

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

für die

Stadt

Wittlich



Fortschreibung 2014





Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wittlich

Fortschreibung 2014

**Beschlussfassung des Stadtrates
Wittlich vom 28. April 2015**

**Ausarbeitungsstand
27. Mai 2015**

(Bürgermeister)

**abgestimmt mit der Regionalen
Planungsgemeinschaft Trier durch
Schreiben vom**

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
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



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	3
1.1	Ausgangssituation.....	3
1.2	Aufgabenstellung und Zielsetzung der Untersuchung.....	3
1.3	Methodische Vorgehensweise	3
2	ÜBERGEORDNETE STANDORTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Vorgaben der Landesplanung	4
2.2	Vorgaben der Regionalplanung	5
2.3	Sonstige Vorgaben	6
3	WITTLICH ALS EINZELHANDELSSTANDORT IN DER REGION	10
3.1	Einwohnerzahlen	11
3.2	Siedlungsstruktur und verkehrliche Anbindung	11
3.3	Einzugsbereiche	12
3.4	Zusätzliche Betrachtungen für den Einzugsbereich	16
4	ANGEBOTSSITUATION DES EINZELHANDELS.....	18
4.1	Allgemeine Angebotssituation	18
4.2	Struktur des Einzelhandelsangebots.....	19
4.2.1	Einzelhandelsangebot im Nahbereich	19
4.2.2	Einzelhandelsangebot im Mittelbereich	19
4.2.3	Haupt- und Nebenhandelsstandorte	20
4.2.4	Nahversorgung	23
4.2.5	Ergänzungsbereiche.....	24
4.3	Fazit der Angebotsanalyse	25
5	NACHFRAGESITUATION DES EINZELHANDELS	26
5.1	Allgemeines	26
5.2	Kaufkraftpotenzial.....	26
5.3	Kaufkraftbindung	27
5.4	Bewertung des Einzelhandelsstandortes	30
5.5	Weitere Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Wittlich	31
5.5.1	Schulstandort.....	31
5.5.2	Einbindung in das Verkehrsnetz.....	32
5.5.3	Starker Wirtschaftsstandort	32
6	STÄDTEBAULICHE SITUATION DES EINZELHANDELS	34
6.1	Städtebauliche Rahmenbedingungen der Gesamtstadt Wittlich.....	34
6.1.1	Allgemeines	34
6.1.2	Städtebauliche Situation in Hauptgeschäftsbereichen	35
6.1.3	Städtebauliche Situation an besonderen Standorten	35
6.1.4	Städtebauliche Situation in Streulagen	36
6.1.5	Städtebauliche Situation in Nahversorgungsbereichen	36

6.2	Bauplanungsrechtliche Vorgaben für die vorgenannten Bereiche	37
6.2.1	Flächennutzungsplan	37
6.2.2	Bebauungspläne.....	38
6.2.3	Aktives Stadtzentrum Wittlich.....	39
6.3	Fazit der städtebaulichen Analyse.....	40
7	GUTACHTERLICHE AUSWERTUNG.....	42
7.1	Zahlenwerk	42
7.2	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume, Potenziale und Restriktionen.....	42
7.3	Räumlich-funktionale Entwicklungsspielräume.....	53
7.4	Fazit.....	59
8	EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT.....	60
8.1	Ziele und Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Wittlich	60
8.1.1	Übergeordnete Ziele.....	60
8.1.2	Grundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels.....	60
8.2	Ausweisung der zukünftigen zentralen Versorgungsbereiche.....	62
8.3	Lokalspezifische Sortimentslisten	64
8.3.1	System der Zentrenrelevanz	64
8.3.2	Wittlicher Sortimentslisten	65
8.3.3	Modifizierte Sortimentslisten.....	68
8.4	Handlungsempfehlungen.....	72
8.5	Zentren übergreifende Empfehlungen.....	73
9	PLANUNGSRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN	74
9.1	Änderungserfordernis des Flächennutzungsplans	74
9.2	Änderungserfordernis bestehender Bebauungspläne	75
9.3	Empfehlung zur Neuaufstellung von Bebauungsplänen sowie Erweiterung bestehender Baurechte (planungsrechtliche ‚Pull-Maßnahmen‘)	75
9.4	Ergänzende planungsrechtliche Empfehlungen	76
10	SCHLUSSWORT	79
<hr/>		
	ANHANG	80

1 EINFÜHRUNG

1.1 Ausgangssituation

Im Jahr 2012 wurde vom Stadtrat der Stadt Wittlich das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wittlich beschlossen. Dieses baute auf den Vorgaben auf, die das Land Rheinland-Pfalz durch Beschluss des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV Ende des Jahres 2008 verabschiedete.

Das bestehende Konzept beachtete die Strukturen der Stadt Wittlich und die beabsichtigten Entwicklungen des Einzelhandels im Stadtgebiet. Dabei wurde aus einer Vielzahl von Einzelhandelslagen eine Struktur entwickelt, die eine Konzentration der systemrelevanten Handelbetriebe gemäß der Bedeutung Wittlichs für die Region verfolgte. Innerhalb dieser Struktur waren Entwicklungsspielräume vorgesehen, die eine dynamische Entwicklung des Handels in Wittlich zuließen ohne jedoch eine Zersiedelung des Handels befürchten lassen zu müssen.

In den vergangenen Monaten hat sich in Wittlich als bedeutendem Mittelzentrum in der Region Trier und wichtigem Wirtschaftsstandort für den Eifel-Mosel-Raum eine zuvor nicht absehbare Dynamik der Einzelhandelsentwicklung eingestellt. Auf diese Dynamik soll durch eine Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes reagiert werden.

Ein weiterer Punkt für die Fortschreibung ist eine genaue Prüfung des geltenden Baurechts für bereits bestehende Betriebe, die der aktuellen Dynamik des Handels folgend ebenfalls an selbiger Partizipieren möchten. Somit ist neben einer aktuellen Betrachtung zu den Rahmendaten des Einzelhandels in und um Wittlich auch das System der zentralen Versorgungsbereiche und der Ergänzungsstandorte einer genauen Prüfung zu unterziehen.

1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzung der Untersuchung

Auf Grundlage der aktuellen Rahmendaten für die Stadt Wittlich soll das bestehende Konzept unter den Vorzeichen einer festzustellenden Dynamik fortgeschrieben werden.

Bei der Fortschreibung sollen die zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte in ihrer Ausrichtung, Lage und Größe geprüft werden. Gegebenenfalls ist das System der Versorgungsbereiche an die Erfordernisse der Stadt- und Standortentwicklung angepasst werden. Hiermit hängt auch eine Prüfung der lokalen Sortimentsliste zusammen.

Das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll als Entscheidungsgrundlage für weitere Einzelhandelsentwicklungen im Wittlicher Stadtgebiet dienen und daher auch alle absehbaren Entwicklungen berücksichtigen sowie deren Auswirkungen auf die Einzelhandelslandschaft bestmöglich beachten.

1.3 Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wittlich baut auf dem bestehenden Konzept auf und übernimmt dessen Struktur. Die bestehenden Daten wurden durch eine Aktualisierung der Bestandsaufnahme auf den neuesten Stand gebracht. Zudem wurden die aktuellsten Einwohnerzahlen sowie Kaufkraft- und Umsatzzahlen der Konzeption zugrunde gelegt.

2 ÜBERGEORDNETE STANDORTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Vorgaben der Landesplanung

Durch das im LEP IV verankerte Ziel Z 39 wird der Stadt Wittlich die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Um diesem Auftrag nachzukommen wurde das Konzept auf Grundlage der Vorgaben und Rahmenbedingungen für Mittelzentren entwickelt.

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:

- 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 der Verkaufsflächen bzw. eine bindende Orientierung für großflächige Einzelhandelsbetriebe an der Zentralität der Gemeinde. Für die Stadt Wittlich ist diese Vorgabe nicht von Bedeutung. Durch die zugewiesene mittelzentrale Bedeutung obliegt der Stadt das Recht auch Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche unterbringen.

Z 58, das sogenannte „städtebauliche Integrationsgebot“, fordert bei Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten – und hierum handelt es sich bei Betrieben aus den Bereichen „Nahrungs- und Genussmittel“, „Gesundheits- und Körperpflege“ u.ä. mittlerweile regelmäßig - eine Lage innerhalb eines „zentralen Versorgungsbereiches“. Diese Bereiche sind insofern im vorliegenden Konzept entsprechend abzugrenzen und verbindlich festzulegen. Zu den diesbezüglichen Anforderungen wird auf die Ausführungen in den nachfolgenden Kapiteln verwiesen.

Z 59 definiert Vorgaben für die Ansiedlung von Betrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (z.B. Baustoffmärkte u.ä.), die auf Grund ihres Angebotes innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente in einem verträglichen Maße führen dürfen. Dieses Maß ist ebenfalls zu bestimmen.

Z 60, das sogenannte „Nichtbeeinträchtigungsgebot“, bekräftigt, dass durch geplante Ansiedlungen großflächiger Betriebe weder die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde noch die benachbarter Kommunen – natürlich entsprechend dem jeweiligen Versorgungsauftrag, der sich aus der zentralörtlichen Funktionszuweisung ergibt – wesentlich beeinträchtigt werden dürfen, was insofern ebenfalls nachzuweisen sein wird. Hier werden die Erreichbarkeiten der einzelnen Standorte zu untersuchen sein.

Z 61 sieht vor, dass auch für nicht innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches keine räumlichen Häufungen, also sog. Agglomerationen, auftreten sollen. Dem ist durch entsprechende Flächenbeschränkungen Rechnung zu tragen. Bei bereits bestehenden Agglomerationen ist dieser Zustand als maximale Ausdehnung bauleitplanerisch zu sichern. Entsprechende Empfehlungen sollen Teil dieses Konzeptes sein.

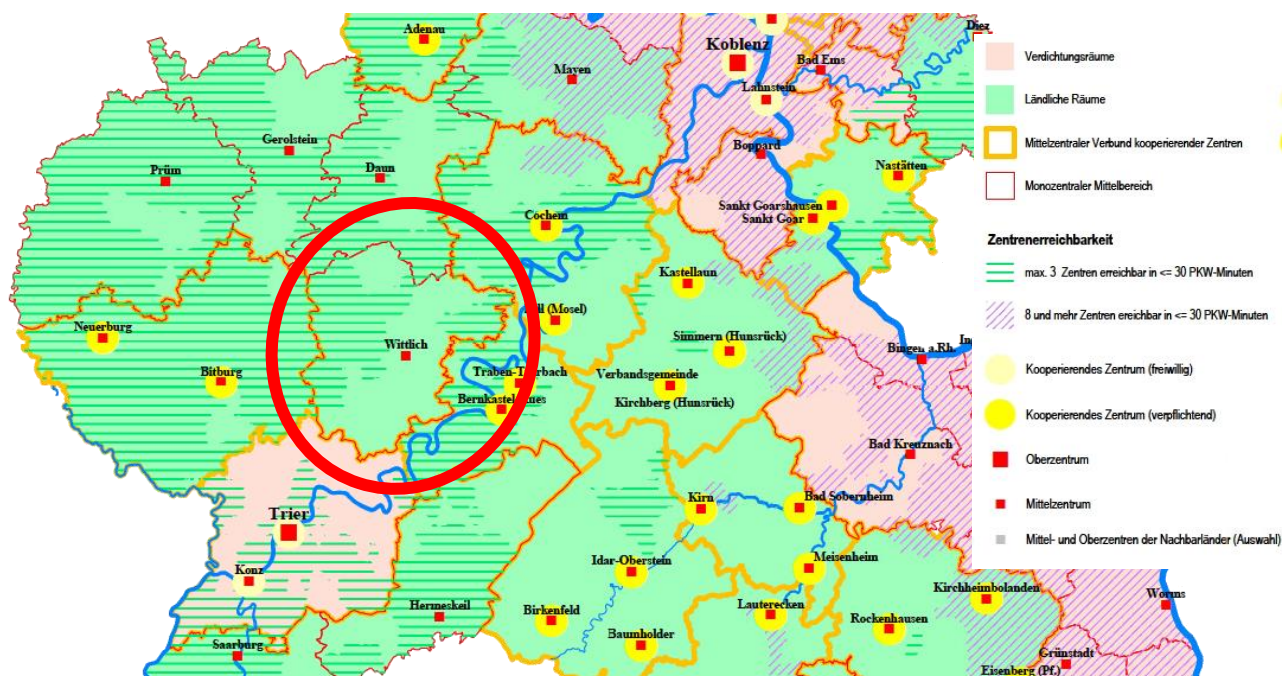


Abbildung 1: Leitbild Daseinsvorsorge – Zentrale Orte, Mittelbereiche und mittelzentrale Verbünde (Quelle: LEP IV, Karte 6 (Ausschnitt))

2.2 Vorgaben der Regionalplanung

Der derzeit gültige Raumordnungsplan (ROP) der Region Trier weist der Stadt Wittlich im Rahmen der mittelzentralen Funktionszuweisung des LEP IV einen direkten Nahbereich zu und kommt

damit der Konkretisierungsaufgabe für den Mittelbereich Wittlich nach, der im LEP IV gefordert wird. Darüber hinaus macht der Raumordnungsplan in seiner Teilfortschreibung von 1995 zum Thema Einzelhandel konkrete Angaben zu Flächengrößen und -zuteilungen sowie zu innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten. Durch die Vorgaben des aktuelleren LEP IV sind diese Listen jedoch für jede Gemeinde individuell zu erstellen und den örtlichen Bedürfnissen und Gegebenheiten anzupassen und Abweichungen zu begründen. Nach den Vorgaben des gültigen ROP steht dem Mittelzentrum Wittlich die maßgebliche Versorgung der Bevölkerung in einem Gebiet zu, welches die Stadt Wittlich selbst räumlich übertrifft.

Aktuell soll der Raumordnungsplan der Region Trier neu aufgestellt werden. Durch Einhaltung der Vorgaben des LEP IV ist zu erwarten, dass die Vorgaben des Entwurfs zum Raumordnungsplan ROPneu ebenfalls eingehalten werden.

Das vorliegende Konzept wurde unter beratender Mitwirkung der Kreisverwaltung des Landkreises Bernkastel-Wittlich als zuständiger Unterer Landesplanungsbehörde mit der Planungsgemeinschaft der Region Trier abgestimmt.

2.3 Sonstige Vorgaben

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

Nachfolgend sollen zunächst der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs definiert und die sich aus der Rechtsprechung ergebenden Anforderungen an seine Abgrenzung benannt werden, da sich die Aufstellung des Konzeptes hieran zu orientieren hat.

→ 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.“¹

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.

¹ BVerwG: Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7/07 – Leitsatz

→ Die Schwelle der schädlichen Auswirkungen

Was möglicherweise – bezogen auf das Stadtzentrum von Wittlich oder die umliegenden Orte sowie insbesondere auch auf die benachbarten zentralen Orte – „schädlich“ ist, ergibt sich ebenfalls aus der Rechtsprechung, die hierzu Folgendes ausführt:

„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.“²

Insofern ist – bezogen auf den konkreten Fall – zu untersuchen, ob die Ansiedlung neuer oder die Erweiterung bestehender Betriebe zu Auswirkungen führt, die eine interkommunale Abstimmungspflicht auslösen. Bei Vergrößerungen von Betrieben wird dies regelmäßig nicht der Fall sein, sofern sie sich im Rahmen der Vorgaben des LEP IV sowie des Regionalen ROP bewegen. Dabei sagt der ROP, dass eine Überschreitung der Bindungsquote von 150 % an der Standortgemeinde schädliche Auswirkungen erwarten lässt und daher eine detaillierte Prüfung erforderlich wird. Diese Grenze ist jedoch stets nachzuweisen, was faktisch zu der Prüfung fast jeden Vorhabens verpflichtet. Lediglich die Frage nach einer raumordnerischen Betrachtung ist hierdurch noch nicht abschließend geklärt.

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.“³*

Übertragen auf Wittlich bedeutet dies, dass z.B. die Neuansiedlung eines bestimmten Betriebs im Randbereich der Stadt oder einem Stadtteil in der Folge zu einer Schwächung der Innenstadt führen könnte, etwa dann, wenn dadurch ein in der Innenstadt befindlicher kleinerer Betrieb in seiner Existenz bedroht wäre, dass er aufgeben müsste, was die Innenstadt dann weiter schwächt und zusätzliche negative Effekte auslösen könnte, so genannte *Trading-Down-Effekte*. Diese Situation gilt es deshalb im Folgenden ebenfalls zu untersuchen.

Weiter sagt das OVG Niedersachsen: *„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*

² OVG Niedersachsen: Urteil vom 17. Januar 2008 – 1 LB 154/07

³ BVerwG: Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7/07 – Leitsatz

an Umsatz "zurückholt", was ihr im Vergleich zu Umlandgemeinden, die "nur" Grundzentren darstellen, raumordnungsrechtlich an sich zusteht."⁴

Folglich ist im Detail die Einzelhandelsentwicklung einer Gemeinde - und damit auch die Steuerung innerhalb eines Mittelbereichs - differenziert zu betrachten. Die Prüfung von Ansiedlungen auf ihre Tragfähigkeit und Verträglichkeit unterliegt somit einer gewissen Abwägung. Hier spielt das Verhältnis zwischen den unterschiedlichen Versorgungsaufträgen der Gemeinden eine große Rolle. Einzelfallabstimmungen sind daher im Vorfeld von raumbedeutsamen Ansiedlungen unumgänglich.

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.⁵

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.“⁶

Diese Auffassung konnte vom BVerwG so bestätigt werden.⁷

Diese Vorgaben sind natürlich auch im Hinblick auf die Ausarbeitung gesamtstädtischer Entwicklungspotenziale zu beachten.

→ **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

4 OVG Niedersachsen: Urteil vom 17. Januar 2008 – 1 LB 154/07 – Leitsatz

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

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

7 vgl. BVerwG: Beschluss vom 03. August 2011 – 4 BN 15.11

*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.*⁸

Zudem ist festzuhalten, dass die Rechtsprechung bereits den Entwicklungen jüngster Zeit Rechnung trägt und auch den gewachsenen Strukturen größerer Städte mehrere Zentrale Versorgungsbereiche zulässt. Hierzu heißt es etwa in einem Leitsatz der BVerwG: „In einer entsprechend großen Gemeinde können auch mehrere zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB bestehen. Diese können gegebenenfalls auch in (ein oder mehrere) Hauptzentren und Nebenzentren unterteilt werden“⁹

Geeignet für die Festlegung erscheint z.B. die Ebene des Flächennutzungsplans einer (Verbands-) Gemeinde. In diesem Zusammenhang können neben den zentralen Versorgungsbereichen auch bestimmte Nahversorgungszentren, Ergänzungsstandorte 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 die Stadt 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 Ergänzungsstandorte 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 Stadtkern) „unschädliche“ Ansiedlungen negative Auswirkungen auf die Innenstadt oder die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche haben können. Eine gerade noch verträgliche Grenze wird im Allgemeinen bei 10 % der Verkaufsfläche - bezogen auf das nicht zentrenrelevante Kernsortiment - gesehen. Davon abweichend setzt der gültige Raumordnungsplan diese Grenze bei 5 %, jedoch maximal 500 m² an, was aber nach gutachtlicher Auffassung in Anbetracht der realen Verhältnisse bei den meisten Betrieben als unrealistisch niedriger Wert anzusehen ist. Das bestätigt sich auch in der Begründung des LEP IV zu Z 59, wo eine Grenze von 10 % als angemessen angegeben wird.

⁸ BVerwG: Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

⁹ BVerwG: Beschluss vom 20. November 2006 – 4 B 50/06 – Leitsatz

3 WITTLICH ALS EINZELHANDELSSTANDORT IN DER REGION

Die Stadt Wittlich ist mit ihren 18.322 Einwohnern die größte Stadt im Landkreis Bernkastel-Wittlich und zugleich Kreisstadt mit dem Sitz der Kreisverwaltung. Als Mittelzentrum und Verwaltungssitz der Stadt selbst sowie der Verbandsgemeinde Wittlich-Land übernimmt sie die hauptsächliche Versorgungsfunktion für den eigenen Verflechtungsbereich, der über das Stadtgebiet hinaus geht. Hierzu ist sie laut Ziel 39 des LEP IV berechtigt und verpflichtet.

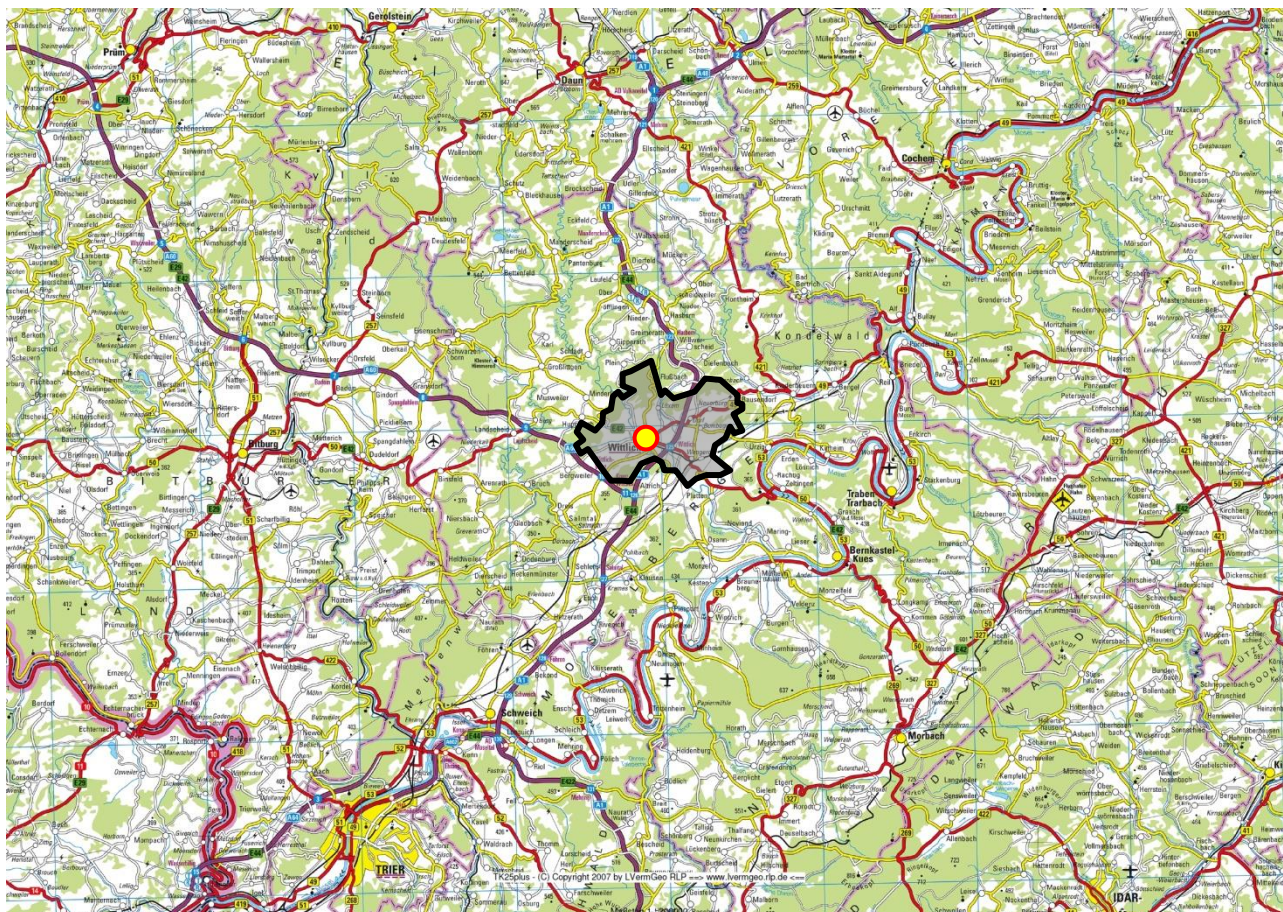


Abbildung 2: Lage der Stadt Wittlich im Raum
(Quelle: TK 25 | eigene Darstellung)

Auf Grund der zugewiesenen mittelzentralen Funktion und den bereits oben beschriebenen Zielaussagen zum Einzelhandel steht der Stadt 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 eigenen Verflechtungsraum zu prüfen, sondern die Bedeutung für die gesamte umgebende Region. Es gilt hier negative Einflüsse auf umliegende Versorgungsbereiche zu vermeiden und gleichzeitig Einflüsse umliegender Zentren auf Wittlich zu minimieren und somit den eigenen Standort zu stärken.

Um diese Anforderungen zu erfüllen werden im Folgenden die Lage der Stadt Wittlich in der Region und ihre Einflussnahme auf die umliegenden Gemeinden dargestellt. Dabei wird berücksichtigt, dass sowohl die verkehrliche Anbindung der Stadt als auch die eigene Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung Einfluss auf die Rolle in der Region ausüben

können. Neben diesen internen Faktoren werden auch die externen Faktoren in Form der Einflüsse umliegender Zentren anhand der gleichen Fragestellungen untersucht und bewertet.

3.1 Einwohnerzahlen

Die Stadt Wittlich hat 18.322 Einwohner mit Hauptwohnsitz und weitere 833 Einwohner mit gemeldetem Nebenwohnsitz¹⁰; ihre Größe beträgt 49,64 km²¹¹. Sie besteht aus der Kernstadt Wittlich und den Stadtteilen Bombogen, Dorf, Lüxem, Neuerburg und Wengerohr. Im Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Trier aus dem Jahr 1985 mit Teilfortschreibung 1995 sowie im LEP IV ist der Stadt Wittlich in ihrer Funktion als Mittelzentrum aus der Landesplanung ein Verflechtungsbereich zugewiesen, der über das Stadtgebiet selbst sowohl für die Nahversorgung als auch für die Mittelbereichsversorgung hinausgeht.

3.2 Siedlungsstruktur und verkehrliche Anbindung

Als Kernstadt mit weiteren Stadtteilen kann Wittlich nicht in Gänze als in sich geschlossener Siedlungskörper wahrgenommen werden. Einige Stadtteile sind bereits von der Innenstadt zu weit entfernt um eine fußläufige Anbindung in Betracht zu ziehen. Die auseinandergezogene Siedlungsstruktur sorgt dabei dafür, dass einige Stadtteile wie eigenständige Dörfer erscheinen. Sie wurden erst im Jahr 1969 eingemeindet. Derzeit entsteht zudem das Mehrgenerationendorf St. Paul, das nach Fertigstellung faktisch einen eigenen Stadtteil bildet.

Der Ballungsraum Köln / Bonn liegt etwa 120 km und das Rhein-Main-Gebiet etwa 130 km entfernt, was lange Fahrzeiten zur Erreichbarkeit dieser Zentren nach sich zieht. Die Entfernung zum zugewiesenen Oberzentrum Trier beträgt etwa 35 km. Koblenz liegt etwa 90 km entfernt. Als vorrangiger Konkurrenzstandort kann daher das Oberzentrum Trier angesehen werden. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die kooperierenden Mittelzentren Bernkastel-Kues und Trarbach mit einer Entfernung von etwa 15 bzw. 20 km. Das in seiner Ausstattung etwa vergleichbare Mittelzentrum Bitburg sowie das etwas kleinere Mittelzentrum Daun befinden sich jeweils in einer Entfernung von etwa 40 km.

Wichtigste Verkehrsadern für die Anbindung der Stadt Wittlich sind die Autobahnen A 1 / A 48 und A 60. Hierüber bestehen großräumige Verbindungen in die Regionen Trier, Koblenz und Saarbrücken sowie die BeNeLux-Staaten, den Raum Köln und darüber hinaus. Des Weiteren wird Wittlich über die Bundesstraßen B 49 und B 50 an die die Stadt umgebenden Bereiche angebunden. Die sich derzeit im Bau befindliche B 50neu mit dem geplanten Hochmoselübergang in Verlängerung der Autobahn A 60 wird Wittlich in Zukunft schneller an den Hunsrück und an den Flughafen Hahn anbinden, was zu einer schnelleren Verbindung zur Landeshauptstadt Mainz und an die Rheinschiene führt. Über zahlreiche Landes- und Kreisstraßen ist Wittlich auch mit dem direkten Umland und den Stadtteilen und Orten des maßgeblichen Nah- und Mittelbereiches verbunden.

Zusätzlich zu den Anbindungen über Straßen ist auch der Anschluss an das Schienennetz der deutschen Bahn über den Bahnhof im Wittlicher Stadtteil Wengerohr gegeben. Dieser befindet sich an der zentralen Bahnlinie Trier – Koblenz, der so genannten Moselstrecke, an deren Anschlusspunkten Verbindungen in das überregionale Bahnstreckennetz zur Verfügung stehen. In

¹⁰ Einwohnerstatistik der Stadt Wittlich über: rlpDIREKT.de, Stand: 31.12.2013

¹¹ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Stand: 31.12.2010

der Kernstadt befindet sich seit 1988 kein Bahnanschluss für den Personenverkehr mehr. Ein Busverbindungsnetz mit Umschlag am Zentralen Omnibusbahnhof in Mitten der Stadt Wittlich komplettiert das Verkehrssystem der Stadt.

3.3 Einzugsbereiche

Die Einzugsbereiche der Stadt Wittlich lassen sich generell nach zwei Methoden ermitteln. Die erste zeigt auf, wie die verkehrliche Anbindung an einen Standort die Erreichbarkeit für Kunden ermöglicht. Dabei sind die verkehrliche Anbindung und die topografischen Verhältnisse von Bedeutung. Zudem muss auf einen hohen Motorisierungsgrad geschlossen werden. Die zweite Möglichkeit ergibt sich aus den Vorgaben der Regional- und Landesplanung.

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 durch Nahbereichsstandorte 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 nun den Versorgungsauftrag der Gemeinden in und um die Stadt Wittlich in die beiden Gruppen

- kurzfristiger Bedarf und
- mittel- bis langfristiger Bedarf

zu unterteilen. Die Versorgung im Nahbereich sollte dabei im Hinblick auf die Angebote in den Ortsgemeinden ohne zugewiesene Versorgungsfunktion Rücksicht nehmen und auch hier Angebote zulassen.

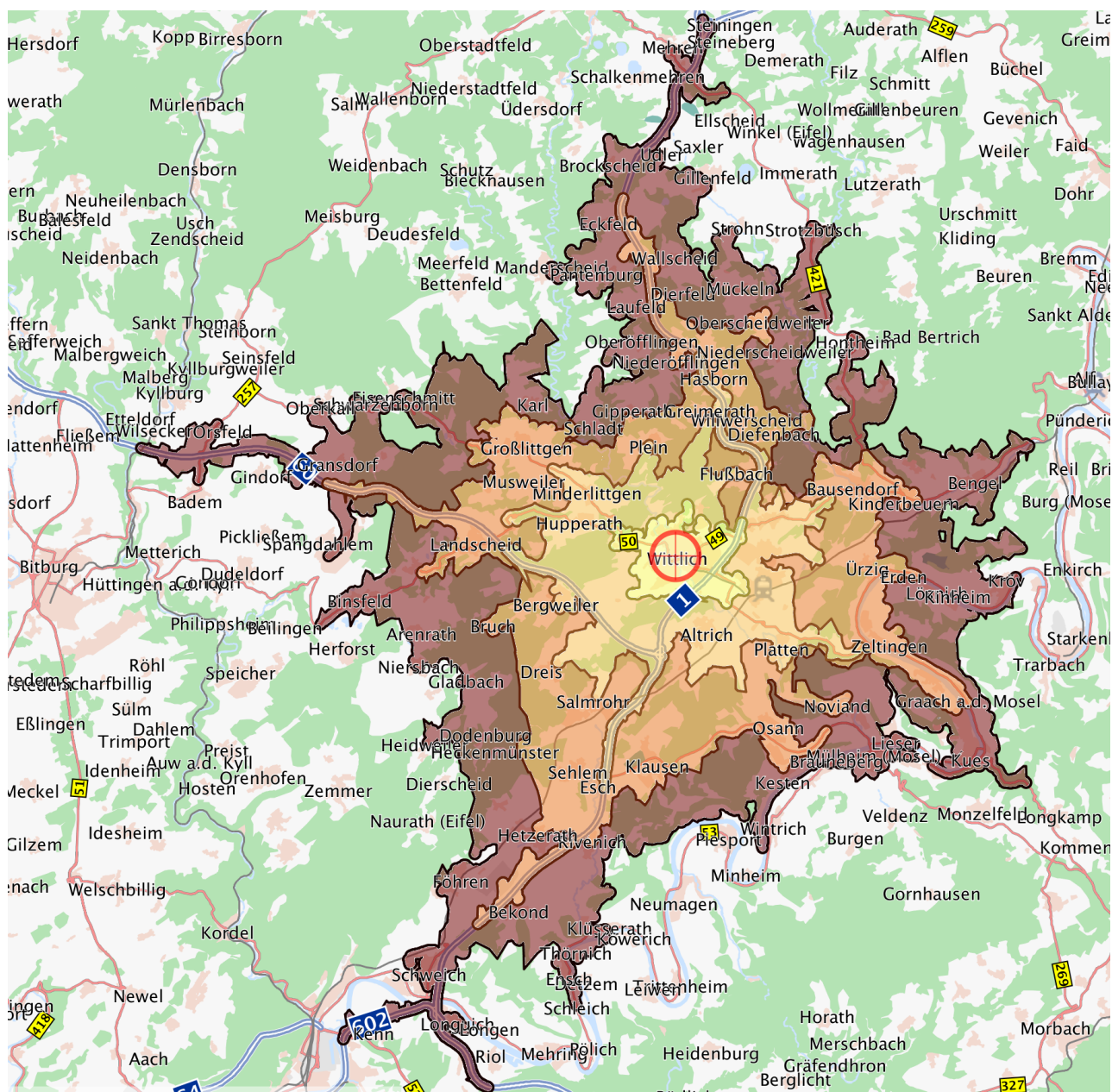
→ Ermittlungsansatz 1 (Fahrzeiten)

Nach heutigen Maßstäben findet der Versorgungseinkauf für die Nahversorgung vermehrt und nahezu vollständig mit dem privaten PKW statt. Daher orientieren sich auch die Handelsbetriebe an den PKW-Kunden und versuchen vielfach die Erreichbarkeit des eigenen Standortes bereits bei der Standortwahl zu optimieren. Ergebnis ist, dass viele Filialisten am Rande der Städte ansiedelten und somit Auswirkungen auf den Einzugsbereich erkennbar werden. Dies führt dazu, dass bei einer Ansiedlung an günstigen Verkehrsknotenpunkten auch die Belange der Nachbarkommunen deutlicher Berücksichtigung finden müssen. Zurückzuführen ist dies auch auf die gestiegene Größe der Verkaufsflächen der Nahversorger, die damit in den Innenstadtlagen vielfach kein ausreichend großes Entwicklungsgrundstück vorfinden, was den Druck auf die grüne oder graue Wiese zu gehen nur weiter erhöht.

Die Lage und Größe sowie die Ausstattung der Nahversorger und der sich in ihrem Umfeld ansiedelnden Fachbetriebe hat massiven Einfluss auf den Einzugsbereich der Städte und Gemeinden. Aufgrund der Lage der Stadt Wittlich und der unterschiedlichen Bedeutung und Zuordnung der benachbarten Zentren erscheint diese Aussage jedoch zu pauschal, um sie als alleinige Grundlage für die Bestimmung des tatsächlichen Einzugsgebiets der Stadt heranzuziehen. Die Verwaltungseinheiten einiger Orte tragen dem Problem der Versorgungsdeckung - insbesondere im Hinblick auf den Einzugsbereich des Einzelhandels – nur selten Rechnung. Dies ist an den Zuordnungen von Teilen aus Verbandsgemeinden zu den umliegenden zentralen Orten zu sehen. So kann von einer pauschalen Annahme, der Einzugsbereich einer Versorgungsgemeinde kann mit dem Gebiet der Verbandsgemeinde

übereinstimmend angenommen werden, lediglich für einige Gemeinden ohne verkehrliche Barrieren und mit in sich zentraler Lage des Versorgungsstandortes ausgegangen werden. Dies gilt jedoch beispielsweise nicht für die Gemeindeverbände im Moseltal. Die unregelmäßigen Querungsbauwerke der Mosel machen eine differenzierte Betrachtung der Erreichbarkeiten, Kooperationen und infrastruktureller Planungen unvermeidlich. Dies gilt für die Versorgung mit Gütern und Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs in besonderem Maße.

