

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Herrn
Emil Barz
Postfach 20 03 61
56003 Koblenz

Ihr Ansprechpartner

Dr. Matthias Schmitt
Telefon: (06 51) 97 77-9 01
Telefax: (06 51) 97 77-5 05
E-Mail: schmitt@trier.ihk.de

Trier, 17. Dezember 2021

Ihr Zeichen: 14 92-211/41

Raumordnungsverfahren gemäß § 15 ROG i. V. mit § 17 LPlIG für die geplante Ansiedlung eines großflächigen SB-Warenhauses (GLOBUS) in der Stadt Trier

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Barz,

wir bedanken uns für die Planunterlagen und die Verträglichkeitsuntersuchung zum o.g. Vorhaben der Ansiedlung eines GLOBUS-SB-Warenhauses in Trier. Gerne nehmen wir im Folgenden zum Planvorhaben Stellung.

Wir hatten bereits im Hinblick auf die notwendige Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange eine ausführliche Stellungnahme formuliert und gegenüber der Stadt Trier mit Datum vom 6. September 2021 abgegeben. Da wir darin auch die raumordnerischen und landesplanerischen Aspekte gründlich geprüft haben, hat diese Stellungnahme weiterhin Bestand und der nachfolgende Text entspricht ihr inhaltlich in weiten Teilen.

Aus den uns vorliegenden Unterlagen ist ersichtlich, dass sich zwischenzeitlich eine Sortimentsanpassung in untergeordneter Größenordnung ergeben hat, wonach der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente gegenüber der Ursprungsplanung um 225 qm Verkaufsfläche sinkt und spiegelbildlich der Anteil der nicht-zentrenrelevanten Randsortimente in gleicher Größenordnung zunimmt. Hierzu liegt eine Kurzstellungnahme der cima vor, die zu dem Fazit gelangt, dass sich hierdurch keine wesentlichen raumwirksamen Änderungen gegenüber der Vorversion ergeben und allenfalls Umsatzumlenkungseffekte im Bereich innenstadtrelevanter Sortimente leicht abgemildert würden. Wir stimmen dieser Schlussfolgerung zu und beziehen uns daher in den weiteren Ausführungen auf die ursprünglichen Planansätze, die auch der Verträglichkeitsuntersuchung zu Grunde liegen.

Hinsichtlich der den Unterlagen beigefügten umwelttechnischen Untersuchung haben wir keine Anregungen vorzubringen. Unter der Voraussetzung, dass Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, ist die Ansiedlung als umweltverträglich zu beurteilen.

1. Verkehrsanbindung

Bei der Planung der Verkehrsanbindung des GLOBUS-Markts und der östlich daran angrenzenden Gewerbenutzungen gilt es im Ansiedlungsfall unbedingt eine leistungsfähige Anbindungsvariante zu realisieren, die eine Verschlechterung der Verkehrsqualität am Knotenpunkt „B 49 / Im Siebenborn“ ausschließt, die Anbindung vorhandener Gewerbebetriebe uneingeschränkt gewährleistet und eine spätere Realisierung der im Bundesverkehrswegeplan vorgesehenen Ortsumgehung (OU) Trier-Zewen nicht behindert.

Die Anbindung über die in der vorliegenden Machbarkeitsstudie vorgeschlagene Vorzugsvariante des Kreisverkehrsplatzes, mit einer nach Osten verschobenen Zufahrt zum GLOBUS-Markt, erscheint in dieser Hinsicht für sich betrachtet schlüssig zu sein und stünde nach Auskunft des LBM Trier einer späteren Realisierung der OU Trier-Zewen nicht im Wege.

