

# Einheitsgemeinde Morbach

## Untersuchung zur Erweiterung des Aldi- und Rewe-Marktes am Standort Bremerwiese in Morbach

### *Auswirkungsanalyse*

Auftraggeber : Gemeindeverwaltung Morbach

Auftrag vom : 14. Oktober 2021

Status : **final**

Datum : 28. Dezember 2021

© Alle Rechte vorbehalten

Die in diesem Dokument vorkommenden Texte, Zahlen, Abbildungen und Tabellen unterliegen dem Urheberrecht, mit Ausnahme gekennzeichnete Inhalte. Jede Weitergabe, Verwendung, Veröffentlichung und jedes Zitat bleibt der Zustimmung des Urhebers vorbehalten.

Erarbeitet durch:

---

**Planung1**

Stadtplanung | Beratung

**Dipl.-Ing. Daniel Heßer**  
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich  
info@planung1.de | 06571 177 98 00

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Aufgabenstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Vorhaben.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben.....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Verträglichkeit.....</b>	<b>6</b>
4.1.	Kaufkraft und Kaufkraftbindung.....	7
4.2.	Umsatzerwartung Vorhaben .....	7
4.3.	Umsatzumlenkung.....	8
<b>5.</b>	<b>Abschlussbeurteilung .....</b>	<b>10</b>

## **1. Aufgabenstellung**

Die verbandsfreie Gemeinde Morbach plant im Bereich der Bremerwiese dem ansässigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel die Möglichkeit einer Erweiterung zu geben. Dies betrifft den bestehenden Aldi-Markt, der derzeit über eine Verkaufsfläche von rd. 850 m<sup>2</sup> verfügt und auf 1.200 m<sup>2</sup> erweitern möchte, sowie den Bestandsmarkt Rewe mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup>, der sich ebenfalls auf 1.200 m<sup>2</sup> vergrößern möchte. Beide Märkte überschreiten bereits im Bestand die Schwelle zur Großflächigkeit.

Eine Zunahme der Verkaufsfläche geht im Fall beider Märkte nicht mit einer Sortimentserweiterung einher. Vielmehr ist es das Ziel der genannten Einzelhändler, die Warenpräsentation und Erreichbarkeit der Waren (u.a. Regalhöhen, Breite der Gänge) modernen Anforderungen anzupassen.

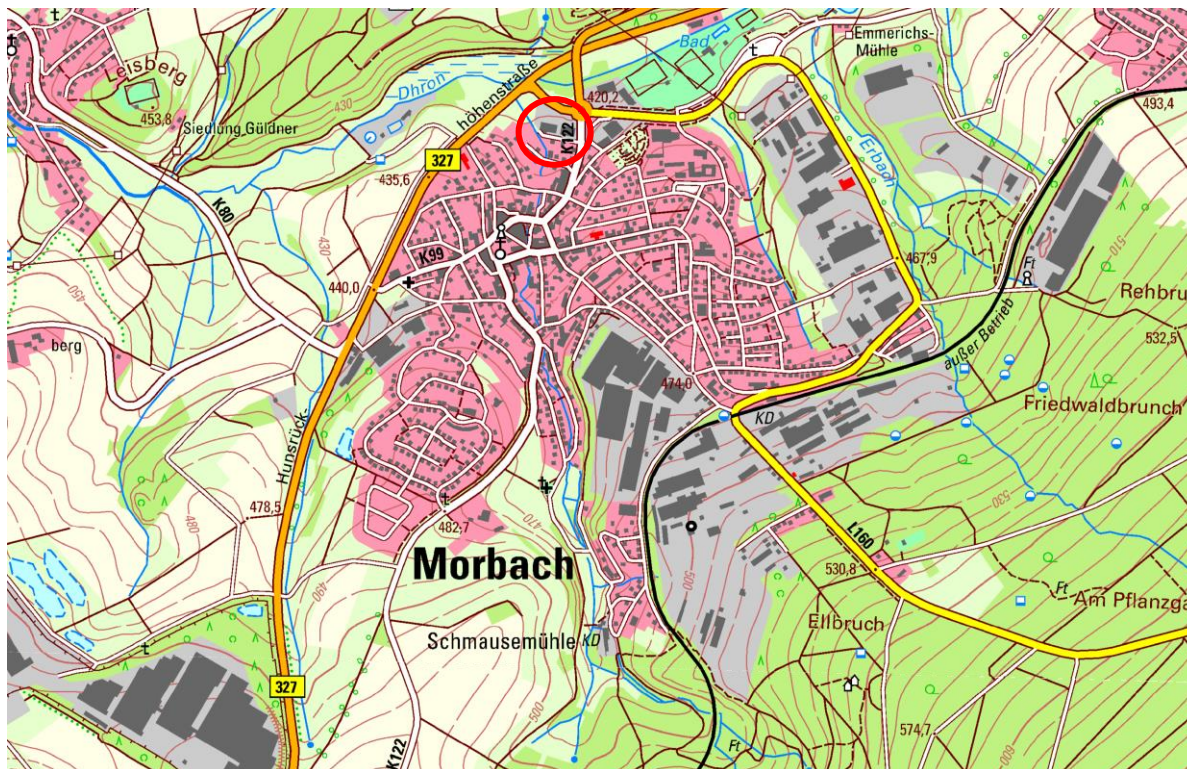
Das Vorhabengebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Morbach XI – In der Bremerwiese“, der im Jahr 1994 Rechtskraft erlangte.