Unter Berücksichtigung der voran genannten Gründe und bei Zugrundelegung der Lage der Stadt Wittlich und ihrer Anbindung an das Umland ergibt sich auf der Basis des Einzugsbereichs nach PKW-Fahrminuten, gerechnet ab dem Stadtzentrum Wittlichs (hier vom Schloßplatz aus), unter solitärer Betrachtung der Stadt und Ausblendung der Konkurrenzstandorte folgendes Bild:



Legende: 5 min 10 min 15 min 20 min

Abbildung 3: Potenzielle Einzugsbereiche der Stadt Wittlich in 5, 10, 15 und 20 Pkw-Fahrminuten (Quelle: inframation AG)

Bevölkerung	Fahrzeit, KFZ 5 min	Fahrzeit, KFZ 10 min	Fahrzeit, KFZ 15 min	Fahrzeit, KFZ 20 min
Bevölkerung	11.798	22.788	42.191	70.616
Fläche in km ²	12,75	84,47	244,23	532,29
Bevölkerungsdichte (EW/km ²)	924,96	269,76	172,75	132,66

Tabelle 1: **Bevölkerung im Einzugsbereich der Stadt Wittlich nach Fahrzeiten**
(Quelle: inframation AG)

Ausgehend von einer im Mittel 10-minütigen Entfernung zum nächstgelegenen Nahversorgungszentrum müsste für die Stadt Wittlich ein Einzugsbereich von 22.788 Personen angenommen werden. Die nun nicht abgedeckten Gemeinden werden der Fahrzeit nach den umliegenden grundzentralen Orten zugeordnet. Dies entspricht etwa dem typischen Einkaufsverhalten bei der Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs. Abhängig vom Angebot sollen hier zumeist die Fahrzeiten minimiert werden.

Zur Ermittlung des mittelzentralen Bereichs kann die Fahrzeitenuntersuchung nicht alleine als Begründung für den Einzugsbereich herangezogen werden. Hier sind ebenfalls die Berücksichtigung von Verwaltungsaufgaben und bestehenden Dienstleistungsangeboten zu sehen, welche die reine Einkaufsfunktion eines Standortes unterstützen oder schwächen können. Für Wittlich als Kreisstadt gilt die Versorgung mit entsprechenden Einrichtungen im Kreis Bernkastel-Wittlich nahezu ausschließlich als Alleinstellungsmerkmal und ist somit konkurrenzlos.

Rechnet man also zunächst für die Ermittlung des Mittelbereichs die Einwohner der Gemeinden in der sich aus der Fahrzeitenuntersuchung ergebenden Entfernung hinzu und berücksichtigt dabei, auf Grund der verwaltungsstrukturellen Zugehörigkeit der Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Wittlich-Land zur Stadt als Mittelzentrum und Sitz der Verwaltung, ergibt sich aus dem obigen Zahlenwerk heraus ein Einzugsbereich von 70.616 Einwohner. Dieser übersteigt die Einwohnerzahl der Stadt um 52.294 Personen und die des Mittelbereichs nach Vorgabe der Regionalplanung um 18.378 Personen. Unterstellt man im Sinne einer konservativen Betrachtungsweise, dass die Einwohner der sich im äußeren Einzugsbereich befindlichen Gemeinden ihren mittelfristigen Bedarf bedingt durch die Fahrzeiten etwa zur Hälfte in Wittlich decken, so ist der o.g. Wert um 14.213 Personen zu korrigieren. Nach gutachterlicher Einschätzung kann daher im Mittel von einem Einzugsbereich von an die Angaben der Regionalplanung angelehnten rund 56.500 Einwohnern ausgegangen werden. Dabei ist der Einzugsbereich zwar nicht generell deckungsgleich mit dem definierten Mittelbereich, dennoch kann unter Berücksichtigung der Fahrentfernungen und der vergleichbaren Einwohnerzahlen der umliegenden Gemeinden dieser Wert den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt werden.

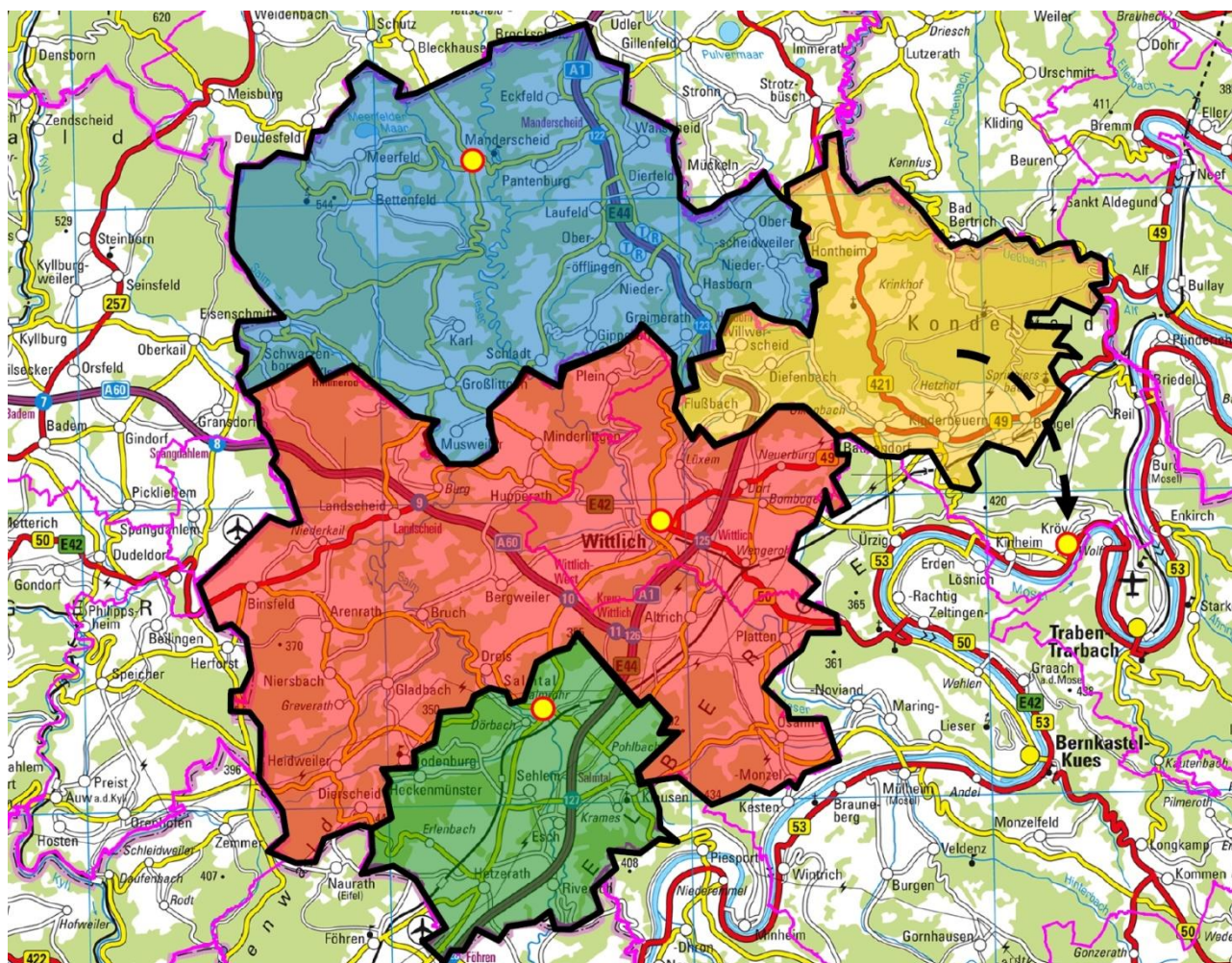
Betrachtet man die in der direkten Umgebung gelegenen Grund- und Mittelzentren, erscheint diese Zahl auch realistisch, denn die Ausstattung Wittlichs, die Lage und weitere Faktoren lassen darauf schließen, dass zumindest die Verbandsgemeinden Wittlich-Land und Manderscheid dem Verflechtungsbereich der Stadt Wittlich zuzurechnen sind.

Als Kennwerte für den Einzugsbereich müssten entsprechend der Fahrzeiten **22.788 Einwohner** für den **Nahbereich** und **etwa 56.500 Einwohner** für den **Mittelbereich** zugrunde gelegt werden.

→ **Ermittlungsansatz 2 (administrative Zuordnung)**

Der Stadt Wittlich wird durch die Regionalplanung zusätzlich zum eigentlichen Stadtgebiet für den Nahbereich ein Teil der Verbandsgemeinde Wittlich-Land direkt zugeordnet. Das ergibt sich aus

der Konkretisierung des LEP IV und der darin festgelegten Mittelbereiche auf regionaler Ebene, wo Nahbereiche für die wohnortnahe Nahversorgung der Bevölkerung definiert werden. Die dadurch zugewiesenen Gemeinden werden daher rechnerisch nicht durch Angebote der eigenen VG versorgt. Auf Grund ihrer Lage direkt um das Stadtgebiet Wittlichs herum sowie in westlicher Ausdehnung ist eine Deckung der Versorgungsfunktion durch die Angebote Wittlichs wahrscheinlich. In diesem Naheinzugsbereich ist Wittlich somit für die tägliche Versorgung von 31.850 Einwohnern zuständig.



- Legende:**
- Nahbereich Stadt Wittlich
 - Nahbereich Salmtal
 - Nahbereich Kröv (Teil Bausendorf)
 - Nahbereich Manderscheid
 - zentraler Ort nach dem Zentrale-Orte-System aus LEP IV und RROP

Abbildung 4: Einzugsbereiche der Stadt Wittlich nach Vorgabe der Regional- und Landesplanung (Quelle: TK 25 | RROP & LEP IV | eigene Darstellung)

Für den Mittelbereich Wittlichs ergibt sich ein weiterer Zuschlag von Orten im Umfeld der Stadt. Die dortigen Nahbereiche anderer Grundversorgungsstandorte sind gemäß Vorgabe des LEP IV für die mittelzentrale Versorgung der Stadt Wittlich zugeschrieben. Hierbei handelt es sich um die Ortschaften aus den Nahbereichen Manderscheid, Salmtal und einem Teil der Verbandsgemeinde Kröv-Bausendorf, der seine Nahversorgung der regional- und landesplanerischen Einteilung nach in Kröv und somit außerhalb des Wittlicher Mittelbereichs binden soll. Zusammen leben in diesem Einzugsbereich 52.238 Einwohner. Dies umfasst die Stadt Wittlich, die Verbandsgemeinde Wittlich-Land, Teile der Verbandsgemeinde Kröv-Bausendorf sowie die Verbandsgemeinde Manderscheid.

Nach dieser Herangehensweise ergibt sich für die Stadt Wittlich für die Versorgung im **Nahbereich** ein Einzugsbereich von **31.850 Einwohnern**. Für den **Mittelbereich** können der Stadt Wittlich **52.238 Einwohner** zugerechnet werden.

Im Folgenden werden in Abstimmung mit der Regionalplanung sowie in fachlicher Beratung mit der Landesplanung die Einzugsbereiche nach Vorgabe der Regional- und Landesplanung der Erarbeitung des Konzeptes zugrunde gelegt.

3.4 Zusätzliche Betrachtungen für den Einzugsbereich

Die Einzugsbereiche nach den Vorgaben des LEP IV und des RROP entsprechen gemäß ihrer Ausrichtung an den administrativen Grenzen der Gebietskörperschaften nicht den tatsächlichen Einzugsbereichen der Stadt Wittlich. Allerdings lässt sich auch durch die alleinige Betrachtung der Fahrtentfernungen dieser Einzugsbereich nicht alleine realistisch abbilden. Somit können einige Orte, die faktisch ihren Grundbedarf in Wittlich decken, nicht im Konzept berücksichtigt werden. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Begründung zu den Zielen Z 35 bis Z 40 des LEP IV die Aussage zu entnehmen ist, dass *„im Anschluss an die Kommunal- und Verwaltungsreform [...] auch eine Anpassung der Mittelbereiche zu prüfen [ist] und, sofern erforderlich, zeitnah umzusetzen. Hierbei sind die im Zeitverlauf sich ändernden Verflechtungsbeziehungen zu berücksichtigen.“* Eine solche Prüfung der Nah- und Mittelbereiche drängt sich in einigen Gebieten des ländlichen Raums auf, da die Zuschnitte der Einzugsbereiche nach den Vorgaben der Regional- und Landesplanung mit den realen Verhältnissen nicht übereinstimmen. Dies gilt nicht nur, aber vor allem, für den Einzelhandel und das Einkaufsverhalten der Bevölkerung. Auch neue Technologien und neue Verkehrswege sollten daher bei der Betrachtung des Nah- und Mittelbereiches zukünftig berücksichtigt werden. Hierzu muss für Wittlich vor allem der Neubau des Hochmoselübergangs zur Verbindung von B 50 neu auf der Hunsrücker und A 60 auf der Eifeler Moselseite zukünftig berücksichtigt werden. Nach Realisierung des Verkehrsweges liegt Wittlich an einem Fernstraßenkreuz, das sowohl für die Nord-Süd- als auch für die Ost-West-Verbindung eine wichtige Rolle übernehmen wird. Im Bereich der gewerblichen Entwicklung wurde dieses Potenzial bereits erkannt; es haben sich zahlreiche Unternehmen in Wittlich angesiedelt, die von dieser Entwicklung profitieren werden. Im Einzelhandel ist hier nach Bau des Hochmoselübergangs sicherlich eine neuerliche Betrachtung des Wittlicher Einzugsbereichs vorzunehmen, dann unter realen Verhältnissen.

Zur Überprüfung der Einzugsbereiche der Stadt Wittlich hat die Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit einer Abschlussarbeit an der Fachhochschule Trier eine detaillierte Kundenbefragung im Herbst 2011 durchgeführt. Dabei wurde durch die Arbeit an der FH eine direkte und persönliche Kundenbefragung auf den Parkplätzen der wichtigsten Betriebe sowie in der Innenstadt durchgeführt. Die Verwaltung hat zudem eine Befragung über Fragebögen als Beilagen in den Amtsblättern Wittlich und den im Einzugsbereich befindlichen Gemeinden in der Umgebung sowie über ausgelegte Fragebögen bei öffentlichen Einrichtungen der Stadt schriftlich durchgeführt. In einer gemeinsamen Veranstaltung am 07. März 2012 wurden die Ergebnisse¹² der Befragungen den Einzelhändlern vorgestellt.

¹² Die Dokumentation der Befragungsergebnisse in der Aufbereitung für die Veranstaltung am 07. März 2012 ist als Präsentation auf der Internetseite der Stadtverwaltung Wittlich unter www.wittlich.de erhältlich.

Die wichtigste Verbindung zur Stadt Wittlich sahen die Befragten in den Begriffen rund um die „Säubrenner“ sowie die Themen Einkaufen, Arbeiten und Innenstadt. Dabei wurden diese Begriffe durchaus mit positiven sowie negativen Eigenschaften belegt (z.B. Verkehrschaos).

Eine wichtige Aussage lässt sich aus der Angabe über die Besuchshäufigkeit ableiten. Hierzu gaben die überwiegende Mehrheit der Befragten an, regelmäßig mehrmals monatlich oder wöchentlich die Innenstadt zu besuchen. Das führt zu der Erkenntnis, dass sowohl bei den Befragten in der Stadt (persönliche Befragung) als auch bei denen aus dem Umkreis (schriftliche Befragung) die Wittlicher Innenstadt eine gewisse Anziehungskraft erkennen lässt. Auf dieses Potenzial sollte weiter aufgebaut werden. Dabei ist auch zu beachten, dass die meisten Kunden die Innenstadt mit dem Pkw ansteuern. Hierbei spielt es anscheinend keine Rolle, ob die Kunden aus der Stadt selbst oder aus dem Umkreis kommen. Innerhalb der Stadt ist die Innenstadt aber auch zu Fuß gut zu erreichen.

Ebenfalls wichtig für die Analyse der Bedeutung der Wittlicher Innenstadt ist das Ergebnis der Frage nach dem Besuchszweck der Innenstadt. Hierbei entfielen die meisten Antworten auf Einkaufen und Arztbesuch. Aus diesen Angaben lässt sich eine Funktion der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich ableiten. Unterstützt wird diese Annahme durch die Angaben, dass die Innenstadt wegen der verkehrsgünstigen Anbindung, den kostenfreien Parkplätzen und der gemütlichen Atmosphäre aufgesucht wird. Auch diese Standortfaktoren der Innenstadt sollten im Rahmen der Zentrenentwicklung gestärkt werden, um die Innenstadt zu den übrigen Handelslagen konkurrenzfähig zu halten.

Auf die Frage nach den negativen Aspekten der Innenstadt wurden vor allem die geringe Auswahl und die Konkurrenz zu Trier angesprochen. Auch Faktoren, wie der Verkehr und Ladenleerstände oder uneinheitliche Öffnungszeiten wurden kritisch angemerkt. Als fehlende Angebote in der Innenstadt wurden hauptsächlich hochwertige Bekleidung und Lebensmittelnahversorgung genannt. Diese Angaben decken sich in etwa mit den weiteren Ausführungen und Erkenntnissen dieses Konzeptes. Ein aus gutachterlicher und planerischer Sicht klar zu erwartendes Ergebnis ergab sich aus der Frage nach den Konkurrenzstandorten zu Wittlich. Hier wurde mit deutlichem Abstand zu anderen Standorten die Stadt Trier am häufigsten genannt. Auch im Hinblick auf die zu erwartenden Kaufkraftströme in der Region lässt sich diese Antwort bestätigen. Das ergibt sich auch aus den Angaben zu Kaufkraft und Kaufkraftbindung, die die Stadt Trier derzeit ihrem eigenen Einzelhandelskonzept-Entwurf zu Grunde legt¹³.

Als Schlussfolgerung erging in der Veranstaltung der Hinweis, dass die Einzelhändler der Innenstadt insbesondere an der Attraktivität der Läden und den Öffnungszeiten arbeiten müssen. Die Verwaltung hingegen soll konzeptionell über die Themen Verkehrsführung und Parkraummanagement nachdenken. Auch die Akquisition neuer Gewerbetreibender soll zur Aufwertung der Innenstadt beitragen, wozu letztlich auch dieses Konzept beitragen soll.

Andere Schlussfolgerungen können jedoch aus Sicht des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht mit empfohlen werden. So sollte anstatt eines Einkaufsführers zur Auslage mit den Öffnungszeiten besser ein gemeinsamer Internetauftritt der Betriebe initiiert werden, wo auch kurzfristig Veränderungen möglich sind. Alternativ könnte die Internetpräsenz einzelner Betriebe durch aktive Unterstützung gefördert werden, um Kunden zu erreichen und zu informieren (Stichwort: e-Marketing)

¹³ vgl. Einzelhandelskonzept Trier 2025+, aufgerufen unter www.trier.de/Wirtschaft-Arbeit/Einzelhandel/Einzelhandelskonzept.

4 ANGEBOTSSITUATION DES EINZELHANDELS

4.1 Allgemeine Angebotssituation

Zur Erstellung des vorliegenden Konzeptes wurde im Wittlicher Stadtgebiet im April 2014 eine detaillierte Bestandsaufnahme der Einzelhandelssituation durchgeführt. Hierbei wurde der gesamte Untersuchungsbereich auf Grundlage des bestehenden Konzeptes durch eine Begehung aufgenommen. Darüber hinaus wurde aus einer Datenauswertung der Einzelhandelsbestand in der Umgebung der Stadt berücksichtigt.

Das Konzept stützt sich auf eine Gliederung der angebotenen Waren in Sortimente und Warengruppen. Letztere sind in die folgenden Kategorien eingeteilt:

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 und elektronische Medien	Telekommunikation
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Baby- / Kinderartikel
Spielwaren / Hobby	

Tabelle 2: Warengruppen als Grundlage für die Einzelhandelsuntersuchung
(Quelle: GfK)

Die gewonnenen Daten wurden nach der Festlegung des Einzugsbereiches für dieses Gutachten entsprechend angepasst und zur Bewertung der Einzelhandelssituation herangezogen. Im Folgenden wird daher unterschieden zwischen den Angeboten:

- Im Stadtgebiet sowie im Nahbereich
- in der weiteren Umgebung (restlicher Einzugsbereich wie zuvor beschrieben).

Des Weiteren unterscheidet die spätere Aussage zwischen zwei typischen Bedarfsarten, nämlich den Angeboten zur Deckung:

- des kurzfristigen Bedarfs und
- des mittel- bis langfristigen Bedarfs.

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

4.2 Struktur des Einzelhandelsangebots

4.2.1 Einzelhandelsangebot im Nahbereich

Für den Nahbereich der Stadt Wittlich gilt die Versorgung mit Gütern des täglichen - also kurzfristigen Bedarfs - als maßgeblich. Die Sortimente des kurzfristigen Bedarfs verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet mit Schwerpunkt in verschiedenen Konzentrationsbereichen. Zumeist handelt es sich hierbei um Filialisten und größere Ladenlokale mit einer entsprechenden Bedeutung und „Systemrelevanz“.

Eine genaue Abbildung zur Lage der jeweiligen Angebote im Stadtgebiet ist der Kartendarstellung aus der Bestandsaufnahme der Angebote zu entnehmen.¹⁴

Ergänzend werden die vorhandenen Angebote im Nahbereich außerhalb des Stadtgebietes zu berücksichtigen sein, die für die wohnortnahe Versorgung eine wichtige Funktion übernehmen können.

Warengruppen	Verkaufsfläche in m ² (ca.)	Davon im Stadtgebiet
Nahrungs- und Genussmittel	17.147	16.818
Gesundheits- und Körperpflege	4.337	4.321
Blumen	784	784
Zeitschriften	378	378
Summe	22.620	22.275

Tabelle 3: Verkaufsflächen nahversorgungsrelevanter Angebote im Nahbereich Wittlich
(Quelle: eigene Erhebung)

Zusammenfassend ergibt sich aus den vorangestellten Daten für Waren des kurzfristigen Bedarfs im Stadtgebiet Wittlich eine Verkaufsfläche von **22.275 m²** und im restlichen Nahbereich von **345 m²**. Insgesamt sind für die Nahversorgung damit **22.620 m²** Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Angeboten vorhanden.

4.2.2 Einzelhandelsangebot im Mittelbereich

Für den Mittelbereich Wittlich wird die Stadt Wittlich als Mittelzentrum und damit als maßgeblicher Versorgungsstandort für mittel- bis langfristige Sortimente durch das LEP IV festgelegt. Die für den Mittelbereich zu berücksichtigenden Angebote des mittel- bis langfristigen Bedarfs verteilen sich über das gesamte Gebiet der Stadt Wittlich sowie der Verbandsgemeinden Manderscheid, Wittlich-Land und Teilen von Kröv-Bausendorf. Die betreffenden Sortimente wurden ergänzend zu den bereits genannten Waren des kurzfristigen Bedarfs erfasst. In diesem Fall wird die Relevanz für den gesamten mittleren Einzugsbereich angesetzt, da die Angebote des mittel- bis langfristigen Bedarfs, dem mittelzentralen Status der Stadt entsprechend, den gesamten Mittelbereich theoretisch abdecken sollen. Bei der Kartierung wurden Filialisten und inhabergeführte Ladenlokale gleichermaßen berücksichtigt. Für die Angebote im Mittelbereich außerhalb des Wittlicher Stadtgebietes, wurde keine detaillierte Bestandsaufnahme durchgeführt. Die hier vorhandenen großen Betriebe sind in die Endbetrachtungen des Konzeptes jedoch eingeflossen.

¹⁴ Eine genaue Darstellung der ermittelten Einzelhandelsbetriebe aus der Bestandsaufnahme ist der Kartendarstellung im Maßstab 1:2.000 im Anhang des Konzeptes zu entnehmen.

Von direkter Bedeutung für die dem Versorgungsauftrag entsprechenden Zuordnungen sind hier vor allem die Betriebe in der Stadt Wittlich selbst.

Warengruppen	Verkaufsfläche in m ² (ca.)
Baumarktspezifische Waren	19.540
Bekleidung	9.995
Einrichtungsbedarf	8.175
Bücher / Schreibwaren	1.315
Unterhaltungselektronik / elektronische Medien	820
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	955
Spielwaren / Hobby	1.850
Foto / Optik	925
Schuhe / Lederwaren	4.340
Informationstechnologie	390
Sport / Camping	1.950
Glas / Porzellan / Keramik	2.615
Uhren / Schmuck	495
Telekommunikation	415
Baby- / Kinderartikel	280
Summe	54.060

Tabelle 4: Verkaufsflächen mittelbereichsrelevanter Angebote in der Stadt Wittlich
(Quelle: eigene Erhebung)

Es wird davon ausgegangen, dass die Deckung des Bedarfs im mittleren Einzugsbereich der Stadt Wittlich von der Stadt selbst übernommen werden soll. Angebote in kleineren Gemeinden, beispielsweise Grundzentren oder gar Orten ohne zentralörtliche Bedeutung, werden als nicht direkt relevant für den gesamten Mittelbereich sondern lediglich für den unmittelbaren Standort, also zur Grundversorgung, angenommen. Dennoch wird der Bestand im Umfeld im weiteren Verlauf des Konzeptes berücksichtigt; ermittelte Potenziale werden im Anschluss überprüft, so dass diese im Hinblick auf den außerhalb Wittlichs vorhandenen Bestand korrigiert werden können. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des LEP IV wird durch die nachfolgende Potenzialermittlung festgestellt, wo tendenziell großflächige Märkte tragfähig und verträglich sein können. Die weitere Regelung obliegt dann der Bauleitplanung und damit dem Ermessensspielraum der Gemeinden. Dies wird durch die nachfolgenden Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bereits in groben Zügen vorbereitet.

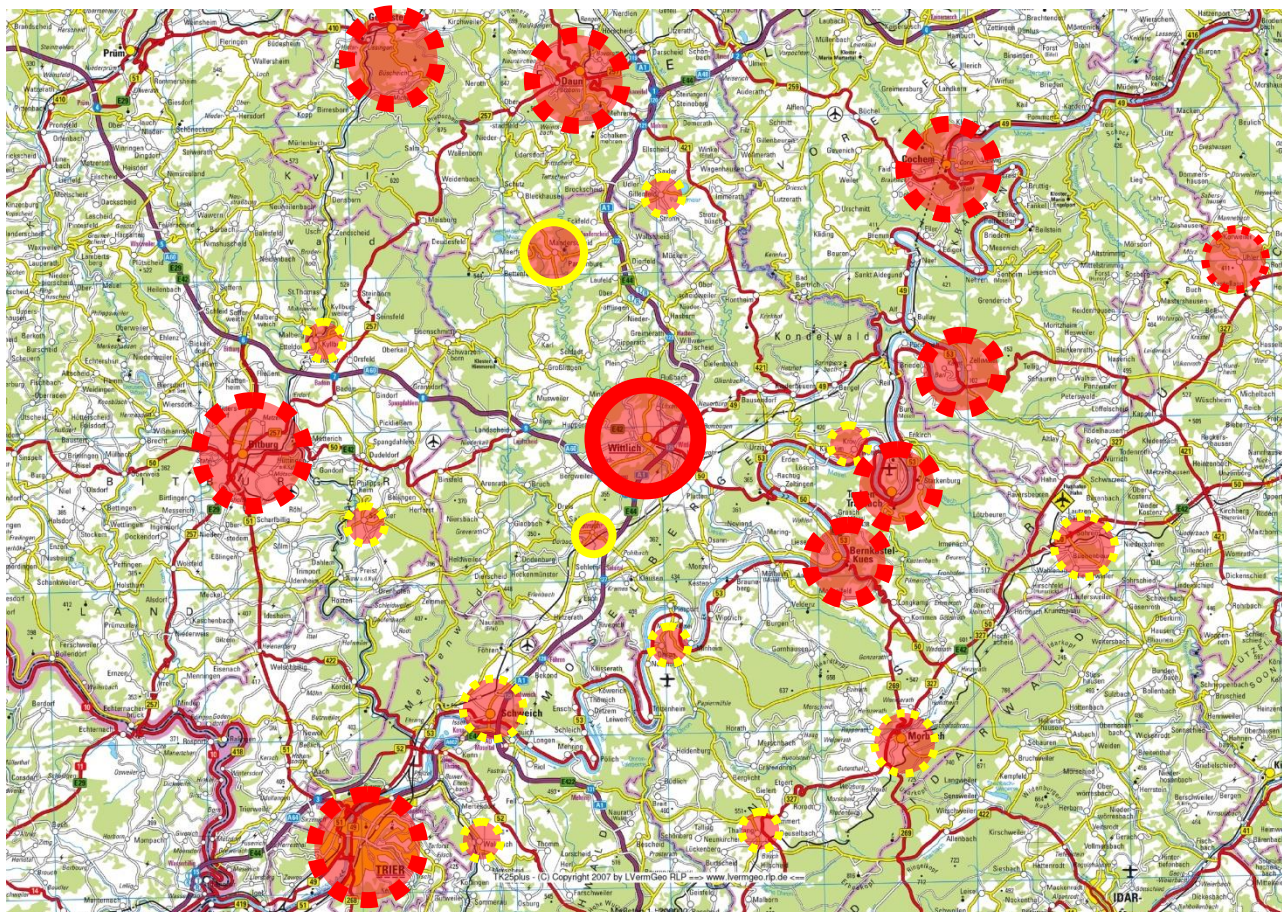
Zusammenfassend ergibt sich aus den vorangestellten Daten eine Verkaufsfläche für Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs mit Bedeutung für den gesamten zugewiesenen mittleren Einzugsbereich von **54.060 m²**.

4.2.3 Haupt- und Nebenhandelsstandorte

Zur Beurteilung der Versorgungssituation im Einzugsbereich werden nachfolgend gesonderte Betrachtungen für Haupthandelsstandorte und Nebenhandelsstandorte angestellt. Diese setzen sich typischerweise aus einer Häufung verschiedener Einzelhandelsbetriebe zusammen.

Haupthandelsstandorte sind die augenscheinlich großen „Agglomerationen“ von Einzelhandelsbetrieben, die neben dem räumlichen auch einen funktionalen Zusammenhang erkennen lassen.

Nebenhandelsstandorte sind dagegen eher von speziellen, kleineren Agglomerationen geprägt. Hier sind spezifische spezialisierte Angebote meist in Ergänzung zu den Angeboten des kurzfristigen Bedarfs angesiedelt. Maßgeblich für eine solche Situation ist das Vorhandensein eines Magnetbetriebs. Dies kann ein Discounter oder Vollsortimenter, in Einzelfällen jedoch auch ein großes Fachgeschäft, sein.



Legende:

	Haupt- und Nebenhandelsstandorte innerhalb des Wittlicher Mittelbereichs
	Haupt- und Nebenhandelsstandorte außerhalb des Wittlicher Mittelbereichs

Abbildung 5: Zentrale Handelsstandorte großräumig
(Quelle: TK 25 | eigene Darstellung)

In der großräumigen Betrachtung nimmt die Stadt Wittlich eine wichtige Funktion als mittelzentraler Versorgungsstandort wahr. Mit etwa 15 Minuten Fahrtfernung in südöstlicher Richtung und 25 Minuten in nördlicher und westlicher Richtung zu den nächsten Mittelzentren besitzt die Stadt - bezogen auf die Sortimente des mittelfristigen Bedarfs - eine wichtige Bedeutung für das direkte Umland. Die näher gelegenen Versorgungsstandorte decken in erster Linie den Bedarf an kurzfristigen Sortimenten ab. Aber auch hier ist Wittlich ein starker Handelsstandort für die Versorgung der Bevölkerung in der Fläche. Konkurrenzsituationen entstehen erst ab einer Entfernung von etwa 15 Fahrminuten insbesondere in nördlicher und westlicher Richtung. In südlicher und östlicher Richtung ist in einer Entfernung von über 10 Minuten mit einer auftretenden Konkurrenzsituation zwischen Wittlich und anderen Handelsstandorten zu rechnen. Zu bedenken ist auch die gute Verkehrsanbindung mit zwei Autobahnen, was die Stadt zum stärksten Mittelzentrum als Handels- und Gewerbestandort zwischen Trier und Koblenz identifiziert.

Innerhalb des Stadtgebietes selbst haben sich ebenfalls Standorte mit unterschiedlicher Bedeutung entwickelt, die wiederum in Haupt- und Nebenhandelsstandorte unterschieden werden. Eine Besonderheit ist in den Bereichen zu sehen, die sich auf Grund ihres Sortimentsbesatzes weder zu der einen noch zu der anderen Gruppe zählen lassen. Hierbei wird nachfolgend von Übergangstandorten gesprochen, deren Entwicklung sich durch klare Leitlinien im Zentrenkonzept weitergehend steuern lassen muss.



Legende: ■ Haupt- und ■ Nebenhandelsstandorte sowie ■ Übergangstandorte im Stadtgebiet

Abbildung 6: Zentrale Handelsstandorte im Stadtgebiet Wittlich
(Quelle: Bestandskartierung | eigene Darstellung)

Neben den aufgeführten Standorten in der obigen Abbildung sind weitere Standorte im Stadtgebiet Wittlichs vorhanden, auf die jedoch erst im weiteren Konzeptverlauf eingegangen wird. Zudem kann bereits festgehalten werden, dass der Handel fast ausschließlich in der Kernstadt – also dem Stadtgebiet ohne die Stadtteile – stattfindet. In den übrigen Stadtteilen sind keine zusammenhängenden Strukturen erkennbar, die einen Einfluss auf die Einkaufsstruktur der Stadt Wittlich haben.

Der Haupthandelsstandort der Stadt Wittlich ist zum einen die gewachsene Innenstadt bei Burg- und Neustraße. Hier ist die historische Entwicklung der Stadt und des Marktplatzes ausschlaggebend für eine gewachsene und durchmischte Struktur. Ein weiterer Haupthandelsstandort ist jedoch am Rande der Stadt im dort befindlichen Kaufhaus Bungert zu sehen. Die Sortimentsmischung der dort vorhandenen großen Verkaufsfläche steht in Konkurrenz zur

Innenstadt. Zudem gibt es den planerisch entwickelten Handelsstandort im Vitelliuspark, der auch zukünftig für die nicht in der Innenstadt anzusiedelnden Betriebe entwickelt werden soll.

Als von den Haupthandelsstandorten zu unterscheidende Nebenhandelsstandorte ergeben sich aufgrund des beschränkten Sortiments oder der fehlenden Dichte der Betriebe einige Bereiche im Wittlicher Stadtgebiet, die jedoch nicht alleine für einen einzigen Betrieb stehen müssen. Sie sollen vielmehr die Ergänzung der Handelsstruktur im Stadtgebiet abbilden und dabei eine deutliche Relevanz für diese Struktur aufzeigen. Dazu gehören die Bereiche an der Schloßstraße, der Kurfürstenstraße, der Rudolf-Diesel-Straße und der Gottlieb-Daimler-Straße. Sie sind durch teilweise innerstädtische Angebote geprägt, die nur schlecht in das Stadtgefüge integriert sind.

Als zusätzliche Kategorie wurde für Wittlich eine Handelsbedeutung identifiziert, die auf eine ungeordnete Ansiedlungspolitik für den Einzelhandel zurückzuführen ist. Es handelt sich dabei um Standorte, die Einfluss auf die flächige Versorgung haben, nicht jedoch nur monostrukturiert sind. Hier befinden sich mehrere Betriebe, die in sich bereits ein kleines Zentrum darstellen können, wie in der Friedrichstraße. Der zweite Standort befindet sich in der Justus-von-Liebig-Straße. Hier befindet sich ein großer Nahversorger, der allein durch seine Sortimentsmischung bereits systemrelevant ist und Einfluss auf die Handelsstruktur ausüben kann. Bei einer weiteren ungesteuerten Ansiedlung des Handels in Wittlich könnten aus diesen Standorten Zentren entstehen, die unmittelbar in Konkurrenz zu den Haupthandelsstandorten treten würden. Sie werden daher als Übergangstandorte bezeichnet.

