

# GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

zu Einzelhandelsvorhaben in der Jakobstraße  
in Saarbrücken-Burbach

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

# Gutachterliche Stellungnahme

---

zu Einzelhandelsvorhaben in der Jakobstraße  
in Saarbrücken-Burbach

Kompatibilitätsprüfung mit dem Einzelhandelskonzept der  
Landeshauptstadt Saarbrücken (2015)

Untersuchung im Auftrag der Eura Vermögensverwaltungs- und Beteiligungs-GmbH  
in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Saarbrücken

Elisabeth Kopischke

Stefan Kruse

Jana Fieseler-Smolana

**Junker  
+ Kruse**  
Stadtforschung  
Planung

Markt 5 44137 Dortmund  
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de); [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

**Februar 2019**



## Inhalt

1	Ausgangssituation .....	7
2	Beschreibung und Einordnung der Vorhaben.....	7
3	Überprüfung der Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken (2015) .....	10
4	Überprüfung der Kompatibilität mit dem Landesentwicklungsplan Saarland .....	14
5	Schlussfolgerung und gutachterliche Empfehlung.....	18



## 1 Ausgangssituation

---

Nachdem der Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount in Saarbrücken Burbach den Standort Jakobstraße 42-44 vor einiger Zeit verlassen hat, ist nunmehr eine Umstrukturierung des bestehenden Einzelhandelsstandortes geplant. Zum einen soll der bestehende Lebensmittel-discounter Aldi Süd von derzeit rund 970 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche um 200 m<sup>2</sup> auf knapp 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Zum anderen soll im Rahmen einer Standortgemeinschaft darüber hinaus ein Drogeriemarkt (dm) mit rund 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein Fachmarkt mit zoologischen Artikeln (Fressnapf) mit rund 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Non-Food-Discounter (Tedi) mit rund 500 m<sup>2</sup> angesiedelt werden.

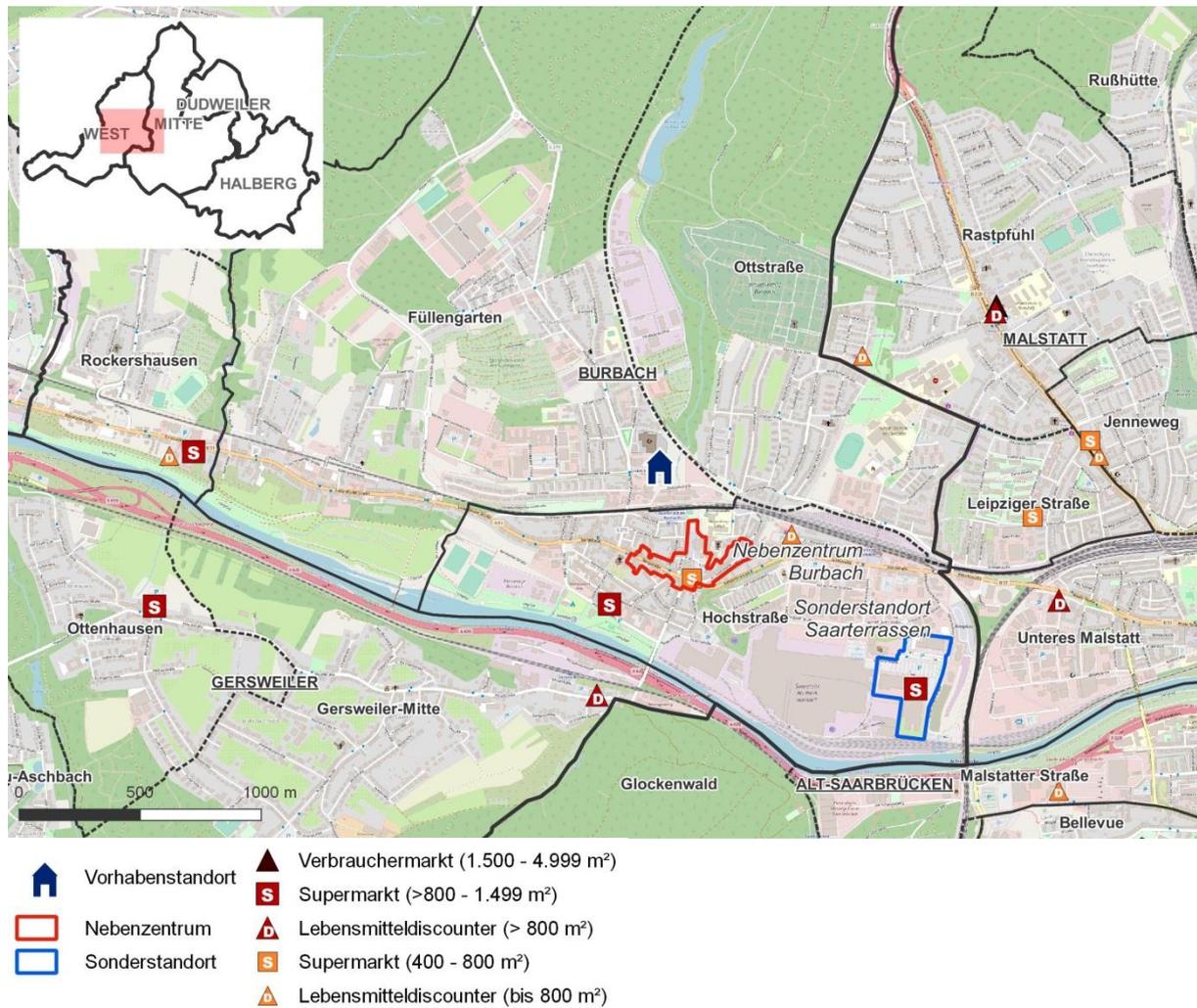
Im Zuge der Umsetzung dieser Planungen ist eine Änderung des Bebauungsplans vorgesehen. Die vorliegende Stellungnahme dient dabei der Überprüfung der Kompatibilität der Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung des Saarlandes sowie des am 13. Oktober 2015 vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken.

