GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum „Rathausblock“ in Saarbrücken-Dudweiler

Untersuchung im Auftrag der Landeshauptstadt Saarbrücken

Bearbeitung

Elisabeth Kopischke
Stefan Kruse

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; info@junker-kruse.de

16. November 2020

1 Ausgangssituation

In der Landeshauptstadt Saarbrücken ist im Stadtteil Dudweiler die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes geplant. Der Standort liegt im Nordwesten, unmittelbar angrenzend an den gemäß Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken (EHK 2015) ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Dudweiler (Stadtbezirkszentrum). Dieser wird insbesondere auch aufgrund der Schließung des Lebensmittelsupermarktes auf der Saarbrücker Straße seiner Versorgungsaufgabe nur z. T. gerecht. Die Handlungsempfehlungen (vgl. EHK 2015, Kapitel 6.3.1, S. 122) beinhalten daher eine Sicherung und Stärkung des Stadtbezirkszentrums unter Berücksichtigung der einschlägigen Ziele und Grundsätze gemäß Einzelhandelskonzept.

Die Entwicklungsfläche für den Lebensmittelmarkt wird bereits in den textlichen Beschreibungen im Einzelhandelskonzept (vgl. dazu EHK 2015, Kapitel 4.3.1, S. 73f sowie Kapitel 6.3.1, S. 122) als „Fläche südlich der Rathausstraße“ und Optionsfläche für potenzielle Einzelhandelsnutzungen bezeichnet und für die „Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes“ bzw. als Potenzialfläche zur Stärkung des Stadtbezirkszentrums Dudweiler empfohlen.

In der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs 312.11.00 „Rathausblock“ im Stadtteil Dudweiler wird u. a. von der obersten Landesplanungsbehörde darauf hingewiesen, dass der Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gemäß der zeichnerischen Darstellung im Einzelhandelskonzept liegt, auch sei er keiner anderen Standortkategorie gemäß der Standortstruktur des Einzelhandelskonzeptes zugeordnet, so dass er einen städtebaulich nicht integrierten Standort darstellt. An einem solche würde die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Widerspruch zu landesplanerischen Zielsetzungen des LEP „Siedlung“ stehen.

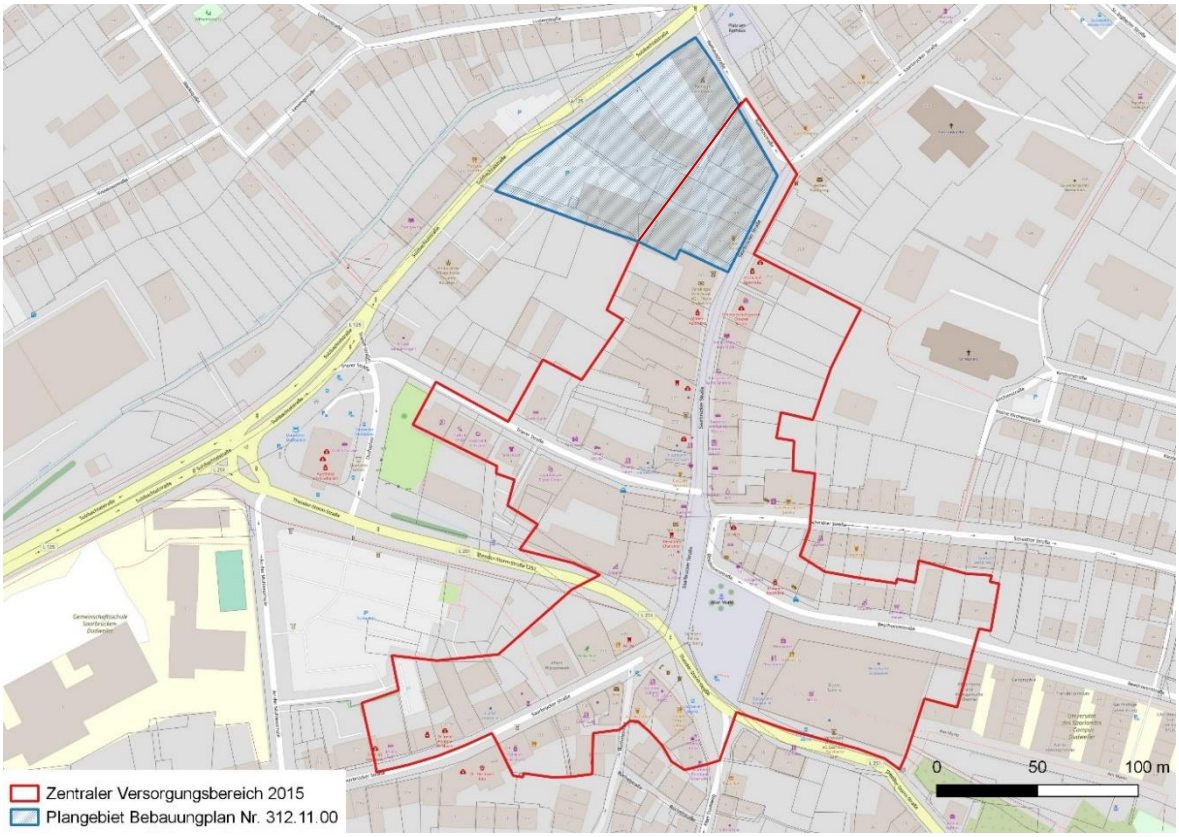
2 Einordnung des Plangebietes „Rathausblock“