Unklar ist für uns allerdings, inwieweit bei der Betrachtung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts die heute bereits auf der B 49 in Fahrtrichtung Luxemburg regelmäßig auftretenden Rückstaus und in diesem Zusammenhang auch die anstehende Reaktivierung der Trierer Weststrecke für den Schienenpersonenverkehr eingeflossen sind. Die Lichtsignalanlage im Bereich des Knotenpunkts „Zewener Straße / Kantstraße / Wasserbilliger Straße / Im Biest“ sorgt seit Jahren in den abendlichen Spitzenstunden des Berufsverkehrs für einen regelmäßigen Rückstau, der über den vorliegend geplanten Kreisverkehrsplatz und die Straße „Im Siebenborn“ hinausreicht. Die mit der Reaktivierung der Weststrecke häufigeren Schließzeiten des Bahnübergangs im Bereich der Kantstraße lassen eine zusätzliche Verschärfung dieser Situation befürchten und könnten durch den vorliegend geplanten Kreisverkehrsplatz künftig zu einer Verkehrsstörung in beiden Fahrrichtungen führen.

Aus dem Kreis unserer Mitgliedsunternehmen wurden vor diesem Hintergrund bereits erhebliche Bedenken bezüglich des geplanten Kreisverkehrsplatzes geäußert. Es wird seitens der Unternehmen eine deutliche Verschlechterung der Verkehrsqualität und damit einhergehend ein regelmäßiges Erliegen des Verkehrs auf dieser wichtigen Verkehrsanbindung von und nach Luxemburg befürchtet. Eine zügige An- und Abfahrt zum Gewerbegebiet oder dem neuen GLOBUS-Markt wäre damit nach Einschätzung der Unternehmen nicht möglich. Hierzu dürfte nicht zuletzt auch der geplante Wegfall der direkten Abfahrt „Alte Monaiser Straße“ aus Fahrtrichtung Luxemburg beitragen.

Da die OU Trier-Zewen als mögliche Lösung voraussichtlich erst in einigen Jahren in greifbare Nähe rückt, sollten unbedingt bereits im Vorfeld der Umsetzung des geplanten Kreisverkehrsplatzes Möglichkeiten geprüft und Maßnahmen eingeleitet werden, um dieser Problematik kurzfristig begegnen zu können und Rückstaus in den künftigen Kreisverkehrsplatz zu vermeiden.

Eine zufriedenstellende Lösung für den Knotenpunkt „B 49 / Im Siebenborn“ sehen wir in jedem Fall als zwingende Voraussetzung zur geplanten Ansiedlung des GLOBUS-Warenhauses an. Mit Blick auf die erwartete zusätzliche Verkehrsbelastung gilt es zudem, die Umsetzung der OU Trier-Zewen und der Westumfahrung Trier auf allen Ebenen zügig voranzutreiben. Dies erfordert nach unserer Einschätzung auch ein klares Bekenntnis der Stadtverwaltung Trier und des Stadtrats zu diesen beiden vordringlichen Verkehrsprojekten.

2. Ausweisung eines Sondergebiets

Das Unternehmen GLOBUS plant die Ansiedlung eines großflächigen SB-Warenhauses mit einer Verkaufsfläche von 10.000 qm zuzüglich einer kleinen Mall von 380 qm. Es sollen auf knapp 7.000 qm nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden, davon auf 5.600 qm Nahrungs- und Genussmittel. Hinzu kommen 2.715 qm zentrenrelevante- und 460 qm nicht-zentrenrelevante (Rand)Sortimente laut ursprünglicher Planung. Die vorgesehenen marginalen Anpassungen dieser Flächen zeitigen für sich betrachtet, wie oben bereits ausgeführt, keine signifikanten raumwirksamen Folgen.

Angesichts der Großflächigkeit und Sortimentsgestaltung des Vorhabens, welches sich außerhalb eines Kerngebiets befinden würde, ist der Ausweis eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten – unabhängig von der handelswirtschaftlichen und raumordnerischen Einschätzung – grundsätzlich folgerichtig, ebenso wie die Festlegung (sortimentspezifischer) Flächenhöchstgrenzen, um eine unangemessene Ausdehnung der Verkaufsflächen zu verhindern.

Die Definition einer Untergrenze der Verkaufsfläche von 8.000 qm halten jedoch nicht für zielführend, da dies eine entsprechend flächenreduzierte Realisierung des Vorhabens ausschließen würde. Hinsichtlich des zulässigen Umfangs zentrenrelevanter (Rand)Sortimente verweisen wir auf unsere weiter unten folgenden Ausführungen.

3. Landesplanerische und raumordnerische Gebote

Im Falle einer Ansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, also vereinfacht ausgedrückt von Einzelhandelsbetrieben ab 800 qm Verkaufsfläche, sind laut Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV sowie Regionalem Raumordnungsplan Region Trier (ROPL) 2014 die im Folgenden diskutierten Gebote zu beachten.

a) Zentralitätsgebot

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig. Betriebe mit mehr als 2.000 Quadratmetern Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht (...) (LEP IV Z57; analog ROPL ZN5783).

Die Stadt Trier ist laut ROPL als Oberzentrum klassifiziert (ZN3623) und bildet mit Konz einen so genannten „mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren“, um auf freiwilliger Basis einen gemeinsamen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung zu leisten (ZN4025). Aus der Klassifizierung Triers als Oberzentrum ergibt sich, dass das Planvorhaben mit einer Verkaufsfläche von rund 10.400 qm in Einklang mit dem Zentralitätsgebot steht, da Oberzentren – bezogen auf das Zentralitätsgebot – zunächst keinen Beschränkungen bezüglich des Verkaufsflächenumfangs von Einzelhandelsgroßbetrieben unterliegen.

b) Städtebauliches Integrationsgebot

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d.h. in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig. 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 (LEP IV Z58; analog ROPL ZN5885).

Die Sortimente, welche perspektivisch von GLOBUS angeboten werden sollen, sind laut Trierer Liste ganz überwiegend als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant klassifiziert, womit das Vorhaben dem Integrationsgebot unterliegt.

Der Planstandort westlich der Monaiser Straße liegt in räumlicher Nähe zum Stadtteil Zewen, ist derzeit durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt und im aktuell gültigen Flächennutzungsplan (FNP) laut Planunterlagen als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Standort befindet sich in rund sieben Kilometer Entfernung von der Trierer Altstadt und ist räumlich-funktional auch nicht in eine stadtteilbezogene Wohnbebauung integriert. Er liegt de facto als ausschließlich autokundenorientierter Solitärstandort in einer städtebaulich nicht-integrierten Lage. Damit widerspricht die Planung dem städtebaulichen Integrationsgebot und bedarf bereits aus diesem Grund zur weiteren Umsetzung – wie in den Planunterlagen korrekt vermerkt – der nachfolgenden Überprüfung im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens.

Der vorliegende Planstandort resultiert aus einem Prüfverfahren diverser Standortalternativen, mit dessen Methodik und Ergebnis wir uns im seinerzeitigen Diskussionsprozess des Runden Tisches Einzelhandel der Stadt Trier bereits kritisch auseinandergesetzt hatten. An dieser Stelle möchten wir daher nochmals kurz den Hinweis geben, dass eine Nachnutzung der nach unserem Kenntnisstand grundsätzlich verfügbaren Einzelhandelsflächen von real in Trier-Euren und dem E-Center in der Zurmaiener Straße aus handelswirtschaftlicher Sicht den Vorteil geboten hätte, durch den Wegfall der Verkaufsflächen der Altnutzung den Umfang der durch eine mögliche GLOBUS-Ansiedlung verursachten Umsatzzumlenkungseffekte stärker zu limitieren.

