



# Auswirkungsanalyse zur Umstrukturierung und Erweiterung eines Rewe-Supermarktes in Föhren, Bekonder Straße

AUFTRAGGEBER: REWE Markt GmbH

PROJEKTLEITUNG: Monika Kollmar,  
Niederlassungsleiterin

PROJEKTBEARBEITUNG: Saskia May, M. Eng. Stadtplanung

Köln, den 16.04.2025

**GMA**

Forschen. Beraten. Umsetzen.

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit bei Personenbezeichnungen die männliche Schriftform verwendet. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Foto Deckblatt: GMA 2025



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
**Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München**

Büro Köln  
Siegburger Straße 215  
50679 Köln

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

Tel 0221 989438-0 / Fax 0221 989438-19  
office.koeln@gma.biz / [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## Vorbemerkung

Die REWE Markt GmbH, Hürth, beauftragte die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens am Standort Bekonder Straße in Föhren.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung standen der GMA neben Angaben des Auftraggebers Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, der Bundesagentur für Arbeit, des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, der Verbandsgemeinde Schweich an der Römischen Weinstraße sowie Branchenkenzzahlen des EHI und des Hahn-Verlags zur Verfügung. Im Februar 2025 erfolgten eine Standortbesichtigung sowie die Erhebung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestands in Föhren und im Umland durch GMA-Mitarbeiter.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Verbandsgemeinde Schweich an der Römischen Weinstraße, der Ortsgemeinde Föhren und weiterer Planungsbehörden. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA dennoch keine Gewähr übernehmen.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Köln, den 16.04.2025  
KO / MYS

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Aufgabenstellung / Untersuchungsmethodik	5
2. Rechts- und Planungsrahmen	6
3. Definition und ausgewählte Marktdaten	6
II. Standortbeschreibung und Standortbewertung	9
1. Makrostandort Ortsgemeinde Föhren	9
2. Mikrostandort Bekonder Straße	12
III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	15
1. Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets des Vorhabens	15
2. Vorhabenrelevante Kaufkraftpotenziale	16
IV. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation	17
1. Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebietes	17
2. Relevante Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes	17
V. Auswirkungsanalyse	20
1. Methodischer Ansatz	20
2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft	20
3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	21
4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	23
5. Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	24
6. Vereinbarkeit mit dem Interkommunalen Einzelhandelskonzept für die Ortsgemeinden Föhren (VG Schweich) und Hetzerath (VG Wittlich-Land) 2016	25

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung / Untersuchungsmethodik

In der Ortsgemeinde Föhren ist am östlichen Ortseingang an der L 48 am Standort Bekonder Straße die Umstrukturierung des bestehenden Rewe Supermarktes durch die Ausgliederung eines Rewe Getränkemarktes inklusive einer Verkaufsflächenerweiterung auf knapp 2.000 m<sup>2</sup> geplant. Durch einen Anbau im Osten soll die Gesamtverkaufsfläche von derzeit ca. 1.470 m<sup>2</sup> um rd. 500 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Die Bestandsfläche im aktuellen Markt würde durch das allgemeine Sortiment eines Rewe Supermarktes (Lebensmittel, Drogeriewaren) nachbelegt.

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) der Planungsgemeinschaft Region Trier (2024) ist Föhren gemeinsam mit Hetzerath als kooperierendes Grundzentrum für die Verbandsgemeinde Schweich an der Römischen Weinstraße (nachfolgend: VG Schweich) ausgewiesen. Dies bedeutet, dass die beiden Ortsgemeinden gemeinsam eine wesentliche Versorgungsfunktionen für ihren Verflechtungsbereich (Bekond, Föhren, Naurath (Eifel), Hetzerath, Rivenich) übernehmen sollen und nach den landesplanerischen Vorgaben hier auch großflächiger Einzelhandel grundsätzlich zulässig wäre.

Da das RROP jedoch noch nicht in Kraft ist, ist es zwar als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu berücksichtigen, formal ist Föhren jedoch noch kein zentraler Ort. Daher ist als Grundlage für die Bauleitplanung ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen. Somit ist eine Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit den landesplanerischen und regionalplanerischen Vorgaben in Rheinland-Pfalz (LEP IV, RROP Planungsgemeinschaft Region Trier) zu erstellen.

Im Rahmen der vorliegenden Analyse ist zu prüfen, welche städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen als Folge des Vorhabens zu erwarten sind. Hierzu werden in dieser Analyse folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- /// Darlegung des Rechts- und Planungsrahmens,
- /// Darstellung ausgewählter Marktdaten zum Lebensmitteleinzelhandel,
- /// Beschreibung des Planvorhabens,
- /// Beurteilung des Makrostandortes Föhren und des Projektstandortes Bekonder Straße,
- /// Abgrenzung des potenziellen betrieblichen Einzugsgebietes des Vorhabens und Ermittlung der dortigen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale,
- /// Darstellung der projektrelevanten Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum und im Umland,
- /// Ermittlung der Umsatzerwartung des Vorhabens (anhand des Marktanteilkonzeptes),
- /// Ermittlung der zu erwartenden Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen gegenüber bestehenden Standortlagen,
- /// Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens im Untersuchungsraum,
- /// Prüfung der Vereinbarkeit mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben (LEP IV, RROP Planungsgemeinschaft Region Trier),
- /// Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

## 2. Rechts- und Planungsrahmen

Als großflächig gelten Einzelhandelsbetriebe nach herrschender Rechtsprechung ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bzw. ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>1</sup>. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO<sup>2</sup> und der dazu ergangenen Rechtsprechung ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach ihrer Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, in der Regel die Festsetzung eines Kern- oder Sondergebietes erforderlich.

Darüber hinaus unterliegt die Beurteilung des vorliegenden großflächigen Einzelhandelsvorhabens maßgeblich den folgenden Rechtsnormen:

- /// Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV),
- /// Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Planungsgemeinschaft Region Trier (2024)<sup>3</sup>

Auf die prüfrelevanten Ge- und Verbote wird an entsprechender Stelle eingegangen (vgl. Kapitel V.5).

## 3. Definition und ausgewählte Marktdaten

Im Einzelhandel wird zwischen verschiedenen **Betriebstypen** unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.<sup>4</sup> Ausgenommen sind Lager, Sozialräume, Kunden-WC und Parkierungsflächen, soweit diese als solche genutzt werden.

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten **Nahrungs- und Genussmittel** = „Food“) und **ergänzenden Randsortimenten** (= „Nonfood“) zu unterscheiden. Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als „Nonfood“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Dabei wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des

<sup>1</sup> Vgl. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005.

<sup>2</sup> Baunutzungsverordnung von 1990; zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

<sup>3</sup> Fassung der 1. Änderung des Planentwurfs gem. Beschluss der Regionalvertretung vom 26.09.2024 zum erneuten Anhörungs- und Beteiligungsverfahren mit öffentlicher Auslegung.

