

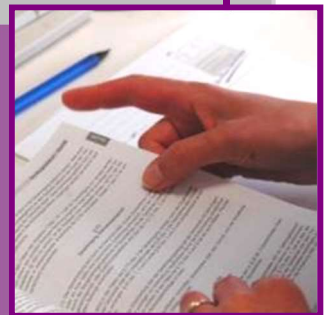
Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

für die

Stadt Speicher

Fortschreibung 2022 / 23,

Beschlussfassung: Juni 2025





Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

für die

Stadt Speicher

Fortschreibung 2022/23,

Beschlussfassung: Juni 2025

Stand: Juni 2025

ISU

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

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

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



Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	1
VORWORT	3
1 EINFÜHRUNG	5
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Fortschreibung.....	5
1.2 Methodische Vorgehensweise	6
2 ÜBERGEORDNETE STANDORTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN	8
2.1 Allgemeine Entwicklung des Einzelhandels in den zurückliegenden Jahren	8
2.2 Auswirkungen der aktuellen Entwicklungstrends auf die Stadt Speicher	11
2.3 Vorgaben der Landesplanung	13
2.4 Vorgaben der Regionalplanung	15
2.5 Sonstige Vorgaben	16
3 SPEICHER ALS EINZELHANDELSSTANDORT IN DER REGION	21
3.1 Einwohnerzahlen und Verflechtungsbereiche.....	22
3.2 Siedlungsstruktur und verkehrliche Anbindung	22
3.3 Einzugsbereich	25
3.4 Zusätzliche Betrachtungen für den Einzugsbereich.....	26
4 ANGEBOTSSITUATION DES EINZELHANDELS	27
4.1 Allgemeine Angebotssituation	27
4.2 Struktur des Einzelhandelsangebotes.....	28
4.2.1 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes	28
4.2.2 Einzelhandelsangebote in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft.....	31
4.2.3 Haupt- und Nebenhandelsstandorte	31
4.3 Fazit der Angebotsanalyse	35
5 STÄDTEBAULICHE SITUATION DES EINZELHANDELS	36
5.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen der Gesamtstadt.....	36
5.2 Städtebauliche Situation in den Hauptgeschäftsbereichen	36
5.3 Städtebauliche Situation in den Streulagen	37
5.4 Bauplanungsrechtliche Vorgaben für die vorgenannten Bereiche	37
5.4.1 Flächennutzungsplan	37
5.4.2 Bebauungspläne.....	38
5.4.3 Fazit der städtebaulichen Analyse	40
6 NACHFRAGESITUATION DES EINZELHANDELS	41
6.1 Historie.....	41
6.2 Allgemeines	42
6.3 Kaufkraftpotenzial.....	42
6.4 Kaufkraftbindung	48
6.5 Bewertung des Einzelhandelsstandortes	50

7	GUTACHTERLICHE AUSWERTUNG.....	51
7.1	Zahlenwerk	51
7.2	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume - Potenziale und Restriktionen	52
7.2.1	Berechnung der Kaufkraftbindung.....	52
7.2.2	Berücksichtigung des Online-Handels	53
7.2.3	Exkurs zur Versorgungssituation in Speicher und der Umgebung.....	54
7.2.4	Umsatz- und Flächenpotenziale	55
7.3	Räumlich-funktionale Entwicklungsspielräume.....	65
	67	
7.4	Fazit	68
8	MODELLE DER EINZELHANDESENTWICKLUNG.....	69
8.1	Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung.....	69
8.2	Steuerungsmodelle der Einzelhandelsentwicklung.....	72
8.3	Fazit	75
9	EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT.....	76
9.1	Ziele und Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung Speichers	76
9.1.1	Übergeordnete Ziele	76
9.1.2	Grundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels.....	77
9.2	Ausweisung der zukünftigen zentralen Versorgungsbereiche.....	78
9.3	Lokalspezifische Sortimentslisten.....	80
9.3.1	System der Zentrenrelevanz	80
9.3.2	Speicherer Sortimentslisten.....	81
9.4	Handlungsempfehlungen.....	84
10	PLANUNGSRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN	85
10.1	Änderungserfordernis des Flächennutzungsplans	85
10.2	Änderungserfordernis bestehender Bebauungspläne	86
10.3	Empfehlung zur Neuaufstellung von Bebauungsplänen sowie Erweiterung bestehender Baurechte (planungsrechtliche ‚Pull-Maßnahmen‘)	87
10.4	Ergänzende Planungsrechtliche Empfehlungen	88
11	SCHLUSSWORT	90
	ANHANG.....	91
	SORTIMENTSLISTE DES EINZELHANDELS NACH GFK.....	92
	GLOSSAR.....	94
	FLÄCHENPRODUKTIVITÄTEN	96
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	98

Vorwort

Hintergrund zur Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Speicher - Fortschreibung 2022 / 23 mit Stand vom Juni 2025

Vom 3. Juli 2023 bis 4. August 2023 fand das Anhörungsverfahren zur vorliegenden 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Speicher statt. Hierbei hatten die Öffentlichkeit sowie die relevanten Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit sich zur Sache zu äußern. Das Anhörungsverfahren fand gleichzeitig mit der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Speicher „Gewerbegebiet Kapellenstraße“, 3. Änderung statt. Das seinerzeit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB eingeleitete Verfahren wurde zwischenzeitlich durch Beschluss des Stadtrates vom 02.10.2024 ins sog. Regelverfahren überführt.

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf positive Resonanz stieß. Die maßgeblichen Behörden – wie etwa die Untere Landesplanungsbehörde und die Planungsgemeinschaft Region Trier – befürworten die geplante Fortschreibung und stimmen der Abgrenzung der „Zentralen Versorgungsbereiche“ („ZVB Innenstadt“ und „ZVB Kapellenstraße“ (eingeschränkt)) zu.

Jedoch wurde wiederholt vorgetragen, dass die Verträglichkeit einer großflächigen Einzelhandelsneuan siedlung mit den Betrieben in den Nachbarkommunen (z.B. Gemeinden der Verbandsgemeinde Wittlich-Land oder der Verbandsgemeinde Trier-Land) und auch mit den in Speicher ansässigen Einzelhandelsbetrieben nachgewiesen werden muss. D.h. durch die geplante Neuansiedlung dürfen keine anderen - bereits vorhandenen - Betriebe Schäden erleiden. I.d.R. ist ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept dafür da, die Potenziale zu ermitteln (z.B. zur offenen Verkaufsfläche und der Kaufkraft) und darauf basierend Handlungsempfehlungen auszusprechen. Auf das Ziel Z 60, das sogenannte „Nichtbeeinträchtigungsgebot“ der Landesplanung wird auch im vorliegenden Konzept eingegangen. Hierzu wird gesagt, dass es nachzuweisen sein wird, dass weder der zentrale Versorgungsbereich der Standortgemeinde noch die benachbarten Kommunen beeinträchtigt werden (siehe hierzu die Ausführungen in Kapitel 2.3).

Die Untersuchung der Verträglichkeit ist wiederum Aufgabe einer „Verträglichkeitsuntersuchung“ oder „Auswirkungsanalyse“. Diese wird grundsätzlich im Zuge der Bauleitplanung gefordert bzw. durchgeführt.

Gemäß den Vorgaben der Landesplanung ist dies auch im vorliegenden Fall gegeben.

Um der Forderung nachzugehen und eine Schädigung der umliegenden Betriebe vorab auszuschließen und somit für die vorliegende EZK-Fortschreibung und auch für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ keine Angriffspunkte zu liefern, wurde eine entsprechende Analyse erstellt.

Mit Stand vom 11. Februar 2025 hat die *Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH* mit Sitz in Erlangen eine „Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines LIDL-Lebensmitteldiscounter in der Stadt Speicher - Kapellenstraße“ vorgelegt. Die Auswirkungsanalyse kommt zu der abschließenden Bewertung, dass „(...) **keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen**

Versorgungsbereiche oder die bestehenden Versorgungsstandorte bei der geplanten Ansiedlung des Lidl Marktes in Speicher zu erwarten [sind]. Das Projekt ist in seiner geplanten Größenordnung (1.200 qm Verkaufsfläche) und seiner räumlichen Ausprägung als städtebaulich verträglich zu werten. Aus gutachterlicher Sicht kann das Vorhaben mit den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den Zielen der Landes- und Regionalplanung in Einklang gebracht werden. Die Einhaltung des Zieles 58 (städtebauliches Integrationsgebot) ist durch das Einzelhandelskonzept für die Stadt Speicher gewährleistet.“

Auf das vollständige Gutachten wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

Da seit dem letzten Entwurfsstand der EZK-Fortschreibung (Juni 2023) inzwischen jedoch einige Zeit vergangen ist, wird das Zahlenwerk (z.B. Ausgangssituation vorhandener Betriebe, Berechnung der vorhandenen und potenziellen Kaufkraft, Berechnung der Verkaufsflächenpotenziale usw.) für das nun - mit Stand vom Juni 2025 - vorliegende Konzept redaktionell korrigiert.

1 Einführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Fortschreibung

Am 25. November 2008 trat das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) in Kraft. Dieses beinhaltet Grundsätze und Ziele, die die städtebauliche Entwicklung steuern und in der Bauleitplanung von hoher Bedeutung sind. Aufgrund der dort getroffenen Vorgaben hat der Stadtrat der Stadt Speicher die Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) in Auftrag gegeben, welches im Jahr 2012 vom Stadtrat beschlossen wurde. Im Jahr 2015 wurde erstmalig begonnen, dieses Konzept fortzuschreiben, zu einem formalen Beschluss kam es aufgrund unterschiedlicher Entwicklungen jedoch nicht.

Seinerzeit wurden in der Stadt Speicher verschiedene Versorgungsbereiche ausgewiesen, die in der folgenden Abbildung dargestellt sind.

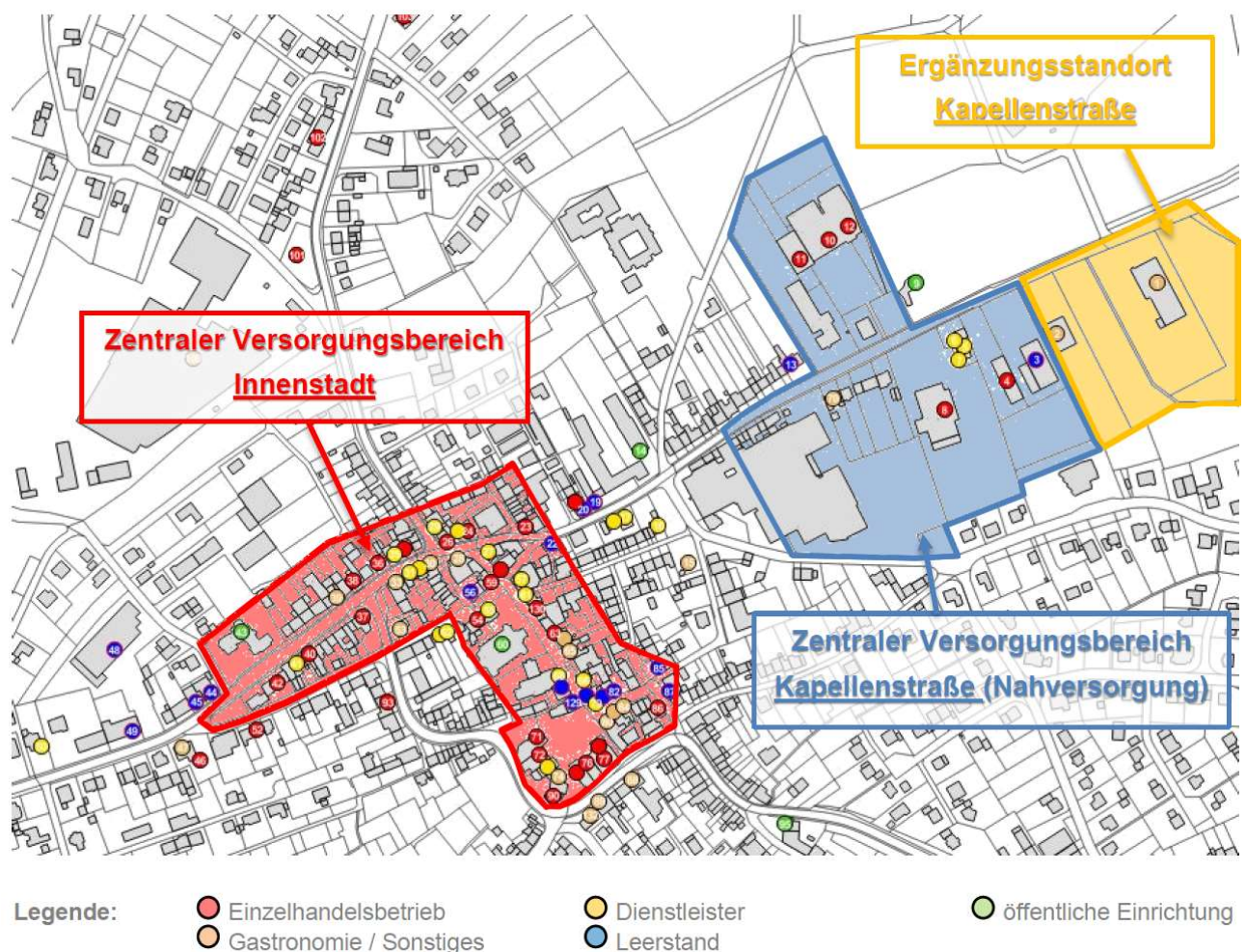


Abbildung 1: Versorgungsbereiche in der Stadt Speicher gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2015, ohne Beschluss)
(Quelle: ISU 2015)

Seitdem haben sich in der Stadt Speicher zahlreiche Entwicklungen im Einzelhandelsbereich vollzogen, sodass der Druck zur Ansiedlung weiterer Betriebe nicht nachlässt. Bedeutende Veränderungen sind hierbei insbesondere die Schließung des EDEKA-Marktes im Bereich „Mungelter

Weg“, an dessen Stelle inzwischen Wohnbebauung realisiert wird. Die Schließung des SCHLECKER-Marktes „Am Markt“ hat im Bereich „Gesundheits- und Körperpflege“ (GuK) zwischenzeitlich eine Unterversorgung hervorgerufen, durch die Neuansiedlung von ROSSMANN in der Kappellenstraße konnte dieser jedoch entgegengewirkt werden. Die Sortimentsgruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ (NuG) wurde durch die Neuansiedlung der NETTO Filiale sowie durch die Verkaufsflächenvergrößerung des REWE- und ALDI-Marktes in der „Kapellenstraße“ stabilisiert.

Um eine Gefährdung der ansässigen Unternehmen auszuschließen, müssen Neuansiedlungen künftig anhand aktueller Zahlen auf ihre Tragfähigkeit geprüft werden. Auf dieser Grundlage ist das Einzelhandelskonzept (EZK) der Stadt Speicher für den ihr zugewiesenen Nahbereich entsprechend anzupassen, was Ziel der vorliegenden Fortschreibung ist.

Im einst ausgewiesenen Ergänzungsstandort „Kapellenstraße“ soll nun durch die Neuansiedlung eines Discounters aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel ein weiteres Angebot geschaffen werden. Grundsätzlich stößt die Planung bei der Stadt Speicher auf Zustimmung, aufgrund der Vorgaben des LEP IV muss jedoch, wie zuvor erwähnt, die Tragfähigkeit der geplanten Entwicklung auf Grundlage aktueller Zahlen geprüft werden.

Als Grundlage für die Aktualisierung und die darauf aufbauende Neuabgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche wurde im Jahr 2022 eine umfassende Bestandserhebung durchgeführt. Dabei wurden alle bestehenden Einzelhandelsbetriebe sowie sonstigen relevanten Nutzungen in der Stadt erfasst. Zudem wurden Flächen untersucht, auf denen noch Entwicklungspotenziale vorhanden sind. Sie wurden bei der Neuabgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) berücksichtigt.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Bei der Datenerhebung zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Speicher (EZK 2022/23) werden zwei Methoden unterschieden:

1. die statistische Erhebung von Primärdaten und
2. die Auswertung von vorhandenen Informationen aus Sekundärdaten.

Bei der Primärdatenerhebung handelt es sich um eigens für die Untersuchung erhobene oder zu erhebende Daten, deren Auswertung speziell auf das jeweilige Konzept, hier also auf die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Speicher (EZK 2022/23), bezogen sind. Die Erhebung der Daten erfolgt durch verschiedene Methoden. In der Stadt wurde als erstes eine Analyse der aktuellen Einzelhandelssituation durchgeführt, die die eigentliche Daten- und Berechnungsgrundlage für das Konzept bildet. Auf dieser Basis erfolgt eine Beurteilung der aktuellen städtebaulichen Situation. Außerdem können zukünftig anstehende Einzelhandelsansiedlungen bewertet werden.

Hierzu wurde zunächst eine Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inklusive aktuell vorhandener Leerstände) durch Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt. Diese sogenannte „Angebotsanalyse“ beschreibt das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot innerhalb der Stadt zum Erhebungszeitpunkt (Frühjahr 2022). Bei der Kartierung wurden auch die jeweils vorhandenen Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe erhoben, soweit dies möglich war. Ergänzend wurden die Angebote an Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen sowie die baulichen Strukturen kartiert, um die Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) und eventuelle Ergänzungsbereiche neu abgrenzen zu können.

Die ZVB genießen gegenüber Ansiedlungen an anderer Stelle innerhalb der Stadt selbst, aber auch innerhalb benachbarter Zentren einen besonderen Schutz. Daher ist die Frage zu beantworten, ob durch solche Ansiedlungen schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) oder des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgelöst werden können. Insofern besitzt das EZK, sofern es gemäß § 1 Abs. 6 N. 11 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wird, eine über die Stadt Speicher hinausgehende Bedeutung.

Neben den primär erhobenen Daten wird auf Sekundärdaten (Statistiken, Pläne, Programme, Veröffentlichungen, ...) zurückgegriffen, die basierend auf bestehenden Untersuchungen und Erhebungen weitere Aussagen zu den Themen Bevölkerung, Einzelhandelsstruktur und Kaufkraft, sowie Einzugsbereich und Angebotskonzentration bzw. -lücken ermöglichen.

Die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) für den Betrachtungszeitraum ermöglichen darüber hinaus einen kommunalen bzw. regionalen Vergleich. Sie werden bundesweit ermittelt und sind daher gut vergleichbar. So können Stärken und Schwächen der Region berücksichtigt und Verflechtungsbereiche abgegrenzt werden.

Die Untersuchungen im Rahmen des EZK 2022/23 beziehen sich nicht nur auf die Stadt Speicher selbst, sondern betrachten auch die benachbarten zentralen Orte im Verflechtungsbereich, um negative Auswirkungen beurteilen und Rückschlüsse auf mögliche Beeinträchtigungen der Stadt Speicher durch diese Orte ziehen und negative Folgen künftig möglichst verhindern zu können.

Um die Nachfragesituation in Speicher realistisch abzubilden, ist es zudem nötig, das Kaufverhalten sowie die Kaufkraftbindung zu bewerten und die quantitativ-statistischen Bausteine mit qualitativ-städtebaulichen Aussagen zu verknüpfen. Erst dadurch ergibt sich ein detailliertes Bild der Einzelhandelssituation in der Stadt.

Da Speicher als Grundzentrum der einzige zentrale Ort innerhalb der gleichnamigen Verbandsgemeinde (VG) ist, liegt der Fokus der Erhebungen auf dem Stadtgebiet, auch wenn das Konzept sich auf den gesamten Nahbereich der Stadt Speicher bezieht. Die vorhandenen Einzelhandelsangebote innerhalb der Stadt werden dabei u.a. nach folgenden Kriterien erfasst:

- Lage im Stadtgebiet,
- Struktur und Ausdehnung / Größe,
- Verkehrliche Situation (fließender und ruhender Verkehr),
- Bebauungsstruktur,
- Gestaltung des öffentlichen Raumes / der Stadteingangssituation sowie
- räumliche / synergetische Effekte und Erweiterungsmöglichkeiten.

In Kombination mit den vorangegangenen Daten erfolgt eine Analyse der Gesamtsituation der Stadt als „Stärken-Schwächen-Analyse“, als Voraussetzung dafür, später eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und ggf. weiterer Versorgungsbereiche vornehmen zu können. In diesem Zusammenhang werden, soweit vorhanden, auch räumliche Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels identifiziert und städtebaulich-funktionale Maßnahmenvorschläge und Handlungsempfehlungen abgeleitet.

Die Abgrenzung von „Zentren“ (Zentrale Versorgungsbereiche, Ergänzungsstandorte, ...), im Hinblick auf deren räumliche Ausdehnung und auf ggf. erforderliche Sortimentsbeschränkungen, soll eine möglichst rechtssichere Grundlage für zukünftige kommunale Entscheidungen zur Entwicklung des Einzelhandels schaffen. Daher werden aufbauend auf der Analyse der Ist-Situation im

Anschluss an die Datenauswertung für die gesamte Stadt und bezogen auf alle Branchen Aussagen zu einer wünschenswerten Entwicklung getroffen. So können künftige zentrale Versorgungsbereiche, mögliche Nahversorgungsstandorte und/oder Sonder- oder Ergänzungsstandorte (z.B. für nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel) festgelegt werden. Außerdem lassen sich ggf. vorhandene zusätzliche Verkaufsflächenpotenziale analysieren und spezifische Sortimentslisten für die verschiedenen Teilbereiche mit innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten definieren, sodass das Konzept den Anforderungen des LEP IV Rechnung trägt.

2 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen

2.1 Allgemeine Entwicklung des Einzelhandels in den zurückliegenden Jahren

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

Während in den 80er und 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts insbesondere Lebensmittel-discounter und bestimmte Fachmärkte (z.B. aus dem Bereich „Bekleidung / Textilien“, „Schuhe / Lederwaren“ u. Ä.) auf die „grüne Wiese“ drängten, ist heute eine weitergehende Diversifizierung der Sortimente und Betriebskonzepte festzustellen, die seit einigen Jahren dazu führt, dass sich mittlerweile auch Geschäfte, die früher ausschließlich in den Ortskernen zu finden waren, gerne neben „Magnetbetrieben“ des Lebensmitteleinzelhandels oder anderer Branchen ansiedeln. Dieser Trend führte zu einer immer stärker ausschließlich autokundenorientierten Standortwahl, die regelmäßig eine sehr große Anzahl an Stellplätzen forderte und damit zu einem erhöhten Flächenverbrauch beitrug.

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

Der Einzelhandel ist heute in unterschiedliche Segmente und Branchen unterteilt. Einer der ökonomisch wichtigsten Subbranchen ist der Handel mit Lebensmitteln. Der Jahresumsatz im deutschen Lebensmittelhandel summierte sich zuletzt auf rund 150 Milliarden Euro. Supermärkte und Discounter zählen damit noch heute zu den wichtigsten Vertriebslinien des stationären Handels¹.

Obwohl der Einzelhandel in Deutschland in den vergangenen Jahren seine Umsätze kontinuierlich steigern konnte und der Handelsverband Deutschland für das Jahr 2022 einen Umsatz von rund 607,1 Milliarden Euro für den Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Umsätze im Fahrzeughandel,

1

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/70190/umfrage/umsatz-im-deutschen-einzelhandel-zeitreihe/>

an Tankstellen, dem Brennstoffhandel sowie der Apotheken) prognostiziert, ist aufgrund der aktuellen Preisentwicklung bei der Interpretation der Zahlen Vorsicht geboten. Ein Umsatzplus steht nämlich heute nicht unbedingt für ein Mehr an verkauften Waren, sondern ist zum großen Teil der stetig steigenden Preisspirale zuzuschreiben.

Aktuell befindet sich der Einzelhandel in Deutschland zudem auch aus anderen Gründen inmitten eines massiven Strukturwandels. Dies ist auf einen generellen Trend zum sogenannten „Online-Handel“ zurückzuführen, der durch die Corona-Krise seit 2020 stetig zugenommen hat.

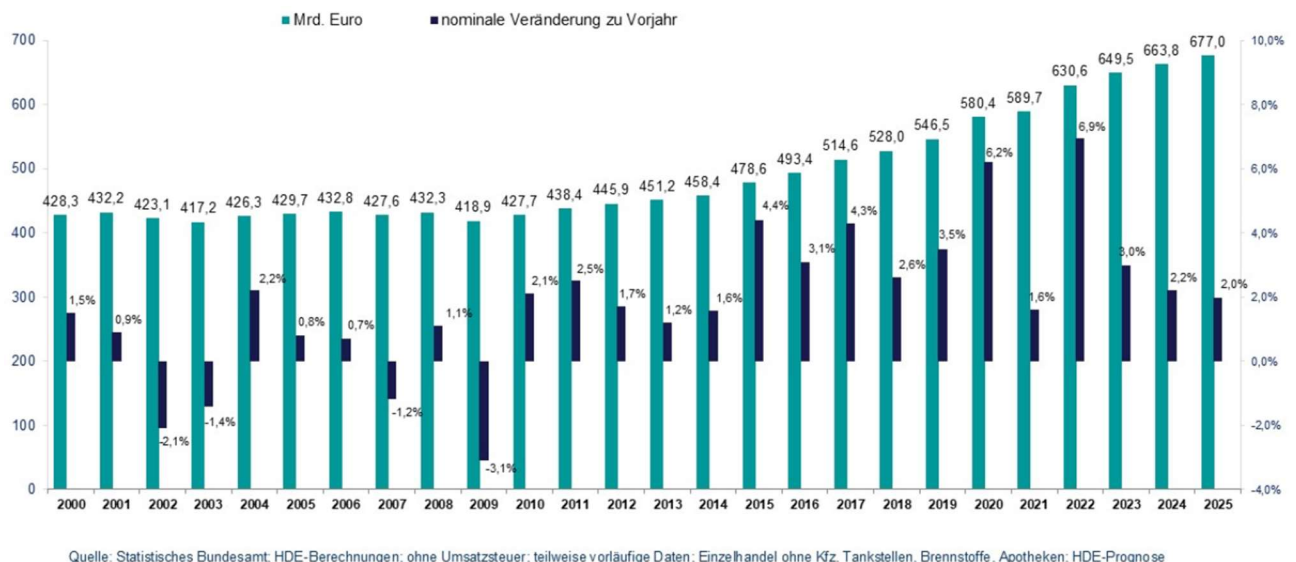


Abbildung 2: Einzelhandelsumsätze in Deutschland in Mrd. € seit 2000
(Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, 2025)

Während der Handel insgesamt mit einer nominalen Wachstumsrate von lediglich 1,5 % nur langsam wächst, zeichnet sich der Online-Handel als klarer Gewinner ab. Aufgrund der voranschreitenden Digitalisierung des Handels wurden in diesem Bereich jährliche, durchschnittliche Wachstumsraten von 10 % und mehr verzeichnet. Der Umsatzanteil des Online-Handels am Gesamteinzelhandel wird mittlerweile auf über 20 % geschätzt. Für den Non-Food Einzelhandel lag die Schätzung der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) für das Jahr 2020 sogar bei bis zu 40 %. Der Anstieg betrug dabei in nur fünf Jahren mehr als 120 %.

Dennoch zeigt sich der Einzelhandel noch immer als wesentlicher Bestandteil der Vitalität und Lebensqualität unserer Städte, denn Einkaufen ist mehr als die bloße Befriedigung materieller Bedürfnisse. Neben der funktionalen Bedeutung für die wohnungsnahе Versorgung ist der innerörtliche Einzelhandel als sozialer Treffpunkt, als Arbeitsstätte für ortsansässige Beschäftigte sowie für das Ortsbild von maßgeblicher Bedeutung. Somit hat der Einzelhandel auch eine wichtige städtebauliche Funktion.

Der klein- und mittelständisch geprägte Handel zeigt sich zudem als wichtige Beschäftigungsstütze. So arbeiten circa 90 % der knapp drei Millionen im Einzelhandel Beschäftigten in Betrieben mit weniger als 20 Mitarbeiter*innen. Mit einem Vollbeschäftigtenanteil von über 40 % Prozent stellen

genau diese Einzelhandelsunternehmen in Klein- und Mittelstädten die Erwerbstätigkeit und damit die Prosperität dieser Räume sicher.²

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes konnte insbesondere der Onlinehandel mit Bekleidung, Computern, Elektronikartikeln und sonstigen Waren bis zum Jahr 2023 erheblich steigende Umsatzzahlen verzeichnen, was dem stationären Einzelhandel im Non-Food-Bereich zunehmend schadet.

Im Vergleich zu Handel nach Warengruppen insgesamt ergeben sich folgende Umsatzanteile:

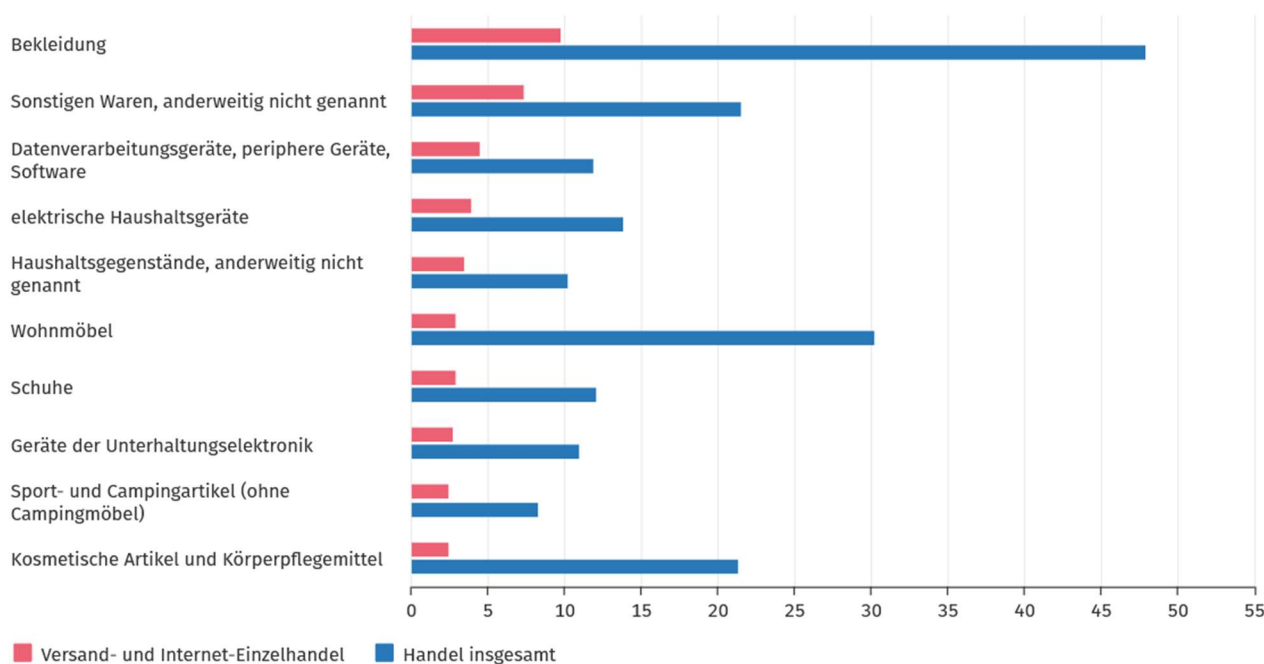


Abbildung 3: Umsatz im Online-Einzelhandel im Vergleich zum Handel insgesamt nach Warengruppen im Jahr 2019

(Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025)

Mit Blick auf die aktuellen Zahlen zeigt sich jedoch, dass die prozentuale Umsatzentwicklung im Online-Handle im ersten Quartal von 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 2,6 % gesunken ist³.

Eine differenzierte Betrachtung zeigt zudem, dass der Strukturwandel im Einzelhandel durchaus Chancen bereithält, auf die die Städte mit gezielten Angeboten reagieren können. Trotz des momentanen Rückgangs gehört der Online-Handel zu den Gewinnern des Strukturwandels. Auch größeren Städte in zentraler Lage sowie peripher gelegene kleinere Städte gehören o.g. Studie zufolge zu den Gewinnern, was verschiedene Gründe hat. Demnach kann sich eine Kleinstadt wie Speicher aufgrund von Kriterien wie Erreichbarkeit, Attraktivität, Kundenbindung usw. durchaus gegen nahegelegene Mittelzentren wie Bitburg oder Wittlich behaupten – zumindest was den Einzelhandel des täglichen Bedarfs angeht. Beim mittelfristigen Bedarf stehen die Chancen

² Strukturwandel im deutschen Einzelhandel - Red Paper | Retail & Consumer N° 8 - BearingPoint GmbH, Frankfurt/Main, 2015

³ <https://www.handelsdaten.de/e-commerce-und-versandhandel/umsatzentwicklung-warengruppen-online-handel-1-quartal-2024-vs-2023>

hingegen zunehmend schlecht, wobei anzumerken ist, dass Grundzentren nach den regional- und landesplanerischen Vorgaben auch keinen entsprechenden Versorgungsauftrag zu erfüllen haben.

2.2 Auswirkungen der aktuellen Entwicklungstrends auf die Stadt Speicher

Anhand einer nach wie vor gegebenen Nachfrage durch Investoren lässt sich auch in Kleinstädten wie Speicher noch immer ein gewisser Standortdruck erkennen. Dies betrifft insbesondere die Entwicklung von größeren, zusammenhängenden Einzelhandelsstandorten außerhalb des gewachsenen Ortskerns, was zu einer weiteren Schwächung des eigentlichen Zentrums führen kann.

Zwar bilden Neuansiedlungen einzelner Discounter oder Vollsortimenter „auf der grünen Wiese“ mittlerweile eher die Ausnahme als die Regel, jedoch sind Betriebserweiterungen oder agglomerationsfördernde Ansiedlungen in Stadtrandlagen noch immer ein großes Thema. So bergen immer größere „Fachmarktzentren“ mit einer Kombination von Märkten verschiedener Branchen⁴ auch städtebauliche Risiken. Die Gefahr des Attraktivitätsverlustes gewachsener Zentren besteht demzufolge nach wie vor; Geschäfte werden aufgegeben und durch zunehmende Leerstände beginnt ein „Teufelskreis“ an dessen Ende oft der „Tod“ der Innenstadt steht.

So ist auch die Innenstadt von Speicher heute durch zahlreiche leerstehende Ladenlokale gekennzeichnet. Wo sich früher kleinere Geschäfte befanden, die auch Waren des mittelfristigen Bedarfs angeboten haben, sind heute eher Versicherungen oder sonstige Dienstleister zu finden. Viele ehemalige Geschäftsräume stehen auch gänzlich leer.

Im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) „Innenstadt“ hat zudem ein früher ansässiger Vollsortimenter vor einiger Zeit geschlossen. Der Standort wurde aufgegeben und wird mittlerweile wohnbaulich genutzt. Daher müssen sowohl die Funktionen als auch die Abgrenzung dieses Bereichs künftig neu definiert werden.

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

Der Versorgungseinkauf wird daher auch in Speicher heute fast nur noch mit dem Pkw erledigt. Betriebe, die sich durch Kopplungskäufe eine Steigerung ihres Umsatzes versprechen (z.B. Blumen- oder Tabak- und Zeitschriftenläden, Apotheken, Optiker, ...), drängen zunehmend an Standorte am Stadtrand. Ein solcher findet sich in Speicher im Bereich der Kapellenstraße. Dieser ist bereits heute in großen Teilen als ZVB mit der Einschränkung „Nahversorgung“ ausgewiesen.

„Fachmarktzentren“ sind in vielen Städten bereits heute mit immer breiter gestreuten Angeboten ausgestattet, die oft durch zahlreiche kleine Läden und Dienstleister (z.B. Reinigung, Änderungsschneiderei, ...) in unmittelbarer Zuordnung „schleichend“ ergänzt werden. So können zahlreiche Erledigungen des täglichen Bedarfs „nebenher“ erfolgen, womit sich ein Besuch des

⁴ In den meisten Fällen werden heute ein Vollsortimenter (z.B. EDEKA oder REWE) mit einem Lebensmitteldiscountmarkt (z.B. ALDI oder LIDL), einem Drogeriemarkt (z.B. DM oder ROSSMANN) und weiteren Discountmärkten verschiedener Branchen (z.B. KIK oder TAKKO aus dem Textilbereich, DEICHMANN oder SCHUHMARKE aus dem Bereich Schuhe / Lederwaren) und einigen kleineren Läden (Bäcker, Metzger, Tabak / Zeitschriften, ...) kombiniert. Vielfach tritt zur Abrundung des Sortiments noch ein Getränkemarkt hinzu. In größeren Städten wird nicht selten zusätzlich ein Elektrofachmarkt angesiedelt.