Das Plangebiet „Rathausblock“ wird im Einzelhandelskonzept im Rahmen des Standortprofils des Stadtbezirkszentrums Dudweiler (Einzelhandelskonzept, Kapitel 4.2.1) ohne parzellenscharfe Abgrenzung als „Potenzialfläche, z. B. zur Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes“ ausgewiesen. Das impliziert, dass es eine potenzielle Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches darstellen kann, wenn entsprechend eine funktionale und städtebauliche An- und Einbindung der Nutzungen bzw. der Bebauung erfolgt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich im Falle des zentralen Versorgungsbereiches Dudweiler zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2015 zwar verschiedene Optionsflächen für Einzelhandelsentwicklungen im unmittelbaren Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches abzeichneten. Diese wurden seinerzeit jedoch nicht in die räumliche Abgrenzung aufgenommen, da vor allem die Möglichkeiten einer städtebaulichen Anbindung an die bestehende Geschäftslage nicht hinreichend konkret geklärt werden konnte.

Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund wird das Plangebiet (siehe dazu Karte 1) nachfolgend eingeordnet. Dabei sind auch die nachrichtlich aufgeführten und bereits im Einzelhandelskonzept dargelegten Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

Karte 1: Zentraler Versorgungsbereich Dudweiler (EHK 2015) und Plangebiet „Rathausblock“



Quelle: Darstellung Junker+Kruse auf Grundlage von © OpenStreetMap-Mitwirkende CC-BY-SA

2.1 Methodische Grundlagen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Die **Abgrenzung** sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches als städtebauliches Schutzgut (u .a. i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB, § 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Saarbrücken dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung der definierten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Saarbrücken weisen die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet eine funktionale Einheit mit einem breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen auf. Dazu zählt auch das Stadtbezirkszentrum Dudweiler.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereiches stellt einen notwendigen Schritt dar, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Wichtige Abgrenzungskriterien zentralen Versorgungsbereiche sind:

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und –präsentation

Bei der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches sind regelmäßig auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen eines zentralen Versorgungsbereiches stehen und diese – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf dieser Fläche sind nicht als Ausschlusskriterium zu werten.

