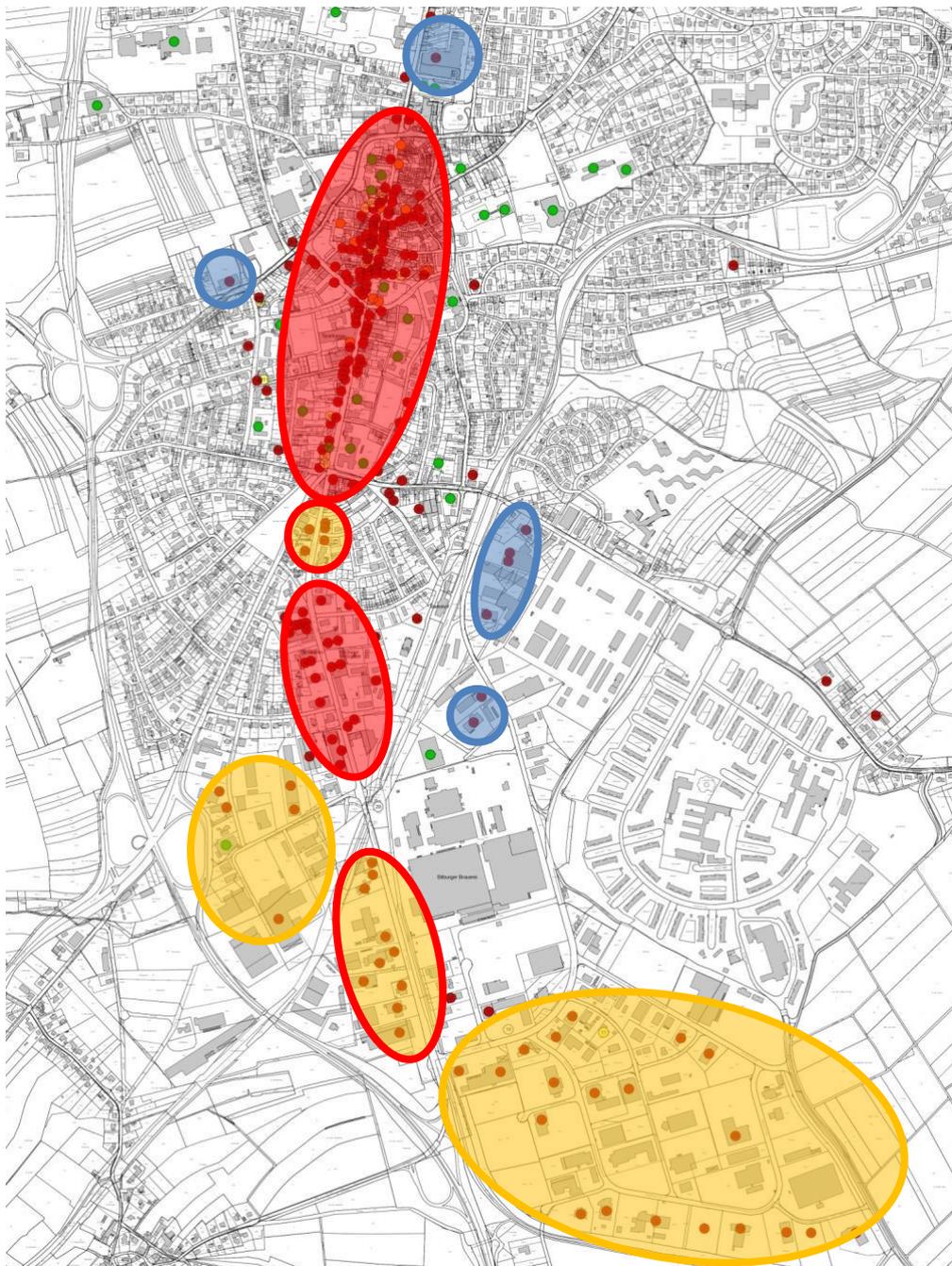


Abbildung 34: Geschäftsbereiche der Stadt Bitburg
(Quelle: eigene Darstellung)

Die mit  gekennzeichneten Flächen sind als **Hauptgeschäftsbereiche** der Stadt zu definieren. Dies lässt sich anhand der zu beobachtenden Verkehrsvorgänge sowie der dort vorhandenen Angebote ermitteln. Die mit  gekennzeichneten Bereiche sind **zersiedelte Geschäftsbereiche** mit großflächigen Angeboten. Sie stellen einen wesentlichen Teil der im Stadtgebiet ermittelten Verkaufsflächen, bieten jedoch teilweise keine innenstadtrelevanten Sortimente an. Die **Verbindungsbereiche** zwischen den Hauptgeschäftsbereichen und den Sonderlagen sind mit  gekennzeichnet. Sie stellen eine räumliche und funktionale Verknüpfung zwischen den einzelnen Bereichen her. Dabei werden hier meist Angebote vorgehalten, die innenstadtrelevant sind, oder aber auf Grund der Lage über eine i.d.R. recht kleine Verkaufsfläche verfügen. Die mit  gekennzeichneten **Nahversorgungsbereiche** stellen als Versorger der direkten Umgebung eine flächendeckende Bedarfsdeckung der Bevölkerung mit Angeboten des täglichen Bedarfs sicher.

2.6.2 Zentrale Versorgungsbereiche

Aus der Darstellung der Geschäftsbereiche der Stadt Bitburg lässt sich die genaue Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ableiten. Die hier abgebildeten Einheiten sind dabei nicht im Sinne einer parzellenscharfen Umgrenzung zu verstehen. Sie dienen der Verortung der Entwicklung des Einzelhandels und lassen bei der späteren Entwicklung geringe Unschärfen - vergleichbar mit der Darstellungsweise im Flächennutzungsplan - zu.

Nach dem nachfolgenden System werden die Versorgungsbereiche für die Stadt Bitburg festgelegt. Klar erkennbar ist der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ als Haupteinkaufsbereich der Stadt Bitburg. Dem zu Folge ist der Versorgungsbereich Innenstadt als Kernbereich zu sehen, der für die weitere Entwicklung des Bitburger Einzelhandels maßgeblich zur Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente herangezogen werden soll.

Die zentralen Versorgungsbereiche zur Nahversorgung dienen jeweils der Erhaltung von vorhandenen Nahversorgungsangeboten und der langfristigen Sicherung von Entwicklungspotenzialen im Stadtgebiet. Diese Angebote sind durch festzulegende Sortimente zu bestimmen und dienen damit der direkten Versorgung der umliegenden Bevölkerung und der Sicherung vorhandener Standorte. Zu berücksichtigen ist die Versorgungsfunktion Bitburgs nicht nur für das eigene Stadtgebiet, sondern auch für die VG Bitburg-Land. Die bereits bestehenden Betriebe zur Nahversorgung sollen diese Funktion auch weiterhin wahrnehmen können. Durch die Sicherung als Versorgungsbereiche kann eine wirtschaftliche Entwicklung an bestehenden Standorten gewährleistet werden. Die beiden Nahversorger Toom (Saarstraße) und Netto (Südring) werden nicht über Versorgungsbereiche gesichert, da Netto voraussichtlich den gewerblichen Entwicklungen in der Nachbarschaft Raum geben soll. Für den Toom-Markt wird am derzeitigen Standort aus städtebaulicher Sicht keine weitere Entwicklung gewünscht, um der Bitburger Innenstadt kein zu starkes Gegengewicht am südlichen Ende der Saarstraße entgegen zu setzen. Die beiden Märkte genießen Bestandsschutz.

In Ergänzung zum Versorgungsbereich Innenstadt dient der nördliche Teil der Saarstraße als Ergänzungsstandort. Im Zusammenhang mit der Darstellung zweier Ergänzungsstandorte für die vorhandenen Baumärkte soll auch hier in Zukunft eine angemessene Entwicklung an diesen Stellen gewährleistet werden. Im Hinblick auf die Größe der dort befindlichen Märkte und die damit einhergehenden Verkaufsflächengrößen sind die Standorte gezielt für typische baumarktspezifische Sortimente zu entwickeln. Die Eigenentwicklung ist zu fördern. Ergänzende Angebote nicht innenstadtrelevanter Waren an dieser Stelle (z.B. Teppichmarkt, Möbelmarkt, ...) sind möglich. Weitergehende Angebote mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind jedoch auszuschließen. In der Saarstraße sind weitere nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Die Angebote im Bereich Flugplatz Bitburg sind durchweg nicht innenstadtrelevant und können eher nicht zum Einzelhandel sondern zum Fach- und Großhandel gezählt werden (z.B. Landmaschinen, Baustoffe, ...) und erfordern keine Ausweisung eines eigens abgegrenzten Sonderstandortes.

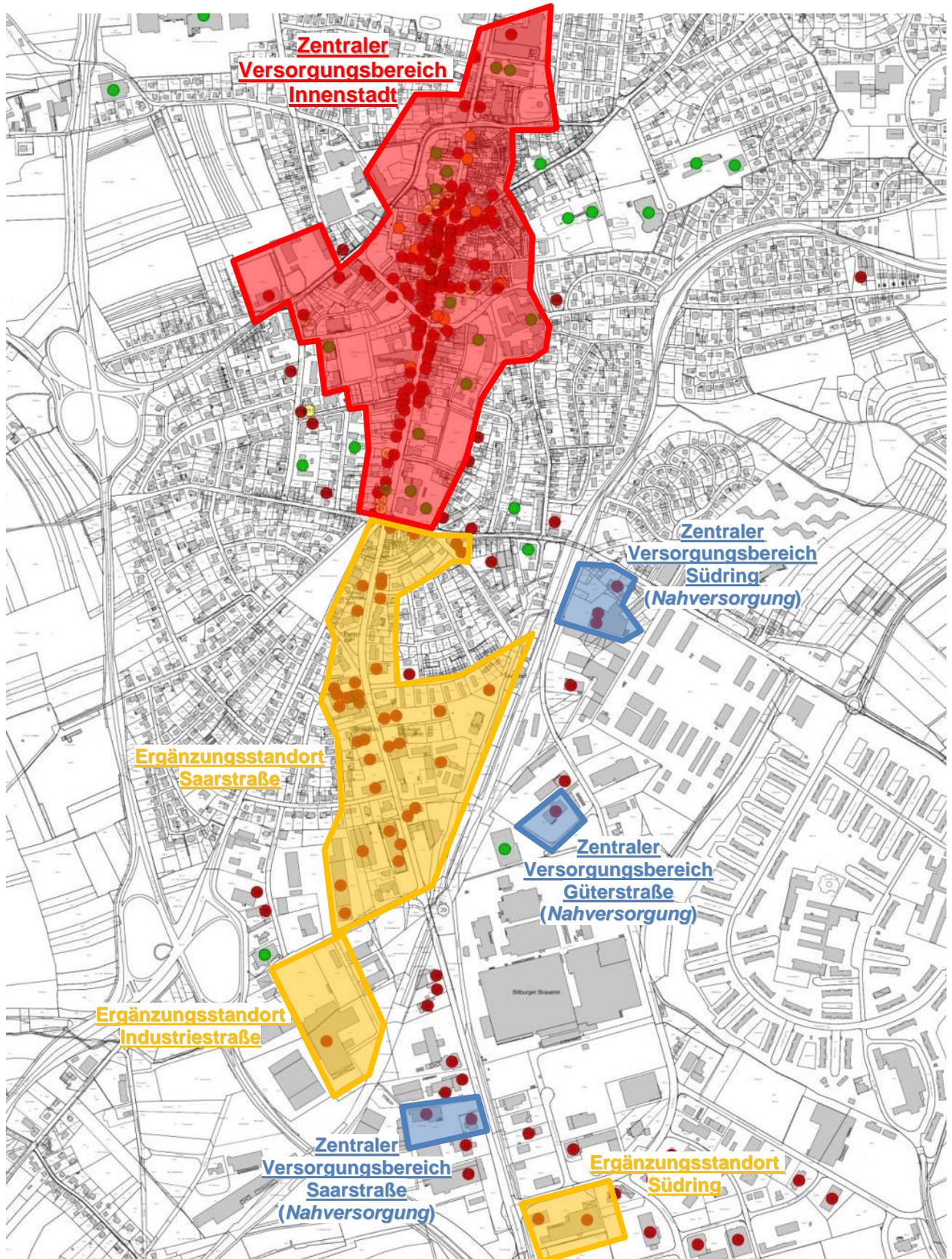


Abbildung 35: Versorgungsbereiche der Stadt Bitburg
(Quelle: eigene Darstellung)

Ebenfalls nicht berücksichtigt wurden die zahlreichen Autohäuser im Stadtgebiet, da Autohandel generell nicht innenstadtrelevant ist und keiner eigenständigen Steuerung bedarf. Eine weitere Konzentration im Bereich „Auf Merlick“ ist jedoch aufgrund der Fühlungsvorteile und Synergieeffekte durchaus wünschenswert. Eine Steuerung des KFZ-Handels wird für die Stadt Bitburg nicht angestrebt. Trotz der Zugehörigkeit zum Einzelhandel soll hier im Einzelfall entschieden werden. Es wurde darüber diskutiert, den Bereich „Auf Merlick“ als Ergänzungsstandort auszuweisen. Davon wurde jedoch Abstand genommen, da eine Verdichtung auch mit nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel hier mit Ausnahme des KFZ-Handels nicht mehr gewünscht ist.

Ausgehend von der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche Bitburgs lässt sich die Verkaufsflächenverteilung des vorhandenen Angebotes auf diese Bereiche ermitteln. Dabei wird insbesondere von Interesse sein, welche Angebote im zentralen Versorgungsbereich (ZV) „Innenstadt“ liegen und welche außerhalb. Hierüber gibt die nachfolgende Tabelle eine Übersicht.

Warengruppen	Verkaufsfläche im Stadtgebiet in m ²	Verkaufsfläche im ZV „Innenstadt“ in m ²	Anteil der gesamten Verkaufsfläche in %
Nahrungs- und Genussmittel	19.644	6.977	35,5
Gesundheits- und Körperpflege			
Baumarktspezifische Waren	31.846	215	0,7
Bekleidung	5.775	4.155	71,9
Einrichtungsbedarf	7.950	615	7,7
Bücher / Schreibwaren	810	510	63,0
Unterhaltungselektronik / elektronische Medien	320	170	53,1
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1.680	110	6,5
Spielwaren / Hobby	1.350	310	23,0
Foto / Optik	355	355	100,0
Schuhe / Lederwaren	2.175	310	14,3
Informationstechnologie	160	160	100,0
Sport / Camping	710	440	62,0
Glas / Porzellan / Keramik	870	720	82,8
Uhren / Schmuck	160	160	100,0
Telekommunikation	115	115	100,0
Baby- / Kinderartikel	130	30	23,1
Summe	74.050	14.912	20,1

Abbildung 36: Anteil der Bitburger Verkaufsflächen im Zentralen Versorgungsbereich ‚Innenstadt‘
 (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Entwurf, Stand 15. Juni 2011)

Es fällt auf, dass viele Angebote mit zentrenrelevantem Einzelhandel auch in der Innenstadt vertreten sind. Die Verschiebung der Verkaufsflächen ist vor allem auf die großen Nahversorger und die Baumärkte zurückzuführen, die außerhalb der Innenstadt liegen. Insgesamt kann die Innenstadt jedoch eine deutliche Aufwertung des Verkaufsflächenverhältnisses vertragen, um der mittelzentralen Funktion gerecht zu werden.

2.6.3 Bitburger Sortimentsliste

Die Aufteilung der Sortimente und Warengruppen des Einzelhandels in Sortimentslisten führt zu unterschiedlich strengen Auflagen im Hinblick auf das zulässige Angebot am jeweiligen Standort.

Die Zentrenrelevanz einzelner Angebote lässt sich dabei nach den verschiedenen Versorgungsbe-
 reichen einer Stadt absichten. Die nicht innenstadtrelevanten Sortimente sind dabei natürlich
 auch in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Generell ist es möglich nahversorgungsrelevante Sortimente, die eigentlich in den Schutz des
 Zentrums gehören, auch außerhalb des Zentrums anzubieten, um hier eine wohnortnahe Nahver-
 sorgung der Bevölkerung sicherstellen zu können.

Hiervon ausgenommen ist die Zulässigkeit von Randsortimenten, die an einem nicht zentralen
 Standort auch Angebote mit Zentrenrelevanz zulassen können. Dies bedarf allerdings einer bau-
 leitplanerischen Steuerung zur Zulässigkeit nach Art und Maßverhältnis dieser Angebote zum
 Kernsortiment.



Abbildung 37: System der Zentrenrelevanz
 (Quelle: eigene Darstellung)

Im vorliegenden Fall muss nun die Aufteilung der Sortimente auf die möglichen Versorgungsauf-
 träge der einzelnen Bereiche der Stadt Bitburg erfolgen. Hierzu können der Bedeutung für die Ge-
 samtversorgung innerhalb des Einzugsbereichs diese Sortimente anhand der im Folgenden gra-
 fisch aufgezeigten Zuordnung einem nachvollziehbaren System unterworfen werden, das eine
 transparente Entwicklungsidee für die Versorgung der Bevölkerung erkennbar macht.

Diese Steuerung muss sich natürlich - wie im LEP IV gefordert - in Sortimentslisten wiederfinden,
 die für spätere Planungen vergleichend zur Realisierung von Vorhaben herangezogen werden
 können.

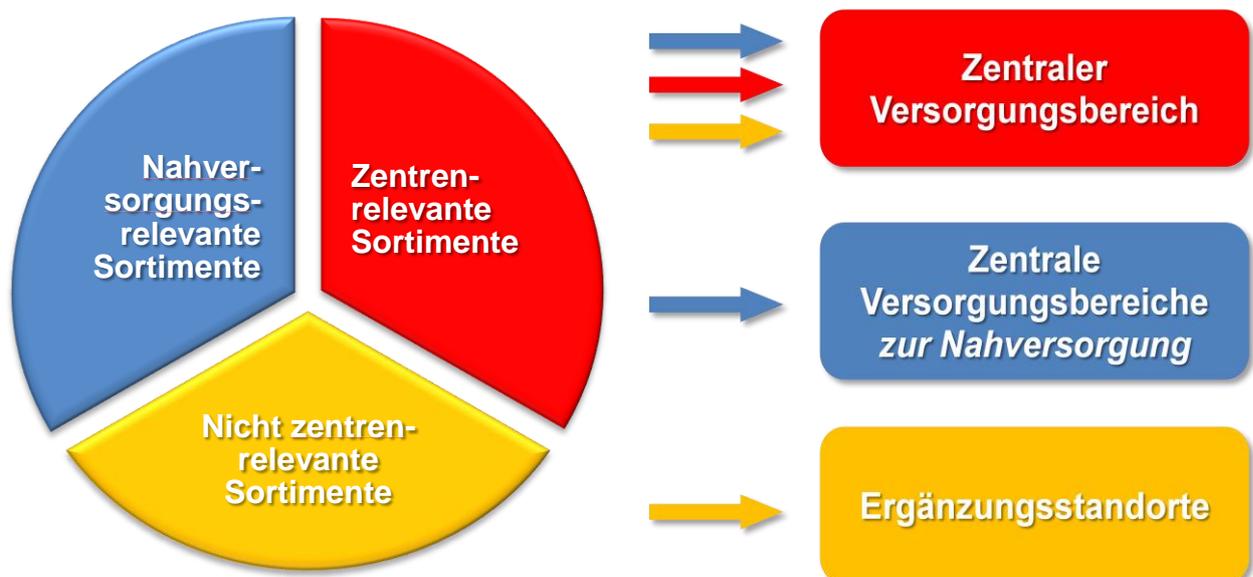


Abbildung 38: Zuordnung von Sortimenten zu Versorgungsbereichen unterschiedlicher Bedeutung
 (Quelle: eigene Darstellung)

Aus dem ermittelten Einzelhandelsbestand Bitburgs und den potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten für die jeweiligen Versorgungsbereiche ergibt sich die folgende Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Bitburg.

■ Nahversorgungs- und Zentrenrelevante Sortimente

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Genussmittel	Alle Arten von Lebens- und Genussmitteln (inkl. Kaffee, Tee, Tabakwaren, Reformhauswaren, etc.) frisches Obst und Gemüse, Back- und Konditoreiwaren, Metzgereiwaren
Gesundheits- und Körperpflege	Drogerie, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel	Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren im Einzelfall gehören hierzu auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
Baumarktspezifische Waren	Blumen	Schnittblumen, Topfpflanzen, Gestecke

■ Zentrenrelevante Sortimente

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Bekleidung	Damenoberbekleidung, Herrenmode, Kinderoberbekleidung, Wäsche, Strumpfwaren	Bekleidung aller Art (inkl. Lederbekleidung, etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Unterwäsche und Miederwaren, Strümpfe und Strumpfwaren, Bademoden
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien, Wohneinrichtungsbedarf	Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche sowie Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen u.ä., hochwertige Bodenbeläge (Einzelware, wie z.B. Orientteppiche), Antiquitäten, Wohneinrichtungsbedarf
Bücher / Schreibwaren	Papier, Schreibwaren, Bürobedarf, Buchhandel	Schreibwaren und Büroartikel aller Art (außer Büroeinrichtung), Papier, Sortimentsbuchhandel, Zeitungen und Zeitschriften
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte; Bild- und Tonträger; Videospiele; "braune Ware"	Unterhaltungselektronik wie z.B. Rundfunk- und Fernsehgeräte, HiFi-Anlagen, Video- und Audiosysteme, Videokameras und Fotoartikel, Spielekonsolen, Unterhaltungssoftware, Computer- und Videospiele
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrokleingeräte, Leuchten, Lampen, Leuchtmittel	Elektrokleingeräte aller Art (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Bügeleisen, Rasierer, Zahnbürsten, ...), Leuchten, Lampen, Leuchtmittel u.ä.

Spielwaren / Hobbys	Spielwaren, Hobby-, Bastelwaren, Musikinstrumente	Spielwaren aller Art, technisches Spielzeug, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Musikinstrumente und Zubehör, Sammlerbriefmarken und Münzen
Foto / Optik		Fotoapparate und Videokameras, Fotoartikel und –zubehör, optische Geräte, Ferngläser, Brillen, Hörgeräte u.ä.
Schuhe / Lederwaren		Schuhe, Sandalen, Stiefel, Lederwaren aller Art, Taschen, Koffer, Schirme
Informationstechnologie	Hard-/Software, Personal Computer, Peripheriegeräte	Computer aller Art und Computerzubehör sowie Peripheriegeräte (Bildschirme, Drucker, Tastaturen und sonstige Eingabegeräte, Festplatten u.ä.), Software einschl. Computerspiele, Navigationsgeräte
Sport / Camping	Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte	Sportbekleidung und –schuhe, Sportartikel und –kleingeräte (Bälle, Schläger, ...), Waffen, Angler- und Jagdbedarf
Glas / Porzellan / Keramik	Hausrat, Geschenkartikel	Haushaltswaren aller Art (Töpfe, Pfannen, Schneidwaren und Bestecke, ...), Glas, Porzellan, Vasen und Feinkeramik, sonstiger Hausrat, Geschenkartikel und Souvenirs
Uhren / Schmuck		Uhren, Zubehör, Schmuck, Modeschmuck
Telekommunikation		Mobiltelefone, Faxgeräte, Telefone, Internetzubehör
Baby-/ Kinderartikel		Babybekleidung, Babyspielwaren, Baby-möbel, Kinderwagen

■ **Nicht zentrenrelevante Sortimente**

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Spirituosen, Getränke	Spirituosen, Getränke
Baumarktspezifische Waren	Baumarktspezifisches Sortiment; Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Werkzeuge, ... Pflanzen, Gartenbedarf; Kfz-Zubehör; Zoologischer Bedarf	Maschinen und Werkzeuge, Bauelemente, Baustoffe (inkl. Fenster, Türen, ...), Eisenwaren, Beschläge Elektroartikel und Installationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen und Zubehör, Sanitärbedarf, Gartenbedarf und Gartengeräte, einschl. Freilandpflanzen, Kamine und Kachelöfen, Pflanzen und Sämereien sowie sonstige baumarktspezifische Waren; Kfz- und Motorradzubehör, Zoologischer Bedarf
Bekleidung	Berufsbekleidung, Funktionskleidung	Bekleidung für berufliche Tätigkeiten, Arbeitsschutzbekleidung

Einrichtungsbedarf	Möbel	Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel), Gartenmöbel und Polsterauflagen, Bettwaren, Matratzen, Bodenbeläge, Teppiche (Auslegeware)
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Öfen; Elektrogroßgeräte; "weiße Ware"	Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen, ...) und sonstige Elektrohaushaltsgeräte (Staubsauger, Wäschemangeln, ...) außer Elektrokleingeräte und „braune Ware“
Sport / Camping	Sportgeräte, Fahrräder	Camping- und Outdoorartikel, Zelte, Boote, Fahrräder und Zubehör

Abbildung 39: Sortimentslisten der Stadt Bitburg
 (Quelle: eigene Darstellung)

Die Sortimentslisten regeln lediglich die Neuansiedlungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen von Einzelhandelsbetrieben. Bestehende Betriebe sind im Bestand zunächst geschützt auch wenn sie außerhalb der definierten Versorgungsbereiche liegen.

Die Listen sind bei weiteren Planungen der Stadt Bitburg in der Bauleitplanung und auf Genehmigungsebene im Rahmen der Abwägung zu beachten und umzusetzen.

2.7 Handlungsempfehlungen

Im Entwurf zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurden Handlungsempfehlungen ausgearbeitet, die die Umsetzung der zuvor beschriebenen Potenziale leiten und lenken sollen.

2.7.1 Empfehlungen für die definierten Bereiche

Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich

Insbesondere die Stadtkerne definieren sich als Knotenpunkte wirtschaftlicher und sozialer Beziehungen. Dabei nimmt der Einzelhandel eine herausragende Stellung ein, indem er vor allem für eine ausreichende Besucherfrequenz sorgt. Eine dauerhafte und hohe Frequenz wiederum sorgt erst für die gewünschte Lebendigkeit und Attraktivität des Ortskerns. Somit steht die behutsame quantitative und qualitative Verbesserung der Einzelhandelsstruktur in den Ortskernen zur Sicherung und Stärkung ihrer Attraktivität im Vordergrund. Hierbei ist wichtig, die vorhandene, kompakte, städtebaulich wertvolle Struktur zu erhalten, um möglichst hohe Synergieeffekte der einzelnen Funktionen untereinander zu erreichen.

Unter qualitativer Verbesserung ist z.B. die wettbewerbsmäßige Anpassung der Betriebsgrößen einzelner nicht mehr marktgerechter Ladenlokale, die Durchsetzung hoher städtebaulicher und architektonischer Ansprüche sowie die Beseitigung von Leerständen zu verstehen.

In die bestehenden Leerstände sind nach Möglichkeit entsprechende Nachnutzungen, insbesondere mit zentrenrelevanten, bislang nicht vorhandenen Sortimentsgruppen, bzw. mit Sortimenten mit bislang geringer Kaufkraftbindung (Ansiedlung von Fachgeschäften mit den Sortimenten Glas / Porzellan / Keramik, Informationstechnologie, Baby- und Kinderartikel) zu integrieren, die sich in die kleinflächige Struktur einfügen. Teilweise können aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen für die vorhandenen Leerstände keine schnellen Nachnutzungen gefunden werden. In diesem Fall ist unter anderem im Rahmen der Stadtsanierung dafür Sorge zu tragen, dass die Standortbedingungen verbessert werden.