## **2. Vorhaben**

Geplant ist die Erweiterung der bereits vorhandenen Aldi- und Rewe-Filiale in Morbach am Standort Bremerwiese. Gegenwärtig verfügt der Aldi-Markt über eine Verkaufsfläche von rd. 850 m<sup>2</sup>. Der Rewe-Markt weist eine Verkaufsfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> auf. Die künftige Verkaufsfläche beider Märkte soll 1.200 m<sup>2</sup> betragen. Zur Beurteilung der Auswirkungen werden Berechnungen zu einer maximalen Verkaufsfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup> durchgeführt. Im Kapitel 4 sind die Berechnungsergebnisse dargestellt.

Vorliegend handelt es sich um den Betriebstyp des Lebensmitteldiscounters (Aldi) sowie eines Vollsortimenters (Rewe). Beide Betriebe sind als solche regional und bundesweit einheitlich bekannt. Insofern sind bei der anstehenden Untersuchung keine Besonderheiten zu berücksichtigen.

Das Angebot der Lebensmittelmärkte erstreckt sich weitestgehend auf die Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheits- und Körperpflege“, weshalb diese Sortimente Gegenstand der Auswirkungsanalyse sind.



**Abbildung 1** Standort Aldi & Rewe  
(TK25© GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de)

Der Standort befindet sich im Sondergebiet Handel nördlich des Morbacher Ortskernes. Die beiden Filialen sind Bestandteil des Nahversorgungszentrums Morbacher Dreieck. Das gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>1</sup> ausgewiesene Nahversorgungszentrum dient der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs mit spezifischen Festlegungen der zulässigen Sortimente. Diese Sortimentsbeschränkungen orientieren sich, gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept, am Bestand und den Planungsabsichten der Einheitsgemeinde. Neben Aldi und Rewe befinden sich im Nahversorgungszentrum Morbacher Dreieck ein weiterer Lebensmitteldiscounter (Lidl), ein Getränkemarkt der Firma Rewe, ein Drogeriemarkt (Rossmann) sowie ein Wasgau-Frischemarkt.

Unmittelbar südlich schließen sich Wohngebiete in fußläufiger Entfernung an. Die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den nordöstlich der Märkte gelegenen Kreisverkehr, die Bernkasteler Straße und die Bremerwiese. Die Lage der Märkte ist somit als zentral und gut erreichbar zu charakterisieren.