Ortskerns zunehmend erübrigt. In Speicher ist eine solche Entwicklung bisher noch kaum zu beobachten, nicht zuletzt, weil das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprechende Beschränkungen beinhaltet.

Auch wenn die ÖPNV-Anbindung sowie die fahrrad- oder fußläufige Erreichbarkeit eines Standortes, insbesondere in Folge eines ökologischen Umdenkens in der Gesellschaft, eine immer größere Rolle im Einkaufsverhalten spielt, dürfte sich dies in einer Kleinstadt wie Speicher nur geringfügig auswirken, denn die Pkw-Orientierung wird dadurch kaum grundlegend zu beeinflussen sein.

Ein aktueller Trend, der auch Auswirkungen auf die Stadt Speicher haben könnte, betrifft die Vergrößerung der Verkaufsflächen. Diese haben sich früher oft am seinerzeit geltenden Maßstab der Großflächigkeit orientiert und lagen damit häufig unter 700 m².⁵ Durch die Wünsche der Kunden nach mehr Übersichtlichkeit bei der Warenpräsentation sowie mehr Komfort während des Einkaufs (z.B. durch breitere Gänge, Vermeidung hoher Regale, Erhöhung der Anzahl der Kassen u.Ä.) und immer strengeren gesetzlichen Anforderungen (z.B. Pfandrücknahmepflicht, Entsorgung von Batterien und Leuchtmitteln, Entsorgung von Verpackungsmaterial usw.) beantragen daher heute selbst klassische Lebensmitteldiscounter wie ALDI, LIDL, PENNY u.a. zunehmend Verkaufsflächen von 1.000 bis zu 1.400 m² oder darüber hinaus, wobei dies keinesfalls nur für Standorte in größeren Städten gilt. Vollsortimenter wie EDEKA, REWE oder WASGAU benötigen oft sogar noch deutlich größere Flächen, da die angebotene Warenpalette breiter ist als bei den Discountern. Ergänzend kommen oftmals noch Frischeprodukte u.Ä. hinzu.

Wie die untenstehende Abbildung zeigt, steigen die Verkaufsflächen insgesamt seit rund 10 Jahren aber kaum noch an. Vielmehr hat eine Konzentration auf weniger Betriebe mit größeren Verkaufsflächen begonnen.



Abbildung 4: Entwicklung der Verkaufsflächen im Einzelhandel in Millionen Quadratmeter
(Quelle: HDE Handelsverband Deutschland; Zahlenspiegel 2024)

Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind heute nur noch an bestimmten Standorten und bei Bereitstellung großer Parkplätze umsetzbar und generieren somit einen erhöhten

⁵ Im Jahr 2005 hatte sich das BVerwG mit der Fragestellung zu beschäftigen, ab welcher Größe ein Einzelhandelsbetrieb als „großflächig“ gilt. Bis dahin wurde meist davon ausgegangen, dass – obwohl eine feste Grenze nicht existierte – ein Schwellenwert von 700 m² nicht überschritten werden darf. Mit den Entscheidungen vom 24. November 2005 – 4 C 10/04 und 4 C 14/04 – wurde erstmalig eine verbindliche Grenze definiert, die seitdem bei 800 m² Verkaufsfläche liegt. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass heute auch verschiedene Flächenanteile (z.B. Kassenvorzone) zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind, die früher bei deren Bestimmung gerne außen vorgelassen wurden.

Flächenbedarf. Auch dies gilt es bei der Neuaufstellung des EZK 2022/23 für die Stadt Speicher zu bedenken.

Wegen dieses hohen Flächenbedarfs sind insbesondere Lebensmittelmärkte in den Stadtkernen heute vielerorts nicht mehr oder nur noch vereinzelt zu finden. Auch Standorte, die erst vor wenigen Jahren eröffnet wurden, aber keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr bieten, um den aktuellen Trends Rechnung zu tragen, werden oftmals aufgegeben. So ist heute auch in Speicher im ZVB „Innenstadt“ kein großflächiger Betrieb mehr vorhanden, da der ehemalige EDEKA-Markt den heutigen Standortanforderungen nicht mehr genüge.

Die Schnellebigkeit der Handelswelt zeigt sich auch in umgekehrter Richtung. So hat z.B. im Jahr 2012 der in Folge eines ansteigenden Konkurrenzdrucks gestartete, aber letztlich fehlgeschlagene Versuch über sogenannte „XL-Märkte“ den Mitbewerbern Widerstand zu leisten, die bis dato standortstärkste Drogeriemarktkette SCHLECKER die Existenz gekostet. Die Insolvenz und die damit verbundenen Ladenschließungen haben für eine erhebliche Dynamik am Markt gesorgt, die vielfach zu Veränderungen in der Grundversorgung im ländlichen Raum geführt hat. Auch in Speicher wurde der in der Innenstadt befindliche Drogeriemarkt im Zuge der Pleite geschlossen. Später siedelte sich dann ein ROSSMANN-Markt in dem auf die Nahversorgung beschränkten ZVB „Kapellenstraße“ an.

2.3 Vorgaben der Landesplanung

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 Verkaufsflächenbegrenzung 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 Speicher ist diese Vorgabe insofern von Bedeutung. Durch die zugewiesene grundzentrale Bedeutung sind großflächige Betriebe mit über 2.000 m² Verkaufsfläche hier nicht zulässig, da diese Mittel- oder Oberzentren vorbehalten sind.

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“, „Bekleidung / Textilien“, „Schuhe / Lederwaren“ u. ä. regelmäßig - eine Lage innerhalb eines „zentralen Versorgungsbereiches“. Diese Bereiche sind insofern im Zuge der vorliegenden Aufstellung des Konzeptes 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 - beeinträchtigt werden dürfen, was insofern ebenfalls nachzuweisen sein wird. Hier werden die Erreichbarkeiten der einzelnen Standorte und deren Einzugsbereiche zu untersuchen sein.

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

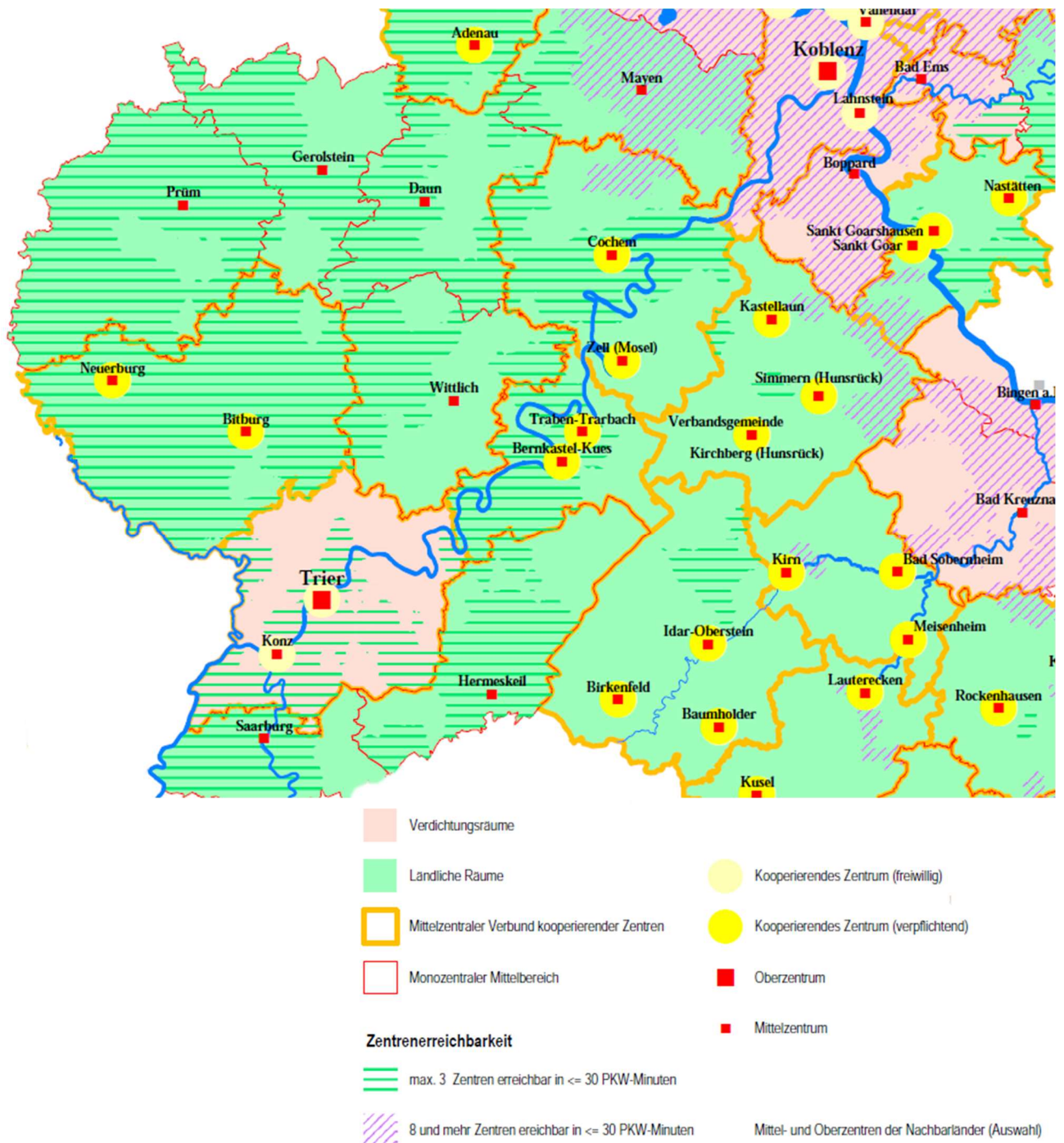


Abbildung 5: Leitbild Daseinsvorsorge gemäß LEP IV
(Quelle: LEP IV, Karte 6 (Ausschnitt), ohne Maßstab)

2.4 Vorgaben der Regionalplanung

Der derzeit gültige Raumordnungsplan (ROP) der Region Trier weist der Stadt Speicher die Funktion eines Unterzentrums im Grundnetz zu. Nach den Vorgaben des aktuelleren LEP IV lässt sich Speicher als Grundzentrum definieren. 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 sowie zu begründen. Nach den Vorgaben des gültigen ROP steht im Gebiet der Verbandsgemeinde Speicher die Versorgungsfunktion der Bevölkerung für die Nahversorgung maßgeblich der Stadt Speicher und die darüber hinausgehende Versorgung dem Mittelzentrum Bitburg zu⁶.

Seit 2014 wird der Regionale Raumordnungsplan Region Trier neu aufgestellt (ROPneu). Durch Einhaltung der Vorgaben des LEP IV ist zu erwarten, dass die Vorgaben des Instrumentierungs-entwurfs zum ROPneu ebenfalls eingehalten werden. Der ROPneu besitzt Grundsatzcharakter, weshalb die Grundsätze und Ziele in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Zur Prüfung dieser Einhaltung wird das vorliegende Konzept mit der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm als zuständige Untere Landesplanungsbehörde sowie der Planungsgemeinschaft der Region Trier und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als Obere Landesplanungsbehörde abgestimmt. Im Rahmen der Fortschreibung des ROP ist in einigen Teilen der Region möglicherweise eine geringfügige Änderung des Zentrale-Orte-Systems abzusehen, die auf die Entwicklung der Stadt Speicher jedoch faktisch keine großen Auswirkungen haben wird.

Die Diskussion, ob die Stadt Schweich vom Grundzentrum zum Mittelzentrum aufzustufen sei, ist nach wie vor nicht endgültig entschieden. In dem Fall müssten die Versorgungsfunktion und der zugewiesene Verflechtungsbereich für die Stadt Speicher geprüft werden. Da aus heutiger Sicht jedoch keine Veränderungen abzusehen sind, kann keine abschließende Aussage bezüglich der möglichen Auswirkungen auf die Funktion der Stadt Speicher getroffen werden⁷.

2.5 Sonstige Vorgaben

Aus den o.g. Anforderungen der Landesplanung ergibt sich das Erfordernis, im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK 2022/23, letzte Aktualisierung: April 2025) den oder die zentralen Versorgungsbereich(e) in der Stadt Speicher neu festzulegen und ggf. auch Ergänzungsstandorte zu definieren, an denen sich die Einzelhandelsentwicklung künftig konzentrieren soll. Darüber hinaus ist eine Sortimentsliste mit den für die Stadt sowie für die Verbandsgemeinde innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten aufzustellen, die Maßstab für die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit bestimmter Ansiedlungen ist.

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

⁶ Diese Betrachtung der zugewiesenen Funktionen wurde auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitburg bereits berücksichtigt.

⁷ Volksfreund.de, Artikel vom 08.08.2018: Der Traum, der zum Trauma wird. | Zugriff: 22.03.2023
Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz, Beitrag aus Gemeinde und Stadt 05/2022, Stadt Schweich – Das Tor zur Mittelmosel. | Zugriff: 22.03.2023

→ 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.“⁸

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, sofern andere Zielvorgaben (z.B. das „Nichtbeeinträchtigungsgebot“) nicht verletzt werden.

Darüber hinaus sollte ein zentraler Versorgungsbereich nicht nur Einzelhandelsbetriebe vorweisen, sondern auch Dienstleistungsbetriebe beinhalten, welche nicht nur unschädlich für den Bereich selbst, sondern zudem häufig erforderlich für die Identifizierung oder Festlegung eines Versorgungsbereiches sind. Dabei ist eine zwingende Mindestgröße des abzudeckenden Bereiches nicht festgelegt, obgleich eine Flächengröße von < 1.000 m² einen zentralen Versorgungsbereich eher unwahrscheinlich macht. Vielmehr ist die Funktion des abzugrenzenden, spezifischen räumlichen Gebietes für die Versorgung durch Einzelhandel und Dienstleistungen ausschlaggebend bei der Bewertung.⁹

→ Die Schwelle der schädlichen Auswirkungen

Was möglicherweise – bezogen auf das Stadtzentrum von Speicher 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.“¹⁰

Insofern ist – bezogen auf den konkreten Fall – zu untersuchen, ob die Ansiedlung neuer Betriebe oder eine Erweiterung 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 Raumordnungsplans bewegen.

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

⁸ BVerwG: Urteil vom 11. Oktober 2007, Aktenzeichen 4 C 7/07 – Leitsatz

⁹ Kuschnerus, Ulrich; 2007: Der standortgerechte Einzelhandel, S. 79ff

¹⁰ OVG Niedersachsen: Urteil vom 17. Januar 2008, Aktenzeichen 1 LB 154/07

„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.“¹¹

Übertragen auf Speicher bedeutet dies, dass z.B. Neuansiedlungen bestimmter Betriebe (wie z.B. großflächiger Nahversorger) „auf der grünen Wiese“, im Randbereich der Stadt in der Folge zu einer Schwächung der Innenstadt führen könnten. Zum Beispiel dann, wenn dadurch ein in der Innenstadt befindlicher kleinerer Betrieb so in seiner Existenz bedroht wäre, dass er aufgeben müsste. In Folge dieser Geschäftsaufgabe würde die Innenstadt erneut geschwächt und gegebenenfalls zusätzliche negative Effekte – oder auch Trading-Down-Effekte – generiert. Diese Situation gilt es deshalb im Folgenden ebenfalls zu untersuchen.

Weiter urteilt 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" (hier Mittelzentrum) damit nur das an Umsatz "zurückholt", was ihr im Vergleich zu Umlandgemeinden, die "nur" Grundzentren darstellen, raumordnungsrechtlich an sich zusteht.“¹²

Folglich ist die Einzelhandelsentwicklung einer Gemeinde – und damit auch die Steuerungsmöglichkeit innerhalb eines Nah- oder Mittelbereichs – differenziert zu betrachten. Aufgrund der Kaufkraftdaten sind Neuansiedlungen oder Erweiterungen jeweils auf ihre Tragfähigkeit und „Verträglichkeit“ im o.g. Sinne zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung besteht diesbezüglich im Allgemeinen ein gewisser Abwägungsspielraum, wobei es entscheidend auch auf den Versorgungsauftrag der Kommune ankommt. Einzelfallabstimmungen sind daher insbesondere bei raumbedeutsamen, größeren Ansiedlungen unumgänglich.

Weiter lässt die Rechtsprechung keinen Zweifel daran, dass schädliche Auswirkungen nicht auf den Umsatz einzelner Betriebe bezogen sein dürfen, sondern im städtebaulichen Sinne zu beurteilen sind. Dies gilt auch dann, wenn zwar Auswirkungen auf andere Zentren in der Gemeinde selbst oder auch auf umliegende Zentren festgestellt werden, deren Funktionsfähigkeit durch eine Neuansiedlung oder Erweiterung aber nicht gefährdet wird. Damit sind nicht nur branchenspezifische Auswirkungen, sondern auch gesamtregionale Kaufkraftumlenkungseffekte für die Beurteilung einer Auswirkungen darzustellen.¹³

Schädliche Auswirkungen eines Vorhabens lassen sich generell nicht an einem exakt definierten Schwellenwert festmachen. Auch wenn in der Literatur oft ein „10 %-Kriterium“

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

¹² OVG Niedersachsen: Urteil vom 17. Januar 2008, Aktenzeichen 1 LB 154/07 – Leitsatz

¹³ vgl. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 15. November 2010, Aktenzeichen 1 C 10320/09.OVG

genannt wird, ab dem in der Regel schädliche Auswirkungen auf einen einzelnen Betrieb auftreten können, so ist dieser Wert allenfalls als Anhaltspunkt zu sehen. Mögliche schädliche Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich der eigenen Gemeinde sind unwahrscheinlicher, wenn ein Vorhaben selbst in einem integrierten Bereich und nicht „auf der grünen Wiese“ angesiedelt werden soll. Hierzu heißt es in einem Urteil des 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.“¹⁴

Diese Aussage wurde vom BVerwG in dieser Form bestätigt.¹⁵

Die genannten Vorgaben sind natürlich auch bei der Neuausweisung gesamtstädtischer Entwicklungspotenziale zu beachten.

→ **Die Anforderungen an die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**

Für die räumliche Beschreibung und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches, bestehen nach höchststrichterlicher Auffassung keine exakten Maßstäbe. Jedenfalls ist es nicht unbedingt erforderlich, eine parzellenscharfe Abgrenzung vorzunehmen. So bestätigt ein Urteil des BVerwG, dass bestimmte Unschärfen, speziell an den Rändern eines solchen Bereichs, nach gängiger Rechtsauffassung hinzunehmen sind.

„Das im Rechtsstaatprinzip (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.“¹⁶

Kuschnerus hingegen schließt sich dieser Haltung nicht an, sobald es sich um planerisch erfasste Zentrale Versorgungsbereiche handelt. Hier fordert er eine exakte Festlegung der Flächen, die für Einzelhandelsnutzungen und sonstige dem Versorgungsbereich zuzuschreibende Nutzungen angedacht sind. Mit einer exakten Festlegung ist dabei in diesem Fall tatsächlich eine möglichst parzellenscharfe Abgrenzung gemeint.¹⁷ Somit ist es rechtlich nicht zwingend auferlegt eine parzellenscharfe Abgrenzung vorzunehmen, aus planerischer Sicht aber empfehlenswert, um etwaige Ungenauigkeiten und infolgedessen Konfliktszenarien zu vermeiden.

Zudem ist festzuhalten, dass die Rechtsprechung bereits den Entwicklungen jüngster Zeit Rechnung trägt und auch in den gewachsenen Strukturen größerer Städte mehrere Zentrale Versorgungsbereiche zulässt. Hierzu heißt es etwa in einem Leitsatz des BVerwG:

¹⁴ OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 20. Januar 2011, Aktenzeichen 1 C 11082/09

¹⁵ vgl. BVerwG: Beschluss vom 03. August 2011, Aktenzeichen 4 BN 15.11

¹⁶ BVerwG: Urteil vom 11. Oktober 2007, Aktenzeichen 4 C 7.07

¹⁷ vgl. Kuschnerus, Ulrich: Der standortgerechte Einzelhandel, S.81f RdNr.:151, S.241,RdNr.:482

„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.“¹⁸

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 und damit verbindlichen (Fein-)Steuerung kommt natürlich auch die Ebene des Bebauungsplanes 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, sofern es vom zuständigen Gremium mit Selbstbindungswirkung beschlossen wird.

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und deren Abstimmung mit der Regionalplanung sind auch die auf den Ort bezogenen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente zu definieren und abzustimmen. Diese ortsspezifischen 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 Ortskern) „unschädliche“ Ansiedlungen negative Folgen für 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. Das bestätigt sich auch in der Begründung des LEP IV zu Z 59, wo eine Grenze von 10 % als angemessen angegeben wird.

Die Verbandsgemeinde Speicher ist mit 9.213 Einwohner*innen (Quelle: Statistisches Landesamt, Stand 14.04.2025) einer von sieben Nahbereichen im Mittelbereich Bitburg. Die Stadt Speicher als Sitz der Verbandsgemeinde übernimmt mit ihren 3.877 Einwohner*innen als Grundzentrum die grundzentrale Versorgungsfunktion für den eigenen Verflechtungsbereich. Der Versorgungsauftrag für Waren des mittelfristigen bis langfristigen Bedarfs liegt jedoch beim Mittelzentrum Bitburg.

Nach den Vorgaben der Regionalplanung übernimmt Speicher die maßgebliche Nahversorgungsfunktion für die eigene Verbandsgemeinde, die damit flächen- und einwohnergleich mit dem Nahbereich ist.

¹⁸ BVerwG: Beschluss vom 20. November 2006, Aktenzeichen 4 B 50/06 – Leitsatz

3 Speicher als Einzelhandelsstandort in der Region

Die Stadt Speicher zählt im Landesvergleich mit ihren 3.877 Einwohner*innen¹⁹ zu den kleineren Städten. Sie hat am 08. Mai 2011 die Stadtrechte erhalten. Als Grundzentrum und Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Speicher übernimmt sie die hauptsächliche Versorgungsfunktion in der eigenen VG. Hierzu ist sie laut Ziel 42 des LEP IV in Verbindung mit dem Raumordnungsplan Trier berechtigt und verpflichtet.

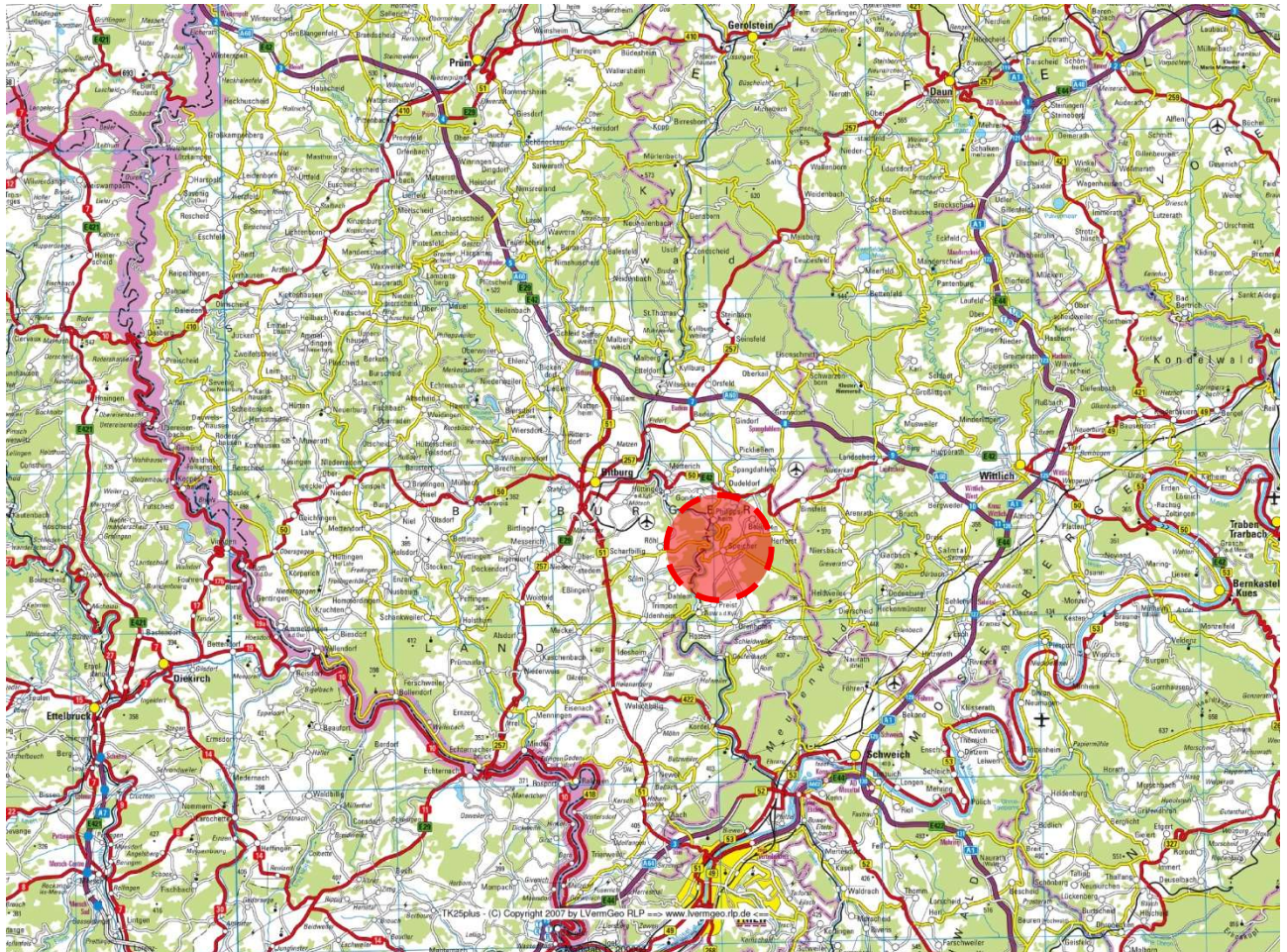


Abbildung 6: Lage der Stadt Speicher im Raum
(Quelle: TK 25 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Auf Grund der zugewiesenen grundzentralen Funktion und den bereits oben beschriebenen Zielaussagen zum Einzelhandel steht der Stadt eine angemessene Entwicklung und Stärkung des Einzelhandels, insbesondere im Bereich der Nahversorgung, zu. Das fortzuschreibende Konzept (EZK 2022/23, letzte Aktualisierung: April 2025) soll unter Berücksichtigung des zugewiesenen Versorgungsauftrags den Grundstein für die zukünftige Entwicklung der Stadt legen, wobei sowohl die Rolle der Stadt Speicher innerhalb ihres eigenen Verflechtungsbereichs als auch mögliche Auswirkungen auf umliegende Versorgungsbereiche zu prüfen sind.

¹⁹ Quelle: Daten © Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Abrufdatum: 14.04.2025

3.1 Einwohnerzahlen und Verflechtungsbereiche

Die Stadt Speicher hat nach Angabe des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz 3.877 Einwohner*innen; ihre Größe beträgt 15,36 km². Die Verbandsgemeinde (VG), die dem zugewiesenen Nahbereich entspricht, hat insgesamt 9.213 Einwohner*innen und eine Fläche von 60,07 km²²⁰. Im Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier aus dem Jahr 1985 mit Teilfortschreibung 1995 ist der Stadt Speicher die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen, dessen Nahbereich mit dem Verbandsgemeindegebiet gleichgesetzt wird. Durch die Vorgaben des LEP IV wurde aus dem Unterzentrum ein „Grundzentrum“.

Speicher liegt bezüglich der mittelzentralen Funktionen im Verflechtungsbereich der Stadt Bitburg.

3.2 Siedlungsstruktur und verkehrliche Anbindung

Die Stadt Speicher ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde (VG) Speicher. Der VG gehören die Orte Auw an der Kyll, Beilingen, Herforst, Hosten, Orenhofen, Philippsheim, Preist und Spangdahlem sowie die Stadt Speicher selbst an.

Die Kernstadt Speichers hat sich als gewachsenes Siedlungsgefüge zunächst radial um den Marktplatz und die katholische Pfarrkirche St. Philippus und St. Jakobus entwickelt. Später entstanden entlang der Hauptstraßen sowie am Ortsrand ausgedehnte Neubaugebiete, in denen heute ein Großteil der Bevölkerung lebt. Nicht direkt an die Kernstadt angebunden befindet sich ein ausgedehntes Gewerbegebiet östlich der Stadt.

Das Stadtbild wird durch die zentral aufragende Kirche geprägt. Da Speicher auf einer Anhöhe oberhalb des Kylltals liegt, ist es bereits von der gegenüberliegenden Seite der Kyll gut einzusehen.

²⁰ Quelle: Daten © Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Abrufdatum: 14.04.2025

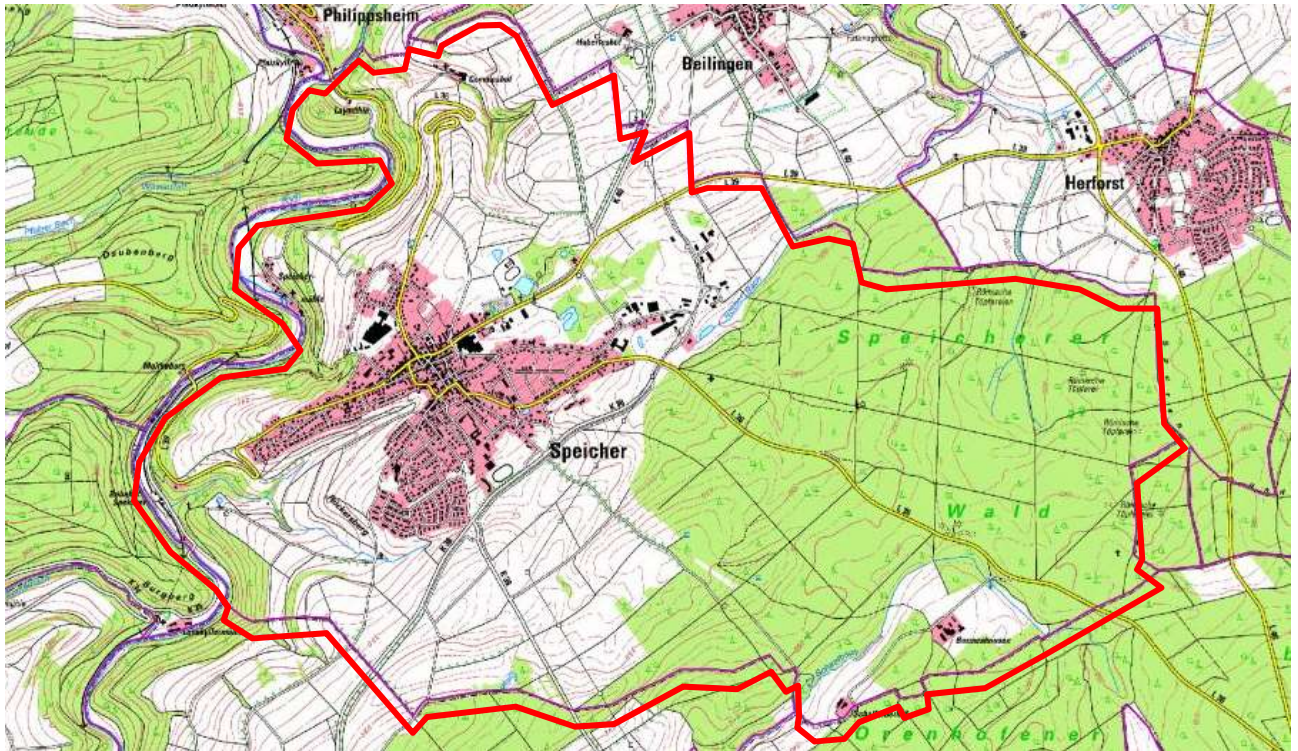


Abbildung 7: Übersichtskarte der Stadt Speicher

(Quelle: TK 25 | Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung - LANIS)

Im Osten des Eifelkreises Bitburg-Prüm gelegen erstreckt sich das Verbandsgemeindegebiet über eine Höhenlage von 166 m über Normalhöhennull (NHN) im Bereich der Ortsgemeinde Auw an der Kyll bis 355 m ü.NHN in Orenhofen. Die Stadt selbst liegt auf einer mittleren Höhe von etwa 330 m über NHN.

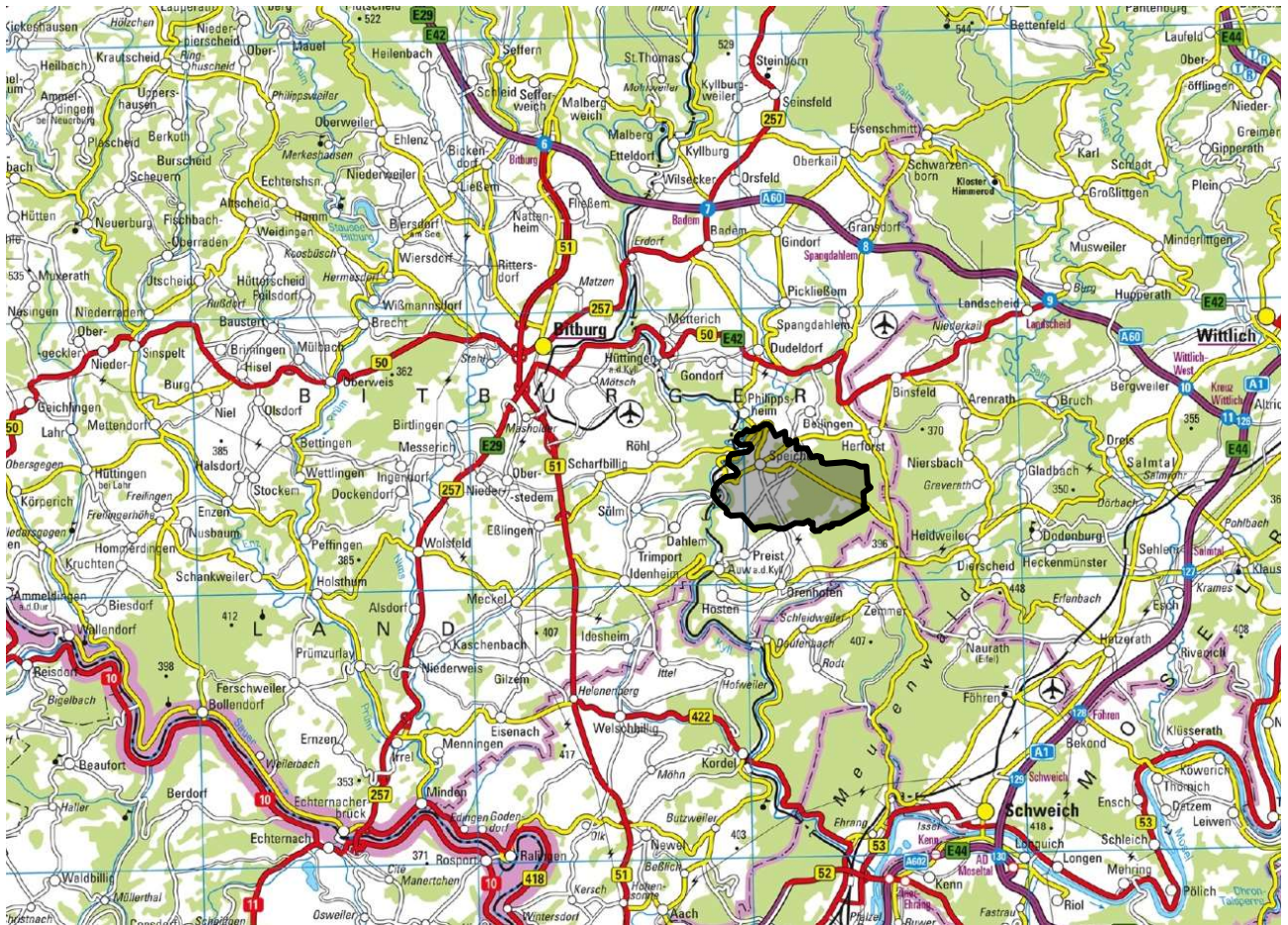


Abbildung 8: Lage und verkehrliche Anbindung der Stadt Speicher
(Quelle: TK 25 | eigene Darstellung)

Das Mittelzentrum Bitburg liegt in einer Entfernung von ca. 18 km und ist über die Bundesstraßen B 50 oder die B 51 in jeweils etwa 20 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Das nächstgelegene Oberzentrum Trier ist etwa 30 km entfernt. In die Ballungsräume Rhein-Main und Köln / Bonn (Entfernung etwa 160 km bis 180 km) gelangt man mit dem Pkw in etwas mehr als zwei Stunden.