4.2.4 Nahversorgung

Die Nahversorgungsfunktion einzelner Standorte mit Sortimentsangeboten aus den Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheits- und Körperpflege“ wird u.a. durch die direkte (teils fußläufige) Anbindung an ihren Einzugsbereich charakterisiert, während Angebote zur Deckung des mittel- bis langfristigen Bedarfs idealerweise in Form eines kombinierten Einkaufs nachgefragt werden und daher eine zentrale Lage benötigen. Die Nahversorgungsstandorte sind hingegen nicht auf eine zentrale Lage angewiesen. Die Stadt Wittlich ist im Hinblick auf die Nahversorgung in der Innenstadt nicht optimal versorgt, da dauerhafte Strukturen fehlen. Vielmehr kann hier durch Wochenmarkt und Lebensmittelhandwerk ein Ausgleich in einem gewissen Umfang angenommen werden, der von einem kleinen Laden unterstützt wird. Generell besteht im Stadtgebiet das Problem der fußläufigen Anbindung, da viele Angebote über die Stadt verteilt sind, was weite Wege mit sich bringt, die fußläufig nicht in allen Bereichen ausreichend zu überwinden sind.

Zur flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung im der Stadt zugewiesenen Nahbereich sind nur kleinere Angebote vorhanden, welche aber lediglich geeignet erscheinen eine nur ungenügende Grundversorgung anzubieten. Daher ist die Versorgung sehr auf Wittlich konzentriert, was zum einen den Ausbau in der Fläche – also beispielsweise in der Verbandsgemeinde Wittlich-Land – zukünftig weiter erschweren wird. Zum anderen wird Wittlich als Handelsstandort zunehmend an Bedeutung gewinnen, da die Konzentration von Angeboten wegen der Mobilität der Bevölkerung im ländlichen Raum und der noch weiter anhaltenden Landflucht zu einer Ballung des Handels in den Mittelzentren der Region führen wird. Allerdings ist die geschickte Steuerung dieser Entwicklung der Schlüssel zu einer guten Ausstattung der Stadt Wittlich bei gleichzeitigem Aufrechterhalten der Funktion der Innenstadt.

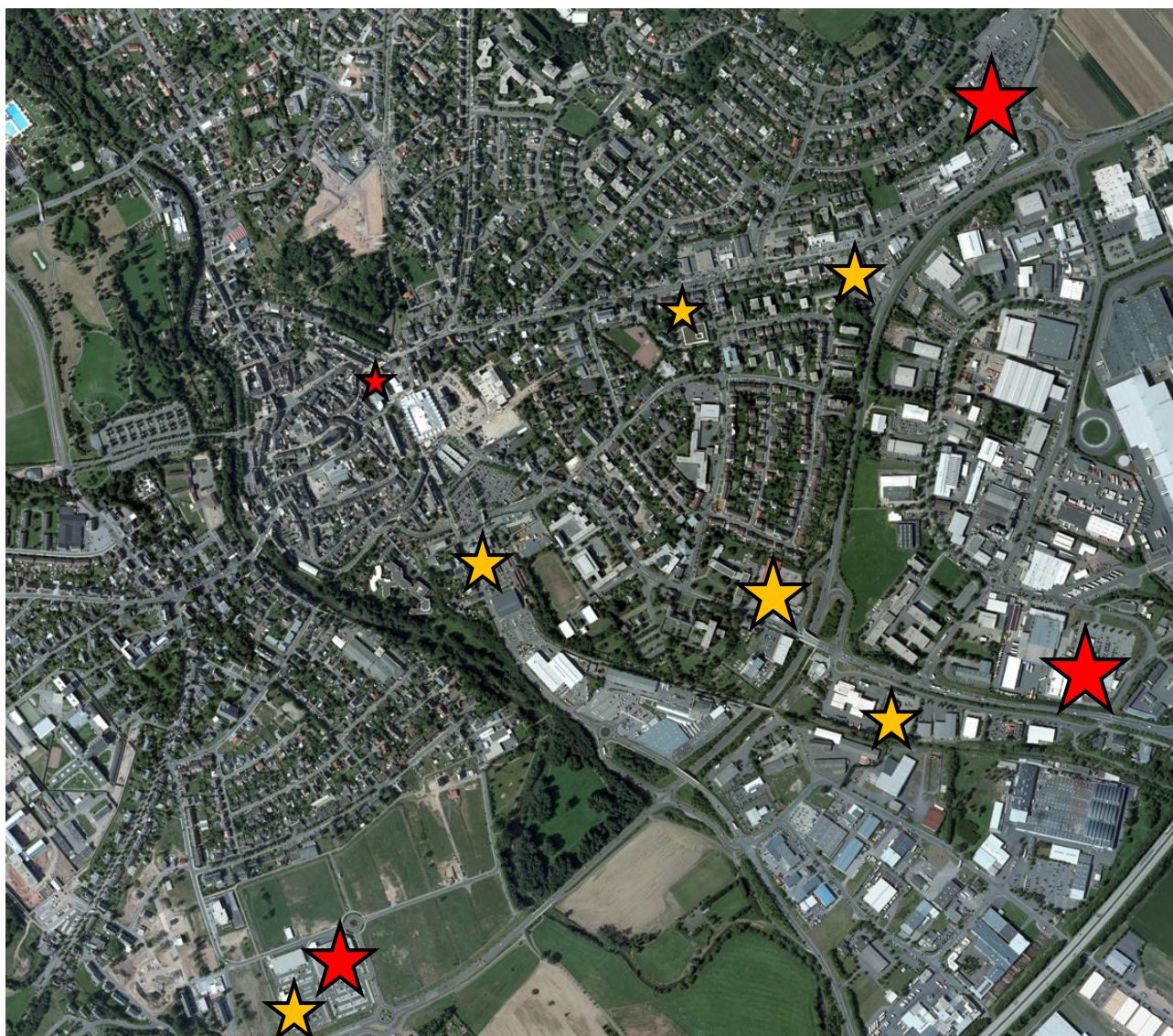


Abbildung 7: Nahversorger in der Stadt Wittlich
(Quelle: Luftbild | eigene Darstellung)

Es wird aus der Struktur und der Verteilung der Nahversorger auf Grundlage ihrer Eigenart als **Vollversorger** oder **Discounter** und der nach Einteilung in unterschiedliche Größenklassen dargestellten Einzelhandelsbetriebe deutlich, dass die maßgebliche Nahversorgung nicht in der direkten Innenstadtlage stattfindet. Insbesondere die Vollversorgung, die zwar aktuell durch sich der Vollversorgung angleichende Konzepte einiger Discount-Ketten nachverdichtet wird, findet nicht innerhalb der Stadt sondern an den Randbereich mit guten verkehrlichen Anbindungen statt. Dadurch ist zwar eine gute Erreichbarkeit dieser Standorte für Einwohner umliegender Ortsgemeinden sichergestellt. Allerdings können hier nur schwer Kombinationseffekte mit dem Einkaufen in der Innenstadt ausgelöst werden. Zudem müssen die Bewohner der Innenstadt diese für die Vollversorgung verlassen. Es sollte daher bei der Steuerung von Ansiedlungen darauf geachtet werden, dass die Innenstadt aktiv gestärkt wird und nicht die bisherige Streuung der Angebote weiter ausgebaut wird.

4.2.5 Ergänzungsbereiche

Ergänzungsbereiche umschreiben große vorhandene nicht zentrenrelevante Angebote, die zwar an der bestehenden Stelle nicht stören, eine Ausweitung auf zentrenrelevante Sortimente jedoch

verhindert werden soll. Als solcher Standort im Sinne der Stadtstruktur könnte der Bereich im Gewerbegebiet des Stadtteils Wengerohr definiert werden. Dieser Standort gilt als städtebaulich nicht integriert. Daher ist hier nicht von einem typischen Ergänzungsbereich zu sprechen. Hier befindet sich beispielsweise ein großer Baustoffhändler. Zudem ist in den Gewerbegebieten der Wittlicher Kernstadt wegen der dort befindlichen Autohäuser sowie den baumarktspezifischen Sortimenten und Angeboten aus dem Bereich Einrichtungsbedarf von Ergänzungsbereichen zu sprechen. Eine weitere Entwicklung dieser Handelsnutzungen scheint durch die nachträgliche Reglementierung in den bestehenden Bebauungsplänen jedoch derzeit nicht wahrscheinlich.

4.3 Fazit der Angebotsanalyse

Auf Grund der vorliegenden Daten kann derzeit davon ausgegangen werden, dass in der Stadt Wittlich - bis auf wenige Ausnahmen - alle wesentlichen Sortimente vorhanden sind und im Einzugsbereich des Mittelzentrums durch die städtischen Angebote eine befriedigende Versorgung gegeben ist.

Bei den Fachsortimenten fällt im Einzugsbereich des Mittelzentrums auf, dass einige Warengruppen schwächer abgedeckt sind als andere. Klar ist aber, dass teilweise qualitative Lücken bestehen, die durch spezialisierte Fachgeschäfte zu decken wären, da entsprechende Sortimente in einem Discounter oder Vollsortimenter zwangsläufig nur in geringer Breite und Tiefe angeboten werden können.

Wichtig für die Stadt Wittlich scheint eine geordnete Entwicklung und Steuerung des Handels im Stadtgebiet zu sein, um einer weiteren Fragmentierung der Angebote über das Stadtgebiet und somit einer Schwächung der Innenstadt entgegenzuwirken.

5 NACHFRAGESITUATION DES EINZELHANDELS

5.1 Allgemeines

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

Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial wird aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ermittelt. Hierzu wird, basierend auf dem durchschnittlichen Einkommen, der Kaufkraftindex berechnet, welcher im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt die Kaufkraft für einzelne Warengruppen in Wittlich 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- und -abfluss bieten neben der Zentralität einen weiteren Ansatz, den Einkaufsstandort Wittlich 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 am Bezugsort. Hier kann zwischen der Zentralität des Einzugsbereichs insgesamt und der Zentralität des Kernstandortes sowie einzelner Stadtteile unterschieden werden. Es ist zu beachten, dass die Zentralität nicht als absolute Vergleichsgröße herangezogen werden kann. Vielmehr gibt sie Aufschluss darüber, wie der betrachtete Standort im Vergleich zu anderen Standorten ähnlicher Lage und Größe aufgestellt ist. Keinesfalls ist durch die Zentralität ein Vergleich von Grund-, Mittel- und Oberzentren untereinander möglich.

5.2 Kaufkraftpotenzial

In der Bundesrepublik Deutschland liegt die Kaufkraft einer Person bei durchschnittlich 5.500 € pro Jahr¹⁵. Für die Stadt Wittlich gilt auf Grund der regionalspezifischen Einkommenssituation ein Kaufkraftindex von 95,2 %¹⁶. Hieraus ergibt sich eine Kaufkraft von 5.236 € pro Person und Jahr im Nahbereich der Stadt Wittlich (Vollversorgung) sowie von 2.715 € pro Person und Jahr im

¹⁵ Quelle: GfK Konsumforschung GmbH, 2013.

¹⁶ Quelle: IHK Trier; nach: GfK Marktforschung GmbH, 2013.

anzusetzenden Mittelbereich der Stadt (ohne Nahversorgung). Diese Angaben werden im Folgenden den Berechnungen zu Grunde gelegt.

Warengruppe	Kaufkraft in €* in €	Kaufkraft-index in %	Kaufkraft in der Stadt Wittlich in €	Kaufkraft im übrigen Nahbereich in €	Kaufkraft im übrigen Mittelbereich in €
Nahrungs- und Genussmittel	2.215	95,2	38.635.235	28.526.223	0
Gesundheits- und Körperpflege	433		7.552.622	5.576.458	0
Baumarktspezifische Waren	600		10.465.526	7.727.194	11.645.626
Bekleidung	459		8.006.128	5.911.303	8.908.904
Einrichtungsbedarf	448		7.814.260	5.769.638	8.695.400
Bücher / Schreibwaren	231		4.029.228	2.974.970	4.483.566
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	186		3.244.313	2.395.430	3.610.144
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	177		3.087.330	2.279.522	3.435.460
Spielwaren / Hobbys	117		2.040.778	1.506.803	2.270.897
Foto / Optik	120		2.093.105	1.545.439	2.329.125
Schuhe / Lederwaren	108		1.883.795	1.390.895	2.096.213
Informationstechnologie	114		1.988.450	1.468.167	2.212.669
Sport / Camping	100		1.744.254	1.287.866	1.940.938
Glas-Porzellan-Keramik	81		1.412.846	1.043.171	1.572.159
Uhren / Schmuck	58		1.011.668	746.962	1.125.744
Telekommunikation	39		680.259	502.268	756.966
Baby-/ Kinderartikel	14		244.196	180.301	271.731
			95.933.992	70.832.608	55.355.540
			222.122.140		

Tabelle 5: Kaufkraft im Einzugsbereich der Stadt Wittlich
(Quelle: eigene Berechnung)

Aus diesen Zahlen ergibt sich im Hinblick auf die Einwohner im Einzugsbereich ein Versorgungsauftrag für die Stadt Wittlich, der sich an den Potenzialen von 80,29 Mio. € für die Nahversorgung und 141,83 Mio. € für die Versorgung mit Gütern des mittel- bis langfristigen Bedarfs orientieren soll. Eine entsprechende Versorgung in diesem Umfang steht Wittlich demnach zu, um das Potenzial am Ort zu halten und eine adäquate Versorgung der eigenen Bevölkerung sicherzustellen.

Es ergibt sich ein gesamtes **Kaufkraftpotenzial** von ca. **222,12 Mio. €**.

5.3 Kaufkraftbindung

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

¹⁷ Die Mittelwertanalyse basiert auf Erfahrungswerten, verschiedenen konkreten Umsatzangaben der Betriebe und Filialisten und branchenspezifischen Angaben der EHI Retail Institute GmbH, Köln, Handel aktuell 2008/2009/2010.

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 lassen sich erste Rückschlüsse auf die Versorgungssituation und die Potenziale für Wittlich ziehen.

Warengruppe	Kaufkraft im Einzugsbereich in Mio. €	Umsatz nach Flächenproduktivität in Mio. €	Kaufkraftbindungsquote in %
Nahrungs- und Genussmittel	67,16	66,15	98,5
Gesundheits- und Körperpflege	13,13	14,86	113,2
Baumarktspezifische Waren	29,84	28,36	95,1
Bekleidung	22,83	28,49	124,8
Einrichtungsbedarf	22,28	21,09	94,7
Bücher / Schreibwaren	11,49	7,25	63,1
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	9,25	3,03	32,8
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	8,80	2,39	27,1
Spielwaren / Hobbys	5,82	5,00	85,8
Foto / Optik	5,97	2,96	49,6
Schuhe / Lederwaren	5,37	11,28	210,1
Informationstechnologie	5,67	1,76	31,0
Sport / Camping	4,97	6,44	129,4
Glas-Porzellan-Keramik	4,03	3,79	94,1
Uhren / Schmuck	2,88	2,57	89,2
Telekommunikation	1,94	1,04	53,5
Baby-/ Kinderartikel	0,70	0,56	80,4
Summe	222,12	207,02	

Tabelle 6: Kaufkraftbindung im Einzugsbereich
(Quelle: eigene Berechnungen)

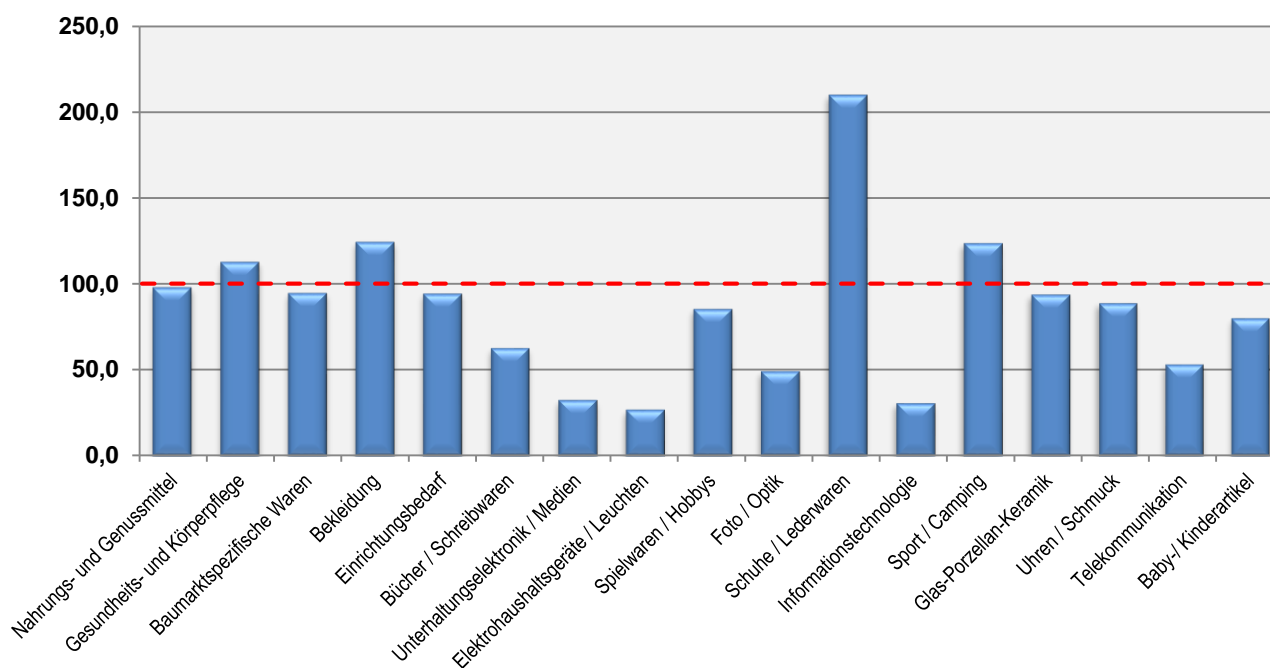


Abbildung 8: Kaufkraftbindungsquoten
(Quelle: eigene Darstellung)

Aus den Tabellen wird ersichtlich, dass einige Warengruppen noch nicht über eine Deckung der Kaufkraft von etwa 100 % verfügen. Das bedeutet, dass Kaufkraft vom Standort Wittlich abfließt. Andererseits gibt es einige Warengruppen, in denen mehr Kaufkraft gebunden wird, als der Stadt Wittlich tatsächlich zugeschrieben wird.

Die Bindungsquoten in den beiden ersten Warengruppen, die maßgeblich die Nahversorgung betreffen, zeigen eine leichte Unter- bzw. Überschreitung der 100 % Bindung auf. Dabei liegen die Werte für ein Mittelzentrum dieser Größenordnung noch relativ niedrig.

Bei den sonstigen Warengruppen handelt es sich teilweise um starke Bindungsquoten, die jedoch im Wechselspiel mit anderen Mittelzentren und angrenzenden Mittelbereichen zu bewerten sind. Auch ist die Rolle des Oberzentrums Trier und die Lage an zwei Autobahnen in die Beurteilung des Standortes Wittlich mit einzubeziehen.

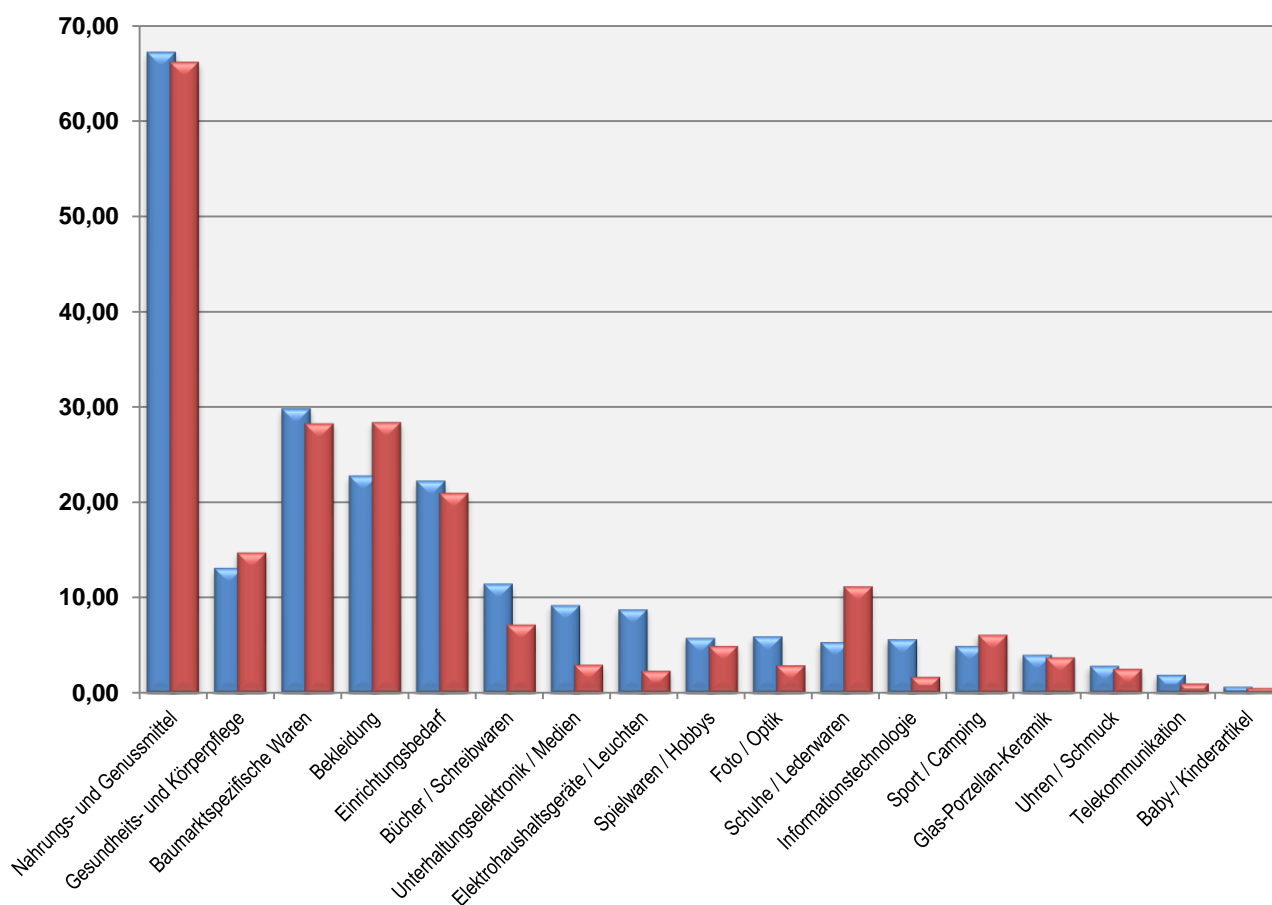


Abbildung 9: Kaufkraft (blau) und Umsatz (rot) je Warengruppe in Mio. €
(Quelle: eigene Darstellung)

Bezug nehmend auf die einzelnen Warengruppen muss die errechnete Kaufkraftbindungsquote aber in einigen Fällen bei der Ermittlung der sich daraus ergebenden Potenziale gutachterlich korrigiert werden. Dies bezieht sich insbesondere auf erkennbare Mängel oder besondere Stärken des Angebots einiger Läden. Eine Strahlkraft über den Einzugsbereich hinaus oder die Abwanderung von Kaufkraft in die umliegenden Standorte kann nicht zu 100 % am eigenen Standort kompensiert werden. Des Weiteren sind spezielle große Angebote teilweise für die Bindungsquoten verantwortlich, was im Umkehrschluss bedeutet, dass nicht alle Sortimente aus einer Warengruppe und in allen Qualitätsstufen auch vor Ort vorhanden sind. Hier gilt es also noch nachzusteuern und die in den Warengruppen summierten Angebote genauer zu analysieren.

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 – voraussichtlich nicht ins Gewicht fällt.

Zudem ist zu bedenken, dass die Flächenproduktivität bei kleinen Läden / Fachgeschäften in aller Regel leicht über den Durchschnittswerten für diese Branche liegt, die eher auf Großanbieter (z.B. große Elektrofachmärkte) bezogen sind. Gewisse Unschärfen sind daher auch hier unvermeidlich, da konkrete Umsatzzahlen pro Fläche nur bedingt zur Verfügung stehen. Diese Unschärfen sollen in einem weiteren Schritt gutachterlich korrigiert werden und zu einer angemessenen Entwicklungsdarstellung führen.

Es ist zudem zu beachten, dass bei den Berechnungen nicht alle Betriebe im Mittelbereich in die Bestandsdaten eingefügt wurden. Insofern ist in einigen Warengruppen auch von höheren Bindungsquoten auszugehen, als dies die Berechnungsergebnisse aktuell vermuten lassen. In einer gutachterlichen Korrektur der errechneten Quoten und der sich hieraus ableitenden Potenziale wird diesem Umstand Rechnung getragen. Natürlich betrifft dies nicht alle Warengruppen in einem Umfang, der grundsätzliche Auswirkungen auf die Berechnungsergebnisse erwarten lässt. In manchen Fällen sind detaillierte Betrachtungen allerdings erforderlich, um die Stellung Wittlichs in der näheren Region zu beleuchten und damit die Grundzüge für eine Bewertung der regionalen Verträglichkeit oder Unverträglichkeit von Ansiedlungen in bestimmten Branchen herzuleiten. Da genaue Ansiedlungsvorhaben jedoch nicht Gegenstand dieses Konzeptes sind, wird der regionale Ansatz zur Potenzialermittlung ohne eine konkrete Vorhabenprüfung abgeschlossen.

5.4 Bewertung des Einzelhandelsstandortes

Die Bewertung des Einzelhandelsstandortes stützt sich auf die bereits genannten Zahlen. Aus diesen lässt sich die Einzelhandelszentralität ermitteln. Sie gibt die Bedeutung des Standortes für die Versorgung der Bevölkerung an, stellt aber nur einen statistischen Vergleichswert dar, der verschiedene Standortgemeinden in Abhängigkeit von ihrem Einzugsbereich und ihrer eigenen Bevölkerungszahl vergleichbar macht.

Aus den vorliegenden Daten ergibt sich für die Stadt Wittlich eine Kennziffer für die Einzelhandelszentralität von **216**, bezogen auf alle Angebote im gesamten Stadtgebiet und die reine Bevölkerungszahl der Stadt. Dies bedeutet, dass der Standort Wittlich eine Anziehungskraft über die Stadtgrenzen hinaus erfährt. Genau das entspricht aber auch den Vorgaben zur Versorgung eines Nah- bzw. Mittelbereiches, die nicht nur die Versorgung der eigenen Stadt sehen sondern darüber hinaus Zuweisungen in der Fläche vornehmen. Demnach wären die Umsätze gleichzusetzen mit der Kaufkraft von 2,1-mal der Einwohnerzahl Wittlichs. Hieraus ergibt sich eine Zahl von 39.575 Einwohnern. Im zugewiesenen Nahbereich leben allerdings bereits 31.850 Personen und im Mittelbereich 52.238 Einwohner. Bei einer Gegenüberstellung der potenziellen Kaufkraft und des tatsächlich errechneten Umsatzes wird daher ein anderes Ergebnis erkennbar. In Bezug auf alle Einwohner im Mittelbereich und die Umsätze in der Stadt Wittlich ergibt sich eine Zentralität von etwa 76, was unter Korrektur der Nahversorgung durch die Grundzentren im Mittelbereich auf einen Wert von etwa 93 zu korrigieren ist.

Kaufkraft im Untersuchungsgebiet in Mio. €	Umsatz nach Flächenproduktivität in Mio. €	Mangel an Kaufkraft und Abfluss zu anderen Zentren (pauschal)	
222,12	207,02	15,10 Mio. €	-6,8 %

Tabelle 7: Kaufkraftzufluss
(Quelle: eigene Berechnungen)

Die Zahlen machen deutlich, dass Wittlich als Handelsstandort weniger Kaufkraft bindet, als der Stadt regional- und landesplanerisch zugeschrieben wird. Dabei muss berücksichtigt werden, dass es sich hierbei nicht allein um Abfluss von Kaufkraft handelt. Vielmehr ist von einer Außenwirkung auf die Umgebung des Einzugsbereichs und einem gleichzeitigen Verlust der eigenen Kaufkraft auszugehen, der sich aus dem Abwandern zu Oberzentren und Nachbarzentren begründen lässt. So kann beispielsweise davon ausgegangen werden, dass die Wittlicher Kaufkraft zu einigen Teilen auch nach Trier fließt, da hier ein anderes Einkaufserlebnis und ein breiteres Angebot vorhanden sind. Dem steht ein Kaufkraftzufluss gegenüber, der insbesondere aus dem südöstlich angrenzenden Gebiet resultiert. Hier sind deutliche Unterdeckungen der Kaufkraft zu verzeichnen, was zu einem Abwandern in das nahe gelegene Mittelzentrum Wittlich und gleichfalls in das Oberzentrum Trier führt. Das bedeutet, dass – insbesondere in einigen Warengruppen – die Stadt Wittlich nicht in Konkurrenz mit den Oberzentren treten kann, sehr wohl jedoch gegenüber den umliegenden Mittel- und Grundzentren eine ausgesprochene Magnetwirkung entfaltet. Diese Entwicklung ist ebenfalls in den nachfolgenden Betrachtungen des Konzeptes zu berücksichtigen.

5.5 Weitere Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Wittlich

Für die Entwicklung des Einzelhandels in der Region und im Besonderen in der Stadt Wittlich sind neben den zuvor aufgezeigten Rahmenbedingungen auch andere Themen zu beachten. Sie sind zwar nicht in die Berechnungen zu Kaufkraft und Kaufkraftbindung einzubeziehen, lassen aber in der Folge einige Entwicklungspotenziale einer kritischen Betrachtung zugänglich werden. So sind die folgenden Themen für die Stadt Wittlich in ihrer städtebaulichen Gesamtentwicklung als Mittelzentrum sehr wichtig und prägen das städtische Gefüge und gleichfalls die Handelslandschaft im Stadtgebiet.

5.5.1 Schulstandort

Die Stadt Wittlich ist Schulstandort für Bildungsformen, die ihren Einzugsbereich über den der Stadt als Mittelzentrum zugewiesenen Bereich hinaus erkennen lassen. So befindet sich in der Stadt die Berufsbildende Schule für Technologie und Umwelt, die aus dem gesamten Kreisgebiet Bernkastel-Wittlich Schülerzahlen generiert sowie wegen der einzelnen Abschlussfächer und Themen über die Kreisgrenzen hinaus Angebote schafft, die von Schülern vor Ort wahrgenommen werden. Derzeit besuchen 1.521 Schüler die berufsbildenden Schulformen in der Stadt.¹⁸

Darüber hinaus gibt es in Wittlich eine Vielzahl an allgemeinbildenden Schulen, die für eine rege Pendlerquote bei den Schülerzahlen sorgen. So besuchen derzeit 3.675 Schüler die unterschiedlichen Schulformen, was zu einem Pendlerplus von 1.608 Schülern führt.

Es ist davon auszugehen, dass die Schüler eine gewisse Bindung an ihren Schulstandort verspüren. Insofern ist das schulische Angebot für die Entwicklung der Stadt Wittlich zu beachten.

¹⁸ Statistisches Landesamt, Regionaldaten „Meine Heimat“, Schuljahr 2013/2014.

5.5.2 Einbindung in das Verkehrsnetz

Wie bereits angeführt, befindet sich Wittlich am Schnittpunkt der beiden Autobahnen A 1 / A 48 und A 60 und verfügt über zwei Autobahnanschlussstellen. Damit ist die verkehrliche Anbindung im Bestand bereits sehr gut, verglichen mit den umliegenden Mittelzentren der Region.

Perspektivisch ist durch die Fortführung der A 60 über den Hochmoselübergang mit einer ebenfalls sehr guten Anbindung an den Hunsrück und über die B 50 an die Rhein-Main-Region zu rechnen. Diese Entwicklung führte bereits dazu, dass die Gewerbe- und Industriegebiete Wittlichs eine positive Entwicklung erfahren. Das Lagepotenzial Wittlichs ist bei den vorhandenen aber auch bei interessierten Unternehmen bekannt. Der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur hat durch die Umgehung des Stadtteils Wengerohr als Teil der Maßnahme B 50 neu / Hochmoselübergang schon für eine leichte Verschiebung der Verkehrsverhältnisse im Wittlicher Stadtgebiet gesorgt. Das ist daran zu erkennen, dass die Stadteingänge eine andere Bedeutung für die Zuleitung zur Innenstadt erhalten werden und damit mittel- bis langfristig auch die Standorte am Stadtrand in ihrer Bedeutung unterschiedliche Entwicklungen nehmen werden.

Generell kann davon ausgegangen werden, dass Wittlich zukünftig als Wirtschaftsstandort an der Schnittstelle der A 60 (Nordwesten – Südosten) mit der A 48 / A 1 (Südwesten – Nordosten) Schwerpunktgemeinde für die Konzentration von Gewerbe, Bildung, Wohnen und damit auch dem Handel werden wird. Dies haben die Unternehmen bereits erkannt und die Stadt Wittlich möchte sich diesen Vorteil zu Nutze machen. Auch für die Steuerungsabsicht des Handels im Stadtgebiet bedeutet dies, dass das Zentrenkonzept nicht nur dem Bestand sondern auch den zukünftigen Entwicklungen im Sinne einer integrierten Stadtentwicklungspolitik Rechnung tragen muss.

5.5.3 Starker Wirtschaftsstandort

Wittlich als Mittelzentrum ist auch im Hinblick auf die vorhandenen Arbeitsplätze vor Ort gut aufgestellt. So beschäftigen die größten Betriebe bereits jeweils deutlich über 1.000 Arbeitnehmer. Zu den großen Betrieben gehören beispielsweise Goodyear / Dunlop, Dr. Oetker und Ideal Standard, die als Magneten gesehen werden können. Vor allem der Metall- und Maschinenbau ist in Wittlich tief verwurzelt. Weitere Betriebe im Stadtgebiet sorgen dafür, dass insgesamt mehr Arbeitnehmer in die Stadt ein- als auspendeln. Es ergibt sich ein Einpendler-Überschuss von 6.321 Arbeitnehmern bei einer Gesamtzahl von 12.427 Arbeitsplätzen.¹⁹

Aus Statistiken einzelner Betriebe lässt sich ableiten, dass die Beschäftigten teilweise weite Pendelstrecken zurücklegen. Hieraus kann sich bei einer groben Einteilung der Zahlen in die Nah- und Mittelbereiche Wittlichs sowie die Orte außerhalb dieser zugewiesenen Bereiche ein Kaufkraftgewinn von etwa 5,73 Mio. € jährlich ermitteln lassen. Diese Kaufkraft könnten Einpendler bei einem konservativen und zurückhaltenden Ansatz in Wittlich ausgeben, wenn sie Kombinationseffekte aus Arbeitsplatz und Versorgungseinkauf sowie gelegentlichen Besorgungen auslösen. Hiermit ist bei der Lage der Nahversorger im Stadtgebiet und der verkehrsgünstigen Lage der Stadt sicherlich zu rechnen.²⁰

Das St. Elisabeth Krankenhaus in Wittlich arbeitet zusammen mit dem kleineren Cusanus Krankenhaus in Bernkastel-Kues. Zusammen kommen die beiden Häuser auf ein Personal von

¹⁹ vgl. Statistisches Landesamt, Regionaldaten „Meine Heimat“, Stand 30.06.2010.