Beide Märkte planen die Verkaufsfläche auf jeweils 1.200 m<sup>2</sup>. Für den Aldi-Markt bedeutet dies eine Erweiterung um rd. 350 m<sup>2</sup>; Rewe wird sich um rd. 200 m<sup>2</sup> vergrößern. Diese Erweiterungen erfolgen im Rahmen einer baulichen Erweiterung der Bestandsmärkte sowie einer internen Umstrukturierung, z.B. durch Reduzierung von Lagerflächen.

<sup>1</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Einheitsgemeinde Morbach – 1. Teilfortschreibung 2021, ISU Bitburg, 2021.



### 3. Übergeordnete Vorgaben

Der Rat der Einheitsgemeinde Morbach hat am 22. Februar 2021 die 1. Räumliche Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes<sup>2</sup> beschlossen.

Das Konzept weist für die Einheitsgemeinde Morbach, die gemäß Regionalplanung ein Grundzentrum darstellt, den Zentralen Versorgungsbereich Ortskern Morbach, den Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Gonzerath, das Nahversorgungszentrum Morbacher Dreieck, den solitären Nahversorgungsstandort ehemaliger Aldi sowie die Ergänzungsstandorte Schollenfeld und Industriestraße aus. Das Nahversorgungszentrum übernimmt dabei nicht nur die Versorgungsfunktion für den fußläufigen Einzugsbereich, sondern auch für die weiteren Ortsbezirke, die zur Einheitsgemeinde Morbach gehören. Das schließt die verkehrliche Erreichbarkeit mit dem PKW ein. Somit trägt das Nahversorgungszentrum Morbacher Dreieck zur Versorgung der Bevölkerung Morbachs wie auch der angrenzenden Ortsbezirke mit Waren des täglichen Bedarfs bei.

Der Aldi-Markt befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Morbach XI – In der Bremerwiese“ aus dem Jahr 1994. Der Rewe-Markt ist angrenzend an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes entstanden. Der Bebauungsplan sieht bereits Sondergebietsflächen vor, muss aber auf Aktualität geprüft und an die geltenden fachlichen und rechtlichen Anforderungen angepasst werden.<sup>3</sup> Ein entsprechendes Änderungsverfahren, das auch den Standort des Rewe-Marktes mit überplanen soll, ist bereits eingeleitet.

Die Umgebung des Vorhabengebietes ist geprägt durch eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen, Einzelhandelsansiedlungen sowie Wohnnutzung.

### 4. Verträglichkeit

Zunächst muss, um eine Aussage zu möglichen Auswirkungen durch die Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe treffen zu können, die bestehende Situation beschrieben und analysiert werden. Hierzu wird auf Daten aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Einheitsgemeinde Morbach<sup>4</sup> sowie der Konzeptfortschreibung<sup>5</sup> zurückgegriffen (Kaufkraft und Kaufkraftbindung), vervollständigt durch aktuelle, eigene Erhebungen zu der Verkaufsfläche des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Morbach und Umgebung. Das Ergebnis der Bestandsaufnahme dient als Grundlage für die Berechnungen zur Umsatzumlenkung.

---

<sup>2</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Einheitsgemeinde Morbach – 1. Teilfortschreibung 2021, ISU Bitburg, 2021.

<sup>3</sup> Vgl. Begründung zum Vorentwurf des BP „Morbach XI – In der Bremerwiese“, ISU Kaiserlauren, 2018.

<sup>4</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Einheitsgemeinde Morbach, ISU Bitburg, 2010.

<sup>5</sup> Vgl. Fßnt. 2.

#### **4.1. Kaufkraft und Kaufkraftbindung**

Auf der Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Einheitsgemeinde Morbach kann das Zahlenwerk als Ausgangsdatenlage herangezogen werden. Demnach besteht für die im Wesentlichen zu prüfende Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ in Morbach eine Kaufkraft von rund 20,55 Mio. € jährlich. Die Umsatzleistung der bestehenden Betriebe, zu denen auch die zu erweiternden Aldi- und Rewe-Filialen zählen, beträgt rund 23,35 Mio.€ jährlich. Die Bindungsquote liegt daher bei rund 113,6 %. Die Versorgungslage ist als sehr gut zu bezeichnen.

