

EINZELHANDELSKONZEPT

für das Verbandsgemeindegebiet Konz



INHALT

1	Warum ein Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Konz?	5
2	Übergeordnete Rahmenbedingungen.....	6
3	Kernaussagen der Angebots- und Nachfrageanalyse.....	9
4	Entwicklungsspielräume der Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Konz.....	17
5	Empfehlungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Konz – Das Einzelhandelskonzept.....	18
5.1	Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Konz	18
5.2	Möglicher Entwicklungsbereich für Einzelhandel in der Verbandsgemeinde	18
5.3	Bestehender Sonderstandort Hagebaumarkt.....	19
5.4	Grundsätze der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Konz	19
5.5	Sortimentsliste für die Stadt Konz und das Verbandsgemeindegebiet.....	22
6	Schlusswort	24

1 Warum ein Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Konz?

Die Verbandsgemeinde Konz hat Ende 2009 entschieden, ein Einzelhandelskonzept in Ergänzung zum politisch beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Konz durch das Planungsbüro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung in Dortmund erarbeiten zu lassen. Mit dem durch den Rat der Verbandsgemeinde Konz zu beschließenden Einzelhandelskonzept liegt dann auch auf der Ebene der Verbandsgemeinde(-verwaltung) eine rechtssichere Grundlage vor, um bestehende und künftige, vor allem großflächige Einzelhandelsvorhaben an die der Versorgungsfunktion entsprechenden Standorte zu lenken.

Das Konzept für die Verbandsgemeinde soll demnach ebenfalls perspektivisch als fundierte Bewertungsgrundlage für aktuelle Planvorhaben dienen, als auch mögliche Entwicklungsperspektiven und erforderliche (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten aufzeigen, so dass sowohl Verbandsgemeindeverwaltung als auch Politik in die Lage versetzt werden, eine stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidung zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen einschätzen zu können.

Dabei beschränkt sich die vorliegende Ausarbeitung im Wesentlichen **auf Aussagen zum Verbandsgemeindegebiet ohne die Stadt Konz**. Alle relevanten Daten sowie konzeptionellen Aussagen die Stadt Konz betreffend können im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept nachgelesen werden. Die Konzeptaussagen auf der Ebene der Verbandsgemeinde greifen nicht in die Aussagen zur Stadt Konz ein.

Die – auch insbesondere rechtliche – Notwendigkeit (im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung) eines solchen städtebaulichen Konzeptes i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 ist in jüngeren Urteilen des OVG Münster nochmals hervorgehoben worden: Denn „erst solche konzeptionellen Festlegungen, die dann gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB n.F. (früher: § 1 (5) Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorte in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist.“¹

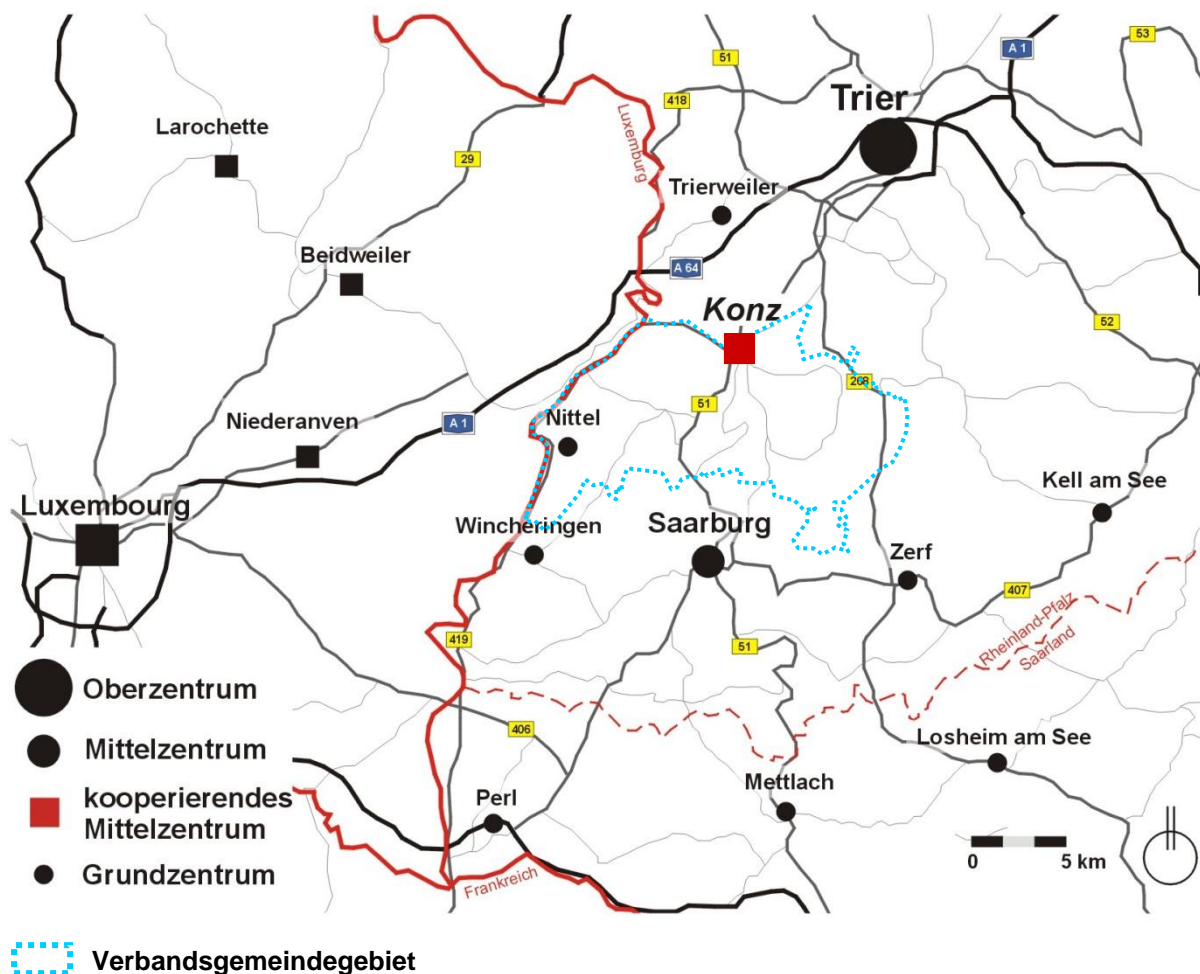
Schließlich wird auch durch das Urteil des BVerwG Leipzig (Az. 4 C 21.07) vom 26.03.2009 die Bedeutung von (vom Rat beschlossenen) Einzelhandelskonzepten als Grundlage für die Erstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen gestärkt. Das Gericht hat darin entschieden, dass ein in einem Bebauungsplan festgesetzter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben durch das Ziel einer Stärkung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen (ausgewiesen in einem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept) städtebaulich gerechtfertigt sein kann.