Außerhalb der gewachsenen Altstadtstrukturen können auch Einzelhandelsvorhaben mit größerem Flächenbedarf realisiert werden, für die im Bereich der Fußgängerzone kein Platz vorhanden ist.

Im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bitburg bietet es sich aufgrund der dortigen Struktur an, größere zusammenhängende Verkaufsflächen in unmittelbarer Innenstadtnähe zu schaffen. Hier ist die Unterbringung von Sortimenten mit großem Flächenanspruch (z.B. Elektronikmarkt, Bekleidungskaufhaus, ...) ebenso möglich wie die Ergänzung mit einer Vielzahl kleinerer Fachgeschäfte unter einem Dach. Dies bietet gute Voraussetzungen zur Stärkung der Fußgängerzone, weil eine unmittelbare Anbindung und Verknüpfung der Bereiche möglich ist. So eröffnen sich sehr gute Chancen für die Ansiedlung von unterrepräsentierten Angeboten, wie etwa Bekleidung, Elektronik, Elektrohaushaltsgeräte, Spielwaren/Hobby, Informationstechnologie usw.

Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel in Versorgungsbereichen zur Nahversorgung

Hier soll der Fokus auf die Sicherung und ggf. behutsame Erweiterung der bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe gelegt werden, da sie wichtige Voraussetzung zur flächendeckenden Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind. Verlagerungen an geeignetere Standorte können allerdings Ausnahmen erforderlich machen, die das Konzept noch nicht vorsieht. Sofern dies die gesamte Versorgungsstruktur Bitburgs beeinflussen würde ist perspektivisch in dem Fall eine Überarbeitung der Gesamtbetrachtung anzuraten.

Durch die verbindliche Bauleitplanung sollte sichergestellt werden, dass hier nur nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sind. Alle anderen zentrenrelevanten Sortimente sind ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich oder als beschränktes Randsortiment vorzuhalten.

Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel an Ergänzungsstandorten

An Ergänzungsstandorten sollten alle Ansiedlungen, Erweiterungen oder sonstigen Veränderungen gemäß der Sortimentsliste auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt werden.

Im Einzelfall soll stets geprüft werden, ob eine entsprechende Ansiedlung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs möglich ist. Sollte dies nicht der Fall sein, kann eine Ansiedlung im Ergänzungsstandort zugelassen werden, sofern es sich nicht um zentrenrelevante Angebote handelt. Dies kann jedoch nur unter der Maßgabe des Schutzes des zentralen Versorgungsbereichs dann der Fall sein, wenn eine Ansiedlung dort aus städtebaulichen oder wirtschaftlich zwingenden Gründen ausgeschlossen ist.

2.7.2 Zentren übergreifende Empfehlungen

Schließung von Angebotslücken

Die ermittelten Angebotslücken, die vorrangig in den Warengruppen der mittel- bis langfristigen Sortimente aufgezeigt wurden, sollten nach den Vorgaben der Bitburger Sortimentslisten bestmöglich geschlossen werden. Hierbei ist zu bedenken, dass eine Kaufkraftbindungsquote von 100% nicht in allen Warengruppen erreicht werden kann. Die Empfehlungen zur Ergänzung der verschiedenen Sortimente berücksichtigen diese Tatsache bereits angemessen.

Die Angebote in den Warengruppen Bekleidung, Bücher / Schreibwaren sowie jeglicher Form von Elektronik und Haushaltstechnik sowie Informationstechnologie sind prioritär zu ergänzen, um den erkennbaren Kaufkraftabfluss zu stoppen und den Bedarf der Bevölkerung künftig vor Ort decken zu können.

Attraktivierung der städtebaulichen Situation

Im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ sollte die Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten sowie die Sicherung vorhandener Läden stets mit einer Verbesserung der städtebaulichen Situation einher gehen. Insbesondere die zentralen Aufenthaltsbereiche bedürfen einer Aufwertung. Konkret sollten vor allem der Postplatz umgestaltet und die Fußgängerzone langfristig neu gestal-

tet werden. Die Aufenthaltsqualität kann kurzfristig durch eine verbesserte Begrünung und Möblierung angehoben werden.

Auch die Bereitstellung von Flächen für Freisitze zu Gunsten von Cafés und Restaurants gehört zu den maßgeblichen Initiativen zur Attraktivierung der Kernstadt.

Eine besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der Entwicklung des Postplatzes zu, der für eine entscheidende Aufwertung des gesamten Versorgungsbereichs sorgen kann. Hier bietet sich die Möglichkeit, eine neu definierte Mitte der Stadt zu entwickeln und diese mit den hohen Ansprüchen an den Versorgungsstandort Bitburg in Einklang zu bringen.

Die Trierer Straße als Teil des zentralen Versorgungsbereichs sollte nach Möglichkeit stärker auf den Fußgängerverkehr ausgerichtet werden. Entsprechende Konzepte zur Umgestaltung der Verkehrsführung - insbesondere im nördlichen Teil der Trierer Straße - müssen umgesetzt und ein Rückbau dieses Abschnittes forciert werden. Dadurch erfahren die jeweils rechts und links der Fahrbahn befindlichen Ladenvorzone eine Aufwertung, so dass hier die Warenpräsentation verbessert werden kann und auch die Möglichkeit zur Schaffung von Freisitzen für eine bessere Frequenz im Anschlussbereich an die Fußgängerzone gegeben ist.

Im Ergänzungsstandort Saarstraße kann eine Aufwertung des Straßenraums durch Begrünungsmaßnahmen erreicht werden. Die Durchmischung mit Dienstleistungen sowie Handwerks- und Gewerbebetrieben steht hier jedoch einem durchgängigen „hochwertigen“ Ausbau entgegen. Der Gestaltungsanspruch ist deutlich weniger ausgeprägt als in der Trierer Straße.

Ausnutzung von Potenzialen

Die Aktivierung von Flächenpotenzialen in der Innenstadt sollte - wie bereits zuvor angesprochen - für die folgenden Bereiche intensiv vorangetrieben und durch Detailplanungen unterlegt werden:

- Beda-Platz,
- Rautenberg,
- Müller & Flegel-Gelände.

3 Verträglichkeitsuntersuchung

Im Folgenden wird die Verträglichkeit des Vorhabens Bit-Galerie auf Basis der zuvor dargestellten Situation für die Stadt Bitburg untersucht. Hierbei muss jedoch über die Betrachtungen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hinaus geblickt werden, um die tatsächlichen Auswirkungen durch die Galerie zu erfassen und zu beurteilen.

Zunächst wird das Einzugsgebiet der Galerie aufgezeigt, in dem die maßgeblichen Kunden aus betriebswirtschaftlicher Sicht generiert werden. Hieraus lässt sich der Untersuchungsraum für die Verträglichkeitsuntersuchung ableiten. In diesem Raum wird durch Berechnung von Kaufkraftumlenkungen zwischen einzelnen Zentren, sowohl innerhalb der Stadt Bitburg als auch in Bezug zu den umliegenden zentralen Orten, der Einfluss der Bit-Galerie auf die bestehenden Handelsstrukturen ermittelt. Dies lässt den Schluss auf dadurch möglicherweise eintretende wesentliche Beeinträchtigungen in Zentralen Versorgungsbereichen zu.

3.1 Einzugsgebiet und Untersuchungsraum

In der folgenden betriebswirtschaftlichen Betrachtung der Auswirkungen der Bit-Galerie auf den lokalen und regionalen Einzelhandel wird zunächst das Einzugsgebiet des Vorhabens ermittelt. Hieraus wird der Untersuchungsraum generiert, der in der Regel wegen der Prüfung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes nach Z 60 des LEP IV größer zu fassen ist und sich an den Einzugsbereichen der betroffenen Grund- und Mittelzentren orientiert.

An den Rändern des Einzugsgebietes ist eine starke Konkurrenz zu den umliegenden Zentren oder ähnlichen Angeboten auszumachen, die eine strikte Zurechnung der Einwohner im Randbereich betriebswirtschaftlich nicht zulassen. Es soll vielmehr auf eine sichere Prognose über die Kundenströme abgestellt werden, wobei Unwägbarkeiten an den Randbereichen in die nachfolgenden Berechnungen eingestellt werden sollen, um die Auswirkungen der Galerie detailliert darstellen zu können.

3.1.1 Methodik

Zur Ermittlung des Einzugsgebietes eines Einzelhandelsvorhabens sind prinzipiell mehrere Methoden anwendbar. Diese zielen jedoch zumeist auf eine bestimmte räumliche Prägung der Umgebung ab. Hiernach muss zwischen den nachfolgend genannten und für die Beurteilung der Bit-Galerie bewerteten Methoden unterschieden werden.

Einzugsbereiche nach administrativen Vorgaben

Die Ermittlung des Einzugsbereichs nach administrativen Vorgaben entspricht der Vorgehensweise zur Ermittlung von Standortpotenzialen in einem eher volkswirtschaftlich zu sehenden Zusammenhang. So wurden die Potenziale für den Handelsstandort und das kooperierende Mittelzentrum Bitburg mit dieser Methode ermittelt.

Ausschlaggebend für die Ermittlung sind die Vorgaben der Regional- und Landesplanung, die in entsprechenden Programmen – hier im LEP IV und im RROP – Vorgaben zu den Einzugsbereichen definieren. Diese Vorgaben orientieren sich zumeist an den administrativen Grenzen von Gemeinden und Gemeindeverbänden. Wichtigste Rahmenbedingung ist die Berücksichtigung des Zentrale-Orte-Systems. Problematisch ist diese Vorgehensweise in Gemeinden die nicht zentrisch um den Versorgungsstandort angelegt sind oder wo natürliche Barrieren sowie schwierige Verkehrsverbindungen vorhanden sind.

Um eine Vergleichbarkeit und verbindliche Vorgabe über Abstimmungen benachbarter Zentren zu Potenzialen im Einzelhandel zu bekommen, bietet sich diese Methode an. Sie zeigt jedem zentralen Ort seine Entwicklungsgrenzen auf und kann damit in gegenseitiger Abstimmung on Gemein-

den eine zumeist angemessene Entwicklung der Versorgungsstandorte unterschiedlicher zentral-örtlicher Bedeutung gewährleisten.

Einzugsbereiche nach Erreichbarkeit über Geh- / Fahrminuten

Zur Beurteilung eines Standortes unter Ausblendung von Konkurrenzstandorten kann die Ermittlung der Erreichbarkeit aus dem Umland über die Darstellung von Geh- oder Fahrminuten zu einem Standort sinnvoll sein. Hierbei wird ermittelt wie viele Einwohner in einem Einzugsbereich von X Minuten wohnen. Diese Isochronen (Linien gleichen zeitlichen Abstandes) lassen sich in im Einzelfall zu definierende Gruppen für die Bedeutung der Erreichbarkeit unterteilen. Diese könnten dann über eine geschickte Bewerbung des eigenen Produktes als zukünftige Kunden generiert werden.

Problematisch an dieser Betrachtung ist das Ausblenden von Konkurrenten. Dadurch entsteht die Situation, dass aus der lokalen und regionalen Kenntnis Korrekturen am Einzugsbereich vorgenommen werden müssen, die den Konkurrenzstandorten und deren Anziehungswirkung auf die Kunden im Verhältnis gerecht wird. Hierin besteht ein großes Problem, welches die spezifische Ortskenntnis und eine gute Einschätzung der Wirkung des neuen Vorhabens erfordert.

Etwas spezieller ist die Betrachtung für die fußläufige Anbindung von Standorten an die Wohnbevölkerung. Dies wird in der Regel eher kleinräumig durchgeführt und der Ermittlung zur Sinnhaftigkeit über einen Nahversorgungsstandort und dessen Auswirkungen auf die benachbarten Versorger. Eine solche Betrachtungsweise ist zumeist auf größere Städte und verdichtete Siedlungsräume zu beschränken. Im ländlichen Raum ist die Affinität zum Einkauf mit dem eigenen Fahrzeug stets in der Planung und Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben – auch zur Nahversorgung – zu beachten.

Hilfsweise dient die Methode zur Be- oder Widerlegung der Einzugsbereiche aus der administrativen Betrachtung. Dies ermöglicht die Schwächen der Zuschnitte von Verwaltungseinheiten aufzuzeigen und verkehrliche Anbindungen in die Gesamtbetrachtung einzustellen.

Für die Beurteilung der Bit-Galerie wird diese Methode Hilfsweise herangezogen. Die Ergebnisse werden anschließend aus der Ortskenntnis und der nach Abgleich mit den Untersuchungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept korrigiert.

Einzugsbereiche nach Erreichbarkeit über Entfernungen

Analog zu der vorgenannten Methode lässt sich ein Einzugsgebiet auch anhand von Entfernungsangaben zum Vorhabenstandort ermitteln. Hierzu sind Isodistanzen zu ermitteln, die Aussagen über die Bereiche mit der gleichen Entfernung zu einem Standort wiedergeben. Es kann dabei zwischen zwei Methoden unterschieden werden:

■ Entfernung über Verkehrsanbindungen

Diese Methode ermöglicht die Entfernung über zu fahrende oder zu laufende Kilometer zu bestimmen. Somit kann auf bestimmte Zielkunden hin die Ermittlung durchgeführt werden.

Für die Beurteilung der Bit-Galerie ist dieses Verfahren nicht geeignet, da sich die Verkehrsinfrastruktur in der Region als höchst inhomogen darstellt. Es würde demnach dazu führen, dass weniger gut angebundene Ortsgemeinden nach den für die einzelnen Handelsstandorte in der Region keinem Versorger zugerechnet werden könnten und würden faktisch in der flächigen Betrachtung außer Acht gelassen.

■ Entfernungsdarstellung durch konzentrische Kreise

Oftmals wird diese Methode angewandt, um den Einzugsbereich großer Vorhaben zu ermitteln. Dabei wird jedoch stets außer Acht gelassen, dass die Ausdehnung eines vorhabenbezogenen Einzugsgebietes an den lokalen und regionalen Konkurrenten auszureichten ist. Über die konzent-

rischen Kreise wird in Abstufung der einzelnen Einzugsbereichszonen eine nach außen abnehmende Bedeutung der erreichten Einwohner für das eigene Vorhaben angenommen.

Im Ländlichen Raum ist diese Methode wegen des stark fragmentierten Vorkommens von aus Kundensicht attraktiven Einzelhandelsangeboten schlecht anwendbar. Anders sieht das im Bereich stark verdichteter Räume aus. So kann in Ballungsgebieten meistens von einer nahezu konzentrischen Auswirkung von Vorhaben um den eigenen Standort ausgegangen werden. Auch hier ist diese Betrachtungsweise an eine gute Ortskenntnis und die Rahmenbedingungen des Vorhabens geknüpft. So ist ein Nahversorger mit anderen Auswirkungen in die Betrachtung einzustellen, wie ein Einkaufszentrum mit einer höheren Anziehungskraft auf die potenziellen Kunden. Auch ist der Standort selbst – ob integriert oder nicht integriert – von Bedeutung für die Erreichbarkeit des motorisierten Kunden.

Ein weiterer wichtiger Faktor spiegelt sich in der tatsächlichen Verkehrsanbindung zwischen zwei Standorten wieder. So kann bei der Darstellung konzentrischer Kreise ein Konkurrenzstandort erfasst werden, der jedoch über eine sehr umständliche Verkehrsanbindung an den eigenen Standort angebunden ist. Damit würde der Konkurrenzstandort theoretisch in die Betrachtung aufgenommen werden, wäre aber faktisch keineswegs an den Vorhabenstandort angebunden und verfälscht damit die betriebswirtschaftlich wichtige Kunden- und Umsatzprognose für das eigene Vorhaben.

Für die Beurteilung der Auswirkungen durch die Bit-Galerie scheint diese Methode nicht geeignet zu sein, da sich unweigerlich die Stadt Trier als Oberzentrum und die benachbarten Mittelzentren innerhalb der äußeren Kreise befinden würden. Da vermutlich einzig zu untersuchend Mittelzentrum wäre dann aber nicht mehr enthalten.

Ermittlung von Konkurrenzstandorten und Netzverdichtung

In der Praxis vieler großer Handelsketten hat sich der Blick auf die Konkurrenzstandorte verschärft. Es wird ermittelt, wo Betriebe mit gleichem oder ähnlichem Angebot in der Umgebung vorhanden sind, um abzuschätzen, wo sich eine Ansiedlung noch lohnen könnte. Wichtigster Faktor hierbei ist die Lückenschließung in der Versorgung der Bevölkerung und die Schaffung von wohnortnahen Angeboten. Allerdings wird die Schädigung des Konkurrenten dabei in Kauf genommen, da das eigene Angebot attraktiver am Markt beworben wird. Es wird demnach auf direkte Konkurrenz gesetzt.

Eine verschärfende Variante dieser Ansiedlungspolitik ist die Nachverdichtung des eigenen Einzugsbereichs- Hierbei wird nach Ermittlung, dass noch Potenzial in der eigenen Warengruppe offen sein könnte, ein zweiter Betrieb am eigenen Standort eröffnet. Dies sorgt dafür, dass kein Konkurrent das noch offene Potenzial abschöpfen kann und der Standort für die eigene Marke gesichert wird. Billigend wird dabei in Kauf genommen, dass auch die Umsätze im bereits bestehenden Betrieb zurück gehen könnten. Natürlich unterliegt auch diese Ansiedlungspolitik gewissen Grenzen, die an der betriebswirtschaftlichen Tragfähigkeit von Betrieben aufgehängt wird.

Auch diese Methode ist für die Bit-Galerie ungeeignet, da es sich nicht um eine Nachverdichtung des eigenen Marktes handelt. Es soll keine Konkurrenz zu einer bestehenden Galerie aufgebaut werden. Vielmehr soll durch die Schließung von Angebotslücken der Standort Bitburg selbst gestärkt werden und ein Teil des Potenzials des gestärkten Standortes in der Galerie gebunden werden.

3.1.2 Einzugsgebiet

Bei der Ermittlung des Einzugsgebietes für das Vorhaben Bit-Galerie in Bitburg sind neben den Vorgaben, die sich aus der Regional- und Landesplanung ergeben auch die Verquickungen des Standortes Bitburg mit der Umgebung und der gesamten Region sowie die Lage des Vorhabens im Stadtgefüge Bitburgs und dessen verkehrliche und strukturelle Anbindung und Eingliederung in die Region zu berücksichtigen. Daher werden im Folgenden diese Punkte detailliert dargestellt, um

aus allen Rahmenbedingungen das tatsächliche Einzugsgebiet des Vorhabens und den Untersuchungsraum für die Verträglichkeitsbetrachtung abzuleiten. Da diese Betrachtung jedoch auf eine Vergleichbare Grundlage aufgebaut werden muss, wird ein Rückgriff auf die Zahlen des Entwurfs zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitburg erfolgen. Diese sind Grundlage für alle Berechnungen und damit auch für die späteren Aussagen zu den Auswirkungen des Vorhabens Bit-Galerie.

Neben der Darstellung der administrativen Vorgehensweisen, wie sie durch die Regional- und Landesentwicklungspläne vorgegeben wird, ist auch eine Darstellung der ermittelten Fahrtentfernungen (Isochronen) Grundlage der Betrachtungen. Diese wird jeweils auf die allgemeine Betrachtungsebene des im Entwurf vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitburg als auch auf die Kundenwirkung des Vorhabens und dessen Ausstrahlkraft auf die Region bezogen. Hierzu ist anzumerken, dass die Isochronen-Betrachtung stets von einer flüssigen Verkehrsführung und von idealisierten Anbindungen ausgehen muss, um eine Vergleichbarkeit aller Anbindungen zu gewährleisten. Dabei muss jedoch im Vorfeld bereits erwähnt werden, dass die Anbindung Bitburgs an die Stadt Trier im verkehrlichen Fluss im nördlichen Eingangsbereich Triers stark gehemmt ist, da sich an der dortigen Einfallstraße B 51 gerade an Tagen mit starken Handelsfrequenzen (Freitag-Nachmittag und Samstag) lange Staus bilden, die die Erreichbarkeit der Trierer Innenstadt auf bis zu einer Stunde verlängern können. Demnach ist die Anbindung Triers an den Eifelkreis Bitburg-Prüm nur bedingt aus der Isochronen-Betrachtung abzuleiten. Hierfür spricht auch der starke Schwerverkehrsanteil auf der B 51 zwischen Fließem und der Anschlussstelle an die A 64 bei Trier-Sirzenich. Mit etwa 17 % LKW-Anteil bei rund 21.000 Fahrzeugen täglich ist die B 51 hoch belastet, da hier vielfach Abkürzungsverkehr der LKW von der Autobahn fließt, was die Verbindungsgeschwindigkeit stark reduziert und zu einer faktisch längeren Fahrtzeit zwischen Bitburg und Trier führt.

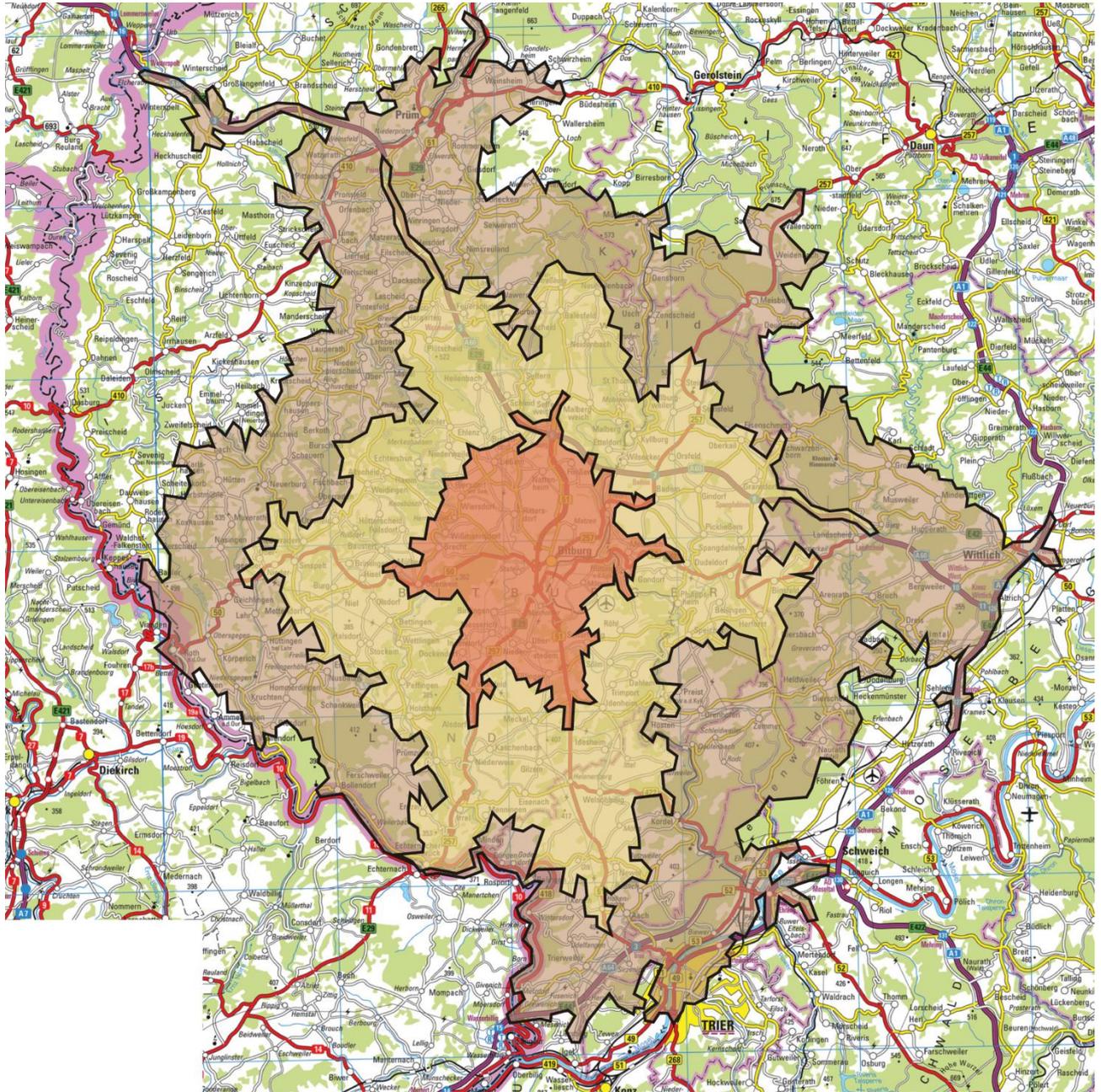
Die Methodik zur Ermittlung des Einzugsbereichs wurde im Vorfeld mit der Regional- und Landesplanung sowie der IHK Trier abgestimmt.

Die folgenden Betrachtungen werden ergänzend für das konkrete Vorhaben aufgezeigt. Sie werden anschließend mit den Einzugsbereichsdarstellungen aus der bereits beschriebenen städtischen Betrachtung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes verglichen, um den Untersuchungsraum für die Verträglichkeitsuntersuchung abzuleiten.

Betriebswirtschaftlich bedeutsames Einzugsgebiet nach Fahrtentfernung

Bezogen auf das konkrete Vorhaben Bit-Galerie mit etwa 12.000 m² Verkaufsfläche für vorwiegend mittel- bis langfristige Sortimente ist von einer höheren Anziehungskraft auszugehen, als sich dies im Durchschnitt für den gesamten Handelsstandort Bitburg derzeit darstellt. Dies liegt an den spezielleren Angeboten der Galerie, die nicht einen allgemein durchschnittlichen Sortimentsbesatz aufweisen wird, sondern in Qualität und Angebotsumfang eine Spezialisierung haben soll, wie sie derzeit am Standort Bitburg im Durchschnitt nicht vorhanden ist. Zudem ist durch die Konzentration von Verkaufsflächen in einem großen Einkaufszentrum regelmäßig von einer Anziehungskraft von Kunden auszugehen, die die „Sogwirkung“ einer normalen Fußgängerzone mit kleineren Geschäften in der Regel übertrifft. Daher dehnt sich der Einzugsbereich für einzelne bislang deutlich unterrepräsentierte Sortimente auf bis zu 30 Minuten Fahrtzeit aus. Eine weitere Fassung des Einzugsbereichs wird nicht als erforderlich angesehen, da bereits das Oberzentrum Trier und konkurrierende Mittelzentren mit vergleichbaren Angeboten sowie Standorte im benachbarten Luxemburg innerhalb von 30 Minuten erreicht werden können. Es ist davon auszugehen, dass der Versorgungseinkauf der Bevölkerung im ländlichen Raum auf einzelne gezielte Tagesausflüge ausgelegt ist, die im Zweifel eine Entscheidung zugunsten der umliegenden Oberzentren oder der großen Handelsstandorte Köln, Koblenz oder auch Luxemburg-Stadt und sogar Saarbrücken vermuten lassen. Für die Bit-Galerie ist die vorwiegend mittelfristige Bedarfsdeckung von Interesse, was den Einzugsbereich auf etwa 30 Minuten Fahrtzeit beschränken lässt. Des Weiteren ist durch die Verteilung von Konkurrenzstandorten in Mittelzentren mit Konkurrenzsituationen bezüglich des Ein-

zugsgebietes ab etwa 15 bis 20 Minuten Fahrtzeit zu rechnen. Auch der Angebotsbesatz der umliegenden Zentren lässt keiner derart großen Lücken erkennen, dass ganze Einzugsbereiche dieser Zentren der Bit-Galerie zugeschlagen werden könnten. Dies wird aus der Überlagerung der Fahrtfernungen mit den umliegenden Mittelzentren deutlich.



