



## **Kurze Anmerkungen zu den Ausführungen von Lademann und Partner bezüglich des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speicher 31. Januar 2025**

---

### **1 Grundsätzliches**

Lademann bewertet große Teile des Einzelhandelskonzept negativ, weil es Anforderungen, die an eine Auswirkungsanalyse gestellt werden zugrunde legt. Das führt zu falschen und überzogenen Forderungen, die ein Einzelhandelskonzept erfüllen müsste. Die Wirkung eines Vorhabens auf andere zentrale Orte ist kein Thema des Einzelhandelskonzeptes und ist deshalb hier auch nicht zu fordern. Eine spezifische Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lidl-Marktes wird vorgelegt.

### **2 Tragfähigkeitsanalyse**

Im Rahmen der Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes ist die Tragfähigkeitsberechnung ein wesentlicher Teil zu Bewertung der Versorgungssituation in der Gemeinde. Insofern ist diese Vorgehensweise für eine Einzelkonzept richtig, für eine Auswirkungsanalyse nicht erforderlich.

### **3 Ausweisung des ZVB Kapellenstraße**

Die zitierte Definition eines ZVB trifft auf den ZVB Kapellenstraße zu:

- Er hat eine zentrale Versorgungsfunktion für die Gemeinde oder einen Gemeindeteil
- Er stellt die Versorgung mit Waren des kurz-, mittel- oder kurzfristigen Bedarfs sicher.
- Er verfügt über einen Einzugsbereich über das Stadtgebiet hinaus und hat damit ein entsprechendes städtebauliches Gewicht. Es ist tatsächlich der einzige Standort in VG-Speicher mit diesem Gewicht.
- Er kann auch nur Bereiche für die Grund- und Nahversorgung umfassen.
- Der Standort des ZVB Kapellenstraße ist nicht peripher gelegen, sondern grenzt unmittelbar an den ZVB Innenstadt an.
- Es handelt sich nicht um die Agglomeration einzelner Fachmärkte mit eingeschränkten oder hoch-spezialisierten Angebot. Im Gegenteil wird nahezu das volle Spektrum der Nahversorgung angeboten.
- Andere Nutzungen wie Autohäuser, Waschstraße, Gastronomie, und Dienstleistungen (DRK, Feuerwehr) sind ansässig.
- Die bloße Vermutung, dass solche Standorte wegen einer früheren Gewerbegebietslage nicht integriert seien ist nicht richtig. Innerhalb von 800 bis 1.000 Meter sind große Teile der Kernstadt vom Standort aus zu erreichen. Eine fußläufige Versorgungsfunktion, die im Übrigen im ländlichen Raum durchaus mit größeren Distanzen angelegt sein kann, ist nachweislich gegeben.
- Eine Anbindung an den IV und den ÖPNV ist gegeben.

Alles in allem werden die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn er spezialisiert ist auf Nahversorgung, weitgehend erfüllt.

### **4 Die Potenziale der Angehörigen der US-Streitkraft in Spangdahlem**

Im Einzelhandelskonzept wird das Potenzial der Amerikaner mangels detaillierter Kenntnisse nur zu 50% eingerechnet. Der Hinweis von Lademann, dass der pauschale Ansatz von 50% überzogen sei, ist durch nichts belegt. Das umfassende Angebot an Gastronomie auf der Air-Base wird keinesfalls die Lebensmitteleinkäufe ersetzen können. Die Subventionierung der Shops wird zwar erwähnt. Wie sie konkret aussieht und wie sie wirkt bleibt im Dunkeln. Es scheint, dass Lademann über keine nachvollziehbare Datenbasis verfügt und es sich hier um reine Annahmen handelt. Die vorgeschlagene empirische Studie zur Kundenherkunftsbefragung in den Betrieben ist untauglich. Zum einen wäre eine Erfassung auch in Bitburg, Wittlich und anderen



Umlandgemeinden erforderlich und zum anderen weigern sich Lebensmittelfilialisten regelmäßig, an solchen Studien teilzunehmen. Insofern handelt es sich nur um eine theoretische aber keine praxistaugliche Lösung.