<sup>4</sup> Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04, Rd. Nr. 26.

kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.<sup>5</sup>

Die Definitionen für **Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Zur Einordnung und Charakteristik der in Deutschland vorhandenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden die Betriebsformen nachfolgend kurz definiert:<sup>6</sup>

**Supermarkt:**

*Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft, das überwiegend in Selbstbedienung auf einer Verkaufsfläche zwischen ca. 400 und 2.500 m<sup>2</sup> ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel<sup>7</sup> führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood-II-Artikeln<sup>8</sup> aufweist (Nonfood-Umsatzanteil ca. 10 – 15 % am Gesamtumsatz). Supermärkte weisen eine hohe Frischekompetenz auf, die sich in vielen Märkten durch Bedientheken bei Fleisch- und Wurstwaren, zum Teil auch Käse-, Fisch- und Feinkost widerspiegelt.*

**Großer Supermarkt:**

*Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft, das überwiegend in Selbstbedienung auf einer Verkaufsfläche zwischen ca. 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup> ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel führt. Der klare Verkaufsflächenschwerpunkt liegt – wie auch bei den Supermärkten - im Lebensmittelassortiment; der Umsatzanteil der Nonfood-Artikel beträgt in der Regel rund 10 - 15 %.*

**SB-Warenhaus:**

*Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, das überwiegend in Selbstbedienung ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt. Während die Verkaufsflächenanteile bei Nonfood oft bei fast 50 % der Verkaufsfläche liegen, ist der Umsatzanteil gegenüber dem Food-Anteil deutlich geringer. Der Nonfood-Anteil am Umsatz liegt in der Regel zwischen 20 und 40 %.*

**Discounter:**

*Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche zwischen ca. 800 und 1.700 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel (Schnelldreher) konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot unterschiedlichster Sortimente aus dem Food- und Nonfood-Sortiment mit Schwerpunkt bei Nonfood-II-Artikeln führt. Es gibt i. d. R. keine Bedientheken; Backwaren werden regelmäßig über SB-Backstationen in Selbstbedienung angeboten.*

**LEH-Fachgeschäft:**

*Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das- von einigen Ausnahmen abgesehen (z.B. Getränkeabholmärkte) - keinen oder nur einen geringen Selbstbedienungsanteil aufweist, auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes*

<sup>5</sup> Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2024, Seite 413.

<sup>6</sup> Quellen u.a.: EHI handelsdaten aktuell 2024, Seite 408, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, S. 48 ff., eigene Marktforschung GMA.

<sup>7</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

<sup>8</sup> Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

*Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.*

**Convenience Store:**

*Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m<sup>2</sup>, das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.*

**Kleines Lebensmittelgeschäft:**

*Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft überwiegend in Selbstbedienung mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet. Bedientheken sind hier die Ausnahme.*

Modernen Lebensmittelmärkten kommt bei der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs eine besondere Bedeutung zu, da sie nicht nur ein qualifiziertes Kernsortiment an Lebensmitteln, Getränken und Drogeriewaren bieten, sondern auch die wichtigsten weiteren Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (z. B. Zeitschriften, Schnittblumen, Schreibwaren) zumindest ausschnittsweise vorhalten. Lebensmittelvollsortimenter (Supermärkte, Große Supermärkte) und Discounter sind daher als Eckpfeiler der Grundversorgung anzusehen.




Unter den im deutschen Lebensmitteleinzelhandel vertretenen Betriebsformen haben sich Lebensmitteldiscounter am dynamischsten entwickelt. Discounter weisen heute den größten Umsatzanteil auf (ca. 46 % im Jahr 2023); Supermärkte kommen auf 31 %, Große Supermärkte und SB-Warenhäuser auf ca. 20 % und sonstige Lebensmittelgeschäfte auf ca. 2 % des Umsatzvolumens in Deutschland.<sup>9</sup> Discounter sind wegen des Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments bei deutschen Verbrauchern sehr beliebt. So ist das Angebot in Discountern deutlich straffer als in Vollsortimenter. **Lebensmittelvollsortimenter** profilieren sich dagegen hauptsächlich durch Sortimentsbreite, Frische, Convenience, Service und teilweise eine besondere Ladenatmosphäre. Sie zeichnen sich durch eine besonders nutzerfreundliche Gestaltung ihrer Verkaufsflächen aus. Durch die Einrichtung von breiten Gängen und niedrigen Regalen ermöglichen Lebensmittelvollsortimenter einen komfortablen und barrierearmen Zugang für alle Bevölkerungsgruppen – einschließlich mobilitätseingeschränkter Personen, Eltern mit Kinderwagen sowie älteren Menschen mit Rollator. Darüber hinaus wird so eine ansprechende Einkaufsatmosphäre gelegt. Die Artikelzahl ist daher deutlich höher als bei Discountern (bei Supermärkten im Durchschnitt zwischen 14.000 und 15.000 Artikeln<sup>10</sup>). Anders als Lebensmitteldiscounter verfügen Lebensmittelvollsortimenter in der Regel über Bedientheken für Fleisch- und Wurstwaren, z. T. auch bei Käse, Feinkost und Fisch. Durch ihre umfangreichen Angebote im Frischebereich, auch bei Obst und Gemüse sowie Molkereiprodukten, und ein umfassendes Trockensortiment sowie Getränke in Mehr- und Einwegverpackungen, erfüllen Lebensmittelvollsortimenter eine wichtige Funktion innerhalb der wohnortnahen Versorgung.

<sup>9</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2024, S. 76; GMA-Berechnungen.

<sup>10</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2024, S. 86; GMA-Berechnungen.