## 2 Beschreibung und Einordnung der Vorhaben

---

Der Vorhabenstandort liegt an der Jakobstraße 42-44 im Saarbrücker Stadtbezirk West, im Osten des Distrikts Füllengarten im Stadtteil Burbach (vgl. dazu Karte 1). Er befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, nördlich des Nebenzentrums Burbach in rund 0,5 km Luftlinie. Nördlich des rund 12.000 m<sup>2</sup> großen Plangrundstücks besteht eine Moschee. Im Osten grenzen ein Waldstück und im Süden Gewerbeflächen an. Der Bereich westlich der Jakobstraße weist eine Mischnutzung aus Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen auf. Die Erschließung des Standortes erfolgt über die von Nord nach Süd verlaufende Jakobstraße. Diese geht im Norden in die Pfaffenkopfstraße über und führt in die nördlichen Wohnsiedlungsbereiche des Distrikts Füllengarten. In südlicher Richtung führt die Jakobstraße bis zur Bergstraße (B 51), über die eine direkte Anbindung an das Nebenzentrum Burbach besteht. Zudem ist der Standort über eine Bushaltestelle, an der die Buslinien 101 und 122 verkehren, an das Saarbrücker ÖPNV-Netz angeschlossen. Auch der Bahnhof Burbach-Mitte befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit. Der Gleiskörper südlich des Vorhabenstandortes und nördlich des Nebenzentrums Burbach bildet eine städtebauliche Zäsur.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes



Quelle: eigene Darstellung, © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Der Standort nimmt eine auf die Grundversorgung ausgerichtete ergänzende Versorgungsbedeutung für den nördlichen Stadtteil Burbach ein. Unter Berücksichtigung der lokalen Wettbewerbssituation besteht zwischen dem Standort Jakobstraße und den Wohnsiedlungsbereichen nördlich und westlich der Bahnstecke (Distrikt Füllengarten und angrenzende Bereiche) ein unmittelbarer Bezug, welcher insbesondere durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes gestützt wird.