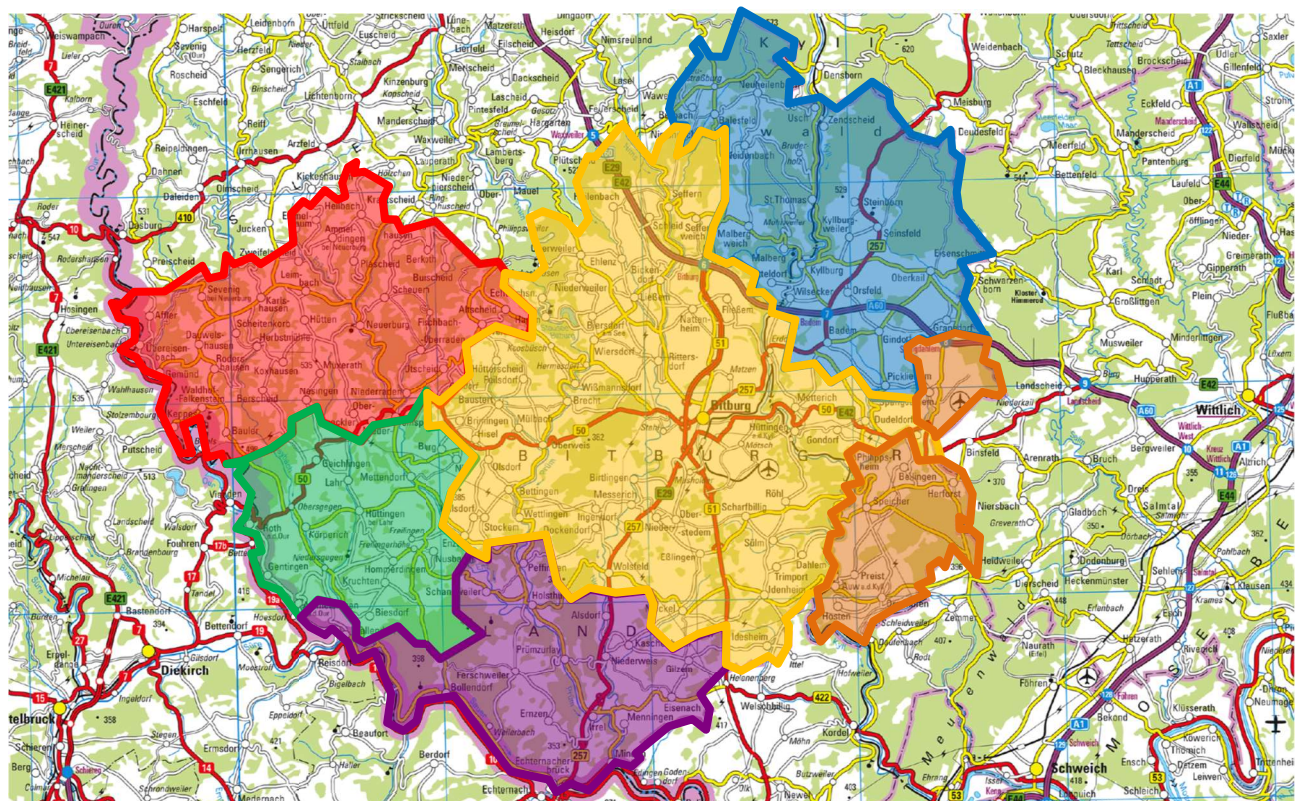
Wichtigste Verkehrsadern für die Anbindung Speichers sind die Landesstraßen L 39 und L 36 als Zubringer zur B 50 und zu den Autobahnen A 60 und A 1 sowie die Kreisstraßen K 34 und K 35 sowie die B 51.

Speicher verfügt im Kylltal - und somit von der Stadt selbst räumlich getrennt - über einen Bahnhof an der Kylltalstrecke, die die Städte Trier und Köln verbindet. Außerdem ist die Stadt über Buslinien an Bitburg, Wittlich und Trier sowie weitere Orte in der Umgebung angebunden.

3.3 Einzugsbereich

Bei der Ermittlung des Einzugsbereichs einer Gemeinde ist der Versorgungsauftrag, der sich aus den regionalplanerischen Vorgaben ergibt, zu beachten. Einem Grundzentrum wie der Stadt Speicher steht die Versorgung ihres Nahbereichs mit Gütern und Waren des kurzfristigen Bedarfs zu, während die Güter und Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs in den Mittel- und Oberzentren angeboten werden. Daher wird nachfolgend in die beiden Kategorien „kurzfristiger Bedarf“ und „langfristiger Bedarf“ unterschieden.

Für das Grundzentrum Speicher wird durch die Regionalplanung ein zu versorgender grundzentraler Bereich vorgegeben. Dabei handelt es sich um die VG Speicher selbst. Für die Versorgung mit Gütern des mittel- bis langfristigen Bedarfs ist die Stadt Speicher dem Mittelbereich der Stadt Bitburg zuzurechnen.



Legende:

 Nahbereich Bitburg	 Nahbereich Speicher
 Nahbereich Irrel	 Nahbereich Körperich / Mettendorf
 Nahbereich Kyllburg	 Nahbereich Neuerburg

Abbildung 9: Mittelbereich der Stadt Bitburg und Nahbereiche der umliegenden Grundzentren
(Quelle: TK 25 | Raumordnungsplan 1985 / 95 | eigene Darstellung)

Für den **Nahbereich** der Stadt Speicher ergibt sich ein Einzugsbereich mit insgesamt **9.213 Einwohnern**, was der Größe der Verbandsgemeinde Speicher entspricht. Für den **Mittelbereich** ist Speicher dem Mittelzentrum Bitburg zuzurechnen.

3.4 Zusätzliche Betrachtungen für den Einzugsbereich

In Abstimmung mit der Regional- und Landesplanung wurde für das ursprüngliche Einzelhandelskonzept für den Standort Speicher eine differenzierte Betrachtung des Einzugsbereichs vorgenommen. Anlass hierfür war die hohe Anzahl der in der Verbandsgemeinde lebenden Amerikaner*innen, die auf der Air-Base Spangdahlem arbeiten. Diese zählen der Statistik nach nicht zu den Einwohner*innen im Einzugsbereich.

Aufgrund der noch immer verhältnismäßig hohen Anzahl von US-Bürgern in der VG Speicher ist eine Berücksichtigung im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung sinnvoll.

Im Bereich rund um die US-Air-Base leben derzeit 2.143 amerikanische Staatsbürger*innen²¹. Hierbei entfallen knapp 40 % (827 Einwohner) auf die Ortsgemeinden der VG Speicher sowie die Stadt Speicher selber. 60 % der US-Staatsbürger leben in speziellen Wohnquartieren auf dem Gelände der Air-Base. Sie können sich zwar in den auf der Air-Base vorhandenen Einrichtungen versorgen, erledigen jedoch einen Teil ihrer Einkäufe auch in der Umgebung, insbesondere in der Stadt Speicher. Hierbei spielen vor allen Dingen die Waren des täglichen Bedarfs eine Rolle. Insbesondere Lebensmittel und Getränke werden gerne in den Geschäften in der Stadt Speicher gekauft. Wenngleich hierzu keine exakten Zahlen vorliegen, können diese Kunden bei der Beurteilung der Versorgungsfunktion der Stadt Speicher nicht gänzlich außer Acht gelassen werden, da sich ansonsten ein verfälschtes Verhältnis von vorhandener Kaufkraft und tatsächlich erzielten Umsätzen ergäbe. Die Stadt Speicher besitzt als Grundzentrum auch einen Versorgungsauftrag für diese zusätzlichen Einwohner*innen der Verbandsgemeinde. Auch wenn die amerikanischen Bürger*innen zwar eine höhere Einzelhandelskaufkraft als die deutsche Bevölkerung besitzen, kann dennoch davon ausgegangen werden, dass die Bürger neben den amerikanischen Versorgungseinrichtungen auf der Air-Base ebenfalls die Einzelhandelsstruktur der Umgebung nutzen, weshalb für die Berechnung der amerikanischen Einzelhandelskaufkraft ein Anteil von 50 % zugrunde gelegt wird.

Es ist davon auszugehen, dass über den gewählten Ansatz der zusätzlichen Kaufkraft der Versorgungsauftrag Speichers als Grundzentrum in angemessener Weise abgebildet werden kann.

²¹ Zahlen übermittelt durch die US AF MIL, Büro für Öffentlichkeitsarbeit, Spangdahlem Air Base, Germany am 18.10.2022, neuere Zahlen wurden angefragt, liegen derzeit (Stand April 2025) jedoch noch nicht vor.

4 Angebotssituation des Einzelhandels

4.1 Allgemeine Angebotssituation

Zur Erstellung des vorliegenden Konzeptes wurde im März 2022 im Verbandsgemeindegebiet eine detaillierte Bestandsaufnahme der Einzelhandelssituation durchgeführt. Im Februar 2025 wurde diese durch die *Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH* aus Erlangen im Zuge der Erstellung der „Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Speicher - Kapellenstraße“ aktualisiert.

Hierbei wurde der gesamte Untersuchungsbereich durch eine Begehung aufgenommen, in der die Daten der Bestandserhebungen aus früheren Jahren überprüft und aktualisiert wurden.

Das EZK 2022 / 23, letzte Aktualisierung: April 2025, stützt sich, wie bereits seine Ursprungsfassung und die Fortschreibung aus dem Jahr 2015 (ohne Beschluss), auf eine Gliederung der angebotenen Waren in Sortimente und Warengruppen nach der Systematik der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), Nürnberg.

Danach werden die folgenden Warengruppen unterschieden:

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

Tabelle 1: Warengruppen als Grundlage für die Einzelhandelsuntersuchung
(Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung GfK)

Da die Stadt Speicher als Grundzentrum zunächst nur die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen hat, wird im Rahmen des vorliegenden Konzeptes zwischen den Angeboten zur Deckung

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

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

4.2 Struktur des Einzelhandelsangebotes

4.2.1 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes

Kurzfristiger Bedarf

Für den Nahbereich der Stadt Speicher gilt die Versorgung mit Gütern des täglichen (also kurzfristigen) Bedarfs als maßgeblich. Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Kartierung im Rahmen der Bestandsaufnahme aus dem Frühjahr 2022 für die Stadt Speicher. Neben Einzelhandelsbetrieben wurden auch Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen und sonstige strukturell bedeutsame Einrichtungen sowie Leerstände aufgenommen.

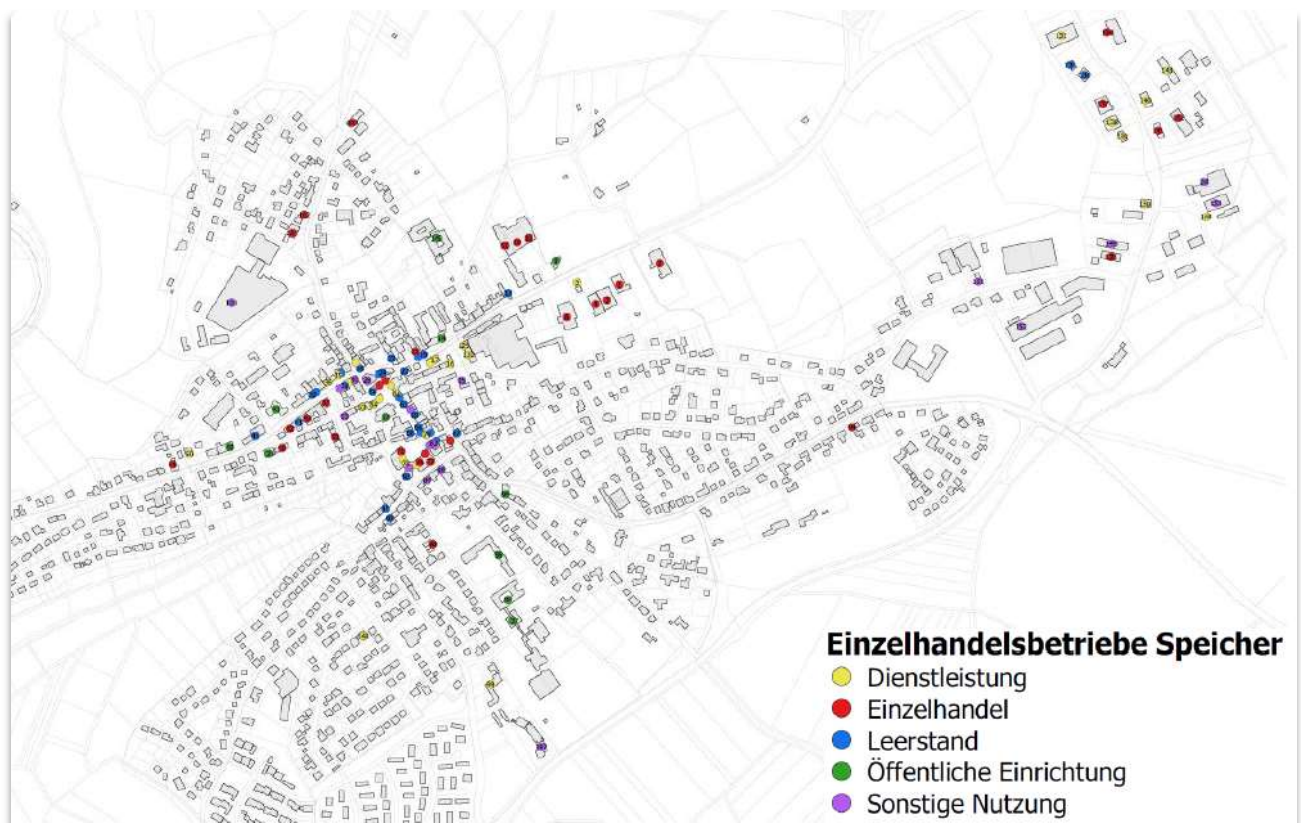


Abbildung 10: Auszug Bestandsaufnahmekartierung im Stadtgebiet Speichers (März 2022)
(Quelle: ISU 2022)

Neben der Stadt Speicher wurden ebenfalls die Betriebe / Einrichtungen der o.g. Kategorien durch Primär- und Sekundärerhebungen analysiert und graphisch aufbereitet:

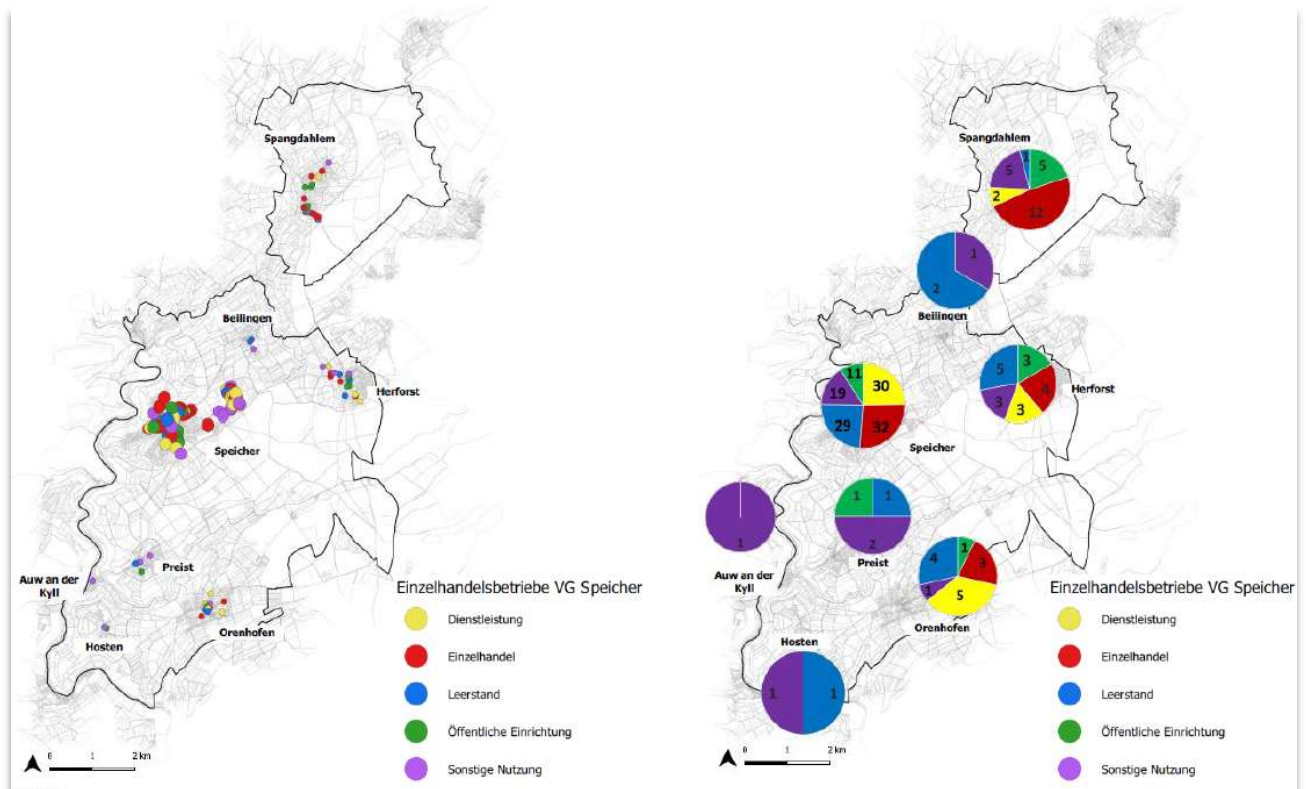


Abbildung 11: Auszug Bestandsaufnahmekartierung im VG-Gebiet Speicher (März 2022)
(Quelle: ISU 2022)

Details zu den vorhandenen Angeboten in der Stadt sind den folgenden Tabellen zu entnehmen. Dabei werden auch die Verkaufsflächen der nahversorgungsrelevanten Warengruppen in den übrigen Ortsgemeinden der VG Speicher, außerhalb des Stadtgebietes, aufgeführt.

Warengruppen	Verkaufsfläche in m ² im Stadtgebiet Speicher	Verkaufsfläche in m ² im übrigen VG-Gebiet
Nahrungs- und Genussmittel	3.057	90
Gesundheits- und Körperpflege	885	16
Blumen	202	0,5
Zeitungen und Zeitschriften	60	0,5
Sonstiges, wie z.B. Aktionsware	385	3
Zwischensummen	4.589	110

Tabelle 2: Einzelhandelsangebot im Stadtgebiet und in der Verbandsgemeinde (kurzfristiger Bedarf) mit Bedeutung für die Nahversorgung (Zahlen gerundet)
(Quelle: Eigene Erhebung März 2022, aktualisiert 2025)

Obgleich Blumen sowie Zeitungen und Zeitschriften nicht in die Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ oder „Gesundheits- und Körperpflege“ einzuordnen sind, gehören Sie dennoch zu den kurzfristigen Sortimenten und werden daher hier gesondert aufgelistet.

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

Zusammenfassend ergibt sich aus den vorangestellten Daten eine Verkaufsfläche für Waren des kurzfristigen Bedarfs im Nahbereich (gesamte VG Speicher) von **4.699 m²**.

Mittel- bis langfristiger Bedarf

Die im Nahbereich der Stadt Speicher vorhandenen Angebote des mittel- bis langfristigen Bedarfs finden sich überwiegend innerhalb der Stadt Speicher. Die betreffenden Sortimente wurden ergänzend zu den bereits genannten Waren des kurzfristigen Bedarfs erfasst. Bei der Kartierung wurden Filialisten und inhabergeführte Ladenlokale gleichermaßen berücksichtigt. Der größte Betrieb (KiK) befindet sich mit einer Verkaufsfläche von 799 m² in der Kapellenstraße, unmittelbar neben dem Nahversorger REWE.

Warengruppen	Verkaufsfläche in m ² im Stadtgebiet	Verkaufsfläche in m ² im VG-Gebiet
Baumarktspezifische Waren	440	100
Bekleidung	899	0
Einrichtungsbedarf	20	170
Bücher / Schreibwaren	170	0
Unterhaltungselektronik / elektronische Medien	0	80
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	50	0
Spielwaren / Hobby	30	50
Foto / Optik	110	0
Schuhe / Lederwaren	20	0
Informationstechnologie	0	50
Sport / Camping	0	0
Glas / Porzellan / Keramik	0	0
Uhren / Schmuck	0	20
Telekommunikation	0	0
Baby- / Kinderartikel	0	0
Zwischensumme	1.739	470

Tabelle 3: Verkaufsflächen von Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs (mittelbereichsrelevante Angebote) im Stadt- und VG-Gebiet Speicher
(Quelle: Eigene Erhebung, März 2022, aktualisiert 2025)

Zusammenfassend ergibt sich aus den vorangestellten Daten eine Verkaufsfläche für Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs von **2.209 m²**.

4.2.2 Einzelhandelsangebote in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft

Neben den Einzelhandelsbetrieben in der Stadt sowie der Verbandsgemeinde Speicher sind auch Angebote in umliegenden Gemeinden zu berücksichtigen, sofern diese über einen entsprechenden Versorgungsauftrag verfügen. Entscheidend ist hier die regionalplanerische Funktionszuweisung.

Zu den wichtigsten zentralen Orten in der Umgebung, die einen entsprechenden Versorgungsauftrag erfüllen, zählen das Mittelzentrum Bitburg sowie die Städte Schweich und Wittlich, die ebenfalls eine mittelzentrale Funktion erfüllen (auch wenn Schweich, wie bereits erläutert, gemäß Raumordnung nur die Funktion eines Grundzentrums einnimmt).

4.2.3 Haupt- und Nebenhandelsstandorte

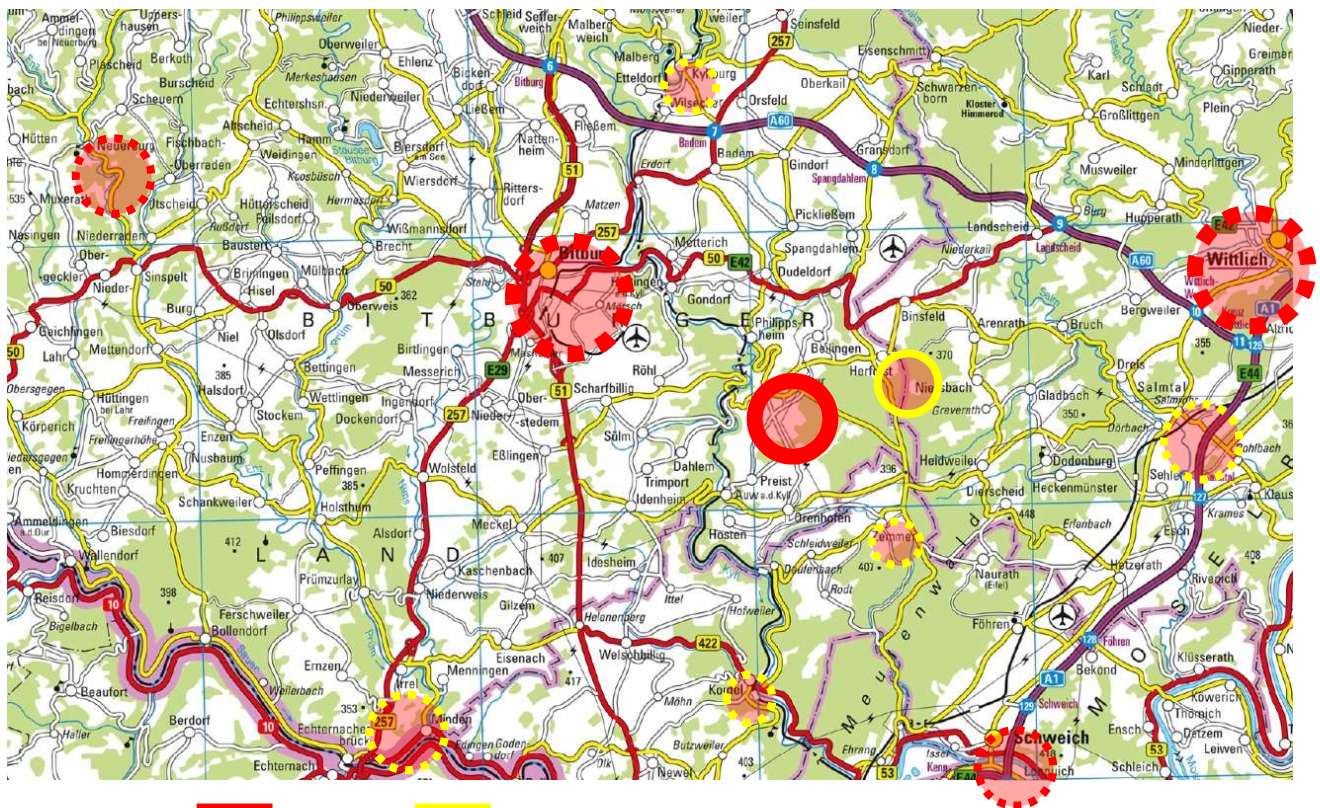
Zur Beurteilung der Versorgungssituation innerhalb des Nahbereichs von Speicher sowie in dessen Umgebung werden die vorhandenen Versorgungsstandorte nachfolgend in Haupt- und Nebenhandelsstandorte unterschieden. Die vorhandenen Strukturen werden dabei in Relation zum Angebot Speichers beurteilt.

- **Haupthandelsstandorte** sind durch Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben, die neben dem räumlichen auch einen funktionalen Zusammenhang erkennen lassen, geprägt. Sie sind typischerweise in den umliegenden Mittelzentren zu finden.
- **Nebenhandelsstandorte** sind dagegen einzelne Betriebe oder kleinere Agglomerationen, oft in Form von Fachmarktzentren. Hier werden in der Regel Produkte aus den Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege angeboten, die in manchen Fällen durch weitere Angebote (z.B. Schuhe, Bekleidung, ...) des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ergänzt werden. Hier ist in aller Regel ein „Magnetbetrieb“ (meist ein Vollsortimenter oder Discounter) vorhanden, um den herum sich andere Betriebe ansiedeln, um von „Kopplungskäufen“ profitieren zu können.

Die Einteilung des Einzelhandels in der Umgebung in Haupt- und Nebenstandorte erfolgt in Form einer übersichtlichen Betrachtung des gesamten Einzugsbereichs sowie einer detaillierteren Darstellung auf Ebene der Stadt Speicher.

Bezüglich der funktionellen Bedeutung haben sich in Speicher seit 2012 keine maßgeblichen Veränderungen ergeben. In der großräumigen Betrachtung nimmt Speicher neben dem Mittelzentrum Bitburg weiterhin eine wichtige Funktion als Versorgungsstandort innerhalb des Mittelbereichs ein.

Die Grund- und Mittelzentren Schweich und Wittlich liegen in etwas größerer Entfernung als Bitburg. Insbesondere Wittlich hat jedoch aufgrund der guten Anbindung über die A 60 und das dortige Einzelhandelsangebot vor allen Dingen für den mittelfristigen Bedarf eine erkennbare Bedeutung für die Versorgung der Stadt Speicher.



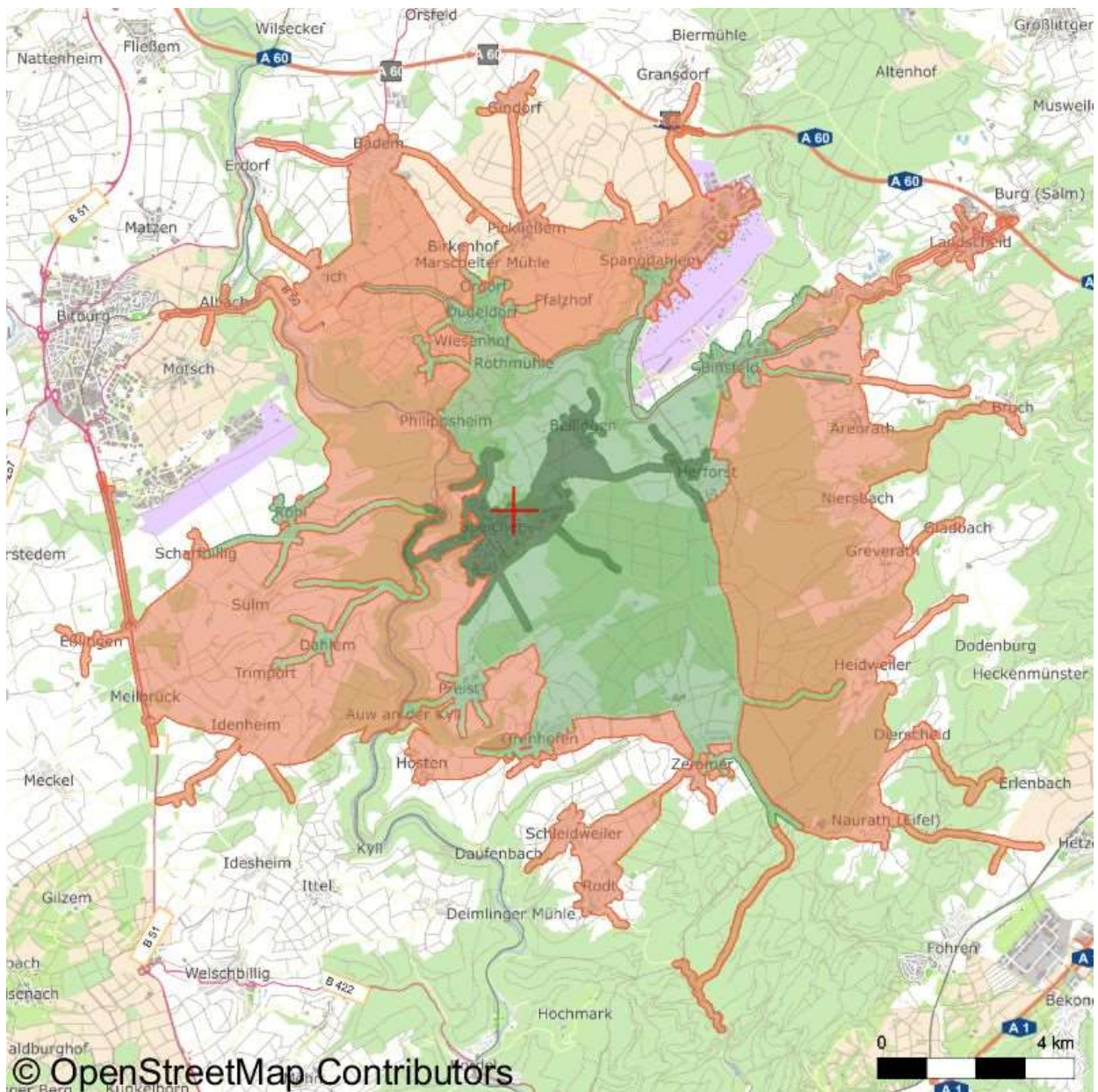
Legende:

- Haupt- und Nebenhandelsstandorte innerhalb des Nahbereichs der Stadt Speicher
- Haupt- und Nebenhandelsstandorte im Umfeld

Abbildung 12: Zentrale Handelsstandorte in der Umgebung der Stadt Speicher
(Quelle: TK 25 | eigene Darstellung)

Im Grundzentrum Kyllburg ist derzeit nur ein Betrieb (ein Discounter) vorhanden. Der Vollsortimenter wurde vor einiger Zeit aufgegeben und wird derzeit an anderer Stelle neu geplant. Die Stadt versorgt sich damit zwar noch selbst, hat jedoch für die Versorgung von Speicher keine Bedeutung. Ähnliches gilt für die Ortsgemeinden Salmtal, Kordel und Zemmer. Die Stadt Neuerburg (kooperierendes Mittelzentrum zusammen mit Bitburg) sowie das Grundzentrum Irrel haben aufgrund ihrer Lage und Entfernung für die Versorgung der Stadt Speicher ebenfalls keine erkennbare Funktion, wenngleich das Einzelhandelsangebot hier durch eine starke Entwicklung der letzten Jahre gut ist.

Mit über 15 Minuten Fahrtentfernung zum nächsten Mittelzentrum Bitburg besitzt die Stadt Speicher jedoch auch bezogen auf die Sortimente des mittelfristigen Bedarfs eine nicht zu unterschätzende Bedeutung für das direkte Umland. Möglicherweise kritische Konkurrenzsituationen entstehen jedoch meist erst ab einer Entfernung 10 Pkw-Fahrminuten oder weniger.



Legende: Pkw-Fahrzeiten von der Kapellenstraße in Speicher
 ■ 5 Minuten ■ 10 Minuten ■ 15 Minuten

Abbildung 13: Einzugsgebiet der Stadt Speicher nach Fahrminuten mit dem Pkw
 (Quelle: on-geo GmbH, 2022)

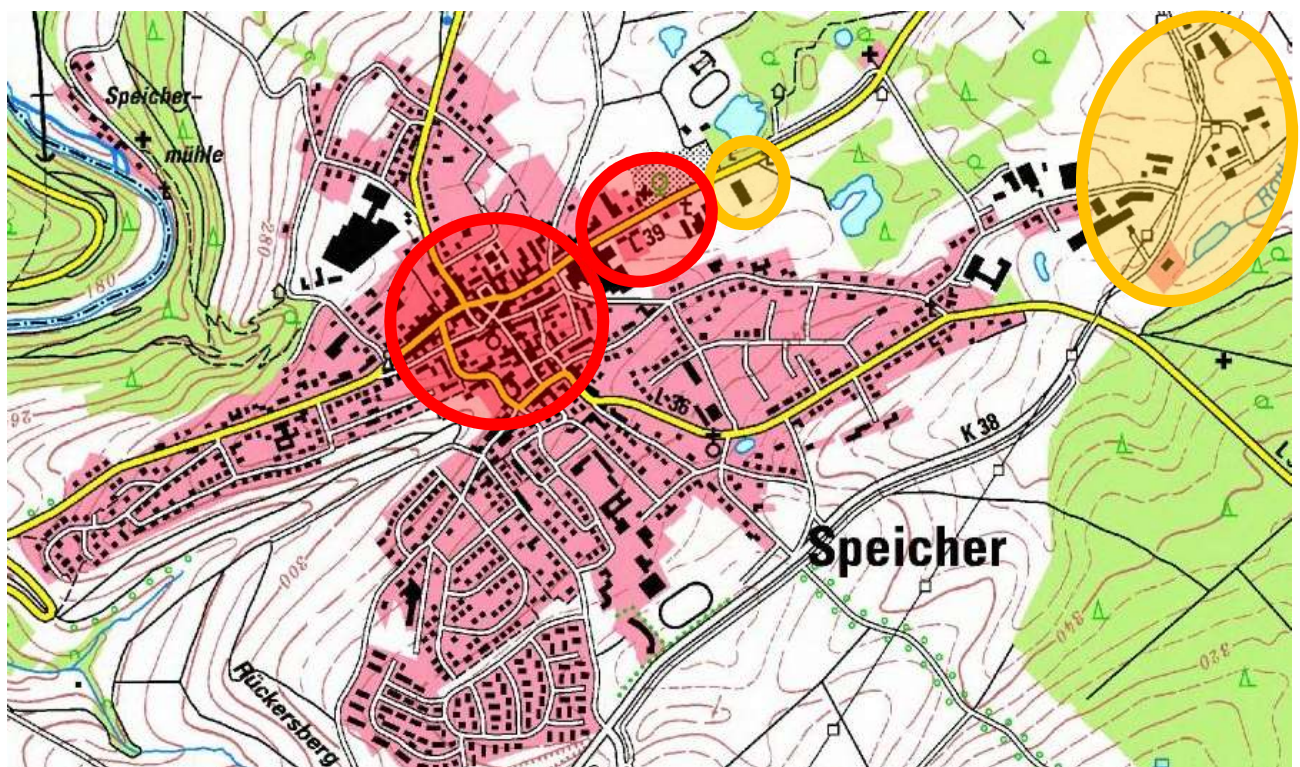
Innerhalb des faktischen Einzugsgebietes (Nahversorgung) der Stadt Speicher liegen neben den Ortsgemeinden der VG Speicher auch verschiedene Kommunen, die zu den benachbarten Verbandsgemeinden Bitburger Land und Wittlich-Land gehören. Von hier aus fahren die Kunden (z.B. aus Dudeldorf, aber auch aus Zemmer) wegen der guten Erreichbarkeit der Stadt Speicher und des umfassenden Angebotes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege sowie der in Speicher vorhandenen sonstigen Angebote.