## II. Standortbeschreibung und Standortbewertung

### 1. Makrostandort Ortsgemeinde Föhren

Standortkriterien	Merkmale Ortsgemeinde Föhren
<b>Lage im Raum</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// im Westen von Rheinland-Pfalz, unweit der Grenze Luxemburgs sowie im Norden des Landkreises Trier-Saarburg</li> <li>/// Teil der VG Schweich</li> <li>/// nächstgelegene Oberzentren: Trier, Luxemburg Stadt</li> <li>/// nächstgelegene Mittelzentren: Bitburg, Wittlich, Bernkastel-Kues, Traben-Trarbach, Konz</li> </ul>
<b>landes- und regionalplanerische Funktion</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Teil der Planungsgemeinschaft Region Trier</li> <li>/// derzeit kein zentraler Ort; zukünftig kooperierendes Grundzentrum gemeinsam mit der Ortsgemeinde Hetzerath (gem. Entwurf RRÖP)<sup>11</sup></li> <li>/// Grundzentren sind vorrangig Gemeindestandorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen, soweit dies zur Entwicklung des jeweiligen Verflechtungsbereichs (Nahbereichs) erforderlich ist. Sie haben die Funktion, in den ländlichen Räumen das Niveau der öffentlichen wohnortnahen Versorgung zu sichern und weiterzuentwickeln.</li> <li>/// Kooperierenden Grundzentren sind Gemeinden, die die Grundversorgung im jeweiligen Nahbereich gemeinsam wahrnehmen. Dabei besteht eine Verpflichtung zu intensiver Zusammenarbeit (Kooperationsgebot).</li> <li>/// Verflechtungsbereich / regionalplanerischer Nahbereich: VG Schweich: Bekond, Föhren, Naurath (Eifel); VG Wittlich-Land: Hetzerath, Rivenich<sup>12</sup></li> </ul>
<b>Demographie</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// aktuell ca. 3.180 Einwohner<sup>13</sup></li> <li>/// Bevölkerungsentwicklung 2014 – 2024: + 13,9 % bzw. + 389 Personen<sup>14</sup></li> <li>/// Bevölkerungsvorausberechnung 2040 für die VG Schweich: 9,8 % Zuwachs im Vergleich zu 2020<sup>15</sup></li> </ul>
<b>Siedlungsstruktur</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// dörflich geprägte Siedlungsstrukturen</li> <li>/// Umschließung der Siedlungsstrukturen von landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem angrenzenden Meulenwald</li> <li>/// Flugplatz Trier und Industriepark Region Trier liegen im Osten, getrennt vom Siedlungskörper</li> </ul>
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Anschluss an die Autobahn A 1 (Koblenz – Saarbrücken)</li> <li>/// verschiedene Landstraßen als Verbindungen ins direkte Umland</li> <li>/// ÖPNV-Erschließung über den Bahnhof Föhren mit Regionalbahnverbindungen nach Trier, Wittlich, Koblenz und Luxemburg sowie über die Buslinie 271 (Naurath – Ehrang) im Verkehrsverbund Region Trier (VRT)</li> <li>/// Luftplatz Trier-Föhren im östlichen Gemeindegebiet für Luftsport und private Luftfahrt</li> </ul>


<sup>11</sup> Quelle: Entwurf Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 2024.

<sup>12</sup> Quelle: ebd.

<sup>13</sup> Quelle: zentrales Integrationssystem EWOIS neu, nur Hauptwohnsitze, Stand 31.01.2025.

<sup>14</sup> Quelle: zentrales Integrationssystem EWOIS neu, nur Hauptwohnsitze, Stand: 31.12.2014, 31.12.2024.

<sup>15</sup> Quelle: Sechste kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden des Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz (2022).

Standortkriterien	Merkmale Ortsgemeinde Föhren
<b>Wirtschaftsstandort</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>rd. 2.413 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort<sup>16</sup></li><li>rd. 2.253 Einpendler und rd. 970 Auspendler (Saldo: + 1.283 Personen)</li><li>Kaufkraftindex (2024): 97,5<sup>17</sup> (unter Bundesdurchschnitt = 100)</li><li>gemäß Interkommunalem Einzelhandelskonzept sind in Föhren zwei zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen, die sich gegenseitig ergänzen sollen (ZVB Ortsmitte Föhren und ZVB Nahversorgung Föhren)<sup>18</sup></li></ul>

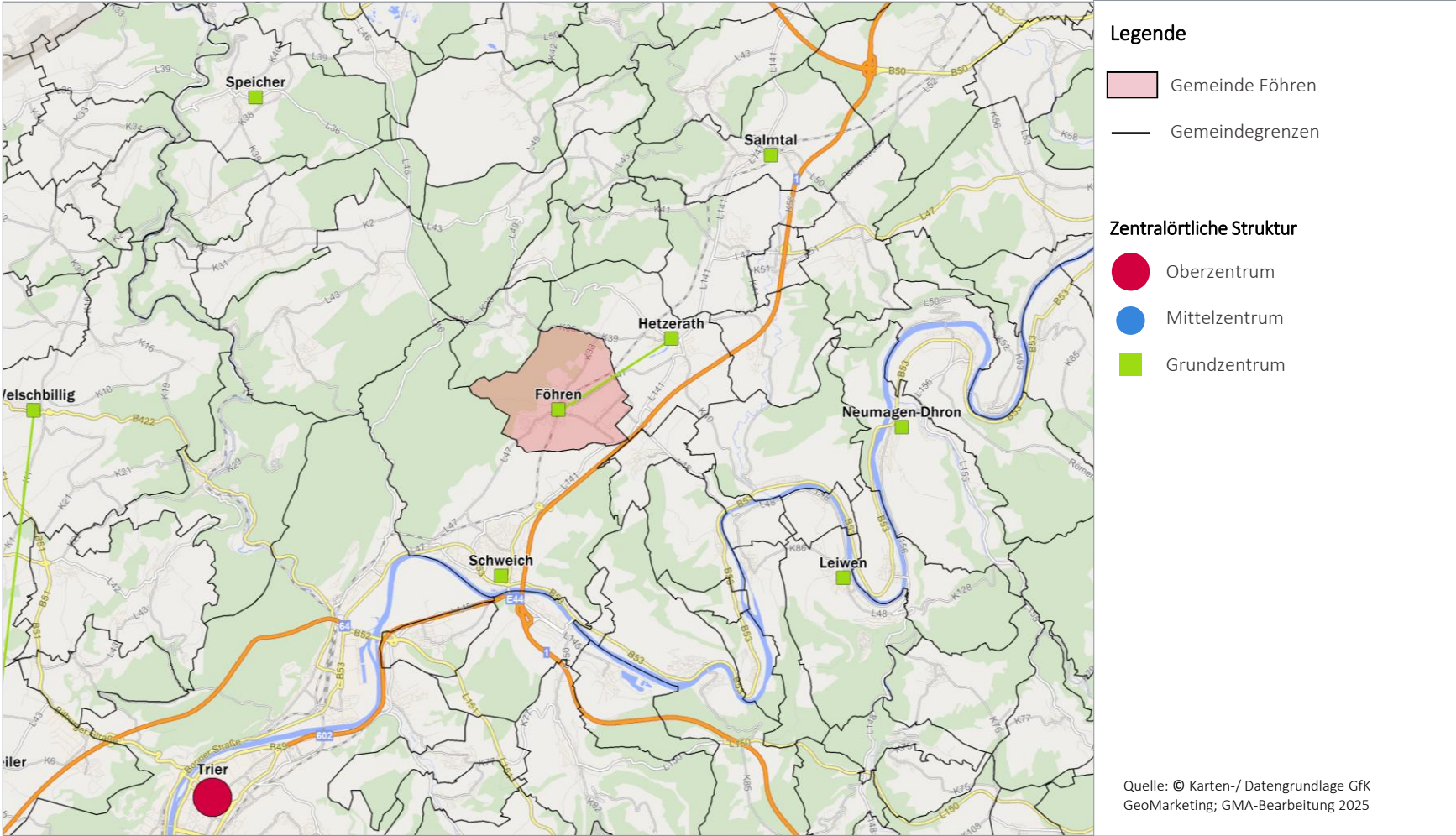
GMA-Zusammenstellung 2025

<sup>16</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2024): Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik (Stand: 30.06.2023).