¹ OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2006 - 7 D 8/04.NE; hier Seite 16

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Die Verbandsgemeinde Konz liegt im Landkreis Trier-Saarburg (Rheinland-Pfalz) und besteht neben der Stadt Konz aus elf z.T. sehr kleinen Ortsgemeinden. Die Verbandsgemeinde grenzt im Norden an das Stadtgebiet des Oberzentrums Trier sowie im Westen an die luxemburgische Grenze. Damit liegt die Verbandsgemeinde im Dreiländereck Deutschland – Frankreich – Luxemburg. Das Grenzgebiet ist geprägt von zahlreichen Austauschbeziehungen, wie zum Beispiel im Bereich des Arbeitsmarktes (Ein- und Auspendler) oder im Versorgungsbereich (vgl. hierzu auch Karte 2).

Karte 1: Lage der Verbandsgemeinde im Raum



Quelle: eigene Darstellung

So ist davon auszugehen, dass sich insbesondere die ganz im Westen liegenden Ostgemeinden räumlich derzeit eher nach Luxemburg ausrichten, wohingegen die Bewohner der Ortsgemeinden im Norden und Osten eher in der Stadt Konz einkaufen werden. Die Ortsgemeinden Wawern, Kanzem und Wiltingen liegen näher an Saarburg und die Einwohner können hier auf das Versorgungsangebot zurückgreifen. Die Stadt Trier als nächstgelegenes Oberzentrum wird insbesondere für Einkäufe im Bereich der mittel- und langfristigen Warengruppen von allen Einwohnern des Verbandsgemeindegebietes aufgesucht.

Tabelle 1: Einwohner im Verbandsgemeindegebiet

Untersuchte Kommune	Einwohner gerundet
Verbandsgemeinde Konz	
Konz	18.701
Kanzern	688
Nittel	2.401
Oberbillig	1.029
Onsdorf	144
Pellingen	1.064
Tawern	2.711
Temfels	740
Wasserliesch	2.404
Wawern	611
Wellen	816
Wiltingen	1.499
Insgesamt	32.808

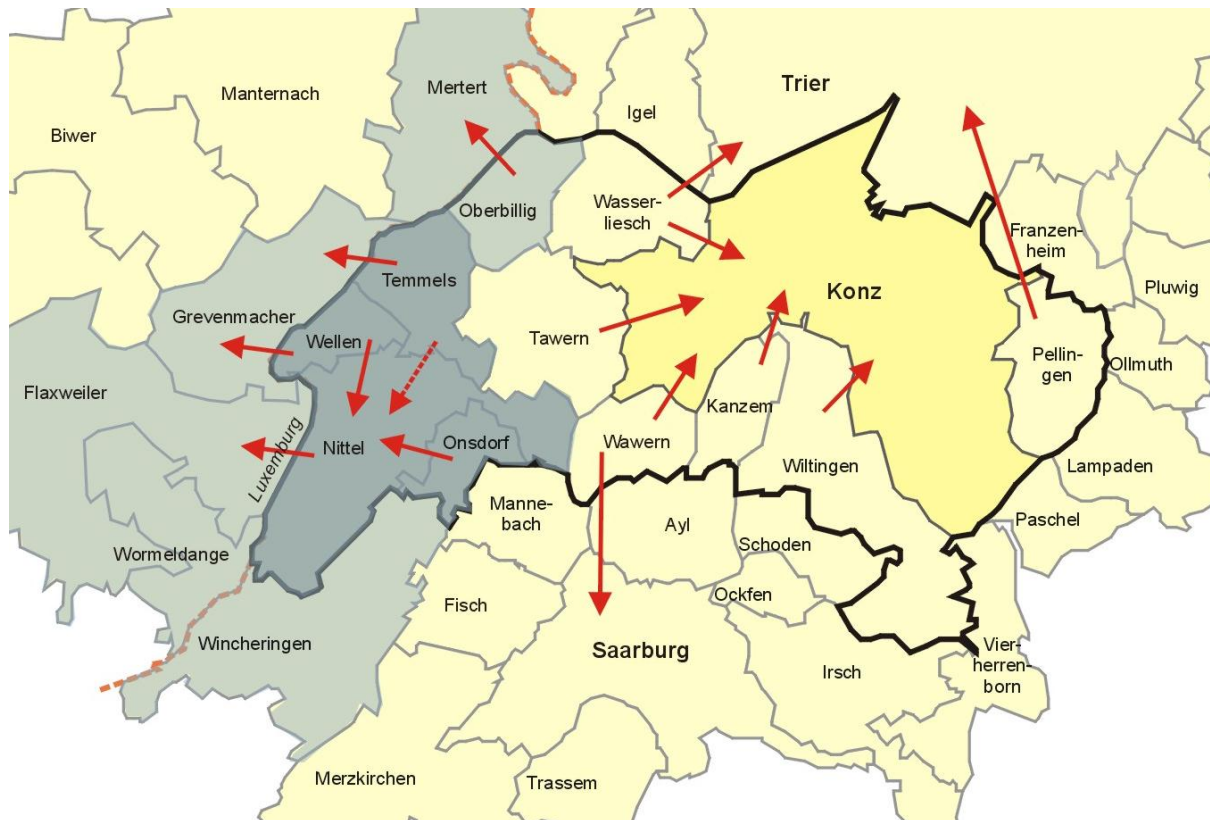
Quelle: Stadt und Verbandsgemeindeverwaltung Konz, Stand 31.11.2012



Die elf kleinen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde **haben alle keine zentralörtliche Funktion** und besitzen keinen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich (i.S. des BauGB). Einzig die Ortsgemeinde Nittel ganz im Südwesten der Verbandsgemeinde gelegen, hat mit der Ortsgemeinde Wincheringen, die zur Verbandsgemeinde Saarburg gehört, einen perspektivi-

schen Verflechtungsbereich² und damit zukünftig eine zentralörtliche Funktion als Grundzentrum.

Karte 2: Verflechtungsräume in der Verbandsgemeinde und angrenzenden Kommunen aufgrund historischer Gegebenheiten und Verbindungsstraßen



Quelle: eigene Darstellung

² Im neu aufzustellenden regionalen Raumordnungsplan Region Trier wird der Ortsgemeinde Nittel gemeinsam mit der Ortsgemeinde Wincheringen ein Verflechtungsbereich bestehend aus den kleinen Ortsgemeinden Merzkirchen und Palzem, die zur Verbandsgemeinde Saarburg gehören sowie den Ortsgemeinden Onsdorf, Temmels und Wellen zugehörig zur Verbandsgemeinde Konz, zugewiesen, um ihr damit eine zentralörtliche Funktion als Grundzentrum zukommen zu lassen.

3 Kernaussagen der Angebots- und Nachfrageanalyse

Anhand der sortimentspezifischen, flächendeckenden Erhebung aller Anbieter im Januar 2010 im Verbandsgemeindegebiet Konz können differenzierte **Aussagen zur Versorgungssituation** getroffen werden. Zum Erhebungszeitpunkt stellen **sich die wesentlichen Kennwerte** des Einzelhandels wie folgt dar:

Tabelle 2: Verkaufsflächenangebot des Einzelhandels im Verbandsgemeindegebiet Konz (ohne die Stadt Konz³) nach Warengruppen

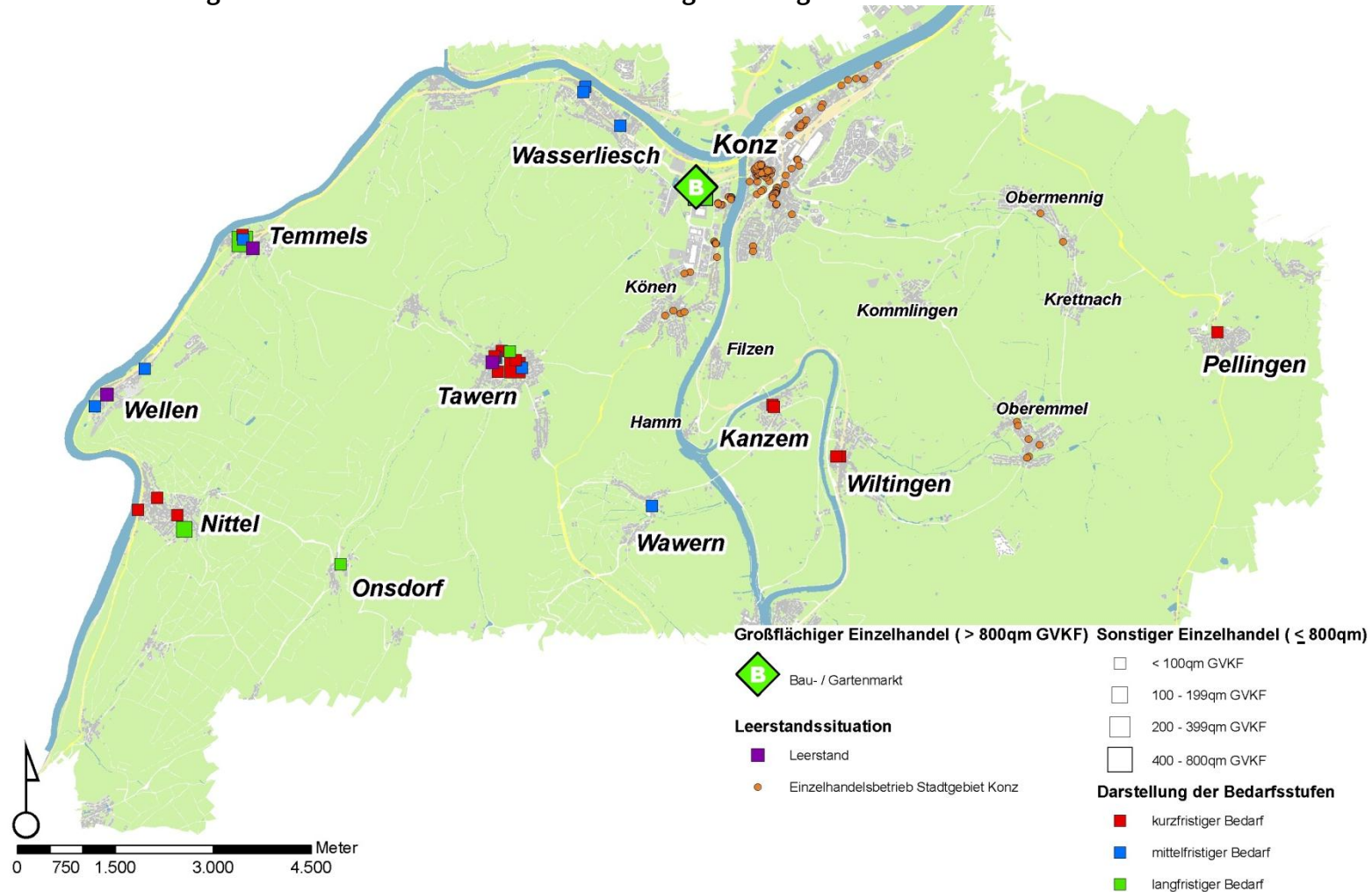
Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	12	300
Blumen / Zoo	-	20
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2	230
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	-	10
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	14	560
Bekleidung / Wäsche	-	20
Schuhe / Lederwaren	1	20
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren / Geschenkartikel	6	300
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	-	-
Sportartikel / Fahrräder / Camping	2	80
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	9	420
Wohneinrichtungsartikel	-	-
Möbel	1	10
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1	220
Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation / Fotoartikel	-	10
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-
Uhren / Schmuck	-	-
Baummarktsortimente	3	4.300
Gartenmarktsortimente	1	3.430
Überwiegend langfristiger Bedarf	6	7.970
gesamt / Durchschnitt	29	8.950

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, auf Grundlage der Einzelhandelserhebung im Verbandsgemeindegebiet Konz, Januar 2010

³ Alle Daten die Stadt Konz betreffend können im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Konz mit Stand Januar 2010 nachgelesen werden.

