

Wissen schafft Zukunft.

Auswirkungsanalyse

Neubau eines Netto-Marktes mit 24/7 Metzgerei-Verkaufscontainer
an der Trierer Straße in Tawern

Auftraggeber:

Portfolio K1 GmbH
Wiesenweg 24
5441 Ayl

Ihre Ansprechpartner:

Wirtschaftsgeogr. Claus Freuen, M.A.
(Senior Consultant)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln

Tel +49 221 789 41 163 / Fax +49 221 789 41 169
E-Mail freuen@bbe.de / schmidt-illguth@bbe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	6
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	17
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	22
6	Umverteilungseffekte	25
7	Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse	30

Planung: Netto-Neubau an der Trierer Straße in Tawern

Ausgangssituation



- An der Trierer Straße in der Ortsgemeinde Tawern ist die Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes sowie eines Fleisch- und Wurstwarencontainers geplant. Die Verkaufsfläche des Netto-Marktes ist auf 775 m² und die des SB-Containers auf 21 m² projiziert.
- Der SB-Verkauf wird von der in Temmels ansässigen Fleischerei Klassen betrieben, die dort neben einem Restaurantbetrieb, einem Selbstbedienungsladen und einer gekühlten Abholstation für Online-Bestellungen seit etwa einem Jahr auch einen 24 Stunden geöffneten Verkaufscontainer betreibt. Dieser wurde von den Kunden so gut angenommen, dass im November 2024 ein zweiter in Konz eröffnet wurde. Nun soll ein weiterer Verkaufscontainer in Tawern folgen.



- Die Genehmigung des Vorhabens erfordert die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



- Im anstehenden Genehmigungsverfahren ist u.a. gutachterlich nachzuweisen, dass durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in den umliegenden Gemeinden ausgelöst werden.
- Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im weiteren Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage herangezogen werden kann.

Datengrundlagen der Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

Vor-Ort-Recherchen



- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation im Dezember 2024.



Erhebung relevanter Anbieter



- Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmittel-Discounter, Super-/Verbrauchermärkte) im Untersuchungsgebiet.
- In den zentralen Versorgungsbereichen wird auch der kleinteilige Lebensmitteleinzelhandel erfasst.



Umsatzschätzung



- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung standortbezogener Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern.



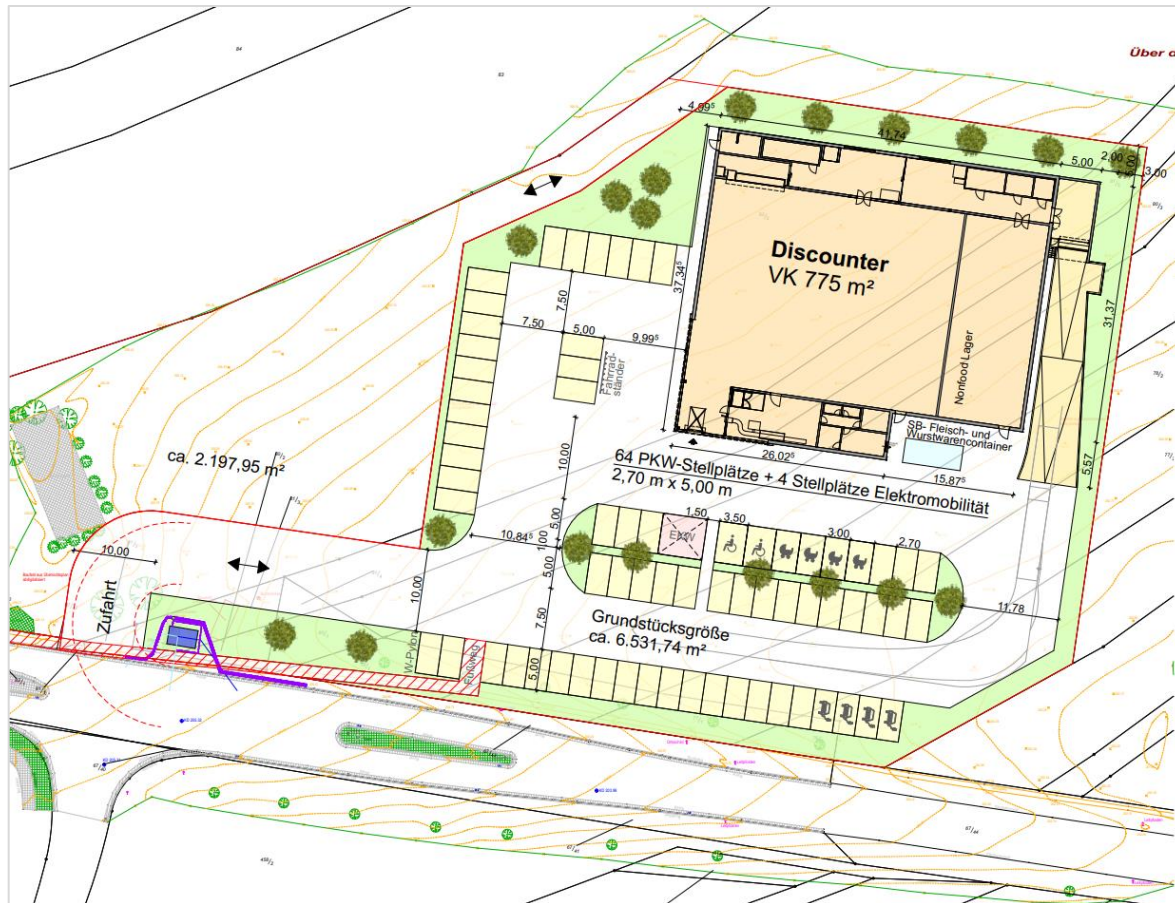
Nutzung sekundärstatistischer Daten



- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE-Marktforschung (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeindeebene und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben)
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u.a. soziodemografische Kennzahlen, Einzelhandelskonzepte der Stadt/VG Konz, Einzelhandelskonzept der Stadt Saarburg)

Projektierte Planung folgt den Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel

Projektplanung



Architekturbüro Paffenholz, Blankenheim (Entwurf Stand 11.12.2024)