2.2 Einordnung der Entwicklungsfläche

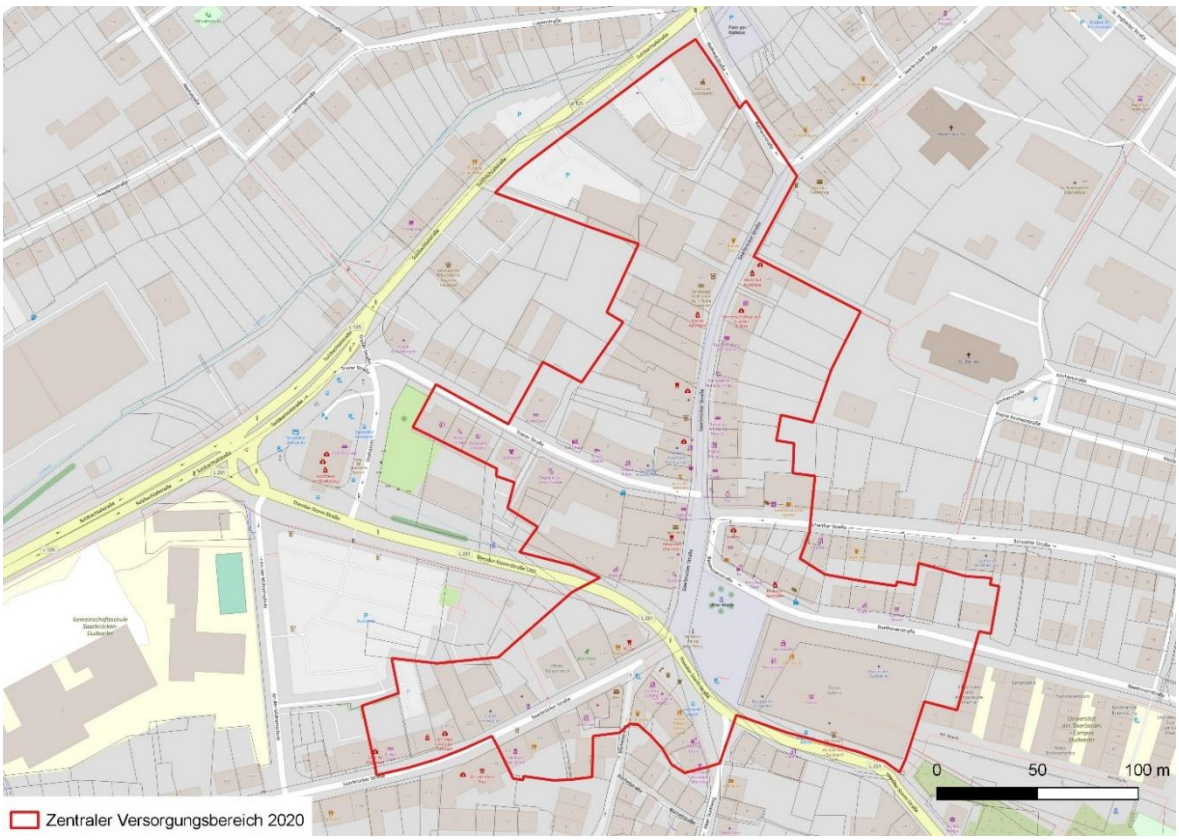
Das Einzelhandelsangebot des gewachsenen Zentrums im Dudweiler Ortskern ist insbesondere auf die Grundversorgung ausgerichtet. Dabei stellt der Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount in der Dudo-Galerie, nach der Schließung des Lebensmittelvollsortimenters Edeka an der Saarbrücker Straße, den einzigen Lebensmittelmarkt im zentralen Versorgungsbereich. Kleinflächige Filialbetriebe und inhabergeführte Anbieter ergänzen das Angebot. Flächen zur Entwicklung eines zeitgemäßen, großflächigen Lebensmittelmarktes, der einen unabdingbaren Beitrag als Frequenzerzeuger und zur Funktionsstärkung des Stadtbezirkszentrums leisten kann, sind innerhalb des abgrenzten zentralen Versorgungsbereiches gemäß EHK 2015 nach wie vor nicht ablesbar. Mit der Ansiedlung eines entsprechenden Einzelhandelsbetriebes im Bereich des Rathausblocks wird das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich durch einen zeitgemäßen Anbieter wesentlich ergänzt. Darüber hinaus wird die Funktion des Stadtbezirkszentrums – im Sinne der Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzepts – gestärkt und gesichert.

Das Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 312.11.00 „Rathausblocks“ wird im Nordwesten durch die Sulzbachtalstraße, im Nordosten durch die Rathausstraße, im Südosten durch die Saarbrücker Straße und im Süden durch die südliche Begrenzung des Grundstücks Saarbrücker Straße Nr. 267 begrenzt. Sie stellt ausgehend von der Saarbrücker Straße eine räumliche Erweiterung der gemäß EHK 2015 bestehenden Abgrenzung des Stadtbezirkszentrums Dudweiler nach Nordwesten dar.

Im Sinne der Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes sehen die vorliegenden Planungen mit neuen Fußwegeverbindungen eine gute Erreichbarkeit des geplanten Marktes vor allem von der Saarbrücker Straße und der Rathausstraße aus, vor. Dabei soll bei der Umsetzung des Projektes das denkmalgeschützte Gebäude „Nassauer Hof“ in der Saarbrücker Str. 267 in die Planung integriert werden, so dass eine Anbindung an die bestehende Geschäftslage entlang der Saarbrücker Straße sowie eine Einbindung in den räumlichen Kontext des bestehenden zentralen Versorgungsbereich erlangt wird. Durch die fußläufige Anbindung wird eine fußläufige Verknüpfung des Plangebietes bzw. des Lebensmittelmarktes mit dem übrigen zentralen Versorgungsbereich bzw. der bestehenden Geschäftslage (Saarbrücker Straße) erreicht.