- Die Warengruppe **Bau- und Gartenmarktsortimente** bildet in der Verbandsgemeinde Konz mit dem Hauptanbieter Hagebaumarkt deutlich den Verkaufsflächenschwerpunkt.
- Was die Anzahl der Betriebe angeht, so befindet sich mit **12 Betrieben mit Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel** ein deutlicher Schwerpunkt in dieser kurzfristigen und nahversorgungsrelevanten Warengruppe. Die Gesamtverkaufsfläche von ca. 300 m² verdeutlicht jedoch, dass es sich bei den Anbietern um überwiegend sehr kleinteilige Betriebe handelt (im Durchschnitt rund 25 m² Verkaufsfläche pro Betrieb).
- Mit insgesamt rund 560 m² Verkaufsfläche bildet die kurzfristige Bedarfsstufe abgesehen von der langfristigen mit den hohen Verkaufsflächen, die einzig auf den Baumarkt Hagebaumarkt zurückzuführen sind, den Verkaufsflächenschwerpunkt.

Karte 3: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Verbandsgemeindegebiet Konz



Quelle: eigene Darstellung

Die Verteilung auf die einzelnen Ortsgemeinden (inkl. der Stadt Konz) ergibt folgendes Bild:

Tabelle 3: Verkaufsflächen in m² nach Ortsgemeinden und Bedarfsstufen

Ortsgemeinde	überwiegend kurzfristiger Bedarf (VKF in m ²)	überwiegend mittelfristiger Bedarf (VKF in m ²)	überwiegend langfristiger Bedarf (VKF in m ²)	Gesamt – VKF in m ²	in % an Verkaufsfläche im Verbandsgemeindegebiet
Kanzem	40	-	-	40	< 0,1
Konz, Stadt	12.390	5.180	29.450	47.190*	84,0
Nittel	80	30	90	200	0,4
Oberbillig	-	-	-	-	-
Onsdorf	-	-	10	10	< 0,1
Pellingen	20	-	-	20	< 0,1
Tawern	300	50	50	400	0,7
Temfels	90	70	320	480	0,9
Wasserliesch	-	230	7.490	7.720	13,7
Wawern	10	10	10	30	< 0,1
Wellen	-	40	10	50	< 0,1
Wiltigen	30	-	-	30	< 0,1
Gesamt	12.960	5.610	37.430	56.170*	100

Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage der Einzelhandelserhebung in der Stadt Konz im Februar 2009 und in der Verbandsgemeinde Konz im Januar 2010, gerundete Werte; * inkl. sonstiges

Mit einem eindeutigen Verkaufsflächenschwerpunkt in der Kernstadt – rund 84 % der Verkaufsfläche im Verbandsgemeindegebiet sind hier zu finden – und dem zweitgrößten Verkaufsfächenaufkommen in der Ortsgemeinde Wasserliesch (ca. 14 %) sind die übrigen Ortsgemeinden, was die Verkaufsfläche und die Anteile am Gesamtbestand angeht, deutlich unterdurchschnittlich aufgestellt. Bis auf Nittel, Tawern und Temfels liegen die Anteile bei unter 0,1 %. Die Ortsgemeinde Wasserliesch ist Standortkommune des Hagebau-Marktes, der mit ca. 7.000 m² Verkaufsfläche zu Buche schlägt und den Anteil relativieren lässt. Damit kommt der Ortsgemeinde neben der Stadt Konz die besondere Bedeutung zu, über einen regional wichtigen und im übrigen Verbandsgemeindegebiet einzigen großflächigen Anbieter zu verfügen.

Auf der **Angebotsseite** kann insgesamt festgehalten werden, dass im Verbandsgemeindegebiet (ohne die Stadt Konz betrachtet) eher **rudimentäre Einzelhandelsstrukturen** vorhanden sind, entsprechend der Größenordnungen der Gemeinden. Der Hagebaumarkt bildet den einzigen großflächigen Betrieb im Gebiet. Abzüglich der rund 7.000 m² Verkaufsfläche, die auf diesen Betrieb entfallen, sind weiterhin lediglich rund 2.060 m² Verkaufsfläche vorhanden, die sich überwiegend auf kleinteilige Fachgeschäfte insbesondere im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich verteilen. Es gibt im übrigen Verbandsgemeindegebiet demnach keinen modernen und leistungsfähigen Lebensmittelanbieter.

Die elf kleinen Ortsgemeinden besitzen gering ausgeprägte Nahversorgungsstrukturen, die jedoch aufgrund der **fehlenden Dichte und Kompaktheit** der Einzelhandelsbetriebe **kein Zentrum ausbilden**.

Umsätze und Zentralitäten des Einzelhandels im Verbandsgemeindegebiet Konz

Als wesentliche Ansatzpunkte zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels kann der generierte Umsatz der ortsansässigen Betriebe, der sich aus der Kaufkraftbindung vor Ort sowie den Zuflüssen von außerhalb des Untersuchungsraums zusammensetzt, sowie die einzelhandelsrelevante Zentralität (Verhältnis zwischen örtlichem einzelhandelsrelevantem Umsatz zu lokalem einzelhandelsrelevantem Kaufkraftpotenzial) herangezogen werden.

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden bundesdurchschnittliche Flächenproduktivitäten, d.h. sortimentspezifische Umsätze je m² Verkaufsfläche differenziert für einzelne Vertriebsformen angesetzt, die unter Berücksichtigung der lokalen Einzelhandelssituation (u.a. Lagen) modifiziert werden. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich für die einzelnen Warengruppen die branchenspezifischen Umsätze (vgl. Tabelle 4). Dabei wurden z.T. Aggregationen vorgenommen, um eine Kompatibilität mit den Angaben der IFH, Köln zu erzielen. Insgesamt setzt der Einzelhandel im **Verbandsgemeindegebiet rund 125,3 Mio. Euro** um (davon ca. **rund 111 Mio. Euro** im Stadtgebiet Konz)⁴.

Die Ausstrahlungskraft des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Konz in die Nachbarkommunen wird durch die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer abgebildet. Diese wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz und vorhandenem Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie das lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial. Während Abweichungen über den Basiswert auf eine Leistungsstärke bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Strukturschwächen des Einzelhandels hinweisen können. Die geringsten Flächenproduktivitäten werden typischerweise in den flächenintensiven Branchen der langfristigen Bedarfsstufe wie Möbel, Bau- und Gartenmarkt erzielt.