## Einzelhandelsrelevante Kennwerte der Planvorhaben

- **Erweiterung des Lebensmitteldiscounters (Aldi Süd) von derzeit rund 970 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche**

Das Kernsortiment des Lebensmitteldiscounters Aldi Süd besteht aus Waren, die der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzurechnen sind. Der Flächenanteil dieser Warengruppe an der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters liegt regelmäßig bei rund 80 %. Zu den übrigen Sortimenten zählen Drogerie- und Körperpflegeartikel sowie ergänzende Randsortimente, wie zoologische Artikel, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren oder Zeitungen / Zeitschriften und Aktionswaren aus unterschiedlichen Bereichen (nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente). Basierend auf diesen Überlegungen zur **Zusammensetzung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen** ergibt sich bei einer avisierten Gesamtverkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters von rund 1.200 m<sup>2</sup> eine Verkaufsfläche von **rund 950 m<sup>2</sup>** im Kernsortiment **Nahrungs- und Genussmittel**. Das entspricht einer Erweiterung von rund 200 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

- **Ansiedlung eines Drogeriemarktes (dm) mit 750 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche**

Bei einem Drogeriemarkt der Fa. dm umfasst das Kernsortiment Gesundheit und Körperpflege in der Regel rund 70 % der Gesamtverkaufsfläche. Das übrige Angebot umfasst Sortimente aus der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie aus dem Non-Food-Bereich (Haushaltswaren, zoologische Artikel etc.). Entsprechend ist davon auszugehen, dass bei einer Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens von 750 m<sup>2</sup> rund **550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** auf die **Warengruppe Gesundheit und Körperpflege** entfallen werden.

- **Ansiedlung eines Fachmarktes mit zoologischen Artikeln (Fressnapf) mit rund 500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche**

Das Kernsortiment des Fachmarktes Fressnapf besteht üblicherweise aus Waren, die dem Sortiment zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter) zuzurechnen sind. Der Flächenanteil dieses Sortiments an der Gesamtverkaufsfläche des Anbieters liegt regelmäßig bei 100 %, d.h. dass die geplante Gesamtverkaufsfläche von **500 m<sup>2</sup>** vollständig auf das Kernsortiment **zoologische Artikel** entfällt.

- **Ansiedlung eines Non-Food-Discounters (Tedi) mit rund 500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche**

Bei einem Non-Food-Discounter der Fa. Tedi ist eine eindeutige Festlegung des Kernsortiments nicht möglich. Das Angebot zeichnet sich durch eine kleinteilige Sortimentsstruktur sowie ein discountorientiertes Preisniveau aus. Es reicht über alle Warengruppen von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (u.a. Nahrungs- und Genussmittel, Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren, Bekleidung und Spielwaren) bis hin zu nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (u.a. baumarktspezifisches Sortiment und zoologische Artikel). Auf ein einzelnes Sortiment entfallen in der Regel zwischen 5 % bis maximal 20 % der Gesamtverkaufsfläche, wobei die nachversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente in Summe zwischen 80% bis 90 % der Gesamtverkaufsfläche auf sich vereinen. Entsprechend ist davon auszugehen, dass bei einer Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens von 500 m<sup>2</sup> maximal rund **450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** auf **nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente** entfallen werden und ein **einzelnes Sortiment maximal 100 m<sup>2</sup>** einnehmen wird.

Bei den Vorhaben handelt es sich dementsprechend um Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten (Aldi Süd und dm), zentrenrelevanten (Tedi) und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Fressnapf) gemäß Saarbrücker Sortimentsliste<sup>1</sup>.

Voraussetzung für die Realisierung der Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben ist aus Sicht des Einzelhandelskonzeptes, dass weder zentrale Versorgungsbereiche noch die übrige (Nah)-Versorgungsstruktur gefährdet werden.

### **3 Überprüfung der Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken (2015)**

---

Zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung definiert das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken übergeordnete **Ziele und Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung**, die es im Hinblick auf die avisierten Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben zu prüfen gilt.<sup>2</sup>

Im Sinne der übergeordneten Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken ist – im Hinblick auf den Untersuchungsgegenstand der vorliegenden Stellungnahme – ein attraktives Einzelhandelsangebot sowie die gesamtstädtische Versorgungsstruktur und eine flächendeckende wohnungsnah Grundversorgung im Stadtgebiet zu sichern und ggf. auszubauen<sup>3</sup>.