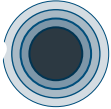
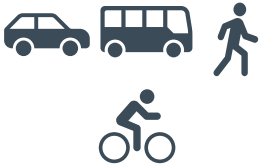

<sup>17</sup> Quelle: MB Research (2024): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024 in Deutschland. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

<sup>18</sup> Quelle: GMA (2016): Interkommunales Einzelhandelskonzept für die Ortsgemeinden Föhren (VG Schweich) und Hetzerath (VG Wittlich-Land)

Karte 1: Zentralörtliche Struktur und Lage in der Region



## 2. Mikrostandort Bekonder Straße

Standortkriterien	Merkmale „Heckershäuser Straße / Im Kreuzfeld“
<b>Lage im Stadtgebiet</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>// der Projektstandort befindet sich an einem Kreisverkehr am östlichen Ortsausgang der Siedlungslage Föhrens (Bekonder Straße / L 48) gegenüber dem Gewerbegebiet „Steinhäufchen“</li> <li>// das Areal liegt im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren</li> </ul>
<b>Baurechtliche Situation</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>// das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Nahversorgung Bekonder Straße“</li> <li>// Prüfung nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>
<b>Nutzungsstruktur</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>// die Erweiterungsfläche für den Getränkemarkt ist auf einer bisher un bebauten, landwirtschaftlich genutzten Fläche neben dem bestehenden Rewe-Markt gelegen</li> <li>// im direkten Standortumfeld sind sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen zu finden</li> </ul>
<b>Standortumfeld</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>// im Westen beginnt die Wohnbebauung von Föhren</li> <li>// in nördlicher Richtung schließt das Gewerbegebiet „Steinhäufchen“ an</li> <li>// das südliche und östliche Umfeld ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt</li> </ul>
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>// gute Anbindung an das lokale und regionale Straßennetz durch die Bekonder Straße (L 48), die Anschluss an die L 47 (Hetzerath – Ehrang) und L 141 (Hetzerath – Schweich) bietet</li> <li>// Zufahrtsmöglichkeit zum Projektstandort über den Kreisverkehr an der Bekonder Straße</li> <li>// nächstgelegene Bushaltestelle „Hofgartenstraße“ liegt in rd. 500 m Entfernung; Andienung nur werktags, jeweils 3 bis 5 Fahrten täglich</li> <li>// in rd. 800 m Entfernung befindet sich der Bahnhof Föhren mit Verbindungen nach Trier, Wittlich, Koblenz und Luxemburg</li> <li>// fußläufige Anbindung für die Anwohner des südwestlich gelegenen Wohngebietes „In der Acht“ über einseitigen Fußweg gegeben</li> <li>// Fahrraderreichbarkeit über einen nördlich der Bekonder Straße bis zum Projektstandort verlaufenden Radweg gegeben</li> </ul>
<b>Zusammengefasste Standortfaktoren</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>// Anbindung an die Bekonder Straße und dadurch gute Erreichbarkeit mit dem Pkw</li> <li>// Anbindung an den ÖPNV durch den Bahnhof Föhren</li> <li>// gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer</li> <li>// angrenzende Wohnbebauung im Westen, für die der Markt eine wichtige Versorgungsfunktion übernimmt</li> <li>// keine weiteren wesentlichen Wettbewerber im Gemeindegebiet</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2025

Foto 1: Rewe Bestandsmarkt



Foto 2: Erweiterungsfläche Getränkemarkt



Foto 3: Wohnbebauung im Südwesten



Foto 4: Lage an der Bekonder Straße (L 48)



Fotos: GMA-Aufnahmen 2025

Karte 2: Mikrostandort Heckershäuser Straße / Im Kreuzfeld



### III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

#### 1. Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets des Vorhabens

Die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets stellt die wesentliche Grundlage für die Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und die damit zur Verfügung stehende Kaufkraft für das Einzelhandelsvorhaben dar. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden in der vorliegenden Untersuchung in erster Linie folgende Aspekte berücksichtigt:

- /// Betriebstyp und Sortimentsstruktur des Vorhabens,
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum, vor allem nächst gelegene Systemwettbewerber (vgl. Kapitel IV),
- /// Siedlungsstrukturen im Untersuchungsraum,
- /// Attraktivität der sonstigen Nutzungen am Standort,
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten im Untersuchungsraum,
- /// ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich ein projektrelevantes Einzugsgebiet abgrenzen, welches neben Föhren die Gemeinden Bekond und Naurath (Eifel) der VG Schweich sowie die Gemeinden Hetzerath und Rivenich der VG Wittlich-Land umfasst. Aufgrund der Lage der Ortsgemeinden, der unterschiedlichen Entfernungen zum Vorhabenstandort und der Wettbewerbssituation erfolgt eine Unterteilung des Einzugsgebietes in zwei Zonen (vgl. Karte 3):

<b>Zone I:</b>	Föhren (VG Schweich)	ca. 3.180 Einwohner
<b>Zone II:</b>	Bekond, Naurath (Eifel) (beide VG Schweich) Hetzerath, Rivenich (beide VG Wittlich-Land)	ca. 4.670 Einwohner

---

**Einzugsgebiet gesamt:** ca. **7.850 Einwohner**<sup>19</sup>

Insgesamt leben derzeit **ca. 7.850 Einwohner** im Einzugsgebiet des Vorhabens. Das Kerneinzugsgebiet (Zone I) umfasst die Gemeinde Föhren. Dies wird durch die fehlende Alternative einer Nahversorgung begründet. Der Zone II des Einzugsgebietes sind Bekond, Naurath (Eifel), Hetzerath und Rivenich zuzuordnen, da bis auf Hetzerath (Lebensmitteldiscounter Norma) keine der Ortsgemeinden ein Nahversorgungsangebot hat. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an den Projektstandort – trotz des bestehenden Angebots in Hetzerath – ist auch von einer Einkaufsorientierung der Bevölkerung dieser Ortsgemeinde auszugehen. Erfahrungsgemäß sind die Kunden sehr flexibel hinsichtlich der Präferenz der Anbieter und kaufen sowohl bei Discountern als auch bei Vollsortimenter ein.<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Quelle: zentrales Integrationssystem EWOIS neu, nur Hauptwohnsitze, Stand 31.01.2025.

<sup>20</sup> So ist davon auszugehen, dass auch weiterhin Kunden aus Zone I die Anbieter Aldi, Edeka und Rewe in Zone II aufsuchen werden, auch wenn die Anfahrtswege länger sind als zum Projektstandort Norma.