Die Annahme von 50% Ausgaben außerhalb des US-Standortes über alle Sortimente gleichermaßen zu treffen ist laut Lademann überzogen. Im vorliegenden Fall ist im Einzelhandelskonzept zwar eine Betrachtung aller Sortimente erforderlich und da wäre der Einwand vielleicht zu prüfen, dass ein Pauschaler Ansatz über alle Sortimente schwierig ist. Da allerdings das Einzelhandelsangebot in Speicher zu überdurchschnittlich hohen Anteilen nahversorgungsorientiert ist, ist diese Kritik nicht maßgeblich.

## **5 Bewertung der Angebotssituation in Speicher**

Der Vergleich von Verkaufsflächenrelationen bezogen auf die Einwohner ist grundsätzlich nur eingeschränkt aussagekräftig, auch wenn er häufig verwendet wird. Insbesondere wenn ein Bundesdurchschnitt zugrunde gelegt wird, sind Fehlschlüsse nicht ausgeschlossen, weil die zentrale Funktion bzw. die Größe des Einzugsbereiches einer Gemeinde keine Berücksichtigung findet. Der Hinweis, dass im bundesdeutschen Durchschnitt auch SB-Warenhäuser enthalten sind, die in Speicher nicht ansässig seien, belegt genau das Problem, dass die große Gefahr besteht Äpfel mit Birnen zu vergleichen. Hier ist die im Einzelhandelskonzept vorliegende Zentralitätsbetrachtung wesentlich aussagekräftiger.

Laut Lademann ist die Abgrenzung des Einzugsbereiches nicht nachvollziehbar. Nachdem es sich bereits um die zweite Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes handelt und sich Einzugsbereiche, wenn überhaupt, nur langsam in ihrer Ausdehnung verändern (Ausnahme Großansiedlungen), hätte ein Blick in die Vorgängerversionen gereicht, entsprechende Begründungen nachzuvollziehen.

Die Ausweisung des ZVB Kapellenstraße wird als Widerspruch zur Aussage im Einzelhandelskonzept gesehen, dass durch die zunehmende räumliche Konzentration des Angebotes das kleinteilige, fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebot verschwindet.

Die Aussage, dass zunehmende Flächenkonzentration die Nahversorgung gefährden, ist in einem Einzelhandelskonzept durchaus angebracht. Im Übrigen ist das ein in Jahrzehnten entstandenes Problem, dass alle Gemeinden gleichermaßen betrifft. Mit den Ergebnissen dieser Konzentrationsprozesse ist heute umzugehen. Dies geschieht durch die Ansiedlungssteuerung großflächigen Einzelhandels mit Hilfe der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen innerhalb von Einzelhandelskonzepten. Insofern gibt es hier keinen Widerspruch.

## **6 Kaufkraftbindung**

Lademann hält eine Kaufkraftbindung von 89% im Segment Nahrungs- und Genussmittel für einen sehr guten Wert. Für ein Grundzentrum wie Speicher mit einem Versorgungsbereich, der über die VG hinausgeht wäre ein Wert von 89% allerdings zu niedrig. Tatsächlich liegt er ohne Amerikaner mit einer Zentralitätsquote von 75,6% noch niedriger als im Einzelhandelskonzept berechnet. Er müsste tatsächlich mehr als 100% betragen, weil Kaufkraft aus weiteren Gebieten zuströmt und die Amerikaner ebenfalls noch Ausgaben tätigen.

## **7 Verwendete Raumleistungen**

Hier wendet Lademann wieder Maßstäbe an eine Auswirkungsanalyse an, indem er fordert unternehmensspezifische Raumleistungen von Lidl für die Ermittlung von Umsatzpotenzialen zu verwenden. In einem Einzelhandelskonzept, das wohlgemerkt keine Auswirkungsanalyse ist, kann eine Umsatzpotenzialberechnung nicht auf Basis unternehmensspezifischer Raumleistungen erarbeitet werden. Hier sind mittlere Durchschnittswerte der Flächenproduktivität zugrunde zu legen und an die örtlichen Rahmenbedingungen, (z.B. geringes Kaufkraftniveau, spezifische Wettbewerbssituation, strukturelle Besonderheiten) anzupassen. Insofern ist die Forderung nach der Verwendung einer spezifischen Lidl-Raumleistung abzuweisen.