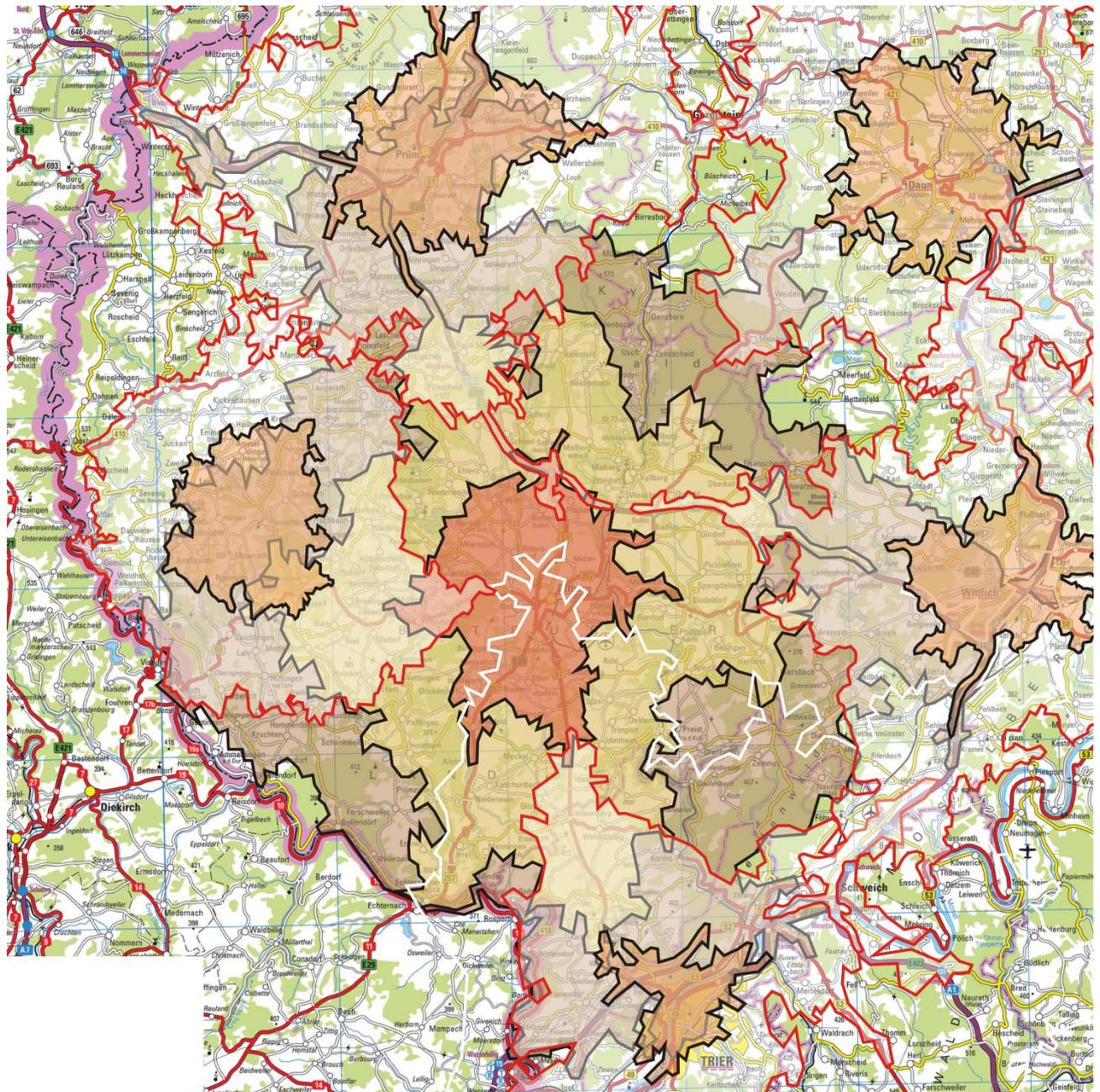
Legende: 10 Minuten 20 Minuten 30 Minuten

Abbildung 40: Fahrtfernungen um den Standort der Bit-Galerie
 (Quelle: TK 25 | eigene Darstellung nach inframation AG)

	10 min	20 min	30 min
Bevölkerung	18.481	55.827	161.373
Fläche in km²	129,77	617,10	1.495,02
Bevölkerungsdicht (EW/km²)	142,41	90,47	107,94

Aus der Betrachtung lässt sich erkennen, dass der Wirkungsbereich bei einer Fahrtzeit von 30 Minuten bis nach Trier im Süden, nach Wittlich im Osten und nach Prüm im Norden führt. Diese Städte sind aber selbst schon zentrale Orte gleichen oder sogar höheren Ranges, was zu einer verschärften Konkurrenz führen kann. Korrekturen der aus der Isochronen-Betrachtung ermittelten in den Berechnungen zu berücksichtigenden Einwohnerzahlen sind daher vorzunehmen.

Zudem ist anzumerken, dass die Darstellung an der deutsch-luxemburgischen Grenze endet. Da in 30 Minuten um den Vorhabenstandort auch bereits große Teile der Kantone Diekirch und Echternach erreicht werden können, müssten diese Einwohner theoretisch in den äußeren Bereich mit eingerechnet werden. Hieraus ergäben sich zusätzlich ca. 20.000 erreichte Einwohner.



Legende: 10 Minuten 20 Minuten 30 Minuten
 20 Minuten um Nachbarzentren weiße Umrandung 30 Minuten um Trier

Abbildung 41: Überschneidungen der Fahrminuten mit den benachbarten Zentren
 (Quelle: TK 25 | eigene Darstellung nach inframation AG)

Es wird deutlich, dass insbesondere die Darstellungen bezüglich Trier und Wittlich zu Korrekturen führen müssen, da diese zentralen Orte eine verhältnismäßig starke Position in der Einzelhandelsstruktur der Region einnehmen. Gerade Trier als Oberzentrum ist nicht mehr in das Einzugsgebiet der Bit-Galerie einzuberechnen.

Ebenso sind Korrekturen aus der Bedeutung Prüms für den eigenen Verflechtungsbereich herzu-leiten. Die Überlagerung mit dem Einzugsbereich Neuerburgs, als kooperierendes Mittelzentrum Bitburgs, stellt sich bereits aus der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dar. Nach Betrachtung der Überschneidungen wäre anhand der Fahrtentfernungen von einem Einzugsbereich des Vorhabens auszugehen, der etwa 95.000 Einwohner betreffen würde. Dabei sind jedoch keine administrativen Vorgaben ausschlaggebend, sondern vielmehr die Verkehrsinfrastruktur in Relation zum Einzelhandelsangebot der einzelnen zentralen Orte und damit die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung.

Für die nachfolgenden Berechnungen zu Kaufkraftumlenkung und Umsatzumverteilung durch die Bit-Galerie werden dennoch auch das Oberzentrum Trier sowie die die Mittelzentren Wittlich, Prüm und Neuerburg und die umliegenden Grundzentren zu berücksichtigen sein.

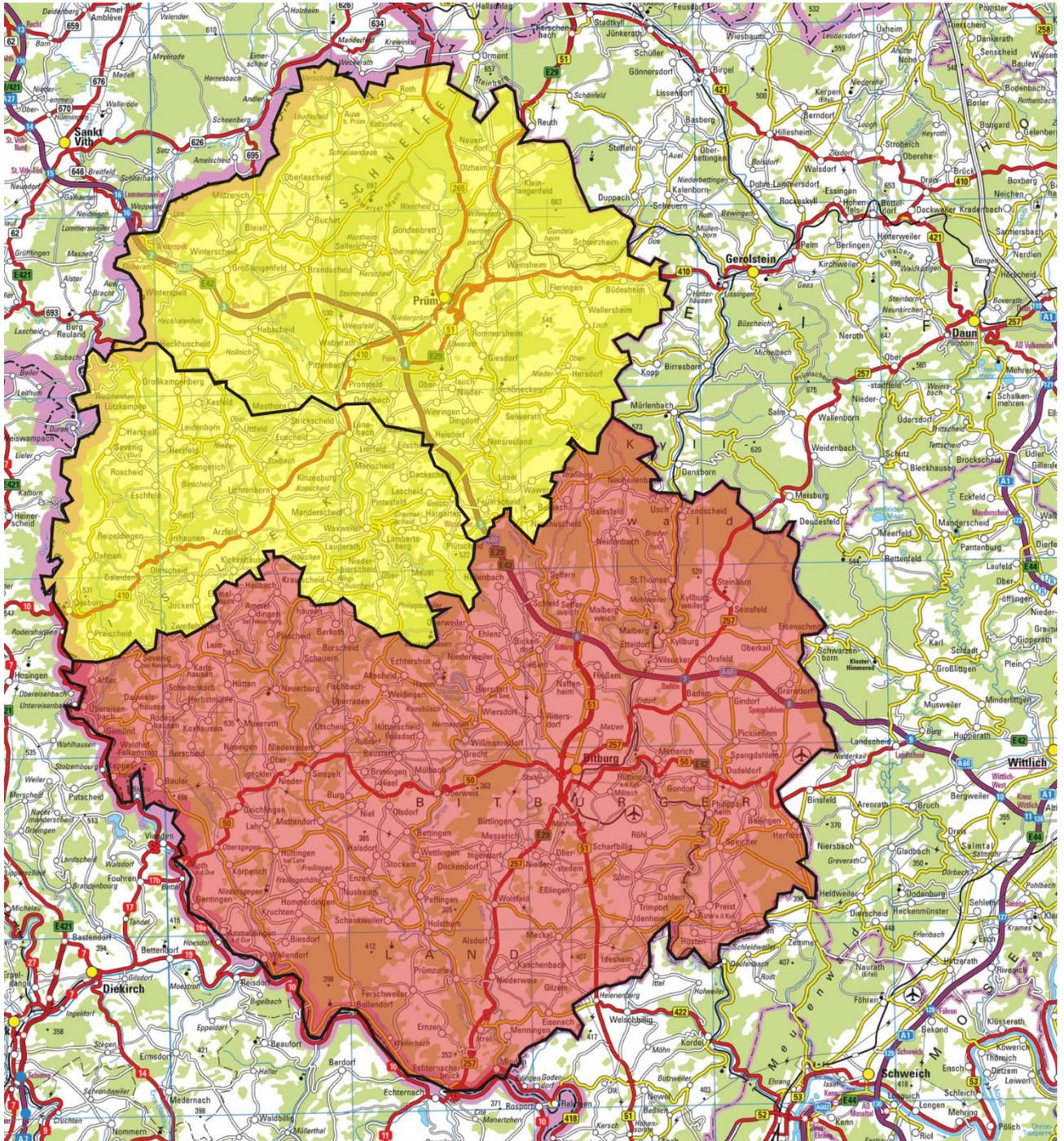
Einzugsgebiet bezüglich administrativer Vorgaben

Zunächst wird hier davon ausgegangen, dass Bitburg als maßgebliches Mittelzentrum den eigenen Mittelbereich flächig versorgt. Da die Bit-Galerie Angebote aufnehmen wird, die derzeit in Bitburg nicht vorhanden sind, lässt dies eine Bindung von Kunden an Bitburg erwarten, die ohne diese Angebote das Oberzentrum Trier oder alternativ andere Standorte mit den entsprechenden Betrieben aufsuchen würden. Dies gilt sowohl für den Mittelbereich Bitburgs als auch für den übrigen Eifelkreis Bitburg-Prüm. Für den Mittelbereich Bitburgs bedeutet dies, dass die Stadt mit dem Vorhaben Bit-Galerie die Chance verwirklichen kann, sich das an Kaufkraft zurückzuholen, was ihr auf Grund ihrer mittelzentralen Funktion auch zusteht.¹⁸

Zudem ist vor allem der nördliche Bereich des Eifelkreises mit dem dortigen Mittelzentrum Prüm und dessen Mittelbereich durch das Vorhaben voraussichtlich nicht mehr beeinträchtigt, als dies derzeit der Fall ist. Die dortige Kaufkraft wird für spezielle Angebote aktuell maßgeblich nach Trier abfließen, was durch ein entsprechendes Angebot in Bitburg auf halber Strecke abgefangen werden kann ohne Prüm selbst in seinem derzeitigen Bestand und damit städtebaulich weiter zu schädigen. Die genauen Umlenkungseffekte der Prümer Kaufkraft werden im Weiteren noch dargestellt.

Weiter nach Norden wird sich der Einzugsbereich der Galerie nicht erstrecken, da hier bereits Einflüsse der Angebotsvielfalt im oberzentralen Raum Kölns spürbar werden. Auch ausländische Standorte in Belgien und Luxemburg sowie die Standorte Düsseldorf und Aachen stellen aus der Sicht Prüms attraktive Ziele für größere Einkaufstouren dar. Hierbei spielt weniger die tatsächliche Entfernung eine Rolle, sondern vielmehr die Fahrtzeit und das damit erreichbare Angebot. Die Kaufkraftströme aus der Region in andere Handelszentren, wie beispielsweise nach Köln, werden hier nicht näher beleuchtet, da diese prinzipiell zu den Tagesausflügen zu zählen sind, die in umgekehrter Betrachtungsweise auch nicht für den Standort Bitburg gewichtend berücksichtigt werden. Im Gegensatz hierzu ist zu berücksichtigen, dass bei einer vergleichenden Betrachtung des Oberzentrums Trier mit Bitburg eine Verhältnismäßigkeit aufgezeigt werden kann, die eine Begutachtung der angestrebten Entwicklung Bitburgs keinesfalls als schädlich für Trier einschätzen lässt. Detaillierte Nachweise hierzu folgen.

¹⁸ vgl. OVG Niedersachsen: Urteil vom 17. Januar 2008 - 1 LB 154/07 - Leitsatz:
„Bei der Beurteilung der Schädlichkeit der Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden kann in Anlehnung an § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB auch berücksichtigt werden, ob sich die „Vorhabengemeinde“ (Mittelzentrum) damit nur das an Umsatz „zurückholt“, was ihr im Vergleich zu Umlandgemeinden, die „nur“ Grundzentren darstellen, raumordnungsrechtlich an sich zusteht.“



Legende: Mittelbereich Prüm mit den beiden Nahbereichen Mittelbereich Wittburg

Abbildung 42: Fahrtentfernungen und Überschneidungen
 (Quelle: TK 25 | eigene Darstellung nach LEP IV)

Für Wittlich als etwa gleichstarkes und damit in Teilen auch konkurrierendes Mittelzentrum in der Region zu Bitburg lässt sich festhalten, dass die Stadt mit ihrem Warenbesatz (ProMarkt, Bungert, Schloßgalerie, etc.) ein ähnliches Angebot bereithält, wie Bitburg es nach Errichtung der Bit-Galerie haben kann. Das führt zu dem Schluss, dass der administrative Einzugsbereich Wittlichs nicht wesentlich durch die Galerie beeinträchtigt wird. Vielmehr kann es dazu kommen, dass die Kaufkraft, die derzeit von außen nach Wittlich zufließt, in der Zukunft geringer ausfallen wird. Abflüsse aus Wittlich werden voraussichtlich nur in direktem Zusammenhang zu den Angeboten des

Oberzentrums Trier festzustellen sein, was aber der derzeitigen Situation entspricht und daher durch die Bit-Galerie keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf Wittlich zu erwarten sind. Detaillierte Betrachtungen zu Umverteilungseffekten erfolgen im weiteren Verlauf der Untersuchung.

Die Stadt Trier als Oberzentrum greift derzeit viel Kaufkraft aus dem Eifelkreis Bitburg-Prüm ab. Diese Kaufkraft aber im Kreis zu halten ist Ziel des Vorhabens und der Gemeinden im Eifelkreis. Damit soll lediglich ein Abfluss von Kaufkraft aus dem eigenen Kreis gemindert werden. Ein Abzug von Kaufkraft aus dem direkten Umfeld Triers oder der Stadt selbst nach Bitburg ist nicht zu erwarten, da die Bit-Galerie keine echte Konkurrenz zur gesamten Angebotsfülle der Trierer Innenstadt darstellen kann.

Auch die Abschöpfung von Kaufkraft aus Luxemburg ist nicht als so hoch einzuschätzen, dass es einer echten Ausdehnung des Einzugsgebietes in das Großherzogtum kommen wird. Sicherlich ist hier mit gelegentlichem Kundenzufluss aus Luxemburg zu rechnen. Dies reicht jedoch aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht aus um die Bit-Galerie tragfähig betreiben zu können. Über einige eher touristisch bedeutsame Zuflüsse wird man sich nach der Errichtung der Galerie in Bitburg insgesamt freuen können. Schädliche Auswirkungen auf die Standorte in Luxemburg sind durch das Vorhaben allerdings nicht zu erwarten.

Die zuvor dargelegten Beurteilungen zeigen, dass das Einzugsgebiet der Bit-Galerie nicht nennenswert über den Eifelkreis Bitburg-Prüm hinausreicht.

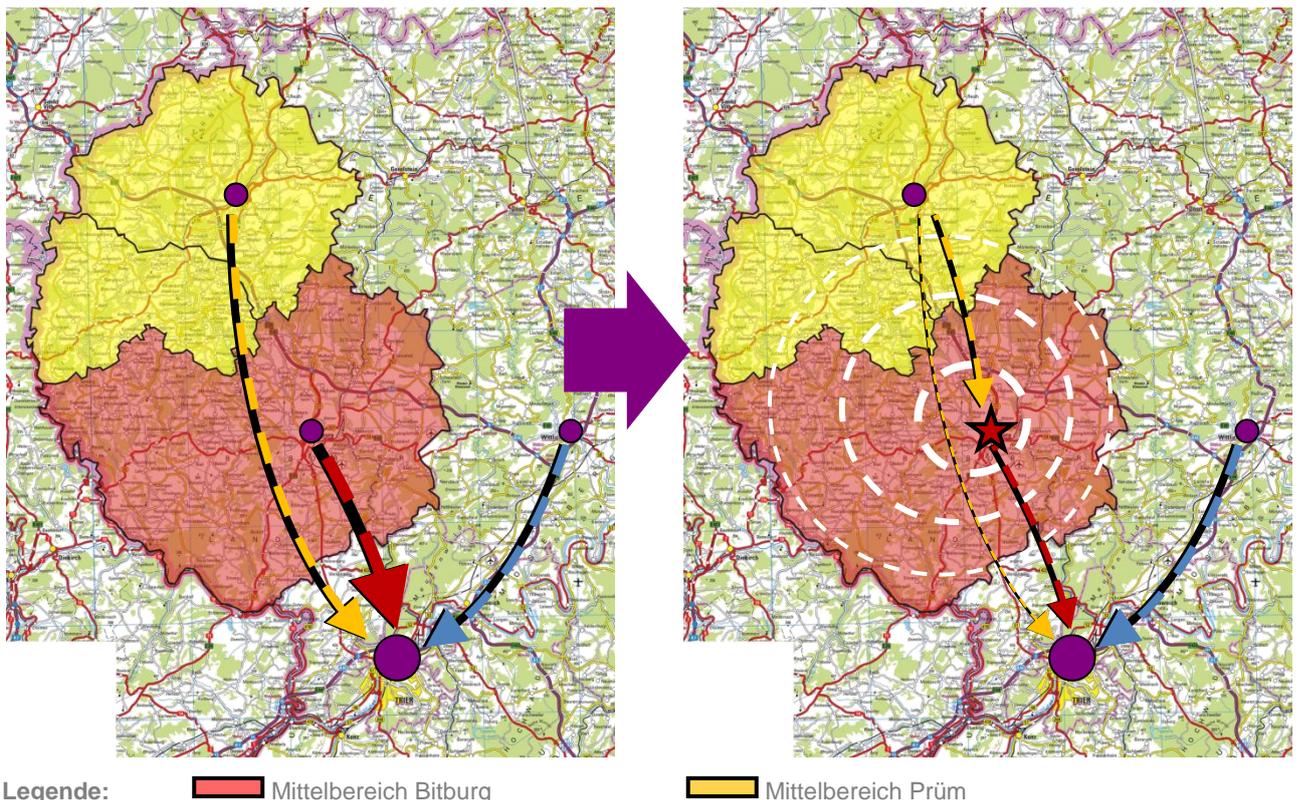


Abbildung 43: Kaufkraftumlenkungen vor & nach Vorhabenrealisierung & Darstellung potenzieller Wirkzonen (Quelle: TK 25 | eigene Darstellung nach LEP IV)

In dem skizzierten Bereich wären etwa 94.394 Einwohner von dem Vorhaben tangiert. Das entspricht der Einwohnerzahl des Eifelkreises Bitburg-Prüm mit den beiden Mittelbereichen Bitburg und Prüm. Die Versorgung mit mittel- bis langfristigen Sortimenten im Mittelbereich Bitburg steht der Stadt Bitburg nach Abstimmung mit dem kooperierenden Mittelzentrum Neuerburg zu. Für den Mittelbereich Prüm ist der Stadt Prüm hierfür nach den Vorgaben des Ziels Z 39 des LEP IV eine eigene Versorgungsfunktion als mittelzentraler Ort zugestehen. Die hier abfließende Kaufkraft

wird zukünftig jedoch nicht mehr in vollem Umfang von Trier abgeschöpft, sondern kann in Bitburg gebunden werden, was eine bessere Versorgungsdichte des Eifelkreises mit vielen Sortimenten einiger Warengruppen bedeutet. Da mit zunehmender Entfernung jedoch die Standortbindung an ein Mittelzentrum zu Gunsten umliegender Oberzentren abnimmt, sollte die Zahl der Einwohner des nördlichen Eifelkreises schrittweise in der Berechnung zum Einzugsbereich der Galerie reduziert werden. Diese Abnahme stammt aus dem Kaufverhalten der Bevölkerung im ländlichen Raum. Hier herrscht vielfach das Verhalten vor, dass eher wenige größere Einkaufsfahrten unternommen werden anstatt vieler kleiner Fahrten. Damit steigt auch die Bereitschaft direkt zum Oberzentrum zu fahren („*Wenn ich schon mal einkaufen fahre, dann soll sich das auch lohnen*“). Hiernach kann von einem Einzugsbereich von etwa rund **80.000 Einwohnern** ausgegangen werden, die einen Teil ihrer Besorgungsfahrten dann zugunsten der Bit-Galerie verlagern würden und nicht mehr ins Oberzentrum fahren müssten. Der reduzierte Wert ergibt sich aus der Tatsache, dass die Angebote der Bit-Galerie nicht alle Einwohner des Eifelkreises mobilisieren werden. Vielmehr strahlen weiter nördlich gelegene Handelsstandorte auf die Gemeinden im nördlichen Kreisgebiet aus, was die Magnetwirkung der Bit-Galerie nicht in vollem Umfang zugunsten Bitburgs entkräften kann.

Tatsächliches Einzugsgebiet der Bit-Galerie

Nach Gegenüberstellung aller zuvor getroffenen Aussagen und im Vergleich zu den Inhalten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes lässt sich festhalten, dass die Bit-Galerie im Kern ihres Einzugsgebietes die Schließung von Versorgungslücken im Mittelbereich Bitburg übernimmt. Das entspricht dem Entwicklungsziel der Stadt Bitburg, welches bereits durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt zum Ausdruck gebracht wurde. Hiernach handelt es sich bei den Betrachtungen zum Einzugsgebiet der Bit-Galerie um eine vermischte Betrachtungsweise endogener und exogener Potenziale zur Stärkung des Standortes Bitburg.

Der erweiterte Einzugsbereich stellt den nördlichen Eifelkreis dar, welcher dem Mittelbereich Prüm entspricht. Dadurch werden jedoch keine schädlichen Auswirkungen auf das Mittelzentrum Prüm erwartet, da in der Galerie lediglich Kaufkraft gebunden werden soll, die anderenfalls an Bitburg vorbei nach Trier abfließen würde. Die Mittelzentren Gerolstein, Daun und Wittlich werden voraussichtlich schon wegen der Qualität der verkehrlichen Anbindung an Bitburg nicht von der Bit-Galerie beeinflusst. Es ist zu erwarten, dass das Oberzentrum Trier an Kaufkraftzufluss leicht verlieren wird, was aber dem Gedanken des Versorgungsauftrags Bitburgs nach dem Zentrale-Orte-System in Rheinland-Pfalz nicht entgegensteht. Die Reduzierung des Kaufkraftzuflusses Triers wird dort aber insgesamt voraussichtlich keine nennenswerten Auswirkungen haben.

Anhand der durch die Stadt Trier im Internet¹⁹ bereitgestellten Unterlagen zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 lässt sich feststellen, dass dort von einer Bindung der gesamten Kaufkraft und damit einem Versorgungsauftrag für den gesamten Eifelkreis Bitburg-Prüm ausgegangen wird. Dies entspricht einer dem Oberzentrum insgesamt zugeordneten Kaufkraft von etwa 4,3 Mrd. €. Damit wäre eine eigene Entwicklung für Bitburg rechnerisch nicht mehr möglich. Dies steht dem Gedanken des Zentrale-Orte-Systems des Landes Rheinland-Pfalz grundsätzlich entgegen und kann für die Entwicklungsplanung Bitburgs so nicht akzeptiert und berücksichtigt werden. Bezüglich dieser Zuordnung lässt sich aber darstellen, dass die Kaufkraft, die Trier nach Errichtung der Bit-Galerie nicht mehr zufließt, nur einen Bruchteil der insgesamt für das Oberzentrum durch sich selbst zugeschrieben Kaufkraft ausmacht. Die Auswirkungen auf Trier insgesamt und den Zentralen Versorgungsbereich im Besonderen sind für die Prüfung des Vorhabens zwar voraussichtlich vernachlässigbar; sie werden dennoch im Weiteren in den Umsatzumlenkungsrechnungen dargestellt.

¹⁹ vgl. Internetseite der Stadt Trier, Stadtverwaltung - Amt für Stadtentwicklung und Statistik, aufgerufen unter <http://www.trier.de/einkaufsstadt>, Stand 30. Juni 2011.

Des Weiteren ist für das Vorhaben davon auszugehen, dass vereinzelt Kunden aus den sich im Umfeld des Eifelkreises befindlichen Versorgungsbereichen nach Bitburg kommen werden. Diese Anzahl ist jedoch für die Tragfähigkeit der Galerie nicht ausschlaggebend. Entsprechende Effekte sind auch durch große Anbieter an anderen Handelsstandorten (Bungert in Wittlich, große Möbelhäuser in kleineren Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, etc.) festzustellen und unterliegen dem System der freien Marktwirtschaft. Auch die Touristen im Eifelkreis und insbesondere in der Stadt Bitburg werden einen Teil der Galerie-Kunden ausmachen. Zudem ist davon auszugehen, dass ein kleiner Teil der Kundschaft aus dem benachbarten Luxemburg stammen wird.

Da in Relation zu den vorgenannten Bezügen aber auch umgekehrte Tagesausflugeffekte erkennbar sind, fallen diese Bewegungen insgesamt in der Planung nicht ins Gewicht.

Viele der im Eifelkreis beheimateten Amerikaner, die aus Mitgliedern der Streitkräfte und ihren Angehörigen bestehen, können zu den Kunden der Bit-Galerie gehören. Diese Zahl ist jedoch nur schwer quantifizierbar, da diese Kundengruppe ein abgeschlossenes eigenes Versorgungsnetz zum Warenerwerb an den Standorten der Streitkräfte zur Verfügung hat. Welchen Anteil der personenbezogenen Einzelhandelskaufkraft man hiervon für Angebote der Innenstadt berücksichtigen kann ist nicht ohne tiefer gehende Befragungen und Analysen belegbar. Im Folgenden wird daher davon ausgegangen, dass diese Kaufkraft für die Galerie nicht ausschlaggebend sein sollte, um eine Tragfähigkeit nachzuweisen. Im Gegensatz zu einigen Grundzentren, die ihren guten Besatz nur wegen der Kaufkraft der Amerikaner halten oder das Angebot ausbauen können, spielt die mittel- bis langfristige Versorgung hierfür eher eine untergeordnete Rolle. Bei den Nahversorgern ist standortabhängig ein gewisser Anteil an amerikanischen Kunden auszumachen. Bei den Fachgeschäften vermischt sich dies jedoch mit Touristen und Tagesausflüglern, so dass die Zahlen zum jetzigen Zeitpunkt nicht belegbar wären und daher nicht in die Berechnungen eingestellt werden.