²⁰ vgl. Darstellung der Pendlerstatistik unter Berücksichtigung der Einzugsbereiche Wittlichs im Anhang des Konzeptes.

etwa 1.200 Personen. Da Wittlich als Stützpunkt des ADAC-Rettungshubschraubers in der bundesweiten Statistik im Jahr 2011 auf dem zweiten Platz der Einsatzhäufigkeit lag, kann hier von einem entsprechend hohen Einzugsbereich ausgegangen werden. Mit zusammen etwa 500 Betten hat die Verbundklinik im Jahr 2011 etwa 45.000 Patienten behandelt. Auch im Gesundheitssektor ist eine Konzentration der Angebote in den kommenden Jahren zu erwarten, was einer Fortführung des derzeitigen Trends entspricht. Dabei werden starke Standorte wie Wittlich sicherlich weiter für die Versorgung der Bevölkerung im ländlichen Raum von Relevanz sein.²¹

²¹ vgl. Internetseite des Verbundkrankenhauses, aufgerufen unter: <http://www.verbund-krankenhaus.de>

6 STÄDTEBAULICHE SITUATION DES EINZELHANDELS

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelssteuerung und -entwicklung betreffen die Stadt Wittlich als zentralen Ort und Mittelzentrum, dem eine entsprechende Versorgungsfunktion zugeschrieben wird insofern, dass diese unter Berücksichtigung der raumordnerischen Zielvorgaben zu Bestandsbewertungen und Planungsoptionen führen. Letztere sind vor dem Hintergrund der zuvor dargestellten Situation in Wittlich zu prüfen. Hieraus sollen Empfehlungen entwickelt werden, wie die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet zukunftsfähig und ausgewogen erfolgen kann.

Zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen zählen neben den topografischen und natürlichen Vorgaben und Grenzen auch die durch Planung und Nutzung definierten Realisierungsmöglichkeiten in den einzelnen Entwicklungs- und Bestandslagen des Wittlicher Stadtgebietes.

Es geht folglich darum, die Ergebnisse aus Berechnungen und Analysen auf die städtebauliche Situation zu projizieren und dadurch Entwicklungsmöglichkeiten zu identifizieren, die allein auf Grundlage des Zahlenwerks nicht erkennbar wären. Insofern wird damit das Zentrenkonzept vorbereitet, welches die Festlegung der Zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte beinhaltet.

6.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen der Gesamtstadt Wittlich

6.1.1 Allgemeines

Wichtige städtebauliche Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung können aus der gegebenen Lage der Stadt hergeleitet werden. Das Stadtgebiet Wittlichs ist in Teilen topografisch bewegt, was auch die Stadtentwicklung in der Vergangenheit und zukünftig beeinflusst und zumindest in der Auflage der Innenstadt in Teilen einschränkt. Neu zu erschließende Flächen entwickeln sich meist an den für die vorgesehene Nutzung günstig gelegenen Standorten. So muss für zukünftige größere Ansiedlungen nach geeigneten Flächen im Stadtgebiet gesucht werden, die aber auch dem städtebaulichen Integrationsgebot für den Einzelhandel nachkommen.

Insgesamt ist die Stadt Wittlich von der Linienführung der vorhandenen Verkehrswege geprägt. Hier haben sich im Laufe der Jahre die Entwicklungen der Stadt abgespielt. Zudem wurden große Gewerbegebiete erschlossen, die insbesondere in östlicher Richtung an die Stadt angehängt wurden.

Die Lage der Innenstadt und ihre kleinteilige Struktur lassen eine großflächige Entwicklung nur bedingt zu. Hier gilt es Potenziale herauszustellen, die sich unter realistischen Gesichtspunkten auch tatsächlich entwickeln lassen.

Ein wichtiger Prozess für die Stadt Wittlich war und ist weiterhin die Konversion der ehemaligen französischen militärischen Liegenschaft im Süden der Kernstadt. Hier haben sich bereits Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Diese Entwicklung setzt sich derzeit fort.

Auch in anderen Bereichen der Kernstadt fand eine rege Entwicklung von Handelsflächen statt, die teilweise nicht als integrierte Standorte eingestuft werden können. So befindet sich ein großes Kaufhaus am nordöstlichen Stadtrand und stellt einen Gegenpol zur Innenstadt dar.

Nachfolgend werden die einzelnen Geschäftslagen näher beschrieben.

6.1.2 Städtebauliche Situation in Hauptgeschäftsbereichen

Der wesentliche Hauptgeschäftsbereich Wittlichs besteht aus der Innenstadt²². Hier sind eine Vielzahl von kleineren Fachgeschäften und ergänzende Dienstleister sowie Gastronomiebetriebe angesiedelt, die für einen heterogenen Nutzungsmix sorgen. Die Fußgängerzone und der Marktplatz bilden das Zentrum dieses Bereichs. Ein Einkaufszentrum sowie einige großflächige Betriebe runden das Angebot in der Innenstadt weitgehend ab. Dennoch sind auch hier Angebotslücken sowie städtebauliche Probleme erkennbar. Letztere lassen sich vor allem an den Leerständen ausmachen.

Städtebaulich ist die Innenstadt in die gewachsenen Strukturen aus Baukörpern und Verkehrswegen eingebunden. Insbesondere die Oberstadt mit ihren Parkplatz- und Freiflächen und die Altstadt mit der Fußgängerzone sind für Einzelhandelskunden wichtige Eckpfeiler in der wahrnehmbaren Struktur. Die rund um die Innenstadt angelegten, zumeist kostenlosen Parkplätze dienen den Kunden sowie den Angestellten in der Innenstadt. Diese ist topografisch bewegt und weist von Osten in westlicher Richtung zur Lieser hin ein spürbares Gefälle auf. Dabei ist die Innenstadt von Platzbereichen und engen Gassen geprägt. Grünstrukturen sind vor allem entlang der Lieser wahrnehmbar. Die Fußgängerzone selbst ist weniger von Grünstrukturen geprägt.

6.1.3 Städtebauliche Situation an besonderen Standorten

Ein wichtiger Standort befindet sich in Form eines einzelnen Betriebes am nordöstlichen Stadteingang der Wittlicher Kernstadt. Das hier befindliche Kaufhaus Bungert bietet auf einer Gesamtverkaufsfläche von rund 12.000 m² ein umfassendes Nahversorgungs- und Zentrensortiment an, das einen Gegenpol zur Innenstadt darstellt. Hierauf ist insbesondere bei der Ermittlung aber auch bei der Verteilung von Entwicklungspotenzialen zu achten.

Weiterhin wichtig sind die beiden Standorte in der Römerstraße und am Rommelsbach, wo sich so genannte „Schnäppchen-Läden“ befinden, die planungsrechtlich gesehen nahezu alle Warengruppen abdecken. Sie sind allerdings in Tiefe und Breite des Sortiments meist sehr eng eingeschränkt. Es werden vor allem die niedrigen Preislagen angeboten. Die Standorte sind in die Stadtstruktur weitgehend integriert, stellen jedoch bezüglich ihrer direkten Umgebung Fremdnutzungen dar. Als solche sind sie verkehrlich nicht auf direktem Wege über die übergeordneten Verkehrswege angebunden. Andererseits sind sie aber aus allen Richtungen gut erreichbar.

Ebenfalls wichtig für die Handelsstruktur Wittlichs ist der Standort am Quellenhof, wo sich ein großer Gartenmarkt befindet. Dieser ist über den Kreisverkehrsplatz an der L 141 direkt angebunden und somit in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Er ist in Verbindung mit dem Globus-Baumarkt im Vitelliuspark zu sehen. Aus städtebaulicher Sicht stellt die Landesstraße allerdings eine Barriere dar, die den Standort des Marktes von der Stadt selbst abschneidet. Es entsteht dadurch eine solitäre Lage am Stadtrand, die für zentrenrelevanten Handel nicht herangezogen werden kann. In direkter Nachbarschaft befindet sich eine der Streulagen Wittlichs.

²² Details über die Innenstadt können dem Innenstadtentwicklungskonzept der Stadt Wittlich aus dem Jahr 2011 entnommen werden, das im Rahmen des Programms „Aktives Stadtzentrum Wittlich“ aufgestellt wurde.



Abbildung 10: Kaufhaus Bungert
(Quelle: eigene Fotografie)

6.1.4 Städtebauliche Situation in Streulagen

Als Streulagen sind die Bereiche Wittlichs zu verstehen, in denen spürbar Versorgungseinkauf stattfindet, die jedoch nicht eine enge zusammenhängende Struktur erkennen lassen. Solche Bereiche sind geprägt von der Entwicklung entlang einer definierten Straßenachse. Gut erkennbar sind sie durch die einzelnen Zufahrten zu Stellplatzanlagen der einzelnen Betriebe. Sie sind meist verkehrsgünstig oder das Grundstück betreffend preisgünstig gelegen (auf der „grauen Wiese“) und bieten Platz für größere Ansiedlungen mit einer entsprechenden Kundenfrequenz.

Städtebaulich gesehen sind die Streulagen nicht von hochwertiger Bausubstanz oder erhaltenswerten Strukturen gekennzeichnet. Die Betriebe sind zumeist in einfacher Bauweise errichtet und für eine geringe Nutzungszeit profitabel zu betreiben.

Es gilt die Entwicklung in diesen Streulagen weitgehend einzudämmen mit dem Ziel, die Innenstadt oder definierte Entwicklungsräume konzentriert zu entwickeln. Hierzu hat die Stadt Wittlich in der Vergangenheit bereits an den Bebauungsplänen in den Streulagen sichergestellt, dass sich der Einzelhandel nicht unkontrolliert entfalten kann. Im Rahmen der weiteren Steuerungsabsicht durch dieses Konzept muss geprüft werden, ob die Regelungsinstrumente zukünftig zur Anwendung kommen sollen und können.

6.1.5 Städtebauliche Situation in Nahversorgungsbereichen

In den Bereichen der Stadt, wo maßgeblich Angebote der Nahversorgung vorhanden sind, die für sich einen Verkehrsfluss erkennen lassen, ist davon auszugehen, dass eine gute Anbindung als Voraussetzung für die Entwicklung dieses Standortes gegeben war. Davon ist zumindest im Vitelliuspark auszugehen, wo die Nahversorgung in Form eines Vollversorgers und eines Discounters nicht nur für die Stadt Wittlich sondern auch für einen Teil des zugewiesenen Naheinzugsbereichs gesichert ist. In Verbindung mit dem ebenfalls in direkter räumlicher Nähe befindlichen Elektronikmarkt nimmt der Standort Vitelliuspark jedoch eine über die Nahversorgung hinausgehende Funktion wahr. Auf diese Funktion und die freien Flächenpotenziale in der Nachbarschaft soll auch in der Realisierung der darzustellenden Verkaufsflächenpotenziale eingegangen werden, indem dem Bereich bei der Herleitung der späteren Zentrenstruktur eine angemessene Bedeutung zukommt.

Weitere Standorte, die ausschließlich der Nahversorgung dienen, befinden sich an der Kurfürstenstraße, der Schloßstraße und der Justus-von-Liebig-Straße. Letzterer Einzelhandelsbetrieb stellt sich in Form des größten Vollsortimenters Wittlichs dar, der auch über ein beachtliches Randsortiment verfügt. Er liegt derzeit planungsrechtlich teilweise in einem Gewerbe- und Sondergebiet und ist verkehrlich zumindest nicht optimal angebunden, was auf Grund seiner Strahlkraft kein Problem darzustellen scheint. Von dem Betrieb geht eine Verkehrsfrequenz aus, die einige der umliegenden Knotenpunkte zusätzlich zum Gewerbeverkehr erkennbar belastet. Somit ist festzustellen, dass die großen Vollversorger allesamt relativ weit vom Stadtzentrum entfernt liegen. Gekennzeichnet ist die Umgebung der Justus-von-Liebig-Straße von großen Gewerbehallen des Logistik- und Produktionsbetriebs. In Zukunft soll das Verkehrssystem an dieser Stelle durch eine neue Spangenanbindung zur Umgehung Wengerohr und damit zur Strecke des Hochmoselübergangs entlastet werden.

Die Discounter, die sich an den anderen beiden Standorten befinden, sichern die Nahversorgung in den angrenzenden Wohngebieten. Dazu sind sie recht gut an das Verkehrsnetz angebunden. Gleichzeitig sind sie aber auch für die fußläufige Nahversorgung zugänglich. Der Markt in der Schloßstraße stellt zudem, abgesehen von einem kleinen Nachbarschaftsladen, den am nächsten zur Innenstadt gelegenen Lebensmittelladen dar. Jedoch stellen ein großer öffentlicher Parkplatz und der zentrale Omnibusbahnhof eine wahrnehmbare Trennung des Marktes von der Innenstadt dar.

6.2 Bauplanungsrechtliche Vorgaben für die vorgenannten Bereiche

6.2.1 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich aus dem Jahr 2006 geht zum Punkt Einzelhandel nicht auf Details zu Festsetzungen von Bebauungsplänen oder Standorten in Sondergebieten ein. Vielmehr zeigt er die bestehenden Betriebe auf und überführt entstandene Standorte in den neuen Planungsstand. Ausgehend von einem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2003, mit Aussagen über die Entwicklung der randständigen Betriebe hin zur Innenstadt, begründet der Flächennutzungsplan die Entwicklung einiger Standorte in nicht integrierter Lage, legt jedoch stets den Fokus auf die Innenstadt. Wichtige Aussagen über die Versorgungsstruktur und die Bedarfe, die in den Folgejahren zu erwarten sind werden hier allerdings noch nicht formuliert.

Seit 2006 sind über aufgestellte Bebauungspläne Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich vorbereitet worden, die in der Gesamtschau des FNP noch nicht enthalten waren. Hierzu zählen auch Betriebe im Vitelliuspark, die derzeit bereits vorhanden sind. Andere bestehende großflächige Betriebe, wie der Möbelmarkt in der Rudolf-Diesel-Straße, sind im Flächennutzungsplan noch nicht als Sondergebiet für den Einzelhandel gekennzeichnet. Besonders hervorgehoben werden die Bereiche Vitelliuspark (damals Konversionsgebiet „Quartier Français“, heute Areal des neuen Bau- und Gartenmarktes) und Nördlich des Friedhofes, wo heute ein Wohngebiet entstanden ist.

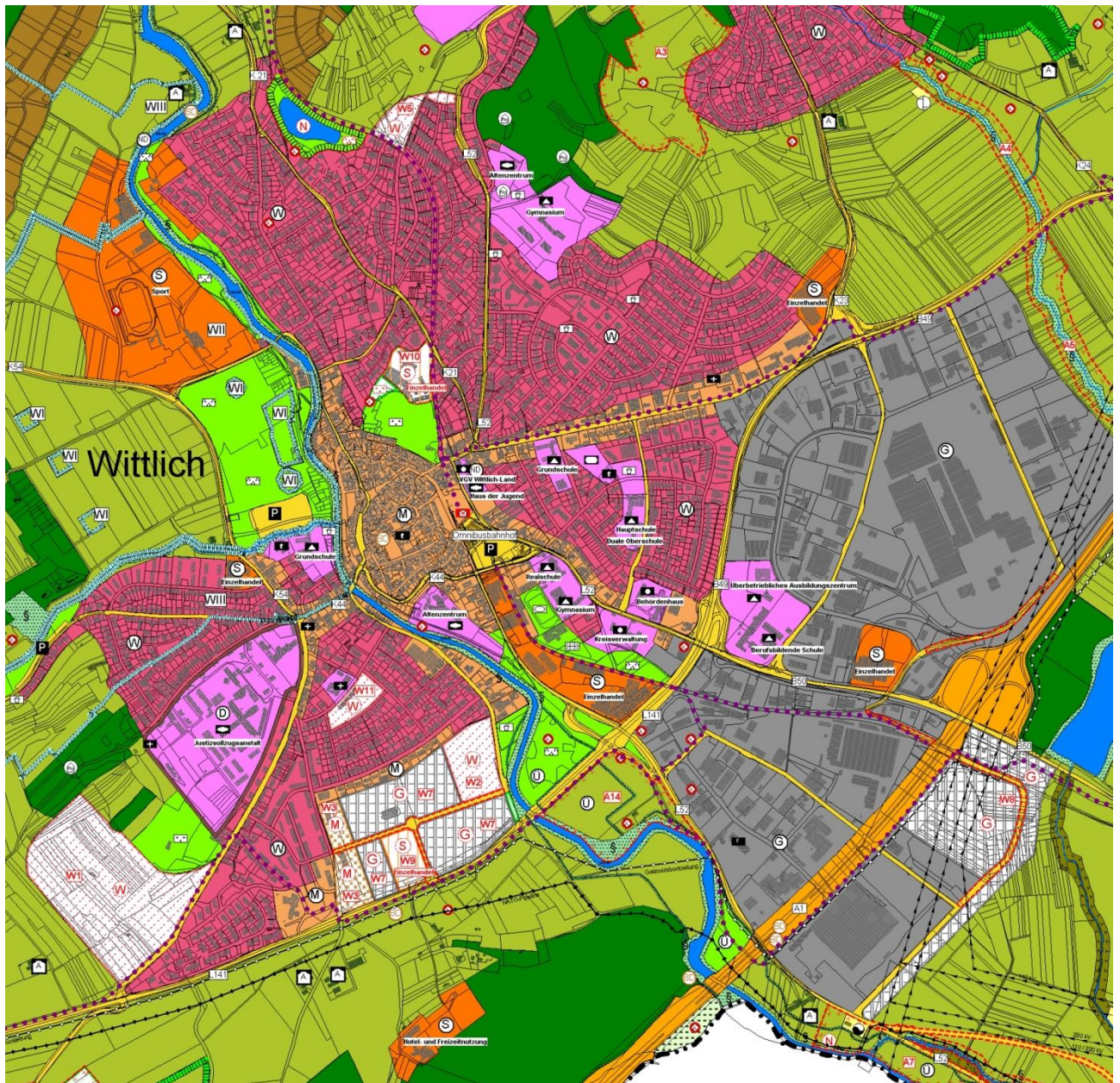


Abbildung 11: Nutzungsmischung im Wittlicher Stadtgebiet
(Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich 2006)

6.2.2 Bebauungspläne

Im Stadtgebiet Wittlichs existieren einige Bebauungspläne, die entweder den Einzelhandel nicht regeln und somit innerhalb der Zulässigkeit nach der Gebietsart der BauNVO behandeln oder die konkreten Regelungsansätze für den Einzelhandel beinhalten, welche jedoch vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung etwas genauer untersucht werden müssten. Dabei gilt es im Sinne der angestrebten Steuerung des Handels im Stadtgebiet die notwendigen Konsequenzen aus den vorhandenen Regelungen zu erkennen und diese in planungsrechtliche Empfehlungen zu überführen.

Zu den wichtigsten Bereichen für den Einzelhandel zählen zunächst die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete. Die hierfür vorhandenen Bebauungspläne wurden hinsichtlich der Zulässigkeit modifiziert. In einem Fall sind heute großflächige Handelsbetriebe ausgeschlossen. Dies ergibt sich aus den Regelungen über die zulässigen Verkaufsflächen der BauNVO in

Gewerbegebieten. Für nicht großflächigen Einzelhandel wurden Regelungen getroffen, die eine Ansiedlung auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt. In anderen Fällen wurden Einzelhandelsbetriebe zwar ausgeschlossen, allerdings über eine Ausnahme wieder zulässig erklärt, sofern „keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung“ ausgehen. Diese Formulierung ist vor dem Hintergrund der Definition dieser Auswirkungen, die ebenfalls im Bebauungsplan gegeben wird, etwas unsicher, da über Gutachten und Vorhabenbegründungen diese Auswirkungen nicht rechtssicher geprüft werden können. Zudem enthält diese Formulierung keine Aussagen über die maximale Verkaufsfläche; auch nicht in zum Teil eigens festgesetzten Sondergebieten, wie dem SO „Verbrauchermarkt / Großhandel“, das nicht weiter in seiner Sondernutzung definiert ist.

Im Konversionsgebiet besteht in einigen durch Sondergebiete festgesetzten Bereichen für den Einzelhandel ein Regelungsproblem, das auf die Ausformulierung der Sondernutzung abstellt. Es werden dabei oftmals pauschale Regelungen für Einzelhandelsbetriebe getroffen, die so nach der neueren Rechtsprechung nicht rechtssicher sind. In Sondergebieten sind die Handelsnutzungen betriebsbezogen auf ihre Verkaufsflächen festzusetzen, um dem so genannten „Windhundrennen“ entgegenzuwirken. In den Gewerbegebieten wird lediglich nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen. In den Mischgebieten bestehen keine Modifizierungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Das innerstädtische Einkaufszentrum ist über einen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich gesichert. Dieser setzt ein Kerngebiet fest und verzichtet dabei auf eine Modifizierung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. In direkter Nachbarschaft befindet sich das Wohn- und Dienstleistungsobjekt Fürstenhof. Dieses ist über ein Mischgebiet gesichert, dessen Bebauungsplan ebenfalls keine Regelungen zum Einzelhandel beinhaltet. Hiernach sind nicht großflächige Betriebe zulässig.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Regelungen zur Zulässigkeit oder Unzulässigkeit sowie zu den jeweiligen Ausnahmeregelungen nicht einheitlich in den einzelnen Bebauungsplänen Einzug finden. Es werden unterschiedliche Begrifflichkeiten für die Sortimente oder Warengruppen in den Definitionen platziert und die Vorgaben über die Festsetzungen in Sondergebieten nicht rechtskonform umgesetzt. In den durch die vorhandenen Betriebe oder möglichen Entwicklungsspielräume für die Innenstadt potenziell mit schädlichen Auswirkungen verbundenen Gebieten ist daher die Anpassung der Festsetzungen an die rechtssichere Regelung für Einzelhandelsbetriebe nach den Steuerungsabsichten dieses Konzeptes zu empfehlen.

6.2.3 Aktives Stadtzentrum Wittlich

Die Stadt Wittlich befindet sich seit einiger Zeit im Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ und ist insofern an einer aktiven Aufwertung der Innenstadt interessiert. Im Rahmen dieses Programms werden Sanierungs- und Ordnungsmaßnahmen umgesetzt, die über die klassische Sanierung nicht im nun erfolgenden Umfang realisierbar gewesen wären. Vielmehr zielt das Programm darauf ab, die städtebauliche Struktur der Wittlicher Innenstadt aufzuwerten und die bestehende Bausubstanz nach Möglichkeit zu erhalten sowie zu ergänzen. Auch der öffentliche Raum wird durch Maßnahmen im Programm bedacht.

Teil dieser aktiven Stadtentwicklung ist auch der innerstädtische Einzelhandel. In einem Zielkonzept, das 2011 im Innenstadtentwicklungskonzept unter dem Namen „Aktives Stadtzentrum

Wittlich²³ dokumentiert wurde, soll eine angemessene Nutzungsmischung angestrebt werden, die sich Schwerpunkte für einzelne Nutzungstypen setzt.

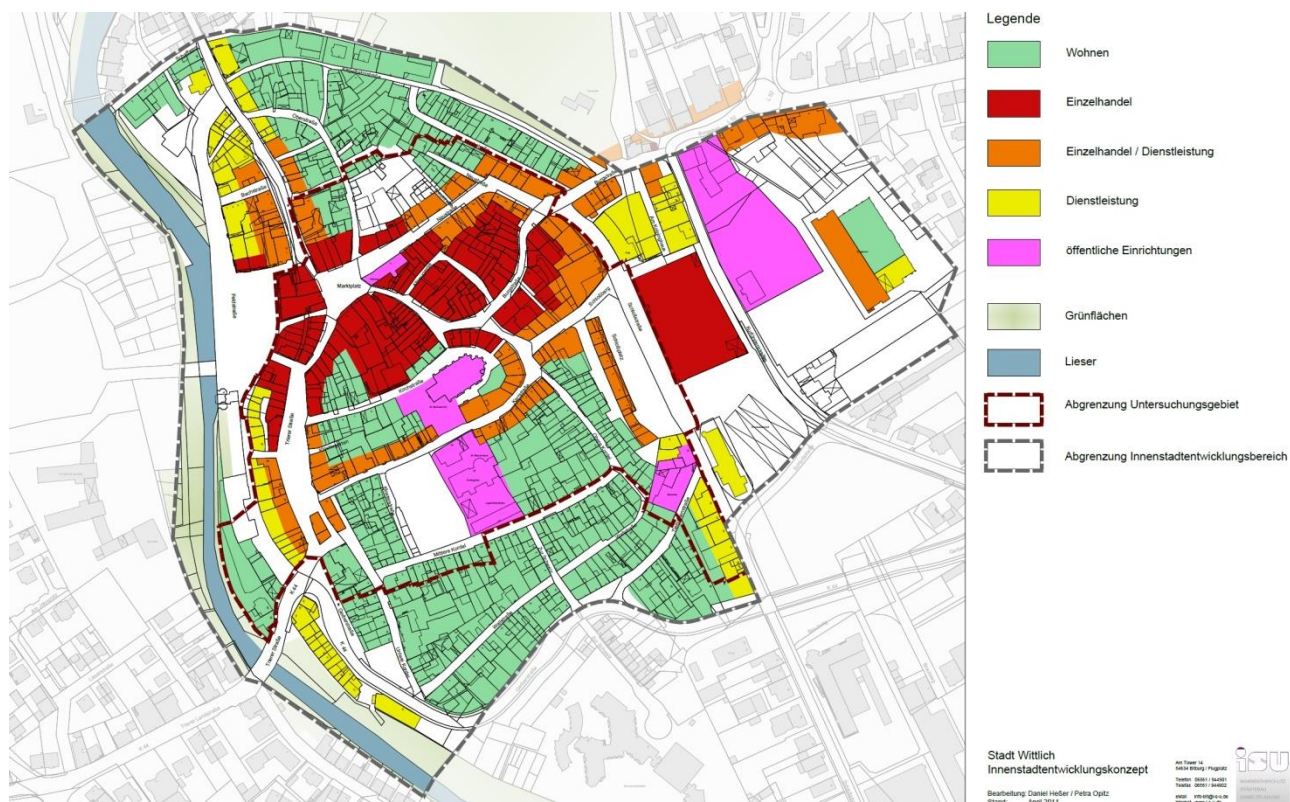


Abbildung 12: Zielkonzept Nutzungsschwerpunkte (Plan 8)
(Quelle: Innenstadtentwicklungs-konzept der Stadt Wittlich, 2011)

Natürlich ist auch die Zielsetzung eines solchen Innenstadtentwicklungs-konzeptes bei der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Insofern kann die Abgrenzung im weiteren Konzeptverlauf nicht alleine auf dem Bestand aufbauen, sondern muss auch die Planungs- und Entwicklungsabsichten der Stadt Wittlich aufnehmen und beispielsweise den Bereich Oberstadt angemessen würdigen. Dies ist notwendig, weil ein zentraler Versorgungsbereich nicht nur aus Einzelhandelsbetrieben besteht. Vielmehr sind auch ergänzende Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen, Verwaltung, Gesundheitseinrichtungen und Gastronomie für die „Zentralität“ mit verantwortlich. Dieser Umstand wurde bereits bei der Aufstellung des innerstädtischen Konzeptes berücksichtigt.

6.3 Fazit der städtebaulichen Analyse

Für die Stadt Wittlich gelten einige städtebauliche Vorgaben, die Einfluss auf künftige Einzelhandelsentwicklungen haben. Dabei spielt insbesondere die planungsrechtliche Situation eine wichtige Rolle. Zu nennen sind hier vor allen Dingen die Festsetzungen verschiedener Bebauungspläne²⁴.

²³ Stadt Wittlich, „Aktives Stadtzentrum Wittlich – Innenstadtentwicklungs-konzept“, 2011

²⁴ Die getroffenen Festsetzungen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach heutigen Maßstäben teilweise nicht mehr rechtssicher, da sie nicht den aktuellen Anforderungen des Planungsrechts und der aktuellen Rechtsprechung entsprechen. So wurden in bestimmten Bereichen Festsetzungen getroffen, deren Rechtssicherheit klar angezweifelt werden muss. Außerdem entsprechen die tatsächlichen Ansiedlungen oftmals nicht den Festsetzungen der betreffenden Pläne. Das betrifft insbesondere die Unterscheidung zwischen großflächigen und nicht großflächigen Betrieben sowie die Ausgestaltung der Regelungsgehalte (und „Definitionen“) von eigens geplanten Sondergebieten.

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll die aktuelle Gesamtsituation der Stadt untersuchen und die sich daraus ergebenden Chancen und Risiken für die künftige Entwicklung aufzeigen. Auf der Grundlage einer zielgerichteten städtebaulichen Analyse soll in diesem Zusammenhang ein Konzept zur Optimierung der Einzelhandelsstruktur entwickelt werden, das als Grundlage für die künftige Steuerung des Einzelhandels mit der Regionalplanung abzustimmen ist.

Als monozentrales Mittelzentrum hat Wittlich in seinem Einzugsbereich und in der Region eine herausgehobene Bedeutung, so dass möglicherweise auch bestimmte, früher getroffene Entscheidungen nochmals hinterfragt werden müssen, wenn die Stadt die ihr zugewiesene Funktion auf Dauer wahrnehmen soll. Dies gilt insbesondere im Lichte der in der Umgebung vorhandenen Konkurrenzstandorte und vor der sich stetig ändernden Landschaft des Einzelhandels und dessen Geschäftsmodellen, die auch eine sich verändernde Kundennachfrage mit sich bringen. Dem Motto „Handel ist Wandel“ muss auf planerischer Ebene begegnet werden, um die Stadt als Mittelzentrum zu stärken und langfristig attraktiv für Kunden zu halten, was eine gewisse offene Entwicklungsmöglichkeit des Marktes bedingt, und gleichzeitig einen Rahmen zu setzen, der die Stadt selbst nicht übermäßig belastet, so dass sie ihre Rolle in der Region voll ausfüllen kann.

In diesem Zusammenhang ist dringend anzuraten, die vorhandenen Bebauungspläne insgesamt nochmals im Detail auf solche Schwachstellen oder Lücken hin zu analysieren und diese in Änderungs- oder Ergänzungsverfahren anzupassen.

7 GUTACHTERLICHE AUSWERTUNG

7.1 Zahlenwerk

Zunächst ein kurzer Überblick über das bisherige Zahlenwerk:

■ Einwohner	Stadt Wittlich	18.322
	Nahbereich	31.850
	Mittelbereich	52.238
■ Kaufkraftindex der Stadt Wittlich		95,2
■ Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Nahversorgung	2.521 € / Person / a
	sonstige Versorgung	2.715 € / Person / a
■ Verkaufsfläche Stadtgebiet	kurzfristiger Bedarf	22.275 m ²
	mittelfristiger Bedarf	54.060 m ²
■ Verkaufsfläche / Einwohner		4,16 m ²
■ Kaufkraft	Nahversorgung	80,29 Mio. €
	Mittelbereichsversorgung	141,83 Mio. €
■ Einzelhandelszentralität		216

7.2 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume, Potenziale und Restriktionen

Die erhobenen Zahlen stützen sich auf derzeit bekannte Nutzungen und die hier vorhandenen Sortimente einzelner Warengruppen im Stadtgebiet. Um aus diesen Zahlen eine gutachterliche 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, aufgrund von Besonderheiten des Warenangebotes und bestimmter örtlicher Faktoren. Zudem wird nachfolgend auch berücksichtigt, dass Einzelhandelsbetriebe im Mittelbereich außerhalb der Stadt Wittlich selbst vorhanden sind, die ebenfalls mittelbereichsrelevante Kaufkraft binden. Hierbei wird aber auch berücksichtigt, dass der Versorgungsauftrag bei der Stadt Wittlich liegt, weshalb eine Konkurrenzsituation, insbesondere zu Orten ohne jegliche zentralörtliche Funktion, nachfolgend beschrieben und für die Entwicklung in Wittlich hin beurteilt wird. Diese Berücksichtigung erfolgt für jede betroffene Warengruppe unabhängig, so dass auf die Bedürfnisse des Mittelbereichs angemessen eingegangen werden kann. Während beispielsweise Musikinstrumente nur in der Stadt Wittlich selbst angeboten werden, sind außerhalb des Stadtgebietes im zugewiesenen Mittelbereich Angebote aus den Bereichen Einrichtungsbedarf, Nahrungs- und Genussmittel, usw. durchaus vorhanden. Dies wird entsprechend berücksichtigt.

Die folgende Tabelle zeigt zunächst die aus der Kaufkraftbindungsquote ermittelten Werte für den Kaufkraftab- bzw. -zufluss in % und in Mio. €. Zu beachtende örtliche Besonderheiten werden im Anschluss beschrieben. Hierbei gilt, dass eine 100 %-ige Deckung des Bedarfs im Einzugsbereich nicht in allen Warengruppen erreicht werden kann und soll. 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.

Warengruppe	Kaufkraftbindungsquote in %	Kaufkraftab- und -zufluss in %	Kaufkraftab- und -zufluss in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	98,5	-1,5	-1,0
Gesundheits- und Körperpflege	113,2	13,2	1,7
Baumarktspezifische Waren	95,1	-4,9	-1,5
Bekleidung	124,8	24,8	5,7
Einrichtungsbedarf	94,7	-5,3	-1,2
Bücher / Schreibwaren	63,1	-36,9	-4,2
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	32,8	-67,2	-6,2
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	27,1	-72,9	-6,4
Spielwaren / Hobbys	85,8	-14,2	-0,8
Foto / Optik	49,6	-50,4	-3,0
Schuhe / Lederwaren	210,1	110,1	5,9
Informationstechnologie	31,0	-69,0	-3,9
Sport / Camping	129,4	29,4	1,5
Glas-Porzellan-Keramik	94,1	-5,9	-0,2
Uhren / Schmuck	89,2	-10,8	-0,3
Telekommunikation	53,5	-46,5	-0,9
Baby-/ Kinderartikel	80,4	-19,6	-0,1
			-15,1

Tabelle 8: Kaufkraftab- und -zuflüsse im Einzugsbereich (Quelle: eigene Berechnungen)

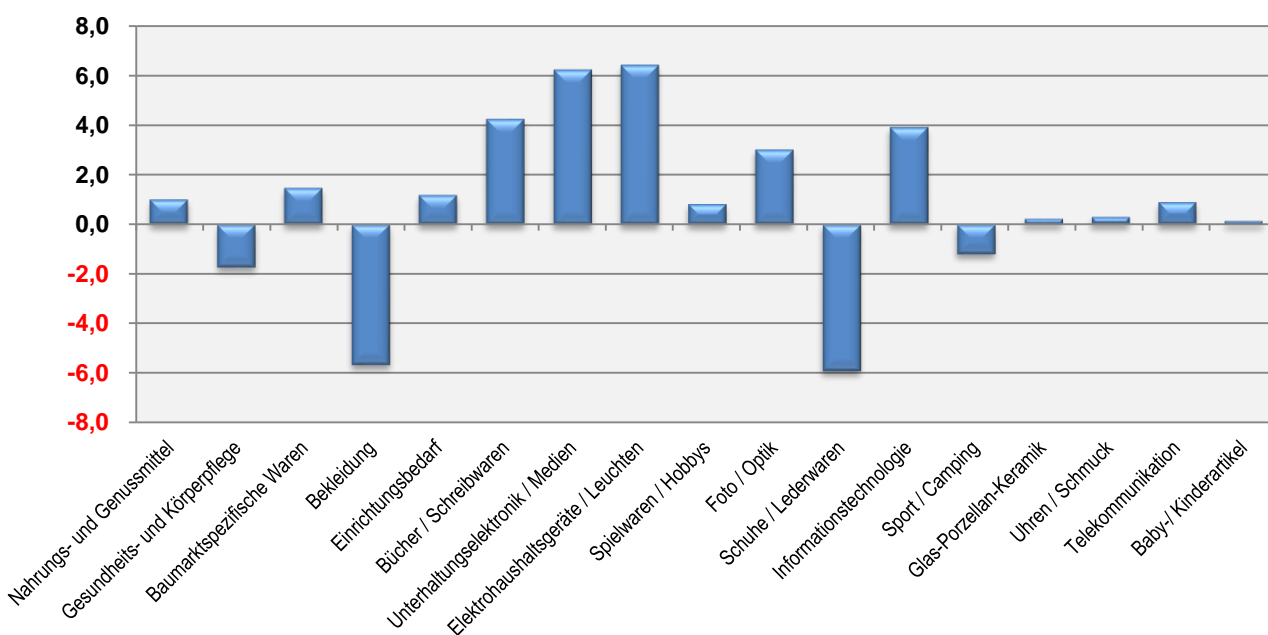


Abbildung 13: Umsatzpotenziale der einzelnen Warengruppen in Mio. € im Vergleich (Quelle: eigene Darstellung)

Die mit einem Kaufkraftzufluss (+) identifizierten Warengruppen weisen in der Potenzialdarstellung folglich eine negative Bilanz auf.