Innerhalb des Stadtgebietes von Speicher haben sich in den vergangenen Jahren Standorte mit unterschiedlicher Bedeutung entwickelt, die wiederum in Haupt- und Nebenhandelsstandorte unterschieden werden können. Zu den Haupthandelsstandorten her zählt in erster Linie die Innenstadt im

Bereich Marktplatz / Kirchstraße / Bahnhofstraße. Hier befinden sich noch verschiedene kleinteilige Angebote, deren Zahl jedoch in den vergangenen Jahren erkennbar zurückgegangen ist. Da der dort ehemals vorhandene „Magnetbetrieb“ EDEKA am Mungelter Weg vor einiger Zeit ersatzlos geschlossen wurde ist die Bedeutung des Stadtkerns für die Nahversorgung heute geringer als zur Zeit der Aufstellung des Ursprungskonzeptes aus dem Jahr 2012.

Ein weiterer Haupthandelsstandort befindet sich entlang der Kapellenstraße. Neben einem Vollsortimenter sind heute hier mehrere Discounter aus den Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege angesiedelt. Das Angebot wird durch Dienstleister ergänzt.

Weitere Autohändler sowie Zubehörgeschäfte befinden sich im Industrie- und Gewerbegebiet am östlichen Stadtrand, weswegen dieser Bereich als Nebenstandort ebenfalls in die Betrachtungen einzubeziehen ist.



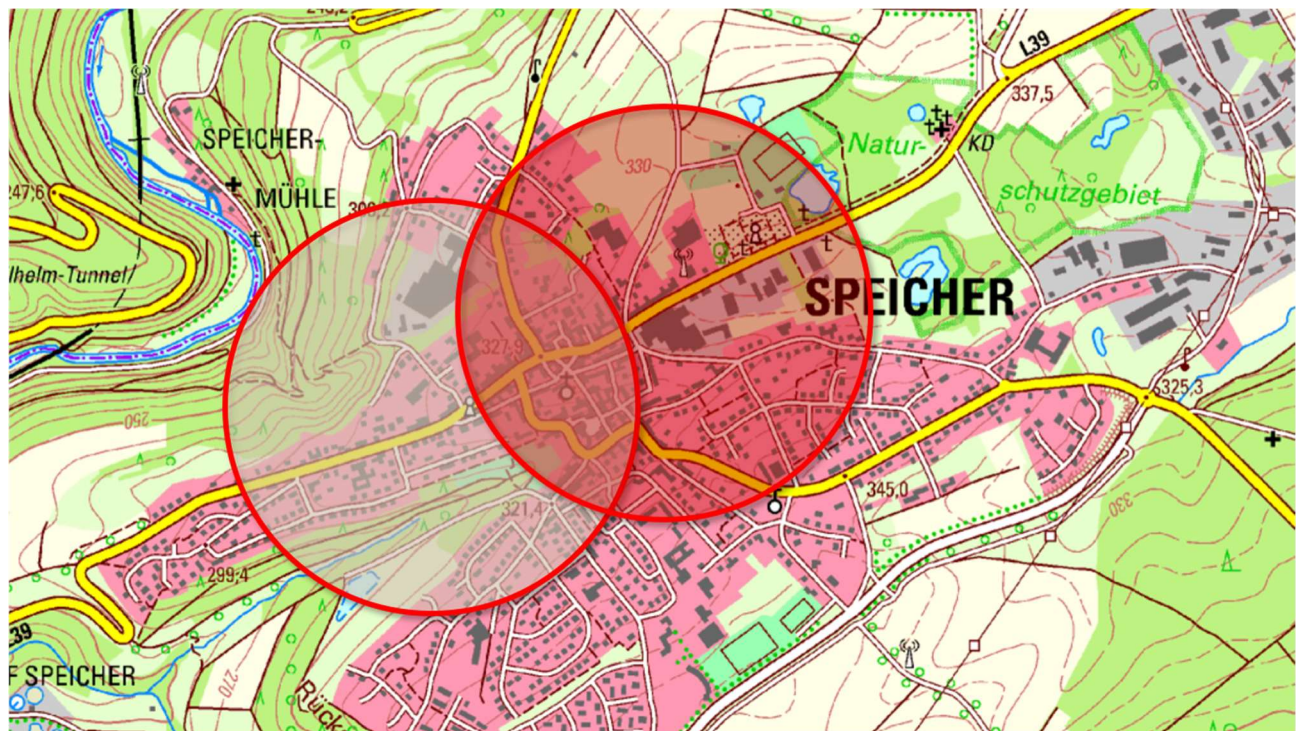
Legende: ■ Haupt- und ■ Nebenhandelsstandorte im Stadtgebiet

Abbildung 14: Zentrale Handelsstandorte in der Stadt Speicher
(Quelle: TK 25 | LANIS | eigene Darstellung)

Als Nebenhandelsstandort zählt derzeit neben dem Gewerbegebiet an der Herforder Straße auch der östliche Teil der Kapellenstraße, wo sich ein größeres Autohaus sowie eine angrenzende Freifläche befinden.

Die Versorgungssituation der Bevölkerung im Stadtgebiet mit Waren des täglichen Bedarfs hat sich zwar in ihrer Gesamtheit in den zurückliegenden Jahren verbessert, durch die zunehmende Konzentration der Angebote auf den Bereich „Kapellenstraße“ sind viele Wohnstandorte jedoch nicht mehr so gut versorgt, wie noch vor einigen Jahren. Sie liegen außerhalb eines 500 m-Radius um den Nahversorgungsschwerpunkt und sind damit fußläufig kaum noch zu erreichen. Umso wichtiger ist es, die kleinteiligen Angebote im Stadtkern, insbesondere Bäckereien und Metzgereien,

Apotheken u.Ä. auch künftig zu erhalten und eine Abwanderung in Richtung Kapellenstraße zu verhindern.



Legende: 500 m-Radius um den Versorgungsschwerpunkt Kapellenstraße
 sowie den ehemaligen EDEKA-Markt

Abbildung 15: Erreichbarkeit des Versorgungsschwerpunktes Kapellenstraße sowie des ehemaligen EDEKA-Marktes am Mungelter Weg (ohne Maßstab)
 (Quelle: TK 25 | LANIS | eigene Darstellung)

4.3 Fazit der Angebotsanalyse

Auf Grund der vorliegenden Daten ist derzeit davon auszugehen, dass innerhalb der Stadt Speicher zwar eine gute Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gegeben ist, das Angebot sich aber zunehmend auf den Standort Kapellenstraße konzentriert.

Zudem bestehen Lücken in einer Vielzahl von Warengruppen. Das Angebot hat sich diesbezüglich in den zurückliegenden Jahren erkennbar verschlechtert.

Aufgrund der Entfernung der Stadt Speicher sowie der zu versorgenden Ortsgemeinden zum nächstgelegenen Mittelzentrum Bitburg (15 bis 20 Pkw-Fahrminuten) wäre eine Versorgung auch mit den grundlegenden Gütern des mittel- bis langfristigen Bedarfs innerhalb des Stadtgebietes wünschenswert. Eine solche Grundversorgung steht dem Grundzentrum Speicher zu, um eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung innerhalb des Einzugsbereichs zu gewährleisten.

Diese Aufgabe der Stadt lässt sich jedoch nur noch schwer erfüllen, was u.a. an der Schließung des früheren Schlecker-Marktes sowie des Euronics-Elektronik-Fachmarktes in der Innenstadt vor einigen Jahren festgemacht werden kann.

Eine angemessene Versorgung zu sichern ist daher eine der maßgeblichen Aufgaben der Stadt Speicher in den kommenden Jahren.

5 Städtebauliche Situation des Einzelhandels

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung betreffen im vorliegenden Fall ausschließlich die Stadt Speicher als zentralen Ort der Verbandsgemeinde und Grundzentrum, dem die Versorgung seines Einzugsbereichs zugewiesen ist.

Zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen müssen neben den gültigen Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) auch vorhandene Konzepte und Beschlüsse des Rates sowie sich in der Aufstellung befindliche Planungen und Konzepte gezählt werden. Die topografischen und natürlichen Entwicklungsvorgaben und -grenzen sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Die Stadt Speicher hat mit der Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts bereits im Jahr 2012 die Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung definiert. Mit einer Fortschreibung des Konzeptes wurde im Jahr 2015 begonnen. Außerdem wurden Einzeluntersuchungen für verschiedene Neuansiedlungen und Erweiterungen von Fachmärkten durchgeführt.

Durch die vorliegende Fortschreibung des Gesamtkonzeptes, welches aufgrund der Entwicklung einer Neuaufstellung gleichkommt, soll die Einzelhandelssituation im Lichte der o.g. Entwicklungen erneut bewertet werden, um eventuell vorhandene Spielräume zu bewerten und zu konkretisieren.

5.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen der Gesamtstadt

Wichtige städtebauliche Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung können zunächst aus der topografischen Lage der Stadt hergeleitet werden. Das Stadtgebiet ist topografisch stark bewegt, was auch die Stadtentwicklung maßgeblich beeinflusst hat. Neu zu erschließende Flächen entwickeln sich meist an den für die vorgesehene Nutzung verkehrsgünstig gelegenen Standorten.

Für den Einzelhandel hat sich aufgrund der nur geringen Höhenunterschiede und der Lage an der Ausfallstraße in Richtung Herforst der Bereich „Kapellenstraße“ als maßgeblicher Einzelhandelschwerpunkt herausgebildet. Hier haben sich in jüngerer Zeit mehrere Fachmärkte angesiedelt, die das bereits seit längerer Zeit vorhandene Angebot ergänzen. Hier ist noch immer ein Ansiedlungsdruck erkennbar.

Der ursprüngliche Stadtkern im Bereich des Marktplatzes sowie um die Kirche haben hingegen an Bedeutung verloren. Aufgrund der Baustruktur haben hier auch in Zukunft vor allen Dingen kleinere Betriebe eine Ansiedlungs- oder Entwicklungschance. Größere Einzelhandelsgeschäfte, vor allen Dingen solche mit einem höheren Stellplatzbedarf, sind im Stadtkern kaum noch realistisch.

5.2 Städtebauliche Situation in den Hauptgeschäftsbereichen

An der städtebaulichen Situation in den Hauptgeschäftsbereichen haben sich innerhalb der letzten Jahre einige Veränderungen ergeben. So wurden seit der Aufstellung des Ursprungskonzeptes aus dem Jahr 2012 einige Geschäfte geschlossen, sodass vereinzelte Leerstände hinzugekommen sind.²²

Für die künftige Funktion des Hauptgeschäftsbereichs „Innenstadt“ kommt der städtebaulichen Gestaltung eine ebenso wichtige Funktion zu, wie der Schaffung oder Erhaltung einer ausreichend großen Anzahl gut erreichbarer Parkplätze.

²² Eine Verortung der erfassten Leerstände ist der Kartendarstellung im Anhang zu entnehmen.

Fußgängerzonen bieten in größeren Städten die Chance, innerhalb des Kernbereichs ein breit gefächertes und vielfältiges Angebot an Ladenlokalen unterschiedlicher Größen bereitzuhalten, so dass hier eine Agglomeration ganz unterschiedlicher Betriebe, meist ergänzt durch Banken, Dienstleister, gastronomische Angebote, öffentliche Einrichtungen u.Ä. entsteht.

Die Stadt Speicher verfügt aufgrund ihrer geringen Größe nicht über eine Fußgängerzone, jedoch lässt sich die Kirchstraße aufgrund ihrer Gestaltung als „Fußgänger-Vorrangbereich“ definieren. Zusammen mit dem nahegelegenen Marktplatz, dessen Umgestaltung und Attraktivierung geplant ist, könnte hier mittelfristig wieder ein Bereich entstehen, in dem sich der kleinteilige Einzelhandel, ergänzt durch Dienstleistungen und Gastronomieangebote, behaupten kann. Außerdem ist eine Umnutzung einzelner, leerstehender Ladenlokale denkbar und aus städtebaulicher Sicht anzustreben.

In früheren Jahren wurde eine Umnutzung des ehemaligen „PLEWA-Geländes“ östlich der Innenstadt für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ins Auge gefasst. Die entsprechenden Konzepte wurden jedoch nicht weiterverfolgt. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in dem Bereich ein „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO fest. Hierbei steht die Wohnfunktion im Vordergrund, die derzeit durch eine größere Wohnbebauung angestrebt wird. Auch wenn kleinflächige Einzelhandels- sowie Gastronomiebetriebe zugelassen werden können, entfällt die Fläche als Potenzialfläche für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, sodass größere Flächen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Bereich der Innenstadt nicht mehr vorhanden sind, da auch das ehemalige EDEKA-Gelände im Bereich Mungelter Weg nun wohnbaulich genutzt wird.

In der Innenstadt stehen für Kunden einige kleinere Parkplätze zur Verfügung. Diese befindet sich an der Maarstraße, bei der Verbandsgemeindeverwaltung und an der Kreuzung Kapellenstraße / Merscheider Weg.

Im Hauptgeschäftsbereich an der Kapellenstraße sind ausreichend große Stellplätze vorhanden. Dieser Bereich ist über die Kapellenstraße (L 39) verkehrlich gut angebunden und auch aus den umliegenden Gemeinden schnell zu erreichen.

5.3 Städtebauliche Situation in den Streulagen

Der östliche Bereich der Kapellenstraße (Ortsausfahrt in Richtung Herforst) ist direkt an den Hauptgeschäftsbereich, der sich um den REWE- und den ALDI-Markt etabliert hat, angebunden. Hier befindet sich derzeit ein Autohaus mit umgebenden Freiflächen. Insofern wäre dort eine Einzelhandelsentwicklung denkbar.

Im Gewerbegebiet an der Herforster Straße befinden sich vorwiegend Betriebe des produzierenden Gewerbes und Handwerker. Vereinzelt sind auch Dienstleister und Einzelhandelsnutzungen zu finden. Hierbei handelt es sich jedoch meist um Kfz- und Zubehörhändler. Aufgrund der nicht-integrierten Lage sind zusätzliche Ansiedlungen in diesem Bereich allenfalls für nicht-innenstadtrelevante Sortimente denkbar.

5.4 Bauplanungsrechtliche Vorgaben für die vorgenannten Bereiche

5.4.1 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Speicher (rechtswirksamer Stand 2005) geht auf die Einzelhandelsentwicklung nicht näher ein. Vorhandene großflächigen Betriebe werden

nicht als Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Sie befinden sich in Mischbauflächen oder gewerblichen Bauflächen.

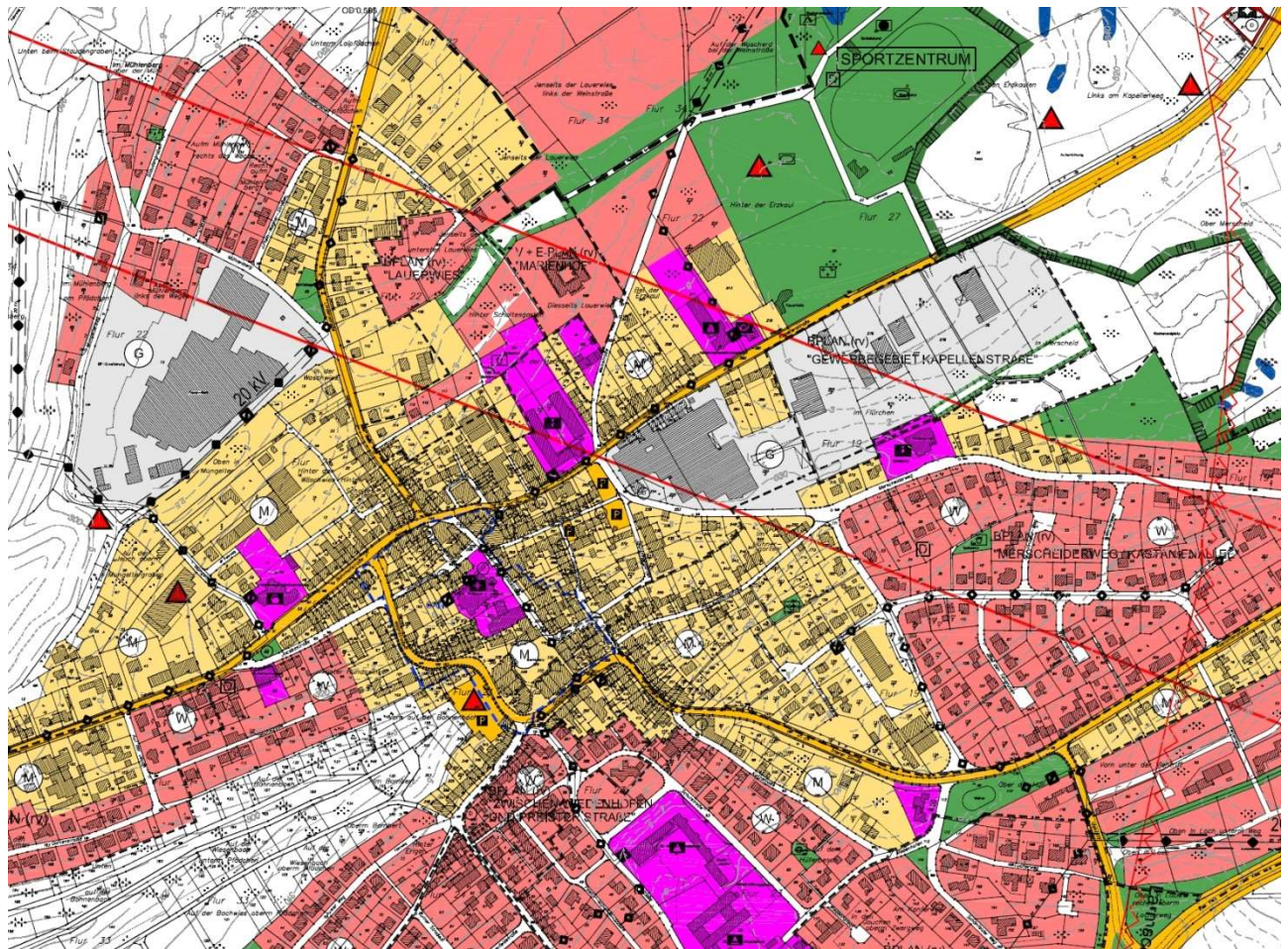


Abbildung 16: Ausschnitt aus dem FNP der VG Speicher mit Abbildung des Stadtgebietes Speicher
(Quelle: Flächennutzungsplan 11.08.2005 | übermittelt durch VG Speicher | 23.03.2023)

5.4.2 Bebauungspläne

Die Bebauungspläne im Verbandsgemeindegebiet treffen i.d.R. keine weitergehenden Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung. Dies trifft, abgesehen von einer 1. Änderung für die Ansiedlung eines Discoutmarktes und einer 2. Änderung zur Erweiterung eines bestehenden Discounters, auch auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ zu. Aufgrund der mittlerweile zahlreichen Einzelhandelsbetriebe wäre nach heutigen bauplanungsrechtlichen Maßstäben die Ausweisung eines Sondergebietes in der Kapellenstraße erforderlich.



Abbildung 17: Stadt Speicher: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kapellenstraße“, 1. Änderung
(Quelle: Planungsbüro ISU)

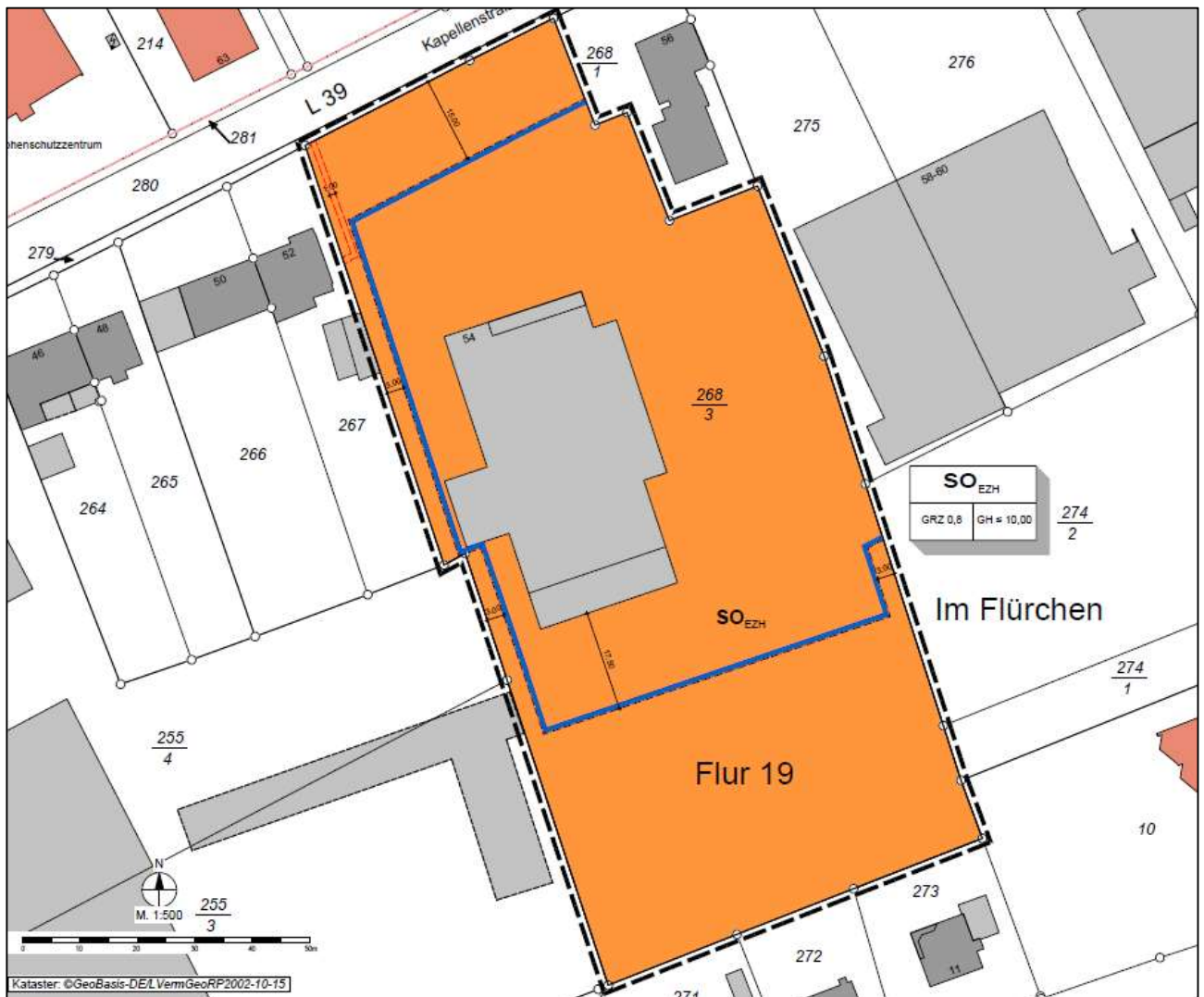


Abbildung 18: Stadt Speicher: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kapellenstraße“, 2. Änderung (2019)
(Quelle: Planungsbüro ISU)

Da nach den einschlägigen gesetzlichen und regionalplanerischen Vorgaben großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten oder eigens für sie ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sind, müsste zumindest der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kappellenstraße“ gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst und entsprechend geändert werden.

Betriebe unterhalb der Großflächigkeit (< 800 m²) sind hingegen auch in Gewerbe- und Mischgebieten zulässig, sofern es sich nicht um eine Agglomeration handelt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet / Kappellenstraße“ befindet sich derzeit (Stand: Mai 2023) in Aufstellung. Hintergrund hierfür ist die Einzelhandelsentwicklung im Bereich der Kappellenstraße zur Ansiedlung eines weiteren Discounters.

5.4.3 Fazit der städtebaulichen Analyse

Für den Einzelhandel gelten einige städtebauliche Vorgaben, die auch in Speicher Einfluss auf die künftige Einzelhandelsentwicklung haben. Neben den baustrukturellen und topografischen Rahmenbedingungen spielt insbesondere die planungsrechtliche Situation eine wichtige Rolle. Da die bestehenden Bebauungspläne²³ kaum steuernde Wirkung entfalten, ist dringend zu raten, diese im Hinblick auf künftige Ansiedlungen anzupassen.

²³ Die getroffenen Festsetzungen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach heutigen Maßstäben teilweise sicherlich nicht mehr zu halten, da sie nicht den aktuellen Anforderungen des Planungsrechts und der aktuellen Rechtsprechung entsprechen. Außerdem besteht der Verdacht, dass die tatsächlichen Ansiedlungen oftmals nicht den Festsetzungen der Bebauungspläne entsprechen.
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. Dies gilt natürlich auch für Neuplanungen oder Erweiterungen.

6 Nachfragesituation des Einzelhandels

6.1 Historie

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahrzehnten einem ständigen Wandel und ist mitunter sehr schnelllebig. Zwar gab es bereits früh Warenhäuser mit einem breit gefächerten Sortiment, diese fanden sich aber vor allen Dingen in den größeren Städten. Die Versorgung der Bevölkerung auf dem Land fand auf Märkten sowie in kleinen Geschäften statt. Nach dem Krieg gab es selbst im kleinsten Dorf mindestens eine „Tante-Emma-Laden“.

Während der Handel bis in die 1950er Jahre fast ausschließlich stationär vollzogen wurde, kam in den 1960er Jahren vor allen Dingen der Versandkataloghandel hinzu. Zudem öffneten erste große Supermärkte und Fachmärkte sowie Einkaufszentren.

Seit Einführung des Internethandels hat sich die Dynamik am Markt nochmals deutlich beschleunigt. Vor allen Dingen die Formatebene der sogenannten „Marktplätze“ nimmt an Bedeutung zu. So erreicht z.B. Amazon (Marktplatz und Eigenhandel) heute einen Anteil von 53 % am Online-handelsumsatz. Auch „Click & Collect-Angebote, bei denen Waren im Internet bestellt und im Geschäft vor Ort abgeholt werden, gewinnen mit 6,4 %, bezogen auf das Jahr 2021 an Bedeutung. Gleichzeitig nehmen neue Formen wie „Instant-Shopping“ und „Livestream-Shopping“ deutlich zu.

Alle Berechnungen und Prognosen sollten die aktuellen Trends soweit wie möglich berücksichtigen und bei der Interpretation des Zahlenwerks im Auge behalten, dass diese, je nach Branche, einen starken Einfluss auf das Einkaufsverhalten haben können und sich insofern auch bei der Frage, welche Entwicklungsspielräume Einzelhandel vor Ort realistisch sind, auswirken.

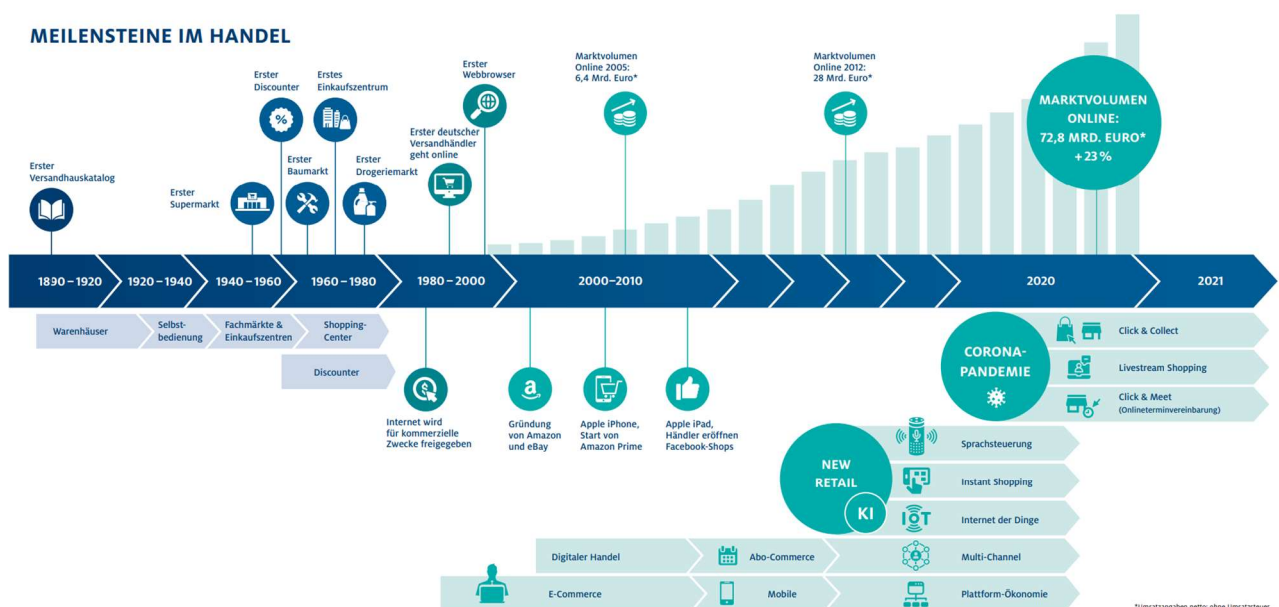


Abbildung 19: Meilensteine im Handel
(Quelle: Online Monitor 2021, HDE, Handelsverband Deutschland)

„Handel ist Wandel“ und auch die Kundenansprüche haben sich in den vergangenen Jahren stark verändert. Dies drückt sich insbesondere in einem Bedürfnis nach mehr Komfort (z.B. breitere Gänge, größere Kassenvorzone, sortiertere Regale, Backshops, ...) aus, was sich wiederum auf die vorzuhaltenden Verkaufsflächen, die seit einigen Jahren immer größer werden, auswirkt.

6.2 Allgemeines

Die Nachfragesituation ergibt sich aus einer überlagernden Betrachtung des Einzugsbereichs und seiner Einwohner*innen mit den statistischen Werten zur Kaufkraft und dem vorhandenen Angebot der Einzelhandelsbetriebe im Einzugsbereich der Stadt Speicher.

Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial wird aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ermittelt. Hierzu wird, basierend auf dem durchschnittlichen Einkommen und dem Kaufkraftindex für die Region im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt, die vorhandene Kaufkraft für einzelne Warengruppen berechnet. Dabei werden die amerikanischen Einwohner*innen in Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde sowie der Regionalen Planungsgemeinschaft wie bereits beschrieben anteilig berücksichtigt.

Die Kaufkraftbindung (als Quote 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. Basis ist dabei der tatsächlich erzielte Umsatz einer Branche dividiert durch das jeweilige Nachfragepotenzial. Dabei ist es auch möglich, die Kaufkraftbindung für einen räumlich definierten Teilbereich zu ermitteln, was jedoch aufgrund der geringen Größe der Stadt Speicher vorliegend nicht erforderlich ist.

Die Kaufkraftbindung bzw. der Kaufkraftzu- und -abfluss bieten neben der Zentralität einen weiteren Ansatz, den Einkaufsstandort Speicher 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 Flächenproduktivität²⁴ wird dann für verschiedene Sortimente unter Berücksichtigung der tatsächlichen Angebotsstrukturen im Einzugsbereich sowie mit Hilfe regionalspezifischer Korrekturwerte konkretisiert und zudem mit (teilweise) vorliegenden Angaben der ansässigen Betriebe verglichen. Als Anhaltspunkte für die Bewertung von Umsätzen dienen zudem Literaturwerte, insbesondere der EHI (EHI Retail Institute GmbH – Wissenschaftliches Institut des Handels), der GfK (Gesellschaft für Konsumforschung), der Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, der CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München sowie der IHK Trier.

Zur allgemeinen Bewertung des Einzelhandelsstandortes wird zudem die Einzelhandelszentralität ermittelt. Diese errechnet sich aus den vor Ort erzielten Umsätzen und der zu erwartenden Kaufkraft der Bevölkerung am Ort.

6.3 Kaufkraftpotenzial

Die **Kaufkraft** bezeichnet das verfügbare Einkommen (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inklusiv empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region.

²⁴ Eine Übersicht über die Spannweite der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten ist dem Anhang zu entnehmen.

Bei der **einzelhandelsrelevanten Kaufkraft** werden nur die Einkommensbestandteile berücksichtigt, die für Ausgaben im Einzelhandel (inklusive Internet- und Versandhandel) zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung werden gemäß Angaben der IHK Trier die folgenden Komponenten berücksichtigt:

- Nettoeinkommen aus den amtlichen Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken
- sonstige Erwerbseinkommen
- Renten und Pensionen
- Bürgergeld und Arbeitslosengeld I
- Kindergeld
- Sozialhilfe
- BAFöG (ohne Darlehen)
- Wohngeld

Der **Kaufkraftindex** ermöglicht den regionalen Vergleich, da die Kaufkraft eines durchschnittlichen Verbraucherhaushalts von vielerlei Faktoren abhängt. Daher gibt es signifikante Unterschiede zwischen verschiedenen Regionen.

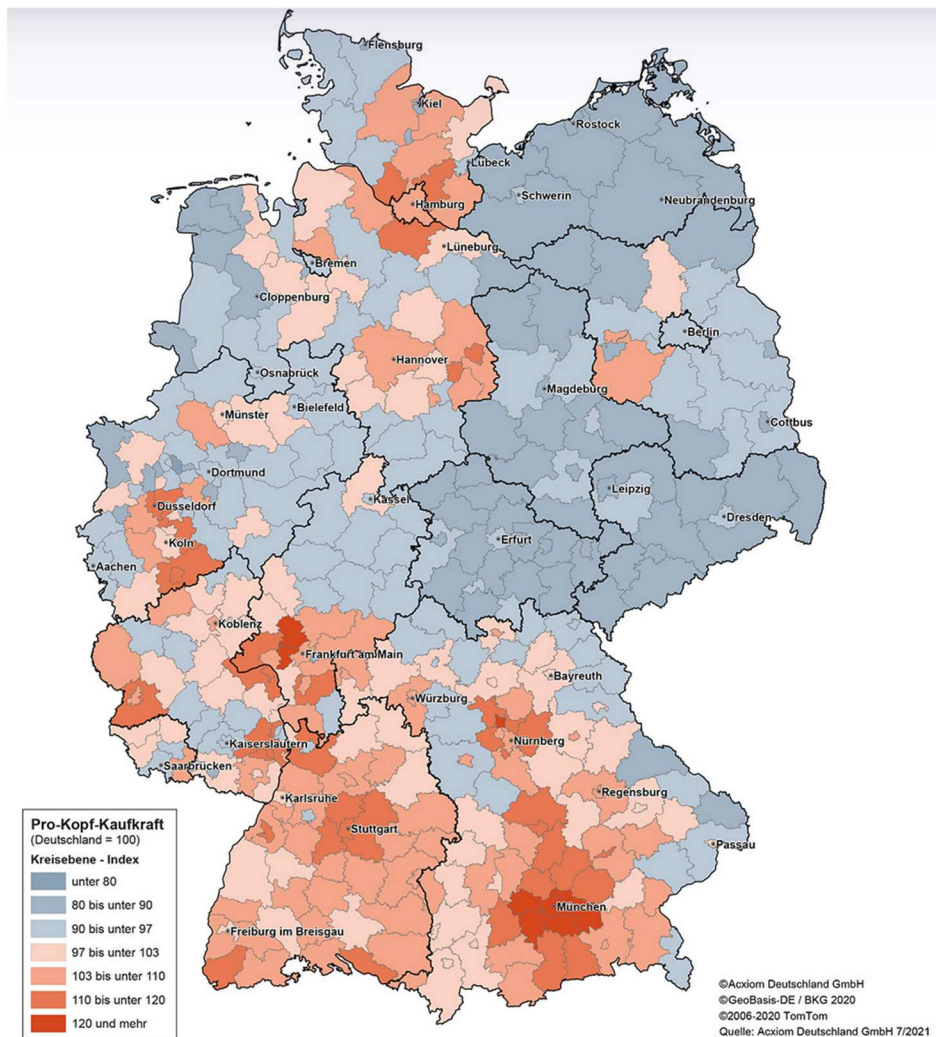


Abbildung 20: Pro-Kopf-Kaufkraft in der Bundesrepublik Deutschland nach Regionen
(Quelle: axion geomarketing - Axion Deutschland GmbH, 60327 Frankfurt am Main)

Der Kaufkraftindex – auch als Kaufkraftkennziffer bezeichnet – gibt an, wie hoch die Kaufkraft einer spezifischen Region im Vergleich mit dem bundesweiten Durchschnitt (Kaufkraftindex = 100 %) ausfällt. Die Kennzahl bezieht sich auf verschiedene Gebietskörperschaften, etwa ein Bundesland, einen Landkreis oder eine Kommune. Die Berechnung des Kaufkraftindex erfolgt im Wesentlichen mithilfe von Lohn- und Einkommensstatistiken sowie Daten zu staatlichen Transferleistungen.