Zur Bewertung künftiger Vorhaben definiert das Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken Grundsätze<sup>4</sup>, die der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet dienen und als Bewertungsgrundlage bei potenziellen Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben herangezogen werden sollen.

Gemäß Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken handelt es sich bei dem Vorhabenstandort um einen Grundversorgungsstandort in nicht integrierter Lage<sup>5</sup>. Gleichwohl nimmt der Standort, wie in Kapitel 2 bereits dargelegt, eine auf die Grundversorgung ausgerichtete Versorgungsbedeutung für den nördlichen Stadtteil Burbach ein. Er besitzt damit einen Bezug zu den Wohnsiedlungsbereichen und ist zudem durch eine Bushaltestelle sowie den fußläufig erreichbaren Bahnhof Burbach-Mitte an das Saarbrücker ÖPNV-Netz angebunden. Aus versorgungsstruktureller Sicht handelt es sich um einen Standort, der das Nebenzentrum Burbach funktional ergänzt. Zu berücksichtigen ist dabei, dass es sich um einen über viele Jahre etablierten Einzelhandelsstandort handelt und folglich nicht um die Öffnung eines neuen Einzelhandelsstandortes. Um eine abschließende Aussage über die Kompatibilität mit dem Saarbrücker Einzelhandelskonzept treffen zu können, haben die Vorhaben die in den Grundsätzen formulierten Bedingungen zu erfüllen.

---

<sup>1</sup> vgl. Junker + Kruse (2015): Kurzfassung Einzelhandelskonzept 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken, S. 28

<sup>2</sup> ebd., S. 10 ff.

<sup>3</sup> ebd.

<sup>4</sup> ebd., S. 29 ff.

<sup>5</sup> ebd., S. 14

Für die **Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi Süd** am Vorhabenstandort Jakobstraße ist **Grundsatz 9** (Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen) einschlägig:

**„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. [...]“<sup>6</sup>.*

Bei diesem Vorhaben handelt es sich um eine Erweiterung eines seit mehreren Jahren bestehenden Lebensmitteldiscounters. Hinsichtlich möglicher Auswirkungen durch das Vorhaben ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass sich am Vorhabenstandort bislang sowohl der Lebensmitteldiscounter Aldi Süd als auch der Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount, die zusammen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rund 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 9,8 Mio. Euro Umsatz vorhielten, marktseitig etabliert hatten. Durch die jüngste Schließung des Lebensmitteldiscounters Netto Marken-Discount entfallen hier rund 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 2,1 Mio. Euro, die durch das Erweiterungsvorhaben Aldi Süd (+ 200 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) teilweise kompensiert werden. Das Vorhaben führt damit rechnerisch weder zu Verkaufsflächen- noch zu Umsatzzuwächsen<sup>7</sup> am Standort. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Vorhabens ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche – insbesondere das Nebenzentrum Burbach – und die Versorgungsstruktur nicht zu erwarten ist.

Für die **Ansiedlung eines Drogeriemarktes (dm)** am Vorhabenstandort Jakobstraße ist **Grundsatz 2** zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment einschlägig:

**„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. [...]“<sup>8</sup>*

<sup>6</sup> ebd., S. 33

<sup>7</sup> Für den Lebensmitteldiscounter Aldi Süd in der angestrebten Größenordnung kann eine maximale Flächenproduktivität von insgesamt rund 10.000 Euro / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesetzt werden, womit sich für das Gesamtvorhaben ein prognostizierter Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 9,5 Mio. Euro (vgl. u.a. Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2018/2019, S. 27ff). Damit liegt der prognostizierte Vorhabenumsatz leicht unter dem geschätzten Umsatz vor der Schließung des Netto Marken-Discounts.

<sup>8</sup> vgl. Junker + Kruse (2015): Kurzfassung Einzelhandelskonzept 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken, S. 30 ff.