→ **Nahrungs- und Genussmittel**

Der Bereich „Nahrungs- und Genussmittel“ liegt mit einer Kaufkraftbindungsquote von 98,5 % im Bereich der Vollversorgung. Derzeit fließen vom Standort Wittlich etwa 1,0 Mio. € ab. Das bedeutet, dass die Nahversorgung durch die bestehenden Betriebe generell gesichert ist. In der Örtlichkeit lässt sich daher ein Verkaufsflächenpotenzial von 269 m² errechnen. Hier ist aber die sich ständig wandelnde Handelswelt zu berücksichtigen. Aus verschiedenen Gründen, die nicht stets mit einer Vergrößerung des Warenangebotes und damit mit mehr Umsatz verbunden sind, ist die Erweiterung bestehender Betriebe aus der derzeitigen Versorgungsstruktur Wittlichs heraus noch zu ermöglichen. Hierdurch wird vielfach nicht mehr Kaufkraft in die Stadt gezogen. Vielmehr wird den Wünschen von Verbrauchern, einer geringeren Lagerhaltung oder einer besseren Präsentation der Waren entsprechend eine Erweiterung bestimmter Betriebstypen notwendig werden. Die alleinige Existenz oder das Fehlen bestimmter Betriebe können Einfluss auf die Kaufkraftbindung haben, weniger aber geringe Unterschiede bei der Verkaufsfläche selbst.

Das errechnete Potenzial für die Verkaufsflächenentwicklung kann gutachterlich nicht in diesem geringen Umfang bestätigt werden. Hier wird die Unterbringung von insgesamt rund 2.500 m² Verkaufsfläche als verträglich und tragfähig eingestuft, wobei Erweiterungen bestehender Angebote vorrangig ins Auge zu fassen sind. Alternativ könnte der Ersatz bestimmter Betriebe auch für eine städtebauliche Aufwertung bestimmter Bereiche sorgen. Die Innenstadt ist hier als erster Profiteur dieses Potenzials zu sehen. Da die Nahversorgung aber vorrangig außerhalb stattfindet, muss auch dort den Marktbedürfnissen in einem ausgewogenen Verhältnis nachgekommen werden, um die Funktion Wittlichs als Versorgungsstandort in Gänze zu stärken und zu sichern. Neuansiedlungen sollten aus planerischer Sicht vorrangig in der Innenstadt stattfinden, sofern ein geeignetes Konzept hierfür und eine passende Fläche gefunden werden können. Auswirkungen von Verlagerungen sind indes derzeit nicht einzuschätzen, da die konkrete veränderte Struktur untersucht werden müsste.

→ **Gesundheits- und Körperpflege**

Im Hinblick auf die Sortimente der Warengruppe „Gesundheits- und Körperpflege“ wurden im Zuge der vorliegenden Untersuchung alle Betriebe berücksichtigt, die Angebote aus dieser Warengruppe führen. Dazu zählen auch die Discounter und Lebensmitteleinzelhändler im Einzugsbereich, die in ihrem Sortiment einen bestimmten Anteil an Produkten aus dieser Warengruppe regelmäßig anbieten. Des Weiteren zählen hierzu auch Apotheken, die i.d.R. zwar nur über eine kleine Verkaufsfläche verfügen, dafür aber eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität aufweisen.

Mit einem Kaufkraftzufluss von derzeit 13,2 % oder 1,7 Mio. € kann von einer guten Versorgung der Bevölkerung ausgegangen werden. Aus der Kaufkraftbindung resultiert, dass ein negatives Verkaufsflächenpotenzial in Höhe von -463 m² festzustellen ist. Auch dieser Wert kann gutachterlich nicht bestätigt werden. Es ist als verträglich anzunehmen, dass eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche Wittlichs in dieser Warengruppe von etwa 800 m² realisierbar ist. Dieses Potenzial ist alleine nicht geeignet eine negative Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche Wittlichs oder eines umliegenden Zentrums auszuüben. Zugleich ist eine Ansiedlung in dieser Größenordnung genau zu prüfen. Es kommt also auf die Wahl des richtigen Standortes im

Stadtgebiet an. Daher ist das Potenzial vor allem in Erweiterungen bestehender Angebote zu sehen. Dabei soll ebenfalls die Innenstadt bevorzugt werden.

Seit dem Strukturwandel durch den Wegfall von Schlecker und IhrPlatz findet ein stetiger Ansiedlungskampf der Kommunen um einen der verbleibenden Drogerieanbieter statt. Daher ist in dieser Branche auch in den kommenden Jahren noch mit weiteren Veränderungen der Marktlage sowohl innerhalb einzelner Gemeinden als auch bezüglich der Konkurrenzsituation mehrerer Kommunen untereinander zu rechnen. Für ähnliche Entwicklungen, die zukünftig eintreten könnten, kann an dieser Stelle jedoch leider keine Aussage gemacht werden. Auch die Erweiterung von Vollsortimentern oder Discountern löst oftmals Verkaufsflächenvergrößerungen im Bereich der Gesundheits- und Körperpflege aus. Daher ist rechnerisch auch diese Erweiterung im Einzelfall über die Ausschöpfung eines geringen Potenzials nachzuweisen. Da eine Deckelung von Verkaufsflächen nicht bei einer Bindung der vorhandenen Kaufkraft zu 100 % sondern an dem unterbleibenden Auslösen von negativen Auswirkungen nach Z 60 des LEP IV zu orientieren ist, ist die geringe Zuschreibung von potenziellen Verkaufsflächen für Wittlich als Mittelzentrum als Stärkung des Standortes zu verstehen. Auswirkungen von einzelnen Vorhaben sind demnach für den Einzelfall nachzuweisen; ihnen kann an dieser Stelle nicht vorgegriffen werden.

→ **Baumarktspezifische Waren**

In diesem Bereich fließt vom Standort Wittlich derzeit eine Summe von etwa 1,5 Mio. € ab, was zu einer Bindungsquote von 95,1 % führt. Hieraus ergibt sich ein Verkaufsflächenpotenzial von rechnerisch 1.092 m².

In Wittlich wurde nach der Errichtung des neuen Baumarktes mit etwa 9.500 m² Verkaufsfläche das ehemals diese Branche beherrschende Hela-Profizentrum, welches etwas über 13.000 m² Verkaufsfläche hatte, geschlossen. Daher sank die Kaufkraftbindung um einen erheblichen Anteil. Dieses könnte durch ein mögliches Potenzial von etwa 2.000 m² ausgeglichen werden. Zwar ergibt sich hieraus dann wieder eine leichte Überschreitung der Kaufkraftbindungsquote. Allerdings ist in der Umgebung Wittlichs kein ähnliches Angebot vorhanden und vermutlich mittelfristig auch nicht ansiedlungsfähig. Dies wäre jedoch in einer gesonderten auf das Vorhaben abgestellten Untersuchung darzustellen, die einen regionalen Ansatz wählen muss, um die Auswirkungen eines Vorhabens realistisch abzubilden. Dies liegt nicht zuletzt an der Bedeutung, die große Baumärkte heute haben. Sie sind regelmäßig geeignet einen größeren Einzugsbereich zu erschließen, als es die Regional- und Landesplanung im Zentrale-Orte-Konzept vorgeben. Wegen der breiten Angebotspalette und der dennoch recht spezialisierten Sortimente entsteht ein großer Flächenbedarf, der auch auf Grund der dann benötigten Freiflächen nicht überall topografisch als auch planungsrechtlich zu befriedigen ist. Hier kommt dem Mittelzentrum Wittlich im östlichen Bereich der Region Trier sicherlich eine hohe Bedeutung zu.

→ **Bekleidung**

Die Struktur in der Warengruppe „Bekleidung“ ist im Stadtgebiet bereits gut durchmischt. Es ist eine Überdeckung des Bedarfs festzustellen. Die Kaufkraftbindungsquote beträgt derzeit 124,8 %, so dass sich für den Standort Wittlich ein rechnerischer Kaufkraftzufluss von umgerechnet etwa 5,7 Mio. € ergibt. Dies entspricht einem negativen Verkaufsflächenpotenzial von -1.986 m².

Aus gutachterlicher Sicht muss hier dem Zahlenwerk entgegengehalten werden, dass ein Großteil der insgesamt 9.995 m² in dieser Warengruppe durch Betriebe außerhalb der Innenstadt gebunden werden; fast die Hälfte der gesamten Verkaufsfläche alleine durch einen nicht

integrierten Betrieb. Dabei werden in Wittlich insgesamt alle Angebotstiefen und Qualitätsstufen vorgehalten. Dennoch kann ein Abfluss in das Oberzentrum Trier festgestellt werden, der jedoch durch einen entsprechenden Zufluss aus den umliegenden Mittelbereichen, die selbst über eine geringere Angebotsvielfalt verfügen, kompensiert wird. Es sollte daher im Sinne einer angemessenen Standortpolitik und Steuerung von Ansiedlungen das „Auswaschen“ der Innenstadt im Hinblick auf erkennbar innenstadtrelevante Sortimente verhindert werden. Dies kann nur gelingen, wenn die Ansiedlungssteuerung klare Vorgaben für die Realisierung der aus gutachterlicher Sicht möglichen 800 m² Verkaufsfläche macht. Es ist klar, dass keine willkürliche Realisierung dieses Potenzials möglich ist. Vielmehr soll versucht werden durch die Ausschöpfung Kaufkraft in die Innenstadt zurück zu holen. Alternativ besteht natürlich die Möglichkeit einen anderen Standort weiter zu stärken. Doch die bisherige ungeordnete Entwicklung kann nicht weiter mit dem aufgezeigten Potenzial verfolgt werden. Es gilt Schwerpunkte in der Stadtentwicklung zu setzen, die die städtebauliche Struktur über Jahre hinweg beeinflussen und möglichst positiv begleiten sollen.

→ **Einrichtungsbedarf**

Im Bereich der Warengruppe „Einrichtungsbedarf“ wird eine Kaufkraftbindungsquote von 94,7 % festgestellt. Dies führt zu einem Kaufkraftabfluss von rund 1,2 Mio. € und ergibt bei der zugrunde gelegten Flächenproduktivität ein Verkaufsflächenpotenzial von 460 m².

Wittlich ist auf Grund seiner Lagegunst und der deutlichen Unterdeckung der angrenzenden Mittelbereichen mit Waren dieser Warengruppe als geeigneter Standort für eine Verdichtung bestimmter Angebote anzusehen. Natürlich sind dabei nicht die Bindung der zugeschriebenen Kaufkraft zu 100 % oder die Berücksichtigung der bestehenden Betriebe in Form eines Konkurrenzschutzes ausschlaggebend, um die Verträglichkeit weiterer Ansiedlungen zu beurteilen. Vielmehr gilt es die Region mit ihren Bedürfnissen zu sehen und demgemäß auch Bündelungen bestimmter Branchen zu ermöglichen, die anderenfalls nicht zu einer betriebswirtschaftlich tragfähigen Ansiedlung unter Aufteilung der endogenen Potenziale auf einzelne Zentren führen könnten. Sofern ein solcher regionaler Ansatz bei der Prüfung konkreter Vorhaben zum Tragen kommt, ist zu ermitteln, welche Teile der regionalen Umgebung in die Betrachtungen eingestellt werden könnten. Sicherlich liegt die gemeinsame Betrachtung der Mittelbereiche von Wittlich, Bernkastel-Kues und Traben-Trarbach wegen der derzeit bereits erkennbaren Verflechtungen der Moselorte zum Standort Wittlich auf der Hand. Schwieriger wird die Betrachtung der nördlich angrenzenden Eifelgemeinden, die eher untereinander eine Lösung für die Entwicklung des Einzelhandels mit regionalen Schwerpunkten finden müssen. In westlicher Richtung kommt sehr schnell der direkte Einwirkungsbereich des Oberzentrums Trier, das sicherlich eine stärkere Magnetwirkung entfalten kann, als dies für Wittlich möglich ist. Abschließend bleibt der Blick in östlicher Richtung. Hier schließt der Mittelbereich Cochem-Zell an, der für sich eine interne Lösung finden sollte, die zur regionalen Entwicklung beiträgt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Warengruppe, in der im Mittelbereich in einem nicht zentralen Ort ein großes Angebot vorhanden ist. Dieses Möbelhaus ist nach raumordnerischen Maßstäben an einer nicht zulässigen Stelle entstanden und stetig ausgebaut worden. Die Größe des Angebotes beläuft sich aktuell auf etwa 5.000 m² Verkaufsfläche. Bei Auslegung der aktuellen Rechtsprechung muss davon ausgegangen werden, dass dieses Angebot bei der Prüfung von schädlichen Auswirkungen im Sinne der Raumordnung nicht berücksichtigt werden muss. Es

handelt sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich und zugleich stellen Möbel kein zwingend zentrenrelevantes Sortiment dar.

Ausgehend von einer Bindungsquote von 94,7 % in Wittlich und einer Quote von deutlich unter 100 % in Bernkastel-Kues und Traben-Trarbach kann insgesamt aus den Standorten ein Potenzial von rund 17 Mio. € abgeleitet werden, das derzeit nicht gebunden ist. Da aber der konkrete Nachweis über die Schädlichkeit von Vorhaben rechtlich erforderlich ist und der aufgezeigte Ansatz alleine nicht ausreicht, um Ansiedlungen zu rechtfertigen, wird an dieser Stelle zunächst darauf verwiesen, dass abhängig vom Einzelfall eine Verkaufsfläche von 6.000 m² als mögliches Potenzial freigestellt werden könnte. Diese Aussage steht jedoch unter dem Vorbehalt der konkreten betriebswirtschaftlichen und städtebaulichen Prüfung.

→ **Bücher / Schreibwaren**

Bücher und Schreibwaren können als eigenständige Warengruppe nur unter Berücksichtigung der tatsächlichen Angebotsstrukturen realistisch erfasst und bewertet werden. So werden entsprechende (Teil-)Sortimente auch in allen Supermärkten, Warenhäusern, Discountern, Kiosken, Tankstellen und in weiteren Betrieben als Randsortiment angeboten, was tatsächlich zu einer deutlich höheren Kaufkraftabschöpfung führt, als es die rechnerisch ermittelten Werte vermuten lassen. Die Kaufkraftbindungsquote von 63,1 % und das sich hieraus ergebende zusätzliche Potenzial von 4,2 Mio. € bzw. 987 m² Verkaufsfläche können daher nicht als absolute Kenngröße herangezogen werden.

Geht man von einem tatsächlichen Bedarf von maximal 500 m² aus, so lässt sich hieraus durchaus die Verträglichkeit eines weiteren Buchladens im Innenstadtbereich ableiten. Zu beachten ist dabei allerdings, dass dem Ausbau des vorhandenen Angebotes der Vorrang gegeben werden sollte auch wenn sich durch das Konzept kein Konkurrenzschutz betreiben lassen soll.

Da in dieser Warengruppe der Vertrieb und das Bestellen über das Internet ein wichtiger zu beachtender Faktor ist, kann der Ausbau dieses Sortimentes nur unter gleichzeitiger Bewerbung des örtlichen Angebotes funktionieren. Auch hier ist die Form des Marketings über eine eigene Internetseite der Betriebe hilfreich. Zu berücksichtigen ist auch die Angebotsvielfalt in der Warengruppe. Hier könnte ein spezialisiertes Fachgeschäft mit einem eng definierten Angebot ohne Schaffung einer zusätzlichen Konkurrenzsituation zu bestehenden Betrieben die Angebotsvielfalt verbessern. Eine differenziertere Nachfrageanalyse wäre hier aber notwendig, um genauere Aussagen machen zu können, was in erster Linie auf die Tragfähigkeit eines Betriebes und weniger auf dessen Verträglichkeit abzielt.

→ **Unterhaltungselektronik und elektronische Medien**

Die Warengruppe Unterhaltungselektronik und elektronische Medien weist eine besondere Charakteristik auf, denn neben den elektronischen Geräten zählen hierzu auch Zubehörartikel und Medien. Diese werden jedoch auch in den unterschiedlichsten Einzelhandelsbetrieben als Teil des dortigen Sortiments angeboten. So ist beispielsweise der Verkauf von DVD's und CD's bei Discountern und Lebensmitteleinzelhändlern, Warenhäusern und Drogeriemärkten heute bereits Standard, wenn auch nur als Randsortiment. Insofern muss zwischen den Medien und den eigentlichen Geräten genauer unterschieden werden, um ein realistisches Gesamtbild der tatsächlichen Angebotsstruktur zu erhalten.

Im Stadtgebiet befinden sich neben Fachanbietern auch einige sonstige Einzelhändler, die Medien im Randsortiment führen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass zumindest dieses Angebot im Einzugsbereich teilweise gedeckt ist. Es ist dabei zu beachten, dass eine gewisse Tiefe des Angebotes, die zur vollständigen Befriedigung der Nachfrage erforderlich wäre, sicherlich durch die vorhandenen Strukturen nicht erreicht wird.

Schwieriger ist die Beurteilung des Angebotes von Waren der Unterhaltungselektronik. Diese Geräte werden außer im Fachhandel auch in jedem Discounter und Vollsortimenter als Aktionsware in regelmäßigen Abständen gehandelt. Dadurch entsteht eine durchaus nennenswerte Konkurrenz zu Fachgeschäften, die zwar kaum quantifiziert werden kann, aber dennoch nicht unterschätzt werden darf. Der zusätzliche Bedarf an solchen Waren, bei einer ermittelten Kaufkraftbindungsquote von 32,8 % und einem noch offenen Potenzial von 6,2 Mio. € bzw. 1.680 m² Verkaufsfläche, ist indes relativ hoch und lässt Spielräume für zusätzliche Ansiedlungen erwarten. Derzeit existiert bereits ein Elektronikfachgeschäft in Wittlich, welches aber dennoch nicht für eine ausreichende Deckung des Bedarfs sorgen kann. Gleichzeitig bestehen in Wittlich auch kleinere Fachgeschäfte, die jedoch für eine Vielzahl an Kunden keine ausreichende Angebotsvielfalt und Auswahl bereitstellen können. Das führt zu einem anhaltenden Ausweichen auf den Onlinehandel oder einer Fahrt ins Oberzentrum. Letzteres gilt es für das Mittelzentrum Wittlich vorrangig zu verhindern, um dem eigenen Versorgungsauftrag gerecht zu werden. Es wird aus gutachterlicher Sicht angeraten eine weitere Bindung von Kaufkraft in dieser Warengruppe anzustreben. Als realistisch und in Wittlich im Gegensatz zu den sonstigen umliegenden Mittelzentren tragfähig wird eine Verkaufsfläche von zusätzlichen 1.000 m² gesehen. Die Realisierung kann innerhalb eines Kombinationsangebotes mit Sortimenten aus anderen Warengruppen erfolgen oder als spezialisiertes Fachgeschäft installiert werden. Hierfür ist aber die Ansiedlung an entsprechend hoch frequentierter Stelle im Stadtgebiet Voraussetzung. Die Steuerung der Ansiedlung sollte von der Stadt Wittlich unter genauer Marktbeobachtung im Stadtgebiet erfolgen, um die Innenstadt nicht zu stark zu belasten oder gar einen Funktionsverlust dort zu riskieren.

→ **Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten**

In dieser Warengruppe werden derzeit etwa 27,1 % der Kaufkraft gebunden. Das entspricht einem Abfluss von 6,4 Mio. € und lässt ein Verkaufsflächenpotenzial von 2.566 m² erwarten. Vor Ort sind mehrere Angebote der Warengruppe vorhanden. Diese befinden sich teilweise sogar in direkter Innenstadtlage.

Zusätzliche Ansiedlungen oder Erweiterungen in diesem Sortiment sind sinnvoll, um die Angebotsvielfalt und damit die Auswahl für den Kunden auszubauen. Die Versorgung der Kernstadt mit Leuchtmitteln oder Haushaltsgeräten ist derzeit rechnerisch sichergestellt. Die Kaufkraft wandert aber teilweise in umliegende Zentren oder den Online-Markt ab. Empfohlen wird ein zu realisierendes Potenzial von maximal 1.000 m² Verkaufsfläche. Damit lässt sich ohne eine zu starke Konkurrenzsituation aufzubauen eine Verdichtung des Angebotes in Wittlich erreichen. Auch hier ist in Kombination mit weiteren Angeboten eine größere Gesamtverkaufsfläche denkbar (Elektrofachmarkt).

→ **Spielwaren / Hobby**

Das Angebot der Warengruppe „Spielwaren / Hobby“ ist in Wittlich im Gegensatz zu vielen anderen Mittelzentren derzeit weniger stark unterrepräsentiert. Mit einer Bindungsquote von

85,8 % und damit einem rechnerischen Kaufkraftabfluss von 0,8 Mio. € bindet Wittlich einen ausreichenden Teil der zur Verfügung stehenden Kaufkraft. Es wären demnach 305 m² Verkaufsfläche realisierbar.

Bedingt durch die vorhandenen Angebote in dieser Warengruppe ist davon auszugehen, dass auf Grund der Zentrenrelevanz der Sortimente eine Ansiedlung nur in einem zentralen Versorgungsbereich ermöglicht werden sollte. Folglich kann auch hier ein Potenzial freigestellt werden, das geeignet erscheint, Kaufkraft in die Innenstadt zurückzuholen. Alternativ stellt sich auch hier die Frage nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, was dazu führen kann, dass auch außerhalb der Innenstadt ein geeigneter Standort für die Realisierung von etwa 500 m² Verkaufsfläche gefunden werden kann.

→ **Foto / Optik**

Einen vergleichsweise sogar leicht überdurchschnittlichen Wert erzielt die Stadt Wittlich im Hinblick auf die Bindungsquote von 49,6 % Kaufkraft und damit einem Kaufkraftabfluss von 3,0 Mio. €. Das entspricht einem Verkaufsflächenpotenzial von 940 m².

Da diese Warengruppe auch alle Optiker-Leistungen und Hörgeräte-Akustiker beinhaltet, wird hierdurch die Bilanz leicht verschoben. Allerdings gehört diese Warengruppe auch zu den Angeboten, die größere Elektronikmärkte im Sortimentsmix mit bedienen und somit vielfach im Oberzentrum vorhanden sind oder im Internet verkauft werden. Da es auf Grund der Konkurrenz mit dem Internethandel und den Angeboten im Oberzentrum nicht erstrebenswert erscheint das gesamte Potenzial in Wittlich zu binden, wird aus gutachterlicher Sicht ein Potenzial von 250 m² Verkaufsfläche als verträglich angesehen. Damit könnte die Ansiedlung von kleineren Geschäften in der Innenstadt realisiert werden. Alternativ sind diese Angebote als Teil von kombinierten Betrieben mit Elektronik und Medien vorstellbar. Eine solche Lösung wird auch für den Standort Wittlich als realistisch eingestuft.

→ **Schuhe / Lederwaren**

Das Angebot in dieser Warengruppe liegt mit einer Bindungsquote von 210,1 % und einem rechnerischen Kaufkraftzufluss von 5,9 Mio. € bei einem lokalen Spitzenwert. Es bleibt ein negatives Verkaufsflächenpotenzial von -2.274 m² erkennbar.

Aus gutachterlicher Sicht muss in dieser Warengruppe dargestellt werden, dass ein Anteil von knapp 80 % der bestehenden Angebote nicht in der Innenstadt angesiedelt sind. Auch sonst wird empfohlen die derzeit über das gesamte Stadtgebiet verteilten Verkaufsflächen einer geordneten Steuerung und möglichst einer angemessenen Bündelung zuzuführen.

Es sollte insgesamt ein Potenzial von etwa 300 m² für die Verlagerung, Erweiterung bestehender Betriebe berücksichtigt werden. Damit bestehen durch die Ausschöpfung des Potenzials keine als spürbar einzuschätzenden Spannungen bezüglich der umliegenden Zentren, die die jetzige Situation weiter belasten würden. Das aufgezeigte Potenzial ist vorrangig in der Innenstadt zu realisieren. Zudem sind Erweiterungen einer Neuansiedlung vorzuziehen. Insbesondere der Bereich Lederwaren kann durch die Ausschöpfung des Potenzials gestärkt werden, da aktuell keine ausgewogene Angebotssituation der einzelnen Sortimente innerhalb der Warengruppe festgestellt werden kann. Die Auswirkungen der Realisierung des Potenzials sind für entsprechende Vorhaben im Einzelfall natürlich zu prüfen. Hier sind aber das genaue

Marktkonzept und das jeweilige Sortiment für die festzustellenden Auswirkungen verantwortlich, was im vorliegenden Konzept noch nicht geprüft werden kann.

→ **Informationstechnologie**

Die Bindungsquote in der Stadt Wittlich zeigt sich in dieser Warengruppe mit 31,0 %. Aus dem vorhandenen Potenzial fließen derzeit 3,9 Mio. € vom dem Standort ab. Es ergibt sich hieraus ein Verkaufsflächenpotenzial von 870 m².

Vor allem in dieser Warengruppe besteht im Online-Handel eine starke Konkurrenz zu dem niedergelassenen Einzelhandel. Daher sollte in Mittelzentren nicht zwingend eine Bindung von 100 % Kaufkraft angestrebt werden. Es ist zu erwarten, dass auch bei entsprechenden Angeboten in Wittlich weiterhin Einkäufe über das Internet getätigt werden. Daher sollte eine obere Empfehlungsgrenze von etwa 400 m² an zusätzlicher Verkaufsfläche zunächst nicht überschritten werden. Auch hier handelt es sich um Angebote, die vorrangig in Kombination mit Sortimenten anderer Warengruppen angeboten werden. Dies kann aus gutachterlicher Sicht in Mittelzentren regelmäßig empfohlen werden, um den Standort in Gänze zu stärken und marktfähige Betriebe am Handelsstandort zu entwickeln. Generell ist die Bindungsquote im Vergleich zu anderen Mittelzentren der Region recht gut. Ein Ausbau des Angebotes gilt dennoch als erstrebenswert, sofern dem Ausbau ein tragfähiges Konzept zu Grunde liegt.

→ **Sport / Camping**

Auf Grund der vorhandenen Angebote im Wittlicher Stadtgebiet wird die vorhandene Kaufkraft in der Warengruppe „Sport / Camping“ zu 129,4 % gebunden. Das ist gleichzusetzen mit einem Kaufkraftzufluss von rund 1,5 Mio. €. Das bestehende Angebot beschränkt sich allerdings weitgehend auf Bekleidung und Kleingeräte sowie Fahrräder. Als fehlend werden vor allem Großgeräte ausgemacht. Daher ist das negative Ansiedlungspotenzial von -443 m² Verkaufsfläche aus gutachterlicher Sicht auf rund +300 m² zu korrigieren. Damit wird vermutlich noch keine Beeinträchtigung benachbarter Zentren ausgelöst und zugleich das eigene Warenangebot sinnvoll abgerundet. Vor allem in der Innenstadt, wo derzeit nur etwa 10 % der Verkaufsfläche aus dieser Warengruppe angesiedelt ist, ist eine Nachverdichtung zur Stärkung der Innenstadt durchaus sinnvoll. Dies ist im konkreten Vorhabenbezug jedoch auf negative städtebauliche Auswirkungen - auch auf die umliegenden zentralen Orte - zu untersuchen.

→ **Glas / Porzellan / Keramik**

Eine leicht unterrepräsentierte Warengruppe ist „Glas / Porzellan / Keramik“. Hier ist eine für ein Mittelzentrum angemessene Bindungsquote von 94,1 % festzustellen. Daher fließen derzeit rund 0,2 Mio. € vom Standort ab. Rechnerisch ergeben sich demnach 163 m² an zusätzlicher Verkaufsfläche.

Es soll an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben, dass ein etabliertes Fachgeschäft aus dieser Warengruppe in der Innenstadt den Geschäftsbetrieb eingestellt hat. Dies ist jedoch weniger auf die Marktpotenziale sondern vielmehr auf die Geschäftsaufgabe aus Altersgründen und die interne Angebots- und Preisstruktur zurück zu führen.

Die mögliche Verkaufsfläche sollte auf ein Potenzial von rund 300 m² korrigiert werden. Dabei sollte der Fokus auf die Erweiterung bestehender Betriebe gelegt werden. Die Nachverdichtung dieser Warengruppe in der Innenstadt ist insofern anzustreben. Dies gilt auch vor dem

Hintergrund, dass sich in dieser Warengruppe die als touristische Andenken zu verstehenden Artikel verbergen, deren Anziehungskraft auf die direkte Innenstadt gelenkt werden sollte.

→ **Uhren / Schmuck**

Die Warengruppe „Uhren / Schmuck“ weist mit einer Bindungsquote von derzeit 89,2 % einen Kaufkraftabfluss von 0,3 Mio. € und damit ein Verkaufsflächenpotenzial von 60 m² auf.

Grundsätzlich sind Betriebe in dieser Warengruppe mit einer sehr hohen Flächenproduktivität auf Grund der hochpreisigen Waren zu beurteilen. Eine angemessene freie Marktentwicklung sollte der Wittlicher Innenstadt dennoch zugestanden werden. Daher ist eine empfohlene Obergrenze von etwa 100 m² im Konzept zu berücksichtigen, was nicht direkt zu schädlichen Auswirkungen führen dürfte, die Nachnutzung von leer stehenden Ladenlokalen jedoch ermöglicht.

→ **Telekommunikation**

In der Warengruppe „Telekommunikation“ ist in Wittlich eine Kaufkraftbindungsquote von 53,5 % auszumachen. Hier sind derzeit sechs Läden vorhanden, die entsprechende Waren in ihrem Kernsortiment führen. Das entspricht einem Kaufkraftabfluss von etwa 0,9 Mio. €. Hieraus ergibt sich rechnerisch am Standort ein Verkaufsflächenpotenzial von 361 m².

Entsprechende Angebote sind auf kleinem Raum zu realisieren. Bekannt hierfür sind kleine Geschäfte von Mobilfunkanbietern oder Service-Betriebe, die neben dem Verkauf auch den gesamten Kundenservice für einen zugewiesenen Bereich abwickeln. Typischerweise können die Angebote dieser Warengruppe auch als integrierte Bestandteile von Elektronikmärkten und Fachgeschäften wahrgenommen werden. Zudem werden viele Geschäfte zur Telekommunikation auch über das Internet abgewickelt. Discounter und Supermärkte haben SIM-Karten und Guthaben für Prepaid-Programme als Randsortimente in ihren Waren im Angebot. Es besteht also eine große Konkurrenz zwischen spezialisierten Fachgeschäften und den sonstigen Vertriebswegen. Daher kann gutachterlich zu einer Realisierung des offenen Potenzials in Höhe von etwa 100 m² geraten werden, wobei verschiedene Angebotsformen hierunter zu verstehen sein sollten. Auch hier kommt wieder die Kombination mit anderen Warengruppen in Frage, so z.B. in einem Elektronikmarkt oder -fachgeschäft.

→ **Baby- / Kinderartikel**

Die Warengruppe bildet derzeit eine Kaufkraftbindungsquote von 80,4 % ab. Das entspricht einem Abfluss von derzeit rund 0,1 Mio. € an zurechnungsfähiger Kaufkraft für Wittlich. Es ergibt sich somit ein Verkaufsflächenpotenzial von 68 m².

Aus gutachterlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass eine Realisierung in dieser Größenordnung nur schwerlich möglich sein wird. Vielmehr werden spezielle Angebote erforderlich sein, um die derzeit abfließende Kaufkraft in Wittlich binden zu können. Sofern also eine Ansiedlung gelingen sollte, ist ein Potenzial von 200 m² freizustellen.

→ **Zusammenfassung**

Zusammengefasst ergeben sich aus den vorgenannten Betrachtungen die dargestellten und gutachterlich bereinigten Flächenpotenziale für die einzelnen Warengruppen, die jedoch nicht als absolute „Grenzwerte“, sondern eher als „zunächst empfohlener oberer Rahmen“ für Neuansiedlungen und Erweiterungen zu verstehen sind. Eine schrittweise Entwicklung dieser

Potenziale wird empfohlen. Zugleich sollte die Stadt Wittlich aber versuchen die noch offenen Potenziale in den Markt einzustellen, um eine bedarfsgerechte Deckung und somit eine Stärkung des Standortes als Mittelzentrum herbeizuführen.

Für die Stadt Wittlich muss klar sein, dass die aufgezeigten Potenziale auf dem Ansatz des Einzugsbereichs basierende Betrachtungen darstellen, die für konkrete Vorhaben im Einzelfall zu prüfen sind. Das bedeutet, dass Auswirkungen von bestimmten Betriebsstrukturen durchaus anders ausfallen können, als es sich nun überschlägig aus der linearen Fortführung der Flächenproduktivitäten ergibt. Das gilt insbesondere für Erweiterungen und Betriebsverlagerungen.

Insgesamt ergibt sich aus den einzelnen Teilflächen in den verschiedenen Warengruppen ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial von rund 17.050 m² bei einem mittleren Ansatz für die Flächenproduktivität der jeweiligen Warengruppen. Die Verteilung auf die einzelnen Warengruppen sowie die gutachterlichen Empfehlungen im Hinblick auf die noch „verträglich“ - d.h. ohne Schädigung des Versorgungsauftrags in zentralen Versorgungsbereichen - 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	269	2.500	Foto / Optik	940	250
Gesundheits- und Körperpflege	-463	800	Schuhe / Lederwaren	-2.274	300
Baumarktspezifische Waren	1.092	2.000	Informationstechnologie	870	400
Bekleidung	-1.986	800	Sport / Camping	-443	300
Einrichtungsbedarf	460	6.000	Glas / Porzellan / Keramik	163	300
Bücher / Schreibwaren	987	500	Uhren / Schmuck	60	100
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	1.680	1.000	Telekommunikation	361	100
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	2.566	1.000	Baby- / Kinderartikel	68	200
Spielwaren / Hobbys	305	500		4.658	17.050

Tabelle 9: Flächenpotenziale nach Warengruppen (*errechnet und korrigiert*)
(Quelle: eigene Ermittlungen)

Natürlich kommt es in Zukunft nicht darauf an die Potenziale irgendwo im Stadtgebiet zu realisieren. Die Ermittlung basiert bereits auf dem Ansatz, dass die Realisierung zu einer stärkeren Konzentration und damit zur Schwerpunktsetzung von Handelsstandorten führen muss. Insofern ist eine gezielte Stärkung der Innenstadt durch die offenen Potenziale anzustreben. In jedem Fall ist aber eine Schwächung der Innenstadt zu vermeiden. Die Realisierung kann also nicht Vorhaben legitimieren, die entgegen der Vorgaben des LEP IV errichtet werden sollen.

Es sei angemerkt, dass die aufgezeigten Potenziale nicht als Grenzwerte für Aussagen zur Verträglichkeit konkreter Vorhaben zu werten sind. Vielmehr handelt es sich um Angaben, die die Stadt Wittlich heranziehen kann, um überschlägig Vorhaben zu prüfen und eine Einschätzung zur generellen Machbarkeit daraus abzuleiten. Es ist also möglich, dass im Hinblick auf die Ziele des LEP IV eine Überschreitung dieser Potenziale ohne wesentliche schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Wittlichs oder die umliegenden Zentren gutachterlich bestätigt werden kann. Ebenso ist es möglich, dass eine Ausschöpfung der aufgezeigten Potenziale wegen zwischenzeitlich erfolgter Marktveränderungen nicht in vollem Umfang möglich ist. Dies zu

ermitteln ist Aufgabe einer Verträglichkeitsuntersuchung für in Zukunft anstehende Vorhaben. Eine solche Einzelfallprüfung muss sich aber in jedem Fall an den Konzeptaussagen orientieren und kann auf dessen Potenzialermittlung aufbauen.