Eine weitere Ausdehnung des betrieblichen Einzugsgebietes ist aufgrund der siedlungsräumlichen Gegebenheiten, der Wettbewerbssituation im Umfeld, der weiteren räumlichen Distanz zum Vorhabenstandort sowie aufgrund der Topografie der Eifel nicht abzuleiten. Dennoch ist aufgrund der Nähe zur L 141 und A 1 sowie zum Industriepark Region Trier auch mit Umsätzen durch Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes zu rechnen (u. a. Pendlerverflechtungen, Besucher, Touristen). Diese werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. **Streuumsätze** abgebildet.

## 2. Vorhabenrelevante Kaufkraftpotenziale

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante<sup>21</sup> Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung derzeit **ca. 6.864 €**. Davon entfallen auf **Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.930 €** und auf die sonstigen **Nichtlebensmittel ca. 3.934 €**. Für die vorliegende Aufgabenstellung ist der Nahrungs- und Genussmittelsektor zu betrachten.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>22</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau von **Föhren** mit 97,5 unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). In den anderen Gemeinden des Einzugsgebiets liegt das Kaufkraftniveau zwischen 86,9 (Naurath (Eifel)) und 99,1 (Hetzerath).

Für das abgegrenzte Einzugsgebiet (Föhren, Bekond, Naurath (Eifel), Hetzerath, Rivenich) beläuft sich das untersuchungsrelevante Kaufkraftpotenzial bei **Nahrungs- und Genussmitteln** somit auf **ca. 16,6 Mio. € p. a.**, davon entfallen auf Zone I ca. 9,1 Mio. € und Zone II ca. 13,3 Mio. €.

---

<sup>21</sup> Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Brennstoffe, Kraftfahrzeuge etc.).

<sup>22</sup> Quelle: MB Research, Stand 2024.

## IV. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation

Im Februar 2025 wurden die für das Vorhaben relevanten Wettbewerber in Föhren, Hetzerath, Salmtal, Zemmer, Schweich, Trier-Ehrang, Longuich und Mehring aufgenommen und bewertet. Da der Angebotsschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelsektor liegt, wurden in diesem Zusammenhang die wesentlichen Lebensmittelanbieter, d. h. vor allem Discounter, Supermärkte sowie Getränkemarkte berücksichtigt. Die Wettbewerbssituation wird maßgeblich durch die unten aufgeführten Betriebe bestimmt (vgl. Karte 3).

### 1. Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebietes

Die Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel in Föhren selbst sind überschaubar. Strukturprägender Betrieb im Lebensmitteleinzelhandel ist der Rewe-Supermarkt am Vorhabenstandort selbst. Darüber hinaus existiert in der Ortsgemeinde ein kleiner Getränkeanbieter (Kiosk / Getränkehandel) (< 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in städtebaulich integrierter Lage, der jedoch auf Lieferung spezialisiert ist. Im weiteren Einzugsgebiet befindet sich zudem eine Filiale des Discounters Norma im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Hetzerath. Ferner sind keine weiteren relevanten Wettbewerber im Einzugsgebiet vorhanden.

Insgesamt nehmen die genannten Einzelhandelsstrukturen im Einzugsgebiet (ohne Rewe) eine **Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.300 m<sup>2</sup>** ein; im Lebensmittelsegment beläuft sich die hier erzielte **Umsatzleistung auf rd. 3 – 4 Mio. €**.

Darüber hinaus sind im Einzugsgebiet Betriebe des Lebensmittelhandwerks zu nennen (Bäckereien, Metzgerei), die jedoch nicht als wesentliche Wettbewerber zum umstrukturierten Rewe-Supermarkt mit Getränkemarkt zählen und bereits langjährig am jeweiligen Standort existieren.

### 2. Relevante Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes

**Außerhalb des Einzugsgebietes** sind die räumlich nächstgelegenen Wettbewerber in Salmtal, Zemmer, Schweich, Trier-Ehrang, Longuich und Mehring zu berücksichtigen. Die untersuchungsrelevanten Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebietes sind in nachfolgender Tabelle 1 dargestellt.

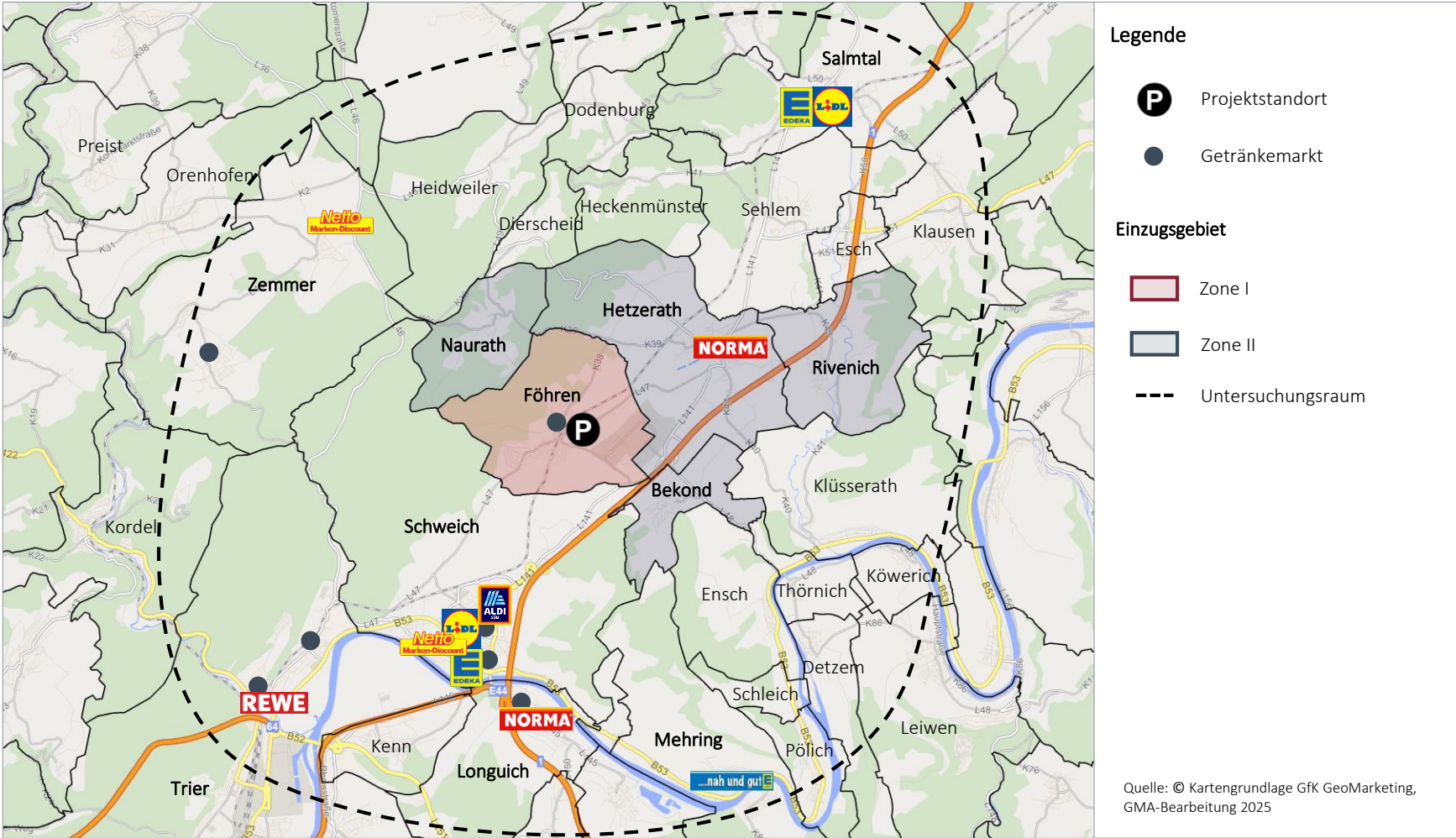
Die Anbieter außerhalb des Einzugsgebietes nehmen insgesamt eine Verkaufsfläche von **rd. 14.600 m<sup>2</sup>** ein, dabei wird ein Umsatz von **ca. 72 - 73 Mio. €** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel erzielt.