Für das Vorhaben ist von einem Einzugsbereich von etwa

80.000 Einwohnern + Touristen + vereinzelt Kunden von außerhalb

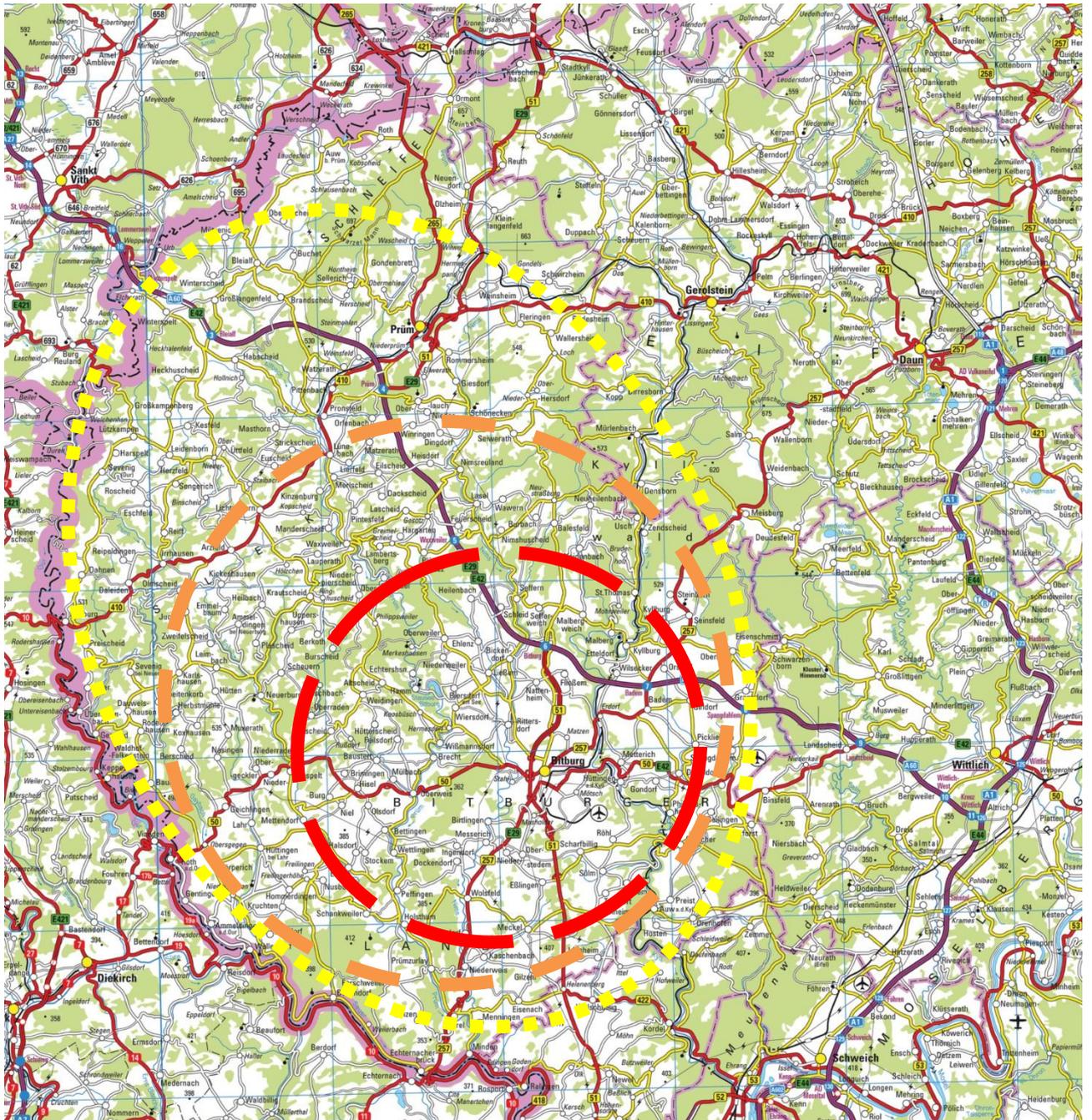
auszugehen, wobei nicht die gesamte theoretisch verfügbare Kaufkraft durch die Bit-Galerie gebunden werden kann und soll. Vielmehr dient die Galerie mit ihrem hochwertigen und derzeit in Bitburg unterrepräsentierten Angebot als Magnet für den Standort Bitburg und soll das Gesamtangebot der Stadt vervollständigen. Hierdurch soll vorrangig der Kaufkraftabfluss aus Bitburg verringert oder sogar bestenfalls gestoppt werden.

Die Zone 1 des Einzugsbereichs beschreibt den Kerneinzugsbereich zum Standort Bitburg und damit die Zurechnung der Kaufkraft der dort lebenden Einwohner zu 100 % an den Standort Bitburg.

Die Zone 2 umgrenzt den engeren Verflechtungsbereich für ein Vorhaben, dessen Angebot maßgeblich die Bedürfnisse des mittelfristigen Bedarfs decken soll. Hier wird die Kaufkraft regelmäßig zu etwa 50 bis 70 % dem Vorhabenstandort zuzurechnen sein.

Innerhalb der Zone 3, dem weiteren Verflechtungsbereich des Vorhabens Bit-Galerie, werden die Potenziale des mittel- bis langfristigen Bedarfs zu etwa 20 bis 30 % von einem Vorhaben angezogen und am Standort insgesamt gebunden werden können, das immer noch eine Fahrtfernung von ca. 35 bis 40 Minuten zum Wohnstandort der dort lebenden Einwohner hat.

Dieser Ansatz ist jedoch stets vorhabenbezogen zu modifizieren, da die tatsächliche Ausstattung eines Einkaufszentrums maßgeblichen Einfluss auf das Einzugsgebiet hat. Hier kann nicht alleine die Verkaufsflächengröße als Anhaltswert dienen. Spezialisierte Angebote können teilweise deutlich höhere Einzugsgebiete haben, sprechen dann aber auch in aller Regel nur bestimmte Personengruppen an.



Legende: █ Einzugsgebiet Zone 1 █ Einzugsgebiet Zone 2 █ Einzugsgebiet Zone 3

Abbildung 44: Zonen des Einzugsgebietes der Bit-Galerie
(Quelle: TK 25 | eigene Darstellung)

3.1.3 Untersuchungsraum

Abweichend vom zuvor dargestellten Einzugsgebiet des Vorhabens Bit-Galerie in der Bitburger Innenstadt muss für die folgende Untersuchung ein Untersuchungsraum definiert werden, der den Verträglichkeitsberechnungen zu Grunde gelegt wird. Innerhalb dieses Raumes sind Kaufkraft- und Umsatzlenkungseffekte durch die möglichen prognostizierten Umsätze der Bit-Galerie zu berechnen und auf ihre Schädlichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche der betroffenen Zentren hin zu beurteilen.

Es wurde bereits dargestellt, dass das Vorhaben geeignet ist über den Mittelbereich Bitburgs (inkl. dem kooperierenden Mittelzentrum Neuerburg) hinaus, Kaufkraft in der Region anzuziehen und damit auch den Handelsstandort Bitburg insgesamt stärken zu können. Hiervon ist zu unterscheiden, in welchem Maße die vorhandene Kaufkraft im eigenen Mittelbereich durch das Vorhaben gebunden werden kann. Diese Bindungsquoten sind dann der Beurteilung einer raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens nach Z 60 zu Grunde zu legen.

Bedingt durch die Versorgungsaufträge der umliegenden Zentren und der verkehrlichen Verbindungen zwischen diesen Standorten, muss aus den zuvor ermittelten Einzugsbereichsdarstellungen eine vereinfachte Betrachtung des Untersuchungsraums hergeleitet werden.

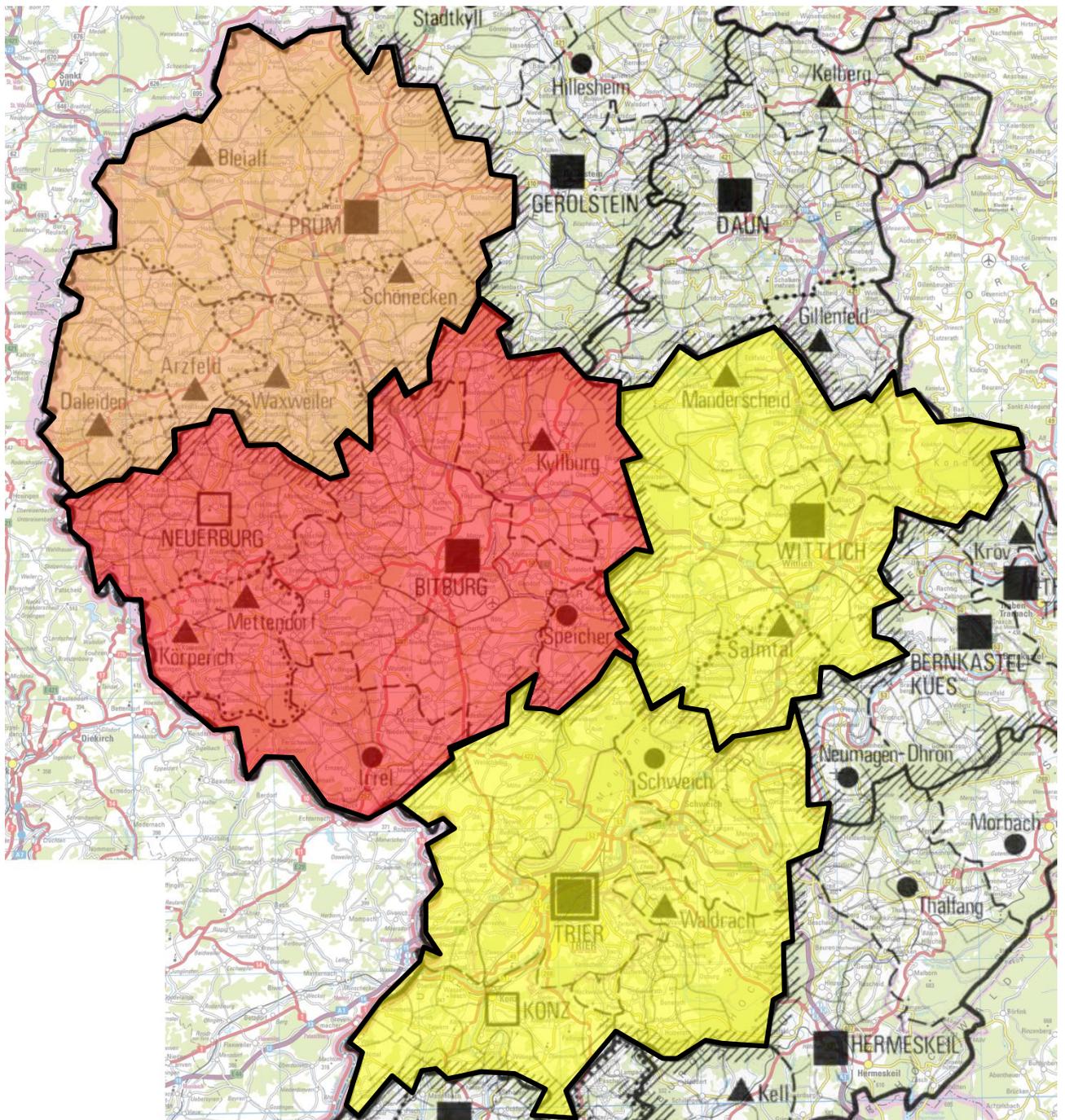
Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentren Gerolstein und Daun sind in Abstimmung mit der Regional- und Landesplanung als eher gering und daher nicht quantifizierbar zu beurteilen. Hierfür sprechen die Verkehrsadern, die eine Kaufkraftverteilung in der Region nicht zentral nach Bitburg sondern eher nach Wittlich oder in die Oberzentren in der Umgebung lenken. Das Mittelzentrum Wittlich ist trotz der dargestellten vermutlich nur unwesentlichen Beeinträchtigungen durch die Bit-Galerie in die Betrachtung zur Verträglichkeit einzustellen.

Die Auswirkungen auf das kooperierende Mittelzentrum Neuerburg wurden bereits in der Darstellung der Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes diskutiert, so dass dies hier nur noch bedingt zum Untersuchungsumfang der Verträglichkeitsuntersuchung gehört. Bei Ausschöpfung des Entwicklungsspielraums der einzelnen Sortimente nach den Vorgaben des Konzeptes ist zwar nicht von schädlichen Auswirkungen auf Neuerburg auszugehen. Bei einer Überschreitung der als möglich angegebenen Potenziale ist der Einzelfall dann aber auf seine spezifischen Auswirkungen zu prüfen.

Die Wahrscheinlichkeit schädlicher Auswirkungen auf das Oberzentrum Trier kann im Vorfeld detaillierter Berechnungen zwar nahezu ausgeschlossen werden. Trier als Oberzentrum hat bereits, wie zuvor dargestellt, in seinem eigenen Einzelhandelskonzept nachgewiesen, dass in allen Sortimenten eine deutliche Überdeckung der Kaufkraft festzustellen ist, was bedeutet, dass die Stadt in sämtlichen Branchen Kaufkraft aus anderen Bereichen abzieht und an sich bindet. Dabei wurden auch die luxemburgischen Einwohner im dort definierten Einzugsbereich hinzugerechnet. Auch der Mittelbereich Bitburgs wird in dem Konzept vollumfänglich dem Standort Trier zugerechnet, was dazu führen würde, dass eine weitere Entwicklung in Bitburg ausgeschlossen wäre. Dennoch sind durch die Bindung von Kaufkraft in Bitburg die Auswirkungen auf den Einzelhandel in Trier, wo die aus den Mittelzentren der Region abfließende Kaufkraft überwiegend zufließt, zu beurteilen.

Nicht näher zu betrachten sind die Auswirkungen auf das benachbarte Luxemburg. Zwar werden hier sicherlich Kunden für die Galerie generiert. Jedoch ist die Bindungswirkung Triers als deutlich höher einzustufen und die Galerie-Kunden werden nicht nur durch das Vorhaben nach Bitburg kommen, sondern fallen unter den Beurteilungspunkt der Tagestouristen. Diese werden in der Betrachtung nicht quantifiziert, da die touristische Bedeutung Bitburgs zwar in den letzten Jahren gestiegen ist, eine Schwerpunktsetzung auf diesen Wirtschaftsbereich aber bislang nicht verfolgt wird. Daran wird auch ein einzelnes Vorhaben zunächst nichts Grundlegendes in Bitburg ändern.

Neben der Betrachtung der Mittelzentren ist auch eine Betrachtung der umliegenden Grundzentren durchzuführen, um die Auswirkungen auf deren Versorgungsfunktion zu prüfen. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass die Nahversorgung deutlich sensibler auf Veränderungen und Marktverschiebungen reagiert als die weitergehende Versorgung. Daher sind insbesondere die Auswirkungen auf die Grundzentren im Mittelbereich Bitburgs auf ihre potenzielle Schädlichkeit hin zu untersuchen.



- Legende:**
- Prüfung grund- und mittelzentraler Auswirkungen
 - Prüfung direkter mittelzentraler Auswirkungen
 - Prüfung indirekter Mittelzentraler Auswirkungen

Abbildung 45: Untersuchungsraum zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens Bit-Galerie
 (Quelle: TK 25 | RROP 1985 / 95 | eigene Darstellung)

Für die Auswirkungen im Hinblick auf die Nahversorgung sind die Nahbereiche im Mittelbereich Bitburgs mit ihren grundzentralen Orten Bitburg selbst, Speicher, Irrel, Neuerburg, Kyllburg und Körperich – Mettendorf zu untersuchen:

Von mittelzentraler Bedeutung ist vor allen Dingen Prüm zu untersuchen, da hier Auswirkungen durch die Galerie zu erwarten sind. Damit ist das Potenzial des Prümer Mittelbereichs und die derzeitige Versorgungssituation mit der Versorgung nach Ansiedlung der Bit-Galerie zu vergleichen

und entsprechend zu bewerten. Die Nahversorgung kann hierbei jedoch außer Acht gelassen werden. Daher wird den Versorgungsaufträgen durch die Regional- und Landesplanung im Mittelbereich Prüm entsprechend die Auswirkung auf Prüm als Mittelzentrum untersucht. Die Belange der Grundzentren Daleiden, Arzfeld, Waxweiler, Schönecken und Bleialf als Grundzentren im Prümer Mittelbereich werden schon wegen der grundzentralen Funktion nicht vom Vorhaben berührt sein. Sie sind zudem nicht in der Grundversorgung tangiert. Die dort befindliche mittelbereichsrelevante Versorgung ist nicht näher zu untersuchen da bereits aus der Rechtsprechung die Verhältnismäßigkeit der Versorgungsaufträge im Vergleich zu Bitburg dies nicht rechtfertigen würde. Eine Beeinträchtigung eines Betriebes mit mittelzentraler Bedeutung in einem Grundzentrum steht dem Versorgungsauftrag als Grundzentrum nicht entgegen und kann keine wesentlich schädliche Auswirkung auf die Versorgungsgemeinde haben.²⁰ Es ist eher davon auszugehen, dass die mittelbereichsrelevante Versorgung von Prüm auszugehen hat, weshalb die mittelbereichsrelevanten Auswirkungen demzufolge auf Prüm und den entsprechenden Zentralen Versorgungsbereich hin zu untersuchen sind.

Ebenfalls werden die Auswirkungen auf mittelzentraler Ebene auf Neuerburg zu untersuchen sein. Hier wird weitestgehend auf die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Neuerburgs sowie des Konzeptentwurfs Bitburgs zurückgegriffen werden können.

Durch indirekte Einflüsse werden die Zentren Wittlich und Trier betroffen sein, weshalb hier vor allem der zu erwartende Rückgang von Kaufkraftzuflüssen zu beurteilen ist. Keine Auswirkungen werden hingegen auf das nach LEP IV freiwillig mit Trier kooperierende Mittelzentrum Konz wegen der räumlichen Nähe zu Trier zu erwarten sein.

3.2 Berechnungen zur Kaufkraftbindung

3.2.1 Zahlenwerk für den Standort Bitburg

Die Kaufkraft im Einzugsbereich Bitburgs und ihre Bindung sind als Maßstab für die Beurteilung der Verträglichkeit der Bit-Galerie heranzuziehen. Aus den Betrachtungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient die nachfolgende Tabelle der Übersicht über diese Zahlen und damit als Bewertungsgrundlage und Basis zur Beurteilung der Auswirkungen durch das Vorhaben. Es werden stets Bezüge zu den administrativen Einzugsbereichen der zentralen Orte - also 29.579 Einwohner im Nahbereich und 63.714 Einwohner im Mittelbereich - hergestellt. Dies dient der Vergleichbarkeit mit den Bindungsquoten aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitburg und entspricht der Vorgehensweise in den Konzepten einiger umliegender Gemeinden.

²⁰ Vgl. OVG Niedersachsen, Urteil vom 17. Januar 2008 – 1 LB 154/07 – Leitsatz:
„Bei der Beurteilung der Schädlichkeit der Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden kann in Anlehnung an § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB auch berücksichtigt werden, ob sich die ‚Vorhabengemeinde‘ (Mittelzentrum) damit nur das an Umsatz ‚zurück-holt‘, was ihr im Vergleich zu Umlandgemeinden, die ‚nur‘ Grundzentren darstellen, raumordnerisch an sich zusteht.“

Warengruppe	Kaufkraft im Einzugsbereich in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Kaufkraftbindungsquote in %	Kaufkraftab- und -zufluss in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	57,83	59,85	103,5	2,0
Gesundheits- und Körperpflege	11,01	12,77	116,0	1,8
Baumarktspezifische Waren	34,74	41,40	119,2	6,7
Bekleidung	28,00	17,33	61,9	-10,7
Einrichtungsbedarf	26,13	23,06	88,2	-3,1
Bücher / Schreibwaren	12,46	3,40	27,3	-9,1
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	10,66	1,25	11,7	-9,4
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	9,39	4,20	44,7	-5,2
Spielwaren / Hobbys	7,47	3,65	48,8	-3,8
Foto / Optik	6,80	1,31	19,3	-5,5
Schuhe / Lederwaren	6,56	6,09	92,8	-0,5
Informationstechnologie	6,32	0,72	11,4	-5,6
Sport / Camping	5,66	2,20	38,9	-3,5
Glas-Porzellan-Keramik	4,76	1,39	29,3	-3,4
Uhren / Schmuck	3,31	0,83	25,1	-2,5
Telekommunikation	1,87	0,30	16,0	-1,6
Baby-/ Kinderartikel	0,72	0,26	36,0	-0,5
	233,70	180,01		-53,7

Abbildung 46: Kaufkraftbindung und -zufluss im Einzugsbereich Bitburgs (Nah- & Mittelbereich)
 (Quelle: eigene Berechnungen | GfK 2009)

3.2.2 Umsatzerwartungen der Bit-Galerie

Die Bit-Galerie mit rund 12.000 m² Verkaufsflächen setzt im Konzept einen Branchenmix im Einzelhandelsangebot. Dieser Mix lässt anhand der Auflistung der Verkaufsflächenaufteilung in die unterschiedlichen Warengruppen eine überschlägige Prognose der Umsatzerwartung zu. Demnach sind durch die Galerie unter Bezugnahme auf die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten etwa **38,5 Mio. €** umsetzbar. Dieser erwartete Umsatz ist auf die einzelnen Warengruppen aufgeteilt und an den derzeit absehbaren Belegungen ausgerichtet. Für die Berechnung der Umsätze durch die Galerie wurden die mittleren Flächenproduktivitäten aus den Berechnungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitburg angesetzt.²¹

²¹ Eine Übersicht über die regelmäßig für Einzelhandelsuntersuchungen zu Grunde zu legenden Flächenproduktivitäten sowie deren Spannweite ist dem Anhang zu dieser Untersuchung zu entnehmen.

Warengruppe	Umsatz in Mio. € / Jahr	Warengruppe	Umsatz in Mio. € / Jahr
Nahrungs- und Genussmittel	2,86	Foto / Optik	1,32
Gesundheits- und Körperpflege	3,43	Schuhe / Lederwaren	2,40
Baumarktspezifische Waren	0,19	Informationstechnologie	1,29
Bekleidung	12,43	Sport / Camping	1,99
Einrichtungsbedarf	0,83	Glas-Porzellan-Keramik	0,46
Bücher / Schreibwaren	3,00	Uhren / Schmuck	0,74
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	5,01	Telekommunikation	0,37
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	0,71	Baby-/ Kinderartikel	0,29
Spielwaren / Hobbys	1,16	Summe	38,47

Abbildung 47: Prognostizierte mittlere Umsatzerwartung der Bit-Galerie
(Quelle: eigene Berechnungen)

3.2.3 Kaufkraftbindung

Für die Bit-Galerie ist in einem ersten Schritt die Bindung der Kaufkraft für die Versorgung der eigenen Standortgemeinde, also der Stadt Bitburg, zu untersuchen und darzustellen. Hierzu wird die Berechnungsmatrix aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept herangezogen. Aus Gründen einer parallel laufenden Prüfung und Planung für ein Einzelhandelsvorhaben muss vorliegend in zwei Varianten gerechnet werden:

- Variante A** Zu dem bestehenden Einzelhandel in Bitburg ist die Bit-Galerie als eigenständige Entwicklung hinzuzurechnen, unter Berücksichtigung von Verlagerungen und Ersatz von Verkaufsflächen an gleicher Stelle.
- Variante B** Ein sich bereits in der raumordnerischen Prüfung befindliches Vorhaben, für dessen Realisierung ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst wurde, wird als parallel zu entwickelnd oder bereits bestehend zu berücksichtigender Verkaufsflächenanteil in die Berechnungen mit eingestellt, was andere Bindungsquoten erwarten lässt. Hiervon betroffen ist die Nahversorgung.

Des Weiteren sind für die Berechnungen zwei unterschiedliche Betrachtungsmodi zu berücksichtigen:

- Modus 1** Die Berechnungen werden für den Einzugsbereich Bitburgs analog zu den Berechnungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept durchgeführt, bei Berücksichtigung der dort definierten Nah- und Mittelbereichszuweisungen von 29.579 bzw. 63.714 Einwohnern.
- Modus 2** Es wird Bezug genommen auf die zuvor ermittelten etwa 80.000 Einwohner im Einzugsbereich des Vorhabens, um zu ermitteln, welche Auswirkungen nach einer Zuordnung aller Belange des Untersuchungsraums in die Schädlichkeitsausagen einfließen müssen. Es wird hierbei der Ansatz verfolgt, dass aus den 94.394 Einwohnern des Eifelkreises die Kaufkraftbindung auf die Verhältnisse der Erreichbarkeit des Standortes der Bit-Galerie zurückgerechnet wird.

Eine weitere Unterteilung in den Berechnungen muss durch die für das Verfahren mit der Regional- und Landesplanung abgestimmte Betrachtung der maximal zu realisierenden Verkaufsfläche der Galerie in zwei Verkaufsflächenmodelle erfolgen:

- Modell a** Bei der Berücksichtigung der Verkaufsfläche wird nach den Vorgaben des Investors mit maximalen Verkaufsflächen je Warengruppe gerechnet, um die maximalen Auswirkungen der Galerie auf bestehende Betriebe einzelner Warengruppen

beurteilen zu können. Dabei wird von maximal 16.800 m² Verkaufsfläche mit Aufteilung auf die 17 Warengruppen ausgegangen, die eine flexible Vermietung der tatsächlich zur Realisierung kommenden Läden ermöglichen soll.

Modell b Die Verkaufsfläche wird aus der Sortimentsaufteilung des Investors auf die tatsächlich zu realisierenden 12.000 m² herunter gerechnet und anteilig auf die 17 Warengruppen verteilt.

Die Unterschiedlichen Betrachtungsansätze führen in der Summe der Berechnungen zu folgender Ergebnisübersicht:

Variante A – Kaufkraftbindung

Warengruppe	Modus 1		Modus 2	
	Modell a	Modell b	Modell a	Modell b
Nahrungs- und Genussmittel	110,3	108,4	82,3	80,8
Gesundheits- und Körperpflege	156,0	143,6	116,4	107,1
Baumarktspezifische Waren	119,9	119,7	114,1	113,9
Bekleidung	122,7	105,0	116,8	99,9
Einrichtungsbedarf	92,7	91,4	88,2	87,0
Bücher / Schreibwaren	61,0	51,4	58,0	48,9
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	77,6	58,8	73,8	55,9
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	55,4	52,3	52,7	49,8
Spielwaren / Hobbys	70,5	64,3	67,1	61,2
Foto / Optik	46,5	38,7	44,2	36,8
Schuhe / Lederwaren	106,7	92,0	101,5	87,6
Informationstechnologie	39,9	31,7	37,9	30,2
Sport / Camping	88,2	74,1	83,9	70,5
Glas-Porzellan-Keramik	42,7	38,9	40,6	37,0
Uhren / Schmuck	54,2	45,2	51,5	43,0
Telekommunikation	43,9	35,9	41,7	34,2
Baby-/ Kinderartikel	91,3	75,5	86,9	71,9

Abbildung 48: Kaufkraftbindungsquoten nach Variante A in %

(Quelle: eigene Berechnungen)

In der Variante A wird den Berechnungen eine ausschließlich durch die Bit-Galerie einzelhandelsrelevante Entwicklung zu Grunde gelegt.