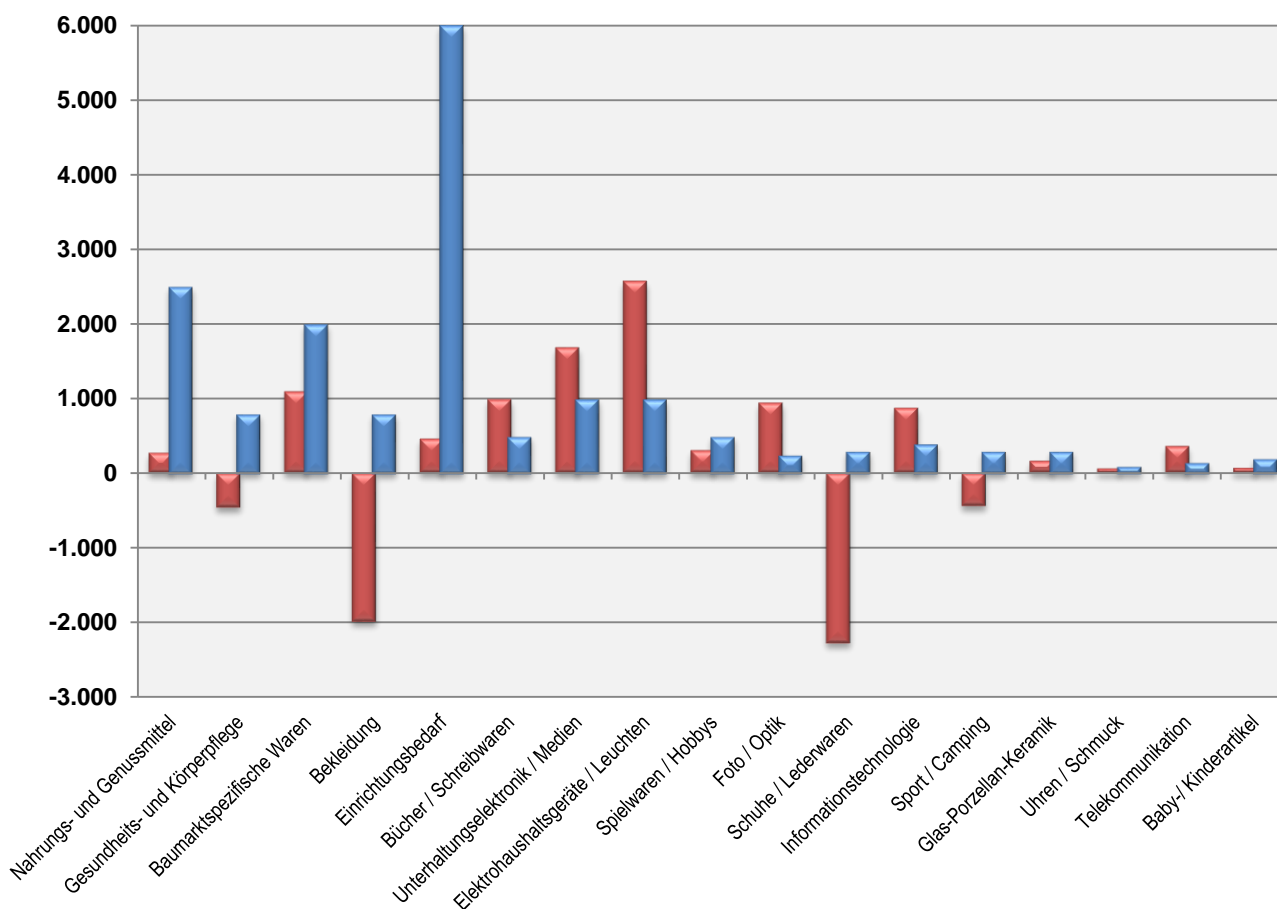


Abbildung 14: Verkaufsflächenpotenziale in m² errechnet (rot) und korrigiert (blau)
(Quelle: eigene Darstellung)

7.3 Räumlich-funktionale Entwicklungsspielräume

Ziel der Untersuchung ist neben dem Aufzeigen von Potenzialen und der Steuerung von Ansiedlungen auch die Darstellung von Entwicklungsspielräumen, die aus Sicht von Investoren bei der Standortsuche oftmals nicht berücksichtigt wird, da hier immer spezielle Anforderungen vorgegeben werden. Es ist demnach sinnvoll das gesamte Stadtgebiet und im speziellen die Innenstadt auf geeignete Entwicklungsräume hin zu untersuchen. Damit kann die Stadt Wittlich die proaktive Steuerung von Ansiedlungen stützen und Vorhabenfragen zielgerichtet auswerten.

→ Innerstädtische Potenziale

Zu den innerstädtischen Potenzialen zählen vor allem die Flächen und Leerstände²⁵ in der Kernstadt von Wittlich. Hier ist vor allem das Umfeld der Haupteinkaufslage der Innenstadt zu sehen, da eine Stärkung dieses Bereiches auf den Bestand aufbaut und sich Ansiedlungen am günstigsten und harmonisch in den Einzelhandelsbesatz einfügen lassen. Zudem kann durch ein aktives Leerstands-Management die Nachverdichtung in der Innenstadt gefördert werden, was

²⁵ Eine Verortung der Leerstände ist der Kartendarstellung der Bestandsaufnahme im Anhang des Konzeptes zu entnehmen.

auch den Planungsabsichten der Stadt Wittlich im Hinblick auf das Programm „Aktive Stadtzentren“ nachkommt.

Viele potenziell für eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zunächst in Betracht kommende Potenzialflächen fallen aber leider wegen spezifischer Rahmenbedingungen wieder aus dem Raster der Kriterien, die sich auch auf die bauliche Realisierbarkeit von Einzelhandelsvorhaben beziehen müssen. Daher wird im Folgenden eine kurze Bewertung der dargestellten und prinzipiell möglichen Standorte vorgenommen und jeweils eine Empfehlung zum planerischen Umgang mit den Flächen bezüglich einer möglichen Einzelhandelsentwicklung gegeben.

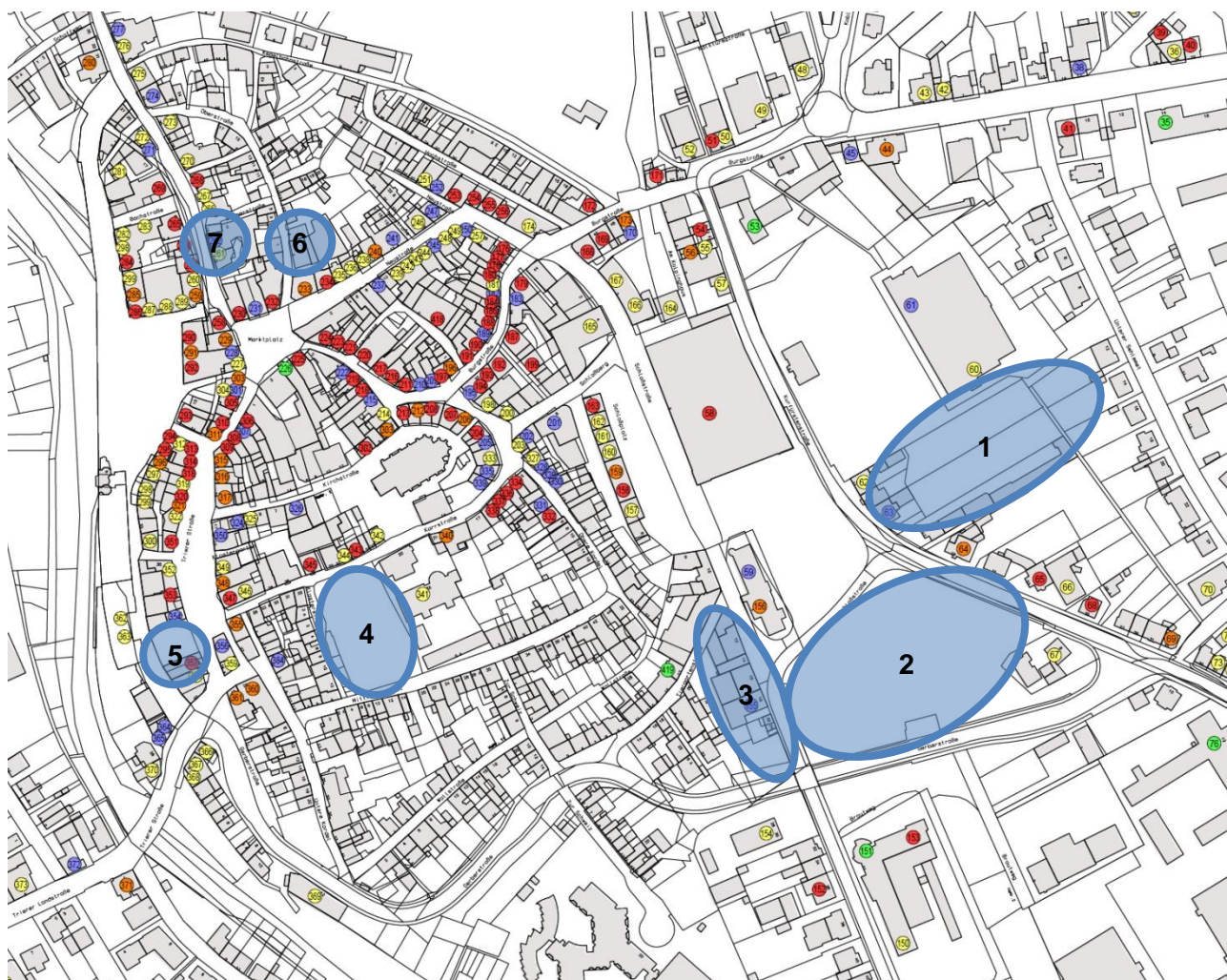


Abbildung 15: Innerstädtische Entwicklungspotenziale und -flächen
(Quelle: Bestandskartierung | eigene Darstellung)

- (1) Im Bereich Oberstadt liegt ein südöstlich an den Parkplatz Oberstadt angrenzendes Freiflächenareal, welches abhängig vom Erhalt der umgebenden Gebäudestrukturen auf einer Größe von 3.600 bis ca. 7.700 m² ein Potenzial für Ansiedlungen bietet. Um in den Bereich der größeren Flächenausdehnung zu gelangen ist aber die Arrondierung mehrerer Grundstücke notwendig, die derzeit mit baulichen Anlagen besetzt sind, die aktuell auch genutzt werden. Im Sinne einer mittel- bis langfristigen Stadtentwicklungsplanung sollte aber über eine größere Lösung jedenfalls nachgedacht werden.
- (2) Am Rande der Innenstadt gelegen befindet sich ein großer Parkplatz, der aus den Kartengrundlagen heraus als Potenzial gewertet werden könnte. Aber dieser Parkplatz ist

auch zukünftig für die Erschließung der Wittlicher Innenstadt wichtig und soll nicht durch bauliche Anlagen überplant werden.

- (3) Westlich an den Parkplatz anschließend befindet sich ein Gebäuderiegel entlang der Schloßstraße. Hier befindet sich unter anderem die Altimmoblie des Wittlicher Kinos. Bereits vor einiger Zeit hatte es Überlegungen gegeben, den Bereich umzubauen und neue Nutzungen unter gleichzeitiger Wahrung einiger erhaltenswerter Fassaden zu installieren. In diesem Zuge wäre sicherlich auch eine Besetzung mit Einzelhandel denkbar. Bedingt durch die schwierige Topografie zwischen Schloßstraße und Tiergartenstraße ist eine Realisierung allerdings an hohe technische Anforderungen gebunden, die eine Nutzbarmachung zumindest vor dem Hintergrund der Finanzierbarkeit als schwierig erscheinen lassen. Die potenzielle Nutzung für Handelsflächen wird aber dennoch gesehen.
- (4) Unter der Nummer 4 ist die Freifläche zu verstehen, die in Wittlich als „Parkplatz Karrstraße“ oder „Alte Markusschule“ bekannt ist. Über eine Nutzbarmachung dieser Fläche wird in der Stadt bereits seit vielen Jahren diskutiert. Durch das Programm „Aktive Stadtzentren“ ist auch im Rahmen von Bürgergesprächen und inhaltlich bereits im Innenstadtentwicklungskonzept der Stadt Wittlich über Nutzungsmöglichkeiten gesprochen worden. Diese führen vom fertigen Ausbau als Parkplatz über die Installation eines Aufenthaltsplatzes bis zur vollständigen Überbauung. Damit ist bislang auch die Ansiedlung von Einzelhandel nicht ausgeschlossen. Mit rund 3.000 m² Grundfläche wird zudem eine Realisierungsmöglichkeit gesehen. Allerdings ist der Bereich auch direkt an die Auflage der Innenstadt anzubinden. Zwar ist diese in direkter Nachbarschaft erreichbar. Jedoch tritt das Gelände aus der Fußgängerzone nicht in Erscheinung.
- (5) Die bestehende Baulücke in der Zeilenbebauung zwischen Feldstraße und Trierer Straße wird derzeit als Parkplatz genutzt. Ob diese Funktion jedoch dauerhaft erhaltenswert ist, stellt sich sicherlich im Rahmen der Gesamtstadtentwicklung heraus. Aus Sicht einer möglichen Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt kann in dem bestehenden etwa 460 m² großen Grundstück eine Ansiedlung zur Stärkung der Innenstadt beitragen. Allerdings ist hier keine großflächige Verkaufsfläche realisierbar, sofern keine Nutzung über mehrere Etagen angestrebt würde. Kurzfristig ist mit einer Entwicklung des Grundstücks nicht zu rechnen.
- (6) Durch die dargestellte Nummer 6 wird der kürzlich freigestellte Bereich in der Oberstraße gekennzeichnet. Eine Nutzung für Einzelhandel wird jedoch dadurch erschwert, dass sich die Oberstraße nicht als Handelslage präsentiert, sondern eher dem innerstädtischen Wohnen dient. Daher darf eine aus Betreibersicht erfolgreiche Prüfung des Standortes bezweifelt werden..
- (7) An der Ecke Himmeroder Straße / Böhmerstraße befindet sich ein leer stehendes größeres Kaufhausgebäude, das neben der Möglichkeit einer unmittelbaren Nachnutzung eines Leerstandes auch die Möglichkeit bietet über eine Neuordnung der städtebaulichen Struktur in diesem Bereich nachzudenken. Hierbei steht die Frage im Vordergrund, ob die Immobilie in ihrem aktuellen Zustand am Markt eine Nachnutzungschance hat. Dies hängt natürlich stark von der möglichen Nutzung ab. Generell ist ein größeres Verkaufsflächenpotenzial allerdings hier sowohl kurz- als auch mittel- bis langfristig reaktivierbar bzw. realisierbar. Dies gilt auch für die anderen leer stehenden Ladenlokale in der Wittlicher Innenstadt, die

insgesamt schon eine Verkaufsfläche bieten können, die mit etwa 3.500 m² bereits zu einer ersten Nachverdichtung des Handelsangebotes in der Innenstadt sorgen könnten.

Die Flächen in der Innenstadt sind in der Summe zwar geeignet einige Entwicklungspotenziale dort zu realisieren. Allerdings werden auf Grund der spezifischen Gegebenheiten diese nur in geringem Umfang seitens der Stadt Wittlich herangezogen werden können, um das ermittelte Potenzial kurz- bis mittelfristig realisieren zu können.

→ **Gesamtstädtische Potenziale**

Als gesamtstädtische Potenziale können all die Flächen bezeichnet werden, die zwar entwickelbar wären, jedoch nicht mehr zur direkten Innenstadtlage gezählt werden können. Dabei ist es zunächst unerheblich, ob sie in der Kernstadt oder einem Stadtteil liegen. Ihre Eignung für Einzelhandelsnutzungen ist vor dem städtebaulichen Ziel der Integration allerdings genauer zu untersuchen und zu bewerten.

Insgesamt konnten im Stadtgebiet Wittlichs zehn Standorte identifiziert werden, die für eine Untersuchung auf ihre Eignung in Frage kommen.

- (1) Ein für die Stadt Wittlich sehr wichtiges Gebiet am Stadtrand ist das Konversionsgebiet Vitelliuspark. Es handelt sich dabei um eine ehemalige französische militärische Liegenschaft, die bereits geräumt, neu erschlossen und in Teilen neu bebaut ist. Hier befinden sich derzeit zwei Nahversorger, die eine Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden und die neu entstehenden Wohngebiete im Wittlicher Westen übernehmen, und ein Elektrofachmarkt. Zudem befindet sich dort ein Bau- und Gartenmarkt. Das Gelände ist über den großen Kreisverkehrsplatz an der L 141 an den überörtlichen Verkehr gut angebunden und verfügt zudem über einen direkten Anschluss über die Römerstraße an die Innenstadt. Mit einer Entfernung von etwa 800 m zur Innenstadt jedoch noch im Siedlungsgefüge inbegriffen handelt es sich bei dem Areal um einen teilintegrierten Bereich, der aktuell bereits zum Teil mit Einzelhandelsnutzungen besetzt ist. Freie Flächen stehen für Ansiedlungen in einer Größenordnung von etwa 4,0 ha zur Verfügung. Über die weitere Handelsentwicklung an dieser Stelle sollte nachgedacht werden, sofern die insgesamt bereits zersiedelte Handelsstruktur der Gesamtstadt im Konzept einer klaren Regelung unterworfen wird, aus der sich Schwerpunkte für die Einzelhandelsentwicklung ableiten lassen.
- (2) In einem Bereich zwischen der Innenstadt und den östlichen Gewerbegebieten befindet sich das ehemalige Hela Profizentrum. Hier besteht ein Entwicklungspotenzial, das wegen seiner bereits bestandenen Handelsnutzung für eine ähnlich geartete Nachnutzung berücksichtigt werden muss. Allerdings ist es nicht ratsam, die Entwicklung zukünftig an zu vielen Achsen zu ermöglichen, die von der Innenstadt weg Kaufkraftumlenkungseffekte in die Randbereiche leiten können. Es muss daher um Konzentrationen von Handelsstandorten im Stadtgebiet gehen. Hierbei sind nicht alleine die Innenstadt, sondern auch andere Flächenpotenziale zu sehen. Klar ist aber, dass der Standort Hela nicht für eine große Entwicklung mit innenstadtrelevanten Angeboten genutzt werden sollte.
- (3) Die unter dem 3. Punkt zusammengefassten Bereiche Gottlieb-Daimler-Straße und Justus-von-Liebig-Straße zeichnen sich durch Nahversorgungsangebote aus, die aber nicht gemeinsam in Erscheinung treten. Die schwierige verkehrliche Anbindung der einzelnen Handelsstandorte Wittlichs drückt sich hier besonders klar aus. Die freien Verkaufsflächen

und die bestehenden Märkte könnten eine mittelfristige Verdichtung des Einzelhandels in diesem Teil der Stadt nach sich ziehen. Das ist aber nur bedingt als empfehlenswert im Sinne der Stadtstruktur einzustufen. Durch die Modifikation der bestehenden Bebauungspläne für die Gewerbe- und Industriegebiete wurden solche Entwicklungen bereits weitgehend unterbunden. Dennoch ist im Rahmen des vorliegenden Konzeptes der in der Vergangenheit realisierte Bestand zu bewerten und auf eine weitere Entwicklungschance hin zu prüfen. Diese wird lediglich für den bestehenden Markt in der Justus-von-Liebig-Straße gesehen. Hier soll dem bestehenden Betrieb auf Grund seiner Systemrelevanz als größter Nah-Vollversorger Wittlichs eine angemessene aber unschädliche Entwicklung zugestanden werden.

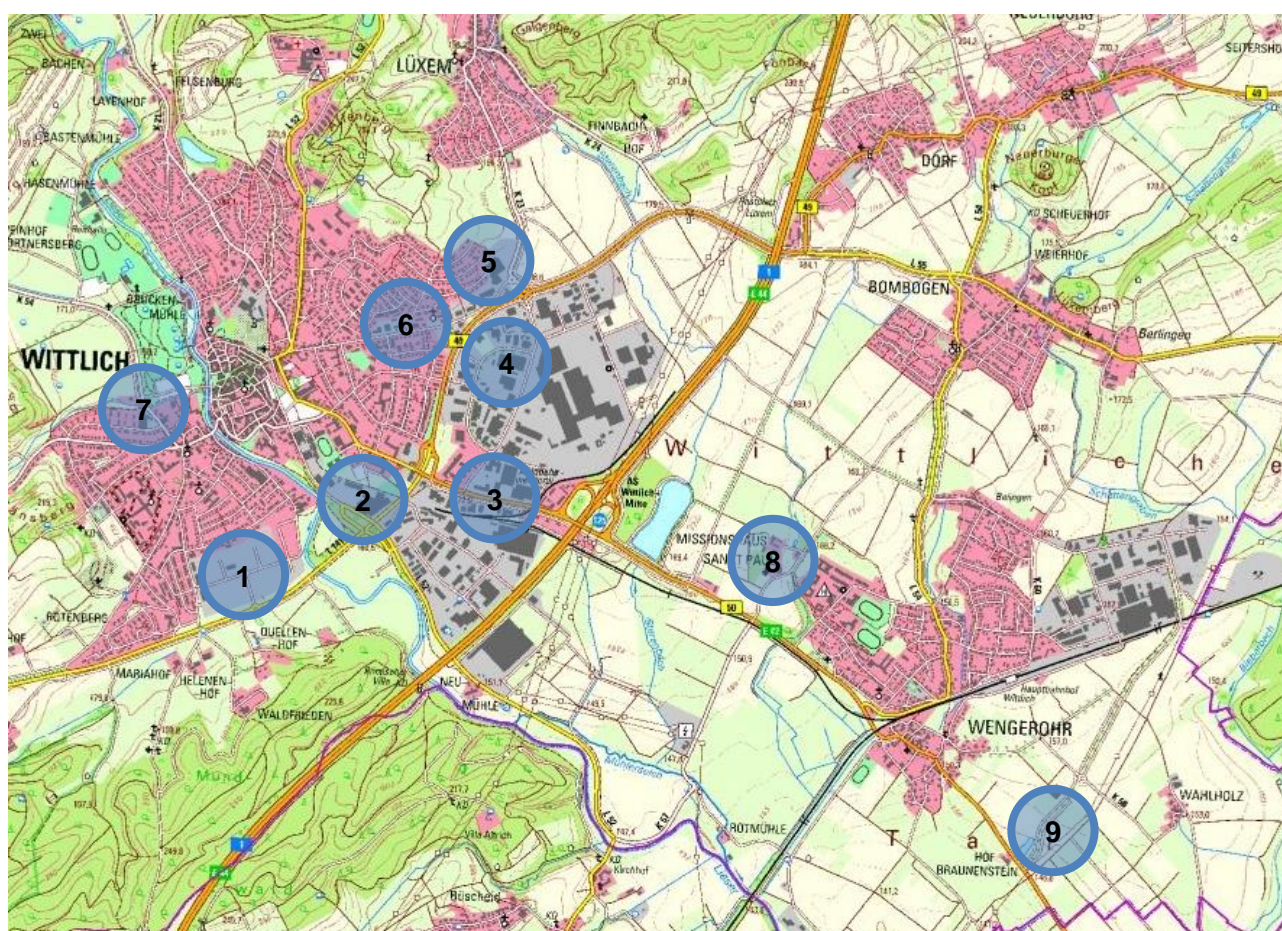


Abbildung 16: Gesamtstädtische Entwicklungspotenziale und -flächen
(Quelle: TK 25 | eigene Darstellung)

- (4) An der Ecke Rudolf-Diesel-Straße / Max-Planck-Straße befinden sich ein großes Möbelhaus und einige kleinere Betriebe mit gemischten Sortimenten. Hierunter befindet sich auch ein Anbieter mit Spielwaren und Kinderbedarf. Im Rahmen der Aufstellung der Sortimentsliste für die Stadt Wittlich ist insofern darauf zu achten, dass unter Berücksichtigung aller bestehenden Betriebe mit ihren Sortimenten, eine geeignete Zuordnung dieser Angebote erfolgt. Notwendig wird dies, da im Konzept nicht empfohlen wird, den Standort weiter auszubauen. Eine Sicherung kann nur über die Ausweisung eines Ergänzungsstandortes erfolgen.
- (5) Das am Stadtrand gelegene Warenhaus Bungert stellt einen klar erkennbaren Gegenpol zur Innenstadt dar. Die hier vorhandenen Angebote machen es der Stadt Wittlich schwer Betriebe mit ähnlichen Waren in der Innenstadt anzusiedeln. Insofern kann das Warenhaus

als zweite Innenstadt wahrgenommen werden. Diese Entwicklung, die in jüngerer Vergangenheit bereits zu einer Modernisierung mit Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche führte, macht vor dem Hintergrund der Vorgaben des LEP IV und der Ziele zur Stärkung der Innenstadt Untersuchungen zur Verträglichkeit erforderlich, die im Falle von weiteren Planungen für das Warenhaus in den Kontext des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gestellt werden müssen. Dies gilt zumindest für die Entwicklung der tatsächlichen Verkaufsfläche. Eine Versorgungsfunktion übernimmt das Warenhaus dennoch, weshalb der Standort in der Betrachtung der Gesamtstadt nicht außer Acht gelassen werden darf. Um dies zu würdigen und gleichzeitig den Druck auf die anderen Handelslagen in der Stadt nicht weiter zu erhöhen sollte eine weitere Entwicklung nur unter den Vorzeichen einer auszuschließenden städtebaulich negativen Entwicklung für die Innenstadt zugelassen werden. Dies ist im Zentrenkonzept zu berücksichtigen.

- (6) Als Haupteinfallstraße Wittlichs bildet die Friedrichstraße einen attraktiven Standort zur Ansiedlung für Einzelhandelsbetriebe. Auch wenn derzeit kurzfristig keine flächenhaften Potenziale auszumachen sind, so ist planungsrechtlich auf die Lage in der Friedrichstraße zu reagieren. Geht man davon aus, dass ähnlich wie bei der Steuerung von Gewerbebetrieben in verschiedenen Gewerbegebieten über die Feinsteuerung des § 1 Abs. 4ff BauNVO eine Steuerung bestimmter Sortimente im Stadtgebiet erfolgen kann, so ist dies insbesondere für die Friedrichstraße von Relevanz. Über die Ausweisung einer eingeschränkten Entwicklung mit einem klar abgegrenzten Sortimentsrahmen steht einer Steuerung für die Stadtentwicklung der Weg offen, Schwerpunkte zu setzen ohne gleichzeitig Nutzungsmöglichkeiten unverhältnismäßig einzuschränken. Das gilt auch für leer stehende Immobilien, die so einer Nachnutzung zugeführt werden können.
- (7) Bei dem Standort Rommelsbach handelt es sich um die Altimmoblie eines Vollversorgers, der bereits in das unter (1) genannte Gebiet verlagert wurde. Derzeit befindet sich hier ein Einzelhandelsbetrieb mit einem gemischten Sortiment aus nahezu allen Warengruppen. Da es planungsrechtlich nicht möglich ist Angebotsqualitäten zu maßregeln, muss für den Standort eine weitere Entwicklung, die mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche einhergehen würde, ausgeschlossen werden. Der Standort soll auf den passiven Bestandsschutz gesetzt werden.
- (8) Im Osten der Kernstadt, angrenzend an den Stadtteil Wengerohr, befindet sich das Kloster St. Paul, wo eine bauliche Entwicklung stattfindet. Im Zuge dieser Entwicklung könnte eine Stärkung der wohnortnahen Nahversorgung in Betracht gezogen werden. Allerdings ist davon aus Gründen der dargestellten Bindungsquoten aktuell abzuraten. Das bedeutet nicht, dass weitere Entwicklungen, die deutlich unterhalb der Großflächigkeit liegen, nicht zulässig wären. Die Regulierung der Entwicklung innerhalb dieses Konzeptes konzentriert sich ja aber auf den großflächigen Einzelhandel und gibt für die darunter liegenden Verkaufsflächen lediglich Empfehlungen ab.
- (9) Als Flächenpotenzial klar auszumachen ist das Industriegebiet Wengerohr Süd. Es liegt östlich des Stadtteils Wengerohr und schließt mittelfristig verkehrsgünstig gelegen an die Weiterführung der A 60 / B 50 mit dem Hochmoselübergang an. Eine Ansiedlung seitens möglicher Investoren ist daher vorstellbar. Im Sinne der Stadtentwicklung kann dies jedoch nicht im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wittlich verankert werden. Das Gebiet soll dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben und lediglich am Rande für diese

Branchen Handel zulassen dürfen. Das kommt dann der Einstufung als Fach- oder Großhandel nahe, der nicht vorrangig über dieses Konzept geregelt werden soll.

Die Untersuchung der gesamtstädtischen Potenziale zeigt auf, dass eine Entwicklung in jedem Fall so nah wie möglich an der Innenstadt erfolgen sollte. Einige Standorte kommen für eine Einzelhandelsentwicklung mit Zentrenrelevanz nicht in Frage, was an der Entfernung zur Innenstadt liegt. Zudem würden dann neben den bestehenden Bereichen weitere Standorte installiert, die eine Konkurrenz für die Innenstadt bedeuten könnten. Diesem Druck soll die Innenstadt nicht weiter ausgesetzt werden. Eine behutsame Entwicklung außerhalb der Innenstadt ist aber zu ermöglichen, da die geeigneten Potenzialflächen in der Altstadt fehlen und somit eine konzentrierte Nachverdichtung anderer Standorte erstrebenswert ist, um den Handelsstandort Wittlich in Gänze zu sichern und zu stärken.

7.4 Fazit

Generell ist davon auszugehen dass die Einzelhandelsentwicklung in Wittlich in der Innenstadt konzentriert aber auch an geschickt ausgewählten (ergänzenden) Standorten stattfinden soll. Die schwierigen aufgeführten Gegebenheiten im Stadtgebiet und die baulichen und infrastrukturellen Vorgaben in der Kernstadt machen differenzierte Bau- und Erschließungskonzepte notwendig, die über dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht geleistet werden können.

Die durchsetzungsfähige Steuerung des Einzelhandels wird neben den strukturellen Entwicklungen in der Innenstadt die Hauptaufgabe Wittlichs bei der Lösungsfindung einer angemessenen Stadtentwicklungsplanung sein. Die zuvor genannten Aussagen sollen einen ersten Rahmen zur Einschätzung der städtebaulichen Realisierbarkeit einzelner Maßnahmen aufzeigen und damit als Entscheidungsgrundlage für zukünftige Teilkonzepte dienen.

8 EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT

8.1 Ziele und Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Wittlich

Bei der Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es nicht nur erforderlich, die Angebotsstrukturen quantitativ und räumlich darzustellen und die absatzwirtschaftlichen Spielräume zu ermitteln, sondern insbesondere auch zu untersuchen, ob und wenn ja, welche Gebiete innerhalb der Stadt zukünftig für die Fortführung von Einzelhandelsnutzungen bzw. für zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen geeignet erscheinen (potenzielle Entwicklungsbereiche) und welche übergeordneten Ziele diesen Entwicklungen zu Grunde gelegt werden. Dabei baut die Konzeption auf dem bestehenden Konzept der Stadt Wittlich auf und soll die bisherige Dynamik berücksichtigen.

8.1.1 Übergeordnete Ziele

Die übergeordneten Leitlinien ergeben sich aus der zuvor nochmals zusammengefassten einzelhandels- und zentrenspezifischen Situation der Stadt, den daraus resultierenden Bewertungen sowie den weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen. Für die zukünftige Entwicklung, sowohl in quantitativer als auch in qualitativer sowie räumlich-funktionaler Hinsicht, ist es erforderlich, der Einzelhandelsentwicklung verbindliche Ziele zugrunde zu legen.

Als vorrangige Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Wittlich werden von gutachterlicher Seite zum einen die **Sicherung und Stärkung des Stadtzentrums**, zum anderen aber auch die **sinnvolle Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung** und die **Ausschöpfung erkennbarer Potenziale zur Stärkung des Standortes** gesehen. Außerdem wird eine Fortentwicklung der zentrenunschädlichen Standorte zur Deckung des Bedarfs der Bevölkerung aus dem Einzugsbereich angestrebt, wobei hier darauf zu achten ist, dass die Randsortimente auf ein verträgliches Maß eingeschränkt werden.

Zusammenfassend betrachtet ergibt sich aus den vorherigen Arbeitsschritten folgender übergeordneter Zielkatalog zur Einzelhandelsentwicklung in Wittlich:

- Sicherung und Stärkung der Hauptgeschäftsbereiche und Stärkung seiner Randbereiche (insbesondere bei Angebotslücken),
- Sicherung des Besatzes sowie Reduzierung und Vermeidung des Entstehens von Leerständen in der Innenstadt,
- Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsschwerpunkte,
- Sicherung und Ausbau eines attraktiven und vielschichtigen Einzelhandelsangebotes sowie der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt und
- Sicherung von Gewerbe- und Industriegebieten für Handwerk, Dienstleistungen und produzierendes Gewerbe.

8.1.2 Grundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels

Im Hinblick auf eine den aufgeführten, übergeordneten Zielen entsprechende Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Wittlich sollten für die zukünftige räumliche Steuerung grundsätzliche Strategien entwickelt werden. Vor dem Hintergrund der o.g. Ziele und unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation einerseits sowie der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren andererseits, sollen für Wittlich die folgenden Leitsätze zur räumlichen Einzelhandels-

und Zentrenstruktur gelten und durch entsprechende politische Beschlüsse festgelegt werden. Erst mit diesem Schritt kann es gelingen, allen Beteiligten Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit zu geben und vor dem Hintergrund einer ausgewogenen Entwicklung die erstrebenswerte Magnetwirkung der Innenstadt zu entfalten.

Dabei soll im Hinblick auf die zukünftige bauleitplanerische Umsetzung darauf hingewiesen werden, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zwar eine wichtige Entscheidungsgrundlage - nämlich als abwägungsrelevantes städtebauliches Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB - darstellt, allerdings keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen entfaltet. Vielmehr gibt das Konzept Leitvorstellungen und Grundsätze vor, die mittels bauleitplanerischer Entscheidungen umgesetzt werden müssen. Somit wird die Stadt nicht von ihrer Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

→ **Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen**

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sind nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Diese Direktive soll aber auch für alle kleineren Betriebe gelten, die in ihrer Sortimentsstruktur eine gewisse „Systemrelevanz“ erkennen lassen. Ausgelöst wird eine solche Relevanz durch das Verhältnis der Angebotsfläche des zu bewertenden Betriebes mit der bereits vorhandenen Fläche in der Innenstadt und dem gesamten Stadtgebiet. Dies gilt generell für strukturprägende Betriebsgrößenordnungen, von denen an anderer Stelle Negativauswirkungen auf den Stadtkern zu erwarten sind.

→ **Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment**

Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe spielen bei der wohnortnahen Grundversorgung eine gewichtige Rolle. Sind diese großflächig, so sind sie nach den Vorgaben des LEP IV nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Diese Regelung soll grundsätzlich auch auf kleinere Betriebe ausgeweitet werden.

In der Stadt Wittlich soll die flächendeckende Nahversorgung gezielt gesichert und gestärkt werden. So können an solitären Standorten innerhalb des Stadtgebietes, aber außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment dann zulässig und sinnvoll sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Bezogen auf die Größe der Stadt sind hiernach im wesentlichen Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie kleinere Lebensmittelläden (Nachbarschaftsläden unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) zulässig, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen.

Die Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche ist an diesem Grundsatz zu orientieren.

→ **Grundsatz 3: Randsortimente an nicht integrierten Standorten**

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten führen regelmäßig Randsortimente. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des Hauptgeschäftsbereiches ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich festgelegten Zentren Auswirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes grundsätzlich

widersprechen würde, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat. Die Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein.

Bisher hat sich eine Begrenzung auf rund 10 % der gesamten Verkaufsfläche als praktikabel erwiesen. Es wird jedoch empfohlen eine maximale Fläche von 800 m² für Randsortimente nicht zu überschreiten. Die genaue Beschränkung ist jedoch im Einzelfall in der Bauleitplanung zu entscheiden. Eine deutlich geringere Fläche für Randsortimente wäre zwar wünschenswert, unterliegt aber der jeweiligen Abwägung im Bauleitplanverfahren. Hierzu ist unter Umständen im Einzelfall die Verträglichkeit der Randsortimente zu prüfen.