**Tabelle 1: Hauptwettbewerber außerhalb des Einzugsgebietes**

Betrieb	Lage	VK-Größenklasse in m <sup>2</sup>
<b>Salmthal</b>		
Edeka (Neuer Bahnhof)	autokundenorientierte Lage in Gewerbe- gebietsumfeld mit geringem Wohnge- bietsanschluss	1.200 – 1.600
Lidl (Neuer Bahnhof)	autokundenorientierte Lage in Gewerbe- gebietsumfeld mit geringem Wohnge- bietsanschluss	800 – 1.200
<b>Zemmer</b>		
Netto (Rotenbergstraße)	städtebaulich nicht integrierte Lage	400 – 800
Getränke Kondor (Trierer Straße)	städtebaulich integrierte Lage	< 400
<b>Schweich</b>		
Edeka Center (Brückenstraße)	Zentraler Versorgungsbereich Schweich	2.400 – 2.800
Edeka Center Getränkemarkt (Brückenstraße)	Zentraler Versorgungsbereich Schweich	< 400
Netto (Im Ermesgraben)	Zentraler Versorgungsbereich Ermesgra- ben	400 – 800
Aldi Süd (In den Schlimmführen)	Zentraler Versorgungsbereich Schlimm- führen	1.200 – 1.600
Lidl (In den Schlimmführen)	Zentraler Versorgungsbereich Schlimm- führen	1.600 – 2.000
Happy Getränkemarkt (In den Schlimmführen)	Zentraler Versorgungsbereich Schlimm- führen	400 – 800
<b>Trier-Ehrang</b>		
Rewe (An der Ehranger Mühle)	Nebenzentrum Ehrang	1.200 – 1.600
Rewe Getränkemarkt (An der Ehranger Mühle)	Nebenzentrum Ehrang	400 – 800
Getränke Schmitt (Quinter Straße)	städtebaulich integrierte Lage	< 400
<b>Longuich</b>		
Norma (Trierer Straße)	städtebaulich integrierte Lage	400 – 800
Happy Getränkemarkt (Trierer Straße)	städtebaulich integrierte Lage	400 – 800
<b>Mehring</b>		
Nah & Gut (Medardusstraße)	städtebaulich integrierte Lage	400 – 800

GMA 2025

Karte 3: Voraussichtliches Einzugsgebiet des Vorhabens und wesentliche Wettbewerber



## V. Auswirkungsanalyse

### 1. Methodischer Ansatz

Die möglichen Auswirkungen des Vorhabens im Untersuchungsraum werden im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt. Daraus lassen sich anschließend die zu erwartenden wirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ableiten. Hierzu werden zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

- / Ein erster Ansatz, das **Marktanteilkonzept**, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher für die einzelnen Sortimente bzw. Betriebstypen zufließt.
- / Mit einem zweiten Ansatz, dem **Umsatzverteilungsmodell**, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet sowie im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

### 2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelte Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld sowie die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im weiteren Umfeld berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind für den Rewe-Supermarkt und den Rewe-Getränkemarkt nach Auslagerung der Getränkeabteilung in einen separaten Getränkemarkt und der daraus folgenden internen Erweiterung der allgemeinen Supermarktfläche die in Tabelle 2 dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen zu erwarten.

**Tabelle 2: Marktanteile und Umsatz des Vorhabens mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> VK**

	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Marktanteil (in %)	Umsatz			
			Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Randsortimente Nonfood (in Mio. €)	Gesamt (in Mio. €)	Gesamt (in %)
Zone I	9,1	38 – 39	3,5	0,6	4,1	40
Zone II	13,3	26 – 27	3,5	0,6	4,1	40
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>22,4</b>	<b>31 – 32</b>	<b>7,0</b>	<b>1,2</b>	<b>8,3</b>	<b>80</b>
Streuumsätze			1,8	0,3	2,1	20
<b>Umsatz gesamt</b>			<b>8,8</b>	<b>1,5</b>	<b>10,3</b>	<b>100</b>

GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Für das **Gesamtvorhaben** mit knapp 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit Kunden aus dem Einzugsgebiet ein Umsatz von ca. 7,0 Mio. € zu erwarten. Hinzu kommen noch ca. 1,8 Mio. € Lebensmittelumsätze durch Streukunden, z. B. durch Arbeitspendler (Nähe zum Industriepark Region Trier). Einschließlich Nonfood-Umsätzen (Umsatzanteil bei Vollsortimentern ca. 15 %) ergibt sich für den Supermarkt und den Getränkemarkt insgesamt eine **Umsatzerwartung von rd. 10,3 Mio. €**. Davon entfallen ca. 8,8 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 1,5 Mio. € auf Nichtlebensmittel. Der Gesamtumsatz entspricht einer Flächenleistung von rd. 5.200 € / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Durchschnittlich liegt für Supermärkte von Rewe in Deutschland die Verkaufsflächengröße derzeit bei rd. 1.548 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Flächenleistung beträgt ca. 4.670 € / m<sup>2</sup>.<sup>23</sup> Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Filialumsatz von Rewe von rd. 7,2 Mio. €.

Der projektierte Markt übersteigt also die durchschnittliche Verkaufsfläche und Flächenleistung von Rewe und erzielt mit rd. 10,3 Mio. € auch einen Umsatz über dem deutschlandweiten Schnitt. Dies ist vor allem auf den schwachen Wettbewerb im Einzugsgebiet und die gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie die Zuführeffekte durch Berufspendler (Gewerbegebiet Steinhäufchen, Industriepark Region Trier) zurückzuführen. Demzufolge bildet der ermittelte Umsatzwert einen **realitätsnahen worst-case-Ansatz** ab.