⁴ vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Konz

**Tabelle 4: Sortimentsspezifische Umsätze der Einzelhandelsbetriebe im Verbandsge-
meindegebiet⁵**

Warengruppe	Einzelhandels- relevanter Umsatz in Mio. Euro	Einzelhandels- relevante Kaufkraft ⁶ in Mio. Euro	Einzelhandels- relevante Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	51,7	63,2	0,82
Blumen / Zoologische Artikel	1,1	3,1	0,35
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	7,2	10,6	0,68
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Bücher / Zei- tungen / Zeitschriften	1,9	5,9	0,32
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	61,9	82,8	0,75
Bekleidung / Wäsche	3,7	14,7	0,25
Schuhe / Lederwaren	2,6	4,0	0,64
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren / Ge- schenkartikel	4,6	2,1	2,23
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	0,4	3,4	0,12
Sportartikel / Fahrräder / Camping	0,9	2,9	0,31
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	12,2	27,1	0,45
Wohneinrichtungsartikel	4,8	4,0	1,21
Möbel	27,7	8,9	3,12
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	2,8	4,4	0,63
Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunika- tion / Fotoartikel	2,3	12,1	0,19
Medizinische und orthopädische Artikel	1,3	2,6	0,50
Uhren / Schmuck	0,3	1,9	0,18
Baummarktsortimente	6,6	13,1	0,51
Gartenmarktsortimente	5,1	2,4	2,10
Überwiegend langfristiger Bedarf	50,9	49,3	1,03
Sonstiges	0,3	1,3	0,23
gesamt / Durchschnitt	125,3	160,6	0,78

Quelle: eigene Erhebungen sowie Berechnungen auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Konz, Februar 2009 und im Verbandsgemeindegebiet Konz, Januar 2010; gerundete Werte

⁵ vgl. hierzu auch Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Konz Kapitel 6.3

⁶ Quelle: IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2012

Den weitaus größten Einzelanteil am Umsatz in den verschiedenen Warengruppen nimmt die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** ein, die mit rd. 52 Mio. Euro ca. 40 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes in der Verbandsgemeinde Konz umfasst. Entsprechend der geringen Verkaufsflächen im Verbandsgemeinde (vgl. Tabelle 2), ist dieser Wert insbesondere auf die Anbieter im Stadtgebiet Konz zurückzuführen. Alle übrigen Warengruppen weisen z. T. deutlich niedrigere Umsätze auf. Mit einem Anteil von rund 22 % am Gesamtumsatz ist die Warengruppe Möbel (Verkaufsfläche Möbel Martin in der Stadt Konz) die zweitbedeutendste Sortimentsgruppe in Konz. Weitere monetäre Schwerpunkte ergeben sich in den Bereichen Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente (Verkaufsfläche Hagebau-Markt in Wasserliesch).

- Stellt man den ermittelten Umsatz (ca. 125 Mio. Euro) dem auf Grundlage der IFH-Kennziffern ermittelten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial gegenüber (rund 161 Mio. Euro) ergibt sich daraus die **Zentralität⁷ von 0,78 (nur für das Stadtgebiet Konz: 1,24)** über alle Warengruppen. Der Einzelhandel im Verbandsgemeindegebiet insgesamt kann demnach die vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Gebiet nicht binden und verliert darüber hinaus einzelhandelsrelevante Kaufkraft an Konkurrenzstandorte außerhalb des Verbandsgemeindegebietes.
- Während für die **Warengruppen des langfristigen Bedarfs** Zentralitätswerte von unter 1 für ein kooperierendes Mittelzentrum nicht zwangsläufig auf relevante Verkaufsflächendefizite schließen lassen, zeichnen sich in den Warengruppen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs z.T. deutliche **nachfrageseitig induzierter Verkaufsflächenspielräume** ab. Durch das Vorhandensein der regional bedeutsamen Anbieter Möbel Martin und Hagebau-Markt im Verbandsgemeindegebiet ergeben sich für die Warengruppen Möbel, Wohnrichtungsartikel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente Zentralitätswerte von z.T. deutlich über 1.
- Die sehr geringen städtischen Zentralitätswerte in den Warengruppen Baumarktsortimente (0,1) oder Gartenmarktsortimente (0,2), die auf erhebliche Kaufkraftabflüsse hinweisen⁸, werden in der verbandsgemeindeweiten Betrachtung also deutlich relativiert. Der Hagebau-Markt in Wasserliesch kann die Werte weit nach oben korrigieren. Demnach ist festzuhalten, dass zwar im Stadtgebiet Konz ein derartiger Anbieter nicht vorhanden ist, jedoch können die Einwohner im Verbandsgemeindegebiet auf den Hagebau-Markt zurückgreifen. Die Kaufkraft kann also im Verbandsgemeindegebiet gebunden werden bzw. dem Markt fließt sogar Kaufkraft zu (vgl. insbesondere den hohen Zentralitätswert im Bereich der Gartenmarktsortimente).

⁷ Die Zentralität ist das Verhältnis zwischen dem errechneten Einzelhandelsumsatz und dem lokal vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial. Sie zeigt an, wie viel der vorhandenen Kaufkraft am Standort durch den niedergelassenen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 1 bedeutet z.B., dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene Kaufkraft im entsprechenden Sortiment; Werte über 1 deuten auf Zuflüsse von außen hin, Werte unter 1 auf Abflüsse per Saldo.

⁸ vgl. hierzu auch Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Konz Kapitel 6.3

- In den **mittelfristigen Warengruppen** zeichnet sich auch in der verbandsgemeindeweiten Betrachtung der Werte außer für den Bereich Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel (der sich im Wesentlichen auf die Randsortimente des Möbel Martin stützt) in allen Warengruppen **z.T. erheblicher Verkaufsflächenspielraum** aufgrund derzeit nicht gebundene Kaufkraft ab.

Derzeit kann die Stadt Konz **als kooperierendes Mittelzentrum ihren landesplanerischen Versorgungsauftrag** (Versorgung der im Verflechtungsbereich lebenden Einwohner insbesondere mit Waren des täglichen Bedarfs) im kurz- und mittelfristigen Bedarf **nicht erfüllen**.

Für die Zukunft gilt es, diese Verkaufsflächendefizite (vorrangig betrifft dies die Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs) in der Einzelhandelslandschaft der Stadt Konz aufzuholen, insbesondere auch vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion für das Verbandsgemeindegebiet.

Gleichwohl wird eine Vollversorgung des gesamten Verbandsgemeindegebietes nicht herzustellen sein, was jedoch auch vor dem Hintergrund der arbeitsteiligen, zentralörtlichen Gliederung der Städte und Gemeinden nicht gewollt ist. In das Oberzentrum Trier wird weiterhin einzelhandelsrelevante Kaufkraft aus Konz und dem Verbandsgemeindegebiet abfließen.