→ **Grundsatz 4: *Ansiedlungsperspektiven von Verkaufsstellen der produzierenden und weiterverarbeitenden Handwerks- und Gewerbebetriebe (Handwerkerprivileg / Annex-Handel)***

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, so genannter Annex-Handel, zugelassen werden, wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang erfolgt,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- die Schwelle der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

8.2 Ausweisung der zukünftigen zentralen Versorgungsbereiche

Ein zentraler Punkt des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche für die Standortgemeinde Wittlich. Diese basiert auf dem aktuellen Bestand der Einzelhandelsangebote und der beschriebenen Steuerungsabsicht der Stadt für die weitere Entwicklung des Einzelhandels und berücksichtigt die zuvor aufgeführten Ziele und Grundsätze.

Aus der Darstellung der Geschäftsbereiche in Wittlich lässt sich die genaue Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ableiten. Die hier abgebildeten Einheiten orientieren sich an konkreten Flurgrenzen und sind dabei nicht als parzellenscharf zu verstehen. Sie dienen der Verortung der Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet und lassen geringe Unschärfen bei der späteren Entwicklung im Rahmen der Abwägungsmöglichkeiten zu.

Klar erkennbar ist der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** als Haupteinkaufsbereich der Stadt. Dieser Bereich beinhaltet einen Teil der maßgeblichen insbesondere mittelbereichsrelevanten Angebote in der direkten zentralen Lage und die dort vorhandenen Potenziale. Im Ergebnis sind somit die Bereiche Oberstadt und Schloßstraße in den zentralen Versorgungsbereich aufzunehmen, da die Struktur des Einzelhandels und des ergänzenden Besatzes umfassend Berücksichtigung findet.

In Ergänzung zu den Entwicklungsoptionen in der Innenstadt werden die **eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiche Vitelliuspark, Friedrichstraße** und **Justus- von-Liebig-Straße** ausgewiesen, für die jeweils Festlegungen zu den zulässigen Sortimenten getroffen werden. Dabei handelt es sich um am Bestand und der Planungsabsicht der Stadt Wittlich angelehnte Sortimentsbeschränkungen, die jeweils wieder auf ihre Wirkungen auf die Innenstadt

Berücksichtigung finden müssen.²⁶ Der hier nun neu aufgenommene Bereich Justus-von-Liebig-Straße soll im Rahmen der Bestandssicherung mit Gewährung einer Entwicklungsoption planungsrechtlich gesichert und beschränkt werden.

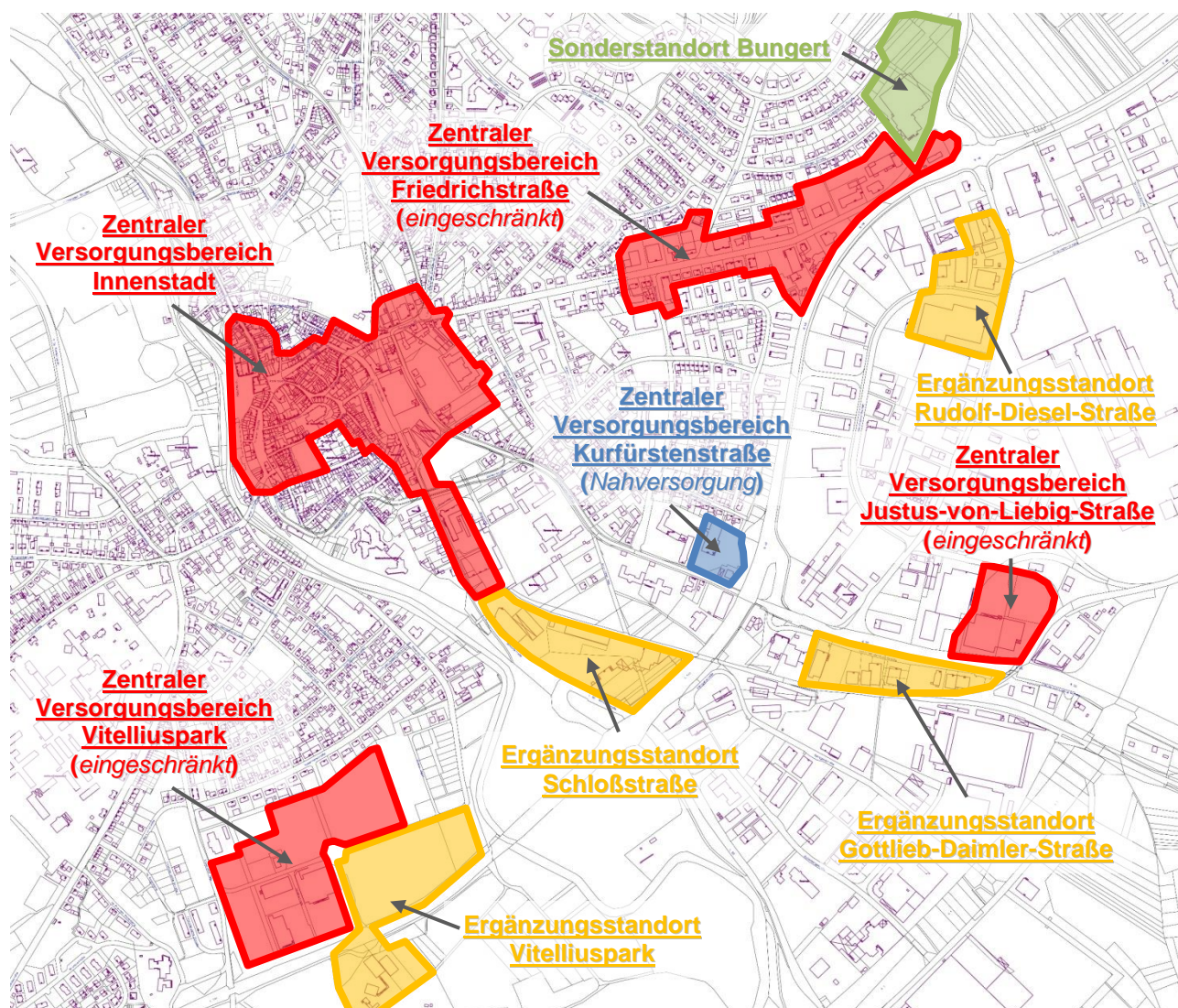


Abbildung 17: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
(Quelle: Likar | eigene Darstellung)

Zur Sicherung der Nahversorgung wird im Bereich der **Kurfürstenstraße** ein **zentraler Versorgungsbereich** zur **Nahversorgung** dargestellt. Hierbei handelt es sich nicht um den Schutz des bestehenden Betriebes selbst, sondern vielmehr um die erhaltenswerte Versorgungsstruktur. Dadurch kann eine fußläufige Versorgung der im nahen Umfeld vorhandenen Wohngebiete gesichert werden, die so in der Innenstadt derzeit voraussichtlich nicht ersetzt werden könnte.

Die **Ergänzungsstandorte Vitelliuspark, Schloßstraße, Gottlieb-Daimler-Straße** und **Rudolf-Diesel-Straße** dienen der Unterbringung von großflächigen nicht zentrenrelevanten Angeboten und orientieren sich maßgeblich am Bestand. Da die Bereiche derzeit von einer Durchmischung mit anderen Angeboten geprägt sind, muss in Bebauungsplänen darauf geachtet werden, dass im

²⁶ Eine Erläuterung zu der sortimentspezifischen Steuerung des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt in Zusammenhang mit den Erläuterungen zu den für die eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiche modifizierten Sortimentslisten.

Sinne von Fremdkörperfestsetzungen auch geringfügige Entwicklungen ermöglicht werden können, sofern keine Ersatzräume in zentralen Versorgungsbereichen zur Verfügung stehen.

Für Wittlich gilt zudem eine Besonderheit. Der **Sonderstandort Bungert** soll wegen seiner Größe und Bedeutung in das Zentrenkonzept zwar einfließen. Wegen der potenziellen und derzeit bereits erkennbaren Auswirkungen auf die Wittlicher Innenstadt soll er jedoch nicht als Entwicklungsschwerpunkt für die weitere Einzelhandelsentwicklung freigegeben werden. Dies ist vor allem über eine Regelung in der Bauleitplanung der Stadt Wittlich zu leisten. Gleichwohl ist aber der Bestand insofern geschützt, als auch geringfügige Modifikationen am Warenbesatz ermöglicht werden sollen. Dadurch besteht die Option dem ständigen Wandel in der Einzelhandelslandschaft angemessen zu begegnen.

8.3 Lokalspezifische Sortimentslisten

8.3.1 System der Zentrenrelevanz

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 Versorgungsbereichen einer Stadt absichten. Die nicht innenstadtrelevanten Sortimente sind dabei natürlich auch in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.



Abbildung 18: System der Zentrenrelevanz
(Quelle: eigene Darstellung)

Generell ist es möglich nahversorgungsrelevante Sortimente, die eigentlich in den Schutz des Zentrums gehören, auch außerhalb des Zentrums anzubieten, um hier eine wohnortnahe Nahversorgung 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 bauleitplanerischen Steuerung zur Zulässigkeit nach Art und Maß dieser Angebote zum Kernsortiment.

Im vorliegenden Fall muss nun die Aufteilung der Sortimente auf die möglichen Versorgungsaufträge der einzelnen Bereiche der Stadt Wittlich erfolgen. Hierzu können der Bedeutung für die Gesamtversorgung innerhalb der Einzugsbereiche diese Sortimente anhand der grafisch aufgezeigten Zuordnung einem nachvollziehbaren System unterworfen werden, das eine transparente Entwicklungsidee für die Versorgung der Bevölkerung darstellt.

Hierbei wird insbesondere der Steuerungswille im Hinblick auf die eingeschränkten Versorgungsbereiche erkennbar. Diese Steuerung muss sich natürlich - wie im LEP IV gefordert - in Sortimentslisten wiederfinden, die für spätere Planungen vergleichend zu Vorhaben herangezogen werden können.

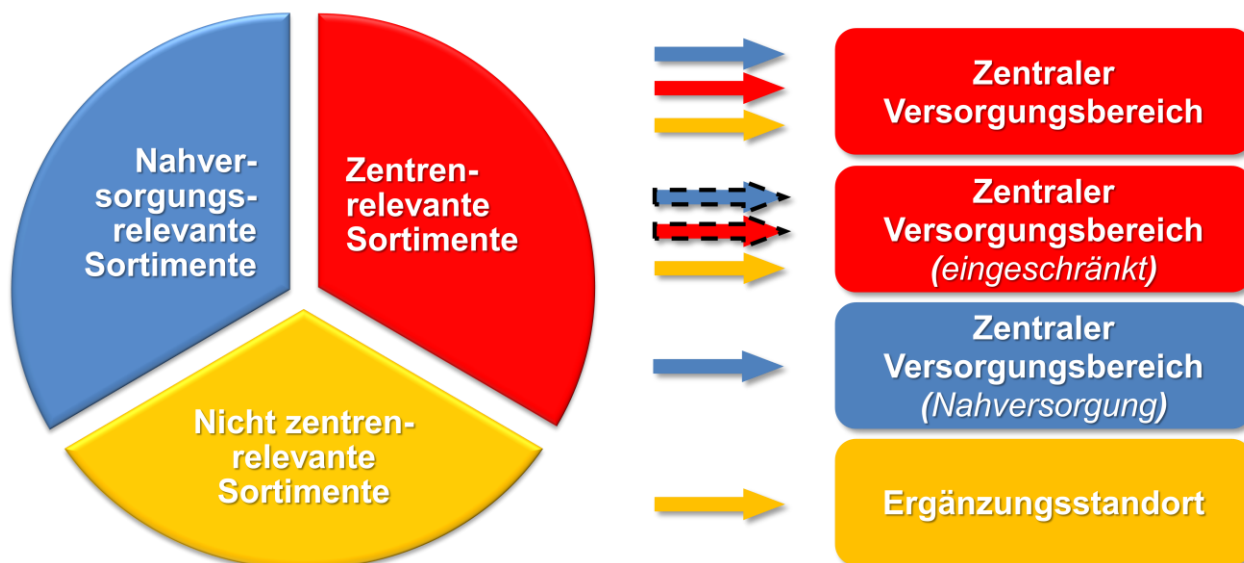


Abbildung 19: Hierarchie der Zuordnung von Sortimenten zu den Versorgungsbereichen mit unterschiedlicher Bedeutung
(Quelle: eigene Darstellung)

8.3.2 Wittlicher Sortimentslisten

Aus dem ermittelten Einzelhandelsbestand in der Stadt Wittlich und den potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten für die jeweiligen Versorgungsbereiche der Stadt ergibt sich die folgende Liste der nahversorgungsrelevanten, allgemein zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Wittlich:

→ Nahversorgungsrelevante 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
Bücher / Schreibwaren	Buchhandel	Zeitungen und Zeitschriften

→ 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
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, Spielkonsolen, 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	Spielwaren aller Art, technisches Spielzeug, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, 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, Babymöbel, Kinderwagen

→ Nicht zentrenrelevante Sortimente

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Spirituosen, Getränke	Spirituosen, Getränke
Bekleidung	Berufsbekleidung, Funktionskleidung	Bekleidung für berufliche Tätigkeiten, Arbeitsschutzbekleidung
Einrichtungsbedarf	Möbel	Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel), Gartenmöbel und Polsterauflagen, Bettwaren, Matratzen, Bodenbeläge, Teppiche (Auslegeware)
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
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Öfen; Elektrogroßgeräte; "weiße Ware"	Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen, ...) und sonstige Elektrohaushaltsgeräte (Staubsauger, Wäschemangeln, ...) außer Elektrokleingeräte und „braune Ware“
Spielwaren Hobbys	Musikinstrumente	Musikinstrumente und Zubehör
Sport / Camping	Sportgroßgeräte, Fahrräder	Camping- und Outdoorartikel, Zelte, Boote, Fahrräder und Zubehör

Tabelle 10: Sortimentslisten der Stadt Wittlich
(Quelle: eigene Darstellung)

Die Sortimentslisten regeln lediglich die Neuansiedlung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben. Bestehende Betriebe sind im Bestand zunächst geschützt.

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

→ Erläuterung zu den Abweichungen von der Sortimentsliste des LEP IV

Die Spirituosen und Getränke werden nicht als zentrenrelevant festgeschrieben, da sie vielfach nicht zu den Artikeln des „Handtaschenformates“ gehören (z.B. Getränkekisten) und in der Regel mit dem PKW besorgt werden. Dies soll nicht zwangsläufig im Zentrum erfolgen müssen. Eine weitere Unterscheidung in diesen Sortimenten soll nicht erfolgen, da ansonsten die Beurteilung der Zulässigkeit einzelner Vorhaben von der quadratmetergenauen Ausgestaltung der Verkaufsfläche mit einer detaillierten Angabe zu den einzelnen Waren abhängen würde. Dies wird als nicht vereinbar mit dem notwendigen Steuerungs- und Prüfauftrag aus den Zielen des LEP IV gesehen.

Zoologischer Bedarf kommt im ländlichen Raum in den meisten Fällen als kombiniertes Angebot in Baumärkten vor, die selbst nicht im Stadtzentrum liegen müssen oder sollten. Daher wird das Sortiment als nicht zentrenrelevant definiert. Zwar existiert in Wittlich derzeit ein Fachgeschäft mit Waren aus dieser Angebotsgruppe. Dieses ist jedoch nicht in der Innenstadt gelegen. Somit ergibt sich auch diesbezüglich kein Schutzbedürfnis für die Innenstadt

Die Sortimente Berufsbekleidung und Funktionsbekleidung werden aus der sonstigen Bekleidung herausgelöst und als nicht zentrenrelevant deklariert, da die Möglichkeit bestehen soll, sie im Verbund mit baumarktspezifischen Waren anzubieten. Zudem sind spezialisierte Fachgeschäfte eher in Verbindung mit den Gewerbestandorten aufzufinden. So werden Sie auch vom Kunden in ihrer räumlichen Lage erwartet. Diesem Kaufverhalten und der Synergie, die sich aus der kundennahen Lage für diese Angebote ergeben soll, wird über die Sortimentslisten Rechnung getragen.

Die als nicht zentrenrelevant aufgenommenen Artikel der Warengruppe Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten werden wegen der mangelnden Platzverhältnisse in der innerstädtischen Stadtstruktur als nicht erforderlich für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt gesehen. Daher diese Abweichung in der Sortimentsliste. Derzeit befinden sich diese Angebote fast ausschließlich nicht im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Zur Ausnutzung von Flächenpotenzialen im Stadtgebiet und zur Schaffung der Möglichkeit für eine Verdichtung des bestehenden Angebotes, werden die betreffenden Waren als nicht zentrenrelevant festgeschrieben.

In der Warengruppe Spielwaren / Hobbys werden die Musikinstrumente und das entsprechende Zubehör aus der Liste der zentrenrelevanten Sortimente herausgelöst. Es befindet sich ein Musikalienhändler in Wittlich, der allerdings nicht in der Innenstadt sitzt. In den zentralen Versorgungsbereichen sind keine Angebote von Musikinstrumenten vorhanden. Es ist demnach auch kein Schutz erforderlich, da diese Waren nicht für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt erforderlich zu sein scheinen.

Bei der Abweichung im Hinblick auf die Sportgeräte (hier Sportgroßgeräte) und Fahrräder ist auf die bestehende Struktur der Stadt hinzuweisen. Entsprechende Angebote sind derzeit nicht in Wittlichs Innenstadt vorhanden. Hier besteht daher auch kein Bedürfnis zum Schutz von bestehenden Strukturen. Der bestehende Fahrradhändler in der Friedrichstraße genießt Bestandsschutz. Im Zuge der Ausweisung eines eingeschränkten zentralen Versorgungsbereichs Friedrichstraße ist insofern auch dieser Laden geschützt. Ein Ausbau des Sortimentes ist aber nicht zwingend in diesem Schutzstandard erforderlich. Für Sportgroßgeräte gilt, dass der Platzbedarf nicht in der Innenstadt gedeckt werden könnte.

8.3.3 Modifizierte Sortimentslisten

Für die zentralen Versorgungsbereiche mit Einschränkungen an der Friedrichstraße, im Vitelliuspark und in der Justus-von-Liebig-Straße ist jeweils eine modifizierte Sortimentsliste zu erstellen, die die Ansiedlungen unabhängig von den Vorgaben des Systems der Zentrenrelevanz regeln kann. Dadurch kann auf die lokalen Bedürfnisse und Rahmenbedingungen reagiert werden. Die Listen ermöglichen die Nutzung von Flächenpotenzialen, wobei gleichzeitig eine geordnete Steuerung über die Bauleitplanung schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt verhindern soll.

Die Listen sollen eine Abstufung in der Einzelhandelshierarchie erkennbar machen, die klar an erster Stelle den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt sieht. Hierzu soll das Instrument der Einschränkung bei Prüfung der Zulassungsfähigkeit von Vorhaben behilflich sein. Es soll regeln, dass Ansiedlungen nur eingeschränkt oder unter nachzuweisenden Umständen zulässig werden können. Dies ist unmittelbar nach In-Kraft-treten des Konzeptes anhand dessen Aussagen zu entscheiden. In zukünftigen Verfahren werden dazu eventuell Einzeluntersuchungen notwendig sein, die dann, genau wie das Konzept selbst, in der Bauleitplanung zur Schaffung von Baurecht abwägersrelevant werden.

Als wichtigen Bestandteil beinhalten die modifizierten Listen für die drei festgelegten eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiche Aussagen darüber, ob eine Tragfähigkeits- oder Verträglichkeitsuntersuchung erfolgen muss, bevor die Stadt Wittlich über einzelne Maßnahmen entscheidet. Unterschieden wird dabei, dass die Tragfähigkeit als betriebswirtschaftliche Untersuchung zu sehen ist, die das Funktionieren eines Betriebes herleitet und auf einen Betriebsplan aufbaut. Hingegen stellt die Verträglichkeitsuntersuchung sicher, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf den Handelsbestand untersucht wurden und es zu keinen negativen Auswirkungen auf den Städtebau in zentralen Versorgungsbereichen kommt. Letzteres ist damit der Prüfung über die Einhaltung der Ziele der Regional- und Landesplanung gleichzustellen. Es ist jedoch aus planerischer Sicht erforderlich in jedem Fall beide Voraussetzungen der Stadt gegenüber nachzuweisen. Hierbei soll bezüglich der einzelnen Warengruppen und in Abhängigkeit von der Wichtigkeit für die Handelssteuerung im Stadtgebiet ein Nachweis gefordert werden.

→ **Zentraler Versorgungsbereich Friedrichstraße (eingeschränkt) ***

Warengruppe	Sortimente	Einschränkungen
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Genussmittel	Erweiterungen bestehender Flächen möglich; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Gesundheits- und Körperpflege	Drogerie, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel	Keine großflächigen Neuansiedlungen; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Baumarktspezifische Waren	Blumen	Keine selbständigen großflächigen Angebote; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Bekleidung	Damenoberbekleidung, Herrenmode, Kinderoberbekleidung, Wäsche, Strumpfwaren	Keine großflächigen Neuansiedlungen; Erweiterungen bestehender Angebote möglich; Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind nachzuweisen
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien, Wohneinrichtungsbedarf	Erweiterungen bestehender Flächen möglich; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrokleingeräte, Leuchten, Lampen, Leuchtmittel	Erweiterungen bestehender Flächen möglich; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Schuhe / Lederwaren	Schuhe, Sandalen, Stiefel	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Informationstechnologie	Hard-/Software, Personal Computer, Peripheriegeräte	Erweiterungen bestehender Flächen möglich; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Telekommunikation		Verträglichkeit ist nachzuweisen
Baby- / Kinderartikel		Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind nachzuweisen

* *Zusätzlich sind alle nicht zentrenrelevanten Sortimente der Wittlicher Sortimentsliste im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Friedrichstraße zulässig*

Tabelle 11: **Modifizierte Sortimentsliste Friedrichstraße**
(Quelle: eigene Darstellung)

→ **Zentraler Versorgungsbereich Vitelliuspark (eingeschränkt) ***

Warengruppe	Sortimente	Einschränkungen
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Genussmittel	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Gesundheits- und Körperpflege	Drogerie, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel	Keine großflächigen Neuansiedlungen; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Baumarktspezifische Waren	Blumen	Keine selbständigen großflächigen Angebote; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Bekleidung	Damenoberbekleidung, Herrenmode, Kinderoberbekleidung, Wäsche, Strumpfwaren	Nur in Ausnahmefällen, wenn keine anderen Flächen zur Verfügung stehen Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind nachzuweisen
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien, Wohneinrichtungsbedarf	Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind nachzuweisen
Bücher / Schreibwaren	Papier, Schreibwaren, Bürobedarf	Als Teilsortiment eines Kombinationsanbieters Verträglichkeit ist nachzuweisen
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte; Bild- und Tonträger; Videospiele; „braune Ware“	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrokleingeräte, Leuchten, Lampen, Leuchtmittel	Als Teilsortiment eines Kombinationsanbieters Verträglichkeit ist nachzuweisen
Schuhe / Lederwaren	Schuhe, Sandalen, Stiefel, Lederwaren aller Art, Taschen, Koffer, Schirme	Nur in Ausnahmefällen, wenn keine anderen Flächen zur Verfügung stehen Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind nachzuweisen
Informationstechnologie	Hard-/Software, Personal Computer, Peripheriegeräte	Als Teilsortiment eines Kombinationsanbieters Verträglichkeit ist nachzuweisen
Sport / Camping	Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte	Nur in Ausnahmefällen, wenn keine anderen Flächen zur Verfügung stehen Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind nachzuweisen
Glas / Porzellan / Keramik	Hausrat, Geschenkartikel	Als Teilsortiment eines Kombinationsanbieters Verträglichkeit ist nachzuweisen
Telekommunikation		Als Teilsortiment eines Kombinationsanbieters Verträglichkeit ist nachzuweisen
Baby- / Kinderartikel		Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind nachzuweisen

* *Zusätzlich sind alle nicht zentrenrelevanten Sortimente der Wittlicher Sortimentsliste im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Vitelliuspark zulässig*

Tabelle 12: Modifizierte Sortimentsliste Vitelliuspark
(Quelle: eigene Darstellung)

→ **Zentraler Versorgungsbereich Justus-von-Liebig-Straße (eingeschränkt) ***

Warengruppe	Sortimente	Einschränkungen
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Genussmittel	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Gesundheits- und Körperpflege	Drogerie, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel	Keine Neuansiedlungen; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Bekleidung	Damenoberbekleidung, Herrenmode, Kinderoberbekleidung, Wäsche, Strumpfwaren	Als Teilsortiment eines Kombinationsanbieters Verträglichkeit ist nachzuweisen
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien, Wohneinrichtungsbedarf	Als Teilsortiment eines Kombinationsanbieters Verträglichkeit ist nachzuweisen
Bücher / Schreibwaren	Papier, Schreibwaren, Bürobedarf	Als Teilsortiment eines Kombinationsanbieters Verträglichkeit ist nachzuweisen
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte; Bild- und Tonträger; Videospiele; „braune Ware“	Als Teilsortiment eines Kombinationsanbieters Verträglichkeit ist nachzuweisen
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrokleingeräte, Leuchten, Lampen, Leuchtmittel	Als Teilsortiment eines Kombinationsanbieters Verträglichkeit ist nachzuweisen
Schuhe / Lederwaren	Schuhe, Sandalen, Stiefel, Lederwaren aller Art, Taschen, Koffer, Schirme	Als Teilsortiment eines Kombinationsanbieters Verträglichkeit ist nachzuweisen
Informationstechnologie	Hard-/Software, Personal Computer, Peripheriegeräte	Als Teilsortiment eines Kombinationsanbieters Verträglichkeit ist nachzuweisen
Sport / Camping	Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte	Als Teilsortiment eines Kombinationsanbieters Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind nachzuweisen
Glas / Porzellan / Keramik	Hausrat, Geschenkartikel	Als Teilsortiment eines Kombinationsanbieters Verträglichkeit ist nachzuweisen
Telekommunikation		Verträglichkeit ist nachzuweisen
Baby- / Kinderartikel		Als Teilsortiment eines Kombinationsanbieters Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind nachzuweisen

* *Zusätzlich sind alle nicht zentrenrelevanten Sortimente der Wittlicher Sortimentsliste im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Vitelliuspark zulässig*

Tabelle 13: Modifizierte Sortimentsliste Justus-von-Liebig-Straße
(Quelle: eigene Darstellung)

Für neue Ansiedlungen und / oder Erweiterungen der Verkaufsfläche bestehender Einzelhandelsbetriebe ist die Verträglichkeit mit der Sortimentsstruktur der Innenstadt nachzuweisen. Dieser Nachweis hat sich an den ermittelten Potenzialen für neue oder zusätzliche Verkaufsflächen sowie dem zum Untersuchungszeitpunkt maßgeblichen Bestand in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Wittlich und der umliegenden potenziell betroffenen

Standortgemeinden zu orientieren. Insbesondere die Innenstadt darf durch die Auswirkungen von Entwicklungen in den Randbereichen städtebaulich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

8.4 Handlungsempfehlungen

→ Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen

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 Stadtkerns. Somit steht die behutsame quantitative und qualitative Verbesserung der Einzelhandelsstruktur in den Stadtkernen zur Sicherung und Stärkung ihrer Attraktivität im Vordergrund. Hierbei ist wichtig, die vorhandene, kompakte 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 aktive Verhinderung des Entstehens und das Bekämpfen von vorhandenen Leerständen zu verstehen.

Außerhalb der Innenstadt können auch Einzelhandelsvorhaben mit größerem Flächenbedarf realisiert werden, für die im Bereich der Innenstadt kein Platz vorhanden ist. So eröffnen sich sehr gute Chancen für die Ansiedlung von unterrepräsentierten Angeboten, wie etwa aus dem Bereich der Elektronik oder des Baby- und Kinderbedarfs.

→ Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel zur Nahversorgung

Hier soll der Fokus auf die Sicherung und ggf. behutsame Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe gelegt werden, da sie eine wichtige Voraussetzung zur flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind. Aufgrund der Kaufkraftbindungsquote von leicht über 100 % im Bereich der Nahversorgung müssen Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten kritisch geprüft werden. Zu bevorzugen ist aber eher die Erneuerung und/oder Erweiterung an vorhandenen Standorten sofern sie über die Ausweisung des Versorgungsbereichs Wittlich für weitere Entwicklungen geeignet erscheinen und Teil des Versorgungssystems der Stadt und des Nahbereichs sind.

Durch die verbindliche Bauleitplanung sollte sichergestellt werden, dass in den eingeschränkten zentralen Versorgungsbereichen und den zur Nahversorgung ausgewiesenen Standorten die Nahversorgung gesichert wird und gleichzeitig wesentliche Beeinträchtigungen auf die vorhandenen Strukturen in der Innenstadt nicht zu erwarten sind. Alle anderen zentrenrelevanten Sortimente sind ausschließlich nach der Definition der Wittlicher Sortimentsliste und der modifizierten Listen für die Friedrichstraße und den Vitelliuspark vorzuhalten. Eine einheitliche Regelung zu den Randsortimenten und Aktionswaren ist in der Bauleitplanung vor allem für Lebensmittelvollsortimenter und Discounter zu treffen.

→ Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel an Ergänzungsstandorten

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

Im Einzelfall soll stets geprüft werden, ob eine entsprechende Ansiedlung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches realisierbar 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 Versorgungsbereiches dann der Fall sein, wenn eine Ansiedlung dort aus städtebaulichen oder wirtschaftlich zwingenden Gründen auszuschließen ist. Durch eine Regelung für Randsortimente sind wesentliche Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern.

8.5 Zentren übergreifende Empfehlungen

→ Schließung von Angebotslücken

Die ermittelten Angebotslücken, die bedarfsgerecht und standortbezogen in den einzelnen Warengruppen aufgezeigt wurden, sollten nach den Vorgaben der lokalen 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, die die geringsten Bindungsquoten aufweisen aber dennoch als entwicklungsfähig eingestuft werden können, sind prioritär zu ergänzen, um Angebotslücken für die Einwohner zu schließen.

→ Attraktivierung der städtebaulichen Situation

In den zentralen Versorgungsbereichen – vorrangig in der Innenstadt – sollten die Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten sowie die Sicherung vorhandener Läden stets mit einer Verbesserung der städtebaulichen Situation einhergehen. Dieses Ziel wird in Wittlich durch die Maßnahmen im Rahmen des Programms „Aktive Stadtzentren“ bereits verfolgt. Hier ist eine Aufwertung der Innenstadt durch entsprechende Maßnahmen konzeptionell deutlich zu erkennen. Diese Aufwertung muss jedoch begleitend zur Aufwertung des Bestandes an Läden und Dienstleistern konsequent verfolgt werden.

Neben der Aufwertung der Fußgängerzone und des Marktplatzes sind auch die Aufenthaltsbereiche in der Innenstadt und die Verbindungen zwischen innerstädtischen Parkplätzen und Handelslage als Gesamtmaßnahme zu verstehen. Die gebäudegestalterischen Potenziale Wittlichs sollten insbesondere im Bereich des Marktplatzes und in der Burg- und Neustraße genutzt werden, um auf die Geschichte der Stadt hinzuweisen. Eine ausgewogene Stadtmöblierung unter Einbeziehung der gastronomischen Betriebe in der Innenstadt hilft dabei die Innenstadt stärker gegenüber den Handelslagen im Randbereich aufzustellen. Es soll somit für den Bewohner der Stadt Wittlich selbst als auch für den Kunden von außerhalb und den Touristen ein Unterschied zwischen den reinen Einkaufslagen und der attraktiven Innenstadt erkennbar sein.

Klar ist, dass eine Steuerung von Ansiedlungen im Stadtgebiet ohne eine Aufwertung der Innenstadt nicht die gewünschten Effekte zur Stärkung des Standortes Wittlich ohne schädliche Auswirkungen im Sinne des LEP IV haben kann.

9 PLANUNGSRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN

Von entscheidender Bedeutung zur Erzielung einer unmittelbaren räumlichen Steuerungswirkung eines Einzelhandelskonzeptes, ist die Koppelung an die Bauleitplanung und deren Rechtsinstrumente.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept selbst beschreibt dabei zunächst nur unverbindliche Rahmenbedingungen, ist aber für die Schaffung von Baurecht unverzichtbar und als „städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB“ für die Abwägung ohne Alternative.

Nach dem BauGB steht jeder Gemeinde ein umfangreiches Instrumentarium zur konzeptkonformen Erstellung von Bauleitplänen zur Verfügung. Sowohl in den Flächennutzungsplan, als auch in Bebauungspläne sollten Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einfließen. Als städtebauliches Konzept ist es ohnehin im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. siehe oben). Insofern werden nachfolgend einige Maßnahmen empfohlen.

In diesem Zusammenhang ist eine proaktive Politik der Bebauungsplanänderung und der Neuaufstellung in bestimmten Teilbereichen sinnvoll, so dass das „Einsickern“ von unverträglichen Einzelhandelsnutzungen in ältere Bebauungsplangebiete verhindert bzw. in bisher nicht beplanten Bereichen nach § 34 BauGB deutlich eingeschränkt werden kann.

Um das Stadtgebiet flächendeckend vor unerwünschten Einzelhandelsansiedlungen zu schützen, ist es wichtig, in Industrie- oder Gewerbegebieten ggf. vorhandene Baurechte für Einzelhandelsbetriebe zurückzunehmen und baurechtliche Unsicherheiten klarzustellen. Dies gilt sicher auch für einige Mischgebiete. Ergänzend ist das Instrumentarium der Sortimentsdifferenzierung in „nahversorgungsrelevant“, „zentrenrelevant“ und „nicht zentrenrelevant“ in die Bauleitplanung zu übernehmen.

Grundsätzlich bestehen verschiedene Optionen zur rechtsförmlichen Umsetzung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in Bauleitplänen. Insgesamt sind durch Aufstellung, Ergänzung und Änderung von Bebauungsplänen bestehende „Schlupflöcher“ für Einzelhandelsansiedlungen, welche der planerischen Zielsetzung für die künftige Siedlungs- und Einzelhandelsentwicklung widersprechen, zu schließen. Die konzeptionell festgelegten Zentrenbereiche sollten planungsrechtlich mit Kern- oder Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel unterlegt werden. Bei der Neuausrichtung an Nutzungsrechten für den Einzelhandel ist grundsätzlich auf eine konsequente Ausschöpfung der Möglichkeiten zur detaillierten Sortiments- und Größensteuerung von Einzelhandelsbetrieben zu achten.

9.1 Änderungserfordernis des Flächennutzungsplans

Ein wichtiges Scharnier zwischen der vorbereitenden, den allgemeinabstrakten Rahmen setzenden, und der diesen Rahmen konkretisierend ausfüllenden Planungsstufe bei Einzelhandels- und Zentrenkonzepten besteht in der räumlichen Abgrenzung und Aufnahme von „Zentrenbereichen“ und Baugebieten in den Flächennutzungsplan.

Um den räumlichen Abgrenzungen rechtsförmliche Verbindlichkeit zu verleihen, bietet es sich an, diese zunächst in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Dort sollte sich das verfolgte Einzelhandelsstrukturmodell mit seinen unterschiedlichen Zentren räumlich konkretisiert wiederfinden.

Insofern ist in erster Linie die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Folgerichtig sollten auch die Ergänzungsstandorte im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden. Dies kann im Rahmen einer weiteren Fortschreibung eingearbeitet werden.

Zusammenfassend erscheinen auf der Grundlage des vorliegenden Konzeptes im Flächennutzungsplan keine Umwidmungen von Bauflächen erforderlich, die verschiedenen Versorgungsbereiche sind lediglich entsprechend abzugrenzen. Sollte es durch weitergehende Konkretisierungen von Vorhaben in Bebauungsplanverfahren erforderlich sein, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren fortzuschreiben, zu ändern oder anzupassen. Jedoch ist eine Aufnahme der bereits in Teiländerungen erfolgten Flächenneuausweisungen im Rahmen einer Gesamtfortschreibung zu empfehlen.