### 3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Mit der Neuansiedlung bzw. der Erweiterung eines Einzelhandelsobjektes werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung im Nahrungs- und Genussmittelbereich werden die aus dem Marktanteilkonzept berechneten Umsätze gewichtet. In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- /// die aktuelle Ausstattung im Untersuchungsraum und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben,
- /// die Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels,
- /// die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet,
- /// die Wettbewerbssituation und Überlagerungen durch sonstige Einzelhandelsstandorte.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Projektstandort als Widerstandsfaktor ein. Eine weitere Grundannahme der nachfolgenden Berechnungen ist, dass die

<sup>23</sup> Quelle: Hahn Retail Real Estate Report Germany 2024 / 2025.

Einkaufslagen, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden.

Für die nachfolgende Betrachtung der Auswirkungen der geplanten Erweiterung ist **nur der zu erwartende Zusatzumsatz von Relevanz**, sodass dem prognostizierten Gesamtumsatz des erweiterten Supermarkts der Bestandsumsatz abgezogen wird. Dieses Vorgehen ist allgemein üblich, da die Wettbewerbswirkungen der Bestandsflächen bereits eingetreten sind. Das Bundesverwaltungsgericht hat dazu u. a. in einem Urteil vom 12.02.2009 ausgeführt, dass

*„von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen [ist]. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“<sup>24</sup>*

Mit der Verkaufsflächenerweiterung des Planobjekts von ca. 1.470 m<sup>2</sup> auf knapp 2.000 m<sup>2</sup> und der damit verbundenen Umsatzerwartung von ca. 10,3 Mio. € werden **voraussichtlich folgende Umverteilungswirkungen ausgelöst**: hier

- Für den bestehenden Rewe-Markt wird ein Umsatz von ca. 8,6 Mio. € angenommen, davon rd. 7,3 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmittel und 1,3 Mio. € bei Nichtlebensmitteln. Dieser Umsatz im Bestand bleibt damit ohne Auswirkungen auf den Wettbewerb.
- Somit gehen rd. 1,7 Mio. € in die **Umverteilung** gegenüber den bestehenden Wettbewerbern, davon ca. 1,5 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln und ca. 0,2 Mio. € werden bei Nonfood-Sortimenten wettbewerbswirksam.
- Die **Umsatzumverteilungswirkungen** im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** gegenüber den Anbietern **im Einzugsgebiet** belaufen sich auf ca. 0,2 Mio. €. Dieser vergleichsweise geringe Anteil begründet sich in der schwachen Angebotssituation im Einzugsgebiet und den hohen Kaufkraftabflüssen an Standorte im Umland. Der Lebensmitteldiscounter Norma in Hetzerath stellt einen anderen Betriebstyp dar als ein Supermarkt (Vollsortimenter) bzw. ein Getränke(fach)markt und führt auch keine Getränkesortimente im Mehrwegsystem. Daher wird er auch nur vergleichsweise gering betroffen.
- Die **Umsatzumverteilungswirkungen** gegenüber den weiteren Anbietern **außerhalb des Einzugsgebietes** erreichen eine Höhe von rd. 1,3 Mio. €.
- Etwa 0,2 Mio. € werden in den Nichtlebensmittelsortimenten (v. a. Drogeriewaren, nachrangig verschieden Nonfood-Sortimente wie Zeitungen / Zeitschriften, Schreibwaren, Haushaltswaren, Tiernahrung und Blumen) im Untersuchungsraum umsatzumverteilungswirksam.

Tabelle 3 gibt eine Übersicht über die zu erwartenden Umsatzumverteilungen, welche die Erweiterung des Rewe-Supermarktes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auslösen wird:

<sup>24</sup> vgl. Bundesverwaltungsgericht 4 B 3.09 vom 12.02.2009, RN 6.

**Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben im Bereich Nahrungs- und Genussmittel**

Standortlage		Umsatz im Bestand in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Zone I	Föhren	< 0,1	n. a.	n. a.
Zone II	Hetzerath	3,7	0,2	5 – 6
<b>Summe – innerhalb Einzugsgebiet*</b>		<b>3,7</b>	<b>0,2</b>	<b>5 – 6</b>
Summe Untersuchungsraum – außerhalb Einzugsgebiet		72,3	1,2	1 – 2
davon Schweich		40,4	0,8	2
davon Wettbewerber im sonstigen Untersuchungsraum		31,9	0,4	1 - 2
<b>Summe Untersuchungsraum insgesamt**</b>		<b>76,0</b>	<b>1,4</b>	<b>2</b>

\* in den weiteren Ortsgemeinden im Einzugsgebiet (Zone II: Naurath (Eifel), Rivenich, Bekond) sind keine projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen im Bestand

\*\* ca. 0,1 Mio. € werden außerhalb des Untersuchungsraums umverteilungswirksam

n. a. = nicht ausweisbar / unterhalb einer gutachterlich nachweisbaren Größenordnung von 0,05 Mio. €;

GMA-Berechnung 2025 (ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich).

#### 4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Die durch das Erweiterungsvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen bei **Nahrungs- und Genussmitteln** in Höhe von ca. 1,5 Mio. € sind hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

- Innerhalb des Einzugsgebietes sind Umsatzumverteilungswirkungen von ca. 0,2 Mio. € zu erwarten, die sich insbesondere gegenüber der Zone II auswirken werden, da hier der einzige relevanten Wettbewerber (Norma in Hetzerath) innerhalb des Einzugsgebietes besteht. In der Ortsgemeinde **Föhren (Zone I)** ist ein Kiosk / Getränkeanbieter vertreten, der jedoch auf Getränkelieferung spezialisiert ist. Die potenziellen Auswirkungen gegenüber diesem Betrieb liegen in einer gutachterlich nicht nachweisbaren Größenordnung. In **Zone II (Bekond, Naurath (Eifel), Hetzerath, Rivenich)** sind abgesehen von Norma in Hetzerath keine relevanten Wettbewerber vertreten. Die Wettbewerbswirkungen in einer Größenordnung von ca. 0,2 Mio. € bzw. 5 – 6 % werden sich daher insbesondere gegenüber dem Norma-Markt im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Hetzerath auswirken, der jedoch gut aufgestellt ist. Höhere Wettbewerbswirkungen sind nicht anzunehmen, da Norma als Lebensmitteldiscounter in Teilen andere Kunden anspricht, als der Vollsortimenter Rewe und mit seinem reinen Einwegsortiment auch nicht stark im Wettbewerb zum projektierten Getränkemarkt steht. Eine nachhaltige Betriebsschädigung ist nicht zu prognostizieren. Im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Hetzerath sind keine städtebaulichen Effekte i. S. einer Schädigung der Funktionsfähigkeit bedingt durch die geplante Rewe-Umstrukturierung zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die Einzelhandelsbetriebe in Föhren und Hetzerath in den vergangenen Jahren von deutlich steigenden Einwohnerzahlen im „Speckgürtel“ von Trier profitieren konnten.