Eine besondere Sensibilität in Bezug auf das Integrationsgebot gilt es im Hinblick auf die zentrenrelevanten Sortimente des aperiodischen Bedarfs zu wahren. LEP IV (Z 59) und ROPL (G 87) sehen daher beispielsweise für Ergänzungsstandorte eine Begrenzung auf 10 Prozent der Verkaufsfläche bzw. höchstens 800 qm vor. Sollte dem Planvorhaben letztlich zugestimmt werden, halten wir eine analoge Regelung im vorliegenden Fall – unabhängig von den Ergebnissen der Prüfung des Nichtbeeinträchtigungsgebots – ebenfalls für sinnvoll, um den Vorgaben des Integrationsgebots zumindest in diesem Punkt zu entsprechen. Zwar sind die betriebswirtschaftlichen Überlegungen, die in der Verträglichkeitsanalyse angestellt werden und die Relevanz der zentrenrelevanten Sortimente für den Betriebstyp SB-Warenhaus herausstellen nachvollziehbar, doch sollten an dieser Stelle die einschlägigen landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben stärker gewichtet werden als betriebswirtschaftliche Erwägungen.

c) Nichtbeeinträchtigungsgebot

Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktionen der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde, noch die Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte (...) wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei sind auch die Auswirkungen auf die Stadteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten (LEP IV Z60; analog ROPL ZN6090).

Zur Bewertung der Einhaltung des Nichtbeeinträchtigungsgebots sind zunächst eine Reihe von Annahmen hinsichtlich zentraler handelswirtschaftlicher Kennziffern zu treffen bzw. zu prüfen.

Im Gutachten wird die voraussichtliche durchschnittliche Umsatzleistung pro qm Verkaufsfläche für GLOBUS mit 5.800 Euro beziffert. Anderen Quellen sind Flächenproduktivitätswerte in Höhe von rund 6.100 Euro je qm zu entnehmen, was zu einer Gesamtumsatzleistung von rund 63,4 Millionen Euro führen würde. Die gutachterlich angegebenen Umsatzwerte bewegen sich demnach zwar grundsätzlich in einem plausiblen Rahmen, könnten allerdings in der Realität auch durchaus übertroffen werden, wodurch die durch das Ansiedlungsvorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungseffekte und die damit zusammenhängenden städtebaulichen Auswirkungen verstärkt würden.

Die vorgenommene Abgrenzung des Markteinzugsgebiets und dessen Zonierung scheint uns insgesamt nachvollziehbar, auch wenn diese, wie voneinander abweichende gutachterliche Einschätzungen belegen, mit spürbaren Unsicherheiten behaftet ist. Eine deutliche Schwerpunktsetzung der Umsatzherkunft aus den Zonen I (Stadt Trier) und II (näheres Umland Deutschland) halten wir angesichts der regionalen Wettbewerbssituation und der Herausforderungen für den Transport gekühlter Lebensmittel beim Einkauf für plausibel. Der Ansatz von 10 Mio. Euro an nicht-umverteilungswirksamem Umsatz dürfte allerdings den oberen Rand des Erwartbaren abbilden und damit keinen „worst-case“ widerspiegeln. Die bereits sehr starke Durchdringung des Luxemburger Kundenpotenzials durch den Einzelhandelsstandort Trier sowie die in Luxemburg beheimateten leistungsfähigen Wettbewerber limitieren das Potenzial zur Neugewinnung dortiger Kunden.

Das Nichtbeeinträchtigungsgebot verbietet die städtebauliche Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) benachbarter zentraler Orte durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Im Gutachten werden als relevante Wettbewerbsstandorte innerhalb der Zone II das Grundzentrum Schweich sowie das kooperierende Mittelzentrum Konz identifiziert. Außerhalb dieser Zonen liegen die Mittelzentren Bitburg und Wittlich, wobei letzteres zukünftig ebenfalls über einen GLOBUS-SB-Verbrauchermarkt verfügen wird. Negative Umsatzumlenkungseffekte oberhalb der städtebaulichen Schädigungsschwelle im Bereich des aperiodischen Bedarfs sind in den genannten Nachbarkommunen, auch nach unserem Dafürhalten, nicht zu erwarten.