Gemäß Grundsatz 2.1 sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen liegen, wobei sich die Dimensionierung nach der jeweiligen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches richten soll. Der einzige Drogeriemarkt im Stadtteil Burbach und auch im gesamten Stadtbezirk West hat bereits vor rund zwei Jahren geschlossen. Seitdem hat es keine neue Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Stadtbezirk West gegeben, da keine geeigneten Flächen verfügbar waren. Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat sich bemüht Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes innerhalb des Nebenzentrums Burbach, das gemäß Einzelhandelskonzept eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk West übernehmen soll, zu schaffen. Eine Standortalternativenprüfung der Landeshauptstadt Saarbrücken kam zu dem Ergebnis, dass es innerhalb des Nebenzentrums Burbach keine geeigneten Standorte für einen modernen und zukunftsfähigen Drogeriemarkt gibt<sup>9</sup>. Der zentrale Versorgungsbereich Nebenzentrum Burbach wird seiner Versorgungsfunktion im Bereich Drogeriewaren deshalb voraussichtlich auch zukünftig nicht ausreichend gerecht werden. Aus diesem Grund ist eine Ausnahme vom Grundsatz 2 in Betracht zu ziehen. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Standort Jakobstraße in der geplanten Dimensionierung kann der bestehenden räumlichen Unterversorgung im Stadtbezirk West, in dem rund 32.600 Menschen<sup>10</sup> leben, im Bereich Drogeriewaren entgegenwirken. Der Vorhabenstandort würde aus Einzelhandelssicht der funktionalen Ergänzung des durch kleinteilige Strukturen geprägten Nebenzentrums Burbach dienen und einen wichtigen Beitrag zur Versorgung im Bereich Drogeriewaren im Stadtteil Burbach bzw. im Stadtbezirk West leisten. Das Vorhaben wird voraussichtlich in der Lage sein, bislang abfließende Kaufkraft aufgrund der fehlenden relevanten Angebotsstrukturen im Bereich Drogeriewaren zurückzugewinnen<sup>11</sup>. Es kann schließlich davon ausgegangen werden, dass ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche – insbesondere das Nebenzentrum Burbach – und die Versorgungsstruktur nicht zu erwarten ist.

Für die **Ansiedlung eines Non-Food-Discounters der Fa. Tedi** am Vorhabenstandort Jakobstraße ist **Grundsatz 1** zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment (ohne Nahversorgungsfunktion) einschlägig:

---

<sup>9</sup> Landeshauptstadt Saarbrücken, 22. Sitzung des Konsultationskreises Einzelhandel am 18. Oktober 2017

<sup>10</sup> Angaben der Landeshauptstadt Saarbrücken, Amt für Entwicklungsplanung, Statistik und Wahlen (Stand: 31.01.2019)

<sup>11</sup> Gemäß Saarbrücker Einzelhandelskonzept liegt die Zentralität in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege im Stadtbezirk West bei 0,64, während die anderen Stadtbezirke Werte von über 1 erreichen (s. 49 ff.). Mit der Schließung des einzigen Drogeriemarktes im Stadtbezirk West ist die Zentralität weiter gesunken.

**„ Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ohne Nahversorgungsfunktion**

[...]

*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. Insbesondere mit Blick auf die Betriebsgrößenstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen dürften nur dann keine negativen Auswirkungen anzunehmen sein, wenn solche Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. [...]"<sup>12</sup>.*

Gemäß Grundsatz 1.3 dürfen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment unterhalb der Großflächigkeit auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden, sofern keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Der geplante Non-Food-Discounter soll eine Verkaufsfläche von maximal 500 m<sup>2</sup> umfassen, so dass es sich um einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt. Allerdings setzt sich das Angebot eines Non-Food-Discounters der Fa. Tedi aus einer Vielzahl von Sortimenten zusammen. Auch wenn dadurch, wie bereits erläutert (vgl. Kapitel 2), eine eindeutige Festlegung des Kernsortiments nicht möglich ist, besteht das Groß des Angebotes aus zentrenrelevanten Sortimenten. Zudem erreichen Non-Food-Discounter insgesamt relativ geringe Flächenproduktivitäten, so dass die warengruppenspezifischen Flächenproduktivitäten deutlich unter den branchenüblichen Flächenproduktivitäten liegen<sup>13</sup>. Die Verkaufsflächen des Tedi-Marktes in den einzelnen Sortimenten werden voraussichtlich z. T. deutlich unter 100 m<sup>2</sup> bzw. der Umsatz unter 0,2 Mio. Euro liegen. Es ist folglich davon auszugehen, dass sich keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ergeben, von denen sich plausibel auf mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche – insbesondere das Nebenzentrum Burbach – schließen lässt.