#### **4.2. Umsatzerwartung Vorhaben**

Der Betrieb Aldi kann am derzeitigen Standort mit seinen rd. 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit einer Flächenproduktivität von etwa 6.000 €/m<sup>2</sup> bewertet werden. Aldi verzeichnet somit einen Bestandsumsatz von rund 5.100.000 €. Da Betriebe durch ihre bauliche Erweiterung den Umsatz in der Regel nicht linear zur Verkaufsfläche erhöhen können<sup>6</sup>, wird eine reduzierte Flächenproduktivität von rund 2.800 €/m<sup>2</sup> für die Erweiterungsfläche angesetzt. Zumeist wird der Ansatz bei etwa 20 bis 50 % der Ausgangsproduktivität gesetzt. Es ist von einem Mehrumsatz von rund 980.000 € jährlich auszugehen. Der Gesamtumsatz steigt infolge der Erweiterung auf 6.080.000 € jährlich bei einer Verkaufsfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup>. Die Flächenproduktivität beträgt nach der Erweiterung dann etwa 5.067 €/m<sup>2</sup> jährlich.

Der Rewe-Markt weist mit seinen rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine Flächenproduktivität von etwa 4.500 €/m<sup>2</sup> auf. Rewe verzeichnet somit einen Bestandsumsatz von rund 4.500.000 €. Auch hier wird eine reduzierte Flächenproduktivität von rund 2.000 €/m<sup>2</sup> für die Erweiterungsfläche angesetzt. Es ist von einem Mehrumsatz von rund 400.000 € jährlich auszugehen. Der Gesamtumsatz steigt infolge der Erweiterung auf 4.900.000 € jährlich bei einer Verkaufsfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup>. Die Flächenproduktivität beträgt nach der Erweiterung dann etwa 4.083 €/m<sup>2</sup> jährlich.

Insgesamt ist mit einem zusätzlichen Umsatz von 1.380.000 € bei der Erweiterung beider Märkte zu rechnen, wenn unterstellt wird, dass gegenseitige Effekte nicht zu jeweiligen Mindeumsätzen führen.

---

<sup>6</sup>

Hinweis:

Die Annahme beruht auf Auswertungen einiger großer Filialisten, die ihre Umsatzzahlen vor und nach Erweiterungs-, Verlagerungs- oder Neubaumaßnahmen ausgewertet und im Zuge konkreter Begutachtungen anonymisiert zur Verfügung gestellt haben. Als Konsequenz der Vergrößerung ist eine reduzierte Gesamt-Flächenproduktivität bei insgesamt leicht steigendem Umsatz zu bilanzieren. Die Erweiterungsvorhaben sind also für die Betreiber standortsichernd und geringfügig rentabel, wenn die Investitionskosten gegenge-rechnet werden.

### **4.3. Umsatzzumlenkung**

Für die Prognose der Umsatzumverteilung ist zu ermitteln, welche Betriebe in der Umgebung von der Erweiterung und dem Verlagerungseffekt betroffen sein könnten. Dabei ist in vollem Umfang auf den Bestand in Morbach abzustellen. Aufgrund der Fahrwege in der Umgebung des Standortes wird eine mögliche Betroffenheit der Konkurrenten in Thalfang ins Auge gefasst. Weitere Konkurrenzstandorte sind derzeit nicht auszumachen.

Als erster Schritt ist festzustellen, dass im Gegensatz zu einer Neuansiedlung die geplanten Erweiterungen vermutlich ausschließlich Auswirkungen innerhalb Morbachs und in einem untergeordneten Umfang in Thalfang haben werden.

Die Berechnung zur Umsatzzumlenkung erfolgt auf Grundlage der von den Unternehmen geplanten Erweiterungen der Verkaufsflächen auf jeweils 1.200 m<sup>2</sup>.