Darüber hinaus sind im Bereich des Plangebietes neben der Einzelhandelsnutzung durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss in den Geschossen oberhalb des Marktes ergänzende Nutzungen wie Dienstleistungen / Büros und Wohnen vorgesehen, die dazu beitragen, dass dieser Bereich funktional in den zentralen Versorgungsbereich eingebunden wird. Vor dem Hintergrund der beschriebenen räumlichen Erweiterung, fußläufigen Einbindung und funktionalen Ergänzung und Anbindung des Rathausblocks ergibt sich für das Stadtbezirkszentrum Dudweiler aus gutachterlicher Sicht die nachfolgend dargestellte, modifizierte Abgrenzung (siehe dazu Karte 2), welche unter den Gesichtspunkten der Zentrenstärkung, der Funktionssicherung und der Multifunktionalität den gesamten Rathausblock (Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 312.11.00) einbezieht.

Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich Dudweiler (Abgrenzung 2020)



Quelle: Darstellung Junker+Kruse auf Grundlage von © OpenStreetMap-Mitwirkende CC-BY-SA

Die Abgrenzung des **zentralen Versorgungsbereiches Stadtbezirkszentrum Dudweiler** orientiert sich dabei weiterhin an bestehenden zentrenrelevanten Nutzungen (Einzelhandel,

Dienstleistung und Gastronomie) und berücksichtigt außerdem die zentrenstärkenden Einzelhandelsentwicklungen im Bereich Rathausblock. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich weiterhin vornehmlich entlang der zur Fußgängerzone ausgebauten Saarbrücker Straße zwischen der Rathausstraße im Norden und dem Alten Markt einschließlich der Dudo-Galerie. Im Norden umfasst sie zusätzlich den Rathausblock bis zur Sulzbachtalstraße und schließt das Grundstück Saarbrücker Straße Nr. 267 (als südliche Begrenzung des Rathausblocks) ein. Die südliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches umschließt die Saarbrücker Straße zwischen Theodor-Storm-Straße und der Straße An der Mühlenschule. Außerdem umfasst der zentrale Versorgungsbereich einen Teilbereich der Beethovenstraße nördlich der Dudo-Galerie und die Trierer Straße westlich der Saarbrücker Straße.

2.3 Fazit

Die gutachterlich empfohlene **Arrondierung der räumlichen Abgrenzung** ermöglicht durch die Integration einer Entwicklungsfläche für einen großflächigen Lebensmittelmarkt eine zukunftsfähige Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Stadtbezirkszentrums und gewährleistet, dass der zentrale Versorgungsbereich auch künftig seine Versorgungsfunktion im Bereich nahversorgungsrelevanter Angebote angemessen wahrnehmen kann. Die Entwicklungsfläche für den geplanten Lebensmittelmarkt fügt sich unter Berücksichtigung der Planungen städtebaulich in die bestehenden Strukturen des zentralen Versorgungsbereiches ein. Fußwegeverbindungen zwischen der Sulzbachtalsstraße, der Rathausstraße und der Saarbrücker Straße gewährleisten zusätzlich die städtebauliche Integration des Standortes sowie die Anbindung an die bestehende Geschäftslage. Die geplanten Einzelhandelsnutzungen sowie darüber hinaus auch ergänzende Nutzungen (überwiegend in den Obergeschossen: Dienstleistungen, Wohnen) bilden eine funktionale Ergänzung des Angebotes im zentralen Versorgungsbereich. Im Hinblick auf das Kriterium Multifunktionalität des zentralen Versorgungsbereiches sowie unter Berücksichtigung der hierarchischen Einordnung des zentralen Versorgungsbereiches als Stadtbezirkszentrum und der damit verbundenen Versorgungsbedeutung wird auch das Rathaus Dudweiler in die Abgrenzung einbezogen.

Aufgrund der funktional und städtebaulich begründeten Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Dudweiler wird eine **Vereinbarkeit mit Ziel 46 des LEP „Siedlung“** (Städtebauliches Integrationsgebot) erreicht, da es sich bei dem Standort des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes künftig um einen städtebaulich integrierten Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches handelt. Zudem ist die geplante Größenordnung des Lebensmittelmarktes von maximal 1.600 m² Verkaufsfläche der Versorgungsbedeutung des Stadtbezirkszentrums Dudweiler, welches mit dem Stadtteil Dudweiler ein Einzugsgebiet von rund 27.700 Einwohnern aufweist, angemessen.

Abschließend ist festzuhalten, dass die Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Dudweiler unter Berücksichtigung der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes der Umsetzung der Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken dient und somit auch uneingeschränkt mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar ist.