Die Gegenüberstellung der Zahlen zeigt, dass die Untersuchungsfälle zwischen Maximalbetrachtung und Minimalbetrachtung große Spielräume erkennen lassen. So ist in der Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ ein Spielraum von 156,0 bis 107,1 % Kaufkraftbindung erkennbar. Demnach ist die Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug zu dieser Warengruppe auch differenziert zu betrachten. Eine reine Zahlengegenüberstellung kann nicht die reellen Auswirkungen des Vorhabens wiedergeben.

Variante B – Kaufkraftbindung

Warengruppe	Modus 1		Modus 2	
	Modell a	Modell b	Modell a	Modell b
Nahrungs- und Genussmittel	116,4	114,5	86,8	85,4
Gesundheits- und Körperpflege	176,3	163,9	131,5	122,2
Baumarktspezifische Waren	119,9	119,7	114,1	113,9
Bekleidung	122,7	105,0	116,8	99,9
Einrichtungsbedarf	92,7	91,4	88,2	87,0
Bücher / Schreibwaren	61,0	51,4	58,0	48,9
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	77,6	58,8	73,8	55,9
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	55,4	52,3	52,7	49,8
Spielwaren / Hobbys	70,5	64,3	67,1	61,2
Foto / Optik	46,5	38,7	44,2	36,8
Schuhe / Lederwaren	106,7	92,0	101,5	87,6
Informationstechnologie	39,9	31,7	37,9	30,2
Sport / Camping	88,2	74,1	83,9	70,5
Glas-Porzellan-Keramik	42,7	38,9	40,6	37,0
Uhren / Schmuck	54,2	45,2	51,5	43,0
Telekommunikation	43,9	35,9	41,7	34,2
Baby-/ Kinderartikel	91,3	75,5	86,9	71,9

Abbildung 49: Kaufkraftbindungsquoten nach Variante B in %
 (Quelle: eigene Berechnungen)

Unter Einbeziehung der durch die Stadt Bitburg und die EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH beabsichtigten und separat raumordnerisch zu prüfenden Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Marktes an der Neuerburger Straße entstehen wegen einer zusätzlichen Ansiedlung eines Drogeriemarktes in diesem Bereich in Variante B teilweise höhere Bindungsquoten. Mit einer Spanne von 176,3 bis 122,2 % ist die Quote für ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ am stärksten von den beiden Vorhaben betroffen, weist andererseits jedoch große Schwankungen je nach Betrachtungsweise auf.

Es wird davon auszugehen sein, dass die Gegenüberstellung des Bestandes mit dem Betrachtungsfall ‚Variante B – Modus 1 – Modell a‘ als Worst-Case-Betrachtung, im Folgenden ‚Maximalbetrachtung‘ genannt, und dem Fall ‚Variante B – Modus 1 – Modell b‘, im Folgenden ‚Realisierungsmodell‘ genannt, als wesentlich für die Aussage zur Verträglichkeit des Vorhabens in die weiteren Betrachtungen einzustellen ist. Dabei wird von der Maximalbetrachtung (16.800 m²) zum Realisierungsmodell (12.000 m²) die Verkaufsfläche in allen Warengruppen zu gleichen Anteilen in der Berechnung reduziert. Hiervon betroffen ist auch der Bereich der Nahversorgung, was darauf zurück zu führen ist, dass die tatsächliche Verteilung der Verkaufsflächen der Bit-Galerie zum derzeitigen Planungsstand noch nicht abzusehen ist. Es handelt sich bei den angedachten Sortimenten nicht um einen Vollversorger in der Galerie sondern um ergänzende Angebote zu den bestehenden Vollversorgern im Stadtgebiet, was eine Flexibilität bei der Ausgestaltung der Verkaufsfläche ermöglicht.

3.2.4 Rechnerische Gegenüberstellung der Bindungsquoten

Durch die Gegenüberstellung der Bindungsquoten für die drei relevanten Untersuchungsfälle

- Bestand nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept („Null-Variante“)
- Maximalbetrachtung Bit-Galerie und Limbourgs Hof
- Realisierungsmodell Bit-Galerie und Limbourgs Hof

kann festgestellt werden, dass die Stadt Bitburg als Mittelzentrum in einigen Warengruppen Kaufkraft aus dem Umland des eigenen Mittelbereichs an sich binden wird. Auch hierbei ist zu beachten, dass lediglich eine Umsatzentwicklung in analogem Anstieg zur Verkaufsflächenentwicklung berücksichtigt wurde. Eine Einbeziehung von stadtinternen Konkurrenzsituationen, die zu leichten Umsatzumverteilungen zwischen den jeweils bestehenden und neu hinzukommenden Betrieben führen, wird im weiteren Verlauf der Untersuchung diskutiert werden.

Warengruppe	Kaufkraftbindung im Bestand in %	Bindungsquote in %	Flächenpotenzial in m ²	Kaufkraftab- und -zufluss in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	103,5	116,4	-2.573	9,5
Gesundheits- und Körperpflege	116,0	176,3	-2.276	8,4
Baumarktspezifische Waren	119,2	119,9	-5.322	6,9
Bekleidung	61,9	122,7	-2.122	6,4
Einrichtungsbedarf	88,2	92,7	661	-1,9
Bücher / Schreibwaren	27,3	61,0	1.157	-4,9
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	11,7	77,6	613	-2,4
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	44,7	55,4	1.677	-4,2
Spielwaren / Hobbys	48,8	70,5	815	-2,2
Foto / Optik	19,3	46,5	984	-3,6
Schuhe / Lederwaren	92,8	106,7	-156	0,4
Informationstechnologie	11,4	39,9	845	-3,8
Sport / Camping	38,9	88,2	216	-0,7
Glas-Porzellan-Keramik	29,3	42,7	1.703	-2,7
Uhren / Schmuck	25,1	54,2	292	-1,5
Telekommunikation	16,0	43,9	403	-1,0
Baby-/ Kinderartikel	36,0	91,3	31	-0,1
Summe			-3.053	2,6

Abbildung 50: Gegenüberstellung der Bindungsquoten und Verkaufsflächenpotenziale Maximalbetrachtung (Quelle: eigene Berechnungen)

Zur Beurteilung der schädlichen Auswirkungen im Allgemeinen wird der Ansatz des Realisierungsmodells zu Grunde gelegt, das heißt die tatsächlich zu realisierende Verkaufsfläche von 12.000 m². Ebenfalls wird berücksichtigt, wie sich neben den zahlenmäßigen Verhältnissen die tatsächlich angestrebte Händler- und Angebotsstruktur auf das Zahlenwerk auswirkt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in vielen Warengruppen keine bloße Konkurrenz mit bereits vorhandenen Angeboten in Bitburg und Umgebung angestrebt ist. Vielmehr muss bedingt durch die zusammenfassende Betrachtung vieler Sortimente und Teilsortimente in Warengruppen eine Differenzierung in verschiedene Qualitätsstufen und spezialisierte Angebote erfolgen, um die tatsächlichen Auswirkungen eines Einkaufszentrums beurteilen zu können.

Warengruppe	Kaufkraft- bindung im Bestand in %	Bindungs- quote in %	Flächen- potenzial in m ²	Kaufkraftab- und -zufluss in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	103,5	114,5	-2.263	8,4
Gesundheits- und Körperpflege	116,0	163,9	-1.905	7,0
Baumarktspezifische Waren	119,2	119,7	-5.265	6,8
Bekleidung	61,9	105,0	-465	1,4
Einrichtungsbedarf	88,2	91,4	775	-2,2
Bücher / Schreibwaren	27,3	51,4	1.443	-6,1
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	11,7	58,8	1.127	-4,4
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	44,7	52,3	1.791	-4,5
Spielwaren / Hobbys	48,8	64,3	987	-2,7
Foto / Optik	19,3	38,7	1.127	-4,2
Schuhe / Lederwaren	92,8	92,0	187	-0,5
Informationstechnologie	11,4	31,7	959	-4,3
Sport / Camping	38,9	74,1	473	-1,5
Glas-Porzellan-Keramik	29,3	38,9	1.817	-2,9
Uhren / Schmuck	25,1	45,2	349	-1,8
Telekommunikation	16,0	35,9	460	-1,2
Baby-/ Kinderartikel	36,0	75,5	88	-0,2
Summe			1.685	-12,8

Abbildung 51: Gegenüberstellung der Bindungsquoten und Verkaufsflächenpotenziale Realisierungsmodell
(Quelle: eigene Berechnungen)

Letzterer Aspekt lässt bereits darauf verweisen, dass unter den Angeboten der Warengruppen ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ sowie ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ für die Bit-Galerie hochqualitative Anbieter stehen, die teilweise das vorhandene Angebot in Bitburg und Umgebung um bislang nicht vorhandene Sortimente ergänzen. Beispielsweise ist angedacht im Bereich Lebensmittel ein Frische- und Feinkostangebot zu schaffen, das derzeit noch nicht in Bitburg vorhanden ist. Außerdem sollen Biolebensmittel und Feinkost einen Teil dieser Warengruppe bestücken. Im Falle der ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ geht die Berechnung von einem großen Betreiber aus, der auf seiner Fläche jedoch auch Sortimente aus anderen Warengruppen anbietet. Hierunter können teilweise Bücher, Schreibwaren, Unterhaltungselektronik, Datenträger, Spielwaren, Haushaltswaren, Kurzwaren, usw. gehören. Durch die noch nicht bekannte Flächenaufteilung dieses Anbieters kann in den Berechnungen allerdings nur eine pauschale Betrachtung eingestellt werden. Es ist aber aus deutschlandweit realisierten Projekten bekannt, dass der Anbieter in der Regel nur etwa 50 % seiner Handelsfläche für Waren der Gesundheits- und Körperpflege benötigt und den Rest mit sonstigen Angeboten bestückt, die sich an denen der in unmittelbar konkurrierender Lage befindlichen Läden orientiert und diese nicht doppelt sondern ergänzt und Lücken schließt. Es wird klar, dass die errechneten Bindungsquoten über diese Detailbetrachtung relativiert werden müssen. Dabei wird lediglich auf die Quoten eingegangen, die rein rechnerisch zu einer Überschreitung der als idealtypisch angesehenen 100 % Kaufkraftbindung führen, da unterstellt werden muss, dass eine Bindung von etwa 100 % der im Mittelbereich vorhandenen Kaufkraft durch ein Mittelzentrum als angemessen und zugestandenes Ziel der Eigenentwicklung angenommen werden kann.

In der nachfolgenden Diskussion der Bindungsquoten wird darauf abgestellt, dass das Auslösen schädlicher Auswirkungen zunächst auf eine Überschreitung der 100 % Bindungsquote in den einzelnen Warengruppen zurückzuführen ist. Hierdurch wird unmittelbar erkennbar, dass Kaufkraft von außen dem Versorgungsstandort zufließt. Es erfolgt daher eine erste Einschätzung dazu, ob durch die Bit-Galerie überhaupt schädliche Auswirkungen auf einen umliegenden Zentralen Ort / zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Diese erste Einschätzung ist im Anschluss allerdings in einer Betrachtung der Umlenkungseffekte klärend darzustellen, um nicht eine einseitige Belastung eines einzigen Grund- oder Mittelzentrums zu übersehen.

3.2.5 Diskussion der Bindungsquoten

Die Kaufkraftbindungsquote in der Warengruppe ‚**Nahrungs- und Genussmittel**‘ steigt durch die beiden zu realisierenden Vorhaben von 103,5 % auf 116,4 % bei maximaler Verkaufsflächenrealisierung und 114,5 % bei einem Ansatz für 12.000 m² Gesamtverkaufsfläche der Bit-Galerie. Hiervon ist bereits eine Steigerung auf 110,0 % durch das Vorhaben der EDEKA-Verlagerung auszumachen. Damit liegt die reine Steigerung durch das Vorhaben der Bit-Galerie bei maximal 6,4 %. Da bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitburg nachgewiesen werden konnte, dass noch Reserven für diese Warengruppe vorhanden sind, welche nicht in vollem Umfang durch die EDEKA-Verlagerung aufgebraucht werden, kann davon ausgegangen werden, dass es bei der ermittelten Steigerung zu keinen negativen Auswirkungen auf die umliegenden Grundzentren kommen wird. Insgesamt fließen dem Standort Bitburg im Maximalfall zwar rund 9,5 Mio. € aus dem Umland zu. Dennoch ist davon auszugehen, dass der starke Nahversorgungsstandort Bitburg derzeit eine Versorgung für einige umliegende Gemeinden in angrenzenden Nahbereichen übernimmt, die selbst keine für die Nahversorgung ausreichenden Angebote vorhalten können. Diese Tatsache wird auch durch das Kaufverhalten von Kunden bestätigt, die selbst bei Schaffung von kleineren Angeboten zur Nahversorgung, diese oftmals nicht annehmen und ihren Gewohnheiten gemäß weiterhin die Vollversorgung im nächsten gut ausgestatteten Handelsstandort bevorzugen. Dennoch ist den umliegenden Grundzentren die Eigenversorgung im Hinblick auf die Nahversorgung zuzusichern. Selbst bei einer Quantifizierung genauer Umsatzumlenkungen ist zu berücksichtigen, dass hiervon mehrere Grundzentren betroffen wären, die für sich voraussichtlich **keine schädlichen Auswirkungen** durch die beiden Vorhaben in Bitburg erfahren werden, da diese für die Nahversorgung einen eingeschränkten Einzugsbereich aufweisen und die Angebote in der Bit-Galerie ein spezialisiertes Warensortiment umfassen. Innerhalb des Einzugsbereichs sind die bestehenden Versorgungsstrukturen nicht von einer entsprechenden Ansiedlung bezüglich ihrer zu erwartenden Umsätze in dem Maße betroffen, dass hier generelle Probleme bei der Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Zentren zu erwarten wären. Es ist zudem zu berücksichtigen, dass die Entwicklung in Bitburg nicht bei den beiden genannten Vorhaben bleiben wird. In den kommenden Jahren ist wegen eines stetigen Wechsels am Markt auch in anderen Bereichen der Stadt Bitburg und den umliegenden Zentren mit Veränderungen zu rechnen. Dann sind die in den Einzelhandelskonzepten ausgewiesenen Versorgungsbereiche maßgeblich für die Prüfung auf schädliche Auswirkungen, die Erweiterungs- und Entwicklungsfähigkeit von Märkten und Standorten sowie den Erhalt einzelner im Extremfall nicht integrierter Anbieter mit einer schlechten Gebäudesubstanz. Es wird daher im Bereich der Nahversorgung zu Veränderungen der Struktur kommen, die auch in Bitburg absehbar sind. So ist beispielsweise der Toom-Markt an der Saarstraße nicht über eine Bereichsausweisung gesichert und wird damit nicht auf eine Beeinträchtigung zu prüfen sein, die über den passiven Bestandsschutz hinaus geht. In den umliegenden Grundzentren kann allein das Beispiel des EDEKA-Marktes in Speicher aufzeigen, dass eine Schließung eines Vollversorgers, der die Versorgungsstruktur maßgeblich mitgeprägt hat, nicht bereits von langer Hand vorbereitet sein muss und eine Versorgungslücke aufzeigen kann, auf die planerisch reagiert werden muss.

Im Bereich der ‚**Gesundheits- und Körperpflege**‘ ist festzustellen, dass die beiden Vorhaben nicht gemeinsam betrachtet werden können. Das Vorhaben im Bereich Limbourgs Hof sorgt bereits für eine Bindungsquote von 136,5 %, was einer Steigerung von 20,5 % entspricht. Die Bit-

Galerie löst rechnerisch eine weitere Steigerung von maximal 39,8 % auf 176,3 % aus. Im Realisierungsmodell ist eine Steigerung auf etwa 163,9 % Kaufkraftbindung zu erwarten. Diese Bindungsquoten beruhen auf einem zu Grunde gelegten Nahbereich für Bitburg, was zu einer Abschöpfung von etwa 7,0 bis 8,4 Mio. € aus den umliegenden Grundzentren führt. Jedoch ist bereits allein für die beiden Vorhaben festzuhalten, dass diese zwar Angebote aus dieser Warengruppe anbieten, sich jedoch inhaltlich völlig voneinander unterscheiden. Wo im Bereich Limbourgs Hof der tatsächlich tägliche Bedarf mit dem täglichen Zieleinkauf in Verbindung steht, zeigt die Bit-Galerie insbesondere durch hochwertige Artikel der Parfümerie ein anderes Kundenmuster auf. Es handelt sich hierbei um Angebote des täglichen Bedarfs, die jedoch nicht in kurzen Abständen besorgt werden müssen. Vielmehr werden Artikel angeboten, welche seltener gekauft werden, da sie im Durchschnitt hochpreisiger sind. Hinzu kommt der Umstand, dass in die Berechnungen, wie bereits erwähnt, die Verkaufsfläche eines Kombinationsbetreibers in vollem Umfang der Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ zugerechnet wird, seine Auswirkungen aber auch andere deutlich unterrepräsentierte Warengruppen betrifft. Es ist in der Beurteilung nach Berücksichtigung der Qualitätsstufe und des Angebotsmixes in der Bit-Galerie davon auszugehen, dass die hinzutretenden Verkaufsflächen lediglich zu einer Schließung von Angebotslücken führen und damit **keine schädlichen Auswirkungen** auf die umliegenden Grundzentren zu erwarten sind. Auch die Auswirkungen auf das Oberzentrum Trier oder das Mittelzentrum Prüm sind nicht schädlich, da diese nicht zur Umgebung des Nahbereichs Bitburg gehören. Um schädliche Auswirkungen auf die nahe gelegenen Grundzentren Speicher, Irrel und Kyllburg sowie das kooperierende Mittelzentrum Neuerburg ausschließen zu können, ist es wichtig darzustellen, dass hier ähnliche Angebote, wie die neu in Bitburg hinzukommenden Betriebe, nicht vorhanden sind und somit keine verschärfte Konkurrenzsituation entsteht. Die Funktionsfähigkeit der dort faktisch vorhandenen Zentralen Versorgungsbereiche wird voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

In der Warengruppe der ‚Baumarktspezifischen Waren‘ wird in den Berechnungen zwar eine Überschreitung der Kaufkraftbindungspotenziale aufgezeigt, jedoch handelt es sich hierbei nur um eine Steigerung von maximal 0,7 % von 119,2 % auf maximal 119,9 %. Das entspricht einer Summe von etwa 0,2 Mio. €, die eine Prüfung von schädlichen Auswirkungen auf die benachbarten Mittelzentren entbehrlich macht. Auch die Verteilung der Umlenkungseffekte auf die Konkurrenzstandorte ist in der vorliegenden Größenordnung nicht mehr quantifizierbar.

Eine weitere Warengruppe mit deutlich erkennbaren Auswirkungen betrifft die ‚**Bekleidung**‘. Hier wird durch die Bit-Galerie eine Bindungsquote von maximal 122,7 % erreicht. Im Realisierungsmodell ergibt sich eine Bindungsquote von 105,0 %. Gegenüber der Bestandsdarstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitburg handelt es sich damit um eine Steigerung von 43,1 % bis maximal 60,8 %. Diese deutliche Erhöhung ist durch das angestrebte Angebot von hochwertigen Waren auf der einen Seite und die Schließung von detaillierten Angebotslücken und der zuvor niedrigen Bindungsquote auf der anderen Seite zu relativieren. Auch bei einem nun faktisch im Maximalfall auftretenden Kaufkraftzufluss von 1,4 Mio. € bis maximal 6,7 Mio. € ist dies noch nicht mit schädlichen Auswirkungen auf das Mittelzentrum Prüm oder die anderen mittelzentralen Orte verbunden. Hier kann durch die Schließung von Angebotslücken ein Abfließen von derzeit rund 10,7 Mio. € aus dem Mittelbereich Bitburgs in das nahe Oberzentrum Trier in weiten Teilen unterbunden werden. Bedingt durch die zwar kurze Entfernung aber lange Fahrtzeit nach Trier an Samstagen ist von einer guten Akzeptanz der Galerie bei der Bitburger Bevölkerung auszugehen. Von der Realisierung der Verkaufsflächen in der Warengruppe ‚Bekleidung‘ sind auch bei einer maximalen Ausschöpfung voraussichtlich **keine schädlichen Auswirkungen** zu erwarten.

Die letzte Warengruppe mit einem Kaufkraftzufluss nach Realisierung des Vorhabens betrifft die Angebote aus dem Bereich der ‚**Schuhe / Lederwaren**‘. Hier wird durch die Bit-Galerie die Bindungsquote für Bitburg von 92,8 % auf maximal 106,7 % erhöht. Da in die Berechnungen bereits die wegfallenden Verkaufsflächen im derzeitigen Bestand eingestellt wurden, weil diese in die Galerie verlagert werden können, kommt im Realisierungsmodell sogar eine geringere Bindungsquote zum Tragen. Damit wird bei einer Prognose von 92,0 % bis maximal 106,7 % Kaufkraftbindung regelmäßig davon auszugehen sein, dass **keine schädlichen Auswirkungen** vom Vorhaben aus-

gehen. Das Ausmaß der Entwicklung entspricht dem einer nicht kontrollierbaren Entwicklung der Verkaufsflächen im Bestand der Fußgängerzone. Solche Entwicklungen durch Nutzerwechsel wären im Einzelfall nicht gutachterlich zu beurteilen.

In den übrigen Warengruppen kann selbst bei einer teilweise doppelten oder noch höheren Verkaufsfläche im Vergleich zum derzeitigen Bestand nicht von einer Bindungsquote über 100 % ausgegangen werden, da das Vorhaben in den übrigen Warengruppen maßgeblich teils erhebliche Angebotslücken schließt und damit den Handelsstandort mit seinem mittelzentralen Versorgungsauftrag spürbar stärken kann. Vor allem von dieser Entwicklung positiv betroffen sind die Warengruppen ‚Bücher / Schreibwaren‘, ‚Unterhaltungselektronik / elektronische Medien‘, ‚Spielwaren / Hobbys‘, ‚Informationstechnologie‘, ‚Telekommunikation‘ und ‚Baby- / Kinderbekleidung‘. Auch wenn diese keine Bindungsquoten von 100 % erreichen wird nachfolgend dennoch über die Umlenkungseffekte erörtert, woher die Umsätze in Bitburg dann generiert werden und wie sich der ‚Verluststandort‘ nun entwickeln wird. Es wird also auf die Auswirkungen in allen Warengruppen eingegangen.

3.3 Kaufkraft- / Umsatzumlenkungseffekte

Wie eingangs erläutert, gilt es durch die Berechnungen in dieser Untersuchung im Wesentlichen die Einhaltung des Ziels 60 des LEP IV zu beleuchten. Daher wird in Anlehnung an die zuvor dargestellten Zahlen die Prüfung schädlicher Auswirkungen auf die umliegenden Zentren und damit die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens Bit-Galerie dargestellt. Im nächsten Schritt werden die Auswirkungen auf die Betriebe in den Zentralen Versorgungsbereichen bezogen und damit die Wahrscheinlichkeit einer wesentlichen Beeinträchtigung der Versorgungsbereiche aufgezeigt. Da, wo es nötig wird, werden dann Aussagen zur städtebaulichen Struktur der Versorgungsbereiche getroffen, um die städtebaulichen Auswirkungen der Umlenkungseffekte beurteilen zu können.

Die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilt sich zum einen nach den Auswirkungen des Vorhabens auf die Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und auf die Auswirkungen, die sich auf die umliegenden Zentren und deren Einzugs- und Verflechtungsbereiche ergeben. Dabei sind neben der Kaufkraft und der Bindung durch die Bit-Galerie auch und insbesondere die städtebaulichen Auswirkungen der Kaufkraft- und Umsatzumlenkungseffekte zu beurteilen und anhand einschlägiger Kriterien im Hinblick auf die raumordnerische Verträglichkeit zu bewerten.

Es muss für die Darstellung der Umsatzumlenkungseffekte berücksichtigt werden, dass die Bindung von 100 % Kaufkraft in Bitburg nicht nur von der im Mittelbereich zugewiesenen Bevölkerung ausgelöst wird. Vielmehr ist ein leichter Abfluss wegen Fahrten nach Trier weiterhin zu sehen. Das bedeutet, dass im Umkehrschluss ein leicht höherer Anteil an Kaufkraft dem Standort wieder zufließen muss, um die Umsatzzahlen begründen zu können. Dieser Umstand wird bei den Umlenkungsberechnungen nachfolgend berücksichtigt.

Ebenfalls wird berücksichtigt, dass in einigen Warengruppen auch bei Bindungsquoten von deutlich unter 100 % Auswirkungen auf andere zentrale Orte möglich sind, da sich dennoch das Angebot in Bitburg mit der Ansiedlung der Bit-Galerie derart erhöht, dass ein beträchtlicher Teil der neuen Umsätze von anderen Standorten abgezogen bzw. nicht mehr abgeschöpft wird.

3.3.1 Stadt Bitburg

Aus einer Gegenüberstellung der Bestandsdaten, die die Verkaufsflächen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Bitburgs den Gesamtverkaufsflächen und den nicht integrierten Bereichen gegenüberstellt, lässt sich die Handelsschwerpunktverschiebung durch das Vorhaben darstellen. Hieraus kann auf die Auswirkungen für die eigene Nahversorgungsstruktur Bitburgs geschlossen werden.

Warengruppen	Verkaufsflächen im Stadtgebiet in m ²	Anteil Verkaufsfläche im Zentralen Versorgungsbereich in %	Anteil Verkaufsfläche + Bit-Galerie in %
Nahrungs- und Genussmittel	19.644	35,5	40,7
Gesundheits- und Körperpflege			
Baumarktspezifische Waren	31.846	0,7	1,1
Bekleidung	5.775	71,9	84,5
Einrichtungsbedarf	7.950	7,7	11,0
Bücher / Schreibwaren	810	63,0	80,3
Unterhaltungselektronik / elektronische Medien	320	53,1	90,7
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1.680	6,5	20,1
Spielwaren / Hobby	1.350	23,0	41,5
Foto / Optik	355	100,0	100,0
Schuhe / Lederwaren	2.175	14,3	50,6
Informationstechnologie	160	100,0	100,0
Sport / Camping	710	62,0	80,0
Glas / Porzellan / Keramik	870	82,8	87,0
Uhren / Schmuck	160	100,0	100,0
Telekommunikation	115	100,0	100,0
Baby- / Kinderartikel	130	23,1	63,4
Summe	74.050	20,1	31,9

Abbildung 52: Anteil der Verkaufsflächen im Zentralen Versorgungsbereich ‚Innenstadt‘ vor und nach Realisierung der Bit-Galerie

(Quelle: eigene Berechnungen)

Aus der obigen Tabelle wird deutlich, dass das Vorhaben zu einer Aufwertung der Bitburger Innenstadt führt. Auffällig ist, dass der Anteil insgesamt lediglich von 20,1 % auf 31,9 % steigt. Das hängt damit zusammen, dass ein großer Teil der Gesamtverkaufsfläche Bitburgs im Bereich der ‚Baumarktspezifischen Waren‘ vorgehalten wird und diese typischerweise nicht im Zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind. Der Handelsschwerpunkt Bitburgs kann durch das Vorhaben näher an die Kernstadt herangerückt werden. Das bietet der Stadt die Chance zu einer Stärkung der Fußgängerzone und einer nachhaltigen Belebung der Bitburger Innenstadt.