9.2 Änderungserfordernis bestehender Bebauungspläne

Um die Gefährdung der Funktionsfähigkeit und eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche durch standortunverträgliche Einzelhandelsansiedlungen an anderer Stelle zu verhindern, müssen im Sinne eines Negativkatalogs Tabuflächen identifiziert und - wo es sich nach den verfolgten Zielsetzungen als notwendig erweist - bezogen auf den Einzelhandel derzeit bestehende baurechtliche Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt bzw. zurückgenommen werden. Als bauleitplanerische Instrumente sind hierfür die Änderung bestehender Bebauungspläne sowie die Überplanung unbeplanter Bereiche geeignet.

Besondere Aufmerksamkeit sollten dabei Bebauungspläne für Kern-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete, die nach älteren Baunutzungsverordnungen (z.B. BauNVO 1962 bzw. 1968) erstellt wurden, und solche für Einzelhandelssondergebiete für den großflächigen Einzelhandel erfahren, die ohne beschränkte Festsetzungen zu maximalen Flächengrößen oder zulässigen Sortimenten Rechtskraft erlangt haben. Zur Anpassung bestehender Baurechte, die im Widerspruch zum beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept stehen, sollten frühzeitig entsprechende Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Natürlich müssen hierbei auch mögliche Schadenersatzansprüche oder Planschadenfälle in den Blick genommen werden, so dass ggf. bestimmte wünschenswerte Änderungen nicht oder zumindest nicht kurzfristig umgesetzt werden können.

Darüber hinaus sollten bisher unbeplante Siedlungsgebiete betrachtet und ggf. durch Neuaufstellung von Bebauungsplänen Einzelhandelsbetriebe vollständig (oder bestimmte Unterarten davon) ausgeschlossen werden. Auch die Aufstellung von Plänen zur gezielten Ansiedlung von Einzelhandel ist möglich. Dabei kann der Effekt entstehen, dass an anderen Stellen im Gemeindegebiet eine eigenständige Entwicklung gar nicht erst zu Stande kommt.

Für die Entwicklung der Stadt Wittlich wird daher empfohlen, in den Bebauungsplänen die Ziele und Grundsätze dieses Konzeptes zu beachten und in die Regelungsinhalte einfließen zu lassen. Die Einhaltung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist dadurch immedial enthalten.

9.3 Empfehlung zur Neuaufstellung von Bebauungsplänen sowie Erweiterung bestehender Baurechte (planungsrechtliche ‚Pull-Maßnahmen‘)

Zur Lenkung von Einzelhandelsangeboten auf dafür geeignete Flächen sind im Sinne von Positivplanungen aktiv Flächenangebote zu schaffen. Insofern ist an den dafür geeigneten Standorten Baurecht für die planungsrechtliche Zulässigkeit wünschenswerter Betriebe herzustellen. Als bauleitplanerische Instrumente stehen hierfür die Neuaufstellung von Bebau-

ungsplänen sowie die differenzierte Festsetzung in Bebauungsplänen zur Gliederung der Gebiete zugunsten des Einzelhandels (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO) zur Verfügung. Flächen, die bereits von großflächigen Einzelhandelsbetrieben beansprucht werden, sind als „Sondergebiet Handel / Einzelhandel“ entsprechend § 11 Abs. 2 oder 3 BauNVO auszuweisen. In Sondergebieten sollte die Nutzungsart des großflächigen Einzelhandels hinsichtlich Zweckbestimmung, maximal zulässiger Verkaufsfläche und / oder der Differenzierung zulässiger und nicht zulässiger Sortimente sowie der Randsortimente festgelegt werden. Insgesamt sollte den ansässigen Betrieben stets eine angemessene wirtschaftliche Entwicklung ermöglicht werden, was neben der Neuansiedlung auch Erweiterungen mit einschließt. Hierbei ist im Rahmen der Abwägung aller öffentlichen als auch privaten planerischen Belange die Auswirkung von Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen, wobei die Ziele der Raumordnung und Landesplanung verbindlich zu beachten sind.

In Wittlich sollten die noch nicht beplanten Bereiche mit Einzelhandelsnutzungen zeitnah einer Steuerung unterzogen und damit planungsrechtlich geregelt werden. Damit lässt sich verhindern, dass im Falle einer Nutzungsaufgabe eine gleiche oder ähnliche Nutzung an dieser Stelle entsteht, deren Verträglichkeit im Zweifelsfall nicht nachgewiesen werden kann. Für den Fall entsprechender Anfragen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt sollte kurzfristig reagiert werden. Dazu sind i.d.R. Bebauungspläne mit Kern- oder Sondergebietsausweisungen aufzustellen. Eine Planung im Vorfeld einer möglichen Ansiedlung ist hier jedoch nicht sinnvoll, da die konkreten Anforderungen aus dem Projekt zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt sind und insofern naturgemäß erst ein Sondergebiet geplant werden kann, wenn das Vorhaben hinreichend genau bekannt ist, um den Sondernutzungscharakter bedarfsgerecht festsetzen zu können.

Die gesamten Entwicklungen rund um die Wittlicher Innenstadt sind im Hinblick auf die umfassende integrierte Stadtentwicklung stets auch unter dem Aspekt einer optimierten Verkehrsführung inklusive der Regelung des ruhenden Verkehrs, einer Aufwertung des öffentlichen Raums und ähnlicher Kriterien zu sehen. Insofern sind bei der Bauleitplanung immer auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Standortes selbst sowie die sich aus der Gesamtentwicklung ergebenden Anforderungen zu beachten. Die Planungen sollen daher generell auch gestalterische Ansätze und Zielsetzungen verfolgen, die im Einklang mit dem aktiven Stadtzentrum stehen und Aufenthaltsqualität für die Bürger und Kunden der einzelnen Bereiche schaffen. Auch und insbesondere in den Handelslagen, die im Rahmen der Zentrensteuerung zu entwickeln sind oder bereits vorhanden sind, ist bauleitplanerisch eine klare Linie vorzugeben, welche Entwicklungen die Stadt Wittlich für sich wünscht. Dabei gilt es die aufgezeigten Potenziale planungsrechtlich angemessen zu steuern und auf Veränderungen im Einzelhandelsbestand möglichst flexibel zu reagieren. Natürlich beziehen sich die Aussagen des Konzeptes auf eine Momentaufnahme, die zur Prüfung von Auswirkungen konkreter Vorhaben auf die rechtlichen und gesetzlichen Vorgaben hin der Abwägung zum Zeitpunkt der Planaufstellung unterliegen. Insofern sind vorhabenbezogene Untersuchungen zu gegebener Zeit erforderlich, um eine rechtssichere und nachhaltige Planung zu betreiben.

9.4 Ergänzende planungsrechtliche Empfehlungen

→ Sicherung der Versorgungsbereiche

Ein erster Schritt zur Sicherung der Versorgungsbereiche kann die Aufstellung eines Bebauungsplans (oder mehrerer Bebauungspläne) mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB

sein. In nachfolgenden Detailplanungen für bestimmte Teilbereiche können dann die weiteren Rahmenbedingungen definiert werden. Durch entsprechende rahmensetzende Pläne entsteht frühzeitig Planungssicherheit für die Gemeinde und potenzielle Investoren gleichermaßen. Letztere können auf einen Blick erfahren, welche Ansiedlungen an welchen Stellen möglich sind und wo sich detailliertere Planungsüberlegungen lohnen.

Für bestehende Bebauungspläne sollten die Steuerungsinstrumente des BauGB und der BauNVO genutzt werden, um durch Änderungen oder teileretzende Bebauungspläne den Einzelhandel bedarfs- und konzeptgerecht im Stadtgebiet zu entwickeln. Hierzu sind die Feinsteuerung oder die Gebietsmodifizierung heranzuziehen. Der Bestand ist dabei als Richtschnur für die Zulässigkeiten heranzuziehen. Über die Festsetzung von Sonder- oder Kerngebieten in sukzessiv entstandenen Handlungslagen kann die Stadt Wittlich rechtssicher agieren. Hierzu soll das System der Sortimentslisten je nach Zulässigkeit in den Bebauungsplänen aufgegriffen werden.

→ **Festlegung von Kern- und Randsortimenten**

Um den Angebotsstrukturen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gerecht zu werden, sollte diesem Einzelhandelszweig auch weiterhin die Möglichkeit eingeräumt werden, branchenunübliche zentrenrelevante Randsortimente anzubieten. Diese müssen gerade bei großflächigen Betrieben (insbesondere Möbelmärkte, Baumärkte, Gartenmärkte) aber regelmäßig auf zentrenverträgliche Größenanteile (z.B. 5 % oder 10 % der Gesamtverkaufsfläche) begrenzt werden. Außerdem kann zusätzlich eine maximale Flächenobergrenze bestimmt werden, da z.B. bei einem Baumarkt mit über 10.000 m² Verkaufsfläche und einem Randsortiment von 10 % dieses alleine bereits oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen würde. Insofern sind bestimmte Obergrenzen (beispielsweise maximal 500 oder 800 m² Verkaufsfläche) sinnvoll, um eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen. Dies ist allerdings nicht auf der Ebene eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu bestimmen und muss daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) im Einzelfall entschieden und geregelt werden.

Hier ist insbesondere in Ergänzungsstandorten sowie in den Gewerbegebieten darauf zu achten, dass die Angebotsvielfalt durch die Randsortimente das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen nicht schädigt oder gar übertrifft.

→ **Sortimentsqualifizierung**

Das Instrument der Sortimentsqualifizierung sollte konsequent in der Bauleitplanung angewendet werden. Die innerhalb des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erarbeitete lokale Sortimentsliste sollte mit ihrer Unterscheidung von nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten über das Instrumentarium der Feinsteuerung des § 1 BauNVO Bestandteil sämtlicher Bebauungspläne werden, welche die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben vorbereiten.

Hierbei ist jedoch darauf zu achten, dass eine einheitliche Steuerung in der gesamten Stadt verfolgt und ihre Bebauungspläne entsprechend ausgestaltet werden.

Neben der Bauleitplanung ist das Instrument des städtebaulichen Vertrages zu wählen, um eine Feinsteuerung zu erreichen, die über die Steuerungsmöglichkeiten von Festsetzungen in Bebauungsplänen hinausgehen.

→ **Gutachterliche Begleitung von Vorhaben und Wahl des geeigneten Verfahrens**

Im Sinne einer den Zielen des LEP IV entsprechenden weiteren Entwicklung in Wittlich ist es in Abhängigkeit vom zur Ansiedlung zu entscheidenden Vorhaben notwendig, die Verträglichkeit dieses Vorhabens gesondert zu prüfen. Hierzu sind je nach Vorhaben Untersuchungen anzustellen, die insbesondere die Prüfung der Einhaltung des Ziels Z 60 zur Aufgabe haben. Zudem ist davon auszugehen, dass diese Prüfung bevor die Bauleitplanung angestrengt werden kann, im Rahmen einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung oder eines Raumordnungsverfahrens durchgeführt werden muss. Es wird daher empfohlen insbesondere bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben das Gespräch mit der Landes- und Regionalplanung zu suchen, um das genaue Verfahren, welches zur Baurechtschaffung erforderlich ist, abzustimmen.

10 SCHLUSSWORT

Mit der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes verfügt die Stadt Wittlich über eine gute Ausgangsbasis für die Sicherung der vorhandenen Einzelhandelsstandorte sowie eine nachhaltige Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der gewachsenen Innenstadtstrukturen.

Wittlich als monozentrales Mittelzentrum mit einem Einzugsbereich von rund 32.000 bzw. 52.000 Einwohnern hat einen klaren Versorgungsauftrag aus der Regional- und Landesplanung erhalten. Diesen Auftrag auszuführen ist Grundlage für die geordnete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Natürlich muss die Stadt sich dabei eine Richtschnur geben, die die verschiedenen Handelsstandorte im Stadtgebiet angemessen berücksichtigt und zukunftsweisend Planungen vorbereitet, um dem mittelzentralen Status gerecht zu werden.

Insbesondere die Haupteinkaufsbereiche in der Kernstadt können so als bedeutende zentrale Versorgungsbereiche langfristig entwickelt werden. Die aufgezeigten Potenziale zur weiteren Einzelhandelsentwicklung lassen eine dynamische Zukunft des Einzelhandels in Wittlich erwarten. Bedingt durch die Ansiedlungsmöglichkeiten kann das Mittelzentrum seine Versorgungsfunktion aufbauend auf den Aussagen des Konzeptes ausbauen und nachhaltig sichern. Zudem dient die Sicherung der Funktion der Innenstadt durch die Festlegung als zentraler Versorgungsbereich dem Schutz und Erhalt des Einzelhandels im als Magnet auszubauenden Schwerpunktbereich. Auch die derzeit maßgeblich in der Friedrichstraße und im Vitelliuspark sowie an den übrigen Standorten stattfindende Versorgung wird im Konzept in angemessener Weise berücksichtigt.

Mit einer durchschnittlich guten Kaufkraftbindung, die erkennbare Lücken in einigen Warengruppen aufweist, steht Wittlich vor der Entscheidung, in welche Richtung die einzelnen potenziellen Entwicklungsbereiche gesteuert werden sollen. Das Zentrenkonzept gibt hier den notwendigen Leitfaden vor. Es ist ein wichtiger Baustein der integrierten Entwicklung der gesamten Stadt und bietet durch seine umfassenden Analysen, seine Empfehlungen und Anregungen den verantwortlichen Akteuren aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen, der zusammen mit der angemessenen bauleitplanerischen Absicherung die notwendige Rechtssicherheit vermitteln kann.

Durch den Beschluss des Konzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept durch den Rat der Stadt Wittlich werden die Empfehlungen im Sinne einer Selbstbindung in der künftigen Abwägung verbindlich heranzuziehen sein; zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch größtmögliche Wirkung und erleichtern die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sowie die Beurteilung einzelner Vorhaben im Rahmen der Baugenehmigung.

Alle Behörden, aber auch Handelstreibende, Eigentümer und Investoren sind aufgefordert, die aufgezeigten Anregungen und Perspektiven zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt zusammen mit der Verwaltung und den Gremien zu diskutieren und im Konsens eine zeitnahe Umsetzung der Empfehlungen zu forcieren. Dabei sollte jeder der beteiligten Akteure seine spezifischen Möglichkeiten in diesen Umsetzungsprozess einbringen.

ANHANG

- Pendlerstatistik
- Sortimentsliste des Einzelhandels
- Glossar
- Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft
- Flächenproduktivitäten
- Abbildungsverzeichnis
- Tabellenverzeichnis
- Bestandsaufnahmeplan

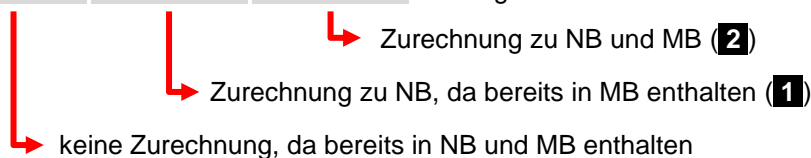


Pendlerstatistik

Aus den Angaben der beiden großen in Wittlich ansässigen Betriebe Dr.Oetker und Goodyear-Dunlop zu den Wohnorten der Beschäftigten (Stand 2010) und der Gesamtzahl der Einpendler nach den Angaben der Verwaltungsstatistik wurden die nachfolgenden Zahlen zur Berücksichtigung für die Einzelhandelsentwicklung ermittelt. Hierbei wird stets Bezug genommen auf die Abgrenzungen des angesetzten Nah- und Mittelbereichs (NB und MB).

	Einpendler	NB	MB	außen
%	100	44	22,4	33,6
Anzahl	11.000	4.840	2.464	3.696
Faktor			0,3	0,2

Gibt an, wie hoch der Anteil der Kaufkraft ist, die in Wittlich gebunden werden könnte



Unter Berücksichtigung der Kaufkraft, die im Konzept angesetzt wird ergibt sich die nachfolgende Aufstellung für die angenommenen Pendler.

Warengruppe	Kaufkraft in €	Kaufkraft-index in %	Kaufkraft in (1) in €	Kaufkraft in (2) in €	Kaufkraft durch Einpendler in €
Nahrungs- und Genussmittel	2.215	95,2	1.558.736	1.558.736	3.117.473
Gesundheits- und Körperpflege	433		304.710	304.710	609.420
Baumarktspezifische Waren	600		0	422.231	422.231
Bekleidung	459		0	323.007	323.007
Einrichtungsbedarf	448		0	315.266	315.266
Bücher / Schreibwaren	231		0	162.559	162.559
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	186		0	130.892	130.892
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	177		0	124.558	124.558
Spielwaren / Hobbys	117		0	82.335	82.335
Foto / Optik	120		0	84.446	84.446
Schuhe / Lederwaren	108		0	76.002	76.002
Informationstechnologie	114		0	80.224	80.224
Sport / Camping	100		0	70.372	70.372
Glas-Porzellan-Keramik	81		0	57.001	57.001
Uhren / Schmuck	58		0	40.816	40.816
Telekommunikation	39		0	27.445	27.445
Baby-/ Kinderartikel	14		0	9.852	9.852
				1.863.446	3.870.451

Es stehen etwa 5,73 Mio. € jährlich an potenzieller Kaufkraft durch Pendler zur Verfügung.

Sortimentsliste des Einzelhandels

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Getränke, Spirituosen, Genussmittel	alle Arten von Lebens- und Genussmitteln (inkl. Kaffee, Tee, Tabakwaren, Reformhauswaren etc.), frisches Obst und Gemüse, Back- und Konditoreiwaren, Metzgereiwaren sowie Getränke
Gesundheits- und Körperpflege	Drogerie, Parfümerie; Wasch-/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, Baumarktspezifisches Sortiment; Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Werkzeuge, ...; Pflanzen, Gartenbedarf; Kfz-Zubehör; Zoologischer Bedarf	Schnittblumen und Topfpflanzen sowie Gestecke; 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, Zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Tierfutter, Pflanzen und Sämereien sowie sonstige baumarktspezifische Waren; hierunter fallen aber auch: Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Kfz-, Motorrad- und Fahrradzubehör
Bekleidung	Damenoberbekleidung; Herrenmode; Kinderoberbekleidung; Wäsche; Strumpfwaren	Bekleidung aller Art (inkl. Lederbekleidung, Berufsbekleidung etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Unterwäsche und Miederwaren, Strümpfe und Strumpfwaren, Bademoden
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien; Möbel	Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche sowie Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen u.ä., hochwertige Bodenbeläge (Einzelware, wie z.B. Orientteppiche), Antiquitäten; Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel), Gartenmöbel und Polsterauflagen, Bettwaren, Matratzen, Bodenbeläge, Teppiche (Auslegeware), 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, Spielkonsolen, Unterhaltungssoftware, Computer- und Videospiele
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrokleingeräte; "braune Ware"; Öfen; Elektrogroßgeräte; "weiße Ware"	Elektrokleingeräte aller Art (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Bügeleisen, Rasierer, Zahnbürsten, ...), Leuchten, Lampen, Leuchtmittel u.ä., Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen, ...) und sonstige Elektrohaushaltsgeräte (Staubsauger, Wäschemangeln, ...) außer Elektrokleingeräte und „braune Ware“

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Spielwaren / Hobbys	Spielwaren; Hobby- und 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
Glas-Porzellan-Keramik	Hausrat; Geschenkartikel	Haushaltswaren aller Art (Töpfe, Pfannen, Schneidwaren und Bestecke, ...), Glas, Porzellan, Vasen und Feinkeramik, sonstiger Hausrat, Geschenkartikel und Souvenirs
Sport / Camping	Sportbekleidung, -schuhe; Sportgeräte; Fahrräder	Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und -kleingeräte (Bälle, Schläger, ...), Waffen, Angler- und Jagdbedarf; Camping- und Outdoorartikel, Zelte, Boote, Fahrräder und Zubehör
Uhren / Schmuck		
Telekommunikation	(Mobil-)Telefone; Faxgeräte	
Baby-/ Kinderartikel		

Erläuterung:

Die Liste lehnt sich an die Definition der Warengruppen und Sortimente der GfK Marktdaten an²⁷. Die in der rechten Spalte aufgeführten Beispiele dienen lediglich der Veranschaulichung und näheren Erläuterung dessen, was mit dem Sortiment gemeint ist.

Mit einer gutachterlich standortspezifischen Differenzierung der obigen Sortimentsliste soll eine einheitliche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen innerhalb der jeweiligen Gemeinde ermöglicht werden. In Verbindung mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der ergänzenden Nahversorgungsstandorte ist somit eine klare und eindeutige Aussage möglich, welche Sortimente an welcher Stelle zulässig sind.

Basierend auf obiger Tabelle wird innerhalb des Konzeptes zwischen „zentrenrelevanten“ und „nicht zentrenrelevanten“ Sortimenten unterschieden. Die Zentrenrelevanz ergibt sich dabei vor allem aus der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der betrachteten Gemeinde (Bestand) sowie einer städtebaulich wünschenswerten künftigen Entwicklung (Planung).

²⁷

Quelle: GfK - Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung: Datenkatalog 2009; Deutschland

Glossar

Begriff	Erläuterung
Annex-Handel	Verkauf der von Handwerks- und Gewerbetrieben selbst produzierten Waren in untergeordneten mit dem Hauptbetrieb zusammenhängenden Verkaufsflächen
Bindungsquote	Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial: Sie indiziert einen Zufluss (>100 %) oder einen Abfluss (<100 %).
Discounter	Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment, niedriger Artikelzahl und aggressive Marketing-Strategien aus. Ergänzt wird das Sortiment durch Non-Food-Artikel.
Einzelhandel	Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne Kraftfahrzeug-Handel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Person.
Ergänzungsstandort	Gebiet, in dem auch großflächige Vorhaben realisiert werden können, die nicht zentrenrelevante Waren an Endverbraucher verkaufen
Hauptgeschäftsbereich	→ Lagekategorie
Innenstadtbereich	→ Lagekategorie
Integrierte Lage	→ Lagekategorie
Kaufkraft	Kaufkraft der Bevölkerung (Global- oder auch Gesamtkaufkraft): Geldmittel, welche einer Person in einem räumlich abgegrenzten Gebiet für Konsum- oder andere Zwecke während einer Zeitperiode tatsächlich zur Verfügung stehen. Sie wird auf die einzelnen Warengruppen umgerechnet.
Kaufkraftbindung	Bindung der Kaufkraft (des Umsatzes) an den Standort/ die Region; Er quantifiziert den Kaufkraftfluss: Ein Kaufkraftabfluss liegt vor wenn ein Teil außerhalb der Region ausgegeben wird. Wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen dem Marktgebiet zufließen herrscht ein Kaufkraftzufluss vor.
Kaufkraftindex-/kennziffer	Die Kaufkraftkennziffer einer Region gibt das Kaufkraftniveau pro Einwohner oder Haushalt im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an. Sie zeigt an, ob die Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt liegt.
Kaufkraftpotenzial	sämtliche einem Haushalt zur Verfügung stehenden Geldmittel, einschließlich Transferzahlungen wie Familienbeihilfe oder Arbeitslosengeld, aber ohne Kreditaufnahme und Sparerträge. Das für Konsumausgaben verwendete Geld wird durch die Kaufkraft quantifiziert
Nahversorgungszentrum	→ Lagekategorie
Nicht integrierte Lage	→ Lagekategorie

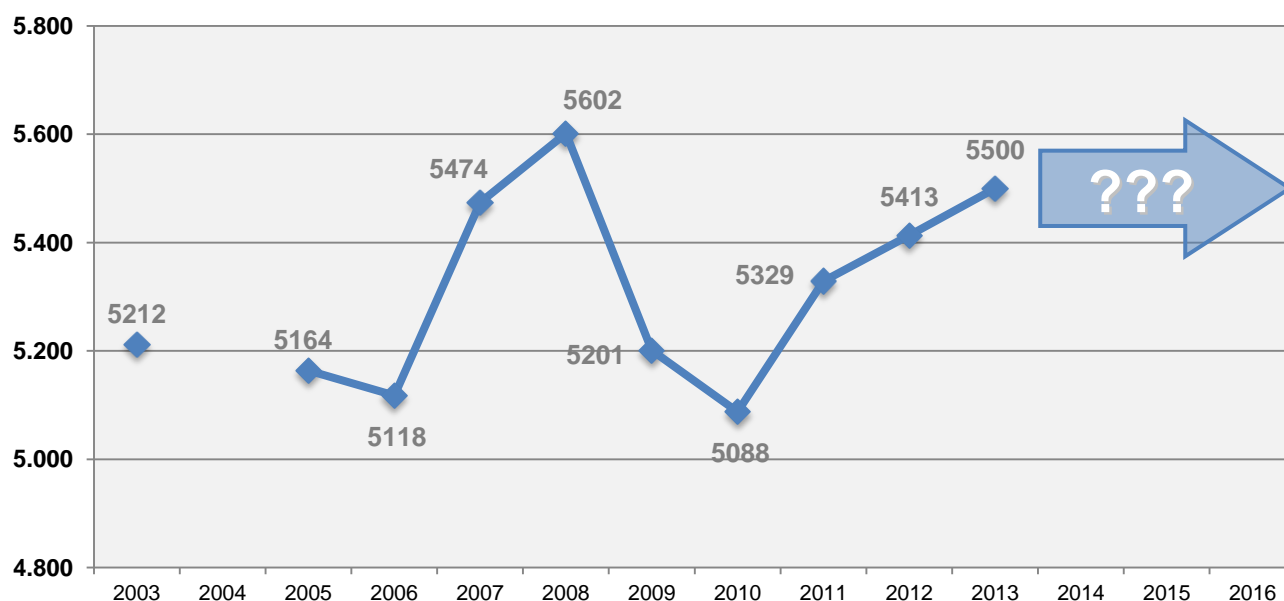
Begriff	Erläuterung
Lagekategorie	<p>Man unterscheidet vier Lagekategorien:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Innenstadt- bzw. Hauptgeschäftsbereich: innerstädtisches Geschäftszentrum ■ Nahversorgungszentrum: kleineres, vorwiegend der Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils dienendes Zentrum ■ integriert: sonstige, den Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar zugeordnete Standorte ■ nicht-integriert: Standorte ohne Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen (fehlende Einbettung), d.h. in der Regel Gewerbegebiete oder „Grüne-Wiese“-Standorte
Nebenzentrum	<p>Stadt- und Ortsteilzentren die über einen hohen Besitz an Einzelhandelsgeschäften verfügen. Darüber hinaus weisen sie Zentrenfunktionen und städtebauliche Zentrenmerkmale auf. Es grenzt sich über die Nutzungsdichte und die Lage im Stadtgebiet ab.</p>
Sortiment	<p>Artikelstruktur eines Einzelhandelsunternehmens; Unterschieden wird in Kern- und Randsortiment:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z.B. Gesundheits- und Körperpflege. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz erzielt. In Ausnahmefällen kann ein Sortiment, dass nicht als Kernsortiment betrachtet wird den Hauptumsatz ausmachen, welches als Grundsoriment bezeichnet wird. ■ Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten.
Zentraler Versorgungsbereich	<p>Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionale Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentrum, Nahversorgungszentrum) Die Abgrenzung und der Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist im § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO gesetzlich begründet.</p>
Zentralität	<p>Die Einzelhandelszentralität quantifiziert die regionale Bedeutung des Einzelhandels einer Stadt oder Gemeinde. Sie leitet sich aus dem Umsatz pro Einwohner und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner ab. Erreicht die Einzelhandelszentralität einen Wert von mehr als 100, bedeutet dies eine überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität aufgrund von Kaufkraftzuflüssen; liegt der Wert unter 100, fließt einzelhandelsrelevante Kaufkraft ab.</p>

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

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 oder Einkommensverhältnisse 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 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 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.



Entwicklung der Einzelhandelskaufkraft pro Person und Jahr im bundesdeutschen Durchschnitt
(Quelle: GfK | eigene Darstellung)

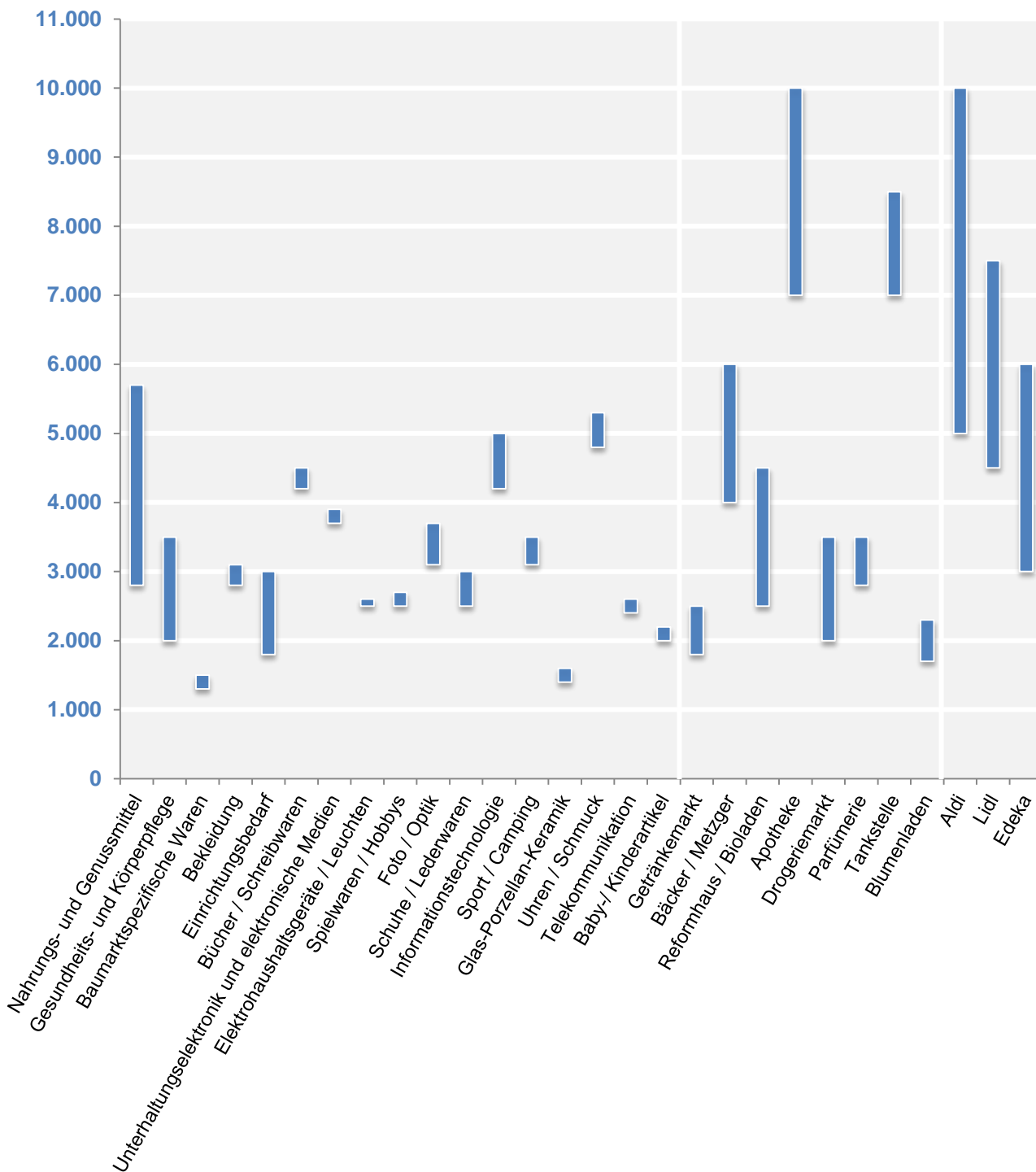
Da die Ermittlung der deutschlandweiten Kaufkraft jährlich starken Schwankungen unterliegen kann, ist eine direkte Vergleichbarkeit über mehrere Jahre hinweg jedoch nicht unmittelbar gegeben. So sank die Einzelhandelskaufkraft im bundesdeutschen Durchschnitt von 2008 bis 2010 und stieg seit 2011 wieder 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.

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			1.800	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:	Leitbild Daseinsvorsorge – Zentrale Orte, Mittelbereiche und mittelzentrale Verbünde (Quelle: LEP IV, Karte 6 (Ausschnitt))	5
Abbildung 2:	Lage der Stadt Wittlich im Raum (Quelle: TK 25 eigene Darstellung)	10
Abbildung 3:	Potenzielle Einzugsbereiche der Stadt Wittlich in 5, 10, 15 und 20 Pkw-Fahrminuten (Quelle: inframation AG).....	13
Abbildung 4:	Einzugsbereiche der Stadt Wittlich nach Vorgabe der Regional- und Landesplanung (Quelle: TK 25 RROP & LEP IV eigene Darstellung)	15
Abbildung 5:	Zentrale Handelsstandorte großräumig (Quelle: TK 25 eigene Darstellung)	21
Abbildung 6:	Zentrale Handelsstandorte im Stadtgebiet Wittlich (Quelle: Bestandskartierung eigene Darstellung).....	22
Abbildung 7:	Nahversorger in der Stadt Wittlich (Quelle: Luftbild eigene Darstellung)	24
Abbildung 8:	Kaufkraftbindungsquoten (Quelle: eigene Darstellung).....	28
Abbildung 9:	Kaufkraft (blau) und Umsatz (rot) je Warengruppe in Mio. € (Quelle: eigene Darstellung)	29
Abbildung 10:	Kaufhaus Bungert (Quelle: eigene Fotografie).....	36
Abbildung 11:	Nutzungsmischung im Wittlicher Stadtgebiet (Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich 2006).....	38
Abbildung 12:	Zielkonzept Nutzungsschwerpunkte (Plan 8) (Quelle: Innenstadtentwicklungskonzept der Stadt Wittlich, 2011)	40
Abbildung 13:	Umsatzpotenziale der einzelnen Warengruppen in Mio. € im Vergleich (Quelle: eigene Darstellung).....	43
Abbildung 14:	Verkaufsflächenpotenziale in m ² errechnet (rot) und korrigiert (blau) (Quelle: eigene Darstellung).....	53
Abbildung 15:	Innerstädtische Entwicklungspotenziale und -flächen (Quelle: Bestandskartierung eigene Darstellung)	54
Abbildung 16:	Gesamtstädtische Entwicklungspotenziale und -flächen (Quelle: TK 25 eigene Darstellung)	57
Abbildung 17:	Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (Quelle: Likar eigene Darstellung)	63
Abbildung 18:	System der Zentrenrelevanz (Quelle: eigene Darstellung)	64
Abbildung 19:	Hierarchie der Zuordnung von Sortimenten zu den Versorgungsbereichen mit unterschiedlicher Bedeutung (Quelle: eigene Darstellung)	65

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Einzugsbereich der Stadt Wittlich nach Fahrtzeiten (Quelle: information AG).....	14
Tabelle 2:	Warengruppen als Grundlage für die Einzelhandelsuntersuchung (Quelle: GfK).....	18
Tabelle 3:	Verkaufsflächen nahversorgungsrelevanter Angebote im Nahbereich Wittlich (Quelle: eigene Erhebung)	19
Tabelle 4:	Verkaufsflächen mittelbereichsrelevanter Angebote in der Stadt Wittlich (Quelle: eigene Erhebung)	20
Tabelle 5:	Kaufkraft im Einzugsbereich der Stadt Wittlich (Quelle: eigene Berechnung)	27
Tabelle 6:	Kaufkraftbindung im Einzugsbereich (Quelle: eigene Berechnungen).....	28
Tabelle 7:	Kaufkraftzufluss (Quelle: eigene Berechnungen)	31
Tabelle 8:	Kaufkraftab- und -zuflüsse im Einzugsbereich (Quelle: eigene Berechnungen).....	43
Tabelle 9:	Flächenpotenziale nach Warengruppen (errechnet und korrigiert) (Quelle: eigene Ermittlungen).....	52
Tabelle 10:	Sortimentslisten der Stadt Wittlich (Quelle: eigene Darstellung).....	67
Tabelle 11:	Modifizierte Sortimentsliste Friedrichstraße (Quelle: eigene Darstellung)	69
Tabelle 12:	Modifizierte Sortimentsliste Vitelliuspark (Quelle: eigene Darstellung)	70
Tabelle 13:	Modifizierte Sortimentsliste Justus-von-Liebig-Straße (Quelle: eigene Darstellung)	71