- **Außerhalb des Einzugsgebietes** sind Umsatzumverteilungswirkungen von ca. 1,2 Mio. € zu erwarten (Umsatzumverteilungsquote 1 – 2 %), die sich auf eine Vielzahl an Wettbewerbern und Standortlagen im Untersuchungsraum (Salmtal, Zemmer, Schweich, Trier-Ehrang, Longuich, Mehring) verteilen. Die Umverteilungswirkungen betreffen aufgrund der räumlichen Nähe vor allem die Anbieter in Schweich (0,8 Mio. € bzw. 2 %); hier aufgrund der gleichen Betriebszugehörigkeit insbesondere den Edeka-Markt. Aufgrund der geringen Höhe der Umverteilungseffekte und der hohen Leistungsfähigkeit der Anbieter können nachhaltige Betriebsschädigungen ausgeschlossen werden. Auch für die übrigen Anbieter in Salmtal, Zemmer, Trier-Ehrang, Longuich und Mehring können nachhaltige Betriebsschwächungen aufgrund des Ansiedlungsvorhabens ausgeschlossen werden. Die Umverteilungsquote liegt mit durchschnittlich 1 – 2 % in einer absolut unkritischen Größenordnung. Entsprechend können städtebauliche und versorgungsstrukturelle Folgen für Standortlagen und Betriebe außerhalb des Einzugsgebietes ausgeschlossen werden.
- In den **Nichtlebensmittelsortimenten** werden rd. 0,2 Mio. € umsatzverteilungswirksam, die sich auf mehrere Sortimente (u. a. Drogeriewaren, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung, Aktionswaren aller Sortimente) und damit auf eine Vielzahl von Anbietern verteilen. Diese führen die Nichtlebensmittelsortimente sowohl als Hauptsortimente (u. a. Drogeriemärkte, Zoofachmärkte) als auch als Randsortimente (u. a. Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte, Nonfood-Discounter u. v. m.). Zudem verteilen sich diese Anbieter auf mehrere Standortlagen, sodass für einzelne Anbieter und Lagen städtebauliche Auswirkungen auszuschließen sind.

Zusammenfassend sind infolge des Erweiterungsvorhabens von Rewe am Standort Bekonder Straße in Föhren keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung bzw. auf Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten.

## 5. Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Zur Einhaltung der hier einschlägigen **raumordnerischen Ziele und Grundsätze** durch das Vorhaben sind folgende Punkte festzuhalten:

Bei der Bewertung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Rheinland-Pfalz sind gemäß **Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)** im Besonderen folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten:

### **Z 57**

*Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>25</sup> 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*

<sup>25</sup> Die Verkaufsfläche umfasst i. d. R. alle Flächen eines Betriebes, die dem Kunden dauerhaft für Verkaufszwecke zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

*zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung<sup>26</sup> der Bevölkerung erforderlich ist.*

**Zentralitätsgebot:** Die Ortsgemeinde Föhren ist aktuell noch kein zentraler Ort, sie ist im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms Trier (2024) jedoch als kooperierendes Grundzentrum mit der Ortsgemeinde Hetzerath ausgewiesen. Damit wäre sie als Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt in der projektierten Größenordnung zulässig, auch, da die Planung 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreitet. Da die Einstufung als Grundzentrum bisher nur im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Region Trier dargelegt ist, ist ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen.

#### **Z 58**

*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 (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Betriebe („zentrale Versorgungsbereiche“ i. S. 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.*

**Städtebauliches Integrationsgebot:** Der Planstandort für das Erweiterungsvorhaben liegt gemäß des Interkommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Ortsgemeinden Föhren (VG Schweich) und Hetzerath (VG Wittlich-Land) von 2016 innerhalb des zentralen Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren. Das Integrationsgebot wird somit erfüllt.

#### **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 (Nichtbeeinträchtigungsgesamt). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.*

**Nichtbeeinträchtigungsgesamt:** Wie oben nachgewiesen, sind infolge des Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhabens des Lebensmittel-Vollsortimenters keine wesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgungsstrukturen innerhalb und außerhalb des Einzugsgebiets sind ebenfalls nicht zu erwarten. Betriebsaufgaben der strukturprägenden Lebensmittelmärkte können ausgeschlossen werden. Das Nichtbeeinträchtigungsgesamt wird somit eingehalten.

## **6. Vereinbarkeit mit dem Interkommunalen Einzelhandelskonzept für die Ortsgemeinden Föhren (VG Schweich) und Hetzerath (VG Wittlich-Land) 2016**

Für die Standortwahl innerhalb der Ortsgemeinde Föhren wurde ergänzend zum zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Föhren der **zentrale Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren**

<sup>26</sup> Hierbei handelt es sich um Sortimente des täglichen kurzfristigen Bedarfs, die typischerweise im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel angeboten werden.

abgegrenzt. Dieser soll eine großflächige Ergänzung zur kleinteilig strukturierten Ortsmitte bilden.

Im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Föhren ist kein Standort von Größe und Andienung her geeignet, um einen Getränkemarkt in der vorgesehenen Größenordnung abzubilden, was unter betrieblichen Aspekten hier jedoch auch nicht zielführend wäre. Die Standortwahl im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren gewährleistet somit eine möglichst bevölkerungsnahen Versorgung sowie eine gute Erreichbarkeit auch aus anderen Teilräumen der Ortsgemeinde.

**Das Vorhaben fügt sich damit in die Empfehlungen des Interkommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Ortsgemeinden Föhren (VG Schweich) und Hetzerath (VG Wittlich-Land) ein und entspricht diesen.**

## Verzeichnisse

## Seite

### Fotoverzeichnis

Foto 1:	Rewe Bestandsmarkt	13
Foto 2:	Erweiterungsfläche Getränkemarkt	13
Foto 3:	Wohnbebauung im Südwesten	13
Foto 4:	Lage an der Bekonder Straße (L 48)	13

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Zentralörtliche Struktur und Lage in der Region	11
Karte 2:	Mikrostandort Bekonder Straße	14
Karte 3:	Voraussichtliches Einzugsgebiet des Vorhabens und wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	19

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Hauptwettbewerber außerhalb des Einzugsgebietes	18
Tabelle 2:	Marktanteile und Umsatz des Vorhabens mit ca. 2.000 m <sup>2</sup> VK	20
Tabelle 3:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben im Bereich Nahrungs- und Genussmittel	23