Dennoch kann durch entsprechenden Verkaufsflächenausbau die **Zentralität** in der ein oder anderen Warengruppe **gesteigert werden**.

Auf der **Nachfrageseite** muss weiterhin konstatiert werden, dass das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial der Bevölkerung in den z.T. sehr kleinen Kommunen als ökonomische Basis für die Ansiedlung von großflächigem (und auch größerem) Einzelhandel nicht ausreicht (vgl. nachfolgende Tabelle). Allerdings ergibt das gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial der elf kleinen Ortsgemeinden, bzw. das einzelner zusammenhängender Teilbereiche gebündelt, durchaus nachfrageseitig induzierten Spielraum, um auch einen großflächigen Anbieter ansiedeln zu können.

Tabelle 5: einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Verbandsgemeinde ohne die Stadt Konz nach Bedarfsstufen (rund 14.110 Einwohner)

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im überwiegend kurzfristigen Bedarf (in Mio. Euro)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im überwiegend mittelfristigen Bedarf (in Mio. Euro)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im überwiegend langfristigen Bedarf (in Mio. Euro)
35,0	11,5	20,8

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung * nach IFH Retail Consultants, Köln, 2012

Diesem monetären **Kaufkraftpotenzial von rund insgesamt 68 Mio. Euro** liegt - unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen - das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Konz zu Grunde. Die sogenannte **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der Pro-Kopf-einzelhandelsrelevanten Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (D=100) an. Derzeit ergibt sich eine gewichtete **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von etwa 90** für das Verbandsgemeindegebiet, d.h. dass das Kaufkraftniveau der Bevölkerung in der Verbandsgemeinde deutlich unter den **Durchschnittswerten** der bundesweit ermittelten Kaufkraftdaten liegt.

4 Entwicklungsspielräume der Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Konz

Die Analyse der Angebotssituation in der Verbandsgemeinde hat **räumliche und quantitative Angebotsdefizite insbesondere im Bereich der Nahversorgung** (hier hauptsächlich der verbrauchsintensiven Lebensmittelbereich) ergeben. Es besteht Nachholbedarf i.S. eines Verkaufsflächenausbaus, um die Wohnbevölkerung der kleinen Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde angemessen und ausgewogen zu versorgen. Diesem **Verkaufsflächenausbau** sind gleichwohl **Grenzen gesetzt**: die geringe potenzielle einzelhandelsrelevante Kaufkraft der einzelnen Kommunen lässt nur eingeschränkten Spielraum zu. Die Ansiedlung von zusätzlichem Einzelhandel könnte einzig das Erreichen des übergeordneten Entwicklungsziels der **Schaffung eines möglichst wohnortnahen Grundversorgungsangebotes** rechtfertigen.

Entscheidend bei Neuansiedlungen oder Verlagerungen/Erweiterungen ist in diesem Zusammenhang – neben Art und Maß – vor allem der Standort der angestrebten Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Verbandsgemeinde.

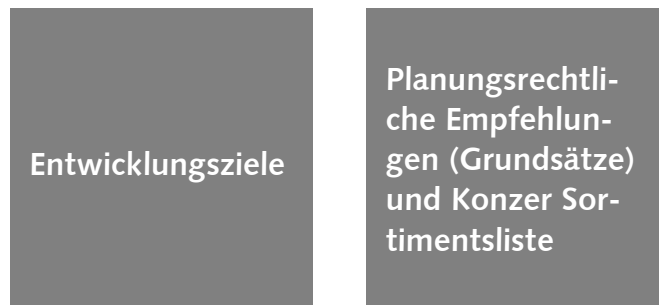
Anders als bei dem gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Konz, in dem Ansiedlungsräume i.S. von rechtlich schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen und dem Entwicklungsbereich für vorrangig nicht zentrenrelevanten Einzelhandel „An der Eisenbahn“ festgesetzt wurden, geht es für die z.T. sehr kleinen Ortsgemeinden, gemessen an der Einwohnerzahl, um eine weitestgehend herzustellende wohnortnahe Grundversorgungsstruktur. Im Umkehrschluss soll hier also **keine Entwicklung (i.S. von Neuansiedlung, Erweiterung und Verlagerung) von insbesondere großflächigem, zentrenrelevantem Einzelhandel sowie als Neuansiedlung auch kein großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel** stattfinden. Diese Ansiedlungsformen müssen ganz klar ihren Standort zukünftig **nur in der Stadt Konz** haben (vgl. kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept). Einzig für nahversorgungsrelevante Sortimente⁹ gibt es demnach Ansiedlungsperspektiven, die es ermöglichen, Betrieben, die der Nahversorgung dienen, mit dem Ziel der Sicherstellung einer möglichst wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs anzusiedeln.

Die einzelnen Kommunen für sich genommen verfügen **nicht über das nötige Kaufkraftpotenzial, um einem markt- und zukunftsfähigen Anbieter anzusiedeln zu können**. Um überhaupt einen strukturprägenden Vollversorger ins Verbandsgemeindegebiet zu bekommen, ist es daher notwendig **Kaufkraft zu bündeln und Siedlungsbereiche zusammen zu versorgen**. Ein wichtiger Aspekt dabei ist es die Grundversorgungssituation im Raum insgesamt zu verbessern. Alle Einwohner im Verbandsgemeindegebiet wohnortnah und vollständig versorgen zu können, wäre flächendeckend nicht möglich, jedoch können Wege zum nächstgelegenen Anbieter verkürzt werden. Die gering ausgeprägten Nahversorgungsstrukturen können den Versorgungseinkauf dann wohnortnah ergänzen. Somit wäre die bestmögliche Grundversorgung gewährleistet. Ungeachtet dessen dient die Stadt Konz mit ihrer gerade im Lebensmitteleinzelhandel sehr hohen Verkaufsflächenausstattung als Versorgungsschwerpunkt für die Ortsgemeinden im Verbandsgemeindegebiet und besonders für die direkt angrenzenden Ortsgemeinden.

⁹ vgl. hierzu die Sortimentsliste für die Stadt und die Verbandsgemeinde Konz

5 Empfehlungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Konz – Das Einzelhandelskonzept

Konzeptionelle Bausteine des Einzelhandelskonzepts für die Verbandsgemeinde Konz



5.1 Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Konz

Für die Verbandsgemeinde Konz wurden auf Basis allgemeiner Entwicklungstrends und spezifischer Analyseergebnisse (angebots- und nachfrageseitig) folgende übergeordnete Ziele formuliert, die allerdings ausdrücklich keinen Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb darstellen sollen. Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer räumlich-struktureller Prioritäten.

- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes im gesamten Verbandsgemeindegebiet mit Entwicklungsschwerpunkt auf der Stadt Konz
- Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Verbandsgemeindegebiet
- gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, insbesondere des zentrenrelevanten Einzelhandels

5.2 Möglicher Entwicklungsbereich für Einzelhandel in der Verbandsgemeinde

Für die Ortsgemeinde Nittel ergibt sich zukünftig durch die aufgezeigte Anpassung und Änderung auf regionalplanerischer Ebene eine Entwicklungsperspektive (vgl. hierzu auch Kapitel 2).

Die **Ortsgemeinde Nittel eignet sich grundsätzlich** danach zur Ansiedlung eines (auch großflächigen) Lebensmittelanbieters, weil sie zukünftig gemeinsam mit der Ortsgemeinde Wincheringen, die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen bekommt. Damit wird Nittel ein größerer zu versorgender Verflechtungsbereich zugewiesen, der die Ansiedlung auch großflächigen Einzelhandels rechtfertigen würde.

Zudem besteht in Nittel noch deutlicher als im Rest des Verbandsgemeindegebiets die große **Chance** bisher nach Luxemburg **abfließende Kaufkraft am Standort zu binden**. Nittel ist zu

weit von der Stadt Konz entfernt, so dass die räumliche Einkaufsorientierung der Nitteler Bevölkerung auf Luxemburg ausgerichtet ist. Nachdem ein Versorgungseinkauf in Luxemburg deutlich teurer ist als in Deutschland, kann derzeit davon ausgegangen werden, dass die Nitteler Bevölkerung große Distanzen überwinden muss, um sich umfassend zu versorgen.

5.3 Bestehender Sonderstandort Hagebaumarkt

Aufgrund des überregionalen Einzugsgebietes und der hohen Verkaufsflächenausstattung ist der Sonderstandort „Hagebaumarkt“ der einzige und damit abgesehen vom Sonderstandort des Möbel Martin in der Stadt Konz bedeutendste solitäre Sonderstandort innerhalb der Verbandsgemeinde. Von ihm kann die Gefahr ausgehen, dass er im zentrenrelevanten Sortimentsbereich in Form von Randsortimenten (z.B. Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren / Geschenkartikel) mit den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Konz (insbesondere der Innenstadt) konkurriert. Deshalb werden folgende Ziele formuliert, die darauf abzielen einen weiteren Verkaufsflächenausbau in zentrenrelevanten Warengruppen zu verhindern.

Entwicklungsziele:

- bestehender Anbieter genießt Bestandsschutz
- kein Verkaufsflächenausbau in zentrenrelevanten (Rand-) Sortimenten
- im Kernsortiment (Bau- und Gartenmarktsortiment) sind Erweiterung möglich
- planungsrechtliche Absicherung hinsichtlich der Entwicklungsziele zwingend erforderlich

5.4 Grundsätze der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Konz

Vor dem Hintergrund der Ziele und unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation einerseits sowie der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren andererseits sollen für das Verbandsgemeindegebiet die folgenden Grundsätze (Ansiedlungsspielregeln) zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung gelten und durch entsprechende politische Beschlüsse Verbindlichkeit für künftige stadtentwicklungspolitische Entscheidungen erhalten. Die Grundsätze beinhalten dabei auch die Aussagen zum Stadtgebiet Konz, um auf der einen Seite zu zeigen, dass hier zukünftig schwerpunktmäßig Einzelhandelsentwicklung stattfinden soll, zum anderen, um zu verdeutlichen, dass Einzelhandelsentwicklung im übrigen Verbandsgemeindegebiet nur als Ausnahmeregelung Eingang in das Konzept findet.

Generelle Aussagen zu den Grundsätzen der räumlichen Entwicklung:

1. die Regeln haben keine unmittelbare Wirkung, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bebauungsplanung dar.
2. Für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend.
3. Die Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen.

4. Bestehende Einzelhandelsbetriebe sind von den formulierten Regeln unberührt (Bestandsschutz)
5. Aus den Grundsätzen sind keine maximalen Obergrenzen der Gesamtverkaufsfläche an einzelnen Standortbereichen, wie z.B. zentrale Versorgungsbereiche, abzuleiten. Ihre Größe hängt von den Konstellationen im Einzelfall, wie u.a. den einzelhandelsrelevanten, baulichen oder verkehrlichen Rahmenbedingungen ab.

Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit *nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten i.S. der Konzer Sortimentsliste*

- Standorte für **großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten müssen in den zentralen Versorgungsbereichen (Konzer Innenstadt und Nahversorgungszentrum „Beethoven-Galerie / Wiltinger Straße“) liegen.
- Standorte für **nicht großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment müssen in den zentralen Versorgungsbereichen (Konzer Innenstadt und Nahversorgungszentrum „Beethoven-Galerie / Wiltinger Straße“) liegen und können an **städtebaulich integrierten Standorten** (im gesamten Verbandsgemeindegebiet) liegen, wenn sie der Nahversorgung dienen.
- Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dürfen nicht in **Gewerbe- und Industriegebieten** angesiedelt werden (mögliche Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk).

Ausnahme 1

Ausnahmeformulierung für die Ortsgemeinde Nittel laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt und Verbandsgemeinde Konz:

Für die Ortsgemeinde Nittel als drittgrößte Kommune im Verbandsgemeindegebiet (nach Konz und Tawern) sieht das Konzept eine Ausnahme von Grundsatz 1 vor, da es sich um die Ortsgemeinde im Verbandsgemeindegebiet handelt, die zukünftig eine zentralörtliche Funktion durch die Landesplanung zugewiesen bekommt (vgl. hierzu auch Kapitel 2).

In der Ortsgemeinde Nittel kann ein großflächiger Betrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sinnvoll, und i.S. des vorliegenden Konzeptes zulässig sein, wenn die städtebauliche Verträglichkeit bzw. die Nahversorgungsfunktion eines potenziellen Betriebes entsprechend nachgewiesen wird.

Ausnahme 2

Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg“), wenn

- *die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet*
- *und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,*
- *die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,*
- *die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und*

- *die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.*

Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten i.S. der Konzer Sortimentsliste

- Standorte für **großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment müssen konsequent im zentralen Versorgungsbereich der Konzer Innenstadt liegen und damit nicht außerhalb der Kernstadt und nicht im übrigen Verbandsgemeindegebiet.
- Standorte für **nicht großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment müssen in den zentralen Versorgungsbereichen (Konzer Innenstadt und Nahversorgungszentrum „Beethoven-Galerie / Wiltinger Straße“) liegen.
- Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.