Gleiches gilt für den periodischen Bedarf für Bitburg und Wittlich. Im Hinblick auf die Grundzentren Schweich und Konz werden sich betroffene ZVBs laut Gutachten mit Umsatzverlusten im mittleren einstelligen Prozentbereich konfrontiert sehen, wobei der Lebensmitteleinzelhandel am Standort Schweich durch die Aufgabe des real-Markts in Kenn zwischenzeitlich profitieren dürfte. Inwieweit diese rechnerischen Ansätze akzeptiert werden und die tatsächlichen Umsatzverluste hinnehmbar sind, bleibt im Rahmen der Beteiligung der Nachbarkommunen zu klären – hier insbesondere im Hinblick auf den ZVB Konz wegen des dort angesiedelten Wettbewerbers im Innenstadtbereich.

Hinsichtlich aperiodischer Bedarfsgüter – also insbesondere auch der die Innenstadt prägenden zentrenrelevanten Sortimente – wird in der gutachterlichen Untersuchung eine Verkaufsfläche inklusive Mall von gut 3.000 qm mit einer Flächenproduktivität von 3.800 Euro angesetzt. Dieser Wert erscheint plausibel. Für die städtebaulich wichtigen, zentrenrelevanten Sortimente wird eine umverteilungsrelevante Summe in Höhe von knapp 9 Mio. Euro in Ansatz gebracht, welche sich insbesondere auf die Trierer Innenstadt fokussiert.

Die errechneten sortimentspezifischen Umsatzumlenkungseffekte liegen laut Gutachten in niedrigen einstelligen Prozentbereich; lediglich beim GPK-Sortiment liegt die Quote bei rund 5 Prozent. Angesichts der immer noch starken Einzelhandelsposition der Trierer Innenstadt ist nach unserer Einschätzung davon auszugehen, dass die Umsatzumlenkung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente zwar nicht unmittelbar

zu einer städtebaulichen Schädigung des ZVB Innenstadt führt, aber dennoch dazu beiträgt den wirtschaftlichen Druck auf diesen zu erhöhen, zumal durch die Corona-Pandemie und die Ausweitung der Umsätze des Online-Handels – insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente betreffend – bereits große Herausforderungen bestehen. Ob und in welchem Ausmaß durch mögliche Kopplungseffekte neuer Kunden, die der Standort GLOBUS perspektivisch anziehen könnte, der unmittelbare Effekt der Umsatzumlenkung kompensiert werden kann, wird sich späterhin zeigen. Die Rückmeldungen, die wir hierzu seitens des (innerstädtischen) Handels erhalten haben, fielen überwiegend skeptisch aus.

Beim periodischen Bedarf ist die Ansiedlung von rund 7.000 qm nahversorgungsrelevanter Sortimente vorgesehen, wovon 5.600 auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Im Gutachten wird für die Stadt Trier von einem aktuellen Umsatz im periodischen Bedarf in Höhe von 388 Mio. Euro ausgegangen, was bei 24 Mio. Euro Umverteilungsumsatz durch GLOBUS zu einer rechnerischen durchschnittlichen Umverteilungsquote von 6,2 Prozent führt. Für den Bereich Lebensmittel werden 280 Mio. Euro Umsatz bei 50.100 qm Verkaufsfläche für das Oberzentrum ausgewiesen. Daraus ergibt sich rechnerisch eine sortimentspezifische Flächenleistung – diese wird im Gutachten, soweit für uns ersichtlich, nicht direkt angegeben – von rund 5.600 Euro. Dies scheint uns eher am oberen Rand des Plausibilitätsspektrums zu liegen. Niedrigere Werte gingen jedenfalls mit höheren prozentualen Umlenkungseffekten einher.

Das Ausscheiden der real-Standorte führt – sofern eine vergleichbare Nachnutzung unterbleibt – zunächst zu einer Umverteilung der aktuell dort gebundenen Kaufkraft an andere Anbieter im Marktgebiet. Mit der Eröffnung von GLOBUS werden dann dort jedoch entsprechend höhere Umsatzumlenkungsquoten zu erwarten sein, als wenn diese noch zu Lasten von real gehen könnten.