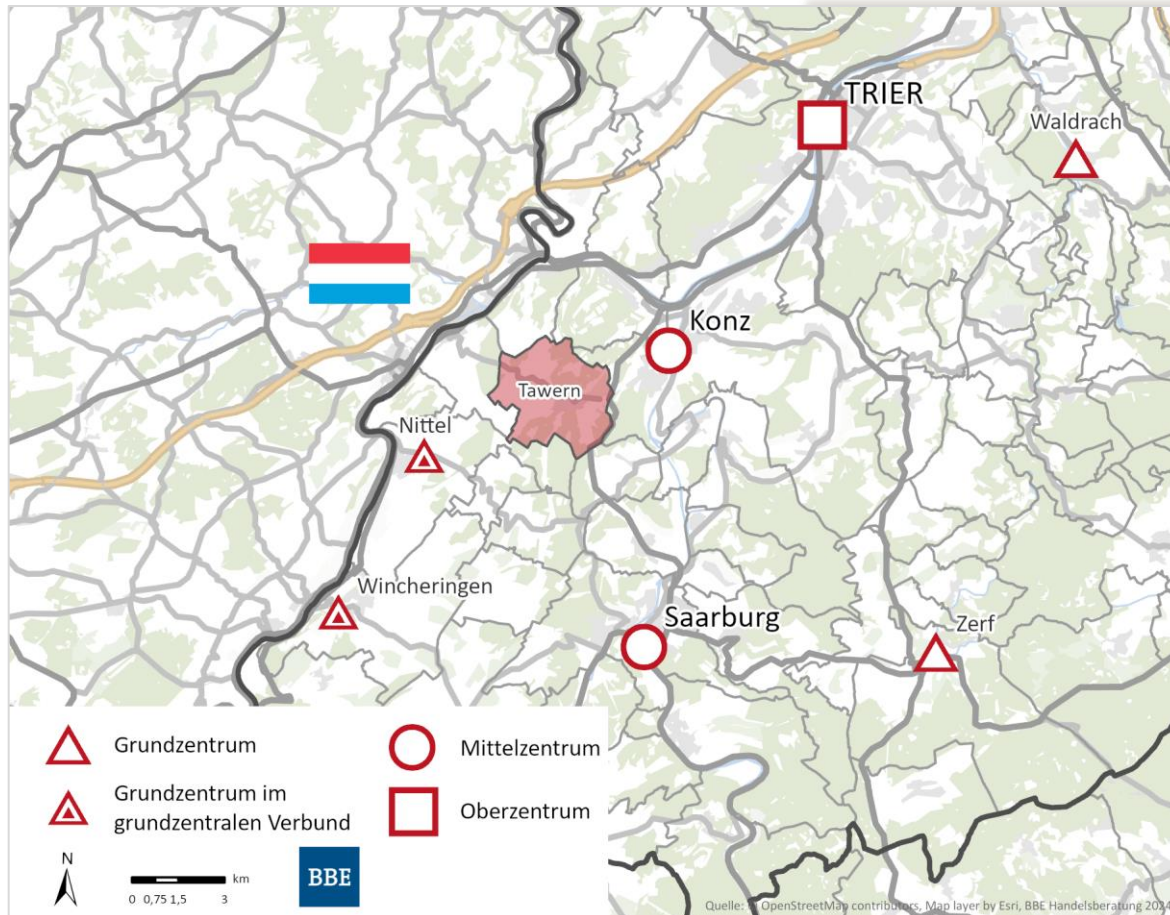
- Im Lebensmitteleinzelhandel ist ein anhaltender Trend zu wachsenden Verkaufsflächen zu beobachten. Gleichzeitig ist vor allem im ländlichen Raum eine Standortverdichtung durch die Ansiedlung kleinerer Lebensmittelmärkte - häufig in Kombination mit Bäckereien/Metzgereien - auch in kleineren Ortslagen zu beobachten. Dies führt zu einer deutlichen Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung, da eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung wichtig für die Wohnqualität eines Ortes ist. Auch Netto besetzt entsprechende Standorte in Ortschaften mit geringerer Einwohnerzahl.
- Dabei positioniert sich Netto als Hybrid-Discounter hinsichtlich der Artikelzahl und des Getränkesortiments zwischen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter.
- Netto verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Darüber hinaus wird ein eng begrenztes Randsortiment auf unter 10 % der Verkaufsfläche angeboten. Hierbei handelt es sich vornehmlich um Nonfood-Sortimente wie Haushaltswaren, Zeitschriften und regelmäßig wechselnde Aktionswaren.
- Gegenüber den „klassischen“ Discountmärkten ist das Kernsortiment mit ca. 5.000 Artikeln breiter und auch tiefer aufgestellt, sodass die Kunden ein umfangreiches Grundversorgungsangebot vorfinden.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	6
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	17
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	22
6	Umverteilungseffekte	25
7	Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse	30

Tawern: Ortsgemeinde im ländlichen Raum der Verbandsgemeinde Konz

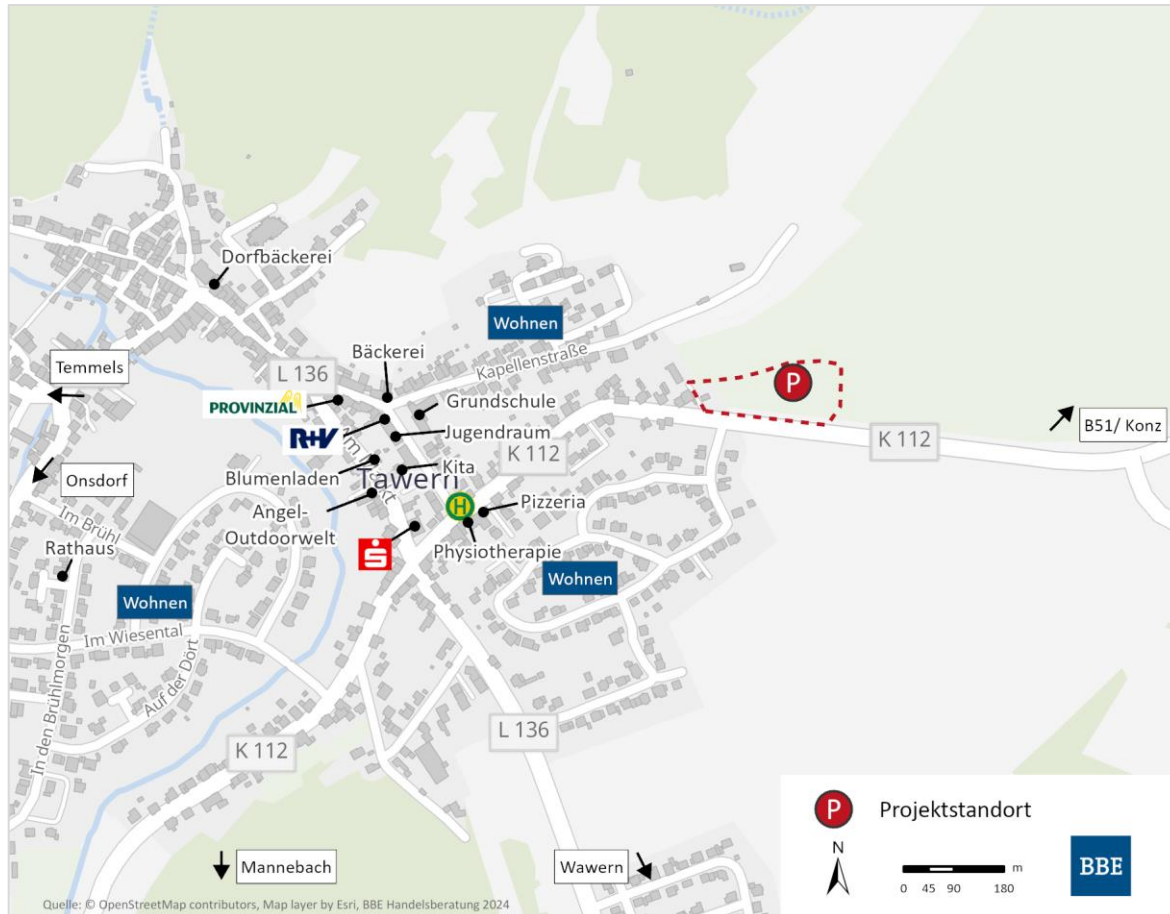
Zentralörtliche Gliederung und verkehrliche Erreichbarkeit



- Tawern ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Trier-Saarburg in Rheinland-Pfalz und gehört der Verbandsgemeinde (VG) Konz an.
- Nach dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier vom September 2024 hat Tawern ebenso wie nach dem noch rechtswirksamen Plan keine zentralörtliche Funktion.
- Übergeordneter zentraler Ort der VG Konz ist das gleichnamige Mittelzentrum, das nur etwa 5 Autominuten nordöstlich von Tawern liegt. Darüber hinaus wird die südwestlich gelegene Ortsgemeinde (OG) Nittel gemeinsam mit der OG Wincheringen (VG Saarburg-Kell) als kooperierendes Grundzentrum qualifiziert.
- Mit dem südöstlich gelegenen Mittelzentrum Saarburg ist ein weiteres Mittelzentrum in einer Entfernung von ca. 10 km erreichbar. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Trier in ca. 13 km Entfernung.
- Wichtigste Anbindung der OG Tawern ist die das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung querende Trierer Straße/Fellericher Straße (K 112/L 135), die eine Verbindung zwischen der westlich gelegenen Bundesstraße B 419 (Konz - Perl) und der östlich gelegenen B 51 (Saarburg - Konz - Trier) herstellt.
- Über die Kreisstraßen K 110 und K 112 sind die südlich gelegenen Ortsgemeinden Mannebach und Onsdorf direkt angebunden, die L 136 führt in südlicher Richtung in die benachbarte Ortsgemeinde Wawern.