Ausnahme 1

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Verbandsgemeindegebiet (z.B. in MI-Gebieten aber nicht in Gewerbegebieten und an Sonderstandorten!) **können** Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur nach entsprechender Einzelfallprüfung zugelassen werden, wenn sie der Versorgung der im Nahbereich wohnenden Bevölkerung dienen und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Ausnahme 2

Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg“), wenn

- *die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet*
- *und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,*
- *die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,*
- *die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und*
- *die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.*

Grundsatz 3: Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten i.S. der Konzer Sortimentsliste

- Standorte für **großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können in den zentralen Versorgungsbereichen liegen.
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Standorte für **großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment einem definierten Sonderstandort / Ergänzungsstandort (Standort „An der Eisenbahn“) liegen.
- Standorte für **nicht großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment können vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen und an einem definier-

ten Sonderstandort liegen.

Für die Verbandsgemeinde ergibt sich demnach nur Ansiedlungsspielraum i.S. einer Verkaufsflächenerweiterung (im nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment) für bestehende Betriebe (allen voran der Hagebaumarkt) mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Die gutachterliche Empfehlung ist es, jede Neuansiedlung in diesem Sortimentbereich auf die Stadt Konz zu lenken und hier auf den definierten Sonderstandort.

5.5 Sortimentsliste für die Stadt Konz und das Verbandsgemeindegebiet

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten) und bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO relevant. Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann, mit Hilfe der Sortimentslisten, beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden¹⁰. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Abgeleitet aus der örtlichen Situation und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Konz, ergibt sich folgende Sortimentsliste, die analog auch für das (übrige) Verbandsgemeindegebiet gilt:

¹⁰ vgl. dazu Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

Tabelle 6: Sortimentsliste für das Konzer Verbandsgemeindegebiet (analog zur städtischen Konzer Sortimentsliste)

Zentrenrelevante Sortimente	
<i>hiervon nahversorgungsrelevant</i>	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Tee, Tabakwaren, Reformwaren) ■ Backwaren ■ Fleischwaren ■ Drogeriewaren (Wasch- und Putzmittel) ■ Parfümerie- und Kosmetikartikel ■ pharmazeutische Artikel ■ Zeitungen, Zeitschriften ■ (Schnitt-) Blumen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Spielwaren ■ Künstler- und Bastelartikel ■ Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen ■ Musikinstrumente und Zubehör ■ Sportartikel und -geräte ■ Briefmarken, Münzen ■ Waffen, Angler- und Jagdartikel ■ Sportpokale, Sportpreise ■ Sportbekleidung und -schuhe ■ Fahrräder und Zubehör
<ul style="list-style-type: none"> ■ Papier, Büroartikel, Schreibwaren ■ Bücher ■ Bekleidung und Wäsche ■ Handarbeitsartikel, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle ■ Schuhe ■ Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme ■ Geschenkartikel ■ Glas, Porzellan, Keramik ■ Haushaltswaren, Bestecke ■ Lampen, Leuchten, Leuchtmittel 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gardinen ■ Heimtextilien / Dekostoffe ■ Haus-, Bett- und Tischwäsche ■ Elektrokleingeräte ■ Bild- und Tonträger ■ Telekommunikation und Zubehör ■ Unterhaltungselektronik und Zubehör ■ Computer und Zubehör ■ Fotoartikel ■ Medizinische und orthopädische Artikel ■ Sanitätsartikel ■ Uhren / Schmuck
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Teppiche (Einzelware) ■ Elektrogroßgeräte ■ Campingartikel ■ Bettwaren, Matratzen und Lattenroste ■ Rollläden, Markisen ■ Gartenmöbel, Polsterauflagen ■ Möbel (inkl. Küchen- und Büromöbel) ■ Gartenartikel und -geräte ■ Pflanzen und Samen ■ Maschinen und Werkzeuge ■ Bauelemente, Baustoffe ■ Bodenbeläge / Teppiche (Auslegware) ■ Eisenwaren / Beschläge 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Elektroartikel und -installationsmaterial ■ Farben / Lacke ■ Fliesen ■ Holz ■ Kamine, Kachelöfen ■ Sanitärartikel ■ Tapeten ■ Kfz- und Motorradzubehör ■ Kinderwagen ■ Zoologische Artikel (Tierfutter, -zubehör, lebende Tiere) ■ Erotikartikel

Quelle: eigene Darstellung u.a. auf Grundlage verschiedener Einzelhandelserhebungen (Stadt Konz im Februar 2009, Verbandsgemeindegebiet im Januar 2010)

6 Schlusswort

Die aufgezeigte, zielgerichtete Entwicklung des Einzelhandels im Verbandsgemeindegebiet Konz, der hinsichtlich des insgesamt geringen Kaufkraftpotenzials deutliche Grenzen gesetzt sind, bietet gute Chancen, ein Angebot hinsichtlich der wohnungsnahen Grundversorgung bereit zu halten bzw. zu schaffen und so einen wichtigen Beitrag für die Nah- bzw. auch die Grundversorgung der hier lebenden Bevölkerung zu leisten.

Der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung des großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandels) liegt jedoch, und das muss im Rahmen des Einzelhandelskonzepts für die Verbandsgemeinde klar herausgestellt werden, eindeutig auf der Stadt Konz und hier insbesondere auf der Innenstadt (vgl. kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Konz). So darf kein Einzelhandelsvorhaben im übrigen Verbandsgemeindegebiet die Ziel des kommunalen Konzeptes konterkarieren.

Die Stadt Konz kann derzeit ihren landesplanerischen Versorgungsauftrag als kooperierendes Mittelzentrum nicht erfüllen. Auch deshalb ist es wichtig, die Stadt Konz in ihrer Einzelhandelsentwicklung und hier mit dem besonderen Fokus auf der Innenstadtentwicklung zu stärken.

Die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Konz wird durch Beschlussfassung im Rat der Verbandsgemeinde politisch manifestiert. So wird eine Akzeptanz von allen Beteiligten sowie Handlungssicherheit für alle Akteure erlangt und die künftige städtebauliche und einzelhandelsrelevante Entwicklung optimal gesichert und gestärkt.