Bei gleichzeitiger Betrachtung der Realisierung im Bereich Limbourgs Hof ändern sich lediglich die Anteile für die beiden Warengruppen ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ und ‚Gesundheits- und Körperpflege‘. Hier kann dann ein Wert von 46,2 % erreicht werden. Damit liegt auch nach Realisierung beider Vorhaben der Anteil an Nahversorgungs-Verkaufsfläche in der direkten Innenstadt noch immer unter 50 %, was eine starke Verschiebung der Handelsstruktur allgemein ausschließen lässt. Die Veränderung liegt bei etwa 10,7 %. Hieraus lässt sich eine Umsatzverschiebung zwar rein rechnerisch ermitteln. Dennoch muss auch bedacht werden, dass durch die unterschiedlichen Angebote in der Bit-Galerie und bei den bestehenden Nahversorgern die Auswirkungen nicht nur auf die Stadt sondern auch auf die umliegenden Grundzentren umgelegt werden müssen.

3.3.2 Grundzentrale Betrachtungsebene

Bei der Betrachtung der Grundzentren ist zunächst klarzustellen, dass diese die Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs sicherstellen sollen. Eine gewisse Konkurrenz zwischen einzel-

nen Versorgungsstandorten regelt der Markt zwar selbstständig. Jedoch ist zu bedenken, dass zu starke Schwächungen von Grundzentren in der Nahversorgung im Sinne des Z 60 zu vermeiden sind. Im Folgenden wird daher auf die Umverteilung der Nahversorgungsumsätze näher eingegangen.

Durch die beiden Vorhaben Bit-Galerie und Limbourgs Hof werden unterschiedliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur ausgelöst. Im Falle der Verlagerung eines Vollsortimenters mit einhergehender Vergrößerung kann auf die direkten Umlenkungseffekte in Verbindung zu den vorhandenen gleichartigen Angeboten in der Umgebung Bitburgs abgestellt werden. Das ist für die geplanten Verkaufsflächen in der Bit-Galerie nicht so einfach möglich. Hier ist zu berücksichtigen, dass Sortimente und einzelne Waren angeboten werden sollen, die derzeit zu großen Teilen nicht in Bitburg und Umgebung vorhanden sind, jedoch Kombinationseinkäufe auslösen können. Diese können dann auch Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Grundzentren haben, da Bitburg an sich an Attraktivität in der Region gewinnen kann. Die Umsatzumlenkung wird daher an den in der Galerie anzusiedelnden hochwertigen Feinkost- und Frischesortimenten sowie der beabsichtigten Bio-Lebensmittelpalette ausgerichtet.

Warengruppe	Bestand		Vorhabenrealisierung	
	Kaufkraftzufluss in Mio. €	Bindungsquote	Kaufkraftzufluss in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs- und Genussmittel	2,0	103,5	8,4	114,5
Gesundheits- und Körperpflege	1,8	116,0	7,0	163,9

Abbildung 53: Gegenüberstellung der Umsätze vor und nach Realisierung Bit-Galerie & Limbourgs Hof
 (Quelle: eigene Berechnungen)

Die beiden Vorhaben ziehen in der Nahversorgung nach Realisierung 6,4 bzw. 5,2 Mio. € aus dem Umland in die Stadt Bitburg ab. Die Auswirkungen hierdurch beziehen sich aber auch auf die Angebote in Bitburg selbst. Es verteilt sich die Umlenkung zu etwa 50 % auf die Angebote in der Stadt und etwa 50 % auf die Angebote in den umliegenden Grundzentren.

Stadt Bitburg

Die Bindung von rund 3,2 Mio. € für ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ und etwa 2,6 Mio. € für ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ innerhalb der Stadt wird sich insbesondere auf die Angebote der Vollsortimenter in Bitburg und der vorhandenen Drogeriemärkte auswirken.

In der Warengruppe ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ ist damit zu rechnen, dass sich insbesondere durch die Vergrößerung des EDEKA-Marktes Auswirkungen auf die Konkurrenten Kaufland, REWE und Toom zu nicht gleichen Teilen prognostizieren lassen. Hier ist mit einer Umsatzsteigerung von etwa 2,0 Mio. € zu rechnen, die auf die drei großen Vollsortimenter zu verteilen sind. Es kann nach Berücksichtigung der hochwertigen Angebote in der Bit-Galerie davon ausgegangen werden, dass die übrigen 1,2 Mio. € Auswirkungen auf die Angebote Kaufland und Toom haben werden. Hierbei ist der Umsatz nicht gleichrangig zu verteilen. Der Toom-Markt, der nicht in einem zentralen Versorgungsbereich liegt hat mit Umsatzrückgängen von etwa 2,0 Mio. € zu rechnen, was einer Beeinträchtigung von rund 20 % entspricht. Der städtebaulichen Struktur entsprechend ist hiernach keine schädliche Auswirkung im Sinne des LEP IV zu erwarten. Die weiteren Auswirkungen verteilen sich auf den REWE-Markt mit etwa 0,5 Mio. €, was einem Umsatzanteil von rund 11 % entspricht, und das Kaufland-Warenhaus mit etwa 0,7 Mio. €, was einem Umsatzanteil von rund 5 % entspricht. Nicht berücksichtigt wurden die als sehr gering eingestuften Auswirkungen auf die vorhandenen Discounter, da hier eine andere Angebotsstruktur vorliegt. Damit werden die übrigen Zentralen Versorgungsbereiche zur Nahversorgung nicht von den Vorhaben tangiert. Die Handelsstruktur der Zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt“ und „Südring“ wird durch die Auswirkungen grundsätzlich nicht geschwächt. Hingegen wird die Struktur im Hinblick auf die Ausweisung und damit auch städtebaulich beabsichtigte Stärkung des Zentralen Versorgungsbe-

reichs „Innenstadt“ gefördert und die Innenstadt gewinnt damit zunehmend an Bedeutung. Anhand dieser Struktur für Bitburg ist die Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs auch grundsätzlich vorrangig vor dem Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche zur Nahversorgung zu sehen, in dessen Ausprägung sich der REWE-Markt befindet. Auch die Umverteilung von Umsätzen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs von Kaufland zu den beiden Vorhaben steht dem Nichtbeeinträchtigungsgebot des Z 60 LEP IV nicht entgegen, da die Verteilung keine schädlichen Auswirkungen städtebaulicher Art erwarten lässt. Alle zuvor angesprochenen Betriebe können auch nach Realisierung des Vorhabens weiterhin die ihnen zukommende Nahversorgungsfunktion übernehmen.

Bedingt durch die rund 2,6 Mio. € an zusätzlichen Umsätzen in der Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ sind Auswirkungen insbesondere auf den vorhandenen DM-Drogeriemarkt und die innerstädtischen Angebote Schlecker und Douglas sowie die Angebotspalette der Vollsortimenter zu erwarten. Douglas wird voraussichtlich zu den wenigen Angeboten gehören, die wegen derzeit nicht umsetzbarer Erweiterungsmöglichkeiten am Standort in die Galerie verlagern könnten. Somit sind hier keine Umlenkungen auf den Bestand sondern nur Auswirkungen auf eine Umsatzsteigerung zu berücksichtigen. Gleiches gilt aber wegen der direkten Nachbarschaft zum Vorhaben Bit-Galerie auch für den Fall eines Verbleibs am derzeitigen Standort. Von der prognostizierten Summe wird dies einen Anteil von etwa 25 % ausmachen, was einer Summe von rund 0,6 Mio. € entspricht. Die Umverteilung bleibt damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Der hauptsächlich betroffene Betrieb wird allerdings der DM-Drogeriemarkt sein, der vor allen Dingen durch die Ansiedlung eines weiteren Marktes im Bereich Limbourgs Hof innerhalb des eigenen Konzerns die Umsatzumverteilung zu verkräften hat. Damit ist die Bit-Galerie nicht vorrangig für die Umverteilungseffekte auf diesem Markt verantwortlich. Es wird davon ausgegangen, dass etwa rund 1,3 Mio. € der gesamten Umverteilung zu Lasten des DM-Marktes in der Saarstraße entfallen, der damit Umsatz in den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bitburg abgeben muss und lediglich über eine Mischkalkulation mit dem neuen Markt für den Standort Bitburg strategisch aufgestellt sein wird, da ein Markt im Süden der Stadt und ein Markt im Westen der Stadt vorhanden sein werden. Generell dient diese Vorgehensweise der Standortsicherung und soll der Ansiedlung von Konkurrenten mit ähnlichen Konzepten in Stadtrandlage betriebswirtschaftlich gesehen entgegenwirken. Da der DM-Markt in der Saarstraße nach dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitburg nicht in einem Zentralen Versorgungsbereich liegt, ist eine Prüfung städtebaulicher Auswirkungen nach Z 60 LEP IV nicht weiter erforderlich. Die Auswirkungen auf den Schlecker-Markt und die kleineren Angebotsanteile der Vollsortimenter werden mit einem Abzug von etwa 0,5 Mio. € auf die unterschiedlichen Angebote verteilt. Hieraus lassen sich Auswirkungen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs von nicht quantifizierbarer Höhe darstellen, die für sich betrachtet lediglich eine geringfügige Umverteilung innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs abbilden. Die Auswirkungen gehen bei Werten bis zu maximal 0,1 Mio. € je Anbieter nicht in die Bereiche schädlicher Auswirkungen, da auch hier viele Märkte außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs betroffen sein werden, die nicht den gleichen Schutzstandard genießen, wie die Standorte innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs.

Es ist nach den prognostizierten Auswirkungen nicht von schädlichen Auswirkungen im Sinne des Z 60 LEP IV auszugehen.

Umliegende Grundzentren

Die Umsatzumverteilung durch die beiden Vorhaben in Bitburg wird auch Auswirkungen auf die umliegenden Grundzentren im Mittelbereich Bitburgs sowie das kooperierende Mittelzentrum Neuerburg haben. Die genaue Höhe dieser Umverteilungen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Die %-Angaben beziehen sich auf die Umliegung der Anteile aus den Abschöpfungen durch die zu prüfenden Ansiedlungen in Bitburg.

	Neuerburg	Körperich / Mettendorf	Speicher	Irrel	Kyllburg
Nahrungs- und Genussmittel					
Anteil der Auswirkungen in %	18	7	30	30	15
Auswirkungen in Mio. €	0,6	0,3	0,9	0,9	0,5
Gesundheits- und Körperpflege					
Anteil der Auswirkungen in %	15	10	30	35	10
Auswirkungen in Mio. €	0,4	0,25	0,8	0,9	0,25

Abbildung 54: Umlenkungseffekte auf grundzentrale Versorgung durch Realisierung der Vorhaben

(Quelle: eigene Berechnungen)

Nachfolgend werden die einzelnen Auswirkungen auf die jeweiligen Grundzentren beschrieben.

Neuerburg und Körperich / Mettendorf

Die Stadt Neuerburg als kooperierendes Mittelzentrum Bitburgs ist hinsichtlich der Auswirkungen durch die Vorhaben in Bitburg gemeinsam mit dem Nahbereich Körperich / Mettendorf zu betrachten. Hier kann auf die Daten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neuerburg vom Juli 2011 aufgebaut werden.

Durch die beiden Vorhaben in Bitburg ist in der VG Neuerburg voraussichtlich mit einem Kaufkraftabfluss von 0,9 Mio. € für ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ und 0,65 Mio. € für ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ zu rechnen. Derzeit kann die VG Neuerburg selbst etwa 16,8 Mio. € für ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ und 5,0 Mio. € für ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ umsetzen. Somit binden die beiden Grundzentralen Bereiche in der VG Neuerburg derzeit leicht über 100 % der vorhandenen eigenen Kaufkraft. Damit entspricht die Beeinflussung durch die Vorhaben in Bitburg einem Anteil von 5,4 % bzw. 13 % des Gesamtumsatzes in den beiden Warengruppen.

Gemessen an der Versorgungsstruktur in der VG Neuerburg und der verhältnismäßig schlechten Anbindung an die Stadt Bitburg ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung nicht zu einer wesentlich schädlichen Auswirkung auf die festgelegten und faktischen Zentralen Versorgungsbereiche der VG Neuerburg führt. Grundlage für die Berechnungen des Neuerburger Konzeptes ist eine hohe Flächenproduktivität für die Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘. Diese ist auf die Umsätze in den örtlichen Apotheken zurückzuführen. Bezogen auf die Auswirkungen durch die Vorhaben in Bitburg ist festzuhalten, dass sich die Umsatzverluste auf mehrere Betriebe in beiden Warengruppen aufteilen. Es ist damit zu rechnen, dass die Tragfähigkeit der einzelnen Betriebe nicht beeinträchtigt ist, da eine Aufteilung von 13 % Abschöpfung auf derzeit 2 kleinere Drogeriemärkte, eine Fach-Parfümerie und mehrere Apotheken sowie Sanitätswarenanbieter zu jeweils keinen betriebswirtschaftlich gravierenden Auswirkungen führt. Auch die Zentralen Versorgungsbereiche werden daher nicht wesentlich beeinträchtigt.

Speicher

In der Stadt Speicher können derzeit in den beiden nahversorgungsrelevanten Warengruppen nur etwa 64,1 % für ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ bei einem Umsatz von 13,97 Mio. € bzw. 71,3 % für ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ bei einem Umsatz von 2,96 Mio. € erwirtschaftet werden. Es fließen derzeit etwa 7,8 Mio. € in der Warengruppe ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ und etwa 1,2 Mio. € in der Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ aus dem Nahbereich ab. Die Stadt Speicher selbst stellt derzeit ein eigenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf, welches Maßnahmen aufzeigen soll, um auf die vorhandenen Defizite zu reagieren. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Teil der abfließenden Kaufkraft aktuell der Stadt Bitburg zufließt.

Die prognostizierte Abschöpfung von rund 0,9 bzw. 0,8 Mio. € liegt damit unterhalb der Defizitwerte, die der Konzeptentwurf Speichers aufzeigt. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich im Bereich ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ keine weitere die Konkurrenz verschärfende Situation der bestehenden Betriebe einstellen wird. Die als noch entwickelbar dargestellten Potenziale für die Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ werden mit der Abschöpfung durch die beiden Vorhaben eher hinsichtlich des neuen Drogeriemarktes im Bereich Limbourgs Hof abgegriffen. Die

hochwertigeren Waren dieser Warengruppe, die von den Ansiedlungen in der Bit-Galerie gebunden werden könnten, stellen eine Schließung erkennbarer Versorgungslücken dar. Diese Lückenschließung steht faktisch dem Grundzentrum Speicher selbst zu. Wesentlich schädliche Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Speichers sind aufgrund der derzeit erkennbaren Kaufkraftabflüsse nicht zu befürchten. Die reine tägliche Versorgung mit Waren der Gesundheits- und Körperpflege in Speicher kann auch weiterhin über den im faktischen Zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Schlecker-Markt sichergestellt werden.

In Bezug zu den Anforderungen aus Z 60 des LEP IV lässt sich feststellen, dass nicht alle betroffenen Betriebe in einem festzustellenden faktischen Versorgungsbereich liegen, da im Konzeptentwurf die bestehenden Betriebe der gesamten Verbandsgemeinde einbezogen wurden. Das führt dazu, dass bei einer reinen Betrachtung der relevanten Betriebe ein Umlenkungseffekt von rund 0,5 Mio. € bzw. 3,6 % im Bereich ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ und lediglich rund 0,3 Mio. € bzw. 10,2 % im Bereich ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ auf den Zentralen Versorgungsbereich Speichers festzustellen ist. Im Hinblick auf die städtebauliche Struktur des Zentralen Versorgungsbereichs Speichers mit einer Ausdehnung von der Verbandsgemeindeverwaltung über den Marktplatz bis zum REWE-Markt kann eine negative Entwicklung der Innenstadt durch die Vorhaben in Bitburg wegen des hohen Besatzes an kleineren Fachgeschäften ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen verteilen sich innerhalb des Versorgungsbereichs auf mehrere Betriebe, die jeweils mit nicht existenziell bedrohlichen Umsatzzumlenkungen von bis zu 0,1 Mio. € zu rechnen haben. Es ist dabei zu bedenken, dass die Angebote an ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ Produkten in den Betrieben der Warengruppe ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ angeboten werden und auch hier Auswirkungen zu erwarten sind. Selbiges gilt für die Angebote von Apotheken. Diese sind im Einzelnen jedoch nicht quantifizierbar, da es sich um Beträge handelt, die unterhalb einer Schwelle von 0,1 Mio. € liegen und daher bereits durch Rundungsfehler oder angenommenen Flächenproduktivitäten nicht greifbar sind. Ähnliche Effekte könnten durch die Ansiedlung von einigen kleineren Fachgeschäften in Bitburg ausgelöst werden, die für sich genommen raumordnerisch nicht relevant sind. Auch die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen spielen eine große Rolle für die Beurteilung einzelner Betriebe und deren Auswirkungen auf bestehende Strukturen. Es ist nicht mit wesentlich schädlichen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Speichers und damit auf die grundzentrale Versorgung Speichers als Grundzentrum zu rechnen.

Irrel

Bezogen auf das Grundzentrum Irrel kann aufbauend auf einer Bestandserhebung in der VG Irrel vom Februar 2011 eine starke Bindung und darüber hinaus eine hohe Abschöpfung von Kaufkraft aus dem Umland dargestellt werden. Diese Abschöpfung wird zu großen Teilen aus dem benachbarten Luxemburg erzielt. Das führt zu Bindungsquoten, die teilweise deutlich oberhalb einer Marke von 150 % liegen.

Mit Umsätzen von etwa 22 Mio. € und einer Abschöpfung von rund 0,9 Mio. € in der Warengruppe ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ lässt sich damit eine Auswirkung von ca. 4 % ermitteln. Dies verteilt sich auf insbesondere zwei Anbieter in der Ortsgemeinde Irrel, die im regionalen Vergleich überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten aufweisen. Die beiden Betriebe müssen auf Grund der hohen Bedeutung für Irrel als faktisch in Zentralen Versorgungsbereichen liegend angenommen werden, wohingegen ein Anbieter in Echternacherbrück nicht in einem Zentralen Versorgungsbereich liegt. Die zu berücksichtigenden Auswirkungen können daher auf die bestehenden Betriebe mit etwa 0,8 Mio. € und damit einer Umverteilung von 3,6 % als unschädlich im Sinne des Z 60 beurteilt werden. Bei dieser anteiligen Auswirkung ist nicht mit wesentlich schädlichen Auswirkungen zu rechnen.

Die Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ kann derzeit einen Umsatz von 5,4 Mio. € erwirtschaften. Bei einer Abschöpfung von rund 0,9 Mio. € stellt dies einen Anteil von knapp 17 % dar. Mit einer Bindungsquote von etwa 200 % ist Irrel allerdings deutlicher Magnet bezüglich dieser Warengruppe. Wichtig für die Bedeutung der Warengruppe ist auch hier wieder die Kaufkraft, die

aus dem benachbarten Luxemburg abgeschöpft werden kann. Dennoch kann nicht die gesamte Kaufkraft derzeit in der eigenen VG gehalten werden. Über die gute Anbindung Irrels an Bitburg ist davon auszugehen, dass auch ein Teil der Kaufkraft aus Luxemburg, die Irrel derzeit bindet mit einem Teil der heimischen Kaufkraft den Abfluss nach Bitburg darstellt, der nunmehr prognostiziert wurde. Wenn die Auswirkungen auf die Angebote in Irrel umgelegt werden, ergibt sich eine Beeinträchtigung in erster Linie beim vorhandenen Vollsortimenter, dem Discounter Aldi und dem Schleckermarkt in der Ortsgemeinde Irrel, die allesamt als im Zentralen Versorgungsbereich liegend angenommen werden müssen. Auch hier sind vor allem Auswirkungen durch den Drogeriemarkt im Bereich Limbourgs Hof zu erwarten. Die Angebote in der Bit-Galerie können identifizierte Lücken schließen, die trotz der hohen Kaufkraftbindung Irrels auszumachen sind. Hierbei handelt es sich vorrangig um höherwertige Kosmetik- und Parfümerieartikel. Die Bindungsquote Irrels basiert zudem auf dem in direkter Grenzlage errichteten Schlecker-XL-Markt in Echternacherbrück. Dieser kann durch den „Luxemburg-Effekt“ hohe Umsätze erzielen und damit die Bindungsquote in der Theorie erhöhen. Es ist davon auszugehen, dass durch die Ansiedlungen in Bitburg Auswirkungen in Höhe von etwa 0,4 Mio. € bzw. 7 % der Umsätze der Anbieter im Zentralen Versorgungsbereich Irrels ausgehen können. Damit sind wesentlich schädliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Der faktische Zentrale Versorgungsbereich Irrels als Grundzentrum wird nicht in seiner Funktion substantiell beeinträchtigt.

Kyllburg

In der Verbandsgemeinde mit 7.707 Einwohnern ist Kyllburg selbst als Grundzentrum für die grundzentrale Versorgung der eigenen VG verantwortlich. Derzeit kann durch die Angebote in der VG die Kaufkraft von rund 14,06 Mio. € für ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ mit einer Quote von rund 30 % gebunden werden, was ein Abfließen von etwa 9 Mio. € bedeutet. Bei der Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ ist mit einer Kaufkraft von 2,68 Mio. € eine Bindungsquote von rund 35 % auszumachen. Damit fließt bereits eine Kaufkraft von etwa 2,7 Mio. € aus dem Nahbereich Kyllburg ab.

Durch die Vorhaben in Bitburg soll der Nahbereich Kyllburg mit einem Kaufkraftabfluss von 0,5 bzw. 0,25 Mio. € belastet werden. Diese Prognose setzt voraus, dass Kyllburg seine Kaufkraft selbst binden könnte. Da aber bereits über die Hälfte der Kaufkraft derzeit abfließt, ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der Abflüsse bereits heute der Stadt Bitburg zufließt. Es können rund 5 bzw. 9 % der aus Kyllburg abfließenden Kaufkraft durch die Vorhaben in Bitburg gebunden werden, ohne hierbei auf die bestehenden Betriebe Einfluss zu nehmen. Damit wird Kaufkraft durch die beiden Vorhaben gebunden, die derzeit als ungebunden in der regionalplanerischen Betrachtung gesetzt ist. Durch die Abschöpfung wird kein zusätzlicher Umsatz von den bestehenden Betrieben in der VG Kyllburg abgezogen. Lediglich die derzeit ungebundenen Potenziale werden in Bitburg abgeschöpft. Die Selbstversorgung des eigenen Nahbereichs steht Kyllburg nach den Vorgaben des Raumordnungsplans natürlich selbst zu. Dennoch ist derzeit eine Tendenz zum Handelsstandort Bitburg im Süden und zum Handelsstandort Gerolstein im Norden erkennbar. Die Ansiedlungen in Bitburg werden nicht die Eigenentwicklung Kyllburgs beeinträchtigen. Damit geht auch einher, dass der faktisch festzustellende Zentrale Versorgungsbereich in Kyllburg nicht beeinträchtigt wird. Es sind keine wesentlich schädlichen Auswirkungen im Sinne des Z 60 LEP IV auf die Versorgungsstruktur Kyllburgs zu erwarten.

3.3.3 Mittel- / oberzentrale Betrachtungsebene

Auf der Ebene der über die Nahversorgung hinausgehenden Belange wird die Konkurrenz der Stadt Bitburg zu den beiden Mittelzentren Prüm und Wittlich zu untersuchen sein. Zudem ist die Auswirkung des Vorhabens Bit-Galerie auf das Oberzentrum Trier darzustellen.

Ausgehend von den Bindungsquoten der jeweiligen zentralen Orte werden die Entwicklungen der einzelnen mittel- bis langfristigen Warengruppen prognostiziert. Die Änderung der Bindungsquoten wird dann auf die Auswirkungen der zentralen Orte umgelegt. Daraus lässt sich die Auswirkung auf den Bestand der Orte prüfen. Im Nachgang wird dann diese Auswirkung auf den Bezug zum pla-

nerisch festgelegten oder faktisch vorhandenen Zentralen Versorgungsbereich ermittelt, was die Beurteilung der Einhaltung von Z 60 des LEP IV nach sich zieht. Die einzelnen zentralen Orte werden nach der Aufteilung der Umsatzumlenkungen gesondert betrachtet.

Warengruppe	Bindungsquote nach Ansiedlung in %	Kaufkraftab- und -zufluss in Mio. €	Umsatzveränderung zum Bestand in Mio. €
Baumarktspezifische Waren	119,7	6,8	+ 0,1
Bekleidung	105,0	1,4	+ 12,1
Einrichtungsbedarf	91,4	-2,2	+ 0,9
Bücher / Schreibwaren	51,4	-6,1	+ 3,0
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	58,8	-4,4	+ 5,0
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	52,3	-4,5	+ 0,7
Spielwaren / Hobbys	64,3	-2,7	+ 1,1
Foto / Optik	38,7	-4,2	+ 1,3
Schuhe / Lederwaren	92,0	-0,5	+/- 0
Informationstechnologie	31,7	-4,3	+ 1,3
Sport / Camping	74,1	-1,5	+ 2,0
Glas-Porzellan-Keramik	38,9	-2,9	+ 0,5
Uhren / Schmuck	45,2	-1,8	+ 0,7
Telekommunikation	35,9	-1,2	+ 0,4
Baby-/ Kinderartikel	75,5	-0,2	+ 0,3
Summe		-12,8	+ 29,4

Abbildung 55: Umlenkungseffekte mit mittel- bis langfristigem Bezug
 (Quelle: eigene Berechnungen)

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass in den neuen Umsätzen in Bitburg ein Teil aus Umlenkungen innerhalb des Stadtgebietes enthalten ist, der für sich genommen keine zusätzliche Betrachtung schädlicher Auswirkungen erforderlich macht. Diese Effekte sind durch die Verlagerungen bestehender Betriebe in die Galerie bereits berücksichtigt. Es wird mit Bezug auf Bitburg daher die Umverteilung an Betrieben dargestellt. Es erfolgt keine Berechnung für einzelne Warengruppen.

Auf Grund der Verkehrsinfrastruktur in der Region und der Affinität der Einwohner zu bestimmten Handelsorten lassen sich die Auswirkungen auf die zentralen Orte wie folgt aufteilen:

Der Standort Prüm wird hinsichtlich seiner mittelzentralen Kaufkraft im Einzugsbereich zu etwa 30 % von den Umsätzen der Galerie betroffen sein. Hier gilt es aufzuzeigen, wie sich diese Einflüsse auswirken und wie die Umlenkung dieser Kaufkraft in den einzelnen Warengruppen aussieht. Hierbei muss auch auf die Abflüsse lokaler Kaufkraft in andere Orte eingegangen werden.

Der größte Teil der Auswirkungen wird sich auf die Stadt Trier beziehen. Hier werden etwa 65 % der durch die Bit-Galerie ausgelösten Umlenkungseffekte zu prognostizieren sein. Was das für die Handelsstruktur des Oberzentrums bedeutet, wird anhand der Zahlen zur Stadt Trier erläutert. Dabei sind insbesondere die Auswirkungen auf die Bindungsquoten der einzelnen Warengruppen in Trier für die Beurteilung der Schädlichkeit der Bit-Galerie zu untersuchen.