Zwar bleibt die gutachterliche Feststellung korrekt, dass durch das Ausscheiden von real (ohne vergleichbare Nachnutzung bzw. neue Anbieter im Markt) die Umsatzverluste der übrigen Anbieter gegenüber dem aktuellen status quo abgemildert würden und sich dies damit insgesamt positiv auf die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens auswirken würde. Da für die real-Märkte jedoch Baurecht besteht und derzeit auch entsprechende Nachnutzungen öffentlich diskutiert werden, kann nach aktuellem Kenntnisstand von der Annahme einer ausbleibenden Nachnutzung nicht ausgegangen werden.

Laut gutachterlicher Untersuchung ergeben sich in den Nebenlagen und Nahversorgungszentren der Stadt Trier Umsatzumverteilungsquoten im mittleren bis höheren einstelligen Prozentbereich. Die höchsten Werte werden für Euren mit 8,0 Prozent und Trier-West mit rund 9,3 Prozent ausgewiesen; aber auch Feyen und Trier-Süd wären mit rund 6,5 Prozent betroffen. Vor dem Hintergrund unserer o.g. Hinweise, u.a. zu den angesetzten Flächenproduktivitäten von GLOBUS und seinen Wettbewerbern im Marktumfeld, halten wir auch zweistellige Quoten für durchaus realistisch möglich. In diesem Kontext möchten wir ebenfalls auf das seitens des Handelsverbands Trier beauftragte Gutachten von Dr. Lademann & Partner hinweisen, welches deutlich zweistellige Umsatzumlenkungsquoten für die am stärksten betroffenen Versorgungsbereiche prognostiziert.

Angesichts der hohen Zahl deutscher Grenzpendler nach Luxemburg ist darüber hinaus davon auszugehen, dass diese quasi „auf dem Heimweg“ ihren Versorgungseinkauf bei GLOBUS erledigen werden, wodurch sich deutlich stärkere Effekte auf Nahversorgungslagen ergeben können, die geographisch nicht in der näheren Umgebung des Planstandorts liegen. Darüber hinaus stellt sich auch die Frage, in welchem Umfang die systemgleichen Wettbewerber – also SB-Warenhäuser – oder ggf. doch auch stärker wohnortnahe

Vollsortimenter-Supermärkte von der Ansiedlung betroffen sein werden, da im SB-Warenhaussegment real aus dem Markt ausscheiden wird und Kaufland eine eher discountorientierte Kundengruppe anspricht.

In Summe sehen wir durch die Ansiedlung nachteilige Wirkungen auf die wohnortnahen Nahversorger in einigen ZVBs als wahrscheinlich an, wobei es für die am stärksten betroffenen Bereiche nicht auszuschließen ist, dass diese Wirkungen über betriebswirtschaftliche Effekte hinausgehen und städtebauliche Relevanz erlangen könnten.

d) Agglomerationsverbot

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (...) (LEP IV Z 61; analog ZN6192).

In Bezug auf das Ansiedlungsvorhaben an sich sehen wir das Agglomerationsverbot nicht tangiert, da es sich – auch unter Einschluss der kleinen Mall – um einen einheitlichen, großflächigen Baukörper und Betrieb handelt, jedoch nicht um die Agglomeration mehrerer selbstständiger kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe. Zudem ist die Mall mit weniger als 5 Prozent der Gesamtverkaufsfläche hinsichtlich ihrer handelswirtschaftlichen Auswirkungen von nachgeordneter Relevanz.

Im an das Sondergebiet anschließenden Gewerbegebiet sollen laut Planunterlagen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der gültigen Trierer Liste ausgeschlossen werden, was aus unserer Sicht aufgrund der städtebaulich nicht-integrierten Lage folgerichtig ist.