Lage am östlichen Ortseingangsbereich von Tawern

Mikrostandort



- Das Plangebiet liegt an der Trierer Straße am östlichen Ortseingang von Tawern und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.
- Westlich schließt sich unmittelbar die überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägte Wohnbebauung von Tawern an.
- Im ca. 500 Meter westlich gelegenen Ortskern befinden sich neben der Gemeindeverwaltung, einer Grundschule und einer Kindertagesstätte einige auf die lokale Versorgung ausgerichtete Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (u.a. Sparkasse, Blumenladen, Bäckerei, Versicherungsbüro).
- Lediglich das Fachgeschäft „Angel- und Outdoorwelt“ wird einen höheren Zielkundenanteil mit entsprechender Reichweite erreichen. Etwas abseits ist mit der Dorfbäckerei ein zweiter Ladenhandwerksbetrieb vorhanden.
- Damit beschränkt sich das nahversorgungsrelevante Angebot in Tawern auf die beiden ortsansässigen Bäckereien.
- Die rd. 2.900 Einwohner von Tawern (Stichtag 31.10.2024; Haupt- und Nebenwohnsitz) können sich somit derzeit nicht am Wohnort versorgen und sind auf Angebotsstandorte in umliegenden Kommunen angewiesen.

Umfeld des Projektstandortes

Mikrostandort und Umfeldnutzungen



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	6
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	17
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	22
6	Umverteilungseffekte	25
7	Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse	30

Lebensmitteldiscounter und -Supermärkte als wesentliche Wettbewerber

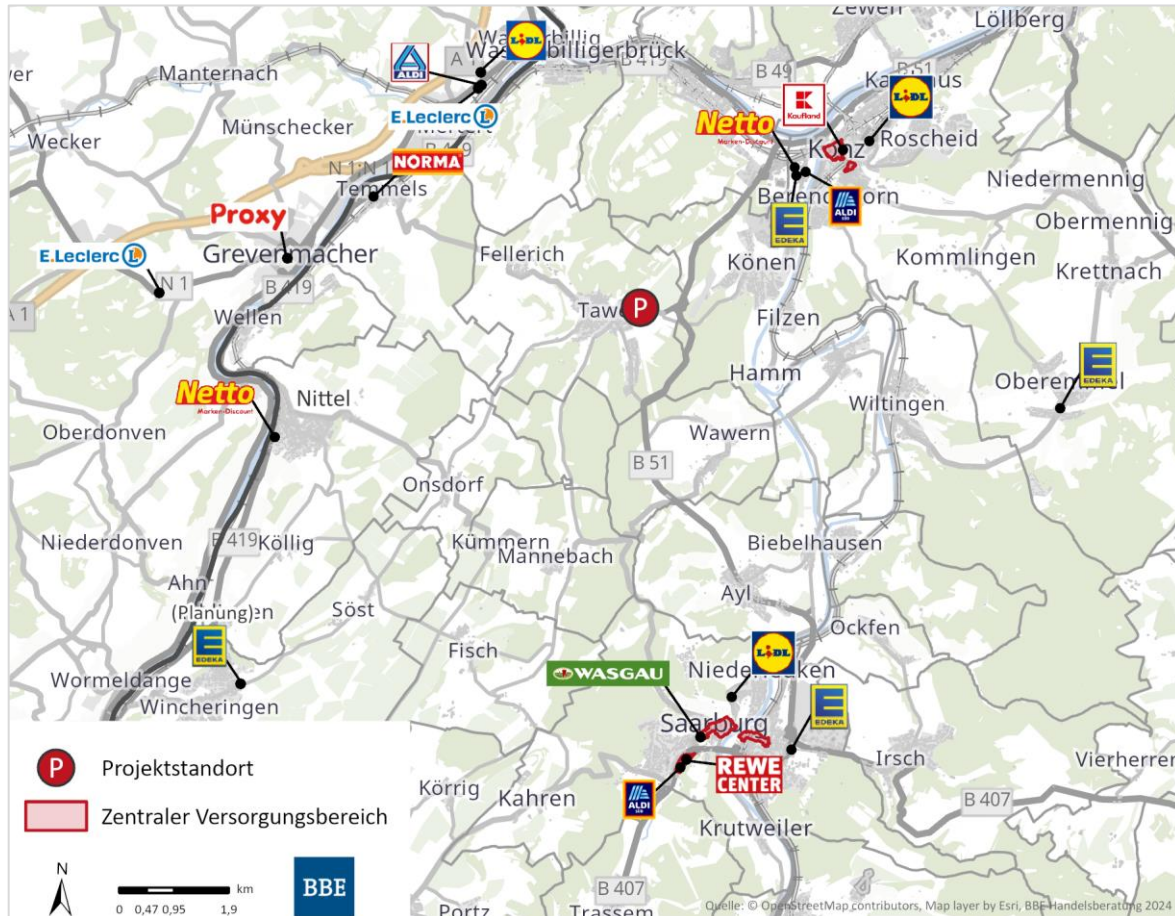
Wettbewerbssituation



- Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich auf die strukturprägenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln im Untersuchungsraum.
- Zu den Wettbewerbern zählen vorwiegend Lebensmitteldiscounter und Supermärkte. Diese weisen eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben auf und dienen wie dieses dem Versorgungseinkauf.
- Das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehandel) bzw. der sonstige Fachhandel stehen – maßgeblich aufgrund einer anderen Angebotsausrichtung bzw. Kundenansprache – dagegen nur untergeordnet im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
- Gleichwohl werden kleinere Lebensmittelgeschäfte und Ladenhandwerksbetriebe mit Standorten innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen in die Wettbewerbsanalyse einbezogen.

Geplanter Netto steht im Wettbewerb mit Lebensmittelmärkten im Gewerbegebiet Konz-Könen