Das Mittelzentrum Wittlich wird nur zu etwa 5 % von den Auswirkungen der Bit-Galerie berührt werden. Für die ohnehin festzustellenden Abflüsse aus Wittlich ist eine klare Tendenz zum Oberzentrum Trier zu erkennen, die nicht von Angeboten in Bitburg unterbunden werden kann. Vielmehr müssen dort die Zuflüsse nach Wittlich untersucht und die sich hieraus ergebenden Effekte dargestellt werden.

Bitburg

Die Stadt Bitburg selbst ist im Hinblick auf die Umsatzumlenkungen durch die Ansiedlung der Bit-Galerie über die bereits zur Grundlage der Berechnungen erhobenen Verlagerungen nicht wesentlich beeinträchtigt. Das geht bereits aus dem Vergleich der Verkaufsflächen innerhalb und außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs vor und nach Realisierung der Bit-Galerie in Verbindung mit dem Vorhaben Limbourgs Hof hervor. Hier wurden alle innerstädtischen Effekte bezüglich der Verkaufsflächen aufgezeigt. Eine weitere Betrachtung ist für die mittel- bis langfristigen Sortimente nicht mehr erforderlich, da durch die beiden Vorhaben der Zentrale Versorgungsbereich gestärkt wird und die Zielsetzung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung umgesetzt wird.

Prüm

Über den Mittelbereich Bitburg hinaus werden die Kaufkraftzahlen des Mittelbereichs Prüm im Untersuchungsraum erforderlich. Auch hier werden zur direkten Vergleichbarkeit der Zahlen die Grundlagendaten des Jahres 2009 für die Berechnungen herangezogen. Da die Nahversorgung im Mittelbereich Prüm nicht von den Auswirkungen der Bit-Galerie betroffen sein wird, ist hier lediglich die weitergehende Versorgung zu untersuchen. Die Kaufkraft stellt sich bei insgesamt 30.748 Einwohnern im Mittelbereich Prüm mit ca. 158,3 Mio. € dar.

Warengruppe	Kaufkraft Deutschland in €	Kaufkraftindex in %	Kaufkraft im Mittelbereich Prüm in €
Nahrungs- und Genussmittel	2.069	99,0	62.981.436
Gesundheits- und Körperpflege	394	99,0	11.993.565
Baumarktspezifische Waren	577	99,0	17.564.180
Bekleidung	465	99,0	14.154.842
Einrichtungsbedarf	434	99,0	13.211.186
Bücher / Schreibwaren	207	99,0	6.301.188
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	177	99,0	5.387.972
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	156	99,0	4.748.721
Spielwaren / Hobbys	124	99,0	3.774.624
Foto / Optik	113	99,0	3.439.779
Schuhe / Lederwaren	109	99,0	3.318.017
Informationstechnologie	105	99,0	3.196.255
Sport / Camping	94	99,0	2.861.409
Glas-Porzellan-Keramik	79	99,0	2.404.801
Uhren / Schmuck	55	99,0	1.674.229
Telekommunikation	31	99,0	943.656
Baby-/ Kinderartikel	12	99,0	365.286
			158.321.145

Abbildung 56: Kaufkraft im Mittelbereich Prüm (insgesamt, ohne grundzentralen Zuordnungsbezug)
 (Quelle: eigene Berechnungen | GfK 2009)

Hiervon relevant für die Untersuchung von schädlichen Auswirkungen durch das Vorhaben ist vorrangig die Kaufkraft für die mittelbereichsrelevanten Warengruppen ohne ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ sowie ‚Gesundheits- und Körperpflege‘. Es sind daher vornehmlich die dann zu berücksichtigenden rund 83,4 Mio. € jährlich in die Untersuchungen einzustellen.

Für den Mittelbereich sind die Umsätze in den bestehenden Betrieben und damit auch die Bindungsquoten überschlägig ermittelt worden, was zu einer Aussage über die noch offenen Potenziale führt. Hiernach kann ein Verhältnis zu den Abschöpfungen durch die Bit-Galerie aufgezeigt werden.

Warengruppe	Kaufkraft im Mittelbereich Prüm in Mio. €	Umsätze im Mittelbereich Prüm in Mio. €	Kaufkraftbindungsquote in %	Kaufkraftabfluss in Mio. €
Baumarktspezifische Waren	17,6	17,6	100	0,0
Bekleidung	14,2	9,5	67	4,7
Einrichtungsbedarf	13,2	6,5	49	6,7
Bücher / Schreibwaren	6,3	1,8	29	4,5
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	5,4	0,8	15	4,6
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	4,7	1,2	25	3,5
Spielwaren / Hobbys	3,8	1,7	45	2,1
Foto / Optik	3,4	1,5	44	1,9
Schuhe / Lederwaren	3,3	4,7	142	+ 1,4
Informationstechnologie	3,2	0,2	6	3,0
Sport / Camping	2,9	2,6	90	0,3
Glas-Porzellan-Keramik	2,4	1,5	62	0,9
Uhren / Schmuck	1,7	0,6	35	1,1
Telekommunikation	0,9	0,1	11	0,8
Baby-/ Kinderartikel	0,4	0,3	75	0,1

Abbildung 57: Bindungsquoten im Mittelbereich Prüm (ohne Nahversorgung)

(Quelle: eigene Berechnungen)

Aus den Bindungsquoten lassen sich die Abflüsse aus dem Mittelbereich Prüm errechnen. Diese Abflüsse stellen die Kaufkraft dar, die derzeit schon in andere Zentren abfließt. Damit wird deutlich, dass Prüm mit rund 32,8 Mio. € bereits derzeit einen Teil seiner mittelbereichsrelevanten Kaufkraft verliert, was nach Errichtung der Bit-Galerie dazu führen kann, dass dieser Verlust in Bitburg anstatt in anderen Orten gebunden wird. Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass ein Teil dieser Bindung durch die Bit-Galerie auch aus Umsatzumlenkungen von bestehenden Betrieben in Prüm entstehen kann. Diese beiden Effekte sind daher darzustellen.

Es wird im Folgenden ein Anteil der Abschöpfung aus den bestehenden Betrieben auf die warengruppen im Einzelnen gesetzt, der sich an den bestehenden Betrieben in Prüm und deren Angeboten orientiert. Die nicht in diesem Anteil enthaltenen Effekte stellen Abschöpfungen von in Prüm nicht gebundener Kaufkraft dar.

Warengruppe	Abschöpfung in Mio. €	Anteil Ab- schöpfung an Umsätzen in %	Neue Bindungs- quoten in %	Veränderung Bindungs- quote
Baumarktspezifische Waren	0,03	0	100	0
Bekleidung	3,63	30	61	-7
Einrichtungsbedarf	0,27	50	48	-1
Bücher / Schreibwaren	0,90	60	20	-9
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	1,50	20	9	-6
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	0,21	25	24	-1
Spielwaren / Hobbys	0,33	40	41	-3
Foto / Optik	0,39	20	42	-2
Schuhe / Lederwaren	0	-	142	0
Informationstechnologie	0,39	30	3	-3
Sport / Camping	0,60	70	75	-15
Glas-Porzellan-Keramik	0,15	25	61	-1
Uhren / Schmuck	0,21	25	32	-3
Telekommunikation	0,12	20	8	-3
Baby-/ Kinderartikel	0,09	40	66	-9

Abbildung 58: Effekte im Mittelbereich Prüm (ohne Nahversorgung)

(Quelle: eigene Berechnungen)

Die Berechnungen zu den Auswirkungen auf Prüm wurden im Hinblick auf die ungleichmäßige Belastung bestehender Betriebe am Bestand orientiert. Daher ergibt sich beim Abschöpfungsanteil am Umsatz ein jeweils individuell zu berücksichtigender Wert je Warengruppe. Dieser gibt an welche Effekte auf die vornehmlich in Prüm vorhandenen Betriebe zu erwarten sind. Dabei werden die Auswirkungen auf die Bindungsquoten hier nur in einem Fall den Wert von 10 % überschreiten. Dieser Wert gibt ein überschlüssiges Maß für die Beurteilung von schädlichen Auswirkungen auf einzelne Betriebe an. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Prüfung des Z 60 auf die wesentlich schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche abstellt. Damit sind einzelne Betriebe nicht generell vor Konkurrenz geschützt. Lediglich eine Warengruppe lässt mit einer Abschöpfung von 15 % der Kaufkraft, die derzeit in Prüm gebunden wird, schädliche Auswirkungen auf Angebote im Bereich Sport / Camping erkennen. Dabei handelt es sich um Auswirkungen, die auf die bestehenden Betriebe im Mittelbereich zu verteilen sind. Im faktischen Zentralen Versorgungsbereich Prüms, der sich in der Innenstadt im Bereich Tiergartenstraße / Hahnstraße / Hahnplatz feststellen lässt, befinden sich nur etwa 20 % der Verkaufsfläche aus dieser Warengruppe. Die Betriebe halten größtenteils Angebote vor, die mit den Waren in der Bit-Galerie nicht deckungsgleich sind. Daher ist nach Aufteilung der Auswirkungen von einer geringen Beeinträchtigung dieser Betriebe auszugehen, die im Rahmen der Beurteilung nicht zu einer grundsätzlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereichs Prüms führt. Vielmehr werden die Auswirkungen in den Betrieben prognostiziert, die nicht im Zentralen Versorgungsbereich Prüms liegen, was keine weitergehende Prüfung nach den Vorgaben des Z 60 erforderlich werden lässt. Für die übrigen Warengruppen, die bezüglich aller im Mittelbereich Prüms aufgezeigten Betriebe eine Abschöpfung von 10 % der Kaufkraftanteile bzw. der Umsätze nicht erkennen lassen, ist eine Prüfung von Auswirkungen auf die Angebote innerhalb der Zentralen Versorgungsbereichs entbehrlich, da diese Auswirkungen rechnerisch geringer sind, als die obigen Angaben für die gesamte Versorgung.

Die prozentualen Anteile der Kaufkraftabschöpfung aus dem Mittelbereich Prüm, die nicht aus den Umsätzen des Mittelzentrums generiert werden, setzen sich aus den dort festzustellenden Kaufkraftabflüssen zusammen. Diese können selbst nicht in die Abflüsse zu einzelnen anderen Zentren aufgeteilt werden, was eine genaue Berechnung der sich hieraus ergebenden Effekte ausschließt.

Vielmehr ist festzuhalten, dass ein großer Teil der Kaufkraft aus Prüm derzeit bereits nach Trier abfließt. Das ist im Hinblick auf die Beeinträchtigungen Triers zu berücksichtigen indem etwa 50 % der nicht in Prüm selbst zu verzeichnenden Auswirkungen auf die Stadt Trier umgelegt werden.

Aus der Betrachtung wird deutlich, dass der Versorgungsbereich Prüms als Mittelzentrum der Region keinen wesentlich schädlichen Auswirkungen durch die Bit-Galerie unterliegt. Damit ist auch die mittelzentrale Versorgung nach den Vorgaben des LEP IV im Hinblick auf Z 60 nicht beeinträchtigt. Der Zentrale Versorgungsbereich Prüms wird im Hinblick auf die sich dort befindlichen Betriebe und deren Angebote nicht im Sinne des Z 60 wesentlich schädlich beeinträchtigt.

Wittlich

In Wittlich stellt sich die derzeitige Versorgungssituation mit mittel- bis langfristigen Sortimenten als relativ ausgewogen dar. Ausgehend von rund 31.500 Einwohnern im Nahbereich und knapp 52.000 Einwohnern im Mittelbereich ergibt sich eine Kaufkraft von rund 215,6 Mio. €. Diese wird durch die bestehenden Betriebe in den Unterschiedlichen Warengruppen des mittel- bis langfristigen Bedarfs in unterschiedlichen Qualitäten gebunden. Hierbei ergeben sich jedoch auch Kaufkraftabflüsse aus dem Mittelbereich, die derzeit vorrangig dem Oberzentrum Trier zufließen.

Warengruppe	Kaufkraft Deutschland in €	Kaufkraftindex in %	Kaufkraft im Einzugsbereich WIL in €
Nahrungs- und Genussmittel	2.069	98,0	64.032.240
Gesundheits- und Körperpflege	394	98,0	12.193.670
Baumarktspezifische Waren	577	98,0	29.371.123
Bekleidung	465	98,0	23.669.969
Einrichtungsbedarf	434	98,0	22.091.971
Bücher / Schreibwaren	207	98,0	10.536.954
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	177	98,0	9.009.859
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	156	98,0	7.940.893
Spielwaren / Hobbys	124	98,0	6.311.992
Foto / Optik	113	98,0	5.752.057
Schuhe / Lederwaren	109	98,0	5.548.444
Informationstechnologie	105	98,0	5.344.832
Sport / Camping	94	98,0	4.784.897
Glas-Porzellan-Keramik	79	98,0	4.021.350
Uhren / Schmuck	55	98,0	2.799.674
Telekommunikation	31	98,0	1.577.998
Baby-/ Kinderartikel	12	98,0	610.838
			215.598.761

Abbildung 59: Kaufkraft im Einzugsbereich Wittlich

(Quelle: eigene Berechnungen | GfK 2009)

Bezüglich der Gesamtumsätze in Wittlich von rund 135 Mio. € im Bereich der mittel- bis langfristigen Sortimente sind die Umverteilungen von 5 % der Umsätze der Bit-Galerie nicht in ein quantitatives Verhältnis zum Zahlenwerk Wittlichs zu setzen. Es stehen Umsatzeffekte von insgesamt etwa 1,5 Mio. € einem Umsatz von 135 Mio. € in Wittlich entgegen. nach Aufteilung auf die einzelnen Warengruppen ist davon auszugehen, dass es im Einzelnen nicht zu Umsatzumlenkungen kommen wird, die die Versorgungsstruktur Wittlichs und damit den Zentralen Versorgungsbereich faktisch schädigen werden. Wittlich selbst hat viele der betroffenen Angebote – hier vor allem Bekleidung, Schuhe / Lederwaren und Unterhaltungselektronik – selbst nicht im Zentralen Versorgungs-

bereich angesiedelt. Damit ist die Auswirkung einzelner Warengruppen vorrangig auf nicht integrierte Standorte zu beziehen.

Warengruppe	Kaufkraft im Mittelbereich WIL in Mio. €	Umsätze im Mittelbereich WIL in Mio. €	Kaufkraftbindungsquote in %	Kaufkraftabfluss in Mio. €
Baumarktspezifische Waren	29,37	34,74	118,3	5,4
Bekleidung	23,67	33,82	142,9	10,2
Einrichtungsbedarf	22,09	26,10	118,2	4,0
Bücher / Schreibwaren	10,54	6,09	57,8	-4,4
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	9,01	4,14	46,0	-4,9
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	7,94	3,04	38,3	-4,9
Spielwaren / Hobbys	6,31	4,59	72,7	-1,7
Foto / Optik	5,75	3,02	52,6	-2,7
Schuhe / Lederwaren	5,55	9,44	170,1	3,9
Informationstechnologie	5,34	1,80	33,7	-3,5
Sport / Camping	4,78	4,39	91,7	-0,4
Glas-Porzellan-Keramik	4,02	3,43	85,3	-0,6
Uhren / Schmuck	2,80	1,98	70,6	-0,8
Telekommunikation	1,58	0,79	49,9	-0,8
Baby-/ Kinderartikel	0,61	0,30	49,1	-0,3

Abbildung 60: Bindungsquoten im Mittelbereich Wittlich (ohne Nahversorgung)

(Quelle: eigene Berechnungen)

Nach den Vorgaben des LEP IV ist bei der Prüfung des Ziels Z 60 die Wahrscheinlichkeit wesentlich schädlicher Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Zentren zu prüfen. In Anbetracht der Verteilung der Angebote im Mittelzentrum Wittlich kann davon ausgegangen werden, dass der Zentrale Versorgungsbereich – hier die Innenstadt – nicht wesentlich von schädlichen Auswirkungen berührt ist. Es muss unterstellt werden, dass die Angebote der Bit-Galerie aus der Sicht Wittlichs keine höhere Anziehung schaffen wie die Angebote in der Stadt Trier. Daher wird weiterhin Trier den ungebundenen Kaufkraftanteil Wittlichs abziehen. In einigen Warengruppen ist lediglich mit einem geringeren Kaufkraftzufluss zu rechnen, was aber im Rahmen der erfolgten Bewertung berücksichtigt wurde.

Oberzentrum Trier

Dem Oberzentrum Trier steht ein Versorgungsauftrag im Einzelhandel für den eigenen durch das LEP IV zugeordneten Mittelbereich zu. Dies ist analog zu den Mittelbereichen der Mittelzentren der Region zu bewerten. Darüber hinaus kann das Oberzentrum sonstige in den Mittelzentren nicht vorhandene Angebote vorhalten und ist über den Einzelhandel hinaus insbesondere im Bereich Kultur den Mittelzentren übergeordnet.

Trier hat im Jahr 2010 ein umfangreiches Zahlenwerk erhoben und ausgewertet, das im Internet auf den Seiten der Stadtverwaltung (Amt für Stadtplanung und Statistik, <http://www.trier.de/einkaufsstadt/>) abrufbar ist. Dieses Zahlenwerk wird im Folgenden für die Beurteilung der Auswirkungen durch die Bit-Galerie herangezogen.

Die Stadt Trier legt für die Einzelhandelsbetrachtungen einen Einzugsbereich fest, der aufgeteilt in mehrere Zonen die gesamte Region Trier und das westliche Großherzogtum Luxemburg mit insgesamt etwa 770.000 Einwohnern umfasst. Inklusive einer Reserve und unter Einbeziehung der Touristen stellt sich hierin eine Kaufkraft von rund 4.328 Mio. € dar. Nach Aufteilung in einzelne

Warengruppen ergibt sich auf Grundlage einer Bestandserfassung der Einzelhandelsbetriebe und einer Ermittlung der jeweiligen Umsätze ein Gesamtumsatz von etwa 1.089,7 Mio. €.

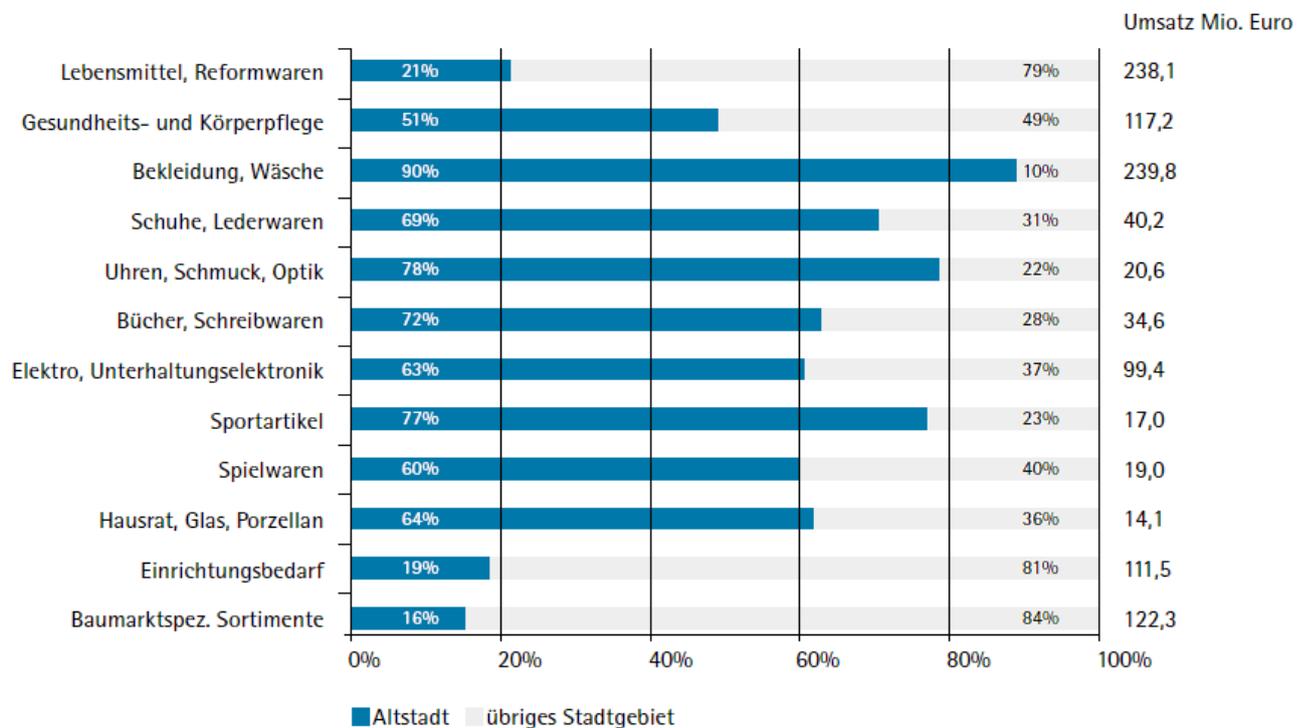


Abbildung 61: Umsatzverteilung in Trier

(Quelle: Stadt Trier, <http://www.trier.de/einkaufsstadt/>)

Aus der Gegenüberstellung der Kaufkraft in Abhängigkeit von den Zonen des Einzugsbereichs ergibt sich für Trier in allen Warengruppen eine Bindung der Kaufkraft von über 100 %. Einige Warengruppen können dabei einen großen Teil der Kaufkraft aus der gesamten Region Trier abbilden. Diese Grundlagen dienen der Beurteilung der Auswirkungen durch die Bit-Galerie

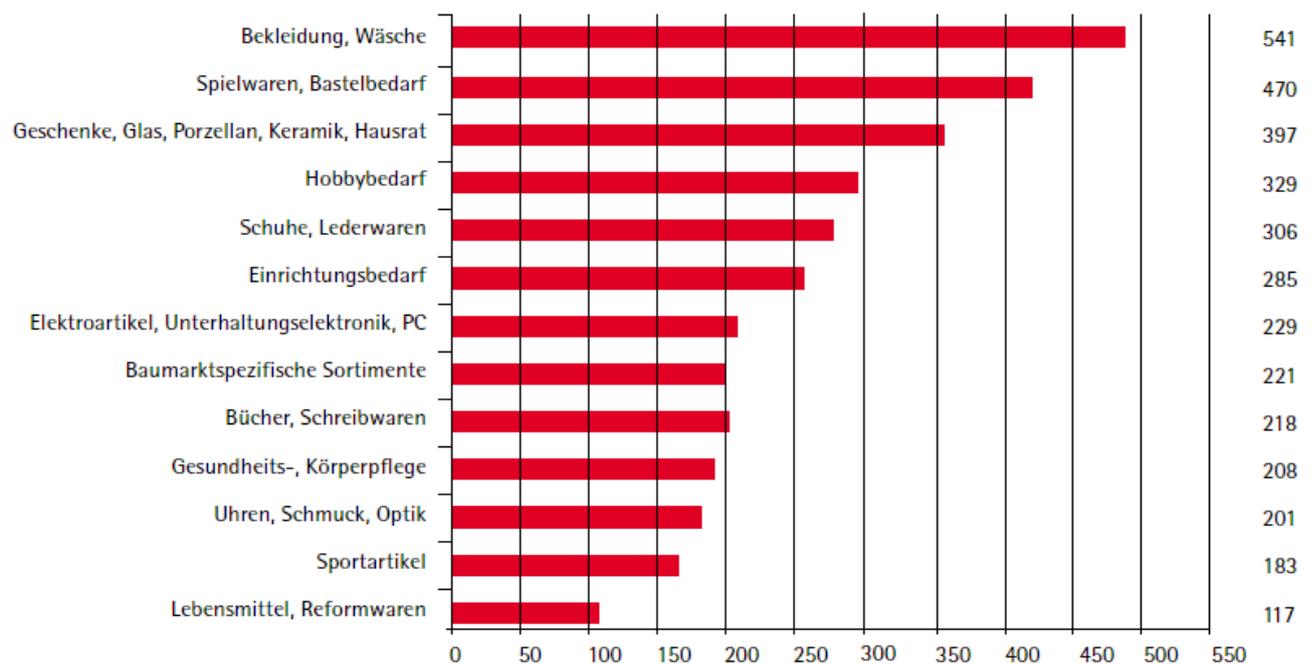


Abbildung 62: Handelszentralitäten der einzelnen Warengruppen in Trier

(Quelle: Stadt Trier, <http://www.trier.de/einkaufsstadt/>)

Dennoch geht die Stadt Trier davon aus, dass ein Teil ihrer Kaufkraft in das Umland abfließt. Hierbei handelt es sich vor allem um den Bereich Möbel. Es wird eine große Konkurrenz zu Konz und Saarlouis gesehen. Insgesamt fließt der Stadt Trier ein erheblicher Teil an Kaufkraft der Region zu. Es handelt sich dabei um die Anteile aus den umliegenden regionalen Mittelbereichen und einen Anteil aus der Luxemburger Grenzregion.

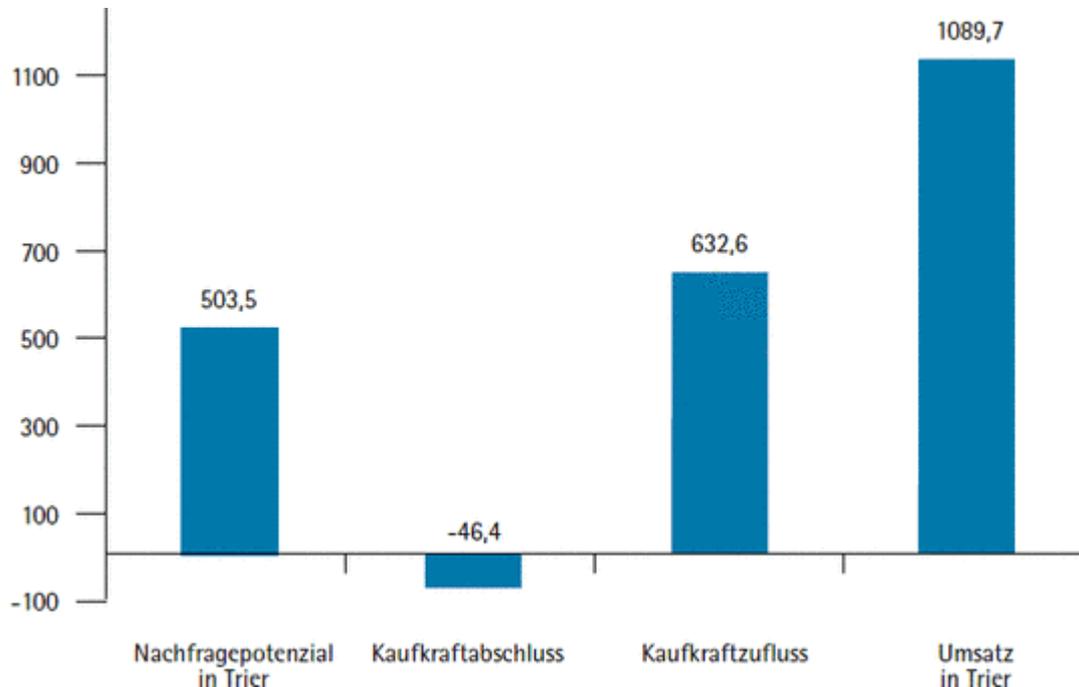


Abbildung 63: Trierer Kaufkraftzu- und -abflüsse

(Quelle: Stadt Trier, <http://www.trier.de/einkaufsstadt/>)

Bei einer Gegenüberstellung der Umsätze in Trier von etwa 1.089,7 Mio. € zu den Umsatzeffekten durch die Bit-Galerie mit etwa 19,1 Mio. € zuzüglich der in Trier gebundenen Kaufkraft Prüms von etwa 2,9 Mio. € wird deutlich dass die Auswirkungen auf die Trierer Umsätze in ihrer Gesamtheit mit 22,0 Mio. € bei etwa 2 % der Trierer Umsätze liegen. Verteilt auf die einzelnen Warengruppen ergibt sich hieraus eine Auswirkung, die einzelne Betriebe nicht unmittelbar spüren werden. Besonders wichtig für die Umgebung Bitburgs ist die Schaffung von Angeboten aus den Bereichen Elektronik und Bekleidung, die jeweils in Trier mit hohen Zentralitäten von 229 bzw. 541 ein Vielfaches der eigenen Kaufkraft Triers binden. Darin enthalten sind auch die Abflüsse aus den Mittelzentren Bitburg und Prüm, die über das Angebot der Bit-Galerie abgeschwächt werden sollen.