Für die **Ansiedlung eines Fachmarktes (Fressnapf)** am Vorhabenstandort Jakobstraße ist **Grundsatz 3** zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment einschlägig:

**„ 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 wer-*

<sup>12</sup> vgl. Junker + Kruse (2015): Kurzfassung Einzelhandelskonzept 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken, S. 29 ff.

<sup>13</sup> BBE Handelsberatung (2013): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013, München, S. 44.

*den. 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<sup>14</sup>.*

Gemäß Grundsatz 3 dürfen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich nicht um einen Sonderstandort gemäß Einzelhandelskonzept. Gleichwohl ist der Standort durch Einzelhandelsnutzung bereits vorgeprägt. Der geplante Fachmarkt liegt mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 500 m<sup>2</sup> unterhalb der Großflächigkeit. Zentrenrelevante Randsortimente werden bei Zoofachmärkten der Fa. Fressnapf üblicherweise nicht angeboten, so dass Grundsatz 3.3 bzw. Grundsatz 4 keine Anwendung findet. Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche – insbesondere das Nebenzentrum Burbach – und die Versorgungsstruktur sind aufgrund der vergleichsweise geringen Dimensionierung und der vollständigen Ausrichtung auf nicht-zentrenrelevante Sortimente nicht zu erwarten.

**Insgesamt ist festzuhalten, dass durch die geplanten Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur zu erwarten sind. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der begründeten einzelfallspezifischen Ausnahme sind die Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken (2015) vereinbar.**

## **4 Überprüfung der Kompatibilität mit dem Landesentwicklungsplan Saarland**

Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben i.S.v. § 11 (3) BauNVO, welche sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind gemäß Landesentwicklungsplan Saarland – Teilabschnitt „Siedlung“ 2006 (LEP) die Ziele des Kapitels 2.5 „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen“<sup>15</sup> zu beachten. Folgende Festlegungen sind für den vorliegenden Untersuchungsgegenstand relevant:

<sup>14</sup> vgl. Junker + Kruse (2015): Kurzfassung Einzelhandelskonzept 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken, S. 31 ff.

<sup>15</sup> Saarländischer Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ in Kraft getreten am 04. Juli 2006

(42) Z *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (**Konzentrationsgebot**).*

Die Landeshauptstadt Saarbrücken übernimmt gemäß LEP die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums. Das Konzentrationsgebot, Ziel 42, ist damit erfüllt.

(43) Z *Geschoss- und Verkaufsflächen mehrerer Einzelhandelseinheiten, die im räumlich-funktionalen Verbund zueinander stehen (Einzelhandelsagglomerationen), sind zusammenzuzählen.*

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Standortgemeinschaft mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rund 2.950 m<sup>2</sup>, sodass die weitere Kompatibilitätsprüfung sowohl den großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Lebensmitteldiscounter) als auch die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe (Drogeriemarkt, Zoofachmarkt und Non-Food-Discounter) umfasst.

(44) Z *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot**). Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen.*

Die größten Verkaufsflächenanteile der geplanten Vorhaben am Standort Jakobstraße (vgl. Kapitel 2) entfallen auf die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rund 950 m<sup>2</sup>), Gesundheit und Körperpflege (rund 550 m<sup>2</sup> Drogeriewaren) sowie zoologische Artikel (rund 500 m<sup>2</sup>). Das Verhältnis des warengruppenspezifischen Kaufkraftpotenzials im Stadtteil Burbach sowie im Stadtbezirk West zu dem geschätzten warengruppenspezifischen Vorhabenumsatz (Worst Case) der Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben stellt sich rechnerisch wie folgt dar:

### Einwohnerzahl

Stadtteil Burbach .....	ca. 15.500 <sup>16</sup>
Stadtbezirk West .....	ca. 32.600 <sup>17</sup>

<sup>16</sup> Angaben der Landeshauptstadt Saarbrücken, Amt für Entwicklungsplanung, Statistik und Wahlen (Stand: 31.01.2019)

<sup>17</sup> ebd.