Durch entsprechende bauleitplanerische Vorgaben ist soweit als möglich sicherzustellen, dass unerwünschte Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch im weiteren Umfeld des Planareals proaktiv unterbunden werden. Gleichwohl hegen wir die Befürchtung, dass sich eine einzelfallbezogene Abkehr von den Geboten des LEP IV im vorliegenden Fall negativ auf die Bindungswirkung des Trierer Einzelhandelskonzepts auswirken könnte und ggf. durch Investoren weitere Ansiedlungen juristisch erzwungen werden könnten, auch wenn diese den raumordnerischen Vorgaben nicht entsprechen.

Fazit

Somit gelangen wir zu dem Fazit, dass eine Verletzung des städtebaulichen Integrationsgebots vorliegt und die Einhaltung des Nichtbeeinträchtigungsgebots im Hinblick auf die am stärksten betroffenen ZVB und die wohnortnahe Nahversorgung der Stadt Trier im Segment des periodischen Bedarfs – hier insbesondere auch in Bezug auf Nahrungs- und Genussmittel – nicht ausgeschlossen werden kann. Damit steht das Planvorhaben nicht im Einklang mit den Vorgaben von Landesplanung und Raumordnung.

Es bleibt aber auch darauf hinzuweisen, dass das Planvorhaben mit GLOBUS aus handelswirtschaftlicher Sicht einen von den Kunden gut angenommenen Betriebstypus betrifft, der die Trierer Einzelhandelslandschaft ergänzen und in seinem Segment auch bereichern könnte. Es könnte auch dazu geeignet sein, in einem begrenzten Umfang neue Kunden für den Standort Trier zu gewinnen. Dieses Potenzial ist durch die jetzt bereits hohe Zentralität des Oberzentrums jedoch limitiert. Durch ein Ausscheiden von real ohne vergleichbare Nachnutzungen könnten negative Effekte des Planvorhabens abgemildert werden. Allerdings

werden aktuell Nachnutzungen öffentlich diskutiert, wofür nach unserem Kenntnisstand auch Baurecht besteht.

Gleichwohl sind laut dem aktuell gültigen Einzelhandelskonzept der Stadt Trier und gemäß der raumordnerischen Vorgaben Ausnahmen von den Zielen des LEP IV zwar grundsätzlich möglich, jedoch restriktiv und als Einzelfallentscheidungen zu handhaben. Voraussetzung hierfür ist, dass die Vorteile der Ansiedlung die negativen Wirkungen einer Verletzung der landesplanerischen und raumordnerischen Gebote deutlich überwiegen.

Ohne den später anstehenden Erörterungen im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens an dieser Stelle bereits zu sehr vorgreifen zu wollen, kann aus unserer Sicht als Begründung einer solchen Abweichung der Hinweis auf die Stärkung der Einzelhandelszentralität, Wirtschaftskraft oder Arbeitsplatzdichte nicht ausreichen. Erstens gehen betriebswirtschaftlich sinnvolle, größere unternehmerische Investitionen zunächst stets mit solchen Effekten einher und zweitens blenden diese Argumente negative „Zweitrundeneffekte“ bei den betroffenen Wettbewerbern (Umsatzverluste, reduzierte Wertschöpfung, Fachkräftemangel) aus.

Aus unserer Sicht wäre dann eine Abweichung insbesondere vom Integrationsgebot gerechtfertigt, wenn in den betreffenden Sortimentsbereichen das Angebot so lückenhaft wäre, dass die vor Ort vorhandene Kaufkraft nur sehr unzureichend gebunden werden könnte und gleichzeitig kein Standort zur Verfügung stünde, der städtebaulich besser integriert wäre. Angesicht der Zentralitätswerte von rund 130 im Bereich der periodischen Sortimente bzw. bei Nahrungs- und Genussmitteln ist dies im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben.

Wir bitten unsere Einschätzungen und Anregungen angemessen zu berücksichtigen und uns über die Abwägungsergebnisse zeitnah zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Matthias Schmitt
Geschäftsführer
Geschäftsbereich Standortpolitik und Unternehmensförderung