Die Kaufkraftkennziffer ist folgendermaßen zu interpretieren:

- Kaufkraftindex > 100: Gebiet besitzt überdurchschnittliche Kaufkraft
- Kaufkraftindex = 100: Kaufkraft entspricht dem nationalen Durchschnitt
- Kaufkraftindex < 100: Gebiet besitzt unterdurchschnittliche Kaufkraft

In der Bundesrepublik Deutschland liegt die Kaufkraft einer Person bei durchschnittlich 7.282 € pro Jahr. Dies entspricht einem Kaufkraftindex von 100 %. In Rheinland-Pfalz beträgt sie 7.176²⁵, entsprechend einem Kaufkraftindex von 98,6 %.

Mit 93,3 % liegt der Kaufkraftindex im Eifelkreis Bitburg-Prüm unterhalb des Bundes- und Landesdurchschnitts. Hier stehen pro Einwohner*in nur € 6.794 an einzelhandelsrelevanter Kaufkraft zur Verfügung.

Verwaltungsbezirk	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. Euro)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Euro pro Kopf)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Index je Einwohner (D = 100)	Einzelhandelsumsatz (Mio. Euro)	Einzelhandelsumsatz (Euro pro Kopf)	Einzelhandelsumsatz Index je Einwohner (D = 100)	Einzelhandelszentralität (D = 100)
Stadt Trier	746,1	6745	92,6	1107,3	10 010	167,6	180,9
Landkreis Bernkastel-Wittlich	787,8	6997	96,1	562,9	4999	83,7	87,1
Eifelkreis Bitburg-Prüm	681,2	6794	93,3	508,5	5072	84,9	91,0
Landkreis Vulkaneifel	419,7	6984	95,9	269,8	4490	75,2	78,4
Landkreis Trier-Saarburg	1047,0	6938	95,3	597,6	3960	66,3	69,6
IHK-Bezirk Trier	3681,7	6889	94,6	3046,2	5700	95,4	100,9
Rheinland-Pfalz	29 410,4	7176	98,6	23 108,5	5639	94,4	95,8
Deutschland	607 425,7	7282	100,0	498 209,3	5972	100,0	100,0

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatz, Zentralität in den Stadt- und Landkreisen der Region Trier im Jahr 2022

(Quelle: verändert nach: IHK Trier nach Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2022)

²⁵ Quelle: IHK Trier; nach: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München

Der Kaufkraftindex für die Stadt Speicher wurde mit 88,2 % ermittelt. Damit liegen die durchschnittlichen Ausgaben der Bürger*innen bei fast 12 % unter dem Bundesdurchschnitt. In der Verbandsgemeinde Speicher ist der Kaufkraftindex mit 90,5 % nur knapp höher.



Abbildung 21: Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im regionalen Vergleich 2024
(Quelle: MB-Research, Nürnberg 2024)

Beim **Einzelhandelsumsatz** werden die Einkäufe am Einkaufsort der Konsumenten erfasst. So werden die im örtlichen Einzelhandel getätigten Umsätze gemessen. Für die Ermittlung wird als Definition der im stationären Einzelhandel erzielte Umsatz zu Endverbraucherpreisen, inklusive Bäckereien, Konditoreien und Metzgereien, zugrunde gelegt. Internet- und Versandhandel und Einzelhandel mit Kfz, Krafträdern sowie Tankstellen sind nicht enthalten.

Die **Zentralität** eines Einzelhandelsstandortes ermittelt sich aus Division des Einzelhandelsumsatzes durch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (jeweils Index oder Promille) * 100.

Für die Stadt Speicher liegt folgende Werte vor:

- Umsatz im Einzugsbereich bei zugrunde liegender Flächenproduktivität bei 35 Mio. €
- Kaufkraftindex: 88,2 %
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsbereich: 5.822 € pro Kopf.

Für die Stadt sowie die Verbandsgemeinde Speicher ergibt sich eine Kaufkraft von 3.106 € pro Person und Jahr für die Nahversorgung. Diese soll idealtypisch durch die Stadt Speicher abgedeckt werden. Die Kaufkraft für die mittel- bis langfristigen Waren beträgt 2.776 € pro Person und Jahr. Dieser Versorgungsauftrag ist vorrangig von Bitburg als Mittelzentrum zu leisten. Insgesamt ergibt sich damit eine Kaufkraft pro Person und Jahr von 5.822 € in der Stadt und der Verbandsgemeinde Speicher. Diese Angaben werden im Folgenden den Berechnungen zu Grunde gelegt.

Dabei wird die Kaufkraft auf die einzelnen Warengruppen des Einzelhandels aufgeteilt.

Warengruppe	Kaufkraft / Einwohner / Jahr in D in € ¹	Kaufkraft-index in %	Kaufkraft im Stadtgebiet in €	Kaufkraft im übrigen Nahbereich in €	Kaufkraft gesamt in €
Nahrungs- und Genussmittel	2.946	88,2	10.073.888	13.864.913	23.938.801
Gesundheits- und Körperpflege	576	88,2	1.969.640	2.710.859	4.680.499
Baumarktspezifische Waren	707	88,2	2.417.596	3.327.391	5.744.987
Bekleidung	435	88,2	1.487.489	2.047.263	3.534.752
Einrichtungsbedarf	532	88,2	1.819.181	2.503.779	4.322.961
Bücher / Schreibwaren	247	88,2	844.620	1.162.469	2.007.089
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	149	88,2	509.508	701.246	1.210.754
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	234	88,2	800.166	1.101.286	1.901.453
Spielwaren / Hobbys	127	88,2	434.278	597.707	1.031.985
Foto / Optik	109	88,2	372.727	512.992	885.719
Schuhe / Lederwaren	98	88,2	335.112	461.222	796.335
Informationstechnologie	101	88,2	345.371	475.342	820.712
Sport / Camping	158	88,2	540.283	743.604	1.283.887
Glas-Porzellan-Keramik	88	88,2	300.917	414.159	715.076
Uhren / Schmuck	85	88,2	290.659	400.040	690.699
Telekommunikation	61	88,2	208.590	287.087	495.678
Baby-/ Kinderartikel	16	88,2	54.712	75.302	130.014
Summe			22.804.739	31.386.661	54.191.400

¹ Quelle: GfK Konsumforschung GmbH, 2023

Tabelle 5: Kaufkraft im Einzugsbereich

(Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage von Eigener Erhebung sowie GfK 2023, Aktualisierung: April 2025)

Aus diesen Zahlen ergibt sich ein Versorgungsauftrag für die Stadt Speicher, der sich aus der Kaufkraft von 28,6 Mio. € für die Nahversorgung, die maßgeblich aus den beiden Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheits- und Körperpflege“ besteht, und einem Anteil von 25,5 Mio. € für die Versorgung mit Gütern des mittel- bis langfristigen Bedarfs zusammensetzt.

Somit ergibt sich ein gesamtes **Kaufkraftpotenzial im administrativen Einzugsbereich** von über **54,1 Mio. €**.

Aus den Darstellungen zur Ausweitung der Berechnungen auf den Anteil der 2.143 amerikanischen Einwohner*innen im Verbandsgemeindegebiet ergibt sich eine Zurechnung der entsprechenden Kaufkraft von 50 %.

Warengruppe	Kaufkraft / Amerikaner / Jahr in D in €	Faktor der Zuweisung in %	Kaufkraft-index in %	Kaufkraft der Amerikaner im Einzugsbereich in €
Nahrungs- und Genussmittel	1.473	50	88,2	2.784.156
Gesundheits- und Körperpflege	288	50	88,2	544.356
Baumarktspezifische Waren	354	50	88,2	668.160
Bekleidung	218	50	88,2	411.102
Einrichtungsbedarf	266	50	88,2	502.774
Bücher / Schreibwaren	124	50	88,2	233.431
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	75	50	88,2	140.814
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	117	50	88,2	221.145
Spielwaren / Hobbys	64	50	88,2	120.023
Foto / Optik	55	50	88,2	103.012
Schuhe / Lederwaren	49	50	88,2	92.616
Informationstechnologie	51	50	88,2	95.451
Sport / Camping	0	50	88,2	0
Glas-Porzellan-Keramik	44	50	88,2	83.166
Uhren / Schmuck	43	50	88,2	80.330
Telekommunikation	31	50	88,2	57.649
Baby-/ Kinderartikel	8	50	88,2	15.121
Summe				6.153.305

Tabelle 6: Kaufkraft durch die amerikanischen Einwohner mit einem Faktor von 50 %
(Quelle: Eigene Berechnung | Einwohner: Verbandsgemeindeverwaltung Speicher 2024)

Aus den Betrachtungen ergibt sich ein **zusätzliches Kaufkraftpotenzial** von ca. **6,1 Mio. €**.

Davon entfallen 3,3 Mio. € auf die Nahversorgung, die durch die Stadt Speicher abgedeckt wird. Auf den mittel- bis langfristigen Bedarf entfallen etwa 2,8 Mio. €.

6.4 Kaufkraftbindung

Zur Ermittlung der Bindung der festgestellten Kaufkraft werden die Kaufkraft aus den beiden vorangegangenen Berechnungen sowie die Verkaufsflächen der in der Bestandsaufnahme vor Ort erhobenen Einzelhandelsbetriebe herangezogen. Hierbei wird zudem die Flächenproduktivität²⁶ berücksichtigt, die den Umsatz pro m² Verkaufsfläche angibt. Die diesbezüglichen Werte wurde anhand einer Mittelwertanalyse für die einzelnen Warengruppen bestimmt²⁷.

Warengruppe	Kaufkraft im Einzugsbereich in Mio. €	Umsatz im Einzugsbereich bei zugrunde liegender Flächenproduktivität in Mio. €	Kaufkraftbindungsquote in %
Nahrungs- und Genussmittel	23,94	20,04	83,7
Gesundheits- und Körperpflege	4,68	5,91	126,2
Baumarktspezifische Waren	5,74	2,86	49,9
Bekleidung	3,53	2,70	76,3
Einrichtungsbedarf	4,32	0,57	13,2
Bücher / Schreibwaren	2,01	1,06	52,7
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	1,21	0,44	36,3
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1,90	0,13	6,6
Spielwaren / Hobbys	1,03	0,17	16,3
Foto / Optik	0,89	0,70	79,5
Schuhe / Lederwaren	0,80	0,07	8,5
Informationstechnologie	0,82	0,23	27,4
Sport / Camping	1,28	0,00	0,0
Glas-Porzellan-Keramik	0,72	0,00	0,0
Uhren / Schmuck	0,69	0,16	23,2
Telekommunikation	0,50	0,00	0,0
Baby-/ Kinderartikel	0,13	0,00	0,0
Summe	54,19	35,02	64,6

Tabelle 7: **Kaufkraftbindung im Einzugsbereich der Stadt Speicher**
(Quelle: Eigene Berechnungen 2022, Aktualisierung: 2025)

²⁶ Eine Übersicht über die standardmäßig in Einzelhandelsuntersuchungen heranzuziehenden Flächenproduktivitäten ist dem Anhang dieses Konzeptes zu entnehmen.

²⁷ Die Mittelwertanalyse basiert auf Erfahrungswerten, verschiedenen konkreten Umsatzangaben der Betriebe und Filialisten und Angaben der EHI Retail Institute GmbH, Köln, Handel aktuell 2008/2009.

Aus der Tabelle auf der vorangegangenen Seite wird ersichtlich, dass die Kaufkraftbindungsquoten in den einzelnen Sortimentsgruppen höchst unterschiedlich sind. Fünf der insgesamt 17 Warengruppen sind in der VG Speicher gar nicht vertreten.

Die Versorgungssituation der Bevölkerung ist demzufolge differenziert zu betrachten. Die ermittelten Bindungsquoten liegen, bis auf die Sortimentsgruppe Gesundheits- und Körperpflege, in jedem Fall unterhalb der Schwelle von 100 %, ab der man von einer „Vollversorgung“ in der entsprechenden Warengruppe spricht.

Zu unterscheiden ist die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Waren (kurzfristiger Bedarf) und denen des darüber hinaus gehenden (mittelfristigen) Bedarfs.

So ist die Nahversorgung aktuell nicht vollumfänglich sichergestellt. Die sonstige Versorgung liegt in vielen Bereichen bei der Stadt Bitburg, muss aber auch Angebote zur Grundversorgung im Grundzentrum Speicher zulassen. Hier ist in einigen Fällen die Versorgung im Grunde bereits sichergestellt. In anderen Warengruppen wird deutlich, dass die Kaufkraft zu 100 % aus dem Standort abfließt, wie z.B. „Baby- und Kinderartikel“ oder auch „Telekommunikation“. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aktuell auch die umliegenden Zentren diese Nachfrage vielfach nicht befriedigen können, so dass das Oberzentrum Trier massiv von der ausgedünnten Versorgungsstruktur in den Grundzentren und den Mittelzentren der Region profitieren kann.

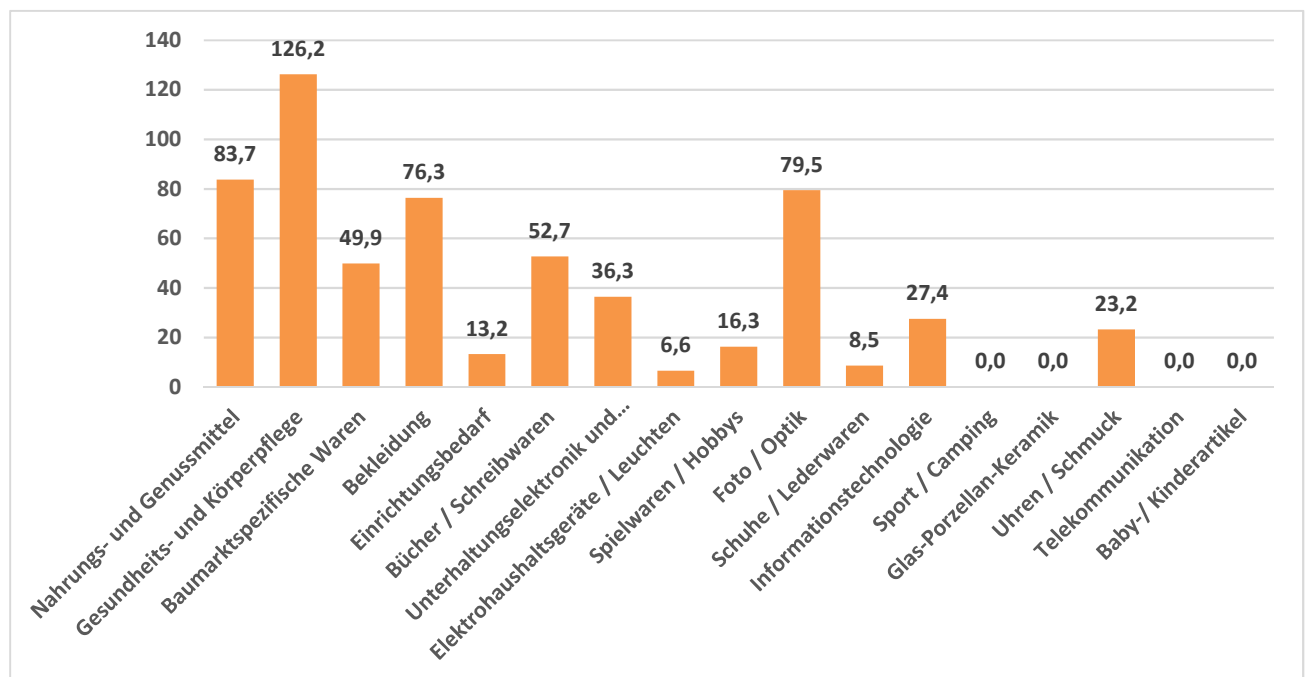


Abbildung 22: Kaufkraftbindungsquoten
(Quelle: Eigene Darstellung 2022, Aktualisierung: 2025)

Bezugnehmend auf die einzelnen Warengruppen muss die errechnete Kaufkraftbindungsquote aber in einigen Fällen 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 teilweise lediglich spezielle Angebote für die Bindungsquoten verantwortlich. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass nicht alle

Sortimente aus einer Warengruppe und in allen Qualitätsstufen auch zwingend vor Ort vorhanden sind. Auch hier gilt es somit nachzusteuern.

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

Gewisse Unschärfen sind zudem auch unvermeidlich, weil 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.

6.5 Bewertung des Einzelhandelsstandortes

Die Bewertung des Einzelhandelsstandorts Speicher stützt sich auf die oben genannten Zahlen. Aus diesen lässt sich auch die Einzelhandelszentralität ermitteln. Sie gibt die Bedeutung des Standortes für die Versorgung der Bevölkerung an. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen statistischen Vergleichswert handelt, der vom zugewiesenen Einzugsbereich und der Einwohnerzahl der Standortgemeinde abhängt.

Aus den vorliegenden Daten ergibt sich für die Stadt Speicher eine Kennziffer für die Einzelhandelszentralität von **154**. Rechnet man die in der VG Speicher lebenden Amerikaner gemäß dem zuvor beschriebenen Ansatz hinzu, beträgt die Einzelhandelszentralität **138**.

Betrachtet man die gesamte Verbandsgemeinde Speicher, also den zugewiesenen Nahbereich und die hier lebenden Einwohner*innen, so ergibt sich eine Einzelhandelszentralität von 65 – zuzüglich der Amerikaner*innen sogar von nur noch 58.

Die Zahlen lassen erkennen, dass Speicher als einziger Versorgungsstandort innerhalb der VG eine ausgesprochen große Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung in der Umgebung besitzt. Aufgrund der Diskrepanz zwischen der Zentralitätskennziffer für die Stadt (154) und die VG Speicher (58) lässt sich ableiten, dass ein hoher Kaufkraftabfluss aus dem Nahbereich in die umliegenden zentralen Orte gegeben sein muss. Wieviel Kaufkraft derzeit aus der Verbandsgemeinde abfließt, ist daher maßgeblich für die nachfolgenden Betrachtungen.

Kaufkraft im Einzugsbereich in Mio. €	Umsatz im Einzugsbereich in Mio. €	Kaufkraftabfluss in die umliegenden Zentren	
54,19	35,02	-19,2 Mio. €	35,4 %

Tabelle 8: Kaufkraftabfluss in Nahbereich der Stadt Speicher insgesamt
(Quelle: Eigene Berechnungen 2022, Aktualisierung: 2025)

Kaufkraft im Einzugsbereich in Mio. €	Umsatz im Einzugsbereich in Mio. €	Kaufkraftabfluss in die umliegenden Zentren
28,62	25,95	-2,7 Mio. €

Tabelle 9: Kaufkraftabfluss im Bereich der Nahversorgung im Nahbereich der Stadt Speicher
(Quelle: Eigene Berechnungen 2022, Aktualisierung: 2025)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass rund 73,33 % der nahversorgungsrelevanten Betriebe innerhalb der VG in der Stadt Speicher gebündelt sind. Deren Verkaufsflächenanteil beträgt 97,66 %. Dies bezieht sich vor allem auf die großflächigen Betriebe aus der Sortimentsgruppe „Nahrungs- und Genussmittel“, die ausschließlich im Stadtgebiet zu finden sind. Die restlichen 26,67 % der Betriebe, das entspricht jedoch einem Verkaufsflächenanteil von lediglich rund 2,34 %, entfallen auf den übrigen Nahbereich.

Von der gesamten Verkaufsfläche mit Angeboten der mittel- bis langfristigen Sortimentsgruppen (2.209 m²) entfallen 1.739 m² auf die Stadt Speicher, was einem Anteil von 78,72 % entspricht. 21,28 % der Verkaufsfläche ist dem übrigen Nahbereich zuzuordnen.

Die Warengruppen Einrichtungsbedarf, Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten, Spielwaren / Hobby, Schuhe / Lederwaren, Sport / Camping, Glas / Porzellan / Keramik, Telekommunikation sowie Baby- / Kinderartikel sind insgesamt nur schwach vertreten.

7 Gutachterliche Auswertung

7.1 Zahlenwerk

Zunächst ein kurzer Überblick über das bisherige Zahlenwerk:

■ Einwohner	Stadt	3.877
	VG / Nahbereich	9.213
	Amerikaner	2.143
■ Kaufkraftindex der Stadt Speicher		88,2
■ Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Nahversorgung	3.106 € / Person / a
	Mittel- langfristige Waren	2.776 € / Person / a
■ Verkaufsfläche Stadtgebiet	Nahversorgungsbedarf	4.589 m ²
	weitergehender Bedarf	1.739 m ²
■ Verkaufsfläche / Einwohner	Stadt	1,29 m ²
	Verbandsgemeinde	0,83 m ²
■ Kaufkraft im Einzugsbereich	Nahversorgung	28,62 Mio. € / a
	Mittelbereichsversorgung	25,57 Mio. € / a
■ Einzelhandelszentralität	Stadt	154
	incl. Amerikaner	138
■ Kaufkraftabfluss	insgesamt	19,2 Mio. €
	Nahversorgung	2,7 Mio €

7.2 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume - Potenziale und Restriktionen

7.2.1 Berechnung der Kaufkraftbindung

Die erhobenen Zahlen stützen sich auf die im Zuge der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022/23 erhobenen Bestandsdaten und wurden im Zuge der Aktualisierung 2025 erneuert. Darüber hinaus beinhalten sie eine Überprüfung und Aktualisierung aller bereits früher erhobenen statistischen Kenngrößen.

Um hieraus eine realistische gutachterliche Einschätzung der Einzelhandelssituation ableiten zu können, müssen jedoch ggf. Korrekturen aufgrund der tatsächlichen Anbieterstruktur vorgenommen werden.

Die folgende Tabelle zeigt zunächst die aus dem Zahlenwerk ermittelten Werte für den Kaufkraftab- bzw. -zufluss in % und in Mio. €. Eventuell zu beachtende örtliche Besonderheiten werden im Anschluss beschrieben.

Warengruppe	Kaufkraft- bindungsquote in %	Kaufkraftzu- bzw. abfluss in %	Kaufkraftzu- bzw. abfluss in Mio. €	Theoretisches Verkaufsflächen- potenzial in m²
Nahrungs- und Genussmittel	83,7	-16,3	-3,9	676
Gesundheits- und Körperpflege	126,2	26,2	1,2	-213
Baumarktspezifische Waren	49,9	-50,1	-2,9	823
Bekleidung	76,3	-23,7	-0,8	279
Einrichtungsbedarf	13,2	-86,8	-3,8	1.251
Bücher / Schreibwaren	52,7	-47,3	-0,9	211
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	36,3	-63,7	-0,8	140
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	6,6	-93,4	-1,8	711
Spielwaren / Hobbys	16,3	-83,7	-0,9	411
Foto / Optik	79,5	-20,5	-0,2	28
Schuhe / Lederwaren	8,5	-91,5	-0,7	214
Informationstechnologie	27,4	-72,6	-0,6	132
Sport / Camping	0,0	-100,0	-1,3	401
Glas-Porzellan-Keramik	0,0	-100,0	-0,7	286
Uhren / Schmuck	23,2	-76,8	-0,5	66
Telekommunikation	0,0	-100,0	-0,5	198
Baby-/ Kinderartikel	0,0	-100,0	-0,1	39
			-19,2	5.656

Tabelle 10: Kaufkraftbindungsquote sowie Kaufkraftabflüsse im Einzugsbereich der Stadt Speicher
(Quelle: Eigene Berechnungen 2022, Aktualisierung: 2025)

7.2.2 Berücksichtigung des Online-Handels

Eine 100 %ige Deckung des sich aus den Zahlen zur Kaufkraft ergebenden Bedarfs innerhalb des Einzugsbereichs der Stadt Speicher ist nicht in allen Warengruppen anzustreben, da insbesondere Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs gemäß dem spezifischen Versorgungsauftrag eher in den Mittelzentren der Region angeboten werden. Vor allen Dingen spezialisierte Fachmärkte (z.B. Baumärkte, Elektronikmärkte ...) sind aufgrund ihres Flächenbedarfs sowie der notwendigen Umsätze typischerweise in den größeren Orten der Umgebung (Mittelzentren Bitburg und Wittlich oder Oberzentrum Trier) angesiedelt. Kleinere Fachmärkte (z.B. Bekleidung, Schuhe, Tierbedarf) sind hingegen auch in Grundzentren zu finden und könnten das Angebot in der Stadt Speicher sinnvoll ergänzen.

Durch einen zunehmenden Trend zum Online-Shopping, der sich durch die Coronapandemie in bestimmten Sortimentsgruppen seit 2020 sogar noch deutlich verstärkt hat, haben sich in den vergangenen Jahren erkennbare Veränderung des Einkaufsverhaltens ergeben, die nicht ohne Niederschlag auf das Zahlenwerk bleiben können. Auch die momentan stark steigenden Preise erfordern ggf. gewisse Korrekturen, wenn Zahlen in die Zukunft hinein hochgerechnet werden. Diese Aspekte werden daher bei der gutachtlichen Auswertung des Zahlenwerks, soweit dies realistisch möglich ist, berücksichtigt.

Entgegen den Vermutungen weist der Trend zum online Handel inzwischen nicht mehr die starke Dynamik auf, wie noch zu (Nach-)Coronazeiten prognostiziert.

Während sich der Umsatz im E-Commerce in Deutschland im Jahr 2021 auf € 86,7 Mrd. belief, was einer Steigerung von 19 % zum Vorjahr entsprach, flaute die Dynamik anschließend ab. Von 2017 bis 2022 hat sich das Umsatzvolumen dabei jedoch innerhalb von nur fünf Jahren nahezu verdoppelt.

Zu den umsatzstärksten Warengruppen im Online-Handel gehören in Deutschland Bekleidung sowie Elektronikartikel und Telekommunikation. Die Elektronikbranche nimmt dabei den ersten Platz im Online-Handel ein. Hier wurde knapp ein Viertel des gesamten Online-Umsatzes in Deutschland erwirtschaftet. Die Branche Bekleidung und Zubehör liegt mit 23,1 Prozent des Online-Umsatzes auf dem zweiten Platz. 14,7 Prozent des gesamten Online-Umsatzes wurden in der Branche Freizeit und Hobby erwirtschaftet.

Wer in Deutschland online einkauft, hängt stark vom Alter der Käufer ab. So waren im Jahr 2021 knapp 21 % der Online-Käufer in der deutschsprachigen Bevölkerung ab 14 Jahren zwischen 30 und 39 Jahre alt. Nur knapp sechs Prozent der Online-Käufer waren mindestens 70 Jahre alt. Laut einer Prognose soll sich die Gesamtzahl der Online-Käufer in Deutschland im Jahr 2025 auf 68,4 Millionen belaufen²⁸.

Die maßgeblichen Trends im Online-Handel lassen sich schlawortartig wie folgt zusammenfassen:

- Das Onlinewachstum hat sich durch die Corona-Pandemie deutlich beschleunigt. Der sprunghafte Zuwachs von knapp 14 Milliarden Euro bzw. 23 % von 2021 gegenüber 2020 mündet in einem Umsatz des Onlinehandels in Deutschland von rund 73 Milliarden Euro im Jahr 2020, 83 Milliarden Euro in 2021 und geschätzt rund 97 Milliarden Euro im Jahr 2022.

28

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/3979/umfrage/e-commerce-umsatz-in-deutschland-seit-1999/>

Inzwischen ist die Dynamik jedoch abgelaut – im 1. Quartal von 2024 gab es im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einen Rückgang von 2,6 %.

- Die größten Umsatztreiber sind die Branchen Elektro/Elektronik (+3,5 Mrd. Euro) und FMCG²⁹ (+2,3 Mrd. Euro). FMCG ist zudem der mit Abstand stärkste Wachstumstreiber mit +44 %, gefolgt von Heimwerken & Garten mit +30 %. Der Onlineanteil in den Branchen Fashion & Accessoires (Mode und Zubehör) und CE/Elektro liegt dadurch jeweils knapp unter 40 % – bei Mode vor allem durch den schwachen Gesamtmarkt bedingt.
- Mit einem Wachstum von mehr als 40 % gewinnen die sogenannten Marktplätze weiterhin an Bedeutung. Dadurch erreicht z.B. Amazon (Marktplatz und Eigenhandel) einen Anteil von 53 % am Onlinehandelsumsatz.
- Eine wichtige Rolle im Onlinekontext haben inzwischen Click & Collect-Angebote. 6,4 % der Onlineumsätze wurden abgeholt. Der Anteil der Bestellungen über Smartphone weiter gestiegen.
- Gleichzeitig gewinnen „neue Formen“ wie Instant-Shopping und Livestream-Shopping deutlich an Bedeutung³⁰.

Die zuvor beschriebenen Trends führen dazu, dass es zunehmend unwahrscheinlich wird, dass gerade in kleineren Gemeinden alle relevanten Warengruppen vor Ort angeboten werden können. Gerade im Elektronikbereich, aber auch bei Mode, Schuhen und Lederwaren usw. wird eine Kleinstadt wie Speicher gegenüber größeren Städten sowie dem Online-Handel kaum noch konkurrenzfähig sein, sodass sie sich, gemäß ihrem Versorgungsauftrag, vornehmlich auf die nahversorgungsrelevanten Warengruppen konzentrieren und diese ausbauen sollte. Mittel- bis langfristige Sortimente sollten hingegen vorwiegend in den umliegenden Mittelzentren, insbesondere der Stadt Bitburg, angeboten werden.

7.2.3 Exkurs zur Versorgungssituation in Speicher und der Umgebung

In Abstimmung mit der Obersten Landesplanungsbehörde wurde im Rahmen der erstmaligen Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Speicher im Jahr 2012 eine differenzierte Betrachtung des Einzugsbereichs vorgenommen. Anlass hierfür waren die langen Fahrwege aus einzelnen Gemeinden zu den umliegenden Versorgungsstandorten und die traditionellen Kaufgewohnheiten der lokalen und regionalen Bevölkerung.

Wie aus Abbildung 13 auf Seite 30 hervorgeht, liegen verschiedene Gemeinden, die nicht zu dem von der Regionalplanung zugewiesenen Einzugsbereich gehören, innerhalb eines 10 bis 15 Minuten-Pkw-Fahrradius um die Stadt Speicher. Hierzu zählen auch viele Ortsgemeinden, die der Verbandsgemeinde (VG) Bitburger Land oder der VG Wittlich-Land angehören.

²⁹ FMCG sind sogenannte „Schnelldrehende Produkte“, auch Fast Moving Consumer Goods (FMCG) genannt. Es handelt sich dabei um Warengüter, die schnell im Verkaufsregal wechseln bzw. rotieren. Darunter fallen Konsumgüter des täglichen Bedarfs, wie Nahrungsmittel, Körperpflegeprodukte, Reinigungsmittel etc., die Konsumenten häufig (z. B. wöchentlich), spontan, in der Regel routiniert und ohne lange zu überlegen einkaufen. Grund dafür ist bei den Gütern des täglichen Bedarfs der relativ niedrige Preis und die relativ einfache Substituierbarkeit der qualitativ häufig gleichwertigen Produkte (im Gegensatz z. B. zu Investitionsgütern oder Luxusgütern). Aber auch auf Letztere wird der Begriff angewendet, wenn es sich um Aktionsware handelt (beispielsweise Computer vom Lebensmitteldiscounter oder Kochtöpfe vom Kaffeeröster).

³⁰ HDE Online-Monitor 2021

Die Auswertung nach Fahrminuten mit dem Pkw zeigt, dass bereits innerhalb eines 10-Minuten-Fahrradius um den Ortskern der Stadt Speicher fast ebenso viele Menschen leben, wie in der gesamten VG Speicher. Die Bevölkerung im 15-Minuten Fahrradius ist nahezu doppelt so hoch.

	Zeit, KFZ, 5 min	Zeit, KFZ, 10 min	Zeit, KFZ, 15 min	Gemeinde
Bevölkerung gesamt	1.353	7.148	15.328	3.558
Fläche (km²)	6,41	46,56	146,53	15,43
Bevölkerungsdichte (EW/km²)	211,11	153,53	104,6	230,65
Ausländeranteil in %	13,72	12,56	11,21	15,48
Ausländeranteil Absolut	186	897	1.719	551

Tabelle 11: Einwohner*innen im 5-, 10- und 15-Minuten Fahrradius um die Stadt Speicher
(Quelle: on geo GmbH, Abfrage 05.10.2022)

Die Tabelle belegt, dass der Einzelhandelsstandort Speicher über die ihm zugeschriebene Nahversorgungsfunktion hinaus in das Umland ausstrahlt, was z.B. mit der relativ guten verkehrlichen Anbindung und der Lage der Stadt zu tun hat. So ist Bitburg von vielen Ortsgemeinden aus schlechter erreichbar als Speicher, wozu insbesondere die topografischen Gegebenheiten beitragen. Daher sollten die nahversorgungsrelevanten Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheits- und Körperpflege“, aber auch „Baumarktspezifische Waren“ (hier insbesondere Tiernahrung und -zubehör), „Bekleidung“, „Schuhe / Lederwaren“, „Sport / Camping“ sowie „Baby / Kinderartikel“ einer differenzierteren Betrachtung unterzogen werden.

7.2.4 Umsatz- und Flächenpotenziale

Im Rahmen des grundzentralen Versorgungsauftrags der Stadt Speicher, sollte vorrangig dafür Sorge getragen werden, die derzeit abwandernde Kaufkraft in den maßgeblichen Warengruppen vor Ort zu binden, um die Attraktivität der Stadt zu stärken und die Einzelhandelsstruktur langfristig zu stabilisieren.

Aus den zuvor beschriebenen Zahlen ergeben sich zunächst rechnerische vorhandene Umsatzpotenziale, woraus im Anschluss verfügbare Flächenpotenziale abgeleitet werden.