Gemessen nach der Warengruppeneinteilung des Trierer Konzeptes und der Einteilung der übrigen Betrachtungen lässt sich eine Auswirkung direkt auf die einzelnen Warengruppen nicht erkennen. Es muss daher auf Grund der Umsatzanteile der Trierer Innenstadt mit im Mittel etwa 49 % der Gesamtumsätze Triers davon ausgegangen werden, dass die Bit-Galerie mit einem maximal abzuschöpfenden Anteil von etwa 3,5 bis 4,0 % der Umsätze der Trierer Innenstadt keine wesentlich schädlichen Auswirkungen auf diese und damit den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Trier haben wird. Vielmehr wird die dargestellte Summe der Kaufkraftzuflüsse von ca. 632,6 Mio. € um den genannten Anteil von 22,0 Mio. € reduziert.

3.3.4 Zwischenfazit

Die detaillierten Berechnungen zu den Auswirkungen der Bit-Galerie auf den Einzelhandel der Region Trier und insbesondere das Mittelzentrum Prüm und das Oberzentrum Trier sowie die umliegenden Grundzentren haben gezeigt, dass sich das Vorhaben grundsätzlich in die regionale Handelsstruktur einfügt. Wichtigster Faktor hierbei ist, dass kein umliegender Zentraler Versorgungsbereich in seiner Funktion derart geschwächt wird, dass eine Versorgung der Bevölkerung gemess-

sen am durch Landes- und Regionalplanung zugewiesenen Auftrag in Zukunft in Konkurrenz zur Bit-Galerie nicht mehr aufrecht erhalten werden könnte. Dabei wurden zusätzlich zum Vorhaben die Auswirkungen durch die Planungen im Bereich Limbourgs Hof berücksichtigt.

Auch die Nahversorgungsstruktur Bitburgs selbst wird von dem Vorhaben Bit-Galerie nicht negativ beeinträchtigt. Weiterhin kann eine wohnortnahe Nahversorgung in Bitburg sichergestellt werden.

Nachträglich kann auch zu den hohen Bindungsquoten aus den statischen Berechnungen korrigierend angemerkt werden, dass die Ermittlungen und Vergleiche alle auf der Basis der GfK-Zahlen zur Kaufkraft von 2009 aufbauen. Bei einer Transformation über die Zahlen der GfK aus dem Jahr 2011 und der damit verbundenen um 128 € jährlich höheren Kaufkraft pro Person ließen sich die Bindungsquoten in vielen Fällen wegen gleichbleibender Umsätze in den Gemeinden des Untersuchungsraums relativieren. Es bleibt festzuhalten, dass diese Betrachtungsweise jedoch wegen der Herstellung einer Vergleichbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitburg hier nicht zur Anwendung gelangt ist. Dies wurde so mit der Regional- und Landesplanung abgestimmt.

Es soll auch auf die Tatsache hingewiesen werden, dass es sich bei allen Darstellungen von Umlenkungseffekten stets um abstrakte Berechnungen auf Grundlage von Literaturwerten und Momentaufnahmen handelt. In den teilweise recht langen Rechenwegen mit zahlreichen Rundungen und Prozentangaben ist daher die Auswirkung von beispielsweise 12.000 € jährliche Umsatzverschiebung je Warengruppe nicht in der Realität abzubilden. Diese Angaben erfolgten zum Führen eines rechnerischen Nachweises.

Generell sei darauf hingewiesen, dass alle Auswirkungen der Galerie auf bestehende Betriebe in der gesamten Region Trier von der Angebotspalette und der Außenwirkung einzelner Anbieter abhängig sind. Mit dem Einkaufen ist regelmäßig auch eine Erlebniservartung des Kunden verknüpft, die vom Kaufmann in angemessener Weise bedient werden muss. Gleiches gilt auch für die sich stets wechselnden Anforderungen des Kunden an die bestehenden Betriebe und damit die Bindung von Stammkundschaft. Daher ist die Beurteilung von Auswirkung unter Berufung auf Warengruppen nur ein Hilfsmittel zur Beurteilung des Vorhabens. Die normalen Effekte der freien Marktwirtschaft, die durch das besetzen eines Leerstandes mit einem in der Region neuen und attraktiven Angebot verglichen werden können, sind in allen Betrachtungen bislang ausgeblendet. Es wird stets davon ausgegangen, dass die errechneten Ergebnisse auf den Status quo bezogen werden müssen. Bis die Bit-Galerie allerdings baulich realisiert ist können sich natürlich Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft der Region ergeben, die derzeit nicht absehbar sind und daher nicht in die Betrachtung eingestellt werden können. Hierdurch könnte es zu zusätzlichen Auswirkungen auf bestehende Betriebe kommen. Auch ist eine Schwächung der Bit-Galerie durch andere Vorhaben und Entwicklungen in Bitburg oder einem der umliegenden Zentren in diesem Denkansatz möglich.

4 Fazit

4.1 Abschließende Beurteilung zur Verträglichkeit

Die Bit-Galerie in Bitburg steht mit der derzeitigen Planung für eine Entwicklung der Innenstadt des Mittelzentrums, die den Grundsätzen der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entspricht. Sie bildet mit den damit einher gehenden Effekten in der Bitburger Innenstadt ein Vorhaben ab, das als Städtebau in seiner reinsten Form beurteilt werden könnte. Insofern sind die städtebaulichen Vorgaben der Regional- und Landesplanung als Maßstab für die Beurteilung des Vorhabens heranzuziehen.

Die vorstehenden Berechnungen und Erläuterungen konnten nachweisen, dass die Bit-Galerie unabhängig von dem Vorhaben im Bereich Limbourgs Hof sowie in gemeinsamer Betrachtung keine wesentlich schädlichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Zentren hat.

Die geplanten Betriebe in der Galerie stellen keine originären Konkurrenzangebote zu den bestehenden Betrieben in der Umgebung Bitburgs dar. Die dort vorhandenen Nahversorger für ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ sowie für ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ unterscheiden sich von den geplanten Betreibern der Läden der Bit-Galerie in Angebotsqualität und -Tiefe. Selbst die Konkurrenz durch das Vorhaben Limbourgs Hof bietet in überlagernder Betrachtung auf Grund der Berechnungen keinen Grund, im Falle der Bit-Galerie von schädlichen Auswirkungen auf die umliegenden Zentren oder gar den eigenen Zentralen Versorgungsbereich zu sprechen.

Die Mittelbereichsversorgung steht dem Mittelzentrum Bitburg in Kooperation mit Neuerburg zu. Die Zuteilung dieses Auftrages an Bitburg wurde in der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitburg über die im Entwurfsverfahren durchgeführte Beteiligung abgestimmt. Durch die Galerie entsteht in Bitburg kein neuer Konkurrent für die umliegenden Zentren. Vielmehr kann hier, im Gegensatz zu vielen durch nicht integrierte Fachmärkte langsam aussterbenden Innenstädten in vielen Teilen des Landes, ein starker Handelsstandort in bester Lage inmitten der Innenstadt weiter gestärkt und angemessen entwickelt werden.

Neben einer Belebung des Eifelkreises und einer Stärkung des wichtigen Mittelzentrums Bitburg gegenüber dem Oberzentrum Trier wirkt sich die Ansiedlung trotz der für die Einwohnerzahl Bitburgs recht großen Verkaufsfläche von 12.000 m² nicht negativ auf die umliegenden Zentren aus. Es handelt sich vorrangig um die Schließung von Angebotslücken zur Bindung der eigenen Kaufkraft sowie die Entzerrung der Kaufkraftströme aus der Region an das sehr starke Oberzentrum Trier. Die neuen Angebote in Bitburg werden in einigen Fällen für eine Vermeidung von langen Fahrtzeiten aus dem Eifelkreis Bitburg-Prüm in die Trierer Innenstadt und zur Schaffung eines adäquaten Angebotes im bislang unterversorgten Eifelkreis prognostiziert. Die Stadt Bitburg stellt nach den Ergebnissen dieser Untersuchung den einzigen sinnvollen Standort für ein Vorhaben wie die Bit-Galerie dar, um den ländlichen Raum Eifel angemessen zu versorgen. Die Eigenentwicklung der zentralen Orte in der Eifel bleibt hiervon unberührt. Die Umsatzumlenkungen durch die Galerie können durch den Ausbau in den anderen unterversorgten Zentren der Eifel zudem umgekehrt werden. Die offenen Potenziale zeigen dies deutlich.

Zuletzt kann die Bit-Galerie wegen der mit der Errichtung einhergehenden Aufwertung der städtebaulichen Qualität der Bitburger Innenstadt für eine allgemeine Belebung der Innenstadt sorgen und den Handelsschwerpunkt Bitburgs aus der Achse Fußgängerzone-Trierer Straße-Saarstraße näher an die eigentliche Kernstadt heranziehen. Sie hilft den Zentralen Versorgungsbereich Bitburgs nachhaltig zu stärken und damit die Ziele der Regional- und Landesplanung sowie der integrierten Stadtentwicklungspolitik Bitburgs umzusetzen.

4.2 Planungsempfehlungen

Hinsichtlich der Ansiedlung der Bit-Galerie ist eine Empfehlung zur strukturierten Bauleitplanung auszusprechen. Dabei sollte die Galerie durch Kerngebietsausweisung über eine geeignete Festsetzung bauplanungsrechtlich gesichert werden. Diese Festsetzung soll im Rahmen der nachgewiesenen Unschädlichkeit des Vorhabens eine weitere Ausdehnung von Auswirkungen auf die Region maßvoll verhindern und damit einen rechtssicheren Rahmen für die mit dem Vorhaben einhergehenden Maßnahmen in der Bitburger Innenstadt schaffen.

4.3 Resümee

Mit einer Verkaufsfläche von rund 12.000 m² bietet die Bit-Galerie für Bitburg eine Chance zur Ansiedlung eines attraktiven Handelsmagneten mit Angeboten aus unterschiedlichsten Branchen. Diese helfen die Angebotslücken Bitburgs, welche aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitburg hervorgehen, zu schließen und neben der Verbesserung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Bitburgs auch eine städtebauliche Aufwertung eines der wichtigsten Areale in der Bitburger Innenstadt zu schaffen. Diese ureigenste Aufgabe der Stadt zur nachhaltigen Stadtentwicklungsplanung sowie der Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche verbunden mit der Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur des umgebenden ländlichen Raums machen eine Konzentration an der Stelle des Vorhabens der Bit-Galerie zur bestmöglichen Lösung vieler derzeit festzustellender Probleme.

Gegen die Ansiedlung der Bit-Galerie sprechen weder städtebauliche noch raumordnerische Gründe; sie bietet lediglich die Möglichkeit zur Verbesserung des lokalen und regionalen Einzelhandels und dient der Versorgung der Einwohner im Nah- und Mittelbereich der Stadt sowie dem angrenzenden nördlichen Eifelkreis unter Ausführung der Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung, indem eine wichtige Versorgungsnutzung dem planerischen Gebot zur Verminderung von Neuversiegelungen entsprechend Potenzialflächen in der Innenstadt nutzt.

Das Vorhaben entspricht aus gutachterlicher Sicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zur Einzelhandelsentwicklung und Daseinsvorsorge nach den Vorgaben des Zentrale-Orte-Systems in Rheinland-Pfalz.



Anhang

- Flächenproduktivitäten nach Betrieben und Warengruppen
- Abbildungsverzeichnis

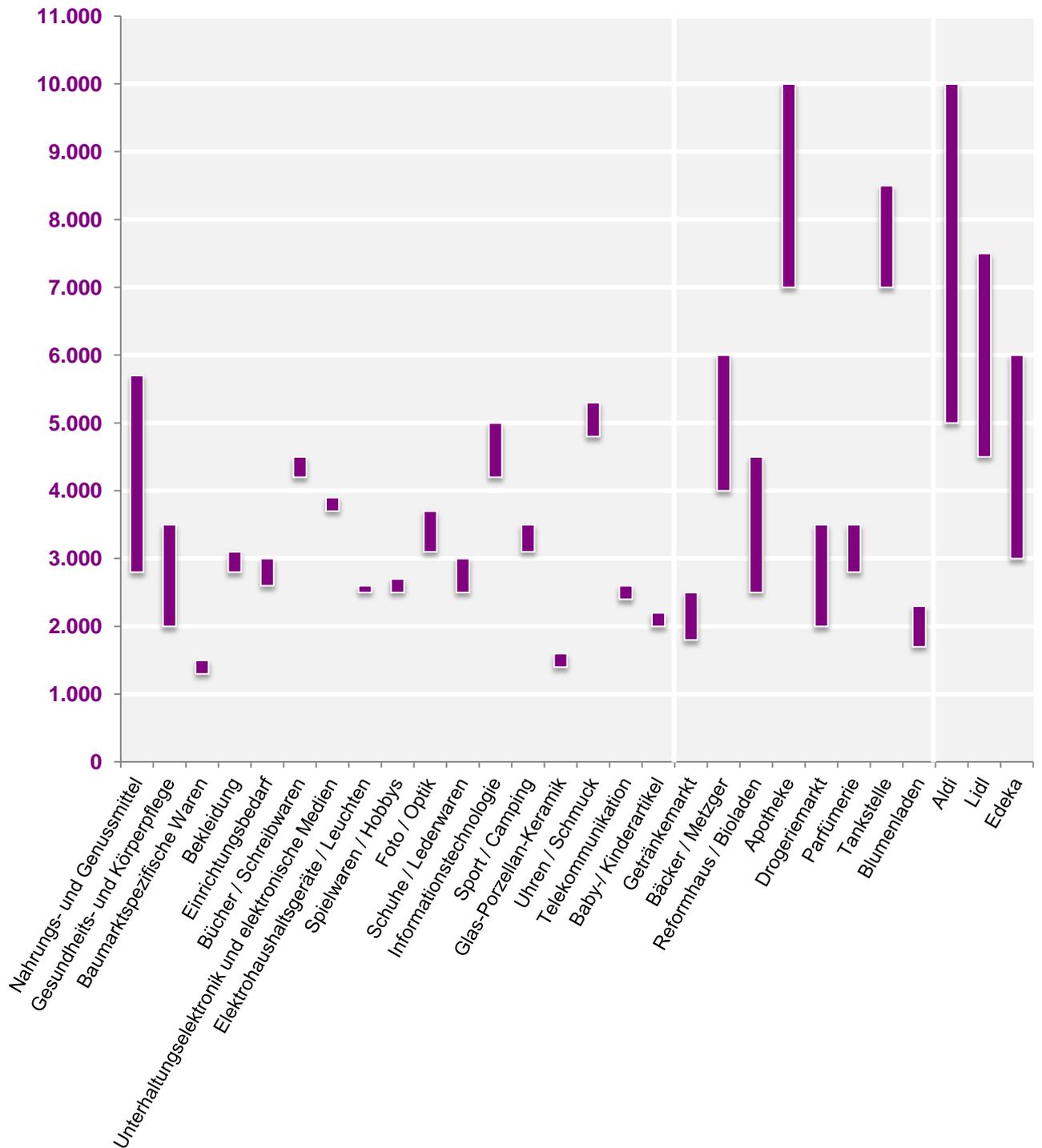


Flächenproduktivitäten nach Betrieben und Warengruppen

Die folgenden Flächenproduktivitäten können für Berechnungen in Einzelhandelsuntersuchungen genutzt werden:

Warengruppe	Betriebstyp	Betrieb	Produktivität in € / m ²	
			Minimum	Maximum
Nahrungs- und Genussmittel			2.800	5.700
Gesundheits- und Körperpflege			2.000	3.500
Baumarktspezifische Waren			1.300	1.500
Bekleidung			2.800	3.100
Einrichtungsbedarf			2.600	3.000
Bücher / Schreibwaren			4.200	4.500
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien			3.700	3.900
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten			2.500	2.600
Spielwaren / Hobbys			2.500	2.700
Foto / Optik			3.100	3.700
Schuhe / Lederwaren			2.500	3.000
Informationstechnologie			4.200	5.000
Sport / Camping			3.100	3.500
Glas-Porzellan-Keramik			1.400	1.600
Uhren / Schmuck			4.800	5.300
Telekommunikation			2.400	2.600
Baby-/ Kinderartikel			2.000	2.200
	Getränkemarkt		1.800	2.500
	Bäcker / Metzger		4.000	6.000
	Reformhaus / Bioladen		2.500	4.500
	Apotheke		7.000	10.000
	Drogeriemarkt		2.000	3.500
	Parfümerie		2.800	3.500
	Tankstelle		7.000	8.500
	Blumenladen		1.700	2.300
		Aldi	5.000	10.000
		Lidl	4.500	7.500
		Edeka	3.000	6.000

Verhältnis der Flächenproduktivitäten



- Quellen:**
- EHI-Handelsatlas 2008 / 2009 sowie 2009 / 2010
 - Angaben von Betrieben zu Einzeluntersuchungen
 - Erfahrungswerte aus Einzelhandelsuntersuchungen sowie Einzelhandels- und Zentrenkonzepten der ISU)



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Einordnung des Bereichs ins Bitburger Stadtgebiet (Quelle: TK 25)	6
Abbildung 2:	Darstellung im derzeit geltenden Flächennutzungsplan als Mischbaufläche (Quelle: Flächennutzungsplan Bitburg).....	6
Abbildung 3:	Ausschnitt Architekturentwurf zur ‚Bit-Galerie‘, Darstellung Ebene 0 – Höhenniveau Trierer Straße (Quelle: Development BR GmbH – unverbindliche Illustration, Stand 25.07.2011)	7
Abbildung 4:	Ausschnitt Architekturentwurf zur ‚Bit-Galerie‘, Darstellung Ebene +1 – Obergeschoss zur Trierer Straße (Quelle: Mesa Development BR GmbH – unverbindliche Illustration, Stand 25.07.2011)	8
Abbildung 5:	Ausschnitt Architekturentwurf zur ‚Bit-Galerie‘, Darstellung Ebene -1 – Höhenniveau Bedaplatz (Quelle: Mesa Development BR GmbH – unverbindliche Illustration, Stand 25.07.2011)	9
Abbildung 6:	Maximale Verkaufsflächen einzelner Warengruppen der Bit-Galerie (Quelle: Mesa Development BR GmbH).....	10
Abbildung 7:	Entwicklung der Verkaufsflächen im Einzelhandel (Quelle: DIHK Statist)	12
Abbildung 8:	Einzelhandelsumsätze in Deutschland in Mrd. € und Veränderungen gegenüber dem Vorjahr (Quelle: Destatis)	12
Abbildung 9:	Leitbild Daseinsvorsorge – Zentrale Orte, Mittelbereiche und mittelzentrale Verbünde (Quelle: LEP IV, Karte 6 (Ausschnitt) eigene Darstellung)	14
Abbildung 10:	Zentrale Orte – Zentralörtliche Gliederung und Verflechtungsbereiche (Quelle: TK 25 RROP 1985 / 95).....	17
Abbildung 11:	Lage der Stadt Bitburg und des kooperierenden Mittelzentrums Neuerburg (Quelle: TK 25 eigene Darstellung)	21
Abbildung 12:	Nahbereiche und Mittelbereich der Stadt Bitburg (Quelle: TK 25 eigene Darstellung nach RROP).....	24
Abbildung 13:	Fahrtentfernungen ausgehend vom Vorhabenstandort (Quelle: TK 25 eigene Darstellung nach inframation AG)	26
Abbildung 14:	Überschneidungen der Einzugsbereiche der umliegenden Zentren in 10 und 20 Minuten (Quelle: TK 25 eigene Darstellung nach inframation AG).....	27
Abbildung 15:	Warengruppen zur Einteilung der Einzelhandelsangebote (Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) eigene Darstellung)	29
Abbildung 16:	Zentrale Handelsstandorte der Region (Quelle: TK 25 eigene Darstellung).....	30
Abbildung 17:	Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet (Quelle: Liegenschaftskarte eigene Darstellung)	31
Abbildung 18:	Radien zur direkten fußläufigen Versorgung (Quelle: Liegenschaftskarte eigene Darstellung)	32
Abbildung 19:	Verkaufsflächen in Bitburg nach Warengruppen (Quelle: eigene Darstellung).....	33
Abbildung 20:	Kaufkraft im Einzugsbereich (Nah- und Mittelbereich) (Quelle: eigene Berechnungen GfK 2009).....	36
Abbildung 21:	Kaufkraftbindung im Einzugsbereich (Quelle: eigene Berechnungen)	37
Abbildung 22:	Kaufkraftbindungsquoten in % im Vergleich (Quelle: eigene Darstellung).....	38



Abbildung 23:	Kaufkraftab- und -zuflüsse im Einzugsbereich (Quelle: eigene Berechnungen)	39
Abbildung 24:	Umsatzpotenziale der einzelnen Warengruppen in Mio. € im Vergleich (Quelle: eigene Darstellung)	40
Abbildung 25:	Flächenpotenziale nach Warengruppen (Quelle: eigene Darstellung)	46
Abbildung 26:	Leerstände in der Bitburger Innenstadt 2003, 2004 und 2009 (Quelle: eigene Darstellung).....	48
Abbildung 27:	Gesamtstädtische Flächen- und Gebäudepotenziale (Quelle: eigene Darstellung)	53
Abbildung 28:	Modelle zur Einzelhandelssteuerung 2001 (Quelle: Einzelhandelsstudie 2001)	57
Abbildung 29:	Entwicklung ohne Steuerung (oben) und mit Steuerung nach dem Konzept der Bi(t)polarität (unten) (Quelle: Projektbericht Wettbewerb Werkstatt Innenstadt 2005).....	58
Abbildung 30:	Darstellung der Rahmenbedingungen und Schlüsselprojekte in der Innenstadt 2005 (links) und Bezug des Modells (rechts) (Quelle: Projektbericht Wettbewerb Werkstatt Innenstadt 2005)	59
Abbildung 31:	Entwicklung des neuen Steuerungsansatzes (Quelle: eigene Darstellung)	60
Abbildung 32:	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bitburg (rot) und der VG Bitburg-Land (blau) mit Trenddarstellung (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz eigene Darstellung).....	61
Abbildung 33:	Entwicklung der Einzelhandelskaufkraft pro Person und Jahr im bundesdeutschen Durchschnitt (Quelle: GfK IHK Trier eigene Darstellung)	62
Abbildung 34:	Geschäftsbereiche der Stadt Bitburg (Quelle: eigene Darstellung).....	63
Abbildung 35:	Versorgungsbereiche der Stadt Bitburg (Quelle: eigene Darstellung)	65
Abbildung 36:	Anteil der Bitburger Verkaufsflächen im Zentralen Versorgungsbereich ‚Innenstadt‘ (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Entwurf, Stand 15. Juni 2011)	66
Abbildung 37:	System der Zentrenrelevanz (Quelle: eigene Darstellung)	67
Abbildung 38:	Zuordnung von Sortimenten zu Versorgungsbereichen unterschiedlicher Bedeutung (Quelle: eigene Darstellung).....	67
Abbildung 39:	Sortimentslisten der Stadt Bitburg (Quelle: eigene Darstellung).....	70
Abbildung 40:	Fahrtentfernungen um den Standort der Bit-Galerie (Quelle: TK 25 eigene Darstellung nach inframation AG)	77
Abbildung 41:	Überschneidungen der Fahrminuten mit den benachbarten Zentren (Quelle: TK 25 eigene Darstellung nach inframation AG).....	78
Abbildung 42:	Fahrtentfernungen und Überschneidungen (Quelle: TK 25 eigene Darstellung nach LEP IV)	80
Abbildung 43:	Kaufkraftumlenkungen vor & nach Vorhabenrealisierung & Darstellung potenzieller Wirkzonen (Quelle: TK 25 eigene Darstellung nach LEP IV)	81
Abbildung 44:	Zonen des Einzugsgebietes der Bit-Galerie (Quelle: TK 25 eigene Darstellung).....	84
Abbildung 45:	Untersuchungsraum zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens Bit-Galerie (Quelle: TK 25 RROP 1985 / 95 eigene Darstellung).....	86
Abbildung 46:	Kaufkraftbindung und -zufluss im Einzugsbereich Bitburgs (Nah- & Mittelbereich) (Quelle: eigene Berechnungen GfK 2009).....	88
Abbildung 47:	Prognostizierte mittlere Umsatzerwartung der Bit-Galerie (Quelle: eigene Berechnungen)	89
Abbildung 48:	Kaufkraftbindungsquoten nach Variante A in % (Quelle: eigene Berechnungen).....	90
Abbildung 49:	Kaufkraftbindungsquoten nach Variante B in % (Quelle: eigene Berechnungen).....	91



Abbildung 50:	Gegenüberstellung der Bindungsquoten und Verkaufsflächenpotenziale	
	Maximalbetrachtung (Quelle: eigene Berechnungen).....	92
Abbildung 51:	Gegenüberstellung der Bindungsquoten und Verkaufsflächenpotenziale	
	Realisierungsmodell (Quelle: eigene Berechnungen).....	93
Abbildung 52:	Anteil der Verkaufsflächen im Zentralen Versorgungsbereich ‚Innenstadt‘ vor und nach	
	Realisierung der Bit-Galerie (Quelle: eigene Berechnungen).....	97
Abbildung 53:	Gegenüberstellung der Umsätze vor und nach Realisierung Bit-Galerie & Limbourgs	
	Hof (Quelle: eigene Berechnungen).....	98
Abbildung 54:	Umlenkungseffekte auf grundzentrale Versorgung durch Realisierung der Vorhaben	
	(Quelle: eigene Berechnungen).....	100
Abbildung 55:	Umlenkungseffekte mit mittel- bis langfristigem Bezug (Quelle: eigene Berechnungen)	103
Abbildung 56:	Kaufkraft im Mittelbereich Prüm (insgesamt, ohne grundzentralen Zuordnungsbezug)	
	(Quelle: eigene Berechnungen GfK 2009).....	104
Abbildung 57:	Bindungsquoten im Mittelbereich Prüm (ohne Nahversorgung) (Quelle: eigene	
	Berechnungen).....	105
Abbildung 58:	Effekte im Mittelbereich Prüm (ohne Nahversorgung) (Quelle: eigene Berechnungen)	106
Abbildung 59:	Kaufkraft im Einzugsbereich Wittlich (Quelle: eigene Berechnungen GfK 2009)	107
Abbildung 60:	Bindungsquoten im Mittelbereich Wittlich (ohne Nahversorgung) (Quelle: eigene	
	Berechnungen).....	108
Abbildung 61:	Umsatzverteilung in Trier (Quelle: Stadt Trier, http://www.trier.de/einkaufsstadt/)	109
Abbildung 62:	Handelszentralitäten der einzelnen Warengruppen in Trier (Quelle: Stadt Trier,	
	http://www.trier.de/einkaufsstadt/)	109
Abbildung 63:	Trierer Kaufkraftzu- und -abflüsse (Quelle: Stadt Trier, http://www.trier.de/einkaufsstadt/).....	110