Die Prognose berücksichtigt die Entfernung von Betrieben untereinander als Versorgungsstandorte, die Qualität und Vergleichbarkeit der Konkurrenzbetriebe mit den Vorhabenbetrieben, die Lage innerhalb des jeweiligen städtebaulichen Gefüges und die Leistungsfähigkeit der jeweiligen Betriebe.

Ebenfalls in die Betrachtung aufgenommen und von zentraler Bedeutung für die Beurteilung der potenziellen Auswirkungen ist die Lage der Betriebe in Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB). Hierzu wird auf Aussagen aus Einzelhandels- und Zentrenkonzepten zurückgegriffen. Liegen keine konzeptionellen Aussagen zu ZVB vor, erfolgt eine Einschätzung anhand der örtlichen Situation und ggf. die Einordnung als faktischen ZVB.

ZVB umfassen hierbei Bereiche einer Stadt oder Ortsgemeinde, die durch zahlreiche Nutzungen aus dem Bereich Dienstleistung, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen, Einzelhandel, Kultur u.s.w. geprägt sind. Dies sind typischerweise Innenstädte, Ortskerne etc. Ergänzend hierzu kann eine weitere Einteilung in Ergänzungsstandorte, Nahversorgungszentren oder eingeschränkte Zentrale Versorgungsbereiche getroffen werden.

Für das untersuchte Gebiet zeigt sich, wie Tabelle 1 zu entnehmen ist, dass sich alle in Morbach potenziell betroffenen Betriebe innerhalb des Nahversorgungszentrums Morbacher Dreieck befinden. Die ebenfalls untersuchte Ortsgemeinde Thalfang gehört nicht zur Einheitsgemeinde Morbach und ist daher nicht Bestandteil des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes. Aktuelle Festlegungen für die Ortsgemeinde Thalfang oder die VG Thalfang sind nicht bekannt. Der Edeka-Markt befindet sich in zentraler Lage in der Ortsmitte. Hier kann von einem (faktischen) Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum ausgegangen werden. Ergänzt wird der Markt durch weitere Einzelhandelnutzungen aus dem Bereich der mittel- und langfristigen Sortimente, Dienstleistungen und Gastronomie. Auch der Getränkemarkt, der Norma- und der Wasgau-Markt sind zentral in der Ortsgemeinde gelegen und lassen sich einem potenziellen



ZVB „Ortsmitte“ ebenfalls räumlich zuordnen. Der Regionale Raumordnungsplan Trier aus dem Jahr 2014 gibt Thalfang die Funktion eines Grundzentrums.

Von folgenden Umsatzprognosen ist perspektivisch auszugehen:

Betrieb	ZVB	Umsatzverlust		Anteil am eigenen Umsatz
		Anteil	Summe	
Morbach Lidl	<input checked="" type="checkbox"/>	33 %	455.400 €	~ 6,33 %
Morbach Rewe Getränke	<input checked="" type="checkbox"/>	5 %	69.000 €	~ 6,57 %
Morbach Wasgau	<input checked="" type="checkbox"/>	15 %	207.000 €	~ 2,88 %
Morbach Rossmann	<input checked="" type="checkbox"/>	15 %	207.000 €	~ 5,91 %
Thalfang Edeka	<input checked="" type="checkbox"/>	10 %	138.000 €	~ 2,67%
Thalfang Norma	<input checked="" type="checkbox"/>	13 %	179.400 €	~ 3,99 %
Thalfang Wasgau	<input checked="" type="checkbox"/>	8 %	110.400 €	~ 2,45 %
Thalfang Getränke	<input checked="" type="checkbox"/>	1 %	13.800 €	~ 4,38 %

Tabelle 1                      **Umsatzumverteilung**  
(© eigene Berechnung)

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass keiner der vorhandenen Betriebe signifikante Umsatzrückgänge verzeichnet, aus denen sich städtebauliche Auswirkungen rückschließen lassen. Alle Betriebe weisen einen niedrigen Anteil am Eigenumsatz auf. Ein Anteil am Eigenumsatz von über 10 % wird i.d.R. als „Schwellen“-wert angesetzt, ab dem mit städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen ist. Diesen „Schwellen“-wert erreicht keiner der untersuchten Märkte.