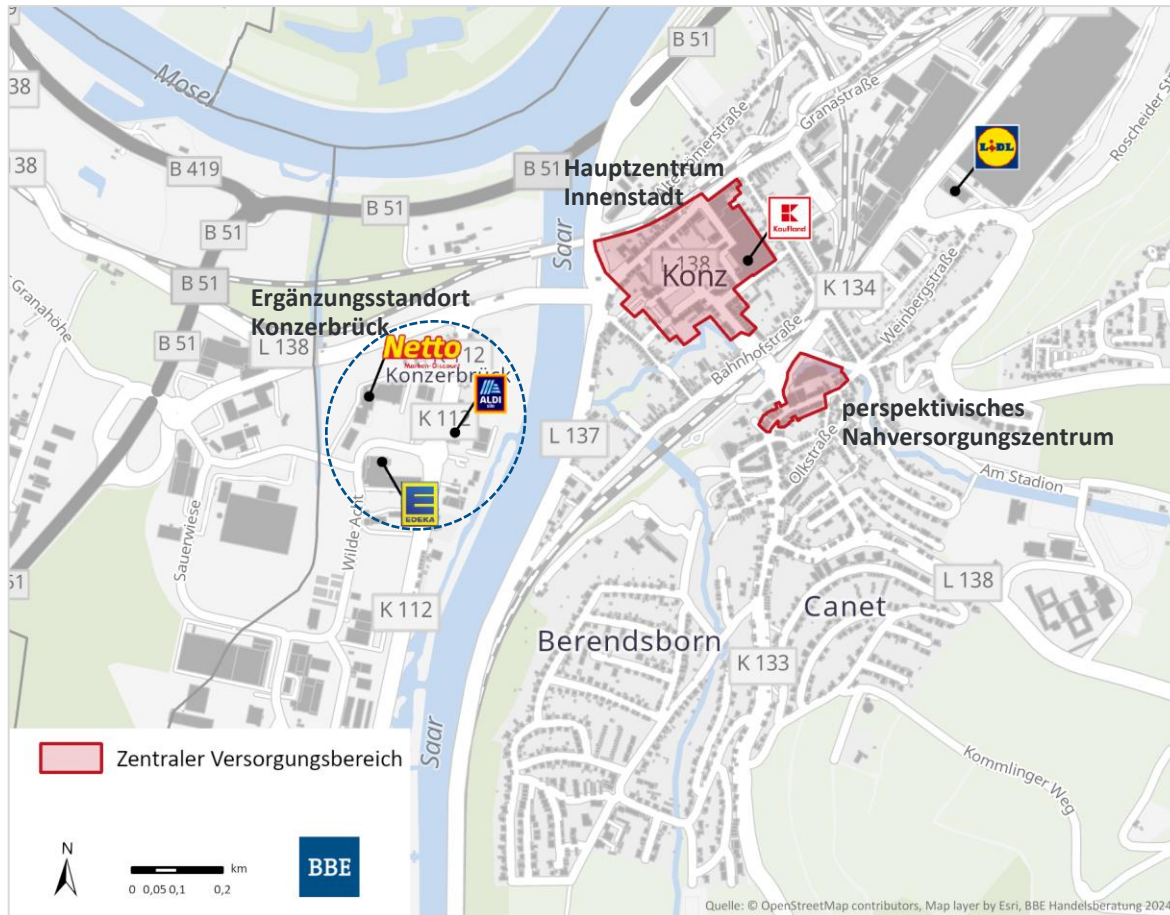
Wettbewerbssituation im Überblick



- Die Wettbewerbssituation wird insbesondere durch die Versorgungsstrukturen in der Stadt Konz geprägt.
- Dabei sind neben dem im südlichen Stadtgebiet gelegenen Ergänzungsstandort Konz-Könen vor allem die mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept planerisch festgelegten zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Beethoven-Galerie/Wiltinger Straße (perspektivisches Nahversorgungszentrum) zu berücksichtigen.
- Aufgrund der räumlichen Nähe sind auch die Angebotsstrukturen im südöstlich gelegenen Mittelzentrum Saarburg sowie in den westlich gelegenen Ortsgemeinden Temmels und Nittel von Bedeutung.
- Demgegenüber sind weder das Nahversorgungsangebot im östlich der Saar gelegenen Stadtteil Konz-Oberremmel noch die Angebotsstrukturen in den westlich der Mosel gelegenen luxemburgischen Gemeinden dem Untersuchungsraum zuzurechnen.
- Auch die geplante Edeka-Ansiedlung in der OG Wincheringen ist aufgrund der räumlichen Distanz nicht für das Netto-Vorhaben in Tawern von Bedeutung.

Größter Anbieter (Kaufland) in der Innenstadt, größtes Nahversorgungsangebot aber am Ergänzungsstandort Konz-Könen

Wettbewerbssituation in der Stadt Konz



- Im **Hauptzentrum** der Stadt Konz stellt der dort ansässige Kaufland-Verbrauchermarkt den mit Abstand größten Einzelhandelsbetrieb dar. Als mit Abstand größter Lebensmittelanbieter in der VG Konz kann dieser eine weiträumige Ausstrahlung mit entsprechender Magnetfunktion für das sonstige innerstädtische Angebot entfalten. Dieses ist mit Ausnahme des „Haus der Küchen“ durchweg kleinteilig strukturiert. Nahversorgungsrelevante Sortimente werden noch von zwei Bäckereien und einem türkischen Lebensmittelmarkt an der Granastraße angeboten.
- Das östlich der Bahnlinie liegende **Nahversorgungszentrum** Beethoven-Galerie/Wiltinger Straße weist seit der Schließung des dortigen Rewe-Marktes keinen Lebensmittelanbieter mehr auf. Die dort seit längerem bestehenden Planungen zur Ansiedlung eines Penny-Marktes liegen derzeit auf Eis.
- Größter Angebotsstandort für nahversorgungsrelevante Sortimente ist der im südwestlichen Stadtgebiet gelegene **Ergänzungsstandort Konzerbrück** in Konz-Könen. In einem gewerblich geprägten Umfeld sind hier neben Edeka (rd. 2.900 m² VKF) und den beiden Lebensmitteldiscountern Aldi (rd. 1.100 m² VKF) und Netto (rd. 800 m² VKF) auch ein dm-Drogeriemarkt mit rd. 700 m² VKF sowie mehrere Fachmärkte (u. a. Expert, Fressnapf, Tedi, NKD, Takko, Deichmann) ansässig.
- Im Nordosten befindet sich zudem ein **solitär gelegener** Lidl-Markt mit ca. 1.300 m² VKF.

Umfassendes Angebot im ZVB „Friedensau“

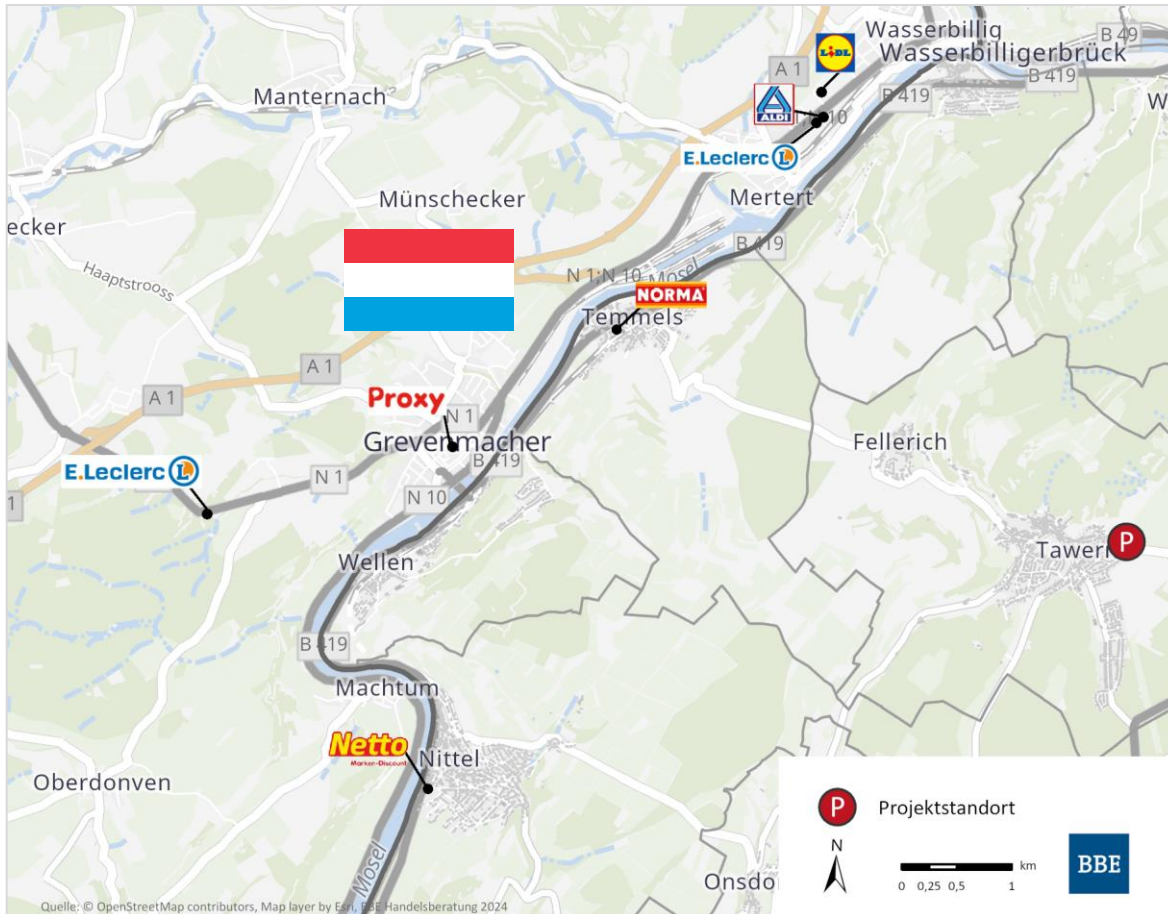
Wettbewerbssituation in der Stadt Saarburg



- Wesentlicher Wettbewerbsstandort im südwestlich gelegenen Mittelzentrum Saarburg ist ein Fachmarktzentrum im südlichen Stadtgebiet von Saarburg, das von Tawern aus in ca. 15 Autominuten zu erreichen ist. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Saarburg ist der Standortbereich als **zentraler Versorgungsbereich „Friedensau“** qualifiziert. Neben einem Rewe-Center (ca. 4.500 m² VKF) und einem Rewe-Getränkemarkt befinden sich dort ein Aldi-Markt (ca. 1.300 m² VKF) und ein dm Drogeriemarkt (ca. 800 m² VKF). Abgerundet wird das Einzelhandelsangebot durch die beiden Fachmärkte Jysk und Takko.
- Das nahversorgungsrelevante Angebot im nördlich gelegenen **Hauptzentrum** beschränkt sich im Wesentlichen auf einen Wasgau-Supermarkt in der Saar-Galerie. Darüber hinaus sind innerhalb des Hauptzentrums nur noch zwei Bäckereien und ein Kiosk vorhanden.
- Das östlich der Saar gelegene **„Nahversorgungszentrum Beurig“** verfügt über keinen Lebensmittelmarkt. Zur Versorgung der im Stadtteil Beurig lebenden Bevölkerung wurde 2018 auf einer ehemals militärisch genutzten Konversionsfläche ein Edeka-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² eröffnet.
- Abgerundet wird das örtliche Nahversorgungsangebot durch einen **solitär** im nördlichen Stadtgebiet gelegenen Lidl-Markt (ca. 1.000 m² VKF).

Ergänzende Nahversorgungsangebote in den Ortsgemeinden Temmels und Nittel

Wettbewerbssituation – Ortsgemeinde Temmels und Nittel



- In der ca. 9 Autominuten westlich gelegenen **Ortsgemeinde Temmels** besteht seit Anfang 2016 mit einem Verbundstandort von kleinflächigem Norma-Markt und einer Bäckerei ein eigenes Nahversorgungsangebot.
- Durch die Grenznähe zu Luxemburg und die unmittelbare Lage an der Bundesstraße B 419 werden von diesen Anbietern auch erhebliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb generiert.
- Darüber hinaus betreibt der Metzgereibetrieb Klassen an ihrem Stammsitz in Temmels eine Metzgerei mit Restaurant und Abholstation sowie einen 24/7-Verkaufscontainer.
- Mit der Eröffnung des Verbundstandortes von Netto und dm (jeweils rd. 800 m² VKF) in der rd. 11 Autominuten entfernten **Ortsgemeinde Nittel** kann sich die dort lebende Bevölkerung nun auch wohnortnah versorgen. Darüber hinaus gibt es dort nur noch zwei Bäckereien.
- Nahversorgungsangebote sind auch auf der **luxemburgischen Seite** der Mosel vorhanden. Neben den Lebensmittelmärkten in Grevenmacher (Proxy, E.Leclerc) sind hier vor allem die Anbieter in Mertert/Wasserbillig (u.a. Aldi, Lidl, E.Leclerc) zu nennen.

Umfassende Nahversorgungsangebote in Konz und Saarburg

Verkaufsfläche und Umsätze der Wettbewerber

Standort	Verkaufsfläche (m ²)	Umsatz (Mio. €)
Stadt Konz insgesamt, davon	11.060	71,7
Hauptzentrum Innenstadt (v.a. Kaufland, türk. Lebensmittelmarkt)	3.970	21,5
Ergänzungsstandort Konzerbrück (v.a. Edeka, Aldi, Netto, dm)	5.840	37,8
Streulagen (nur Lidl)	1.250	12,5
Stadt Saarburg insgesamt, davon	13.060	76,0
Hauptzentrum Innenstadt (v.a. Wasgau, Ladenhandwerk)	1.360	7,1
Zentraler Versorgungsbereich „Friedensau“ (v.a. Rewe-Center, Aldi, dm)	8.600	48,4
Zentraler Versorgungsbereich „Konversionsareal“ (nur Edeka)	2.100	11,6
Streulagen (nur Lidl)	1.000	9,0
Ortsgemeinde Tawern (nur Ladenhandwerk)	70	0,5
Ortsgemeinde Temmels (Norma, Ladenhandwerk)	920	6,3
Ortsgemeinde Nittel (Netto, dm, Ladenhandwerk)	1.670	12,0
Untersuchungsraum gesamt	26.780	166,0

- In Tawern sind derzeit nur rudimentäre Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden. Die hier lebende Bevölkerung ist daher auf die umliegenden Angebotsstrukturen angewiesen.
- Der Netto-Markt wird dabei in erster Linie mit den in Konz ansässigen Lebensmittelmärkten konkurrieren und sich hier vor allem auf den dezentralen Angebotsstandort Konzerbrück beziehen, der von Tawern aus in fünf Autominuten zu erreichen ist. Auch der großflächige Verbrauchermarkt Kaufland in der Konzer Innenstadt ist in diesem Zusammenhang relevant.
- Darüber hinaus stellen die umfassenden Lebensmittelangebote in der Stadt Saarburg wichtige Wettbewerber des Planvorhabens dar.
- Die Lebensmittelmärkte in Temmels und Nittel werden hingegen keine großräumigen Einzugsbereiche aufweisen, allerdings von umfangreichen Zuflüssen aus Luxemburg bzw. den Durchgangsverkehren auf der B 419 profitieren.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	6
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	17
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	22
6	Umverteilungseffekte	25
7	Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse	30

Angebotsattraktivität und Distanzen bestimmen die Einkaufsorientierung

Einzugsgebiet des Planvorhabens

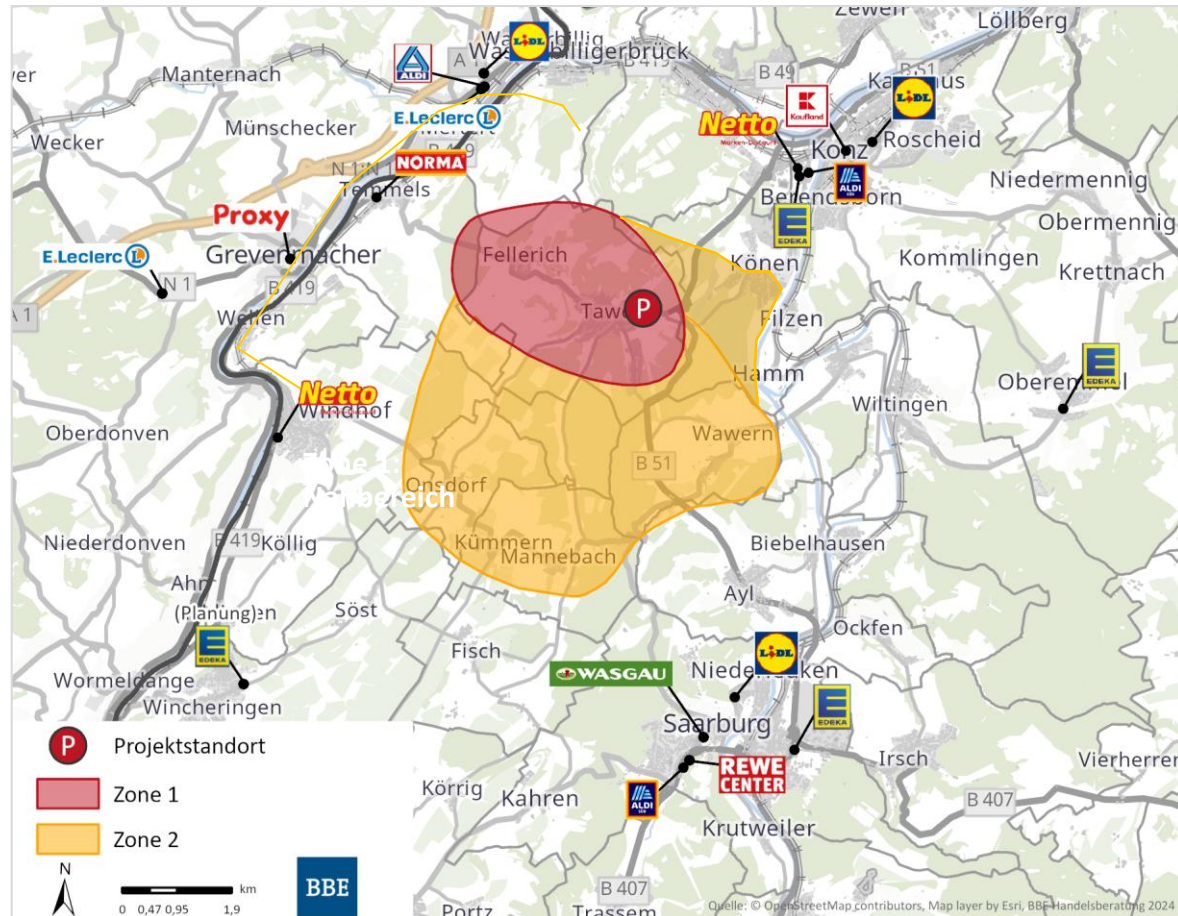
Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den Teilraum dar, in dem das Ansiedlungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen wird.

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- 1 die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- 2 der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- 3 die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- 4 die Attraktivität der Projektvorhaben, die u.a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- 5 die Qualität des Projektstandortes, die u.a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert.

Lagebeziehungen des Planvorhabens zu den Hauptwettbewerbern begrenzen das Marktgebiet

Einzugsgebiet des Planvorhabens



Folgende Faktoren sind für die Ausdehnung des Marktgebietes des Planvorhabens von Bedeutung:

- Das überwiegend auf die lokale Versorgung ausgerichtete Angebot stellt einen begrenzenden Faktor für die Ausdehnung des (perspektivischen) Einzugsgebietes dar.
- Darüber hinaus schränken die Lebensmittelmärkte in Nachbarkommunen das projektrelevante Marktgebiet ein, so dass die Marktdurchdringung bereits in nahegelegenen Umlandgemeinden deutlich abnehmen wird.
- Aufgrund der Lage an der Ortsdurchfahrt Trierer Straße mit direkter Anbindung an die beiden Bundesstraßen B 419 und B 51 sind auch Umsätze mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten. Diese Streuumsätze werden aber aufgrund der ausgeprägten Nahversorgungsfunktion des Marktes und der in Tawern fehlenden frequenzstarken Umfeldnutzungen nur einen geringen Umfang erreichen.

Nahversorgung für Tawern und unmittelbar angrenzende Siedlungsbereiche ohne eigene Versorgungsmöglichkeiten

Einzugsgebiet des Planvorhabens

Zone	Einwohner (abs.)
Zone 1: Kerneinzugsgebiet (Ortsgemeinde Tawern) ¹⁾	2.869
Zone 2: erweitertes Einzugsgebiet (Ortsgemeinden Onsdorf ¹⁾ , Wawern ¹⁾ , Mannebach ²⁾ ; Konz-Köen ³⁾	3.276
Einzugsgebiet gesamt	6.145

³⁾ Verbandsgemeinde Konz; Stand 31.10.2024

³⁾ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Stand 31.12.2023

³⁾ GfK, kleinräumige Einwohnerzahlen, Stand: 2023

- Unter Berücksichtigung der Siedlungsstrukturen, der verkehrlichen Erreichbarkeit und der bestehenden Wettbewerbsstrukturen wird das Planvorhaben in erster Linie die in **Tawern** selbst lebende Bevölkerung ansprechen. Diese kann sich derzeit nicht am Wohnort versorgen und ist auf die umliegenden Angebotsstandorte angewiesen. Das Bevölkerungspotenzial im **Kerneinzugsgebiet (Zone 1)** beträgt ca. 2.900 Einwohner.
- Darüber hinaus wird das Planvorhaben lediglich in die unmittelbar angrenzenden Ortschaften Onsdorf, Wawern, Mannebach und Konz-Köen ausstrahlen, die ebenfalls über keine eigenen Versorgungsmöglichkeiten verfügen und über das bestehende Kreis- und Landesstraßennetz mit Fahrzeiten von rd. 5 bis 7 Minuten gut an den Vorhabenstandort angebunden sind. In dieser **Zone 2** liegt das Bevölkerungspotenzial bei ca. 3.300 Einwohnern. Die Kaufkraftabschöpfung wird in diesem Bereich aufgrund des bereits deutlich zunehmenden Wettbewerbs geringer ausfallen als im Kerneinzugsgebiet.
- Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind Kaufkraftzuflüsse zu erwarten, die sich im Wesentlichen aus der Lage an der Trierer Straße ergeben. Diese Streuumsätze werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als so genannte „**diffuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt.

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet beträgt knapp 20 Mio. €

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet



- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 3.388 € für nahversorgungsrelevante Sortimente, wovon 2.999 € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 389 € auf Drogeriewaren entfallen
- Dieser bundeseinheitliche Durchschnittswert wird mit der gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffer gewichtet.
- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt.
- Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des im Einzugsgebiet verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt im Einzugsgebiet bei 95,1 und somit unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).



Zone	Einwohner (abs.) ¹⁾	Kaufkraft- kennziffer in %	Pro-Kopf- Verbrauchsausgaben in € ²⁾	Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial (Mio. €)
Kerneinzugsgebiet	2.869	95,4	3.233	9,3
Erweitertes Einzugsgebiet	3.276	94,8	3.213	10,5
Einzugsgebiet gesamt	6.145	95,1	3.222	19,8

Quelle: ¹⁾ Verbandsgemeinde Konz; Stand 31.10.2024; Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Stand 31.12.2023; GfK, kleinräumige Einwohnerzahlen 2023

²⁾ BBE/ IfH-Verbrauchsausgaben 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	6
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	17
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	22
6	Umverteilungseffekte	25
7	Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse	30

Hoher Umsatz mit Kunden aus Tawern

Marktanteile des Planvorhaben (Netto-Markt inkl. 24/7 Metzgerei-Verkaufscontainer)

Zone/Sortiment	Kaufkraft- potenzial* p.a. (Mio. €)	Marktanteil (%)	zu erwarteter Umsatz p.a. (Mio. €)	Umsatz- anteil (%)
Kerneinzugsgebiet (= Tawern)	9,3	30	2,8	68
Erweitertes Einzugsgebiet	10,5	10	1,0	25
Einzugsgebiet gesamt	19,8	19	3,8	93
Diffuse Umsatzzuflüsse	./.	./.	0,3	7
Nahversorgungs- relevante Sortimente gesamt	./.	./.	4,1	100
Nonfood-Sortimente	./.	./.	0,3	./.
Einzelhandelsumsatz gesamt	./.	./.	4,4	./.

* nur nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren)
Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

- Im **Kerneinzugsgebiet (= Tawern)** wird der geplante Netto-Markt (inkl. 24/7 Metzgerei-Verkaufscontainer) als einziger Nahversorger eine hohe Marktdurchdringung erreichen und maximal 30 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft binden können. Mit rd. 2,8 Mio. € werden somit mehr als zwei Drittel des nahversorgungsrelevanten Umsatzes aus Tawern selbst stammen, was die hervorgehobene Versorgungsbedeutung für die hier lebende Bevölkerung nochmals unterstreicht.
- Im **erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2)** kann das Planvorhaben aufgrund der Entfernung und der alternativ erreichbaren Lebensmittelmärkte nur deutlich geringere Bindungsquoten erzielen, die zwischen rd. 8 % (Konz-Köen) und 15 % (Wawern) liegen. Im Durchschnitt kann das Vorhaben rd. 10 % der dort vorhandenen Kaufkraft binden, was einem Umsatz von rd. 1 Mio. € entspricht.
- Die **(diffusen) Streuumsätze** mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes belaufen sich auf rd. 7 % bzw. rd. 0,3 Mio. €.
- Unter Berücksichtigung der **Nonfood-Randsortimente** beläuft sich die Umsatzerwartung für das Planvorhaben gemäß BBE-Prognose auf insgesamt max. 4,4 Mio. € p.a., wovon rd. 4,2 Mio. € auf den Netto-Markt und rd. 0,2 Mio. € auf den Metzgerei SB-Container entfallen.

Planvorhaben kann marktüblichen Umsatz am Planstandort erzielen

Umsatzleistung des Planvorhabens

	Netto-Markt	24/7 Metzgerei-Verkaufscontainer
Planumsatz p.a. (Mio. €)	4,2	0,2
geplante Verkaufsfläche (m ²)	775	21
Flächenleistung (€ je m² VKF)	5.400	10.000

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich, p.a.

- Für den geplanten Netto-Markt (ca. 775 m² Verkaufsfläche) ist ein Umsatzvolumen von ca. 4,2 Mio. € p.a. zu prognostizieren, so dass der Markt mit ca. 5.400 € Umsatz je m² Verkaufsfläche eine Flächenleistung erzielen wird, die dem Durchschnittswert des Netto-Filialnetzes entspricht.*
- Auch die Umsatzprognose für den geplanten Metzgerei-Verkaufscontainer lässt mit ca. 0,2 Mio. € einen wirtschaftlich tragfähigen Umsatz erwarten.
- Höhere Umsatzleistungen sind im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung aufgrund des räumlich eingeschränkten Einzugsgebietes und der dadurch begrenzten Nachfrageplattform sowie der bestehenden Wettbewerbssituation keinesfalls zu erwarten.

* Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2024/ 2025: Die durchschnittliche Flächenleistung der Netto-Märkte liegt in Deutschland bei ca. 5.340 € je m² Verkaufsfläche. Bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 814 m² Verkaufsfläche entspricht dies einem Umsatz von ca. 4,3 Mio. €

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	6
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	17
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	22
6	Umverteilungseffekte	25
7	Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse	30

Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist das Gesamtvorhaben zu betrachten.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
 - Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
 - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
 - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
 - Attraktivität des Planvorhabens.
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Wettbewerbsstandorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht; denn durch die Realisierung wird nicht mehr Kaufkraft generiert, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt.
- Dies ist grundsätzlich als Ausdruck eines zulässigen Wettbewerbs zu werten. Erst wenn die ausgelösten Umsatzumverteilungen Größenordnungen erreichen, die den Fortbestand von Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen oder an der wohnungsnahen Versorgung dienenden Angebotsstandorten gefährden können, sind negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen.

Marktpositionierungen, Entfernung und Zeitdistanzempfindlichkeit beeinflussen die Höhe der Umsatzverluste

Umverteilungseffekte - Annahmen

Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde:

1

Die durch das Erweiterungsvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Wettbewerbsumfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter anzusehen sind. Der kleinteilige Einzelhandel (z.B. Lebensmittelfachgeschäfte) steht dagegen aufgrund der eingeschränkten Sortimentsüberschneidungen und der abweichenden Marktpositionierung nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben.

2

Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld des Vorhabens stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe. Dies resultiert daraus, dass die Attraktivität von Einzelhandelseinrichtungen aus Sicht der Konsumenten mit zunehmender Zeitdistanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand abnimmt.

3

Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies hat zur Folge, dass die Nachfrage nach diesen Gütern bereits bei einer relativ geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht.

4

Bei Food-Artikeln (Lebensmittel inkl. Getränke und Tabak) entfällt mit durchschnittlich ca. 2,9 % des Umsatzes bundesweit nach wie vor nur ein geringer Anteil auf den Onlinehandel (vgl. HDE, Online Monitor 2024).

Höchste Umsatzumverteilungen für Lebensmittelmärkte am Ergänzungsstandort „Konzerbrück“

Umverteilungseffekte

Zentraler Versorgungsbereich / Standort	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in % des derzeitigen Umsatzes
Stadt Konz insgesamt, davon	71,7	2,4	3
<i>Hauptzentrum Innenstadt</i>	21,5	0,4	2
<i>Ergänzungsstandort Konzerbrück</i>	37,8	1,9	5
<i>Streulagen</i>	12,5	0,1	< 1
Stadt Saarburg insgesamt, davon	76,0	0,9	1
Hauptzentrum Innenstadt	7,1	< 0,1	< 1
Zentraler Versorgungsbereich „Friedensau“	48,4	0,6	1
Zentraler Versorgungsbereich „Konversionsareal“	11,6	0,2	1
Streulagen	9,0	0,1	1
Ortsgemeinde Tawern	0,5	(*)	(*)
Ortsgemeinde Temmels	6,3	0,4	6
Ortsgemeinde Nittel	12,0	0,5	4
Untersuchungsgebiet insgesamt	166,0	4,2	2
Diffuse Umverteilung	./.	0,2	./.
Umverteilungseffekte insgesamt	./.	4,4	./.

(*) marginal (< 0,05 Mio. € / < 0,5 %)

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

- Von den durch die Realisierung des Planvorhabens ausgelösten Umsatzumverteilungseffekten werden in erster Linie diejenigen Standorte betroffen sein, die derzeit eine hohe Versorgungsbedeutung für die im Einzugsgebiet lebende Bevölkerung übernehmen.
- Die mit Abstand höchsten Umsatzumverteilungen werden sich vor diesem Hintergrund gegenüber den Lebensmittelmärkten am dezentralen **Ergänzungsstandort Konzerbrück in Konz** ergeben, der von Tawern aus in rd. 5 Autominuten erreichbar ist. Mit durchschnittlichen Umverteilungsquoten von rd. 5 % werden hier jedoch keine Größenordnungen erreicht, die den wirtschaftlichen Fortbestand eines dort ansässigen Anbieters gefährden könnten.
- Bezogen auf das **Hauptzentrum Konz** ergeben sich im unterstellten Worst-Case-Szenario Umverteilungen in Höhe von maximal rd. 0,4 Mio. €, die vor allem den dort ansässigen und weit in das Konzer Umland ausstrahlenden Kaufland-Verbrauchermarkt betreffen. Eine Gefährdung dieses Anbieters ist angesichts der lediglich auf ca. 2 % prognostizierten Umsatzverluste auszuschließen.
- Alle anderen Anbieter (Lebensmittelmärkte, Ladenhandwerk, Kioske) in Konz werden im Zuge der geplanten Einzelhandelsentwicklung hingegen nur von marginalen Umsatzverlagerungen betroffen sein, so dass auch hier eine Bestandsgefährdung ausgeschlossen werden kann.

Gegenüber weiter entfernten Standorten nur geringe Wettbewerbswirkungen

Umverteilungseffekte (II)

- Umsatzverluste in Höhe von insgesamt rd. 0,9 Mio. € werden auch die im Mittelzentrum **Saarburg** ansässigen Anbieter hinnehmen müssen und betreffen hier im Wesentlichen die in der Friedensaue ansässigen Nahversorgungsbetriebe.
Mit durchschnittlichen Umverteilungsquoten von 1 % sind diese jedoch so gering, dass sie für die dort ansässigen Wettbewerber kaum spürbar sein werden. Auch die Umverteilungen gegenüber den sonstigen Standorten in Saarburg fallen mit rd. 1 % sehr niedrig aus.
- Umsatzverluste in Höhe von jeweils ca. 0,4 - 0,5 Mio. € werden auch die in den nahegelegenen Ortsgemeinden **Temmels** und **Nittel** ansässigen Anbieter hinnehmen müssen. Dies entspricht Umverteilungsquoten von 4 - 6 %, so dass die tangierten Betriebe nicht in ihrer Existenz gefährdet werden. Abgemildert werden die Wettbewerbswirkungen auch dadurch, dass die dort ansässigen Anbieter in erheblichem Umfang Umsätze aus Luxemburg bzw. von Verkehren auf der B 419 generieren und die Betriebe auf einer stabilen Nachfrageplattform aufsetzen.
- Gegenüber sonstigen Angebotsstandorten **außerhalb des Untersuchungsraumes** wird im Rahmen einer diffusen Umverteilung ein Umsatz von ca. 0,2 Mio. € generiert. Aufgrund der geringen absoluten Höhe sowie der Vielzahl potenzieller Wettbewerber sind auch hier einzelbetriebliche Umsatzverluste in existenzgefährdender Höhe grundsätzlich auszuschließen.
- **Zusammenfassend** ist festzuhalten, dass die einzelbetrieblichen Umsatzzumlenkungen gegenüber den umliegenden Lebensmittelmärkten selbst in der Worst-Case-Variante nur geringe Größenordnungen annehmen und in keinem Fall die wirtschaftliche Existenz eines dieser Wettbewerber in Frage stellen werden.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	6
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	17
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	22
6	Umverteilungseffekte	25
7	Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse	30

Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung darf nicht gefährdet werden

Umsatzumverteilungen als Bewertungsmaßstab für die städtebauliche Relevanz möglicher Auswirkungen

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen regelmäßig dann vor, wenn

1

die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, weil infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben strukturprägender Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen oder an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind oder

2

das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führt oder

3

das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Planvorhaben dient der Nahversorgung...

Fazit der Auswirkungsanalyse

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen weisen nach, dass durch die geplante Ansiedlung eines Netto-Marktes und eines 24/7 Metzgerei-Verkaufscontainers an der Trierer Straße in der Ortsgemeinde Tawern keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in der Verbandsgemeinde Konz sowie in den umliegenden Städten und Gemeinden ausgelöst werden.

Diese Einschätzung stützt sich im Wesentlichen auf folgende Punkte:

- An der Trierer Straße in der Ortsgemeinde Tawern ist die Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes sowie eines Fleisch- und Wurstwarencontainers geplant. Die Verkaufsfläche des Netto-Marktes ist auf 775 m² und die des SB-Containers auf 21 m² projektiert.
- Das Nahversorgungsangebot in Tawern beschränkt sich derzeit auf zwei Bäckereien. Die knapp 2.900 Einwohner der Ortsgemeinde können sich somit nicht wohnortnah versorgen und sind auf umliegende Angebotsstandorte angewiesen.
- Das Vorhaben wird daher auch mehr als zwei Drittel seines Umsatzes mit Kunden aus Tawern erzielen und übernimmt damit überwiegend Grundversorgungsfunktionen für die örtliche Bevölkerung.
- Darüber hinaus wird das Vorhaben nur die unmittelbar umliegenden Ortschaften ansprechen können, die ebenfalls über kein eigenes Nahversorgungsangebot verfügen.
- Nach den Prognoseberechnungen der BBE erreicht der geplante Netto-Markt eine jährliche Umsatzleistung von max. 4,2 Mio. €. Für den ebenfalls am Vorhabenstandort geplanten Metzgerei-Verkaufscontainer kann ein Einzelhandelsumsatz von max. 0,2 Mio. € p.a. angenommen werden. Der jährliche Gesamtumsatz des Planvorhabens beläuft sich somit max. 4,4 Mio. €.
- Die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen werden sich vor allem auf diejenigen Lebensmittelanbieter beziehen, die heute wesentliche Versorgungsfunktionen für die in Tawern und im erweiterten Einzugsgebiet lebende Bevölkerung übernehmen. Aufgrund der räumlichen Nähe und Versorgungsbedeutung zählen dazu insbesondere die Lebensmittelmärkte am Ergänzungsstandort Konzerbrück.
- Mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte diesbezüglich gezeigt werden, dass die zu erwartenden Wettbewerbseffekte jedoch selbst nach dem gewählten Worst-Case-Ansatz relativ gering ausfallen und die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe keinesfalls in Frage stellen.

... und entfaltet keine bedeutsamen Fernwirkungen

Städtebauliche Bewertung

- Auch die Umverteilungen gegenüber weiter entfernt liegenden Wettbewerbsbetrieben fallen gering aus.
- Bestandsgefährdende Auswirkungen auf die Betriebe in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen bzw. auf die der wohnungsnahen Versorgung dienenden Angebotsstandorte sind aufgrund der geringen Umsatzumverteilungen daher nicht zu erwarten, so dass diese ihre bisherigen Versorgungsfunktionen auch weiterhin wahrnehmen werden.
- Aufgrund der Dimensionierung des Untersuchungsobjektes, des lokalen Versorgungsbezuges und der damit verbundenen geringen Umlenkungen gegenüber Wettbewerbern außerhalb des Untersuchungsraumes sind auch hier Betriebsaufgaben grundsätzlich auszuschließen.
- Auch die Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche wird durch die Ansiedlung eines kleinflächigen Netto-Marktes, der vorrangig der Versorgung der in Tawern lebenden Bevölkerung dient, nicht beeinträchtigt.
- Dies schließt explizit auch das Konzer Nahversorgungszentrum Beethoven-Galerie/Wiltinger Straße mit ein. In diesem Zusammenhang ist vor allem von Bedeutung, dass der im Nahversorgungszentrum geplante Penny-Discounter vor allem der Versorgung der in Konz lebenden Bevölkerung dienen wird und somit kaum Überschneidungen mit dem in Tawern geplanten Netto-Markt aufweisen wird.

Im **Ergebnis** kann somit festgestellt werden, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung in der Verbandsgemeinde Konz und in den Nachbargemeinden ausgeschlossen werden können.

Vielmehr wird das Vorhaben zu einer deutlichen Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung in diesem Teilbereich des Verbandsgemeindegebietes beitragen.

Köln, im Januar 2025



i.V. Claus Freuen



i.V. Rainer Schmidt-Illguth

Wissen schafft Zukunft.

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln

Tel +49 221 789 41 163 / Fax +49 221 789 41 169
E-Mail freuen@bbe.de / schmidt-illguth@bbe.de

www.bbe.de