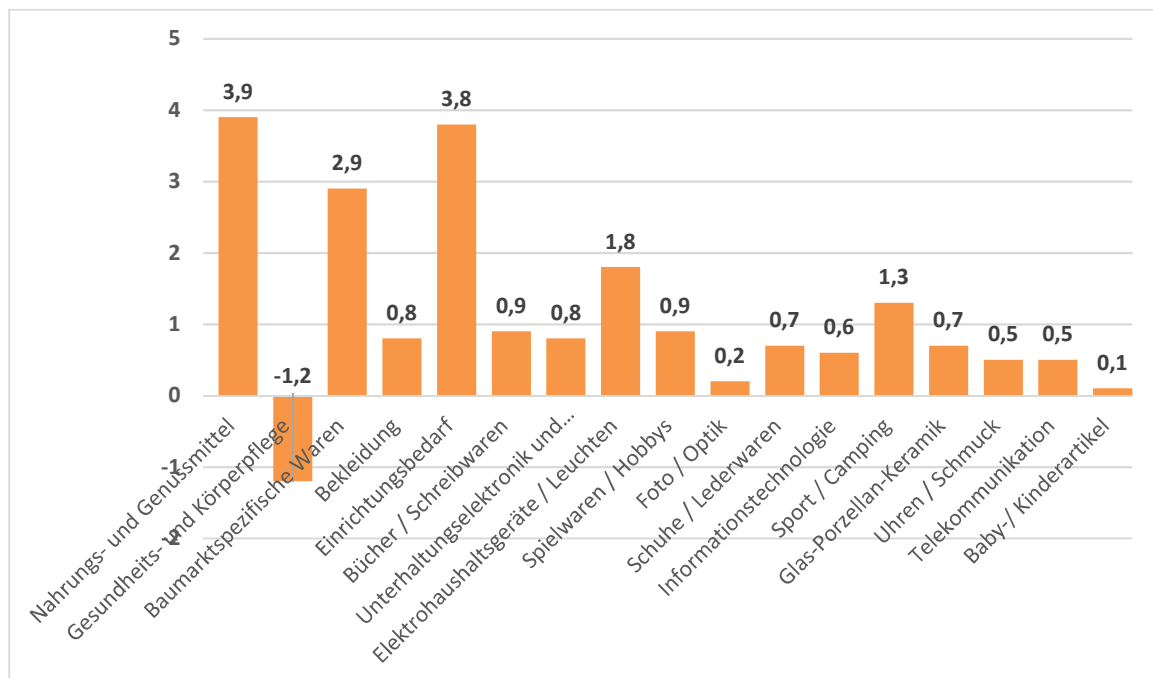


Abbildung 23: Rechnerische Umsatzpotenziale der einzelnen Warengruppen in Mio. € im Vergleich
(Quelle: Eigene Darstellung 2022, Aktualisierung: 2025)

Für die Betrachtung des Potenzials verschiedener Sortimentsgruppen für die Stadt Speicher und den übrigen Nahbereich ist ein Vergleich der Einzelhandelsentwicklung in den letzten Jahren von Interesse. Durch den Neubau bzw. die Verkaufsflächenvergrößerung von Betrieben haben sich die Kaufkraftbindungsquote sowie die errechneten Verkaufsflächenpotenziale zum Teil massiv verändert. Die nachfolgende Tabelle gibt hier einen Überblick und wird auch als Referenz für die Auswertung des vorhandenen Zahlenwerks für die einzelnen Sortimentsgruppen genommen.

Die Vergleichswerte stammen aus dem EZK des Jahres 2012 und den Zahlen, die im Zuge der begonnenen Fortschreibung im Jahr 2015 erhoben wurden, sowie den aktuell erhobenen und berechneten Werten aus dem Jahr 2022/23, mit Aktualisierung 2025.

Warengruppe	2012		2015		2025	
	Kaufkraftbindungs- quote in %	Theoretisches Verkaufsflächen- potenzial in m²	Kaufkraftbindungs- quote in %	Theoretisches Verkaufsflächen- potenzial in m²	Kaufkraftbindungs- quote in %	Theoretisches Verkaufsflächen- potenzial in m²
Nahrungs- und Genussmittel	58,1	2282	66,55	1.400	83,7	676
Gesundheits- und Körperpflege	64,3	385	65,13	284	126,2	-213
Baumarktspezifische Waren	26,9	3.360	35,44	2.306	49,9	823
Bekleidung	58,2	877	63,69	549	76,3	279
Einrichtungsbedarf	6,6	1.841	22,23	1.224	13,2	1251
Bücher / Schreibwaren	21,6	436	37,70	281	52,7	211
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	7,5	497	19,68	326	36,3	140
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	21,6	526	7,22	514	6,6	711
Spielwaren / Hobbys	25,8	373	6,77	344	16,3	411
Foto / Optik	32,7	257	40,58	183	79,5	28
Schuhe / Lederwaren	69,7	143	89,76	36	8,5	214
Informationstechnologie	18,5	220	21,55	182	27,4	132
Sport / Camping	0,0	314	0,00	254	0,0	401
Glas-Porzellan-Keramik	25,9	458	4,09	469	0,0	286
Uhren / Schmuck	15,9	105	16,99	98	23,2	66
Telekommunikation	0,0	141	0,00	162	0,0	198
Baby-/ Kinderartikel	0,0	63	0,00	60	0,0	39

Tabelle 12: Entwicklung der Kaufkraftbindung und der potenziellen Verkaufsfläche 2015 vs. 2025
(Quelle: Eigene Erhebungen / Berechnung 2012/2015/2025)

Für die einzelnen Sortimentsgruppen ergibt sich aus dem Zahlenwerk Folgendes:

→ **Nahrungs- und Genussmittel**

Der Bereich „Nahrungs- und Genussmittel“ liegt mit einer Kaufkraftbindungsquote von 83,7 % weiterhin erkennbar unter dem Maß der Vollversorgung. Zwar hat im Zuge der letzten Jahre eine Verbesserung der Versorgungssituation stattgefunden, mit einem Kaufkraftabfluss von 3,9 Mio. € kann jedoch weiterhin festgestellt werden, dass die Bevölkerung im Hinblick auf Lebensmittel derzeit leicht unterversorgt ist. Aus der Örtlichkeit kann darauf geschlossen werden, dass dieser Kaufkraftabfluss derzeit in die umliegenden Bereiche mit einer guten Nahversorgung stattfindet. Dies ist insbesondere in Richtung Bitburg der Fall, weil hier auch Kombinationseinkäufe angenommen werden können.

Da bereits nachgewiesen wurde, dass Speicher derzeit faktisch eine über die VG hinausgreifende Versorgung wahrnimmt, kann geschlussfolgert werden, dass eine Entwicklung der Versorgung in dieser Warengruppe über eine Schwelle von 100 % Kaufkraftbindung nicht nur vertretbar, sondern sogar erforderlich ist, um die Grundversorgung zu gewährleisten. Zumal sind keine schädlichen Auswirkungen auf umliegende Gemeinden festzustellen. Zudem ließ bereits die Schließung des EDEKA-Marktes ohne nennenswerte Auswirkungen in der Region, auf eine angemessene Eigenentwicklung Speichers - als zukünftiges Potenzial und zur Stärkung des Standortes - schließen. Dieser Betrachtungsansatz deckt sich zudem mit den Beobachtungen der örtlichen Bevölkerung und der Einzelhändler in Speicher. Die Neuansiedlung des Discounters NETTO sowie die Verkaufsflächenerweiterung des Vollsortimenters REWE und des Discounters ALDI haben in den letzten Jahren zwar für eine Stärkung der Kaufkraftbindungsquote und einer damit einhergehenden Stärkung des Einzelhandelsstandorts gesorgt, dennoch besteht ein ausreichendes Potenzial für die Ansiedlung eines weiteren Betriebs aus der Gruppe Nahrungs- und Genussmittel. Gleichzeitig muss den bestehenden Betrieben eine Verkaufsflächenerweiterung ermöglicht werden.

Bei Realisierung einer zusätzlichen Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² mit einer angenommenen jährlichen Flächenproduktivität von etwa 9.000 € / m², wie sie bei bekannten Discountern gängig ist, würde eine Kaufkraftbindungsquote von etwa 117,5 % generiert werden. Somit ist mit einer unschädlichen Entwicklung am Standort Speicher zu rechnen. Dies würde einer derzeit zu beobachtenden Bedeutung des Grundzentrums entsprechen und wird somit als tragfähig und verträglich mit den vorhandenen Angeboten in der Stadt Speicher und den Angeboten im Umland sowie den umliegenden zentralen Orten eingestuft. Das Potenzial kann dabei sowohl von neuen Ansiedlungen innerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche (Zentraler Versorgungsbereich Speicher oder Nahversorgungsbereiche) genutzt sowie für Erweiterungen durch vorhandene Betriebe herangezogen werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass keine schwerwiegende Verlagerung des Haupthandelsbereiches aus dem im Zusammenhang bebauten Innenbereich heraus stattfindet.

→ **Gesundheits- und Körperpflege**

Im Hinblick auf das Sortiment „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 anbieten. Des Weiteren zählen hierzu auch Apotheken, die i.d.R. zwar nur über eine kleine Verkaufsfläche verfügen, dafür

aber eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität aufweisen. Zu beachten ist dabei der Umstand, dass hier nicht nur frei verkäufliche Waren angeboten werden. Dies führt bei der gutachterlichen Einschätzung zu einer leichten Korrektur der Potenziale. Durch die Ansiedlung der ROSSMANN Filiale hat sich die Kaufkraftbindung von ehemals 65,1 % auf heute 126,2 % gesteigert. Anstelle des Kaufkraftabflusses von 1,2 Mio. € ist nun von einem -zufluss von 1,2 Mio. € auszugehen. Diese Entwicklung beruht auf der Tatsache, dass bereits 2015 (vor der Neuansiedlung) das errechnete Verkaufsflächenpotenzial bei lediglich 284 m² lag. Anbieter aus dem Bereich Drogeriewaren betreiben größtenteils Märkte von 400 bis 800 m². Im vorliegenden Fall wurde bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Speicher aus dem Jahr 2015 eine Verkaufsfläche von 600 m² als verträglich eingestuft. Da dieses Verkaufsflächenpotenzial durch die Errichtung des ROSSMANN Marktes ausgeschöpft wurde, ist das Potenzial für die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege, auch mit Hinblick auf Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe, heute nahezu „am Limit“. Weitere größere Ansiedlungen sind hier in verträglicher Form nicht mehr möglich.

→ **Baumarktspezifische Waren**

Die Warengruppe weist, wie bereits im Ursprungskonzept aus dem Jahr 2012 und der begonnenen Fortschreibung aus dem Jahr 2015, weiterhin eine deutliche Unterversorgung auf. Mit einer Bindungsquote von 49,9 % ist hier von einem Kaufkraftabfluss von 2,9 Mio. € auszugehen. Als größter Konkurrenzstandort ist Bitburg zu nennen, wo derzeit mehrere größere Märkte vorhanden sind. Das entspricht auch im Wesentlichen dem Versorgungsauftrag als Mittelzentrum.

Eine Erweiterung des baumarktspezifischen Warensortiments im Einzugsbereich kann auch für das Grundzentrum bedenkenlos ermöglicht werden. Ermittelt wurde ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von über 1.000 m². Klar ist allerdings auch, dass dieses Potenzial vor Ort aufgrund der Einstufung eines Grundzentrums und der Flächenverfügbarkeit nur bedingt umsetzbar sein wird. Eine Verkaufsfläche sollte perspektivisch dennoch ermöglicht werden. Eine Ansiedlung sollte dabei auch in den Randbereichen der Stadt Speicher geprüft werden, sofern eine entsprechende Fläche zur Verfügung steht.

Wünschenswert wäre die Deckung des Bedarfs für die Warenuntergruppe „Tiernahrung und -zubehör“ durch die Ansiedlung eines Fachmarktes vor Ort.

→ **Bekleidung**

Die Struktur in der Warengruppe „Bekleidung“ ist im Einzugsbereich bereits gut gemischt. Die Kaufkraftbindungsquote ist seit 2012 von 58,2 % (2015: 63,69 %) bis 2022 auf 76,3 % gestiegen, sodass sich für den Standort Speicher ein zusätzliches Potenzial von umgerechnet 0,8 Mio. € ergibt. Dies entspricht einem Verkaufsflächenpotenzial von 400 m².

Der Anstieg ist anhand der KIK-Ansiedlung zu begründen. Faktisch gibt es in der Stadt Speicher und dem zugeordneten Nahbereich jedoch keine weiteren Betriebe aus der Sortimentsgruppe Bekleidung.

Aus gutachterlicher Sicht sollte die Ansiedlung eines weiteren Betriebs unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit dennoch möglich sein. Entscheidend ist hierbei weiterhin die Schließung von Angebotslücken, um die unterschiedlichen Interessen der Bevölkerungsgruppen in den Angebotsmix mit einfließen zu lassen. Durch Neuansiedlungen würde vor allem der Stadtkern profitieren, was gleichzeitig einen positiven Einfluss auf die Standortattraktivität hätte.

Eine Verkaufsflächenerweiterung von 400 m² würde zwar die Kaufkraftbindung auf 110,2 % steigern, kann aber kaum Konkurrenz für andere Betriebe darstellen, da es, wie erwähnt, kaum Konkurrenzbetriebe gibt. Ein weiterer Betrieb würde lediglich eine Angebotserweiterung darstellen, die den Einzelhandelsstandort stärken könnte. Auswirkungen auf die umliegenden Zentren sind hierdurch nicht zu erwarten, da in dem Grundzentrum Speicher aufgrund der stadtstrukturellen Voraussetzungen ein „Shopping-Erlebnis“ nur schwer umzusetzen sein wird. Die Konkurrenz zu den Mittelzentren und zum Oberzentrum ist daher im genannten Maße vertretbar und entspricht infolgedessen lediglich dem Prinzip der freien Marktwirtschaft.

→ **Einrichtungsbedarf**

Im Bereich der Warengruppe „Einrichtungsbedarf“ werden im Jahr 2022 lediglich 13,2 % des Kaufkraftpotenzials am Standort gebunden. Dies führt zu einem Kaufkraftabfluss von 3,8 Mio. € und ergibt bei der zugrunde gelegten Flächenproduktivität ein theoretisches Verkaufsflächenpotenzial von 1.400 m². Aus den Berechnungen ist hier noch ein Entwicklungsspielraum festzustellen. Dieser sollte jedoch auf ein Verkaufsflächenpotenzial von etwa 600 m² beschränkt werden, welches für die grundzentrale Versorgung als angemessen erachtet wird. Dabei sind Ansiedlungen von zentrenrelevanten Angeboten, wie zum Beispiel Heimtextilien und Dekorationsartikel in der Innenstadt anzustreben, um identifizierte Lücken zu schließen.

→ **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 52,7 % und das sich hieraus ergebende zusätzliche Potenzial von 0,9 Mio. € bzw. 211 m² Verkaufsfläche ist daher nicht als absolute Kenngröße zu verstehen.

Geht man von einem tatsächlichen Bedarf von maximal 150 m² aus, so lässt sich hieraus durchaus die Verträglichkeit eines weiteren Buchladens im Innenstadtbereich oder der Erweiterung bestehender Angebote ableiten. Ein neuer Anbieter könnte zudem als Ergänzung des vorhandenen Angebots zu einer qualitativen Verbesserung des derzeitigen Besatzes und zu einer höheren Attraktivität der Kernstadt beitragen. Zu beachten ist dabei allerdings, dass dem Ausbau des vorhandenen Angebotes der Vorrang gegeben werden sollte.

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 Einzelhändler 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.

→ 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 Randsortiments angeboten. So ist beispielsweise der Verkauf von DVDs und CDs bei Discounter und Lebensmitteleinzelhändlern, Warenhäusern und Drogeriemärkten heute bereits Standard. Insofern muss zwischen den Medien und den eigentlichen Geräten genauer differenziert werden, um ein realistisches Gesamtbild der tatsächlichen Angebotsstruktur zu erhalten.

Im Einzugsbereich befinden sich nur wenige sonstige Einzelhändler, die Medien im Randsortiment führen. Zudem ist die Beurteilung des Angebotes von Waren der Unterhaltungselektronik auf derzeit nur einen Fachhändler beschränkt. 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, welche kaum quantifizierbar ist, jedoch nicht unterschätzt werden darf. Zudem ist hier ein klassisches Angebot von mittel- und oberzentralen Standorten zu sehen, was unter den Umständen der Nachfrage auch als gerechtfertigt anzusehen ist. Der zusätzliche Bedarf an solchen Waren, bei einer ermittelten Kaufkraftbindungsquote von 36,3 % und einem offenen Potenzial von 0,8 Mio. € bzw. 140 m² Verkaufsfläche, ist indes relativ hoch und lässt Spielräume für zusätzliche Ansiedlungen offen. Derzeit existiert lediglich ein Betrieb der betreffenden Branche in der Stadt Speicher, hierbei handelt es sich jedoch um einen EDV-Betrieb, sodass der Erwerb von Unterhaltungselektronik nicht gewährleistet ist. Daher wäre ein weiteres Geschäft wünschenswert, um ein Angebot aus der entsprechenden Warengruppe bieten zu können. Jedoch ist in Zweifel zu ziehen, dass ein weiterer Anbieter der Unterhaltungselektronik tatsächlich tragfähig ist. Daher sollte vorrangig angestrebt werden, eine Kombination mit weiteren Sortimenten zu ermöglichen. Dies ist in der Realität häufig der Fall. So kann ein Anbieter dieser Warengruppe in der Innenstadt mit Waren der Informationstechnologie, der Telekommunikation und von Elektrohaushaltsgeräten sein Sortiment breit aufstellen ohne Anbieter im zentralen Versorgungsbereich zu schädigen. Dies ist auch bei dem bestehenden Betrieb die derzeit vorhandene Angebotsstruktur und würde den Innenstadtbereich in seiner Funktion nachhaltig stärken.

Bedingt durch die derzeitige Lage des vorhandenen Betriebs wäre auch eine Zweigstelle denkbar. Als Alternative sind auch sehr spezialisierte Angebote in Betracht zu ziehen (z.B. High-End-Komponenten), die geringere Verkaufsflächenansprüche haben. Hier ist jedoch fraglich, ob ein solches Konzept am Standort Speicher dauerhaft wirtschaftlich betrieben werden kann. Diese Angebote sind in der Regel eher im zugeordneten Oberzentrum zu finden. Eine Ausweisung von neuen Flächen sollte daher auf eine Größe von ca. 200 m² beschränkt werden, wodurch die Kaufkraftbindungsquote auf 120 % ansteigen würde. Auch, da hier auch die Belange des Mittelzentrums zu berücksichtigen sind.

→ Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten

Der ermittelte Bedarf der Bevölkerung kann derzeit nicht vor Ort gedeckt werden. Durch Geschäftsschließungen und Änderungen der Angebotsstruktur sank die ermittelte Kaufkraftbindungsquote von 21,6 % (2012) auf 7,2 % (2015) bis auf 6,6 % im Jahr 2025. Daher ergibt sich ein Kaufkraftabfluss von 1,8 Mio. € und ein Verkaufsflächenpotenzial von 711 m². Allerdings ist auch hier die Tragfähigkeit eines solchen Betriebs für das Grundzentrum Speicher anzuzweifeln. Aus gutachterlicher

Sicht sollte das verfügbare Flächenpotenzial auf 200 m² korrigiert werden. Ansiedlungen 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 nicht gegeben und stark ausbaufähig. Die Kaufkraft wandert daher in die umliegenden Zentren ab. Hier ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass Kombinationsangebote mit Sortimenten anderer Warengruppen für Einzelhändler ein breiteres Angebotsspektrum eröffnen können. Auch die Konkurrenz durch Online-Angebote ist nicht zu unterschätzen. Ein innenstadtnaher Anbieter könnte für eine bessere Durchmischung des Angebotes im zentralen Versorgungsbereich sorgen und den Standort dadurch attraktiver machen, ohne das Mittelzentrum zu schwächen.

→ **Spielwaren / Hobby**

Das Angebot der Warengruppe „Spielwaren / Hobby“ ist in Speicher deutlich erkennbar unterrepräsentiert. Im Verhältnis zum Ursprungskonzept hat sich hier sogar eine Verschlechterung der Angebotsstruktur ergeben. Waren im Jahr 2012 noch 4 Läden mit der Warengruppe Spielwaren / Hobby in Speicher vertreten, so konnte in den Jahren 2015 und 2025 nur noch ein Laden identifiziert werden. Die erhobene Kaufkraftbindungsquote von 16,3 bedingt einen Kaufkraftabfluss von 0,9 Mio. €. Bei der maßgeblichen durchschnittlichen Flächenproduktivität ergibt sich hieraus ein theoretisches Verkaufsflächenpotenzial von etwa 411 m². Insofern wäre die Ansiedlung eines Fachgeschäftes für Bastel-, Hobby- und Modellbaubedarf in Speicher rechnerisch durchaus tragfähig. Eine dauerhafte Existenz ist jedoch eher in einem Mittelzentrum zu sehen. Eine realisierbare Verkaufsfläche von 150 m² kann jedoch als verträglich angenommen werden, zumal es Angebote gab, welche in 2012 noch vorhanden waren und in der Zwischenzeit weggefallen sind. Hier kann und sollte eine Nachnutzung angestrebt werden. Die Tragfähigkeit eines solchen Händlers hängt allerdings maßgeblich davon ab, wie die Bevölkerung das Angebot annimmt. Wünschenswert wäre die Ansiedlung eines Spielwarenfachgeschäftes oder eines spezialisierten Musikalienhändlers in einer städtebaulich integrierten Lage. Hier wäre ein kleines Fachgeschäft angemessen. Insgesamt gilt das vorgeschlagene Potenzial als oberer Richtwert, der voraussichtlich nicht in vollem Umfang ausgeschöpft werden kann.

→ **Foto / Optik**

Die Warengruppe „Foto / Optik“ ist in Speicher unterdurchschnittlich vertreten, wodurch das ermittelte Potenzial der lokalen Kaufkraft nicht in vollem Umfang gebunden werden kann. Durch die Neuansiedlung eines Betriebs Anfang 2023 ergibt sich nach den ermittelten Zahlen für die Warengruppe eine Kaufkraftbindungsquote von 79,5 % und somit ein offenes Potenzial von ca. 0,2 Mio. € bzw. 28 m² Verkaufsfläche.

Neben der Deckung bestimmter Angebote durch Einzelbetriebe oder als Aktionswaren bei Discontern oder Vollsortimentern - zumindest in kleinerem Umfang - finden sich hier heute zwei Fachgeschäfte für Brillen und Optik.

→ **Schuhe / Lederwaren**

In Speicher folgt aus dem vorhandenen Angebot eine Kaufkraftbindungsquote von lediglich 8,5 %. Das rechnerisch offene Potenzial ist daher bei ungebundenen 0,7 Mio. € mit einer potenziellen Verkaufsfläche von ca. 214 m² zu beziffern.

Vor dem Hintergrund, dass die Warengruppe zwei unterschiedliche Sortimentsbereiche umfasst, ist die Ansiedlung weiterer markttypischer Betriebsformen nur in eingeschränktem Umfang möglich. Die unterschiedlichen Sortimentsbereiche sind dabei Schuhe als meist eigenständiges Ladenlokal und Lederwaren als integrativer Bestandteil von Bekleidungs- oder auch Einrichtungsläden. Da in Speicher ein Lederwarenfachgeschäft vorhanden ist, ergibt sich hier ein anderes Verhältnis zum Sortiment „Schuhe“ als in anderen Untersuchungsgemeinden. Faktisch gibt es kein Schuhgeschäft, weshalb davon auszugehen ist, dass in dem Bereich noch erhebliches Potenzial besteht, welches nicht allein dem Mittelzentrum zuzuschreiben ist. Mittelfristig ist derzeit von einem Wegbrechen des vorhandenen Angebotes auszugehen. Das würde dazu führen, dass die Grundversorgung nicht mehr gewährleistet wäre.

→ **Informationstechnologie**

Informationstechnologie ist mit einer Kaufkraftbindungsquote von 27,4 % ebenfalls deutlich unterrepräsentiert. Aber auch hier gilt, dass die Sortimente dieser Warengruppe vielfach in Kombination mit anderen technischen Geräten angeboten werden und eine starke Nachfrage im Internet erfahren. Es wurde ein Abfluss der lokalen Kaufkraft von 0,6 Mio. € und ein Flächenpotenzial von 132 m² ermittelt.

Bei Neuansiedlungen sollte berücksichtigt werden, dass insbesondere in dieser Warengruppe ein starker Preiskampf stattfindet, der sich aktuell zu Gunsten des Internetvertriebs entwickelt. Eine vollständige Bindung der offenen Kaufkraftpotenziale sollte hier daher nicht angestrebt werden, da für diese Warengruppe auch ein originärer Versorgungsauftrag des Mittelzentrums vorliegt. Bei Neuansiedlungen ist im Hinblick auf die Einrichtung einer tragfähigen Verkaufsfläche von maximal 100 m² auszugehen. Zudem sollten Neuansiedlungen in der Innenstadt konzentriert werden. Eine Kombination mit anderen Angeboten ist dabei aber möglich.

→ **Sport / Camping**

Die Kaufkraft in der Warengruppe „Sport / Camping“ stellt sich, wie auch in den Jahren 2012 und 2015, durch das nicht vorhandene Angebot mit einer Bindungsquote von 0,0 % und einem Abfluss von 1,3 Mio. € in die umliegenden Zentren dar. Dies entspricht einem theoretischen Verkaufsflächenpotenzial von 401 m². Da in Speicher kein entsprechendes Angebot in der Innenstadt vorhanden ist, wäre hier eine Ansiedlung wünschenswert. Auch die Kombination mit anderen Angeboten bietet in der Innenstadt ein Potenzial von etwa 100 m², welches als verträglich angesehen werden kann, ohne das Mittelzentrum zu schwächen.

→ **Glas / Porzellan / Keramik**

Ebenso ist die Warengruppe „Glas / Porzellan / Keramik“ durch nicht vorhandene Angebote (Kaufkraftbindungsquote von 0,0 %) stark unterrepräsentiert. Es ergibt sich eine ungebundene Kaufkraft von 0,7 Mio. € und damit ein Verkaufsflächenpotenzial von 286 m².

Dieses rechnerische Potenzial entspricht dabei jedoch nicht einer „verträglichen“ Größenordnung und sollte daher bei maximal 150 m² für Neuansiedlungen angesetzt werden. Da das vorhandene Angebot aus dem Jahr 2015 mittlerweile weggefallen ist, stellt sich die Frage nach der Tragfähigkeit eines Betriebs aus der betreffenden Sortimentsgruppe. Glas / Porzellan / Keramik wird als untergeordnetes Sortiment ebenfalls in anderen Betrieben als (Aktions-)Ware angeboten, was die Ansiedlung eines Fachmarktes im Grundzentrum schwierig gestaltet. Um zumindest einen Teil des

vorhandenen Bedarf abzudecken und Lücken zu schließen wäre eine Neuansiedlung in der Innenstadt jedoch wünschenswert. Eine Abschöpfung der gesamten Kaufkraft für die Warengruppe ist nicht anzustreben, um der mittelzentralen Bedeutung der Waren gerecht zu werden.

→ Uhren / Schmuck

Das Angebot von Uhren und Schmuck ist in geringem Umfang vorhanden. Es ergibt sich bei einer Bindungsquote von 23,2 % ein ungebundenes Potenzial von 0,5 Mio. € und eine potenzielle Verkaufsfläche von 66 m².

In Bezug auf die grundzentrale Versorgungsfunktion Speichers sind Sortimente der Warengruppe „Uhren / Schmuck“ nicht vorrangig anzusiedeln, da auch eine dauerhaft tragfähige Existenz nicht als gesichert gelten kann. Diese Waren sollten vorrangig der Innenstadt eines Mittelzentrums vorbehalten werden. Auf der Grundlage der Berechnungen ist in Bezug zum ermittelten, vorhandenen Besatz ein Flächenpotenzial von 50 m² als verträglich und realistisch einzustufen. Entsprechende Verkaufsflächen sollten jedoch ausschließlich in der Innenstadt verortet werden.

→ Telekommunikation

Im Stadtgebiet ist derzeit, wie bereits in den Jahren 2012 und 2015 ermittelt, kein eigenständiges Angebot der Telekommunikation vorhanden. Eine untergeordnete Versorgung und Befriedigung der Nachfrage erfolgt vermutlich durch Einkäufe bei Discontnern oder Volls Sortimentern sowie durch Online-Shopping oder in Kombination mit Besorgungen im Mittel- oder Oberzentrum. Aufgrund der ermittelten Zahlen ergibt sich für die Warengruppe eine Kaufkraftbindungsquote von nur 0,0 %. Dies bedingt ein offenes Potenzial von 0,5 Mio. € und lässt eine zusätzliche theoretische Verkaufsfläche von 198 m² zu.

Dieser Wert erscheint auf Grund der geringen benötigten Fläche eines „Handy- und Internet-Ladengeschäftes“ jedoch deutlich zu hoch, sodass von maximal 50 m² Verkaufsfläche ausgegangen werden sollte. Die Ansiedlung eines entsprechenden Betriebes kann zur Belebung der Innenstadt beitragen und bietet dort bevölkerungsnahe Angebote und Beratungsdienstleistungen. Diese sollten mit Dienstleistungen der vor Ort als Netzbetreiber ansässigen Firmen kombiniert werden. Mit diesem Vorgehen ließe sich auch das Verkaufsflächenpotenzial annähernd ausschöpfen. Leerstände kleiner Ladenlokale bieten hier ausreichendes Entwicklungspotenzial. Natürlich muss sich dann das Sortiment entsprechend attraktiv und kundenorientiert darstellen. Die Konkurrenz im Internet ist zu berücksichtigen.

→ Baby- / Kinderartikel

Eine ähnliche Situation ergibt sich für die Warengruppe Baby / Kinderartikel. Auch hier ist weiterhin kein eigenständiges Angebot vertreten. Dies führt zu einer Kaufkraftbindungsquote von 0,0 % und stellt somit ein Potenzial von 0,1 Mio. € frei, welches auf 39 m² Verkaufsfläche gebunden werden könnte. Ein wesentlicher Faktor bei Betrieben in dieser Warengruppe ist vor allen Dingen eine qualifizierte Beratung.

Bedingt durch das gänzliche Fehlen dieser Warengruppe, auch wenn geringfügige Angebote im Randsortiment von Volls Sortimentern zu finden sind, kann hier ein Verkaufsflächenpotenzial von rund 150 m² zugestanden werden. Eine Ansiedlung sollte im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erfolgen. Die Kombinationen mit anderen Waren ist ratsam. So könnte beispielsweise das

Verkaufsflächenpotenzial aus den Warengruppe „Spielwaren“ oder „Kinderbekleidung“ mit eingebunden werden, um einen entsprechenden Anbieter genügend Fläche zur Verfügung zu stellen, wodurch mehrere (unterrepräsentierte) Warengruppen bedient werden könnten (z.B. Rofu Kinderland, BabyOne o.Ä.).

→ **Zusammenfassung**

Zusammengefasst ergeben sich aus den vorgenannten Betrachtungen gutachterlich bereinigte Flächenpotenziale. Diese sind jedoch nicht als absolute „Grenzwerte“, sondern eher als „empfohlener oberer Rahmen“ für Neuansiedlungen und Erweiterungen zu verstehen. Eine schrittweise Entwicklung dieser Potenziale wird empfohlen. Bei den Korrekturen wurde die (Mit-) Versorgung der amerikanischen Bevölkerung bereits berücksichtigt.

7.3 Räumlich-funktionale Entwicklungsspielräume

Unter den räumlich-funktionalen Entwicklungsspielräumen sind die zur Erweiterung oder Neuansiedlung geeigneten Flächen zu verstehen, die sich aufgrund der bereits ermittelten Vorgaben als besonders günstig erweisen. Dies können einzelne Grundstücke in der Innenstadt oder auch sinnvolle Potenziale zum Ausbau der Nahversorgung der Bevölkerung sein.

Die im Vorfeld ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume stecken dabei einen quantitativ realistischen „oberen Rahmen“ ab. Ob entsprechende Ansiedlungen auf den verfügbaren Flächen jedoch tatsächlich umgesetzt werden können, hängt von vielerlei Faktoren, z.B. der konkreten Lage, der verkehrlichen Erschließung, den topografischen Gegebenheiten, den verfügbaren Parkplätzen u.Ä. ab.

Ziel der Betrachtungen ist es, zunächst die Warengruppen, die nach der vorangegangenen Betrachtung unterrepräsentiert sind, an geeigneten Standorten zu integrieren. Demzufolge werden nachfolgend alle Potenzialflächen auf ihre spezifische Eignung für einzelne Warengruppen analysiert und diskutiert.

Auf die speziellen Bedürfnisse der Einzelhandelsbetriebe bestimmter Branchen, die zur Verbesserung der Angebotssituation in Speicher in den jeweiligen Warengruppen in Frage kommen, wird angemessen Rücksicht genommen.

Hierbei fließen u.a. folgende Kriterien bei der Standortwahl ein:

- Größe der verfügbaren Fläche und Lage im Stadtgefüge,
- potenzielle Verflechtung mit dem Innenstadtbereich,
- Verkehrliche Anbindung, Parkplatzsituation und
- Struktur der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung (städtebauliche Integration).

Dabei wird zwischen innerstädtischen und gesamtstädtischen Potenzialflächen mit den sich hieraus ergebenden Restriktionen unterschieden.

→ Innenstadtnahe Potenziale

An erster Stelle sind als potenzielle Entwicklungsflächen die bereits vorhandenen leerstehenden Ladenlokale in der Innenstadt Speichers zu nennen. Zwar hat sich hier seit dem Ursprungskonzept eine geringfügige Umstrukturierung ergeben. Dennoch findet sich die größte Häufung an Leerstand weiterhin im Zentrumsbereich der Stadt Speicher. Die hier vorliegenden Potenzialflächen ermöglichen einem Interessenten schnell und unkompliziert einen Einzelhandelsbetrieb zu eröffnen.

Auf der früheren Konzeption geht hervor, dass das ehemalige PLEWA-Gelände an der Ecke Kapellenstraße / Merscheider Weg als innenstadtnahe Potenzialfläche favorisiert wurde. Großes Potenzial wurde ebenfalls dem ehemaligen EDEKA-Standort an der Ecke Bahnhofsstraße / Mungelter Weg zugerechnet. An beiden Standorten haben sich jedoch strukturelle Änderungen ergeben, sodass an diesen Stellen nun Wohnbebauung realisiert wird. Zwar soll auch die Möglichkeit zur Ansiedlung kleinerer Betriebe gegeben werden, für großflächigen Einzelhandel stehen die Flächen jedoch nicht mehr zur Verfügung.

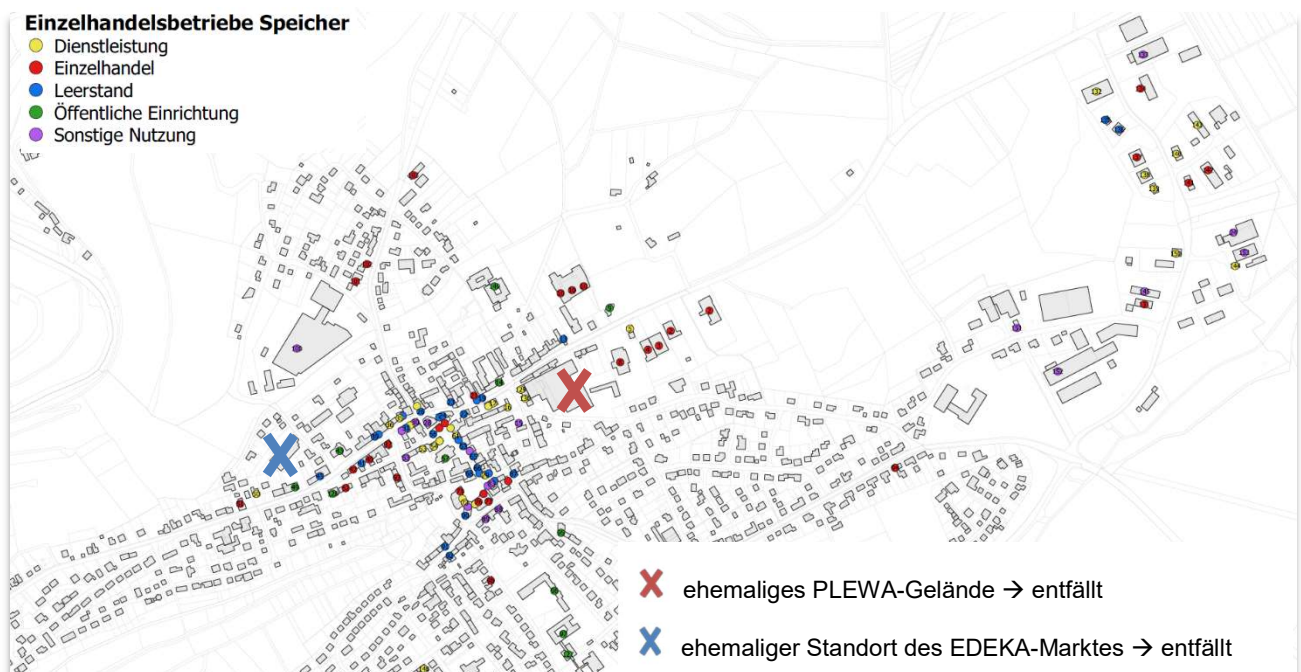


Abbildung 24: (ehemalige) Potenzialflächen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben
(Quelle: ISU 2022)

Nach wie vor ist es jedoch ein Bestreben, den Eingangsbereich zur Stadt Speicher - und hier vor allen Dingen in den Innenstadtbereich - aufzuwerten.