Als stärkster Konkurrenzstandort ist Lidl in Morbach auf Grund der räumlichen Nähe und der Systemgleichheit zu Aldi zu beurteilen. Ebenfalls höheren Anteil am Eigenumsatz weist der Getränkemarkt der Firma Rewe auf. Es ist hier davon auszugehen, dass das Unternehmen Rewe diese Umsatzrückgänge im Rahmen seiner Erweiterungsplanung berücksichtigt. Insgesamt lassen die errechneten Werte nicht darauf schließen, dass das Nahversorgungszentrum Morbacher Dreieck derart geschwächt wird, dass die Versorgungsfunktion nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Dies ist bereits anzunehmen, weil die zur Erweiterung anstehenden Betriebe selbst im gleichen Nahversorgungszentrum liegen.

Ebenfalls in die Betrachtung eingeflossen sind die nahversorgungsrelevanten Märkte in Thalfang – aufgrund der deutlichen Entfernung zu den Vorhabenstandorten jedoch nur mit einer reduzierten Gewichtung. Auch hier zeigt sich, dass vermutlich keine Betroffenheiten zu erwarten sind, die die Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gefährden.

Vor dem Hintergrund der geringen Betroffenheiten der Betriebe ist demnach insgesamt nicht mit Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche zu rechnen. Die Erweiterung der beiden

Filialen Aldi und Rewe lässt keine Auswirkungen erwarten, die zu einer Veränderung der Angebotsstruktur im Einwirkungsbereich der Betriebe führen. Die Vorhaben sind daher als städtebauliche verträglich einzustufen.

## 5. Abschlussbeurteilung

Die Verträglichkeitsuntersuchung hat aufgezeigt, dass die Auswirkungen der geplanten Erweiterungen auf die Konkurrenzbetriebe nur gering sind. Daraus ist zu schlussfolgern, dass Zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden. Die Versorgungsstruktur gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist für die Einheitsgemeinde weiterhin sichergestellt.

Aktuell ist nicht damit zu rechnen, dass Betroffenheiten mit der Konsequenz einer Nichtumsetzbarkeit des Vorhabens zu erwarten sind.

Morbach als grundzentraler Ort ist berechtigt Lebensmittelbetriebe in der angestrebten Größenordnung planerisch zu etablieren. Das Zentralitätsgebot (Z 57) gemäß Landesentwicklungsprogramm ist somit erfüllt.

Der Planstandort der Aldi- und Rewe-Erweiterung befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept innerhalb des Nahversorgungszentrums Morbacher Dreieck. Die Erweiterung der Märkte auf eine Verkaufsfläche von jeweils 1.200 m<sup>2</sup> erfolgt somit an einem hierfür geeigneten, durch ein Einzelhandelskonzept geprüften, Standort. Morbach, und somit auch der Aldi- und der Rewe-Markt, übernimmt die Versorgung der Bevölkerung für den gesamten Bereich der Einheitsgemeinde. Das Integrationsgebot (Z 58) gemäß Landesentwicklungsprogramm ist somit erfüllt.

Die Berechnung im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung hat aufgezeigt, dass die Auswirkungen der geplanten Erweiterung auf die vorhandenen Konkurrenzbetriebe voraussichtlich nur gering sind. Daraus ist zu schlussfolgern, dass Zentrale Versorgungsbereiche durch die Erweiterungen nicht beeinträchtigt werden. Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten. Die Versorgungsstruktur städtebaulich integrierter Bereiche in Morbach sowie benachbarter zentraler Orte ist weiterhin sichergestellt. Aktuell ist nicht damit zu rechnen, dass Betroffenheiten mit der Konsequenz einer Nichtumsetzbarkeit des Vorhabens zu erwarten sind. Das Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60) gemäß Landesentwicklungsprogramm wird somit erfüllt.

Die Erweiterung der Aldi- und der Rewe-Filiale in der Einheitsgemeinde Morbach sind als **verträglich** einzustufen.