**Kaufkraftpotenzial<sup>18</sup> in Saarbrücken**

Kaufkraftkennziffer .....	97,3
Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner und Jahr .....	2.311 Euro
insgesamt im Stadtteil Burbach .....	35,8 Mio. Euro
<i>insgesamt im Stadtbezirk West</i> .....	<i>75,2 Mio. Euro</i>
Drogeriewaren pro Einwohner und Jahr .....	258 Euro
insgesamt im Stadtteil Burbach .....	4,0 Mio. Euro
<i>insgesamt im Stadtbezirk West</i> .....	<i>8,4 Mio. Euro</i>
Zoologische Artikel pro Einwohner und Jahr .....	51 Euro
insgesamt im Stadtteil Burbach .....	0,8 Mio. Euro
<i>insgesamt im Stadtbezirk West</i> .....	<i>1,6 Mio. Euro</i>

**Erwarteter Umsatz (Worst Case)<sup>19</sup>**

Nahrungs- und Genussmittel.....	<b>9,5 Mio. Euro</b>
Drogeriewaren .....	<b>3,5 Mio. Euro</b>
Zoologische Artikel .....	<b>0,6 Mio. Euro</b>

Es zeigt sich, dass sich die prognostizierten Vorhabenumsätze im Rahmen der projektrelevanten Kaufkraft innerhalb des Stadtteils Burbach bewegen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass insbesondere der potentielle Drogeriemarkt eine Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk West einnehmen kann, da es dort bislang keinen Drogeriemarkt gibt.

Auf die übrigen Warengruppen bzw. Sortimente entfallen mit bis zu maximal 100 m<sup>2</sup> bzw. 0,2 Mio. Euro deutlich geringere warengruppenspezifische Verkaufsflächen und Umsätze, so dass auch für diese Sortimente anzunehmen ist, dass sich die potentiellen Umsätze deutlich im Rahmen der sortimentsgruppenspezifischen Kaufkraft innerhalb des Stadtteils Burbach bewegen. Damit ist das Kongruenzgebot, Ziel 44, erfüllt.

(45) Z *Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot).*

Wie bereits ausgeführt, liegt der Vorhabenstandort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das Nebenzentrum Burbach in rund 0,5 km Entfernung in Saarbrücken selbst. Es handelt sich bei dem Standort um einen bereits seit Jahren etablierten Einzelhandelsstandort. Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters

<sup>18</sup> Eigene Berechnungen nach IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2017

<sup>19</sup> Zur Berechnung des Umsatzes wurde auf betreiberspezifische Flächenproduktivitäten zurückgegriffen, die sich auch in sekundärstatistischem Datenmaterial diverser Einzelhandelsunternehmen wieder finden (dazu gehört u.a. Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2018/2019, S. 27ff.). Vor dem Hintergrund der aktuellen Wettbewerbssituation und der leicht unter dem Bundesdurchschnitt liegenden Kaufkraft wird für den Lebensmitteldiscounter (Aldi Süd) eine maximale Flächenproduktivität von rund 10.000 Euro / m<sup>2</sup>, für den Drogeriemarkt (dm) rund 6.300 Euro / m<sup>2</sup> und für den Zoofachmarkt (Fressnapf) rund 1.200 Euro / m<sup>2</sup> angesetzt.

Aldi Süd wird die Schließung des Lebensmitteldiscounters Netto Marken-Discount in Teilen kompensieren, so dass schließlich per Saldo keine Verkaufsflächen- bzw. Umsatzzunahmen im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel resultieren und negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Im Bereich Drogeriewaren ist festzustellen, dass es im gesamten Stadtbezirk West, in dem mehr als 30.000 Einwohnern leben, derzeit keinen Drogeriemarkt gibt. Folglich ist hier, nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund eines modernen und attraktiven Nahversorgungsangebotes, eine räumliche Unterversorgung zu attestieren. Der geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Vorhabenstandort gehen Bemühungen der Landeshauptstadt Saarbrücken voraus, einen geeigneten Standort innerhalb des Nebenzentrums Burbach zu realisieren. Eine Standortalternativenprüfung der Stadt hat ergeben, dass jedoch keine geeigneten Flächen in diesem zentralen Versorgungsbereich existieren. Um dennoch eine adäquate Versorgung im Bereich Drogeriewaren zu schaffen, wird ein Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs erwogen. Der Vorhabenstandort kann schließlich der funktionalen Ergänzung des Nebenzentrums Burbach dienen und einen wichtigen Beitrag zur Versorgung im Bereich Drogeriewaren im Stadtteil Burbach bzw. im Stadtbezirk West leisten. Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist vor dem Hintergrund fehlender relevanter Angebotsstrukturen und eines möglichen Rückgewinns bislang aus dem Stadtbezirk abfließender Kaufkraft im Bereich Drogeriewaren nicht zu erwarten.