## **8 Entwicklungsbedarf und Umsatzpotenzial**

Die Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung des Lidl-Marktes weist ein Entwicklungspotenzial für den Standort Speicher nach. Insofern ist es falsch von Vorschädigungen der bestehenden Betriebe zu reden oder ein



festgestelltes Entwicklungspotenzial als „künstlich ermittelt“ zu titulieren. Mit einer Zentralitätsquote für die Nahversorgung in der VG Speicher von 75,6% (ohne Einrechnung der amerikanischen Potenziale) ist der Entwicklungsbedarf offensichtlich. Rechnet man die amerikanischen Potenziale (50%) ein, reduziert sich die Zentralitätsquote auf 67,6%. So ergibt sich, wenn man eine Zielzentralität für die Verbandsgemeinde von 110 annimmt, je nachdem, ob die amerikanischen Potenziale eingerechnet werden oder nicht, ein Umsatzpotenzial zwischen 10,8 Mio. € und 14,9 Mio. €. Die Annahme einer Zielzentralität von 110 ist wegen des über die Verbandsgemeinde hinausgehenden Einzugsbereiches gerechtfertigt.

Lademann vermerkt kritisch, dass ISU seine Potenzialberechnung bereinigt habe. Ein Hauptteil der gutachterlichen Arbeit besteht in der Bewertung, Interpretation und sachgerecht begründeter Anwendung ermittelter Potenziale, Umsätzen, Simulationsergebnissen und Kennziffern. Insofern ist die Formulierung „händisch angepasst“ nicht angemessen.

Der Hinweis auf den Überbesatz der Stadt Speicher und Verwendung des Begriffs „Herbeirechnen von Flächenpotenzialen“ sind zu kritisieren. Aufgrund der hohen Zentralität der Stadt Speicher auf fehlende Entwicklungspotenziale zu schließen ist fachlich unangemessen und falsch. Das Nahversorgungsangebot in der Stadt Speicher dient der Versorgung der gesamten Verbandsgemeinde und hier ist die Zentralität mit 75,6% unzureichend.

## **9 Standortalternativenprüfung**

Die Forderung nach Standortalternativenprüfung ist bei der Aktualisierung eines Einzelhandelskonzeptes, das bereits über ein akzeptiertes Standortkonzept verfügt, nicht notwendig. Eine Standortalternativenprüfung erübrigt sich, wenn es bereits zwei zentrale Versorgungsbereiche gibt, die ausreichend Flächenpotenziale für eine weitere Entwicklung des Einzelhandels bieten. In diesem Zusammenhang ist es durchaus sachgerecht, eine Verschiebung der Grenzen des ZVB Kapellenstraße vorzunehmen, um dortige Flächenpotenziale nutzen zu können. Einen weiteren großflächigen Standortbereich in der Verbandsgemeinde Speicher zu eröffnen schwächte die bestehenden ZVB und widerspräche der im Einzelhandelskonzept verfolgten Zielsetzung der Konzentration des Angebotes auf zentrale Bereiche im Stadtgebiet.

## **10 Nicht integrierter ZVB Kapellenstraße**

Die Arrondierung des ZVB Kapellenstraße dient dazu, Flächenpotenziale nutzen zu können. Eine sogenannte „Überdehnung“ und die angeführte zunehmende Entfernung von den Siedlungsgebieten erweist sich falsch, wenn man die tatsächlichen Distanzen analysiert. Die fußläufige Distanz vom Projektstandort Lidl bis ins Zentrum Speichers beträgt 600 m. Die Distanz zum Nachbargrundstück beträgt rund 80 m. Vom Projektstandort aus sind große Teile des Siedlungsgebietes der Stadt Speicher fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.

**Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit Vorlage der nun fertiggestellten Auswirkungsanalyse und der Aktualisierung der Datenbasis des Einzelhandelskonzeptes die Kritikpunkte von Lademann am Einzelhandelskonzept ausgeräumt werden können.**

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH  
Am Weichselgarten 26  
91058 Erlangen

Erlangen, 31. Januar 2025

Norbert Lingen