

Einzelhandels- konzept 2023

Der Landeshauptstadt
Saarbrücken

www.saarbruecken.de

Landeshauptstadt Saarbrücken
Stadtplanungsamt
Susanne Eisenbarth
Carmen Fricker
Rathausplatz 1
66111 Saarbrücken

Telefon +49 681 905-4019
Carmen.fricker@saarbruecken.de
www.saarbruecken.de

Bearbeitung:
Junker + Kruse
Stadtforschung Planung
Markt 5
44137 Dortmund

Projektleitung:
Elisabeth Kopischke
Stefan Kruse
info@junker-kruse.de
www.junker-kruse.de

Impressum

Herausgeberin Landeshauptstadt Saarbrücken

Redaktion Stadtplanungsamt

Layout und Satz Landeshauptstadt Saarbrücken

Druck

Bildnachweise Deckblatt Archiv Landeshauptstadt Saarbrücken

Auflage X.XXX

Erscheinungsdatum XX.XX.XXXX



Hinweise

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit werden keine männlichen und weiblichen Schriftformen verwendet. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Geschlechter angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 (2) sowie § 31 (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.

Datenschutzerklärung

Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Absatz 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lüdenscheid als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1(6) Nr.11 BauGB erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z. B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50
E-Mail: info@junker-kruse.de | www.junker-kruse.de

Inhalt

1	Anlass und Zielsetzung der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Saarbrücken	9
2	Übergeordnete Rahmenbedingungen und Zielaussagen.....	12
2.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung.....	12
2.2	Regionalplanung.....	14
2.3	Flächennutzungsplan.....	15
2.4	Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO)	15
2.5	Teilräumliches städtebauliches Entwicklungskonzept Innenstadt....	16
2.6	Teilräumliche Planungen	19
2.7	Folgerungen für das Einzelhandelskonzept.....	20
3	Methodische Vorgehensweise	21
4	Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung.....	22
4.1	Megatrends.....	22
4.2	Entwicklungen im Einzelhandel	26
4.3	Herausforderungen für die Stadt- und Zentrenentwicklung	34
4.4	Angebotsanalyse	35
4.5	Nachfrageanalyse.....	41
4.6	Prozessbegleitung	44
4.7	Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur	45
5	Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Saarbrücken	46
5.1	Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung.....	46
5.2	Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung.....	48
5.3	Einzelhandelsrelevante und sekundärstatistische Einordnung	51
5.4	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	53
6	Einzelhandelsangebot in Saarbrücken	55
6.1	Einzelhandelsrelevante Kennziffern.....	55
6.2	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes	59
6.3	Großflächiger Einzelhandel	61
6.4	Grundversorgungssituation.....	62
6.5	Analyse der Nachfrageseite.....	68
7	Die Bezirke und Stadtteile in Saarbrücken – Standortprofile.....	75
7.1	Standortprofil: Mitte.....	75
7.1.1	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptzentrum).....	79

7.1.2	Nahversorgung im Stadtbezirk Mitte	86
7.1.3	Sonderstandort Saarbaser	88
7.1.4	Sonstige Standorte/Fachmarktstandorte in Mitte	91
7.2	Standortprofil: Dudweiler	91
7.2.1	Stadtbezirkszentrum Dudweiler	96
7.2.2	Nahversorgung im Stadtbezirk Dudweiler	102
7.2.3	Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung Globus.....	103
7.3	Standortprofil: West	105
7.3.1	Stadtbezirkszentrum Burbach	109
7.3.2	Nahversorgung im Stadtbezirk West	115
7.3.3	Sonderstandort Saarterrassen	116
7.4	Standortprofil: Halberg	119
7.4.1	Nahversorgung im Stadtbezirk Halberg.....	123
7.4.2	Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung Globus.....	125
7.4.3	Sonstiger Standort/Fachmarktstandort in Halberg	126
8	Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Saarbrücken	127
9	Einzelhandelsentwicklungskonzept	135
9.1	Übergeordnetes Entwicklungsleitbild	135
9.2	Ziele zur Einzelhandelsentwicklung	137
9.3	Standortstruktur	143
9.3.1	Zentrale Versorgungsbereiche	145
9.3.2	Ergänzende Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten	154
9.3.3	Sonstige Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels/Standorte für Fachmärkte (großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten)	156
10	Saarbrücker Sortimentsliste	159
11	Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Saarbrücken	172
11.1	Definition einer Bagatellgrenze	172
11.2	Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ohne Nahversorgungsfunktion	174
11.3	Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten	176
11.4	Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.....	180

11.5 Grundsatz 4: Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (sog. Fachmärkte).....	181
11.6 Grundsatz 5: Einzelhandelsagglomerationen	183
11.7 Grundsatz 6: Zentrenrelevante Randsortimente in nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben; Kioske, Backshops.....	184
11.8 Grundsatz 7: Tankstellenshops	184
11.9 Grundsatz 8: Annexhandel/Werksverkauf	184
11.10 Grundsatz 9: Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen	185
11.11 Prüfschema zur ersten Bewertung von zukünftigen Einzelhandels-ansiedlungs-, Erweiterungs- und/oder Verlagerungsvorhaben im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes	187
12 Schlusswort.....	188
13 Die planungsrechtliche Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes ..	191
13.1 Anwendung des § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO	191
13.2 Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO.....	192
13.3 Anwendung des § 15 BauNVO.....	192
13.4 Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB	192
13.5 Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB	193
13.6 Definition der „Zentralen Versorgungsbereiche“	194
13.6.1 Möglicher Geltungsbereich von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels	195
13.6.2 Festsetzungsinhalte	196
13.7 Besondere Anforderungen an die Begründung und Abwägung	196
14 Verzeichnisse	198
Anhang	201
14.1 Abkürzungen.....	201
14.2 Legende.....	202
14.3 Glossar - Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe.....	203
14.4 Anforderungen an städtebauliche Wirkungsanalysen	208

1 Anlass und Zielsetzung der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Saarbrücken

Der Einzelhandel ist anhaltend durch eine hohe Dynamik geprägt. Dies führt bundesweit und so auch in der Landeshauptstadt Saarbrücken zu Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft. Allgemein ablesbare Trends zeigen sich auf der Angebotsseite (u. a. Globalisierung und Konzentrationsprozesse, Veränderung von Betriebsformen und -typen, Rückgang der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe, Entwicklung des Onlinehandels) sowie auf der Nachfrageseite (u. a. demografischer Wandel, verändertes Einkaufsverhalten, Individualisierungsverhalten). Diese wurden bzw. werden durch Megatrends (wie insbesondere Verkehrswende, Klimawandel, Wandel der Arbeitswelt, Knappheit in öffentlichen Haushalten) und Krisen, wie die Coronapandemie, den Ukrainekrieg, die Energiekrise und die Inflation verschärft bzw. beschleunigt. Auch haben sich seit der Verabschiedung des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken im Jahre 2014 Veränderungen auf der bauplanungsrechtlichen Seite eingestellt. Daneben stehen betriebliche Zielvorstellungen nicht immer im Einklang mit städtebaulichen Zielvorstellungen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen.

Die Versorgungsstruktur in der Landeshauptstadt Saarbrücken ist geprägt durch städtische Zentren (zentrale Versorgungsbereiche) sowie ergänzende Standorte (Nahversorgungsstandorte, Sonderstandorte). Unter Berücksichtigung der bundes- und landesplanungsrechtlichen Vorgaben gilt es, diese im Sinne der **Europäischen Stadt** zu sichern und zu stärken. Daher wurde beschlossen, das kommunale Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2014 fortzuschreiben. Somit soll das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken auch künftig als fundierte Bewertungsgrundlage für die Steuerung von Einzelhandelsvorhaben dienen und Stadtverwaltung und Politik die Möglichkeit bieten, frühzeitig potenzielle Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet einzuschätzen. Es bildet eine Orientierungshilfe für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Fragestellungen der Stadtentwicklung und trägt zur Planungs- und Investitionssicherheit bei.

Insbesondere auch mit Blick auf die sich abzeichnenden Veränderungen in der Handelsstruktur zeigt sich im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung unter Berücksichtigung des Zentrumschutzes sowie einer Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung ein besonderer **Steuerungsbedarf für Einzelhandelsnutzungen**. Denn nicht zuletzt weisen städtebaulich nicht integrierte Standorte wie auch andere Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer Wettbewerbs- und Entwicklungsfähigkeit (z. B. niedrigere Miet- und Grundstückspreise, geringere Betriebs- und Personalkosten, mehr Stellplätze oder größere Flexibilität bei Erweiterungen) häufig eine potenzielle Überlegenheit gegenüber Standorten in gewachsenen städtischen Zentren auf. Schließlich können Angebotsüberschneidungen zentren- bzw. auch nahversorgungsrelevanter Sortimente an städtebaulich nicht integrierten Standorten mit Angeboten in zentralen Versorgungsbereichen und an integrierten

Standorten kurz- bis mittelfristig einen (weiteren) Bedeutungs- bzw. Funktionsverlust zentraler Versorgungsbereiche forcieren, der sich in Form von sinkendem Angebotsniveau, zunehmenden Leerständen und Trading-Down-Tendenzen widerspiegelt.

Eindeutige politische und planerische Aussagen bzw. ein vom Rat der Stadt beschlossenes, gemeinschaftlich getragenes, klares Konzept mit verbindlichen Aussagen zur zukünftigen räumlichen, quantitativen und qualitativen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sollen auch künftig zur Sicherung und Stärkung von Einzelhandelsstrukturen beitragen. Ein kommunales Einzelhandelskonzept stellt so eine zumeist unverzichtbare Voraussetzung für sachgerechte, gemeindliche Planungen zur Steuerung des Einzelhandels dar und trägt zu einer Planungs- und Investitionssicherheit bei. Eine rechtliche Bindungswirkung entwickelt sich dabei durch die Umsetzung des Konzeptes in der Bauleitplanung. Entsprechend der systematischen Stellung in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB stellt das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept, das **methodisch fehlerfrei und in sich widerspruchsfrei** sein muss, dabei einen **Abwägungsbelang** dar. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass eine widersprüchliche Handhabung bei der Umsetzung des Konzeptes, etwa durch **Abweichen bei Einzelvorhaben nach Belieben**, dessen **Tauglichkeit** (in Zukunft) in Frage stellen kann. Dabei mag eine einmalige, städtebaulich begründete und dem Rat der Stadt **bewusste Abweichung** noch nicht zwangsläufig zur Unwirksamkeit eines Einzelhandelskonzeptes führen. Allerdings ist herauszustellen, dass ein Einzelhandelskonzept seine Steuerungswirkung jedenfalls dann verliert, wenn dieses durch „Teilplanungen und –genehmigungen derartig durchlöchert ist, dass von einem noch immer verfolgten Konzept ernstlich nicht mehr die Rede sein kann“¹.

Auf Basis einer dezidierten Einzelhandelsanalyse soll die Untersuchung Strategien zur Einzelhandelsentwicklung bzw. letztlich auch zur Stadtentwicklung in der Landeshauptstadt Saarbrücken unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen (u. a. BauGB, BauNVO, Landesentwicklungsplan Saarland, Teilabschnitt Siedlung), demografischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen aufzeigen. Dabei sind die übergeordneten, städtebaulichen Zielvorstellungen der Landeshauptstadt Saarbrücken wichtige Bestandteile einer gemeinschaftlich getragenen, nachhaltigen Einzelhandelspolitik. Dazu gehören insbesondere

- die Sicherung und Stärkung einer attraktiven Innenstadt mit ihrem Hauptgeschäftszentrum,
- die Sicherung und Weiterentwicklung einer weitgehend flächendeckenden und ausreichenden Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet sowie auch
- die gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen Einzelhandels mit Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die im Sinne einer Arbeitsteilung die zentrenrelevanten Funktionen ergänzen (nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Nahversorgung).

¹ Vgl. Nds OVG, Beschluss vom 18.11.2013 – AZ 1 LA 43/13, juris Rdnr. 15

Vor allem ermöglicht die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken weiterhin, mit einem möglichst hohen Grad an Planungs- und Rechtssicherheit z. B. Bebauungspläne zu ändern oder auch neu aufzustellen, sofern der Einzelhandel in diesem Zusammenhang eine Bedeutung hat. Auf Basis eines vom Rat der Stadt – als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB – beschlossenen Einzelhandelskonzeptes, ist die Landeshauptstadt Saarbrücken in der Lage, für den weitaus größten Teil der zukünftigen Anfragen, Entscheidungen zu Fragestellungen der Einzelhandelssteuerung herbeizuführen und dies auch im möglichen Bauleitplanverfahren zu begründen, ohne für den Einzelfall die städtebauliche Verträglichkeit belegt oder widerlegt zu haben². Dies „entlastet“ die Stadt von der häufig strittigen Auseinandersetzung mit einzelfallbezogenen Wirkungsanalysen, die sehr häufig zu anderen Ergebnissen kommen als die Zielsetzungen, die das Einzelhandelskonzept unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Situation für den betrachteten Standort vorgibt.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept umfasst zunächst eine Analyse des einzelhandelsrelevanten Angebotes sowie der nachfrageseitigen Daten (siehe dazu Kapitel 5 und 6). Auf dieser Basis findet eine Bewertung von Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Saarbrücken statt (siehe dazu Kapitel 8). Darauf aufbauend werden die konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelskonzeptes (Ziele, Standortmodell, Definition der zentralen Versorgungsbereiche und sonstiger Entwicklungsbereiche im Stadtgebiet, die Sortimentsliste sowie die Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) definiert (siehe dazu Kapitel 9 – 11).

² Urteil des BVerwG vom 26.03.2009 – AZ 4 C 2.07

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen und Zielaussagen

Im Rahmen des Planungssystems im Saarland stehen stadtentwicklungsplanerische Entscheidungen, insbesondere auch vor dem Hintergrund der Einzelhandelssteuerung, im Bezug zu übergeordneten Planungen, auf Landes-, regionaler und kommunaler Ebene.

2.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“, vom 04. Juli 2006 legt „textliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das gesamte Landesgebiet fest³, die die Siedlungsentwicklung unmittelbar oder mittelbar zum Planungsgegenstand haben oder diese berühren. Die textlich festgelegten Ziele und Grundsätze werden durch zeichnerische Festlegungen konkretisiert und veranschaulicht.“ (vgl. dazu Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“, Pkt. 1.2).

Wesentliche Inhalte des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Siedlung“, sind:

- die Festlegung von zentralen Orten unterschiedlicher Stufe,
- die Festlegung von raumordnerischen Siedlungsachsen,
- die Festlegung von Raumkategorien,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen,
- die Festsetzung von Zielgrößen für den Wohnungsbedarf,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Vor dem Hintergrund der Einzelhandelssteuerung ist somit hervorzuheben, dass durch die Festlegung der zentralen Orte eine Versorgung der Bevölkerung mit einem ausgewogenen Warenangebot, sozialen, kulturellen und wirtschaftsbezogenen Einrichtungen und Dienstleistungen sowie eines entsprechenden Wohnungsangebotes im Sinne des dezentralen Konzentrationsgebotes auf kurzem Wege sichergestellt wird. Die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen trägt dazu bei, dass in allen Landesteilen eine bedarfsorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine ausgewogene und breit gefächerte, nach Zentralörtlichkeit differenzierte Einzelhandelsstruktur sichergestellt wird.

Saarbrücken wird als Oberzentrum mit oberzentralem Verflechtungsbereich (Oberbereich) festgelegt. Im Saarland ist Saarbrücken das einzige Oberzentrum. Der Oberbereich umfasst alle saarländischen Mittel- und Nahbereiche. Als Zentraler Ort

³ Siehe dazu: Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 14. Juli 2006, S. 963ff)

höchster Stufe übernimmt Saarbrücken gleichzeitig Versorgungsfunktionen nachrangiger Zentraler Orte.

Im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ (Pkt. 2.1.2), wird darauf hingewiesen, dass die oberzentrale Bedeutung, aufgrund der Ausstattung an Gütern und Dienstleistungen des höheren, spezialisierten Bedarfs, auch über die Landesgrenzen hinaus - in Teilbereiche Lothringens und von Rheinland-Pfalz - ausstrahlt.

Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“, empfiehlt in seinem Grundsatz (49) die Aufstellung von kommunalen Einzelhandelskonzepten zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Eine interkommunale Abstimmung ist i. S. v. § 2 (2) BauGB und § 34 (3) BauGB im entsprechenden Planungsfall durchzuführen. Einzelhandelsentwicklungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO sind gemäß Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Siedlung“ (Pkt.2.5.2) Ziel (42), im Oberzentrum Saarbrücken gemäß des Konzentrationsgebotes zulässig. Darüber hinaus müssen Einzelhandelsentwicklungen dem raumordnerischen Kongruenzgebot, dem Beeinträchtigungsverbot sowie dem städtebaulichen Integrationsgebot entsprechen. Damit räumt die Landesplanung städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorten und damit nicht zuletzt den zentralen Versorgungsbereichen (wie der Saarbrücker Innenstadt) den Vorrang ein. Mit dem Ziel städtebauliche und funktionale Beeinträchtigung von „Innerortslagen“ auszuschließen, kommen an städtebaulich nicht integrierten Standorten lediglich großflächige Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in Betracht (z. B. Möbel-/ Einrichtungshäuser, Bau- und Gartenmärkte). In Anlage 7 werden in einer schematischen Übersicht zentrenrelevante Sortimente dargestellt, die i. d. R. Innenstadtlagen prägen und eine hohe Besuchsattraktivität implementieren. Diese Liste ist auf kommunaler Ebene auf Grundlage der örtlichen Situation zu überprüfen und entsprechend festzulegen.

Schließlich beinhaltet der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“, auch ein Verbot für Einzelhandelsansiedlungen in Vorranggebieten für Gewerbe und Industrie (VG) gemäß Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“, und wirkt darauf hin, dass innerhalb bauleitplanerisch ausgewiesenen bzw. auszuweisenden gewerblichen Bauflächen (gem. §§ 8+9 BauNVO) Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen werden.

Die Landesregierung des Saarlandes hat am 18. Juli 2023 den 1. Entwurf des Landesentwicklungsplans (LEP) Saarland 2030, einschließlich der Planbegründung, der textlichen und zeichnerischen Festlegungen und des Umweltberichtes zur Kenntnis genommen und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Diese wird derzeit (bis zum 30. November 2023) durchgeführt.

Ziel der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans ist dessen Aktualisierung als strategisches Lenkungs- und Koordinierungsinstrument hinsichtlich der aktuellen Herausforderungen des demografischen Wandels, des Klimawandels, der Energiewende, der Sicherung der Daseinsvorsorge, der Finanzknappheit des Landes und

der Kommunen in Bezug auf ihre räumlichen Auswirkungen und Anforderungen an die Raumstruktur des Saarlandes.⁴

Im „neuen“ Landesentwicklungsplan werden die Teilabschnitte „Umwelt“ und „Siedlung“ zusammengefasst. Leitgedanke ist eine ziel- und bedarfsorientierte soziale, infrastrukturelle wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Entwicklung des Landes. Der Landesentwicklungsplan gilt für das gesamte Saarland und ist Grundlage für Regionalpläne und kommunale Bauleitplanung⁵. Bis zur Beschlussfassung der Fortschreibung hat der bestehende Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ Gültigkeit.

2.2 Regionalplanung

Im Bereich des Regionalverbandes Saarbrücken wird die interkommunale Zusammenarbeit gefördert. Vertreterinnen und Vertreter der zehn Städte und Gemeinden im Regionalverband, Landesplanungsbehörde, Regionalverband und der Industrie- und Handelskammer bilden seit 2017 eine interkommunale Steuerungsgruppe, die sich mit der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung im Regionalverband beschäftigt.

Im Jahr 2022 wurde in einer Kooperationsvereinbarung festgehalten, dass dieses Gremium – ähnlich wie der Konsultationskreis Einzelhandel der Landeshauptstadt Saarbrücken – zum einen bei Anfragen zu Vorhaben, die nicht eindeutig (d. h. ohne Gutachten) mit dem Standortkonzept bzw. den Ansiedlungsregeln konform gehen oder zum anderen bei der geplanten Ausweisung neuer zentraler Versorgungsbereiche/Ergänzungsstandorte gem. BauNVO, konsultiert wird und einen aktiven Part bei der Vorhabenbewertung übernehmen soll.

Die Sitzungen des Steuerungsgremiums finden bei Bedarf auf Einladung der Geschäftsstelle, die im Fachdienst 60 - Regionalentwicklung und Planung des Regionalverbandes Saarbrücken angesiedelt ist, statt. In den letzten Jahren wurden insbesondere folgende Untersuchungen im Bereich des Themenfeldes Einzelhandel/Zentrenentwicklung durchgeführt, die zur Bearbeitung künftiger Fragestellungen herangezogen werden können:

- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Einzelhandelsuntersuchung im Regionalverband Saarbrücken; Juni 2017
- Junker+Kruse: Anforderungen an raumordnerisch-städtebauliche Verträglichkeitsgutachten, Februar 2021
- Modellvorhaben der Raumordnung (MORO): Raumentwicklung und Raumordnung in Grenzregionen stärken: zwei deutsch-französische Planspiele

⁴ Quelle: <https://beteiligung-regionalplan.de/saarland3/> (Zugriff 11/2023)

⁵ siehe dazu: https://www.saarland.de/mibs/DE/aktuelles/newsletter/medieninformationen/_documents/2023/pm139_2023-08-22-LEP.html

- mot/Junker+Kruse: Vergleichende Studie über die Planungs- und Genehmigungspraxis bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Eurodistrict SaarMoselle,, März 2022

2.3 Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP) des Regionalverbandes Saarbrücken** stellt für das Saarbrücker Stadtgebiet die verschiedenen Bauflächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 1 BauNVO dar:

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen

Die Entwickelbarkeit von Standorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe beruht auf den Festsetzungen zu den Baugebieten (§§ 2-11 BauNVO). Besondere Festsetzungen hinsichtlich der Einzelhandelssteuerung im FNP des Regionalverbandes Saarbrücken stellen die Sondergebiete mit spezifischen Zweckbestimmungen dar (z. B. Einkaufszentrum oder Bau- und Gartenmarkt).

Eine Ausweisung bzw. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche findet sich nicht im FNP des Regionalverbandes Saarbrücken.

2.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO)⁶

„Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 6. Dezember 2011 das „Städtebauliche Entwicklungskonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken“ (SEKO) für die Gesamtstadt, das „Teilräumliche Entwicklungskonzept Innenstadt“ und die daraus abgeleitete Abgrenzung des Stadtumbaugebiets „Stadtmitte am Fluss“ beschlossen.“

Das SEKO vertieft die Zielaussagen des am 16.12.2008 beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Es befasst sich vor allem mit allgemeinen Rahmenbedingungen und Zielen der städtebaulichen Entwicklung in der Landeshauptstadt Saarbrücken. Es werden zentrale Maßnahmen bzw. Projekte für die Stadterneuerung und die allgemeine Stadtentwicklung abgeleitet und dargestellt. Die allgemeinen Rahmenbedingungen und Ziele sind langfristig angelegt, die Maßnahmen haben eine mittelfristige Zielperspektive.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept wird nicht rein deduktiv aus dem Stadtentwicklungskonzept abgeleitet, sondern ist das Ergebnis eines Gegenstromprinzips zwischen zehn Handlungsfeldern des Stadtentwicklungskonzeptes und zwölf städtebaulichen Fachplanungsschwerpunkten. Dazu gehört beispielsweise auf der einen

⁶ Vgl. dazu: https://www.saarbruecken.de/rathaus/stadtentwicklung/stadtteilentwicklung/staedtebauliches_entwicklungskonzept (Zugriff 11/2023)

Seite das Leitziel zur Stärkung der Wirtschaft (STEK) und auf der anderen Seite das Handlungsfeld Einzelhandel (SEKO).

Die Leitlinien zur Nahversorgung (2008), als vom Stadtrat beschlossenes Grundsatzpapier, wurden bereits in das Einzelhandelskonzept des Landeshauptstadt Saarbrücken 2015 integriert und finden auch im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung eine inhaltliche Fortführung. Sie beinhalten folgende Grundsätze zur Sicherung der Lebensmittelversorgung in Saarbrücken:

- Sicherung der fußläufigen Versorgung
- Verhaltene Angebotsausweisung
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtungsverbot
- Zentralitätsgebot
- Ausschluss von Lebensmittelmärkten
- Vermeidung von Angebotskonzentrationen
- Stadtteilmarketing
- Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche
- Regionale Abstimmungen

Diese Grundsätze finden sich weitestgehend im Handlungsfeld Einzelhandel (SEKO, S. 209 ff) wieder. Als allgemeine Leitlinien werden auch hier die fünf Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert (Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsgebot, Kongruenzgebot, Abstimmungsgebot).

Spezifische Ziele sind das „Festhalten an der wohnortnahen und fußläufig erreichbaren Nahversorgung“ und der „Schutz von Standorten in Zentrenlagen“. Dazu soll das bauplanungsrechtliche Instrumentarium (u. a. § 11 (3) BauNVO, § 34 (3) BauGB, § 9 (2a) BauGB) Anwendung finden.

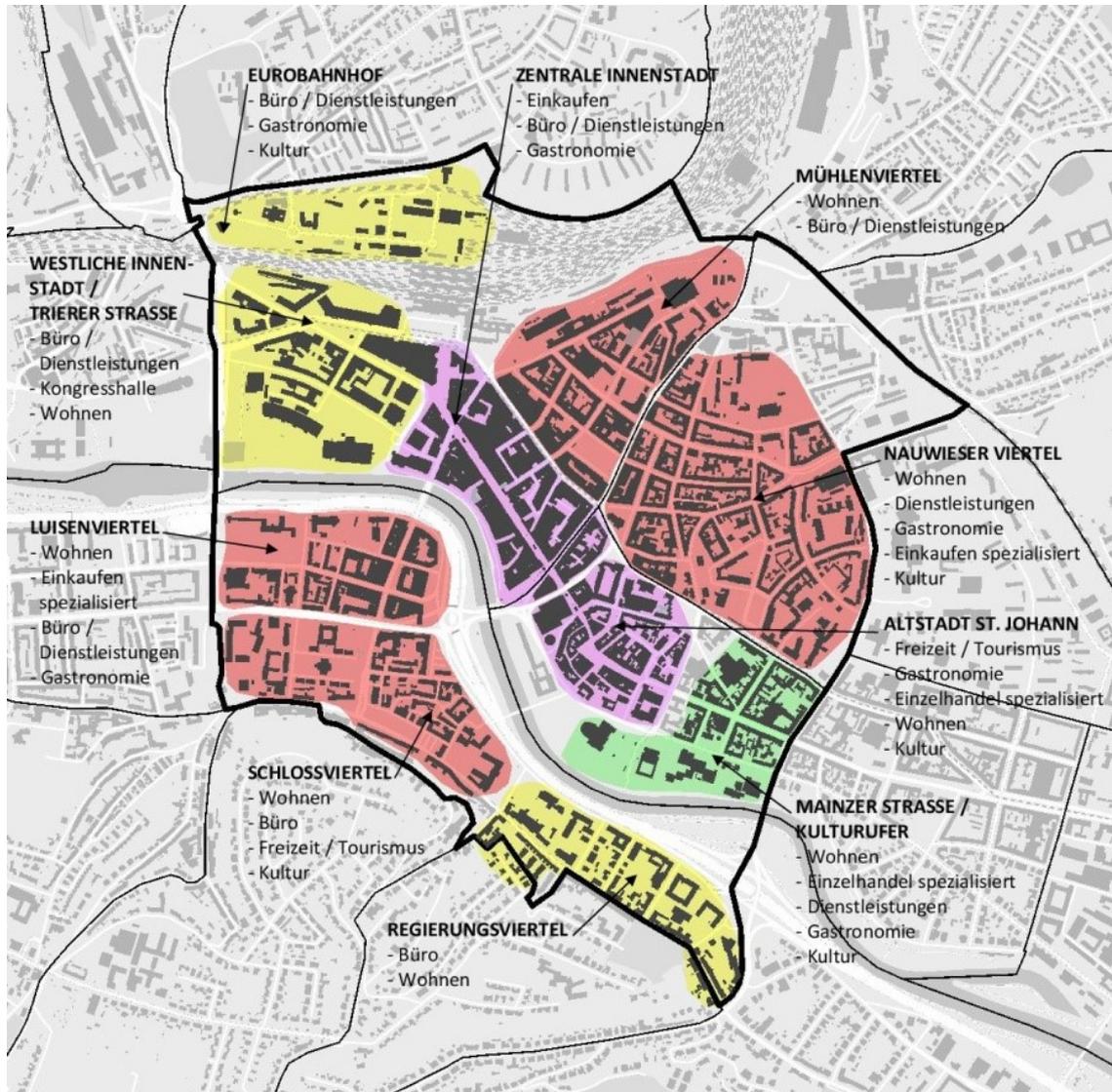
Der Konsultationskreis Einzelhandel wird als Gremium zur Umsetzung und Sicherung des Handlungsfeldes angeführt. In den Leitlinien zur Nahversorgung werden die Aufgaben bzw. der Arbeitsablauf und die Zusammensetzung des Konsultationskreises dargestellt. Darüber hinaus wird auch der regionalen Vernetzung und Beteiligungsverfahren gemäß BauGB im Zusammenhang mit relevanten Einzelhandelsvorhaben eine hohe Bedeutung zugewiesen.