Zoologische Artikel sind gemäß Saarbrücker Sortimentsliste als nicht-zentrenrelevante Sortimente definiert. Durch die Realisierung eines Zoofachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche deutlich unterhalb der Großflächigkeit und ohne zentrenrelevante Randsortimente können demnach negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Der Schwerpunkt des geplanten Non-Food-Discounters liegt im Bereich zentrenrelevanter Sortimente (vgl. Kapitel 2). Allerdings resultieren – wie bereits erläutert – durch die Vielzahl der angebotenen Sortimente geringe warengruppenspezifische Verkaufsflächen und Umsätze, so dass absatzwirtschaftliche Auswirkungen und damit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen unterhalb der Nachweisbarkeit liegen werden.

Damit ist das Beeinträchtigungsverbot, Ziel 45, für die Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben am Vorhabenstandort erfüllt.

*(46) Z Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (**städtebauliches Integrationsgebot**). Im Oberzentrum sowie in den Mittelzentren sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in den Nebenzentren zulässig, sofern sie bezüglich Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.*

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen bereits langjährig etablierten Einzelhandelsstandort im Bereich Jakobstraße. Er trägt bereits heute zu einer Ergänzung der Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen bei.

Der Vorhabenstandort befindet sich zwar in einer Siedlungsrandlage, weist aber einen funktionalen Bezug zu Wohngebieten insbesondere westlich der Jakobstraße auf. Zudem ist der Vorhabenstandort über eine Bushaltestelle auch mit dem ÖPNV gut zu erreichen. Ebenfalls liegt der

Bahnhof Burbach-Mitte in fußläufiger Erreichbarkeit. Das städtebauliche Integrationsgebot, Ziel 46, wird damit als erfüllt bewertet.

(52) Z *Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Vorranggebieten für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) gemäß Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ vom 13. Juli 2004 (Ziffern 70-78), widerspricht deren Zweckbestimmung, Betriebe aus dem industriell-produzierenden Sektor, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes anzusiedeln und ist daher unzulässig. Zur Sicherung dieser Flächen ist daher die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bauleitplanerisch auszuschließen.*

Der Vorhabenstandort befindet sich nicht in einem Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen gemäß Landesentwicklungsplan. Damit ist Ziel 52 erfüllt.

**Insgesamt ist somit festzustellen, dass das geplante Erweiterungsvorhaben mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Saarland zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels kompatibel ist.**

## **5 Schlussfolgerung und gutachterliche Empfehlung**

---

Durch die Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben am Vorhabenstandort Jakobstraße in Saarbrücken-Burbach ist ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher in negative städtebauliche Auswirkungen zu Lasten von zentralen Versorgungsbereichen und Versorgungsstrukturen voraussichtlich nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung einer begründeten einzelfallspezifischen Ausnahme sind die Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken und mit den Zielen gemäß Landesentwicklungsplan Saarland – Teilabschnitt „Siedlung“ 2006 (LEP), Kapitel 2.5 „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen“, vereinbar.

Ergänzend wird gutachterlicherseits empfohlen, im Zuge der geplanten Umstrukturierungsmaßnahmen am Vorhabenstandort die städtebauliche Anbindung an die Jakobstraße zu stärken. Dafür sollten die Parkplätze weiterhin im rückwärtigen Bereich liegen und neue Einzelhandelsbetriebe – insbesondere mit zentrenrelevantem Angebot (wie beispielsweise der Non-Food-Discounter Tedi) – nicht in der zweiten Reihe, sondern im direkten Verlauf an der Jakobstraße realisiert werden.