Entlang der Kapellenstraße haben sich in den letzten Jahren starke städtebauliche Veränderungen vollzogen, sodass sich hier nun eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben abzeichnet.

Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit ist eindeutig zu erkennen, dass Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im Bereich der Innenstadt überaus schwierig zu realisieren sind.

Die derzeitige städtebauliche Struktur lässt keine größeren Flächenpotenziale in der direkten Innenstadt erkennen. Durch die relativ beengte Struktur verbleibt für zukünftige Nutzungen innerhalb der Innenstadt nur ein sehr begrenzter Spielraum. Auch bedingt durch die Topografie und die städtebaulichen Restriktionen ist die bauliche Entwicklung stark eingeschränkt. Aus diesem Grund ist es nötig, auch die Potenziale im weiteren Stadtgefüge zu untersuchen und darzustellen.

→ Gesamtstädtische Potenziale

Weitere Potenzialflächen befinden sich in Stadtrandlage (östlicher Bereich der Kapellenstraße) sowie im Gewerbegebiet Speicher. Letztgenannter Bereich ist jedoch nur als Ausweichstandort zu sehen, um nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (z.B. Baumarktspezifische Sortimente, KFZ-Handel o.Ä.) unterzubringen. Im östlichen Bereich der Kapellenstraße befindet sich derzeit ein Autohaus und nebenliegend ein unbebautes Grundstück. Hier ergeben sich demnach Potenziale für Neuansiedlungen.

Vorrangig ist allerdings nach wie vor die Innenstadt zu stärken und die Leerstandsproblematik im Stadtgebiet anzugehen. Potenzial für (Neu-)Ansiedlung ergeben sich in der Innenstadt durch die derzeit ungenutzten Verkaufsflächen. Bei der örtlichen Begehung im Frühjahr 2022 wurden zahlreiche Leerstände erhoben, die für eine Nachverdichtung (um-)genutzt werden können und - im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung - sollten.



Abbildung 25: Innenstadtnahe Potenzialflächen für (Neu-) Ansiedlungen
(Quelle: Eigene Aufnahmen)

7.4 Fazit

Die Kaufkraftbindungsquote ist in der Stadt Speicher in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bereits nahezu am Limit.

In der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ kann die Ansiedlung eines Discounters oder Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von bis zu ca. 1.400 m² zu einer Verbesserung der Angebotsstruktur führen. Zudem sollte eine angemessene Erweiterung der Verkaufsflächen bestehender Betriebe ermöglicht werden.

Das Verkaufsflächenpotenzial im Bereich „Gesundheits- und Körperpflege“ ist bereits vollständig ausgeschöpft, weshalb hier keine Neuansiedlungen mehr möglich sind, zumal ein gewisser Anteil an Waren aus dieser Warengruppe auch bei der Neuansiedlung eines Discounters oder Vollsortimenters (siehe oben) hinzukommt.

In den übrigen Warengruppen verfügt die Stadt Speicher über offene Potenziale (= nicht gebundene Kaufkraft), welche in Teilen auch die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ermöglicht.

An den vorhandenen Flächenpotenzialen hat sich innerhalb der Periode zwischen der Beschlussfassung des Ursprungskonzeptes aus 2012 und der angefangenen Fortschreibung im Jahr 2015 bis heute kaum etwas geändert.

Zwar fallen größere Potenzialbereiche weg (Umnutzung des ehemaligen PLEWA-Geländes und des ehemaligen EDEKA-Standorts sowie erfolgte Neuansiedlungen und Erweiterungen entlang der Kapellenstraße), allerdings sind die Leerstände im Stadtzentrum nach wie vor vorhanden und bieten Potenzial für die Ansiedlung verschiedener kleinerer Betriebe. Neuansiedlungen großflächiger Betriebe sind jedoch aufgrund der Flächenansprüche im unmittelbaren Kernbereich der Stadt wohl nicht realisierbar.

Angemessene Erweiterungen vorhandener Betriebe sollten auf jeden Fall zugelassen werden, um eine Anpassung an die sich stetig ändernde Rahmenbedingungen des Marktes oder gesetzliche Vorgaben zu ermöglichen. Vergrößerungen der Verkaufsfläche führen nicht automatisch zu einer Steigerung des Umsatzes bzw. der Angebotsvielfalt und können nicht mit der gleichen Flächenproduktivität angesetzt werden.

8 Modelle der Einzelhandelsentwicklung

8.1 Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung

Die beiden Kenngrößen

- Bevölkerungsentwicklung und
- Entwicklung der einzelhandels-relevanten Kaufkraft

können als maßgebliche Einflussfaktoren für den Einzelhandel in den kommenden Jahren gesehen werden. Dabei ist neben der natürlichen Entwicklung der Bevölkerung, die in der Regel weniger flexiblen Verläufen folgt, insbesondere die Entwicklung der Kaufkraft pro Person in Abhängigkeit unvorhersehbarer Ereignisse zu berücksichtigen, die ähnlich wie die Banken- oder Wirtschaftskrise 2008 / 2009 auch Auswirkungen auf das Kaufverhalten sowie die Sparerquote in der Bevölkerung haben kann.

Es handelt sich bei den folgenden Betrachtungen daher lediglich um statistisch abgeleitete Schätzungen, die dem Konzept zu Grunde gelegt werden können. Entsprechend groß sind mögliche Unsicherheiten.

→ Bevölkerungsentwicklung

Um die absatzwirtschaftlichen Rahmengrößen herzuleiten, d.h. um abzuschätzen wie viel wirtschaftliches Potenzial eine Region für die Einzelhandelsansiedlung bietet, wird zunächst die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung herangezogen. Auf dieser Grundlage lassen sich die Kaufkrafttrends abschätzen.

Analysen der Bevölkerungsentwicklung der Stadt und der Verbandsgemeinde Speicher lassen erkennen, dass die Bevölkerung hier kontinuierlich zunimmt. Im Betrachtungszeitraum von 2000 bis 2025 stieg die Anzahl der Einwohner*innen der Stadt Speicher von 3.008 auf 3.877, entsprechend einem Plus von knapp 29 %. In der Verbandsgemeinde stieg die Bevölkerung von 7.864 auf 9.213 Einwohner*innen, was einem Zuwachs von mehr als 17 % entspricht. Trotz leichter Schwankungen um die Jahre 2003 bis 2005 ist im Gesamtbild ein leicht positiver Bevölkerungstrend zu verzeichnen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sich die demographische Entwicklung auch künftig weiter positiv entwickelt, was sich auf die Kaufkraft auswirkt.

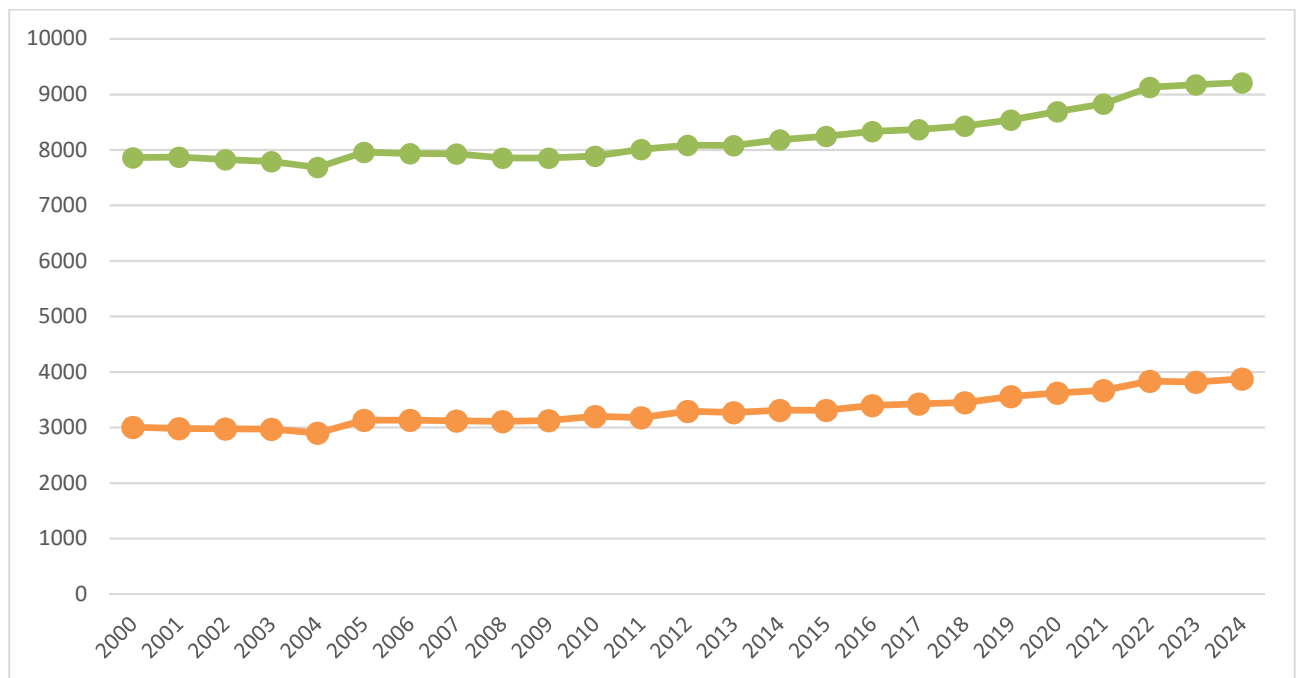


Abbildung 26: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Speicher und Verbandsgemeinde Speicher bis 2024
(Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Datenabfrage: 15.04.2025)

Zu berücksichtigen ist neben der amtlichen Einwohnerzahl auch die Zahl der amerikanischen Einwohner*innen und deren zukünftige Entwicklung. Bei der Aufstellung des Ursprungkonzeptes zeigte sich der Trend, dass es die Amerikaner*innen mehr in die Umlandgemeinden zieht und der Bedarf an Wohnsiedlungen auf militärischem Gelände rückläufig war. Durch die Schließung der ‚Housing‘ in Bitburg und eine Reduzierung des militärischen Personals konnte sich dieser Trend jedoch nicht weiter verfestigen. Derzeit (Stand 2022, neuere Zahlen wurden angefragt, liegen aber noch nicht vor) leben 2.143 amerikanische Staatsbürger*innen in der Verbandsgemeinde Speicher, diese werden - wie bereits ausführlich erläutert - anteilmäßig mit in die Entwicklung der Kaufkraft einbezogen.

Für die Zukunft wird davon ausgegangen, dass sie die Zahl der Amerikaner*innen zumindest nicht weiter verringert, da die Air Base Spangdahlem durch den anhaltenden Ukrainekrieg eher eine Bedeutungssteigerung als einen Bedeutungsverlust erfahren dürfte.

→ Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

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

In der vorliegenden Untersuchung wird auf die Zahlen der GfK GeoMarketing GmbH zurückgegriffen, da diese für ganz Deutschland zur Verfügung stehen und daher verifiziert und vergleichbar sind. Diese Zahlen werden auch von den Industrie- und Handelskammern für vergleichende Betrachtungen und Prognosen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung 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 tatsächliche, 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.

Da die Ermittlung der deutschlandweiten Kaufkraft jährlich starken Schwankungen unterliegt, ist eine direkte Vergleichbarkeit über mehrere Jahre hinweg nicht unmittelbar gegeben. So sank die Einzelhandelskaufkraft im bundesdeutschen Durchschnitt von 2008 bis 2010 und stieg seitdem bis einschließlich 2016 kontinuierlich an. Nachdem die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den folgenden Jahren wieder stark absank, unterliegt der Wert seit 2019 extremen Schwankungen. Diese sind nicht zuletzt auf die Coronapandemie und die allgemeine Weltwirtschaftslage zurückzuführen. Die Schwankungen lassen sich aber nicht immer im gleichen Verhältnis auch in den einzelnen Warengruppen erkennen. Vielmehr gab es hier teilweise weniger starke oder auch stärker ausgeprägte Schwankungen, die sich teils wieder umkehrten. Während die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen trotz globaler Krisen (Finanzkrise, Coronapandemie ...), relativ stabil bleibt, sind andere Warengruppen („Luxusgüter“) stärker von den Weltgeschehnissen abhängig.

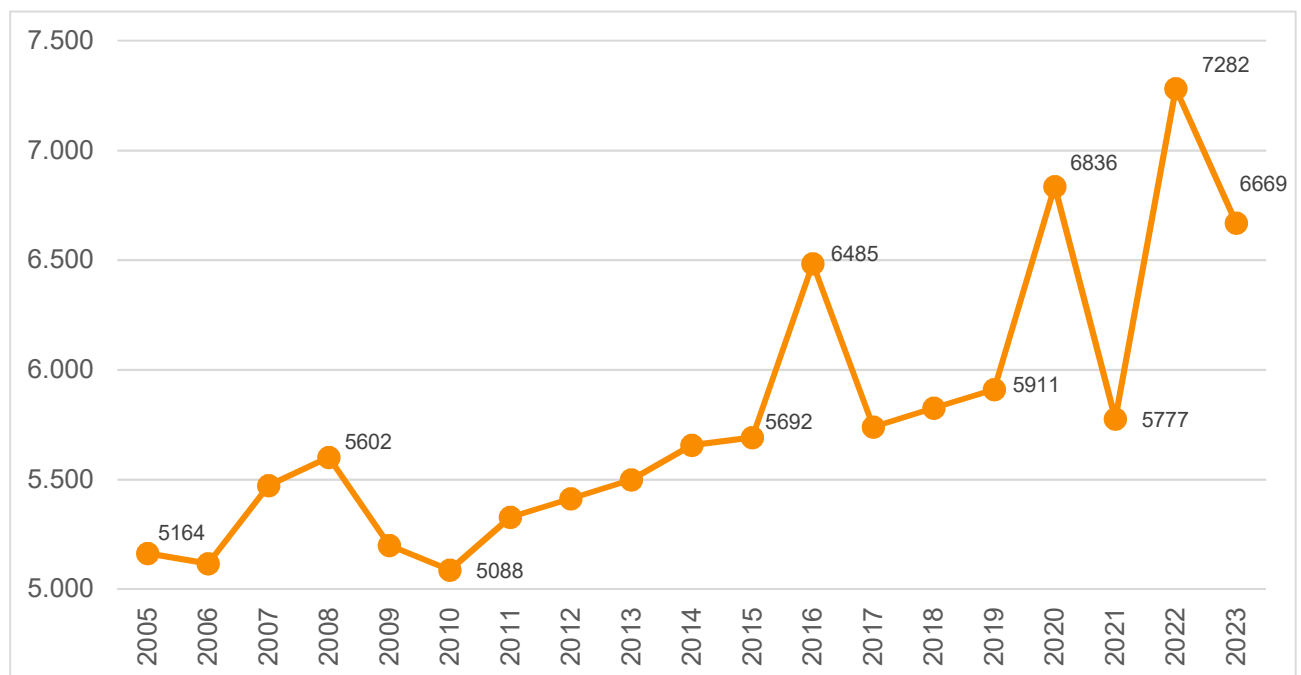


Abbildung 27: Entwicklung der Einzelhandelskaufkraft pro Person und Jahr im bundesdeutschen Durchschnitt
(Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der statistischen Kennwerte der GfK und IHK Trier)

8.2 Steuerungsmodelle der Einzelhandelsentwicklung

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

Durch die unterschiedlichen Ansätze werden die Zusammenhänge der Zentren- und Versorgungsstruktur kenntlich gemacht und die Auswirkungen von Ansiedlung, Aus- oder Rückbau von Einzelhandelsstandorten beschrieben.

In den dargestellten Szenarien werden zentrale Versorgungsbereiche sowie die städtebaulich integrierten und nicht integrierten Einzelhandelsstandorte vereinfacht beschrieben, um unter idealtypischen Entwicklungsszenarien die Folgewirkungen der Standortentwicklung aufzuzeigen.

→ **Szenario 1 | Freies Spiel der Kräfte**

Diese auch „Laissez-faire-Szenario“ genannte Sichtweise basiert auf der Annahme, dass bei Einzelhandelsansiedlungen keine politischen und planerischen Restriktionen seitens der Kommune greifen. Dem Ansiedlungsdruck, meist auf nicht integrierte Standorte, wird nicht mit städtebaulich-funktionalen Steuerungen begegnet. Investoren und Unternehmer entscheiden stattdessen alleine über Ansiedlungsvorhaben, Verlagerungen und Erweiterungen ohne an ein (obligatorisches) übergeordnetes Steuerungsleitbild gebunden zu sein.

Die wahrscheinlichste Entwicklung ist die Ansiedlung von autokundenorientierten Einzelhandelsbetrieben auf preisgünstigen Grundstücken in bestehenden oder neuen städttebaulich nicht integrierten Lagen, was die bestehende hierarchische Zentrenstruktur gefährdet. Die innenstadt-inhärenten integrierten Betriebe werden durch den Kaufkraftabfluss geschwächt, was eine Reduzierung des Versorgungsangebotes nach sich zieht. Dies führt zu Geschäftsaufgaben und demzufolge zu vermehrten Leerständen von Ladenlokalen in der Innenstadt.

→ **Kurzbewertung:**

Die Standortplanung von Einzelhandelsunternehmen und die kommunale Entwicklungsplanung stehen häufig im Gegensatz zueinander, da das Interesse des Handels auf niedrige Betriebskosten und bei der Neuansiedlung auf möglichst geringe Erststellungs- und Baukosten (Grundstückspreis, Erschließung, Bauweise etc.) ausgerichtet ist, während sich das Interesse der Stadtentwicklung am Versorgungsbedarf der gesamten Bevölkerung orientiert. Es lässt sich daher mit großer Sicherheit prognostizieren, dass Standorte außerhalb der ausgewiesenen Zentren, an denen die Grundstückskosten niedrig sind, zugleich aber eine gute Erreichbarkeit für den individuell motorisierten Verbraucher gegeben ist und möglichst gute Parkmöglichkeiten geschaffen werden können, gesucht werden.

In Speicher würde die freie Entfaltung der Kräfte des Marktes voraussichtlich zu einer unkontrollierten Entwicklung im Bereich des nicht integrierten Gewerbegebiets führen und die Entwicklung der Innenstadt gänzlich stoppen. Gerade durch die topografische Lage der Stadt ist diesem Szenario aus planerischer Sicht entschieden entgegenzuwirken. Durch freie Flächen auf gewerblichen Grundstücken bieten diese Gebiete gute infrastrukturelle Voraussetzungen, um problemlos weitere Ansiedlungen zu realisieren. Dabei ist auch die Erweiterung nicht integrierter

Einzelhandelsbetriebe zu berücksichtigen, die eine eher schleichende Schwächung der Innenstadt zur Folge hätten.

Eine derartige „ungeordnete“ städtebauliche Entwicklung nutzt die bestehenden Zentren- und Stadtstrukturen nicht und beachtet auch keine gestalterischen Aspekte zur Eingliederung in das Stadtbild. Demnach würde sich eine zunehmend diffuse Verteilung der Einzelhandelsbetriebe durchsetzen.

Durch die Erweiterung oder Ansiedlung großflächiger Betriebe „auf der grünen Wiese“, also an nicht integrierten Standorten, würde die Innenstadt erheblich leiden. Ein ‚Trading-Down‘-Effekt wäre dann zu befürchten.

→ **Szenario 2 | Schwerpunkt Innenstadt**

Hierbei wird die Einzelhandelsstruktur so gesteuert, dass die kleinteilige Geschäftsstruktur vorrangig gefördert und ein attraktiver Angebotsmix erhalten bzw. entwickelt wird. Es gilt innerhalb der kompakten Zentren Leerstände zu vermeiden und diese Räumlichkeiten für Einzelhandelsansiedlungen zu nutzen. Das übergeordnete Ziel dieses Szenarios ist die Sicherung und der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche. Daher wird eine Verbesserung der Service-Leistungen („König Kunde“), eine Attraktivierung der zentralen Bereiche und eine Verbesserung der Infrastruktur angestrebt.

Kernpunkt ist somit die städtebaulich-funktionale Gliederung und Entwicklung mit einer klaren hierarchischen Abstufung. Die Konzentration gilt dabei eindeutig dem Stadtzentrum und weiteren ausgewählten Standorten, wobei der Innenstadt die größte Bedeutung beigemessen wird. Sie zu entwickeln ist das maßgebliche Ziel bei der stetigen Optimierung des Einzelhandels. Es wird dabei stets das Ziel verfolgt alle Sortimente entsprechend der Nachfrage möglichst zu 100 % vorzuhalten. Eine völlige Deckung des Bedarfs nach Abstufung der Zentrenrelevanz gilt als optimale Einzelhandelsstruktur.

Eine Neuentwicklung von Standorten wird nicht restriktiv untersagt, muss aber mit den Entwicklungen der derzeitigen Zentrenstruktur abgestimmt sein und sich zeitlich dieser Vollentwicklung unterwerfen. Eine Einzelhandelssteuerung unter diesen Voraussetzungen schafft einen klaren räumlichen und funktionalen Rahmen für derartige Entwicklungen. Basierend auf Sortiments- und Größenstrukturen sowie der funktionalen hierarchischen Gliederung wird die Einzelhandelsentwicklung auf bestimmte Standorte beschränkt.

→ *Kurzbewertung:*

Durch die strikte städtebaulich-funktionale Zentrengliederung wird die Sicherung und Stärkung des Stadtzentrums angestrebt. Da der Hauptfokus weiterer Einzelhandelsansiedlungen auf diesen zentralen Versorgungsbereich ausgerichtet ist und begleitend eine Steigerung der Attraktivität vonstatten geht, ist eine Bindung der Kaufkraft wahrscheinlich.

In Speicher sind für eine solche Entwicklung aber nur begrenzte räumliche Potenziale vorhanden, die auch schon zuvor diskutiert wurden. Zwar gilt die vorrangige Entwicklung der Innenstadt als oberste Prämisse, allerdings setzt die Umsetzung dieses Szenarios voraus, dass die benötigten Flächen auch tatsächlich zur Verfügung stehen oder durch planerische Instrumente geschaffen werden können. Gerade größere, zusammenhängende Flächen, die auch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ermöglichen, sind jedoch in Speicher nicht vorhanden.

Erst nach vollständiger Entwicklung des Kernbereichs soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auch auf die direkte Umgebung ausgeweitet werden.

Auf Wünsche von Betrieben, Investoren und Projektentwicklern wird bei dieser planerischen Optimierung nicht eingegangen. In der Folge können einige potenzielle Nutzungen nicht am Standort realisiert werden. Durch die Fokussierung auf die Innenstadt kann sich ein Nachteil für die nicht integrierten Flächen ergeben, da mögliche Ansiedlungen erschwert werden und dadurch Entwicklungschancen ungenutzt bleiben. Dies kann u.U. die wohnortnahe Nahversorgung gefährden.

→ **Szenario 3 | Gezielte Einzelhandelssteuerung**

Im Gegensatz zum vorherigen Szenario werden bei der gezielten Einzelhandelssteuerung keine starren Prioritäten bei der Einzelhandelsansiedlung festgelegt. Zwar wird auch hier die Einzelhandelsentwicklung grundsätzlich gezielt und nach klaren räumlich-funktionalen Vorgaben gesteuert, allerdings spielt hierbei nicht nur die Innenstadt eine Rolle, sondern die Entwicklungen der vergangenen Jahre – in Speicher insbesondere im Bereich der Kapellenstraße – werden ihrer Bedeutung entsprechend berücksichtigt. Dies bedeutet die Konzentration des Einzelhandels auf ausgewählte Schwerpunktbereiche unter Berücksichtigung der Sortiments- und Größenstrukturen, sowie der funktionalen Rahmenbedingungen des Standortes.

Darüber hinaus bestimmen die absatzwirtschaftlichen Potenziale die Marktentwicklung, d.h. die sortimentsspezifischen Rahmenbedingungen legen Art und Umfang von Neuansiedlungen und Erweiterungen fest. Deshalb kann „gezielt“ reagiert werden. Unterrepräsentierte Sortimente werden bevorzugt, während über eine Ansiedlung von Sortimenten, deren Kaufkraft nahezu ausgeschöpft oder bereits überschritten ist, im Einzelfall zu urteilen ist. Dabei ist auch die Ablehnung bestimmter Ansiedlungen in Betracht zu ziehen.

Im Zuge bestimmter Umsiedlungs- und Ansiedlungsvorhaben gibt eine Einzelfallbeurteilung jeweils Aufschluss über die Tragfähigkeit des Vorhabens und die Verträglichkeit am gewünschten Standort. Auch die Risiken und Gefahren den vorherrschenden Sortimentsbestand und die derzeitige Zentrenstruktur betreffend, können eingeschätzt und gezielt untersucht werden.

Auf der einen Seite wird versucht die Vorgaben einer stringenten Steuerung umzusetzen, um eine zukunftsfähige räumlich-funktionale Entwicklung zu garantieren. Auf der anderen Seite wird mit Einzelfällen gerechnet, die von der Steuerungspolitik abweichen und die postulierten Leit- und Grundsätze nicht erfüllen können. Derartige Ansiedlungen werden nicht von vornherein ausgeschlossen, sondern durchlaufen einen Prozess der Abwägung und Entscheidungsfindung, um herauszufinden, ob sie dem Zeitgeist entsprechend das vorhandene Konzept aufwerten und unterstützen können.

So kann es im Gegensatz zum „Schwerpunkt-Szenario“ zu einer einmaligen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit politischer Präferenz für einen integrierten Standort an einem durch Gutachten als unschädlich belegten sonstigen Standort kommen. Der Gemeinde werden somit Spielräume eröffnet, die sich den aktuellen Gegebenheiten des Marktes anpassen.

→ *Kurzbewertung:*

Dieses Szenario macht die Bedeutung eines Rahmenkonzeptes für die Einzelhandelsentwicklung auf Ebene der gesamten Stadt Speicher und ihrem Nahbereich sowie die Notwendigkeit der Anpassung an aktuelle Entwicklungen deutlich.

Mit der vorliegenden qualitativen und quantitativen Analyse können sich zukünftige Projekte an formulierten Leitbildern orientieren. Den Entscheidungsträgern wird es ermöglicht, auf Grundlage des Konzeptes (hier Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022/23) gezielt in die Einzelhandelsentwicklung einzugreifen und öffentliche und private Interessen angemessen gegeneinander abzuwägen.

Die Flächenpotenziale für die unterschiedlichen Warengruppen wurden bereits dargestellt und diskutiert. Eine gezielte Einzelhandelssteuerung würde basierend auf dieser Liste Flächen in der genannten Größenordnung zulassen. Geringe Abweichungen und Überschreitungen würden nach speziellen Untersuchungen auf die Schädlichkeit oder Unschädlichkeit des Vorhabens hin ermöglicht werden. Demzufolge gibt die Liste nur Orientierungswerte an, die sich im Einzelfall - auch nach Veränderungen am Markt - stützen oder widerlegen lassen.

Das Szenario sorgt für eine bedarfsgerechte Entwicklung der Stadt und die Sicherung ihres Versorgungsauftrags. Dabei werden sowohl die Rahmenbedingungen der Betriebe als auch die politischen Steuerungsmöglichkeiten gleichermaßen gewichtet. Eine ausgewogene Entwicklung im Sinne der Versorgung der Bevölkerung kann auf Dauer gesehen ermöglicht werden. Dabei berücksichtigt dieses Szenario auch die Nahversorgungsaufgabe der Stadt Speicher für den zugewiesenen Einzugsbereich.

8.3 Fazit

Die aufgeführten Szenarien machen deutlich, dass die Entwicklung des Einzelhandels in Speicher durch eine Steuerungspolitik gelenkt werden kann. Während weder die zu strenge Regelung für Ansiedlungen noch die ungesteuerte Entwicklung wünschenswert erscheinen, ist die gezielte Steuerung das geeignete Instrument auf die Entwicklungen des Marktes zu reagieren und neben der Stärkung des Zentrums auch Vorhaben mit Platzbedarf an sonstigen Standorten unter Vermeidung schädlicher Auswirkungen zuzulassen. Es dient damit der Findung des „goldenen Mittelweges“ zwischen privaten Interessen und den restriktiven planerischen und politischen Vorgaben.

Zudem lässt die Aufstellung eines abgestimmten Gesamtkonzeptes auch eine weitere Beobachtung des Marktes unter der Maßgabe zu, dass auch auf veränderte Rahmenbedingungen flexibel reagiert werden kann.

9 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

9.1 Ziele und Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung Speichers

Bei der Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es nicht nur erforderlich, die Angebotsstrukturen quantitativ und räumlich darzustellen und die absatzwirtschaftlichen Spielräume zu ermitteln. Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist es zu untersuchen, ob und wenn ja, welche Gebiete innerhalb der Stadt zukünftig für die Fortführung von Einzelhandelsnutzungen bzw. für zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen geeignet erscheinen (Entwicklungsbereiche) und welche übergeordneten Ziele diesen Entwicklungen zu Grunde gelegt werden. Aus dieser Untersuchung heraus muss dann das eigentliche Zentrenkonzept entwickelt werden, welches die Vorgaben des LEP IV umsetzt und festschreibt.

Nachdem ein solches Konzept erstmalig aufgestellt wurde, ist es darüber hinaus empfehlenswert regelmäßige Überprüfungen der Ist-Situation durchzuführen, um auf stattgefundene oder stattfindende Entwicklungen reagieren zu können. In vielen Fällen wird dann eine Fortschreibung des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes notwendig. Im Zuge einer solchen Fortschreibung kann es auch zu einer Änderung der wesentlichen Ziele und Inhalte eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, wie z.B. der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche oder den spezifischen Sortimentslisten kommen. Nur so kann der aktuellen Entwicklung und einer gezielten Steuerung des Einzelhandels entsprochen werden.

9.1.1 Übergeordnete Ziele

Die übergeordneten Leitlinien ergeben sich aus der zuvor nochmals zusammengefassten einzelhandels- und zentrenspezifischen Situation in der Stadt Speicher sowie im Verbandsgemeindegebiet, den daraus resultierenden Bewertungen und 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 Speicher wird von gutachterlicher Seite weiterhin die **Stärkung des Stadtzentrums** gesehen. Außerdem wird eine Fortentwicklung der zentrenunschädlichen Standorte zur Deckung des Bedarfs der Bevölkerung aus dem ermittelten Einzugsbereich angestrebt, wobei hier darauf zu achten ist, dass die Randsortimente auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. Dies kann durch eine entsprechende bauleitplanerische Steuerung geschehen.

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

- Sicherung und Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches der Stadt Speicher und Stärkung der Randbereiche (insbesondere bei Angebotslücken),
- Reduzierung und Vermeidung von Leerständen mit Priorität auf der Innenstadt,
- Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion für das Umland,
- Sicherung und Ausbau eines attraktiven und vielschichtigen Einzelhandelsangebotes sowie der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt,
- Sicherung von Gewerbegebieten für die vorrangige Ansiedlung von Handwerk, Dienstleistungen und produzierendem Gewerbe.

9.1.2 Grundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels

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

Dabei soll im Hinblick auf die zukünftige bauleitplanerische Umsetzung darauf hingewiesen werden, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als abwägungsrelevantes, städtebauliches Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zwar eine wichtige Entscheidungsgrundlage 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 im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“**

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen auch zukünftig nur noch im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ realisiert werden. Dies gilt generell für strukturprägende Betriebsgrößenordnungen, von denen an anderer Stelle Negativauswirkungen auf den Stadtkern zu erwarten sind. Die strukturprägende Größenordnung ist dabei abhängig vom Hauptsortiment des Betriebes. Gemeint sind damit auch kleine Betriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit. Die Vorgaben des LEP IV bleiben hiervon unberührt; auf das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB wird verwiesen.

→ **Grundsatz 2: Sicherung der Nahversorgung durch den zentralen Versorgungsbereich „Kapellenstraße“**

Als Grundzentrum ist es ureigene Aufgabe der Stadt Speicher die Nahversorgung der Bevölkerung im Nahbereich sicher zu stellen. Hierzu soll diese Funktion vorrangig ausgebaut und gemessen am Bedarf entwickelt werden. Diese Entwicklung soll in den zentralen Versorgungsbereichen stattfinden, um diese funktionell zu stärken und dem Auftrag des zentralörtlichen Systems nachzukommen. Dadurch ist auch eine Aufwertung des Handelsstandortes Speicher insgesamt zu erwarten. Vor allem der zentrale Versorgungsbereich „Kapellenstraße“ bietet sich aufgrund der bisherigen Ansiedelungen und den Erweiterungsmöglichkeiten hierfür an. Dieser soll für die Sortimentsgruppen der Nahversorgung gesichert und ausgebaut werden.

→ **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 widerspricht, 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 für größere Betriebe eine maximale Fläche für Randsortimente, unabhängig vom Verkaufsflächenanteil zu definieren. Dies ist im Einzelfall im Rahmen der Bauleitplanung zu entscheiden. Hier sollte je nach Vorhaben ein Nachweis erbracht werden, welche Auswirkungen sich durch die Randsortimente auf den Besatz im zentralen Versorgungsbereich ergeben könnten. Demnach ist dann eine angemessene Entscheidung über die Reglementierung der Randsortimente im Einzelfall zu treffen.

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

Ausnahmsweise sollen kleinflächige Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang erfolgt,
- eine flächen- und umsatzbezogene Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 BauNVO nicht überschritten wird.

9.2 Ausweisung der zukünftigen zentralen Versorgungsbereiche

Ein zentraler Punkt des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Speicher ist die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet. Diese Abgrenzung basiert auf dem aktuellen Bestand der Einzelhandelsangebote - die im Jahr 2022 durch eine Begehung erhoben wurden - sowie der Steuerungsabsicht der Stadt Speicher für die weitere Entwicklung des Einzelhandels an den jeweiligen Standorten.

Im **Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** sind prinzipiell **alle Sortimente** zulässig. Hier sind prinzipiell auch großflächige Betriebe möglich. Die Vorgaben der Regional- und Landesplanung für Grundzentren und die ermittelten Potenziale im Hinblick auf mögliche städtebaulich schädliche Auswirkungen in der Stadt und den umliegenden Zentren sind hierbei aber zu berücksichtigen. Im Vergleich zum Ursprungskonzept aus 2012 und der begonnenen Fortschreibung von 2015 erfolgt eine geringfügige Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Dies birgt die Absicht eine stärkere Konzentration der zukünftigen Entwicklung auf die Innenstadt rund um den Marktplatz und die im Westen der Innenstadt liegenden Leerstände zu erreichen. Die Leerstände entlang der Kapellenstraße bieten jedoch nach wie vor eine Potenzialfläche für mögliche Ansiedlung von innenstadtrelevanten Betrieben und sollen daher auch zukünftig in den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ fallen, um bei Planungsideen einer Nachnutzung bedacht zu werden.

Die ehemals leerstehenden Gebäude im Bereich des aufgegebenen EDEKA-Marktes an der Bahnhofsstraße, Ecke Mungelter Weg, wurden zwischenzeitlich abgerissen. Hier erfolgt eine andere städtebauliche Entwicklung (Wohnbebauung). Daher werden die Flächen aus dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ herausgenommen.

Auch das ehemalige PLEWA-Gelände ist aufgrund der dortigen Entwicklungen nicht mehr Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“.

Zudem wird weiterhin ein **Zentraler Versorgungsbereich Kapellenstraße** ausgewiesen, welcher Sortimente der **Nahversorgung** sowie darüber hinaus **nicht zentrenrelevante Sortimente** zulässt. Hiermit wird der tatsächlichen Situation in diesem Areal der Stadt Rechnung getragen und einer weiteren zielgerichteten Entwicklung die notwendige Grundlage gegeben. Der Bereich wird im Osten vergrößert, sodass alle potenziellen Ansiedlungs-/ Erweiterungsflächen dem zentralen Versorgungsbereich „Kapellenstraße“ zugeordnet werden. Durch die sortimentsspezifischen Einschränkungen können negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ vermieden und eine zielgerichtete Entwicklung sichergestellt werden.

