



BERATUNG+MANAGEMENT

CIMA · Eupener Str. 150 · 50933 Köln

Herrn
Jan H. Eitel
EGP GmbH
Gesellschaft für Urbane Projektentwicklung
Belvedere 1

54296 Trier

Gutachterliche Stellungnahme zur Realisierung eines ergänzenden integrierten Nahversorgungsstandortes im Standortbereich Robert-Schumann-Allee; Ergänzende Klarstellung zum Nichtbeeinträchtigungsgesetz des LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz

Sehr geehrter Herr Eitel,

vielen Dank für die Übersendung der Schreiben der B.K.S. vom 23.04.2012 und SGD Nord vom 27.03.2012. Wir nehmen daraufhin wie folgt Stellung.

Mit Abschnitt 4.2 der vorliegenden Stellungnahme wird umfassend auf die Nichtbeeinträchtigung des Planvorhabens eines Lebensmittelvollsortimenters im Standortbereich Robert-Schumann-Allee eingegangen. Abb. 9 auf S. 18 dokumentiert die eintretenden Umsatzverlagerungseffekte bei Realisierung des Lebensmittelvollsortimenters am Petrisberg auf die Trierer Stadtteile sowie relevante Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland.

Da nur insgesamt 0,3 Mio. € der prognostizierten Umsatzerwartung des Lebensmittelmarktes in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ von 4,6 Mio. € aus dem Umland der Stadt Trier akquiriert werden, kann von keiner Gefährdung von Zentrenlagen bzw. faktischen Zentralen Versorgungsbereichen in den Nachbargemeinden der Stadt Trier ausgegangen werden. Diese geringe Quote resultiert auch aus der konkreten Standortlage innerhalb des Trierer Stadtgebietes. Selbst wenn man die ermittelte Umsatzverlagerungsquote fiktiv gegen einen einzelnen Lebensmittelcounter in Bezug setzen würde, läge die relative Umsatzverlagerung bei deutlich unter 10 %. Städtebauliche Auswirkungen auf Zentrenlagen benachbarter Gemeinden sind somit auszuschließen.

Der derzeit in Erarbeitung befindliche Fortschreibungsentwurf weist basierend auf eine in Abstimmung mit dem Stadtvorstand der Stadt Trier getroffenen Vereinbarung zwischen dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Amt 12), dem Stadtplanungsamt (Amt 61) sowie dem Amt für Wirt-

CIMA Beratung + Management GmbH
Eupener Straße 150
D-50933 Köln
Tel.: 0221-937 296 20
Fax: 0221-937 296 21
E-Mail: cima.koeln@cima.de
Internet: www.cima.de

KÖLN
LEIPZIG
LÜBECK
MÜNCHEN
RIED (A)
STUTT GART

Köln, 27. April 2012

Ihr Ansprechpartner:
Michael Karutz
karutz@cima.de



BERATUNG+MANAGEMENT

schaftsförderung (Amt 83) Zentrenlagen in den Stadtteilen der Stadt Trier aus. Dies ist der Arbeitsauftrag an den Gutachter. Eine parzellenscharfe Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche kann ggf. verwaltungsintern zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Maßgeblich relevant zur Dokumentation einer Absicherung der Nahversorgungsfunktion in den Stadtteilen der Stadt Trier sind die abgegrenzten Zentrenlagen. Dabei reicht eine Analyse der Umsatzverlagerungseffekte auf die Stadtteile der Stadt Trier aus. Mit Ausnahme der Stadtteile Trier-West und Nell's Park und Zewen konzentrieren sich die maßgeblich relevanten Nahversorgungsangebote auf die jeweiligen Zentrenlagen.

Die Stadtteile Trier-West und Zewen spielen aufgrund ihrer Lage auf der Moselwestseite keine relevante Rolle in Bezug auf die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters auf dem Petrisberg.

Die höchsten relativen Umsatzverlagerungseffekte entfallen mit 11,4 % auf den Stadtteil Tarforst. Es ist der einzige Stadtteil, an dem die vermeintliche Verträglichkeitsschwelle von 10 % überschritten wird. Der Verlagerungseffekt ist dennoch vertretbar, da der sich neu etablierende Lebensmittelvollsortimenter als Ergänzungsstandort zum Versorgungsstandort ‚Kohlenstraße‘ und zum Nahversorgungszentrum ‚Im Treff‘ etablieren soll. Der ‚neue‘ Standort schafft ein attraktives ergänzendes Angebot für die neuen Wohnsiedlungen auf dem Petrisberg und dem Stadtteil Neu-Kürenz. Die drei Zentrenlagen ‚Kohlenstraße‘, ‚Im Treff‘ und der sich neu etablierende Verbrauchermarktstandort auf dem Petrisberg (gemeinsam mit LIDL Lebensmitteldiscounter und ergänzenden kleinflächigen Angeboten) bilden ein Stadtteil übergreifendes Nebenzentrum. Angestrebt wird eine Vernetzung der drei Zentrenbereiche im Kontext einer dezentralen Konzentration.

Dementsprechend bezieht sich die in der gutachterlichen Stellungnahme verwendete Begrifflichkeit ‚Ergänzungsstandort‘ nicht auf den LEP IV, sondern beschreibt die ergänzende Versorgungsfunktion im siedlungsräumlichen Gefüge zwischen Tarforst, Petrisberg und Neu-Kürenz. Die Arbeitsteilung zwischen den drei Zentrenlagen fließt in die aktuelle Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Trier mit ein. Die drei Zentrenlagen definieren das Nebenzentrum Tarforst mit Stadtteil übergreifender Versorgungsfunktion.

- Stadt- und Regionalmarketing
- City-Management
- Stadtentwicklung
- Einzelhandel
- Wirtschaftsförderung
- Immobilienentwicklung
- Personalberatung
- Tourismus



BERATUNG+MANAGEMENT

Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme hat umfassend die Erfüllung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes gemäß LEP IV nachgewiesen. Eine noch detailliertere Analyse von Umsatzverlagerungseffekten und städtebaulichen Auswirkungen ist nicht möglich.

Wir hoffen mit dieser ergänzenden Kommentierung, für eine hinreichende Klärung des Sachverhaltes beigetragen zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

CIMA Beratung + Management GmbH

Michael Karutz

Kopie: Dr. Johannes Weinand, Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Trier

Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus