

KURZFASSUNG Einzelhandels- und Zentrenkonzept

für die Landeshauptstadt
Saarbrücken



**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Oktober 2015

KURZFASSUNG

EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken

im Auftrag

Landeshauptstadt Saarbrücken - Die Oberbürgermeisterin

Stadtplanungsamt

Bahnhofstraße 31

66111 Saarbrücken

www.saarbruecken.de

Ansprechpartner:

Daniel Altemeyer-Bartscher

Carolin Märker

Bearbeitung:

Junker + Kruse Dortmund

Projektleitung:

Elisabeth Kopischke

Stefan Kruse

unter Mitarbeit von

Jana Fieseler

Patricia Ossowski

Oktober 2015

Inhalt

1	Ausgangssituation und Ziel der Untersuchung	4
2	Bezirkliche Analyseergebnisse	5
3	Entwicklungsperspektiven	7
4	Konzept für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	10
4.1	Leitbild und Ziele	10
4.2	Standortstruktur.....	11
4.2.1	Zentrale Versorgungsbereiche	15
4.2.2	Exkurs: Entwicklung eines Nebenzentrum in im Stadtteil Brebach, Bezirk Halberg	23
4.2.3	Ergänzende Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten	24
4.2.4	Sonstige Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels / Standorte für Fachmärkte.....	25
4.3	Saarbrücker Sortimentsliste.....	27
4.4	Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels und Zentrenentwicklung in Saarbrücken	29
4.5	Prüfschema zur ersten Bewertung von zukünftigen Einzelhandelsansied-lungs-, Erweiterungs- und / oder Verlagerungsvorhaben im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes	33
5	Anhang	35
5.1	Anforderungen an städtebauliche Wirkungsanalysen	35
5.2	Sortimentskonzept für ein Einrichtungshaus.....	38

1 Ausgangssituation und Ziel der Untersuchung

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat im Frühjahr 2014 die Erarbeitung eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in Auftrag gegeben. Dies soll eine Bewertungsgrundlage für den bestehenden Konsultationskreis Einzelhandel sein sowie als Abwägungsgrundlage für erforderliche Bauleitplanverfahren dienen. Denn die Rechtsprechung hebt hervor, dass zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung ein Einzelhandelskonzept für die Gesamtstadt erforderlich ist. Dieses muss vor allem, aufbauend auf einer aktuellen Analyse des Bestandes und der Nachfragesituation, die Ziele zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels, die zentralen Versorgungsbereiche und die ergänzenden Standorte (insbesondere zur Nahversorgung) definieren. Der hierzu erforderliche Instrumentenkasten umfasst u.a. die Einordnung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Herleitung und Formulierung einer ortstypischen Sortimentsliste.

Die Notwendigkeit eines solchen städtebaulichen Konzeptes i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB ist in verschiedenen Urteilen, u.a. auch des OVG NRW, hervorgehoben worden: Denn „erst solche konzeptionelle Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB n.F. 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

Mit dem Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken wird eine klare politische und planerische Zielvorstellung definiert, die eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte auch künftig fortführt. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des bauplanungsrechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglichen zukünftig eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Saarbrücken und stellen für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen mittelfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen und eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung dar.

¹ OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2006 - 7 D 8/04.NE; hier Seite 16; vgl. zur Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzepts auch OVG NRW, Urteil vom 28. August 2006 - 7 D 112/05.NE

2 Bezirkliche Analyseergebnisse

Die Einzelhandelssituation wird auf der Angebotsseite durch die Verkaufsflächenausstattung und -verteilung im Stadtgebiet sowie auf der Nachfrageseite durch Komponenten wie das lokale einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial und die Einzelhandelsumsätze bestimmt.

In Saarbrücken stellt sich zum Zeitpunkt der Erhebung (Juni bis Juli 2014) gesamtstädtisch folgendes Bild der Angebotssituation dar:

- Es existieren **1.187 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **398.000 m² (ohne Leerstände)**.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb** liegt mit **340 m²** deutlich über dem bundesdeutschen Schnitt von rund 230 m².
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt **2,2 m²** und spiegelt die Bedeutung des großflächigen Einzelhandels in Saarbrücken wieder. Daten aus eigenen Erhebungen in Städten von 100.000 bis 250.000 Einwohnern (Junker+Kruse-Datenbank) weisen eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von 1,8 m² pro Einwohner auf. Diesbezüglich ist Saarbrücken überdurchschnittlich aufgestellt².
- **Sortimentspezifische Schwerpunkte** des Einzelhandelsangebotes liegen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (21 % der Gesamtverkaufsfläche), der innerstädtischen Leitbranche Bekleidung (22 % der Gesamtverkaufsfläche) sowie in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente (18 % der Gesamtverkaufsfläche) sowie Möbel (8 % der Gesamtverkaufsfläche).
- **Rund 34 % der Verkaufsfläche in Saarbrücken (136.900 m²) befindet sich in zentralen Lagen. Nahezu die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (47 %) liegt in städtebaulich nicht integrierten Lagen**, dazu gehören vor allem die Sonderstandorte Saarbasar und Saarterrassen sowie die SB-Warenhäuser Globus und Real, welche über wesentliche Anteile nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente verfügen. Diese räumliche Schieflage der Angebotsverteilung nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente beeinflusst die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche.
- Rund 261.400 m² der erhobenen Verkaufsfläche (ohne Leerstände) bzw. ein Anteil von **66 % der Verkaufsfläche** entfällt in Saarbrücken auf **großflächige Einzelhandelsbetriebe**, obwohl diese nur knapp 7 % aller Anbieter repräsentieren (80 Einzelhandelsbetriebe). Der sortimentspezifische Schwerpunkt der großflächigen Betriebe liegt auch in Saarbrücken erwartungsgemäß in den Warengruppen **Bekleidung, Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimente und Nahrungs- und Genussmittel** und damit in jenen Bereichen, die auch im gesamtstädtischen Einzelhandelsprofil quantitativ hervortreten.
- Die **Grundversorgungssituation** ist rein **quantitativ** durch einen Ausstattungswert von **rund 0,47 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner** gekennzeichnet. Die Werte in

² In der Literatur wird für die durchschnittliche bundesdeutsche Verkaufsflächenausstattung (2013) ein Wert von 1,46 m² / Einwohner angegeben (vgl. dazu u.a. GfK: EINZELHANDEL EUROPA 2014 Analyse der Handelsindikatoren 2013 und Prognose für 2014, April 2014). Eine Vergleichbarkeit dieses Wertes mit dem in der vorliegenden Untersuchung ausgewiesenen Wert ist aufgrund der unterschiedlichen Methoden der Ermittlung nicht uneingeschränkt möglich. Während der im Einzelhandelskonzept ausgewiesene Wert auf Grundlage örtlicher Erhebungen ermittelt wurde, beruht der Wert der GfK im Wesentlichen auf Daten aus amtlichen Statistiken, welche wiederum auf Unternehmensbefragungen zurückgreifen sowie ergänzenden Schätzungen und Hochrechnungen.

den Stadtbezirken liegt zwischen 0,33 - 0,53 m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner. Der Betriebstypenmix im Bereich der Grundversorgung ist vielfältig. Die räumliche Versorgung (fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten von den Wohnstandorten) ist weitgehend gut. Räumliche Versorgungsdefizite ergeben sich derzeit vornehmlich in den östlichen Siedlungsbereichen des Stadtbezirks Halberg (in den Stadtteilen Ensheim, Eschringen, Bischmisheim, Brebach-Fechingen und Güdingen), in den Dudweiler Stadtteilen Scheidt³ und Herrensohr, im Stadtteil Altenkessel im Stadtbezirk West sowie in Siedlungsrandbereichen.

- Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial für die Landeshauptstadt Saarbrücken beträgt rund 969,9 Mio. Euro (2014)**. Die Verbrauchsausgaben in den Warengruppen sind dabei sehr unterschiedlich, im Bereich Nahrungs- und Genussmittel betragen sie rund 393,1 Mio. Euro bzw. 40,5 % des gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials. Hohe Kaufkraftanteile entfallen außerdem auf die Warengruppen Bau- und Gartensortimente (99,1 Mio. Euro bzw. 10,2 %), Bekleidung (84,6 Mio. Euro bzw. 8,7 %) und Neue Medien, Unterhaltungselektronik (72,5 Mio. Euro bzw. 7,5 %). Weitere monetär bedeutsame Warengruppen sind vor allem Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Möbel.
- Das geschätzte einzelhandelsrelevante **Jahresumsatzvolumen** beträgt rund **1.320,1 Mio. Euro**.
- Die einzelhandelsrelevante **Zentralität** ist das Verhältnis des einzelhandelsrelevanten Umsatzes zur lokal vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, sie liegt für Saarbrücken bei **1,36**.

Die Betriebe und Verkaufsflächen sind differenziert nach den vier Saarbrücker Stadtbezirken sowie für die gesamte Stadt in Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1: Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen in den Saarbrücker Stadtbezirken

Stadtbezirk	Mitte	West	Dudweiler	Halberg	Gesamt
Einwohner Stand 31.12.2013	94.670	31.730	27.810	25.850	180.060
Anzahl der Betriebe* absolut	825	122	123	117	1.187
Anteil an gesamtstädtischer Anzahl der Betriebe in %	70	10	10	10	100
Verkaufsfläche* in m ²	276.200	44.100	27.100	50.600	398.000
Anteil an gesamtstädtischer Verkaufsfläche in %	69	11	7	13	100
durchschnittliche Betriebsgröße in m ²	330	360	220	430	340

³ Das räumliche Defizit in Scheidt ist vor dem Hintergrund der geplanten Errichtung eines Lebensmittelvollsortiments künftig zu relativieren.

Stadtbezirk	Mitte	West	Dudweiler	Halberg	Gesamt
Verkaufsfläche pro Einwohner in m ²	2,9	1,4	1,0	2,0	2,2
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in m ²	50.190	10.620	10.590	12.630	84.030
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner in m ²	0,53	0,33	0,38	0,49	0,47
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro	510,0	170,9	149,8	139,2	969,9
Einzelhandelsrelevanter Umsatz in Mio. Euro	956,9	132,6	96,6	125,0	1.320,1
Einzelhandelsrelevante Zentralität	1,89	0,78	0,64	0,90	1,36

* ohne Leerstände

Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken; Amt für Entwicklungsplanung, Statistik und Wahlen; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Juni-Juli 2014. Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt.

3 Entwicklungsperspektiven

Die Ermittlung möglicher Verkaufsflächenspielräume dient grundsätzlich der Orientierung bezüglich der bis zum Zeitraum 2025 voraussichtlich zu erwartenden Verkaufsflächenentwicklungsperspektiven in Saarbrücken. Insbesondere werden bei der Prognose folgende **Kriterien** berücksichtigt:

- gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation
- Umsatzentwicklung und einzelhandelsrelevante Umsatzkennziffern
- Flächenproduktivitäten
- Bevölkerungsentwicklung
- Entwicklung des privaten Verbrauchs
- Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch
- Branchenbezogene Entwicklung der Einzelhandelsausgaben
- (Ziel-)Zentralitäten, branchenspezifisch und gesamtstädtisch

Insgesamt ergeben sich in der Landeshauptstadt aus rein rechnerischer, absatzwirtschaftlicher Sicht nur in wenigen Warengruppen, wie etwa Spielwaren / Hobbyartikel, Möbel und Baumarktsortimente tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale** in einer relevanten Größenordnung.

Die Analyse zum Einzelhandelskonzept hat ein bereits sehr hohes Angebotsniveau in Saarbrücken festgestellt. Aus rein rechnerischer, absatzwirtschaftlicher Sicht ergeben sich nur in wenigen Warengruppen, wie etwa Spielwaren / Hobbyartikel, Möbel und Baumarktsortimente auf längere Sicht tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale** in einer relevanten Größenordnung. Für die zukünftige Entwicklung der Oberzentums Saarbrücken bedeutet dies jedoch nicht, dass es zukünftig keine Entwicklungen mehr geben kann / geben sollte. Vielmehr gilt es die verbleibenden Potenziale strategisch zu nutzen.

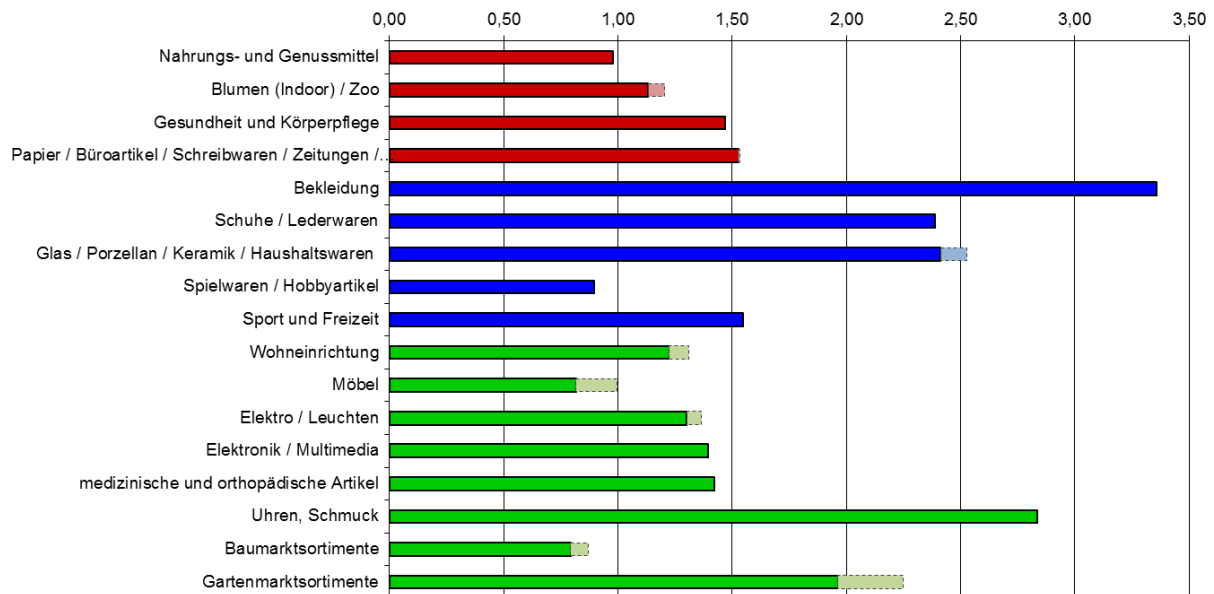
Das bedeutet außerdem: Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzeptes kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes auch über die ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Entwicklung dem **Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung** sowie der **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche** dient. Bei potenziellen Einzelhandelsvorhaben (Ansiedlung, Veränderung, Verlagerung) kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zugedachte Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Jedoch kann zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies i.d.R. zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine insgesamt überdurchschnittliche quantitative Ausstattung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen. Bisherige „Fehlentwicklungen“ (vor allem bei zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Lagen), welche Umsatzumverteilungen zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche implizieren, sind dabei im Sinne einer summarischen Betrachtung auch bei künftigen Entwicklungen zu berücksichtigen.

Die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen in einen gesamtstädtischen, städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** ist dabei unabdingbar. Aktuelle Einzelhandelsvorhaben erfordern eine strategische Steuerung, die über die Steuerungssystematik eines Einzelhandelskonzeptes hinausgeht bzw. diese einzelfallbezogen ergänzt.

Abbildung 1: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten unter Berücksichtigung bereits beantragter Vorhaben (helle Darstellung)



Quelle: eigene Darstellung

Die größten Entwicklungspotenziale bestehen derzeit für die Sortimentsgruppe Möbel mit über 20.000 m² Verkaufsflächenpotenzial. Dieses enorme Potenzial ermöglicht grundsätzlich die Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses mit einem überörtlichen Einzugsbereich, dass zur Erfüllung der oberzentralen Funktion von Saarbrücken auch in dieser Warengruppe beitragen würde. Ein Möbel- und Einrichtungshauses dieser Größenordnung fehlt derzeit in Saarbrücken und kann als Frequenzbringer zusätzliche Kaufkraft nach Saarbrücken lenken.

Die Sortimentsstruktur eines Einrichtungshauses umfasst neben dem Sortiment Möbel und anderen Einrichtungssortimenten (Lampen / Leuchten, Teppiche) jedoch üblicherweise auch Randsortimente wie Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik und Heimtextilien. Insbesondere in diesen Randsortimenten verfügt Saarbrücken schon über sehr hohe Bindungsquoten, d.h. es wird bereits sehr viel Kaufkraft von außerhalb der Landeshauptstadt Saarbrücken gebunden. Außerdem sind diese Randsortimente zentrenrelevant, d.h. es ist grundsätzlich von einer Beeinträchtigung des Einzelhandels in den Zentren von Saarbrücken (sowie die Nachbarkommunen) auszugehen. Hinsichtlich einer absatzwirtschaftlichen und einer raumordnerischen Betrachtung bestehen für diese Sortimente nur noch geringe Potenziale.

Zur Wahrung von einer Entwicklungsoption für ein großes Einrichtungshaus in Saarbrücken, gilt es die notwendigen Potenziale hierfür zu sichern.

Eine konkrete Zuordnung von Potenzialen ist dabei mit den Mitteln der Bauleitplanung jedoch nicht möglich und geht über die Steuerungssystematik eines Einzelhandelskonzeptes hinaus. Um trotzdem die erforderlichen Potenziale für ein großes Einrichtungshaus in Saarbrücken strategisch vorhalten zu können, wird empfohlen, bei Verträglichkeitsuntersuchungen zu aktuellen und zukünftigen Erweiterungs- und Neuansiedlungsvorhaben im Stadtgebiet, das Potenzial für ein großes Einrichtungshaus bereits zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass für die jeweiligen Vorhaben und für die einzelfallbezogenen erforderlichen Auswirkungs- und Verträglichkeitsunter-

suchungen ein entsprechendes Sortimentskonzept für ein großes Einrichtungshaus (siehe Anhang 5.2) in die Betrachtungen einzustellen ist. Hierdurch wird gewährleistet, dass die notwendigen Entwicklungspotenziale nicht für andere Vorhaben verbraucht werden, deren Magnetwirkung nicht dem gewünschten Frequenzbringer eines Einrichtungshauses mit überörtlichem Einzugsbereich entsprechen. Die Potenzialsicherung ist bei Erweiterungsvorhaben und Neuansiedlungen von den Projektträgern im Rahmen der jeweiligen Verträglichkeitsanalysen zu berücksichtigen.

4 Konzept für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Die für die Landeshauptstadt relevanten Zielaussagen und Grundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung aus übergeordneten Planungen (der Landesplanung, der Flächennutzungsplanung und der Stadtentwicklungsplanung) stellen eine Grundlage der bisherigen und künftigen Planungsstrategie dar. Im Leitbild wird die künftige Entwicklungsstrategie vor dem Hintergrund einer Einzelhandelssteuerung dargestellt. Die Ziele beschreiben in abstrakter Form die übergeordneten Intentionen. Die Grundsätze formulieren, wie die Einzelhandelssteuerung vor dem Hintergrund des Leitbilds und der Ziele umzusetzen ist.

4.1 Leitbild und Ziele

Gemäß des „**Leitbildes einer räumlich-funktionalen Gliederung**“ soll der Einzelhandelsstandort Saarbrücken seinen Potenzialen entsprechend entwickelt werden. Insbesondere gilt es, eine klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf bestimmte Standortbereiche** zu sichern und zu stärken. Der Entwicklungsfokus soll dabei in erster Linie auf die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere die Innenstadt, sowie eine wohnortnahe Grundversorgung gelegt werden. Im Sinne einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur dienen darüber hinaus Sonderstandorte als Ergänzungsstandorte.

Das Leitbild setzt dazu einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung:

Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtgebiet Saarbrückens konzentriert. Eine stringente Steuerung der Landeshauptstadt Saarbrücken innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktional gegliederten Entwicklung des Einzelhandels.

An dieser Stelle sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und im Rahmen der Stadtplanung darum geht, städtebaulich sinnvolle Standorte zu sichern und zu stärken. Dadurch werden weder der Wettbewerb verhindert noch bestimmte Betriebstypen ausgeschlossen, sondern allenfalls an diese Standorte gelenkt.

Folgende **übergeordnete Ziele** sind der künftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Saarbrücken zu Grunde zu legen:

- Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion (Oberzentrum)
- Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Innenstadt Saarbrückens
- Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe
- Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen

4.2 Standortstruktur

Die Einzelhandelsstandorte in Saarbrücken wurden aufgrund der Erkenntnisse aus der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie bestehender stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten überprüft, bewertet und in ein arbeitsteiliges, hierarchisches Standortstrukturmodell eingeordnet.

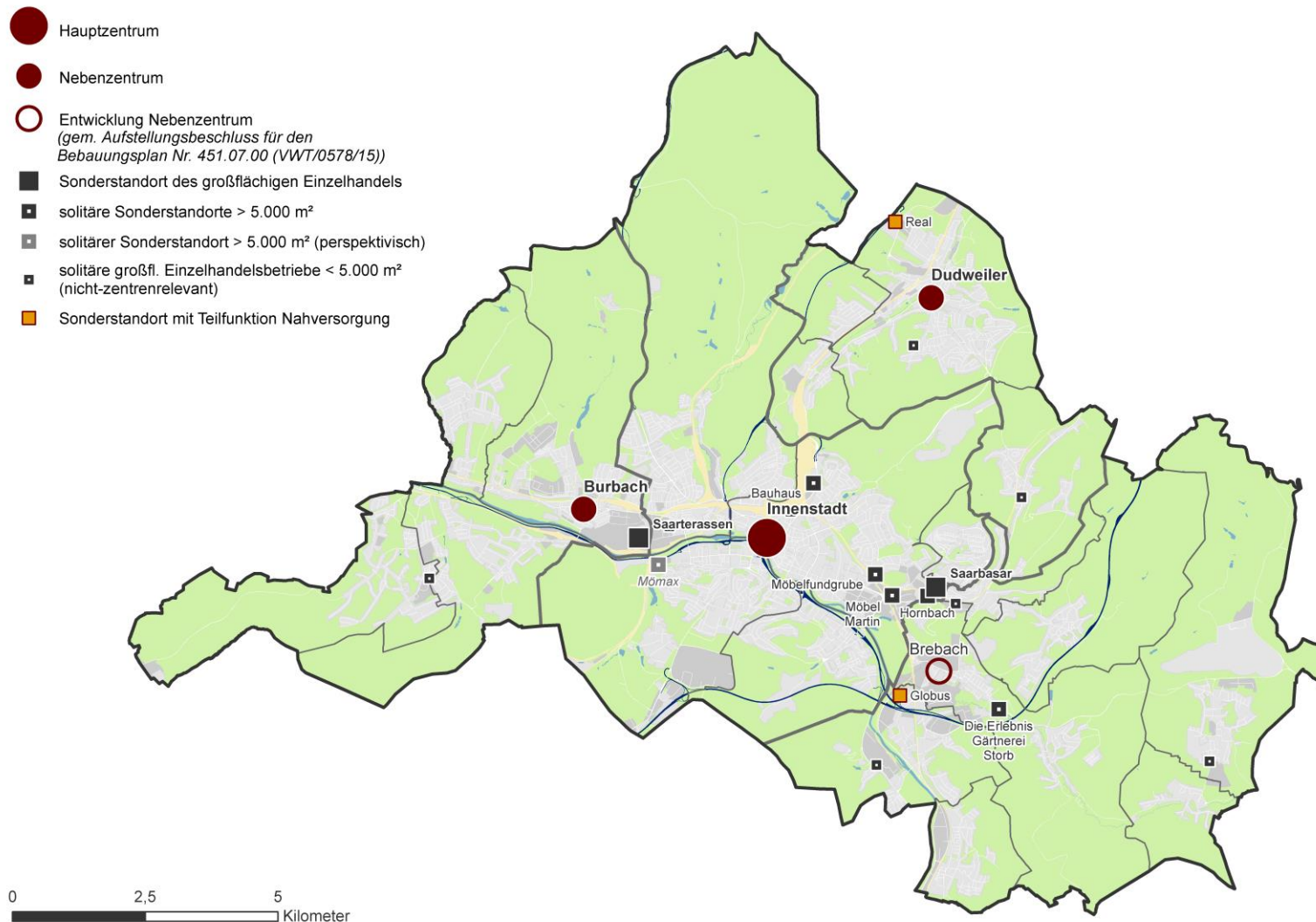
Abbildung 2: Standortstrukturmodell (eigene Darstellung)



Maßgeblichen Einfluss auf die Einordnung eines Standortbereichs in das Standortprofil haben die vorhandenen Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf das Einzelhandelsangebot und ergänzende gastronomische und Dienstleistungsangebote (Multifunktionalität) sowie künftige Entwicklungsmöglichkeiten. Zu den zu berücksichtigenden städtebaulichen und stadtentwicklungsrelevanten Zielvorstellungen zählen vor allem die Stärkung und der Schutz der Zentren und die Stärkung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann.

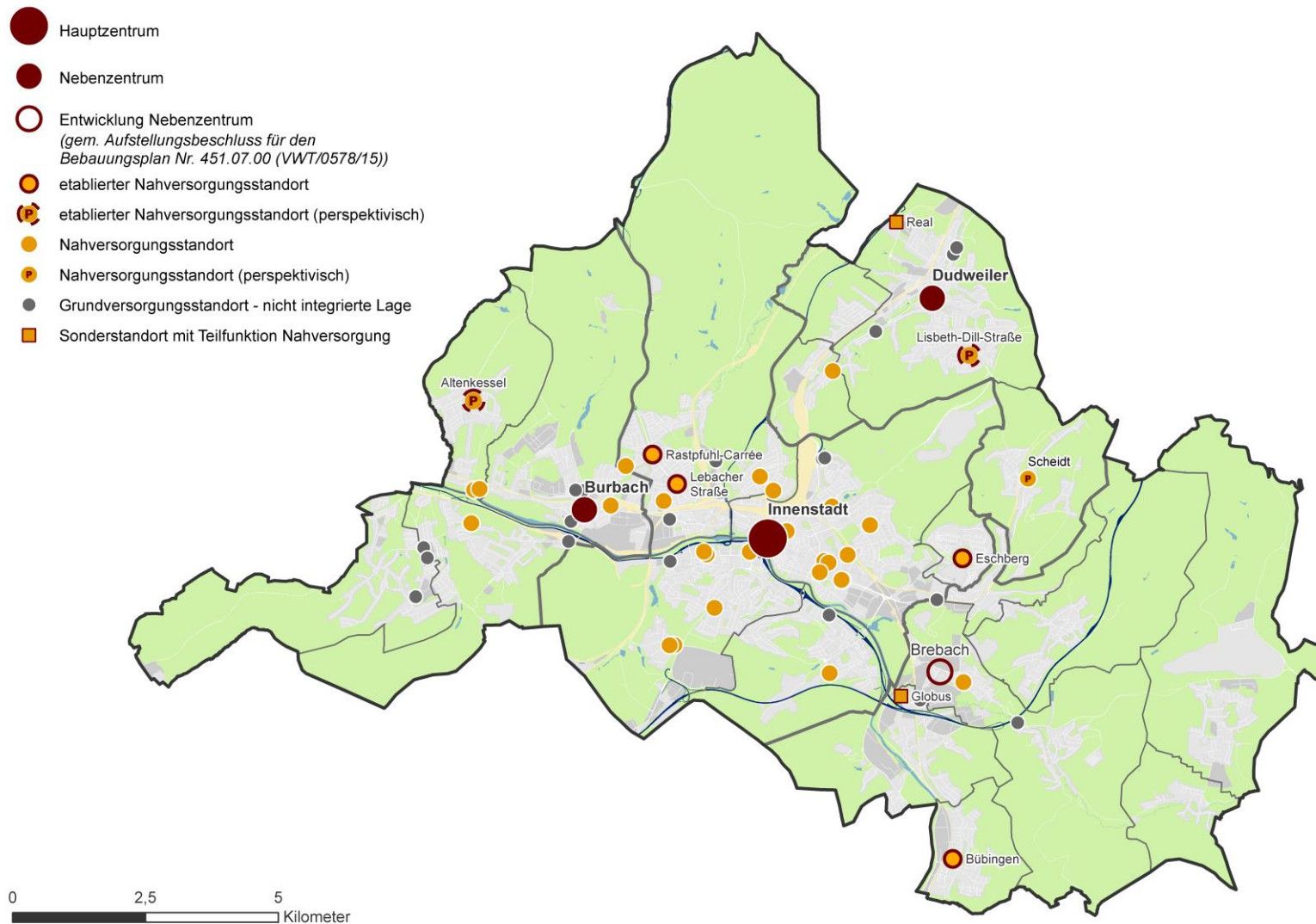
Zwei Kategorien stellen die wesentlichen Bestandteile der Saarbrücker Standortstruktur dar: die zentralen Versorgungsbereiche und die Ergänzungsstandorte (vgl. dazu Abbildung 2). Den zentralen Versorgungsbereichen liegt eine zweistufige Gliederung in Hauptzentrum (Innenstadt) und Nebenzentren (Stadtbezirkszentren) zugrunde. Bei den Ergänzungsstandorten sind die Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die der Gewährleistung der Nahversorgung dienen, und die Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels (i.S.v. § 11 (3) BauNVO) zu unterscheiden. Die räumliche Verteilung der prägenden Standorte in der Landeshauptstadt Saarbrücken wird in den folgenden Karte 1 und 2 abgebildet. Anschließend werden die einzelnen Standorttypen erläutert.

Karte 1: Standortstruktur in der Landeshauptstadt Saarbrücken



Quelle: eigene Darstellung

Karte 2: Standorte der Nahversorgung in der Landeshauptstadt Saarbrücken



Quelle: eigene Darstellung

4.2.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die zwei Typen der zentralen Versorgungsbereiche im Saarbrücker Stadtgebiet unterscheiden sich vor allem hinsichtlich ihres Einzelhandels- und ergänzenden Nutzungsangebotes unter Berücksichtigung ihrer Versorgungsaufgabe. Kriterien zur Einordnung der Zentren sind u.a. der Branchenmix, das Betriebstypenangebot, die städtebauliche Situation sowie die Ausstattung mit Dienstleistungsbetrieben, gastronomischen und kulturellen Einrichtungen.

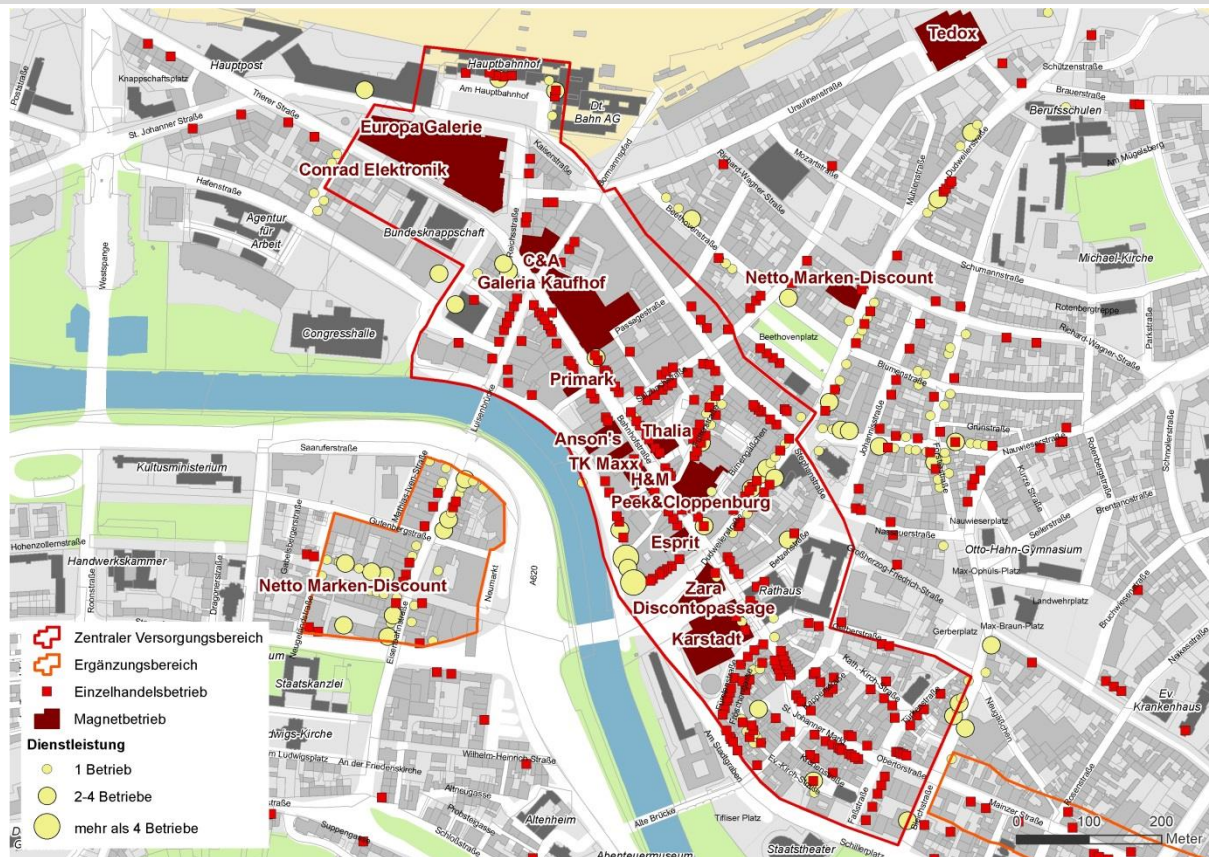
In den nachfolgenden Steckbriefen der zentralen Versorgungsbereiche werden die jeweiligen Abgrenzungen, Ausstattungsmerkmale sowie Handlungsempfehlungen unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze gegeben. Es handelt sich dabei im Einzelnen um folgende Zentren:

- Hauptzentrum Innenstadt (Mitte)
- Stadtbezirkszentrum Dudweiler (Dudweiler)
- Stadtbezirkszentrum Burbach (West)

Neben der Innenstadt setzen sich verschiedene Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote auch in Bereichen Mainzer Straße und Eisenbahnstraße fort. Hier sind die Einzelhandelsdichten deutlich geringer als in den zentralen Lagen. Die Bereiche Mainzer Straße und die Eisenbahnstraße weisen innenstadtergänzende Angebote auf, welche im versorgungsstrukturellen Kontext und mit Blick auf stadtentwicklungsplanerische Zielvorstellungen einen besonderen Stellenwert einnehmen. Sie werden daher im Einzelhandelskonzept als innerstädtische Ergänzungsbereiche eingestuft.

Der Prüfbedarf hinsichtlich der Entwicklung eines Nebenzentrums im Stadtteil Brebach im Bezirk Halberg wird im anschließenden Kapitel 4.2.2 erläutert.

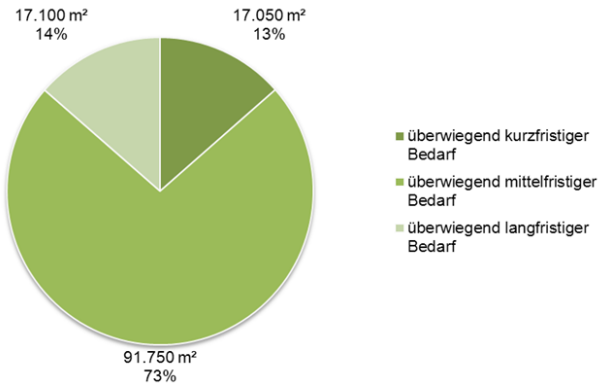
Standortprofil: Innenstadt



Quelle: Grundlagen Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Juni-Juli 2014; eigene Darstellung

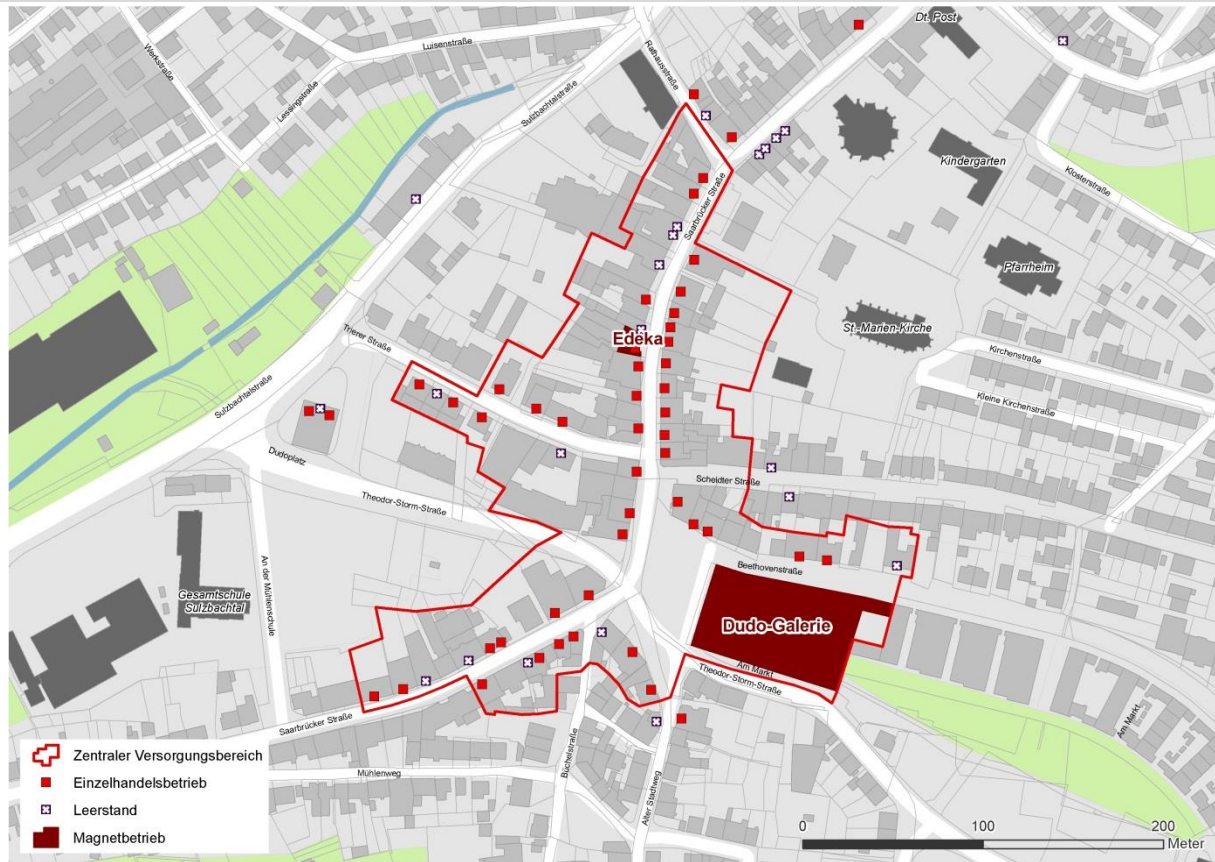
Lage Stadtbezirk Ausdehnung / Straßen	Mitte Bahnhofstraße, St. Johanner Markt, Obertorstraße und von diesen abgehende kleine Nebenstraßen Ausdehnung ca. 1.200 m (Nord-Süd)
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	Entfernung zum Sonderstandort Saarbaser (Stadtbezirk Mitte) ca. 3.000 m Entfernung zum Stadtbezirkszentrum Burbach (Stadtbezirk West) ca. 3.500 m
Einzugsgebiet	gesamtstädtisch / regional
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe Verkaufsfläche Anzahl der Betriebe Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	126.400 (45,8 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk) 353 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Europa-Galerie) 16 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 82.600 m² (inkl. vier Betriebe in der Europa-Galerie mit einer Verkaufsfläche von rund 7.200 m²)
Einzelhandelsstruktur Sortimentsschwerpunkte Magnetbetriebe	in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Nahrungs- und Genussmittel, Elektronik / Multimedia Karstadt Warenhaus (24.500 m² VKF), Galeria Kaufhof (20.000 m² VKF), Peek & Cloppenburg (7.300 m² VKF), Primark (5.800 m² VKF), C&A (4.800 m² VKF), TK Maxx (4.500 m² VKF) Einkaufscenter Europa-Galerie mit rd. 18.000 m² Verkaufsfläche

Standortprofil: Innenstadt

Sortimentsstruktur	 17.100 m² 14% 17.050 m² 13% 91.750 m² 73% ■ überwiegend kurzfristiger Bedarf ■ überwiegend mittelfristiger Bedarf ■ überwiegend langfristiger Bedarf
Wochenmärkte	Markt auf dem St. Johanner Markt (3x wöchentlich), Bauernmarkt auf dem St. Johanner Markt (1x wöchentlich), Futtermarkt in der Futterstraße (1x wöchentlich)
Dienstleister im EG	Schwerpunkte: Ärzte, Banken, Reisebüros, Versicherungen, Immobilien, Rechtsanwälte
Funktionsrelevante Einrichtungen	Rathaus St. Johann, u.a. mit einem Bürgerservice und Medien- und Bürgerkommunikation Hauptbahnhof Saarbrücken (Eurobahnhof Saarbrücken) Katholische und evangelische Kirche (heute Proberaum)
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraße Trierer Straße, St. Johanner Straße, Kaiserstraße (B51), Dudweiler Straße (B41)
Parkmöglichkeiten	Tiefgaragen, Parkhäuser, ergänzend Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen
ÖPNV	Hauptbahnhof, Anschluss an Saarbahn- und Buslinien
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Bandstrukturartige Einkaufslage mit integrierten Magnetbetrieben sowie Einkaufscenter
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Hauptlage Bahnhofstraße zwischen Reichsstraße und St. Johanner Markt mit filialisierendem, textilorientiertem, dichtem Einzelhandelsmix und integrierten Kauf- und Warenhäusern Einkaufscenter Europa-Galerie mit klassischem Einkaufscenter-Mix (Schwerpunkt Bekleidung und Elektronik / Multimedia), teilweise hoher Angebotsstandard, Food Lounge Altstadt St. Johanner Markt mit teils hohen Einzelhandelsdichten, kleinteiliger Besatz, gehobenes Angebotsniveau, spezialisierte Anbieter, Altstadtatmosphäre, hohe Aufenthaltsqualitäten, teils elegantes Ambiente, wichtiger Gastronomiestandort Nebenlagen Sulzbachstraße und Futterstraße mit z.T. hohen Dichten aber ohne Kauf- und Warenhäuser, einfacher Angebotsstandard, teilweise spezialisierte Anbieter Berliner Promenade als Flaniermeile entlang der Saar mit Gastronomie und wenig Einzelhandelsbesatz, z.T. Rückseiten, jedoch „durchgesteckte“ Einheiten von der Bahnhofstraße Ergänzungslagen Victoriastraße, Dudweilerstraße, Kaiserstraße mit nur noch abschnittsweise hohen Einzelhandelsdichten, einem einfachen Angebotsniveau, verkehrsgeprägte Straßenräume mit einer geringen Aufenthaltsqualität
Identifikationspunkte	Kolonnaden, St. Johanner Markt, Rathausplatz

Standortprofil: Innenstadt

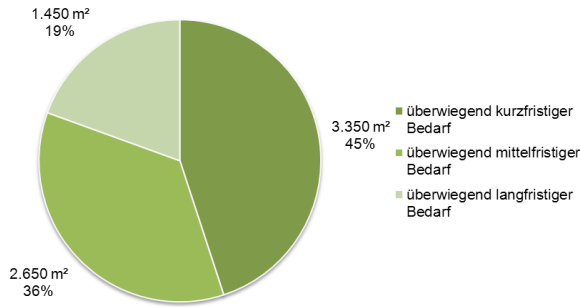
Gesamteindruck	Lebendiges, gut aufgestelltes und tief gestaffeltes Geschäftszentrum mit attraktiven Filialisten sowie vielen gastronomischen Angeboten
Stärken – Schwächen	
Stärken	attraktives Einzelhandelsangebot, guter Angebotsmix, attraktiver öffentlicher Raum mit Lage an der Saar und Kolonnaden, reiches Gastronomieangebot, zentraler Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort, große Anziehungskraft, gute Anbindung an den ÖPNV, bestehende Potenzialflächen
Schwächen	in den Nebenlagen teilweise unattraktiver öffentlicher Raum und verkehrsgeprägte Straßenräume; Willi-Graf-Ufer und Rotenhofstraße z.T. mit Rückseiten; abnehmende Einzelhandelsdichte in Nebenlagen (u.a. Kaiserstraße, Victoriastraße)
Versorgungsfunktion	Oberzentrale Versorgungsfunktion, weite Bereiche des Saarlandes und angrenzende ländlich geprägte Regionen, auch in Frankreich und tlw. Luxemburg
Potenzialflächen	Der Bereich zwischen Hauptpost und Hauptbahnhof nordwestlich an den zentralen Versorgungsbereich angrenzend, außerdem der Bereich südöstlich der Fläche der Dt. Bahn AG und der Bereich zwischen Gerberstraße und Großherzog-Friedrich-Straße inkl. des Gerberplatzes können nach entsprechender Prüfung als Optionsflächen für zentrenrelevante Entwicklungen dienen.
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	■ Sicherung und Stärkung der Innenstadt als Hauptzentrum der Landeshauptstadt Saarbrücken, insbesondere vor dem Hintergrund der oberzentralen Versorgungsbedeutung. ■ Weiterentwicklung des Angebots mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten (beispielsweise Spielwaren / Hobbyartikel, Sport) und Profilierung des oberzentralen Einzelhandelsbesatzes in den Haupt- und Nebenlagen, insbesondere Bahnhofstraße, Dudweilerstraße, St. Johanner Markt, Sulzbachstraße und Futterstraße. ■ Sicherung und Stärkung der Multifunktionalität (Verwaltung, Dienstleistungen, Kultur, Gastronomie). ■ Innenentwicklung, d.h. Reaktivierung von Leerständen, Prüfung der Zusammenlegung von Ladenlokalen zur Erlangung marktgängiger Betriebsgrößen, qualitative Aufwertungen vor Erschließung zusätzlicher Standorte (Potenzialflächen) außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches. ■ Potenzialflächen: voraussichtlich sind nicht alle drei Standorte zu entwickeln, bei einer Entwicklung sind Verknüpfungen mit bestehenden Strukturen zu gewährleisten; Empfehlung einer einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen, vertiefenden Untersuchung. ■ Qualitative und städtebauliche Aufwertungen, z.B. Kaiserstraße und Dudweiler Straße (Verbesserung der Außendarstellung, Möblierung und Sauberkeit), Erhöhung der Aufenthaltsqualität ■ Qualifizierung von innstadtnahen Lagen, wie Eisenbahnstraße und Mainzer Straße als Ergänzungsbereiche in funktionaler Ergänzung zur Innenstadt (zentrenverträglich). Als abgrenzbare Bereiche mit zusammenhängenden Lagen sind die Quartiere Standorte für nahversorgungsrelevante und innenstadtergänzende, vornehmlich kleinteilige Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote sowie Handwerksbetriebe. Ziel ist es diese Quartiere durch die Herausbildung von Alleinstellungsmerkmalen sowie (städtebaulichen und funktionalen) Qualitäten zu sichern und zu stärken.

Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Dudweiler

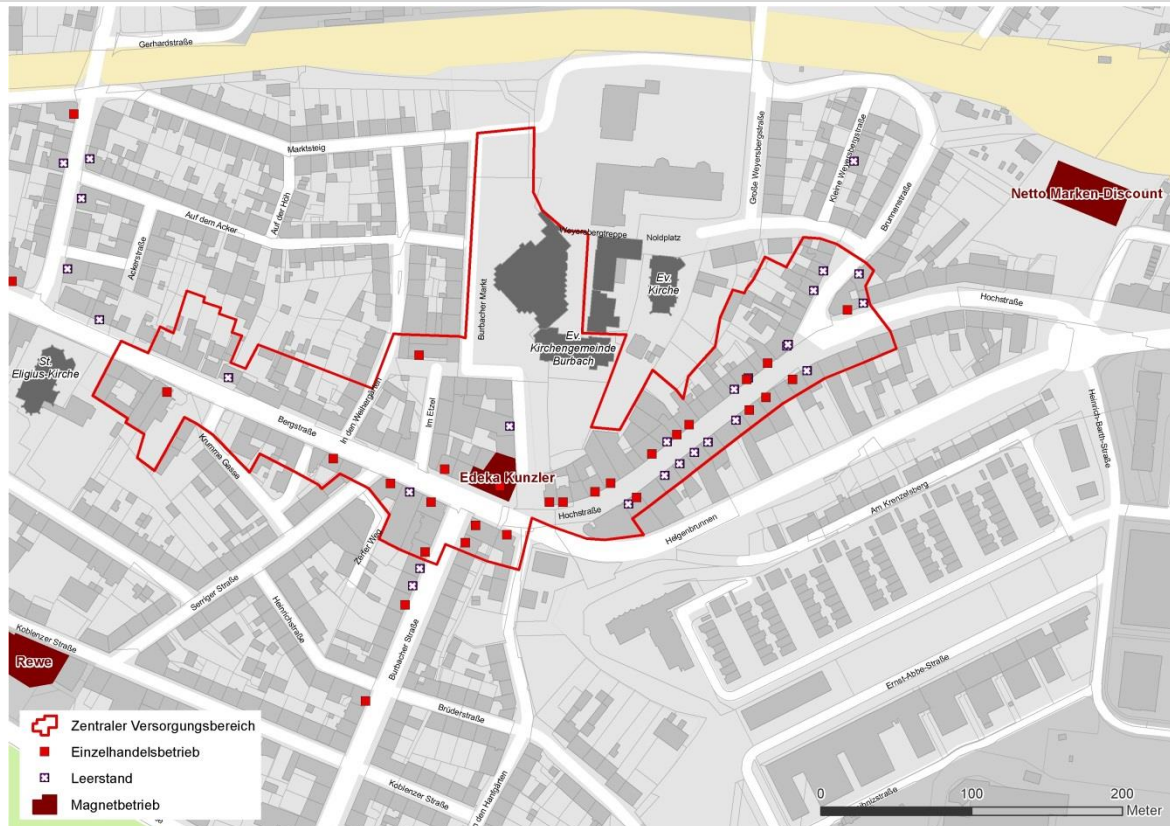
Quelle: Grundlagen Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Juni-Juli 2014; eigene Darstellung

Lage Stadtbezirk Ausdehnung / Straßen	Dudweiler Bereich Saarbrücker Straße, nördlich des Mühlenweges, östlich des Dudoplatzes und südlich der Rathausstraße Ausdehnung 350 m
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	Entfernung zur Innenstadt (Stadtbezirk Mitte) ca. 5.400 m
Einzugsgebiet	Stadtbezirk, 27.800 Einwohner
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe Verkaufsfläche Anzahl der Betriebe Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	7.500 m² (27,5 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk) 52 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Dudo-Galerie) zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 2.300 m² (beide liegen in der Dudo-Galerie)
Einzelhandelsstruktur Angebotsstruktur Sortimentsschwerpunkte Magnetbetriebe	grundversorgungsorientierte Angebotsstruktur, einfacher Angebotsstandard in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung Kaufhaus Woolworth (rund 1.500 m² Verkaufsfläche), Lebensmitteldiscounter Netto (rund 800 m² Verkaufsfläche), Supermarkt Edeka (rund 600 m² Verkaufsfläche) Drogeriemarkt Rossmann (rund 500 m² Verkaufsfläche)

Standortprofil: Innenstadt

Sortimentsstruktur	 1.450 m² 19% 3.350 m² 45% 2.650 m² 36% - überwiegend kurzfristiger Bedarf - überwiegend mittelfristiger Bedarf - überwiegend langfristiger Bedarf
Wochenmärkte	Alter Markt (2x wöchentlich)
Dienstleister im EG	Schwerpunkte: Banken, Frisöre, Gastronomie
Funktionsrelevante Einrichtungen	Bürgeramt angrenzend: Bezirksverwaltung
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraße Sulzbachtalstraße
Parkmöglichkeiten	Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen, Tiefgarage
ÖPNV	Anschluss an Buslinien
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Gewachsenes Zentrum
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Hauptlage Alter Markt und Saarbrücker Straße auf kurzen Abschnitten dichte Einzelhandelsnutzungen und integrierte Magnetbetriebe
Identifikationspunkte	Einkaufscenter Dudo-Galerie am Alten Markt mit Filialisten und hoher Leerstandsquote
Gesamteindruck	Nebenlagen Trierer Straße, südlicher Abschnitt Saarbrücker Straße mit geringen Einzelhandelsdichten und ergänzenden Dienstleistungsnutzungen
Stärken – Schwächen	
Stärken	integrierte Lage, städtebaulich attraktive Situationen, umfassendes Angebot, kompakte Ausdehnung
Schwächen	geringe Ausstrahlungskraft des Einzelhandels, Revitalisierungsbedarf Dudo-Galerie, z.T. schwache Außendarstellung
Versorgungsfunktion	für den Stadtbezirk Dudweiler, tw. Sulzbach
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	■ Das Zentrum wird vor dem Hintergrund seines Einzelhandelsbesatzes seiner Versorgungsaufgabe nur z.T. gerecht. ■ Das Stadtbezirkszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes zu stärken und sichern. ■ Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben vor allem mit nahversorgungrelevanten und zentrenrelevanten Angeboten können zur Qualifizierung des Zentrums beitragen. ■ Südlich der Rathausstraße befindet sich eine Potenzialfläche, welche z.B. zur Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes genutzt werden kann. Eine Anbindung der künftigen Nutzung an die übrige Handelslage ist zu gewährleisten. ■ Revitalisierung der Dudo-Galerie, potenzieller Standort zur Entwicklung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten – hinsichtlich der Differenzierung bzw. Qualifizierung des Einzelhandelsangebotes

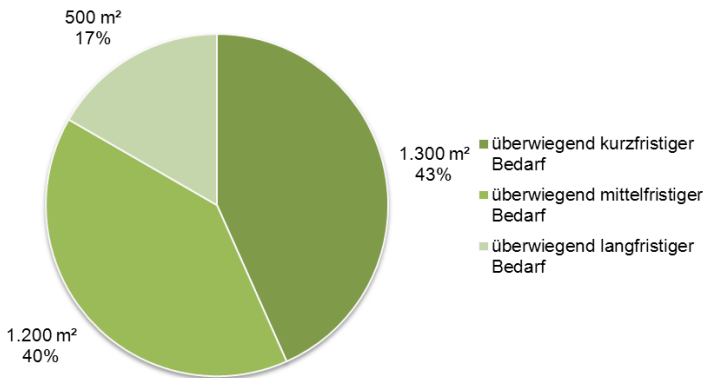
Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Burbach



Quelle: Grundlagen Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Juni-Juli 2014; eigene Darstellung

Lage	
Stadtbezirk	West
Ausdehnung / Straßen	Bereich entlang der Bergstraße / Hochstraße (B 51) zwischen Jakobstraße und Brunnenstraße, Burbacher Markt Ausdehnung 500 m
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	Entfernung zur Innenstadt (Stadtbezirk Mitte) ca. 3.500 m Entfernung zum Sonderstandort Saarterrassen (Stadtbezirk West) ca. 800 m
Einzugsgebiet	Stadtbezirk, 31.700 Einwohner
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	3.000 m ² (6,9 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)
Anzahl der Betriebe	26 Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	./.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	grundversorgungsorientiertes Angebot
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Bekleidung und Nahrungs- und Genussmittel
Magnetbetriebe	Edeka (500 m ² Verkaufsfläche), ID Drogerie (450 m ² Verkaufsfläche), Kik (400 m ² Verkaufsfläche)

Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Burbach

Sortimentsstruktur	 500 m² 17% 1.300 m² 43% 1.200 m² 40% - überwiegend kurzfristiger Bedarf - überwiegend mittelfristiger Bedarf - überwiegend langfristiger Bedarf
Wochenmärkte	Burbacher Markt (2x wöchentlich)
Dienstleister im EG	Schwerpunkte: Sparkasse, Gastronomie, Kosmetik, Frisöre, Casinos
Funktionsrelevante Einrichtungen	Bürgeramt im Bürgerhaus, evangelische Kirchengemeinde Burbach, Saarbrücker Tafel?
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraße Bergstraße und Hochstraße (B 51)
Parkmöglichkeiten	Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen
ÖPNV	Anschluss an Buslinien
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Bandstrukturen
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Geschäftslage Hochstraße zwischen Burbacher Markt und Brunnenstraße mit kleinteiligem, preisorientiertem Angebot und z.T. hoher Einzelhandelsdichte Geschäftslage Bergstraße mit niedriger Einzelhandelsdichte
Identifikationspunkte	Burbacher Markt
Gesamteindruck	kleines, belebtes, grundversorgungsorientiertes Stadtbezirkszentrum mit einfachem Angebotsstandard
Stärken – Schwächen	
Stärken	integrierte Lage, gute verkehrliche Anbindung, Entwicklungsimpuls durch BID
Schwächen	bezogen auf die zugedachte Versorgungsaufgabe schwaches, lückenhaftes Einzelhandelsangebot, Leerstände in der Hauptlage, keine erkennbaren Potenzialflächen, hohe Verkehrsbelastung Wettbewerbssituation: Nahversorgungsstandorte und Sonderstandort Saarterrassen in unmittelbarer Nähe zum Zentrum
Versorgungsfunktion	für den Stadtbezirk West
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	- Das Stadtbezirkszentrum Burbach ist im Hinblick auf seine Versorgungsfunktion schwach aufgestellt. Das Einzelhandelsangebot ist aus quantitativer Sicht vor allem auf die Grundversorgung ausgerichtet. Die Wettbewerbssituation innerhalb des Stadtbezirks West wird geprägt durch Lebensmittelmärkte im nahen Umfeld sowie durch die Dominanz des Sonderstandortes Saarterrassen. Fehlende räumliche Potenziale erschweren Entwicklungen zur Stärkung des Einzelhandelsangebotes und der Ausstrahlungskraft des Zentrums. - Die Versorgungsfunktion des Stadtbezirkszentrums Burbach – nicht zuletzt auch unter dem Gesichtspunkt der bestehenden Multifunktionalität – ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes zu sichern und zu stärken. Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben vor allem mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Angeboten können zur Qualifizierung des Zentrums beitragen. Hier besteht Prüfbedarf inwieweit bzw. an welchen Standorten marktgängige Betriebsgrößen umsetzbar sind. Dabei

Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Burbach

geht u.a. zum einen um die Revitalisierung von Leerständen sowie zum anderen ggf. auch um das Zusammenlegen einzelner Flächen.

- Zur Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes und insbesondere zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches in Burbach stellt eine konsequente Ausschlussplanung im Rahmen der Bauleitplanung (nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandels) außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine wichtige Voraussetzung und Signalwirkung für die Umsetzung von Entwicklungen im Zentrum dar.

4.2.2 Exkurs: Entwicklung eines Nebenzentrums in im Stadtteil Brebach, Bezirk Halberg

Im Stadtteil Brebach erstreckt sich entlang der Saarbrücker Straße zwischen Saargemünder Straße und Brückwiesstraße erstreckt sich ein Bereich, welcher einen, auf die Grundversorgung ausgerichteten Einzelhandelsbesatz aufweist. Er wird durch vereinzelte Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie ergänzt wird. Aufgrund der eingeschränkten Versorgungsfunktion, die nicht über den Nahbereich hinausgeht und der mangelnden städtebaulich funktionalen Dichten des Besatzes sind die Voraussetzungen für eine Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht gegeben.

Gemäß dem Achsen-Zentren-Modell der Landeshauptstadt Saarbrücken (1975), den Zielsetzungen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKO, 2011), verschiedenen Rahmenplänen für den Stadtteil Brebach sowie einschlägigen Stadtratsbeschlüssen zur Entwicklung eines Nebenzentrums im Stadtteil Brebach (u.a. VWT/0006/13) und dem am 21.07.2015 gefassten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 451.07.00 „Nebenzentrum Brebach“ (VWT/0578/15) besteht das stadtentwicklungspolitische Ziel in der Entwicklung eines Nebenzentrums für den Bezirk Halberg im Bereich des nördlichen Teilbereich der Brachfläche „Brebacher Ohr“ in Verbindung mit der Saarbrücker Straße.

Die Planungen sind derzeit noch nicht fortgeschritten, dass eine perspektivische Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches möglich wäre. Die Sachdarstellung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 451.07.00 weist lediglich darauf hin, dass im nördlichen Bereich des „Brebacher Ohrs“, auf der bestehenden Industriebrache, ein Nebenzentrum mit kleinteiligem zentrenrelevantem Einzelhandel, ergänzt durch medizinische Einrichtungen (Ärztehaus), Dienstleistungsangebote, soziale und öffentliche Einrichtungen und Gastronomie sowie Wohnnutzungen, u.a. Altenwohnheim und Studentenwohnungen, untergebracht werden sollen. Südlich soll zur Gewährleistung einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Vorhabens ein Fachmarktzentrum (nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel) entwickelt werden. Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente soll eine Verkaufsfläche von insgesamt 10.000 m² nicht überschreiten.

Hinsichtlich der Einordnung dieses Standortes im Rahmen der Zentren- und Standortstruktur der Landeshauptstadt Saarbrücken besteht jedoch noch Prüfbedarf.

Der Stadtbezirk Halberg weist eine hohe Verkaufsflächenausstattung und eine einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,90 auf, die Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt 1,0 und zeigt damit ein ausgeglichenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis. Rein quantitativ besteht im Bezirk eine gute Versorgungssituation. Jedoch befindet sich ein

erheblicher Teil der Verkaufsfläche an dezentralen Standorten, beispielsweise das SB-Warenhaus Globus. Die räumliche Versorgungssituation, bezüglich einer wohnungsnahen Grundversorgung ist insbesondere in den östlichen Siedlungsbereichen des Bezirks eingeschränkt. Zu siedlungsräumlich integrierten Nahversorgungsstandorten im Stadtbezirk gehört u.a. auch der Edeka-Markt Hammes an der östlichen Saarbrücker Straße. Der Sonderstandort Saarbasar (u.a. mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten) liegt rd. 1,6 km nördlich des „Brebacher Ohrs“, während die Saarbrücker Innenstadt sich in rd. 3.1 km westlich des Standortes befindet. Vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen wie auch bezirklichen Versorgungssituation ist davon auszugehen, dass Neuansiedlungen von zentrenrelevanten und insbesondere auch nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Standorte bzw. Strukturen generieren werden. **Es wird daher empfohlen im Rahmen einer absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungsanalyse zu untersuchen (vgl. dazu Anhang 5.1), welche (städtebaulichen) Auswirkungen sich durch die Entwicklung eines Nebenzentrums (in der avisierten Größenordnung von rund 10.000 m² zentrenrelevantem Einzelhandel bzw. ggf. konkreten Planvorgaben) ergeben würden bzw. welche Anforderungen an den Einzelhandelsbesatz eines künftigen Nebenzentrums (Betriebsgrößen, Sortimente, Gesamtverkaufsfläche) zu stellen sind.** Dabei ist auch die Fragestellung nach Wechselwirkungen und Synergieeffekten mit dem angrenzenden Fachmarktstandort von Interesse, was wiederum eine **summarische Betrachtung** der Auswirkungen zwingend erfordert. Schließlich sind neben den rein einzelhandelsrelevanten Betrachtungen auch Untersuchungen zu funktionalen und städtebaulichen Aspekten notwendig. Denn nicht allein der Einzelhandelsbesatz an einem Standort reicht zur Definition eines zentralen Versorgungsbereiches (i.S.v. § 1 (6) Nr. 4 BauGB, § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB, § 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) aus, sondern vielmehr bedarf es auch einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, öffentlichen und privaten Dienstleistungen, sozialen, kirchlichen und / oder kulturellen Einrichtungen sowie Gastronomie, ergänzt durch Wohnnutzungen, einer wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen, einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit (sowohl für den Individualverkehr wie auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. durch Einbindung in das Fuß- und Radverkehrsnetz) sowie einer entsprechenden städtebaulichen Gestaltung der Gebäude und des öffentlichen Raumes, die nicht zuletzt die Aufenthaltsqualität und Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches gewährleisten⁴.

4.2.3 Ergänzende Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Bei den ergänzenden Standorten des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten handelt es sich um Anbieter, die in das Siedlungsgefüge der Landeshauptstadt Saarbrücken integriert sind und eine Versorgungsbedeutung für die umliegenden Wohngebiete übernehmen, jedoch keinen städtebaulich-funktionalen zentralen Versorgungsbereich ausbilden. Es werden sogenannte **etablierte Nahversorgungsstandorte**, die sich u.U. noch für weitere hinzukommende Einzelhändler mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment eignen, und **sonstige Standorte** unterschieden. Beide ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche bei der Bereitstel-

⁴ vgl. dazu u.a. Urteil des BVerwG vom 11.10.2007, AZ 4 C 7/07 bzw. Urteil des OVG NW vom 11.12.2006, AZ 7 A 964/05) und Urteil des BVerwG vom 17.12.2009 (4 C 2.08).

lung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung. Als relevante Kriterien für eine entsprechende Einstufung sind herauszustellen:

- städtebauliche Integration des Standortes in Wohnsiedlungsbereiche mit ausreichender Mantelbevölkerung und fußläufige Erreichbarkeit sowie
- Vorhandensein eines strukturprägenden (ab ca. 400 m² Verkaufsfläche) Lebensmittelmarktes, Randsortimente im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

Als etablierte Standorte des Einzelhandels (mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment) werden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes folgende Standorte ausgewiesen:

- Eschberg (Mitte)
- Lebacher Straße (Mitte)
- Rastpfuhl-Carrée (Mitte)
- Bübingen (Halberg)
- Lisbeth-Dill-Straße (Dudweiler)
- Altenkessel (West)

Die ergänzenden Standorte dienen heute und perspektivisch der wohnortnahen Grundversorgung, die nicht allein durch die Zentren geleistet werden kann. Standorte, die nicht den Kriterien entsprechen, z.B. in nicht-integrierter Lage, genießen lediglich Bestandsschutz und sind aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht, vor dem Hintergrund der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes (Gewährleistung einer wohnungsnahen Grundversorgung, Zentrenstärkung) nicht weiter zu verfolgen.

Neben den etablierten Nahversorgungsstandorten und den sonstigen Standorten gibt es im Saarbrücker Stadtgebiet zwei Standorte, die als **Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung** hervorzuheben sind:

- SB-Warenhaus Globus, Wolfsau (Halberg)
- SB-Warenhaus Real, Fischbachstraße (Dudweiler)

Dabei handelt es sich um großflächige Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in nicht-integrierter Lage, die eine lokale und z.T. auch regionale Versorgungsbedeutung übernehmen. Gemäß der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Saarbrücken genießen diese Standorte Bestandsschutz. Eine Erweiterung nahversorgungsrelevanter, aber auch zentrenrelevanter Sortimente sollte konsequent vermieden / verhindert werden.

4.2.4 Sonstige Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels / Standorte für Fachmärkte

Sonstige Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels bzw. Standorte für Fachmärkte dienen i.S.d. Zielkonzeption (Standortstrukturmodell) der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Sie ergänzen mit ihrem Angebot

funktional die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur. Der Standorttyp der Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels zeichnet sich insbesondere durch folgende Merkmale aus:

- gesamtstädtische(s) und z.T. überörtliche(s) Einzugsgebiet(e) / Versorgungsbedeutung,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen,
- vereinzelt Mehrfachbesatz von Anbietern der gleichen Warengruppe gegeben,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i.d.R. kein oder nur sehr geringes Dienstleistungsangebot.

In der Landeshauptstadt Saarbrücken sind – z.T. in Abweichung der dargestellten Merkmale für den Standorttyp Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels - zwei Standorte aufgrund ihrer Größe und Ausstrahlungskraft besonders hervorzuheben:

- Saarbasar (Mitte)
- Saarterrassen (West)

Dabei handelt es sich um Agglomerationen von zumeist großflächigen Betrieben. Der Saarbasar ist zudem als klassisches Einkaufszentrum ausgebildet. Die Standorte befinden sich in städtebaulich nicht integrierten Lagen. Als Einzelhandelsagglomerationen des großflächigen Einzelhandels übernehmen die Sonderstandorte mit ihrem Angebot an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten eine ergänzende Funktion gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten; darüber hinaus treten sie aber durch umfangreiche nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote in Konkurrenz zu zentralen Versorgungsbereichen und integrierten Nahversorgungsstandorten.

Im Sinne der Ziele und Grundsätze dienen sonstige Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels grundsätzlich der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Eine Ausweitung der Verkaufsflächen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten, insbesondere in Form von Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit entsprechenden Kernsortimenten sollten daher grundsätzlich vermieden/verhindert werden.

Am Standort Saarbasar sind Veränderungen im Einzelfall abhängig von bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festlegungen und dem baugenehmigten Bestand eingehend zu prüfen. Ziel sollte es im Planungsfall sein, vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes das „Gefährdungspotenzial“ für die zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere durch das Angebot zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente) zu reduzieren und abzusichern.

Für den Standort Saarterrassen bestehen gemäß B-Plan 241.11.00 Saarterrassen-Ost östlich der Käthe-Kollwitz-Straße Entwicklungsflächen für die Ansiedlung kleinflächiger Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Bei der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind die Randsortimente zentrenverträglich (i.S.d.

Grundsatzes 3) zu begrenzen. Veränderungen im Bestand sind im Einzelfall abhängig von bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festlegungen und dem baugenehmigten Bestand eingehend zu prüfen. Ziel sollte es im jeweiligen Planungsfall sein, vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes das „Gefährdungspotenzial“ für die zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere durch das Angebot zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente) zu reduzieren und abzusichern.

Solitäre Sonderstandorte

Bei solitären Sonderstandorten handelt es sich um großflächige Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, die eine lokale und z.T. auch regionale Versorgungsbedeutung übernehmen. Die solitären Sonderstandorte ergänzen die Versorgungsstruktur bei der Bereitstellung einer möglichst flächendeckenden Versorgung. Sie sollen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur entfalten. Zentrenrelevante Randsortimente sind dabei zentrenverträglich zu begrenzen. Zu solitären Sonderstandorten mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und mehr als 5.000 m² Gesamtverkaufsfläche gehören:

- Möbelfundgrube, Am Kieselhumus (Mitte)
- Möbel Martin, Eschberger Weg (Mitte)
- Bauhaus, Dudweiler Landstraße (Mitte)
- Hornbach, Mainzer Straße (Mitte)
- Gärtnerei Storb, Saarbrücker Straße (Halberg)
- perspektivisch: Mömax, Gersweiler Straße (Mitte)

4.3 Saarbrücker Sortimentsliste

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Saarbrücken sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien wurden die einzelnen Sortimente aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in der Landeshauptstadt Saarbrücken aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Saarbrücken ergibt sich die im Folgenden dargestellte Saarbrücker Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Tabelle 2: Sortimentsliste für die Landeshauptstadt Saarbrücken

zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	
Drogeriewaren	Haushaltswaren ⁴
Getränke ¹	Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche
Nahrungs- und Genussmittel ²	Hörgeräte
Parfümerie- und Kosmetikartikel	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Pharmazeutika	Künstlerartikel, Bastelzubehör
Schnittblumen	Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
Zeitungen / Zeitschriften	Musikinstrumente und Zubehör
Angler- und Jagdartikel, Waffen	Optik, Augenoptik
Bekleidung	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Bild- und Tonträger	Sanitätsartikel
Bücher	Schuhe
Büromaschinen	Spielwaren
Computer und Zubehör	Sportartikel und -geräte (inkl. Sportgroßgeräte ^{*5})
Elektrokleingeräte	Sportbekleidung
Erotikartikel	Sportschuhe
Fahrräder und technisches Zubehör	Telekommunikation und Zubehör
Foto	Uhren, Schmuck
Glas, Porzellan, Keramik ³	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle	
Nicht-zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)	
Bauelemente, Baustoffe ⁶	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Bettwaren, Matratzen ⁷	Maschinen / Werkzeuge
Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)	Möbel ¹²
Campingartikel ⁸	Pflanzen / Samen
Eisenwaren, Beschläge	Reitsportartikel
Elektrogroßgeräte	Rollläden / Markisen
Elektroinstallationsmaterial	Sanitärartikel
Farben, Lacke	Tapeten
Fliesen	Teppiche (Einzelware)
Gartenartikel und -geräte ⁹	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör ^{10, 11}	Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere und Tiernahrung) ¹³
Kinderwagen	

Quelle: eigene Darstellung,

* im Vergleich zu 2013 abweichende Einordnung

Erläuterungen

- inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
- inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
- Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
- Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
- Sportgroßgeräte umfassen u.a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
- inkl. Holz
- Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner

8. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
9. Gartenartikel und -geräte umfassen Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gartenwerkzeug wie z.B. Schaufeln, Harken, Scheren; Gartenmaschinen wie z.B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche und Zubehör, Großspielgeräte; Pflanzgefäße (Outdoor auch Terrakotta)
10. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
11. zum Caravanzubehör zählen u.a. Markisen, Vorzelte, Caravan-Heizungen
12. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
13. inkl. Hygieneartikel für Kleintiere

4.4 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels und Zentrenentwicklung in Saarbrücken

Die Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung in Saarbrücken präzisieren und ergänzen das Leitbild und die übergeordneten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Saarbrücken. Folgende generelle Aussagen zum Ziel und zur Wirkung der Grundsätze sind voranzustellen:

- Die Grundsätze geben zur Einordnung von Einzelhandelsvorhaben einen gemeinschaftlich getragenen Orientierungsrahmen für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung wieder.
- Für die rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend.
- Die Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen / Veränderungen und Verlagerungen.
- Bestehende Einzelhandelsbetriebe sind – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt. Sie genießen Bestandsschutz.

Differenziert nach Steuerungsregeln für zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel, sollen in Saarbrücken folgende Grundsätze gelten.

Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ohne Nahversorgungsfunktion

1.1 Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente im Sinne der Saarbrücker Sortimentsliste, sollen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.

1.2 Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente im Sinne der Saarbrücker Sortimentsliste, können auch im Nebenzentrum liegen, wenn sie der spezifischen Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsgebiet des Nebenzentrums (Burbach bzw. Dudweiler) dienen.

1.3 Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, sollen in den zentralen Versorgungsbereichen liegen.

Außerhalb dieser Standortbereiche können Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur dann angesiedelt werden, sofern von ihnen keine Negativauswirkungen auf diese zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Mit Blick insbesondere auf die Betriebsgrößenstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen dürften nur dann keine negativen Auswirkungen anzunehmen sein, wenn solche Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von 400 m² nicht überschreiten.

1.4 Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.

Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

2.1 Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Saarbrücker Sortimentsliste sollen **regelmäßig** in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Nebenzentren) liegen.

Die maximale Dimensionierung eines Betriebes soll sich an der jeweiligen Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches / Standortes orientieren:

- **Hauptzentrum Innenstadt:** gesamtstädtische Versorgungsfunktion, ohne Flächenbegrenzung
- **Nebenzentrum:** Versorgungsfunktion auf Ebene des Stadtbezirks
- **Nahversorgungsstandorte:** Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungsbereiche

2.2 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können **ausnahmsweise** auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden, wenn

- der Standort eine städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage aufweist,
- das Vorhaben der Nahversorgung dient. Das ist regelmäßig dann der Fall, wenn die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem 600 m Radius eine Quote von 35% der sortimentspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet und
- keine mehr als unwesentliche Überschneidung (> 10%) der 600 m-Isodistanz mit der 600 m-Isodistanz des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich(e)s besteht (Schutzzonen der zentralen Versorgungsbereiche) und
- keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind⁵. Der Nachweis über die städte-

⁵ Als maximaler Orientierungswert gilt eine Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² für einen Lebensmittelmarkt. Dieser ist auf heutige Marktzutrittsgrößen von Lebensmittelvollsortimentern ausgerichtet. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² ist für einen Lebensmittelvollsortimenter mit einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von rund 1.700 m² in Siedlungsbereichen auszugehen. Bei einer Einwohnerdichte von rund 4.500 Einwohnern / km² wird dabei eine Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich von rund 35 % generiert (Indikator für Nahversorgungsfunktion). Für Lebensmitteldiscounter sind regelmäßig höhere Raumleistungen anzunehmen, so dass die Kaufkraftabschöpfung bei einer vergleichbaren Größenordnung höher ausfallen wird (45 %) und somit auch tendenziell von einer über die reine Nahversorgungsfunktion hinausgehende Kaufkraftabschöpfung auszugehen ist. Da die Einwohnerdichten im Bezirk stark schwanken, ist im Einzelfall die örtliche Situation zu berücksichtigen.

baulichen Auswirkungen ist jedenfalls ab Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebs durch schriftliche gutachterliche Stellungnahme zu führen⁶.

Diese Ausnahmeregelung gilt **nicht** für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten.

Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

3.1 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Saarbrücker Sortimentsliste sollen auf Flächen innerhalb der ausgewiesenen Zentren gelenkt werden, sofern sie zu deren Stabilisierung beitragen, der Funktionsstufe des jeweiligen Zentrums entsprechen und städtebaulich, verkehrlich und funktional verträglich eingeordnet werden können.

3.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten können aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs z.T. nicht in die gewachsenen Zentren integriert werden. Sie dürfen sich daher auch an eigens ausgewiesenen Fachmarktstandorten ansiedeln. Definierte Sonderstandorte gelten als Vorrangstandorte für die Ansiedlung solcher Betriebe.

3.3 Für zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen gilt Grundsatz 4. Innerhalb der Grenzen der ausgewiesenen Fachmarktstandorte und in deren Umfeld ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment auszuschließen. Dies gilt auch für Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen. Die Ausnahmeregelung nach Grundsatz 2.2 ist hier nicht anwendbar. Zur Durchsetzung dieser Grundsätze besteht häufig Bedarf nach verbindlicher Bauleitplanung, mit der die Einhaltung der vorgenannten Prinzipien abgesichert wird.

Grundsatz 4: Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (sog. Fachmärkte)

4.1 Zentrenrelevante **Randsortimente** von großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Fachmärkten)

- außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, aber innerhalb eines Sonderstandortes
- dürfen bis zu **10 %** der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Innerhalb dieser 10 % gelten folgende Einschränkungen⁷.

Überschreiten die zentrenrelevanten Randsortimente eines Vorhabens eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² können negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur nicht ausgeschlossen werden. Im Einzelfall ist daher die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens durch eine städtebauliche Wirkungsanalyse

⁶ Dabei muss auf die drei folgenden Gesichtspunkte eingegangen werden: 1. Keine unerwünschte Agglomeration, 2. Keine unerwünschte Kaufkraftbindung, 3. Keine Funktionsstörung zu befürchten.

⁷ Vor dem Hintergrund der Vielzahl von Fachmarktstandorten ergibt sich bezogen auf zu erwartende Summenwirkung vor allem auf die kleinteilig geprägten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgungsstruktur ein besonderer Steuerungsbedarf. Diesem sollen die Beschränkungen nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Randsortimente Rechnung tragen.

i.S.v. § 11 (3) BauNVO nachzuweisen, die als Grundlage für eine künftige Sondergebietsausweisung dient.

4.2 Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten von Fachmärkten muss ein **funktionaler Zusammenhang** bestehen. Die Zentrenverträglichkeit des Randsortiments ist zu prüfen. Bei Bedarf sind die Randsortimente durch Bauleitplanung und Baugenehmigung so zu begrenzen, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. Dies ist in Abhängigkeit von der Art und dem Umfang der geplanten bzw. betriebstypischen Randsortimente und der Einzelhandelsstruktur in den umliegenden Zentren im Einzelfall zu überprüfen.

Grundsatz 5: Einzelhandelsagglomerationen

Die räumliche Konzentration mehrerer, selbständiger, für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (**Einzelhandelsagglomeration**) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, von denen in der Gesamtheit zentrenschädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen, ist zu vermeiden.

Grundsatz 6: Zentrenrelevante Randsortimente in nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben; Kioske, Backshops

6.1 Zentrenrelevante Randsortimente von nicht großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Fachgeschäfte / Fachmärkte) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Diese Betriebe unterliegen unter dem Gesichtspunkt des Zentrumschutzes keiner Beschränkung bei der Standortwahl. Bei unerwünschter Agglomeration von Fachgeschäften in solitärer Lage oder in räumlichem Zusammenhang mit Fachmarktstandorten kann Planungsbedarf entstehen.

6.2 Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Einzelhandelsbetriebe können angesiedelt werden, wenn sie der Nahversorgung dienen. In Gewerbegebieten sind Convenience-Stores und Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich.

Grundsatz 7: Tankstellenshops

Tankstellenshops⁸ können angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche für Waren dem Tankstellenbetrieb räumlich zugeordnet und
- die Größe der Verkaufsfläche in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zur Größe der Tankstelle steht.

Grundsatz 8: Annexhandel / Werksverkauf

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben können angesiedelt werden, wenn

⁸ Zum Zeitpunkt der Erhebung gibt es 26 Tankstellenshops mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.700 m² in Saarbrücken.
Der größte Tankstellenshop umfasst rund 170 m² Verkaufsfläche, der kleinste weniger als 10 m² Verkaufsfläche. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt bei rund 70 m² Verkaufsfläche.
Ein oberer Schwellenwert für Tankstellenshops könnte danach bei 200 m² Verkaufsfläche liegen.

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- 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 Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes eine Obergrenze von 500 m² nicht überschreitet⁹.

Grundsatz 9: Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen

9.1 Rechtmäßig bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen.

9.2 Bei einer Verlängerung von Baugenehmigungen ist zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich die Genehmigungsvoraussetzungen (insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) geändert haben.

4.5 Prüfschema zur ersten Bewertung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungs-, Erweiterungs- und / oder Verlagerungsvorhaben im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes

Um zukünftig eine Vereinfachung und deutliche Beschleunigung sowohl der Beurteilung als auch dann ggf. erforderlichen formellen Planungsschritte zu ermöglichen, wird ein Prüfschema empfohlen, dass eine **erste Bewertung** von neuen Planvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem **Einzelhandelskonzept** und der dort formulierten Zentrenhierarchie sowie den vorgeschlagenen Zielen und Grundsätzen ermöglicht. Den dargestellten übergeordneten Zielen und Grundsätzen folgend sollen **Ansiedlungen von zentrenrelevantem Einzelhandel grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen** realisiert werden (Ausnahmen siehe Grundsätze). Neue Einzelhandelsvorhaben sind daher hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Zentrengefüge in Saarbrücken zu hinterfragen.

Grundsätzlich sei angemerkt, dass dieses Prüfschema nur eine erste **Grobbewertung** ermöglichen soll und z.B. eine – im Einzelfall erforderliche - **konkrete städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann**.

⁹ Die Obergrenze von 500 m² ergibt sich aus dem Grundsatz Ziffer 53 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt Siedlung (14.07.2006).

Tabelle 3: Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema)

Zentrenkategorie	Zentrenrelevantes Kernsortiment		Nahversorgungs- relevantes Kernsortiment	Nicht zentrenrelevantes Kernsortiment	
	kleinflächige EH- Betriebe (≤ 800 m² VKF)	großflächige EH-Betriebe (> 800 m² VKF)		kleinflächige EH-Betriebe (≤ 800 m² VKF)	großflächige EH-Betriebe (> 800 m² VKF)
Hauptzentrum	ja	ja	ja	ja	
Nebenzentren (Dudweiler, Burbach)	ja	ja	ja	ja	
außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (WS-, WA-, WB-, MD-, MI-, MK- Gebiete gem. BauNVO)	≤ 400 m²	nein	Nachweis der Nahversorgungs- relevanz und Zentrenverträg- lichkeit	ja	nein
Fachmarktstandorte / Sonderstandorte	nein	nein	nein	ja, bei Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufs- fläche, im Einzelfall Wirkungsanalyse i.S.v. §11 Abs. 3 BauNVO	
Sonstige solitäre Standorte WR-, GE-, GI-, SO- (o. EZH) Gebiete gem. BauNVO nicht eindeutige Gebietsstruktur (§ 34.1 BauGB), Prüfung!	nein	nein	nein	grds. zulässig; Einzelfallprüfung erforderlich, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente	

Quelle: eigene Darstellung; VKF = Verkaufsfläche, EH-Betrieb = Einzelhandelsbetrieb

5 Anhang

5.1 Anforderungen an städtebauliche Wirkungsanalysen

Bei der Bewertung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben stellen Verträglichkeitsgutachten eine entscheidende Beurteilungs- und Abwägungsgrundlage dar. Auf der einen Seite stehen die Ergebnisse bzw. deren Interpretation hinsichtlich einer attestierten Verträglichkeit oftmals in der Kritik, auf der anderen Seite werden auch einzelne Gutachten bereits aufgrund ihres inhaltlichen und formalen Aufbaus nicht anerkannt. Es ist somit von hoher Relevanz, dass entsprechende Gutachten mögliche Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben unter Anwendung geeigneter methodischer Verfahren in neutraler, nachvollziehbarer und realistischer Weise aufzeigen.

Grundsätzlich werden in der Rechtsprechung allgemeine Anforderungen an Wirkungsanalysen formuliert, welche sich wiederum auf Anforderungen an die einzelnen Untersuchungsbausteine eines Verträglichkeitsgutachtens übertragen lassen (vgl. dazu: Kruse, Stefan (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, S. 277 ff).

An Wirkungsanalysen sind danach folgende wesentliche Anforderungen zu stellen:

- Die Erarbeitung der Wirkungsanalyse wird durch einen hinreichend **fachkundigen und neutralen Sachverständigen** erstellt.
- Die Ausarbeitung geschieht **sachgerecht**, mit den zum maßgebenden Zeitpunkt verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung erheblicher Umstände und Rahmenbedingungen.
- **Geeignete fachspezifische Methoden** werden angewendet.
- Das Gutachten weist ein **hohes Maß an Transparenz in den einzelnen Untersuchungsschritten** auf, insbesondere sind wesentliche Eingangswerte und –annahmen darzustellen sowie die angewandte Methode zur Ermittlung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu erläutern.
- Die Prognose beruht auf einem zutreffend ermittelten Sachverhalt.
- Das **Aufzeigen eines Worst-Case-Szenarios** ist hinsichtlich des Aufzeigens des maximalen Ausmaßes zu erwartender Auswirkungen unabdingbar. (In der Praxis hat sich die Ermittlung möglicher Auswirkungen in Spannweiten bewährt, wobei der Worst-Case in jedem Fall Bestandteil sein sollte.)
- Das Ergebnis, insbesondere das **Umschlagen von absatzwirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen, wird einleuchtend begründet**. (Hier ist vor allem zu beachten, dass ein reines Abstellen auf die sogenannte 10 %-Schwelle nicht ausreicht, sondern das vielmehr die spezifische einzelhandelsrelevante und städtebauliche Situation der Standorte im Untersuchungsraum ebenfalls zu berücksichtigen ist.)
- Gemäß Rechtsprechung darf ein Gutachten weder lückenhaft, noch in sich widersprüchlich sein oder gar von falschen Voraussetzungen ausgehen.

Der nachfolgende Vorschlag für eine Mustergliederung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse (i.S.v. § 11(3) BauNVO) soll als Richtschnur für die Erarbeitung und Beurteilung entsprechender Gutachten – unter besonderer Berücksichtigung der oben aufgezeigten Kriterien – dienen. Selbstverständlich sind im Einzelfall Modifizierungen aufgrund spezifischer Plangestaltungen möglich.

1. Aufgabenstellung / Ziel der Untersuchung

- Beschreibung der Ausgangssituation
- Formulierung wesentlicher Fragestellungen

2. Methodik und Vorgehensweise

- Methodik der einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Analyse
- berücksichtigte sekundärstatistische Daten
- berücksichtigte Fachbeiträge und Konzepte (u.a. Städtebau und Einzelhandelsgutachten)
- Erläuterungen zur Berechnungsmethodik und getroffenen Annahmen
- Grundlagen zur Interpretation der Berechnungsergebnisse

3. Rahmendaten des Vorhabens

- Standort (Adresse, Planskizze)
- Planungsrechtliche Situation
- Bestandssituation am Standort bzw. im Umfeld
- Beschreibung des Einzelhandelsvorhabens
 - a) Art des Vorhabens, Vertriebsform
 - b) Umfang des Vorhabens (Ladeneinheiten, Verkaufsfläche, Geschossfläche, ggf. ergänzende Nutzungen)
 - c) Sortimentsstruktur (Kern- und Randsortimente, nahversorgungsrelevant / zentrenrelevant / nicht-zentrenrelevant - jeweils nach Ladeneinheiten)
 - d) erwarteter Vorhabenumsatz (gesamt und sortimentspezifisch)
 - e) Verkehrsanbindung des Vorhabens, fußläufige Erreichbarkeit, Anbindung an Netz des öffentlichen Nahverkehr
- f) Einordnung in die Standortstruktur bzw. Standortsituation: Zentraler Versorgungsbereich – Ergänzungsstandort - Einzelstandort – Agglomeration – Einkaufszentrum

4. Landesplanerische und regionalbedeutsame Vorgaben

- LEP
- Regionalplan
- Regionale Konzepte

5. Absatzwirtschaftliche Rahmendaten

- Darlegung des Untersuchungsraumes
- Abgrenzung des Einzugsgebietes unter Darlegung der verwendeten Kriterien (u.a. Wettbewerbssituation, Entfernungen, Erreichbarkeiten, topographische und siedlungsstrukturelle Rahmenbedingen, verkehrliche Aspekte)
- Bevölkerungspotenzial im Untersuchungsraum
- Kaufkraftniveau und monetäre einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum (nach Sortimenten und Gemeinden)
- Einzelhandelsrelevante Angebotssituation im Untersuchungsraum (Sortimentsstruktur, Verkaufsflächen, Flächenproduktivität, Umsätze nach Sortimenten und Lagen)
- Kaufkraftbindungen / Zentralitäten im Untersuchungsraum (in den Gemeinden, standortbezogen)
- Identifizierung und Analyse der Zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

6. Wirkungsanalyse

- Darstellung der Umsatzumverteilungen nach Sortimenten und Standorten
- Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, Konsequenzen für die Versorgungsstruktur
- Darlegung der Auswirkungen auf das zentralörtliche Gliederungssystem
- Darlegung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche
- Darlegung der Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur
- Bewertung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, die (Nah-) Versorgungsstruktur
- Kompatibilität mit bestehenden landesplanerischen, regionalplanerischen und kommunalen städtebaulichen Zielvorstellungen

7. Gutachterliche Empfehlung

- Realisierung, Modifizierung – Ausschluss oder Flächenreduzierung bestimmter Vorhabenbausteine/Sortimente, ggf. Einstellung der Planung
- Städtebauliche Empfehlungen
- Empfehlungen zur bauplanungsrechtlichen Umsetzung

5.2 Sortimentskonzept für ein Einrichtungshaus

Übliches Sortimentskonzept für ein Einrichtungshaus (rd. 30.000 qm Gesamtverkaufsfläche)

Sortimente	Verkaufsflächenanteil (in qm)	Verkaufsflächenanteil (in %)
Hauptsortimente (nicht zentrenrelevant)	rd. 27.000	rd. 90%
Möbel	20.000 - 25.000	67 - 83
Lampen, Leuchten	1.000 - 3.000	3 - 10
Bettwaren, Matratzen	1.000 - 3.000	3 - 10
Randsortimente (zentrenrelevant)	max. 3.000	max. 10%
Haushaltwaren	1.000 - 1.500	3 - 5
Glas, Porzellan, Keramik	1.000 - 1.500	3 - 5
Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe	1.500 - 1.800	5 - 6
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	500 - 1.000	2 - 3
Summe	30.000	100

Die zentrenrelevanten Randsortimente sollten auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden; möglich ist jedoch eine Festsetzung von dynamischen Verkaufsflächenobergrenzen (Bsp. Festsetzungen für Mömax)

Die tatsächlichen Verkaufsflächenobergrenzen zur Festsetzung mit den Mitteln der Bauleitplanung können nur durch eine Auswirkungsanalyse bestimmt werden.

Erläuterungen zur Sortimentsbezeichnung (gemäß Gutachten zum Einzelhandelskonzept)

Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen

Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner

Haushaltwaren umfassen Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren,

Glas, Porzellan, Keramik ohne Pflanzgefäße

Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe inkl. Haus-, Bett- und Tischwäsche

Quelle: Stadtplanungsamt Saarbrücken, 2015