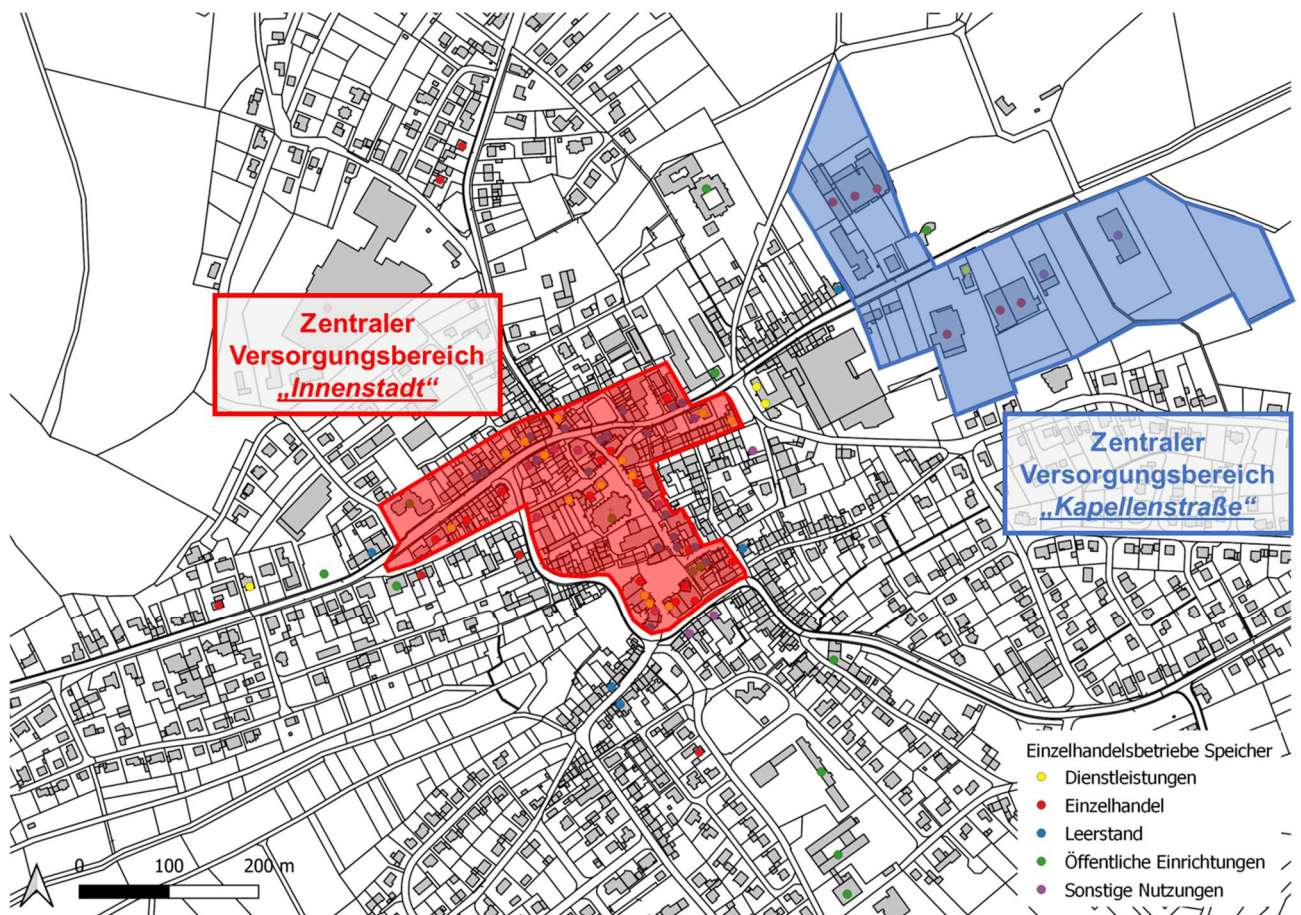


Abbildung 28: Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Speicher

(Quelle: Liegenschaftskarte | Eigene Darstellung auf der Grundlage der Bestandserhebung 2022)

9.3 Lokalspezifische Sortimentslisten

Alle Sortimente werden in drei Gruppen aufgeteilt:

Im **Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** sind demnach **alle Sortimente** zulässig.

Im auf die - im Wesentlichen - Nahversorgung beschränkten **Zentralen Versorgungsbereich Kapellenstraße** sind lediglich die **nahversorgungsrelevanten** und die **nicht zentrenrelevanten Sortimente** zulässig.

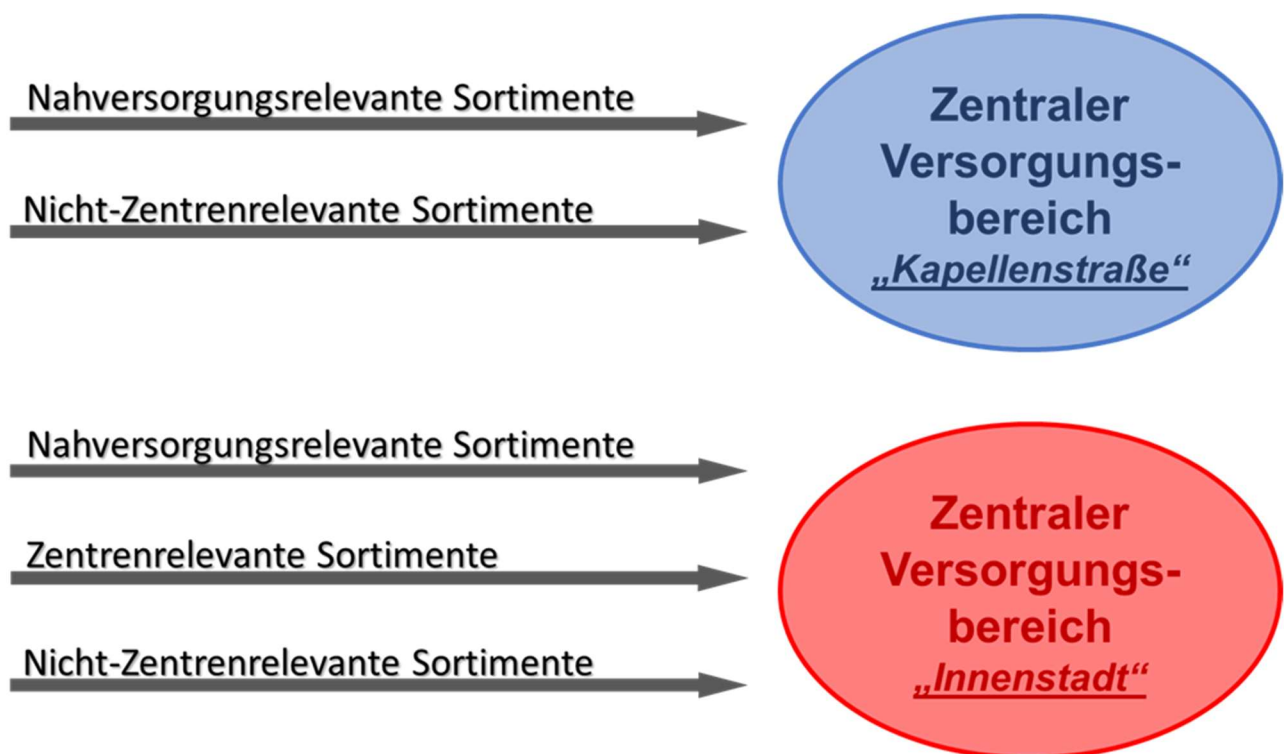


Abbildung 29: Zuordnungshierarchie von Sortimenten zu den unterschiedlichen Versorgungsbereichen
(Quelle: Eigene Darstellung)

9.3.1 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.

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 und bereits vorhandene Angebotschwerpunkte sinnvoll zu ergänzen.

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 Maßverhältnis dieser Angebote zum Kernsortiment.



Abbildung 30: System der Zentrenrelevanz
(Quelle: Eigene Darstellung)

9.3.2 Speicherer Sortimentslisten

Aus dem ermittelten Einzelhandelsbestand in der Stadt und der Verbandsgemeinde Speicher sowie den potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten für die jeweiligen Versorgungsbereiche ergibt sich die Liste der allgemein nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt.

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

Nicht zentrenrelevante Sortimente

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

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

Tabelle 13: Sortimentslisten der Stadt Speicher
(Quelle: Eigene Darstellung)

Die Sortimentslisten regeln dabei lediglich die Neuansiedlungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen von Einzelhandelsbetrieben, sofern hierzu neue Genehmigungen erforderlich werden. Die als nicht zentrenrelevant festgelegten Sortimente sind ebenfalls in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Bestehende Betriebe sind im Bestand zunächst geschützt.

Die Sortimentslisten sind durch die Bauleitplanung über Satzungen in Ortsrecht zu überführen und bei weiteren Planungen der Stadt Speicher in der Bauleitplanung und auf Genehmigungsebene 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 nicht zu den Artikeln des „Handtaschenformates“ gehören und in der Regel mit dem PKW besorgt werden. Dies soll nicht zwangsläufig im Zentrum erfolgen müssen.

Zoologischer Bedarf kommt in den meisten Fällen als kombiniertes Angebot in Baumärkten vor, die selbst nicht im Stadtzentrum liegen sollten. Daher wird das Sortiment als nicht zentrenrelevant definiert.

Die Sortimente Berufsbekleidung / Funktionsbekleidung werden aus der sonstigen Bekleidung herausgelöst und als nicht zentrenrelevant deklariert, da die Möglichkeit bestehen soll, sie im Verbund mit baumarktspezifischen Waren anzubieten.

Artikel aus der Warengruppe Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten werden häufig in Fachmärkten mit entsprechend großer Verkaufsfläche angeboten. Aufgrund diesem Flächenerfordernis ist eine Ansiedlung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kaum realisierbar und wird zudem für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als entbehrlich angesehen.

Selbiges gilt für die Abweichung im Hinblick auf Sportgeräte (Sportgroßgeräte) und Fahrräder. Aufgrund der mangelnden Platzverhältnisse sind solche Artikel aus der Warengruppe „Sport / Camping“ als nicht-zentrenrelevant einzustufen. Die Gefährdung eines bestehenden Betriebs ist aufgrund der Marktlücke in dem Bereich nicht gegeben.

Durch das Konzept können zunächst nur die großflächigen Einzelhandelsbetriebe verbindlich geregelt werden. Auch die Fortschreibung des Konzeptes sollte daher mit Selbstbindung als städtebauliches Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch die Gemeinde beschlossen werden.

9.4 Handlungsempfehlungen

→ Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen

Insbesondere die Stadtkerne definieren sich als Knotenpunkte wirtschaftlicher und sozialer Beziehungen. Dabei sollte der Einzelhandel eine herausragende Stellung einnehmen, 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, städtebaulich wertvolle Struktur zu erhalten, um möglichst hohe Synergieeffekte der einzelnen Funktionen untereinander zu erreichen.

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

In die bestehenden Leerstände sind nach Möglichkeit entsprechende Nachnutzungen, insbesondere mit zentrenrelevanten, bislang nicht vorhandenen Sortimentsgruppen, bzw. mit Sortimenten mit bislang geringer Kaufkraftbindung zu integrieren, die sich in die kleinflächige Struktur einfügen. Im Falle schwieriger Nachnutzungsbedingungen für Leerstände ist dafür Sorge zu tragen, dass die Standortbedingungen verbessert werden. Dies kann z.B. durch Mittel der städtebaulichen Erneuerung oder der Stadtsanierung erfolgen.

Die Nachnutzung des ehemaligen Leerstandes entlang der Kapellenstraße ist hier als „Best Practice Beispiel“ zu nennen, da es nicht nur die hiesige Versorgungssituation bereichert, sondern darüber hinaus hervorragend in das bereits bestehende Sortiment an diesem Standort integriert wird und somit eine Stärkung des Grundzentrums Speichers in mehreren Belangen birgt.

Gerade im Innenstadtbereich ist hier jedoch noch Aufholbedarf, da sich die Anzahl der Leerstände in den letzten Jahren zunehmend vergrößert, was die Innenstadt der Stadt Speicher im Extremfall aussterben und zur „Geisterstadt“ werden lässt.

→ Schließung von Angebotslücken

Bis auf die Warengruppe „Gesundheits- und Körperpflege“ (GuK) weisen alle Warengruppen derzeit (noch) Angebotslücken auf. Diese sollten nach den Vorgaben der lokalen Sortimentsliste bestmöglich geschlossen werden. Hierbei ist zu bedenken, dass eine Kaufkraftbindungsquote von 100 % nicht in allen Warengruppen erreicht werden kann, da Speicher als Grundzentrum zunächst nur einen Auftrag zur Sicherung der Nahversorgung und Herstellung einer Grundversorgung hat. Die Empfehlungen zur Ergänzung der verschiedenen Sortimente berücksichtigen diese Tatsache bereits angemessen.

→ Attraktivierung der städtebaulichen Situation

Im zentralen Versorgungsbereich sollten die Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten sowie die Sicherung vorhandener Läden stets mit einer Verbesserung des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes einhergehen.

Auch gute Angebote der Gastronomie, Ärzte, Dienstleistungen usw. können entscheidend zur Attraktivität des Stadtkerns beitragen. Auch auf ausreichende Parkplatzangebote ist zu achten.

10 Planungsrechtliche Empfehlungen

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

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept selbst beschreibt dabei zunächst nur unverbindliche Rahmenbedingungen. Es ist aber für die Schaffung von Baurecht unverzichtbar und wird häufig als Bedingung auf Genehmigungsebene von Einzelhandelsentwicklungen gefordert. Als „städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB“ ist es für die Abwägung ohne Alternative.

Nach dem BauGB steht jeder Gemeinde ein umfangreiches Instrumentarium zur konzept-konformen Erstellung von Bauleitplänen zur Verfügung. Sowohl in dem (wirksamen) Flächennutzungsplan als auch in (rechtskräftigen) Bebauungsplänen sollten Aussagen des Einzelhandelskonzeptes einfließen. Als städtebauliches Konzept ist es ohnehin im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (siehe oben). Insofern werden nachfolgend einige Maßnahmen empfohlen.

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

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

Grundsätzlich bestehen verschiedene Optionen zur rechtsförmlichen Umsetzung eines Einzelhandelskonzeptes 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 Zentren sollten planungsrechtlich mit Kern-, Misch- oder Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel unterlegt werden. Bei der Neuausrichtung an Nutzungsrechten für den Einzelhandel ist grundsätzlich auf eine konsequente Ausschöpfung der Möglichkeiten einer detaillierten Sortiments- und Größensteuerung von Einzelhandelsbetrieben zu achten.

10.1 Änderungserfordernis des Flächennutzungsplans

Ein wichtiges Scharnier zwischen der vorbereitenden, den allgemeinen-abstrakten Rahmen setzenden und der diesen Rahmen konkretisierend ausfüllenden Planungsstufe bei Einzelhandelskonzepten besteht mit 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 sind in erster Linie die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und der ausgewiesene Ergänzungsstandort in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Dies kann im Rahmen einer weiteren Fortschreibung eingearbeitet werden.

Zusammenfassend erscheinen auf der Grundlage des vorliegenden Konzeptes im Flächennutzungsplan keine direkte Umwidmung von Bauflächen erforderlich, die verschiedenen Versorgungsbereiche sind lediglich entsprechend abzugrenzen. Der wirksame FNP trifft in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung keine detaillierten Aussagen. Großfläche Betriebe sind nicht als Sonderbaufläche dargestellt, sondern befinden sich in Mischbauflächen oder gewerblichen Bauflächen. Somit wird der Charakteristik der Baufläche nicht mehr entsprochen. Es scheint daher angeraten, den FNP nach mehreren Fortschreibungen einmal in seiner Gesamtheit zu überarbeiten. Hier sollte mindestens die statistische Datengrundlage aktualisiert und die generelle Entwicklung der Gemeinde in den vergangenen Jahren neu aufgesetzt werden. Auch wäre in diesem Zusammenhang eine den Anforderungen des LEP IV nachkommende Beleuchtung der Einzelhandelsituation in der Verbandsgemeinde wichtig. Als Anhaltspunkt und Grundlage hierfür kann das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept dienen.

Auch bei zukünftigen Planungen insbesondere von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und der damit verbundenen Ausweisung von Kerngebieten und Sondergebieten sind diese im Rahmen der Fortschreibung oder der Anpassung im Flächennutzungsplan ohnehin einzuarbeiten. Eine gute und aktuelle Flächennutzungsplanung hilft der Gemeinde dabei eine ausgewogene und unter allen Gesichtspunkten abgewogene Entscheidung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens herbeizuführen.

10.2 Änderungserfordernis bestehender Bebauungspläne

Um die Gefährdung der Funktionsfähigkeit und eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs 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 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 in den Blick genommen werden, so dass ggf. bestimmte wünschenswerte Änderungen nicht oder zumindest nicht kurzfristig umgesetzt werden können. Dabei spielt die Verjährungsfrist von 7 Jahren zur Erlangung eines Baurechtsanspruches gemäß § 42 BauGB eine wichtige Rolle.

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 und sinnvoll. Dabei kann der Effekt entstehen, dass an anderen Stellen im Stadtgebiet eine eigenständige Entwicklung gar nicht erst zu Stande kommt. Diese Möglichkeit ist jedoch mit entsprechender Weitsicht und Vorsicht anzugehen, da die Entwicklungen des Einzelhandels am Markt schnelllebig und unvorhersehbar sind.

Die bestehenden Bebauungspläne in der Stadt Speicher sollten nach Möglichkeit an die lokalen Sortimentslisten und die abgegrenzten Versorgungsbereiche des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angepasst werden. Dies wurde stellenweise bereits umgesetzt, zum Beispiel zur Entwicklung der Nachnutzung des Leerstandes an der Kapellenstraße. Eine dann sichere Planungsgrundlage für die Stadt, die potenziellen Bauherren und Investoren sowie die Betreiber bestehender Ladenlokale (Stichwort „Rechtsicherheit“) ist dabei von besonderer Bedeutung.

Für die Entwicklung der Stadt wird auf Grund der vorgenannten Punkte die Durchführung von bauplanungsrechtlichen Maßnahmen zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs empfohlen.

Als sicher gilt auch, dass die Ausschöpfung der ermittelten Potenziale der einzelnen Warengruppen bestmöglich in der Kernstadt und natürlich so nah am Zentrum wie möglich untergebracht werden sollten. Eine gezielte Steuerung dieser Potenziale ist damit stets bei Planungen und Genehmigungen im gesamten Stadtgebiet zu beachten.

10.3 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 Bebauungsplänen 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 großflächiger Einzelhandel“ entsprechend § 11 Abs. 2, 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 und bei Bedarf der Aktionswaren festgelegt werden. Insgesamt sollte den ansässigen Betrieben stets eine angemessene wirtschaftliche Eigenentwicklung ermöglicht werden, was neben der Neuansiedlung auch Erweiterungen einschließt.

Zusätzlich sollten die noch nicht beplanten Bereiche mit Einzelhandelsnutzung zeitnah 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 von Speicher sollte kurzfristig reagiert werden. Dazu sind i.d.R. Bebauungspläne mit Kern- oder Sondergebietsausweisungen aufzustellen.

Eine Planung im Vorfeld einer möglichen Ansiedlung ist jedoch nicht sinnvoll, da die konkreten Anforderungen aus einem Bauvorhaben im Vorfeld noch nicht bekannt sind und insofern naturgemäß erst ein Sondergebiet geplant werden kann, wenn das Vorhaben hinreichend genau bekannt ist.

Die gesamten Entwicklungen rund um die 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 Aufenthaltsqualität für die Bürger und Kunden der einzelnen Bereiche schaffen.

10.4 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 Gemeinden und potenzielle Investoren gleichermaßen. Letztere können auf einen Blick erfahren, welche Ansiedlungen an welchen Stellen möglich sind und wo sich detailliertere Planungsüberlegungen lohnen.

→ 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 Randsortimente von 10 %, dieses Randsortiment mit 1.000 m² alleine bereits oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen würde. Insofern sind bestimmte Obergrenzen (beispielsweise maximal 800 m² Verkaufsfläche oder weniger für Randsortimente) sinnvoll, um eine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereiches 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 abgewogen, entschieden und über die Festsetzungen geregelt werden. Ein solcher Fall ist im Grundzentrum Speicher allerdings derzeit nicht zu erwarten.

Hier ist insbesondere im Zentralen Versorgungsbereich Kapellenstraße und in den Gewerbegebieten darauf zu achten, dass die Angebotsvielfalt durch die Randsortimente das Angebot im

zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nicht schädigt oder gar übertrifft. Die Hierarchie der Handelsstandorte sollte für den Kunden so erkennbar bleiben. Dies ist dann auch im Sinne einer die Innenstadt stärkenden integrierten Stadtentwicklung zu sehen.

→ **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 und Verbandsgemeinde verfolgt wird und die Festsetzungen in den Bebauungsplänen entsprechend systematisch ausgestaltet werden.

11 Schlusswort

Durch die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Speicher (EZK 2022/23, letzte Aktualisierung: April 2025) wird ein planungsrechtlich sinnvoller und erforderlicher Schritt vollzogen, um sowohl den aktuellen Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels Rechnung zu tragen, als auch die zukünftige Einzelhandelsentwicklung weiterhin gezielt steuern zu können. Die Stadt Speicher verfügt damit aktuell und für die nahe Zukunft („Handel ist Wandel“) über eine gute Ausgangsbasis für die Sicherung der vorhandenen Einzelhandelsstandorte sowie eine nachhaltige Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der gewachsenen Innenstadt. Insbesondere der Haupteinkaufsbereich in der Kernstadt sowie der Versorgungsbereich zur Sicherung der Nahversorgung in der Kapellenstraße können so als bedeutende zentrale Versorgungsbereiche langfristig entwickelt werden.

Die aufgezeigten Potenziale zur weiteren Einzelhandelsentwicklung lassen erneut - zumindest in einigen Sortimentsgruppen - eine dynamische Zukunft des Einzelhandels in Speicher erwarten. Bedingt durch die Ansiedlungsmöglichkeiten kann das Grundzentrum seine Versorgungsfunktion aufbauend auf den Aussagen des Konzeptes ausbauen und nachhaltig sichern. Zudem dient die Sicherung der Funktion der Innenstadt durch die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches dem Schutz und Erhalt des Einzelhandels im Grundzentrum. Die Fortschreibung ermöglicht darüber hinaus gleichzeitig den angemessenen Ausbau der einem Grundzentrum wie Speicher zustehenden Nahversorgung sowie der gezielten und angemessenen Eigenentwicklung in den weiteren Warengruppen.

Das Konzept ist durch seine Aktualisierung ein wichtiger Baustein der gesamtstädtischen Entwicklung und bietet durch seine der aktuellen Situation angepassten, umfassenden Analysen, Empfehlungen und Anregungen sowohl für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik als auch für die weiteren Institutionen einen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen. Gepaart mit der angemessenen bauleitplanerischen Absicherung vermittelt es so die notwendige Rechtssicherheit.

Durch den Beschluss der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch den Rat der Stadt Speicher im Sinne einer Selbstbindung werden die Empfehlungen künftig in der Abwägung bindend; 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 einbringen, um eine darauf aufbauende bestmögliche Entwicklung zu fördern.

Anhang

- Sortimentsliste des Einzelhandels
- Glossar
- Flächenproduktivitäten
- Abbildungsverzeichnis
- Tabellenverzeichnis
- Bestandsplan

Sortimentsliste des Einzelhandels nach GfK

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: Kfz- und Motorradzubehör
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, Spielekonsolen, 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 Fahrradzubehör
Uhren / Schmuck		
Telekommunikation	(Mobil-)Telefone; Faxgeräte	
Baby-/ Kinderartikel		

Erläuterung:

Die Liste lehnt sich an die Definition der Warengruppen und Sortimente der GfK Marktdaten an³¹. 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 (siehe Kapitel 9.3.2, Seite 78f.) 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 Gutachtens 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).

³¹ Quelle: GfK - Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung: Datenkatalog 2009; Deutschland

Glossar

Begriff	Erläuterung
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.
Hauptgeschäftsbereich	→ siehe Lagekategorie
Innenstadtbereich	→ siehe Lagekategorie
Integrierte Lage	→ siehe 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	→ siehe Lagekategorie
Nicht integrierte Lage	→ siehe Lagekategorie

Begriff	Erläuterung
Lagekategorie	Man unterscheidet vier Lagekategorien: ■ 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	Stadt- und Ortsteilzentren die über einen hohen Besatz an Einzelhandelsgeschäften verfügen. Darüber hinaus weisen sie Zentrenfunktionen und städtebauliche Zentrenmerkmale auf. Es grenzt sich über die Nutzungsdichte und die Lage im Stadtgebiet ab.
Sortiment	Artikelstruktur eines Einzelhandelsunternehmens; Unterschieden wird in Kern- und Randsortiment: ■ 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	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.
Zentralität	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.

Flächenproduktivitäten nach Betrieben und Warengruppen

Im Einzelhandel wird die **Flächenproduktivität** üblicherweise definiert als **Bruttoumsatz pro m² Geschäfts- bzw. Verkaufsfläche pro Jahr**.

Der Umsatz einer Einzelhandelsfläche ist jedoch in hohem Maße von ihrer Lage und von der Vertriebsform abhängig. Innenstadtlagen generieren deutlich höhere Umsätze je m² als Flächen „auf der grünen Wiese“. Außerdem sind innerhalb einer Branche große Spannweiten erkennbar. So verzeichnen Apotheken beispielsweise in der Warengruppe „Gesundheits- und Körperpflege“ (GuK) wesentlich höhere Umsätze pro m² als großflächige Betriebe wie etwa Discountmärkte (DM, Rossmann, ...). Es ist also eine Anhängigkeit des Umsatzes von der Geschäftsgröße, aber auch von den angebotenen Waren (in der Apotheke z.B. vielfach verschreibungspflichtige, oft sehr teure Medikamente gegenüber Massenprodukten im Discountmarkt) erkennbar.

In der langjährigen Entwicklung wuchs die verfügbare Einzelhandelsfläche in Deutschland stärker als der Umsatz des Einzelhandels stieg. Aufgrund immer größerer Verkaufsflächen sank dadurch die Flächenproduktivität von 1970 mit € 5.200 pro m² und Jahr auf nur noch rund € 3.300 im Jahr 2007. Seitdem steigt sie mit leichten Schwankungen tendenziell wieder an. Im Jahr 2018 lag die Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel im Durchschnitt bei rund € 3.619,50, im Jahr 2022 bei € 7.882 und sank im Folgejahr wieder auf € 6.669.

Im Lebensmittelbereich hat die Discount-Kette LIDL bundesweit die höchste Flächenproduktivität. Pro Quadratmeter Verkaufsfläche erwirtschaftete das Unternehmen im Jahr 2022 rund € 9.530. Als größter Konkurrent folgt ALDI Süd mit einer Flächenproduktivität von rund € 8.770 Euro pro m².

Allerdings gibt es auch innerhalb der jeweiligen Unternehmen erhebliche Schwankungsbreiten. So erzielt beispielsweise im Eifelkreis Bitburg-Prüm die ALDI Süd-Filiale in Irrel deutlich höhere Umsätze als die Filialen in Neuerburg oder Prüm, was sicher in starkem Maße mit der Grenznähe zu Luxemburg zusammenhängt.

Für Berechnungen in Einzelhandelsuntersuchungen können aber im Allgemeinen die folgenden Flächenproduktivitäten zugrunde gelegt werden.

Warengruppe	Betriebstyp	Betrieb	Produktivität in € / m ²	
			Minimum	Maximum
Nahrungs- und Genussmittel (Ausnahmen siehe unten)			3.000	6.000
Gesundheits- und Körperpflege (Ausnahmen siehe unten)			3.000	6.000
Baumarktspezifische Waren			1.500	4.500
Bekleidung			2.800	3.500
Einrichtungsbedarf			2.600	4.000
Bücher / Schreibwaren			4.200	4.500
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien			3.700	3.900
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten			2.500	3.000
Spielwaren / Hobbys			2.500	2.700
Foto / Optik			3.100	4.000
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	5.500
Telekommunikation			2.400	3.000
Baby-/ Kinderartikel			2.000	2.500
Ausnahmen				
	Getränkemarkt		1.800	3.500
	Bäcker / Metzger		3.000	6.000
	Reformhaus / Bioladen		2.500	4.500
	Apotheke		25.000	33.000
	Drogeriemarkt (z.B. DM, Rossmann)		4.000	6.500
	Parfümerie		2.800	3.500
	Tankstelle		10.000	15.000
	Blumenladen		1.700	4.500
		Aldi	7.000	12.000
		Lidl	7.000	12.000
		Edeka / REWE	4.000	7.000

(Quellen: BBE 2024 / MB-Research 2023 / Statista.com 2023
Angaben von Betrieben zu Einzeluntersuchungen
Erfahrungswerte aus Einzelhandelsuntersuchungen sowie Einzelhandels- und Zentrenkonzepten der ISU)

Für die vorliegenden Berechnungen wurden die Flächenproduktivitäten auf den Standort bezogen angepasst.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Versorgungsbereiche in der Stadt Speicher gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2015, ohne Beschluss) (Quelle: ISU 2015)	5
Abbildung 2:	Einzelhandelsumsätze in Deutschland in Mrd. € seit 2000 (Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, 2025)	9
Abbildung 3:	Umsatz im Online-Einzelhandel im Vergleich zum Handel insgesamt nach Warengruppen im Jahr 2019 (Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025)	10
Abbildung 4:	Entwicklung der Verkaufsflächen im Einzelhandel in Millionen Quadratmeter (Quelle: HDE Handelsverband Deutschland; Zahlenspiegel 2024)	12
Abbildung 5:	Leitbild Daseinsvorsorge gemäß LEP IV (Quelle: LEP IV, Karte 6 (Ausschnitt), ohne Maßstab)	15
Abbildung 6:	Lage der Stadt Speicher im Raum (Quelle: TK 25 eigene Darstellung ohne Maßstab)	21
Abbildung 7:	Übersichtskarte der Stadt Speicher (Quelle: TK 25 Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung - LANIS)	23
Abbildung 8:	Lage und verkehrliche Anbindung der Stadt Speicher (Quelle: TK 25 eigene Darstellung)	24
Abbildung 9:	Mittelbereich der Stadt Bitburg und Nahbereiche der umliegenden Grundzentren (Quelle: TK 25 Raumordnungsplan 1985 / 95 eigene Darstellung)	25
Abbildung 10:	Auszug Bestandsaufnahmekartierung im Stadtgebiet Speichers (März 2022) (Quelle: ISU 2022)	28
Abbildung 11:	Auszug Bestandsaufnahmekartierung im VG-Gebiet Speicher (März 2022) (Quelle: ISU 2022)	29
Abbildung 12:	Zentrale Handelsstandorte in der Umgebung der Stadt Speicher (Quelle: TK 25 eigene Darstellung)	32
Abbildung 13:	Einzugsgebiet der Stadt Speicher nach Fahrminuten mit dem Pkw (Quelle: on-geo GmbH, 2022)	33
Abbildung 14:	Zentrale Handelsstandorte in der Stadt Speicher (Quelle: TK 25 LANIS eigene Darstellung)	34
Abbildung 15:	Erreichbarkeit des Versorgungsschwerpunktes Kapellenstraße sowie des ehemaligen EDEKA-Marktes am Mungelter Weg (ohne Maßstab) (Quelle: TK 25 LANIS eigene Darstellung)	35
Abbildung 16:	Ausschnitt aus dem FNP der VG Speicher mit Abbildung des Stadtgebietes Speicher (Quelle: Flächennutzungsplan 11.08.2005 übermittelt durch VG Speicher 23.03.2023) ...	38
Abbildung 17:	Stadt Speicher: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kapellenstraße“, 1. Änderung (Quelle: Planungsbüro ISU)	39
Abbildung 18:	Stadt Speicher: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kapellenstraße“, 2. Änderung (2019) (Quelle: Planungsbüro ISU)	39



Abbildung 19:	Meilensteine im Handel (Quelle: Online Monitor 2021, HDE, Handelsverband Deutschland)	41
Abbildung 20:	Pro-Kopf-Kaufkraft in der Bundesrepublik Deutschland nach Regionen (Quelle: acxiom geomarketing - Acxiom Deutschland GmbH, 60327 Frankfurt am Main).....	43
Abbildung 21:	Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im regionalen Vergleich 2024 (Quelle: MB-Research, Nürnberg 2024)	45
Abbildung 22:	Kaufkraftbindungsquoten (Quelle: Eigene Darstellung 2022, Aktualisierung: 2025).....	49
Abbildung 23:	Rechnerische Umsatzpotenziale der einzelnen Warengruppen in Mio. € im Vergleich (Quelle: Eigene Darstellung 2022, Aktualisierung: 2025).....	56
Abbildung 24:	(ehemalige) Potenzialflächen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (Quelle: ISU 2022)	66
Abbildung 25:	Innenstadtnahe Potenzialflächen für (Neu-) Ansiedlungen (Quelle: Eigene Aufnahmen)	67
Abbildung 26:	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Speicher und Verbandsgemeinde Speicher bis 2024 (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Datenabfrage: 15.04.2025)	70
Abbildung 27:	Entwicklung der Einzelhandelskaufkraft pro Person und Jahr im bundesdeutschen Durchschnitt (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der statistischen Kennwerte der GfK und IHK Trier)	71
Abbildung 28:	Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Speicher (Quelle: Liegenschaftskarte Eigene Darstellung auf der Grundlage der Bestandserhebung 2022)	79
Abbildung 29:	Zuordnungshierarchie von Sortimenten zu den unterschiedlichen Versorgungsbereichen (Quelle: Eigene Darstellung).....	80
Abbildung 30:	System der Zentrenrelevanz (Quelle: Eigene Darstellung).....	81

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Warengruppen als Grundlage für die Einzelhandelsuntersuchung (Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung GfK).....	27
Tabelle 2:	Einzelhandelsangebot im Stadtgebiet und in der Verbandsgemeinde (kurzfristiger Bedarf) mit Bedeutung für die Nahversorgung (Zahlen gerundet) (Quelle: Eigene Erhebung März 2022, aktualisiert 2025).....	29
Tabelle 3:	Verkaufsflächen von Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs (mittelbereichsrelevante Angebote) im Stadt- und VG-Gebiet Speicher (Quelle: Eigene Erhebung, März 2022, aktualisiert 2025).....	30
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatz, Zentralität in den Stadt- und Landkreisen der Region Trier im Jahr 2022 (Quelle: verändert nach: IHK Trier nach Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2022)	44



Tabelle 5:	Kaufkraft im Einzugsbereich (Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage von Eigener Erhebung sowie GfK 2023, Aktualisierung: April 2025).....	46
Tabelle 6:	Kaufkraft durch die amerikanischen Einwohner mit einem Faktor von 50 % (Quelle: Eigene Berechnung Einwohner: Verbandsgemeindeverwaltung Speicher 2024) ..	47
Tabelle 7:	Kaufkraftbindung im Einzugsbereich der Stadt Speicher (Quelle: Eigene Berechnungen 2022, Aktualisierung: 2025)	48
Tabelle 8:	Kaufkraftabfluss in Nahbereich der Stadt Speicher insgesamt (Quelle: Eigene Berechnungen 2022, Aktualisierung: 2025)	50
Tabelle 9:	Kaufkraftabfluss im Bereich der Nahversorgung im Nahbereich der Stadt Speicher (Quelle: Eigene Berechnungen 2022, Aktualisierung: 2025)	50
Tabelle 10:	Kaufkraftbindungsquote sowie Kaufkraftabflüsse im Einzugsbereich der Stadt Speicher (Quelle: Eigene Berechnungen 2022, Aktualisierung: 2025)	52
Tabelle 11:	Einwohner*innen im 5-, 10- und 15-Minuten Fahrradius um die Stadt Speicher (Quelle: on geo GmbH, Abfrage 05.10.2022).....	55
Tabelle 12:	Entwicklung der Kaufkraftbindung und der potenziellen Verkaufsfläche 2015 vs. 2025 (Quelle: Eigene Erhebungen / Berechnung 2012/2015/2025)	57
Tabelle 14:	Sortimentslisten der Stadt Speicher (Quelle: Eigene Darstellung).....	83