2.5 Teilräumliches städtebauliches Entwicklungskonzept Innenstadt

Das teilräumliche städtebauliche Entwicklungskonzept Innenstadt (TEKO) 2018 aktualisiert das 2011 vom Stadtrat beschlossene TEKO Innenstadt. Es umfasst eine vertiefende Darstellung über Rahmenbedingungen, Probleme und zukünftige Chancen der städtebaulichen Entwicklung der Saarbrücker Innenstadt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der Gesamtbetrachtung keine Definition bzw. Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (u. a. i. S v. § 11 (3) BauNVO) zugrunde liegt, sondern dass in den Analysen und Bewertungen eine Definition der Innenstadt

nach statistischen Distrikten vorgenommen wurde, die weiter gefasst ist als der zentrale Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept.

Abbildung 1: Betrachtungsgebiet des teilsräumlichen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (TEKO)



Quelle: StA61/Heidrun Stern : https://www.saarbruecken.de/rathaus/stadtentwicklung/stadtteilentwicklung/staedtebauliches_entwicklungskonzept/teil_staedtebauliches_entwicklungskonzept (Zugriff 11/2023)

Die Ableitungen der Handlungsfelder und Handlungsräume in der Innenstadt basieren auf den zugewiesenen städtebaulichen Funktionen der Innenstadt im SEKO. Entsprechend wird im Rahmen der Leitlinien zur Innenstadt entwickelt folgendes herausgestellt:

“Eine der wichtigsten Erkenntnisse aus der Analyse ist, dass das Schrumpfen der Bevölkerung zu einem Paradigmenwechsel der Stadtentwicklung führen muss. Statt der Organisation des Wachstums durch neue Flächen und Straßen nach Außen ist nun eine qualitative Verdichtung nach Innen geboten – durch behutsame Weiterentwicklung des Bestehenden auf der Grundlage der landschaftlichen und

siedlungsgeschichtlichen Situation. Das Leitbild ist die kompakte europäische Stadt, wie sie auch in der Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt postuliert wurde⁷.

Als engere städtebauliche Ziele werden daraus im Rahmen des TEKO vier wesentliche Strategien abgeleitet⁸:

- Eine stärkere Beachtung und Förderung der vorgefundenen Zentrenstruktur. Lebendige Stadtteile entstehen durch funktionierende und attraktive Zentren (Nebenzentren und Nahbereichszentren).
- Eine Würdigung der besonderen Rolle der Innenstadt, die als Oberzentrum Motor und Aushängeschild für die gesamte Region ist. Diese Funktionen müssen gewährleistet und ausgebaut werden.
- Die Ausweisung von Bauflächen nur noch an städtebaulich/ökologisch und wirtschaftlich langfristig tragbaren Standorten (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Eine deutliche interkommunale bzw. regionale Orientierung der Aktivitäten.

Im TEKO werden auch Ziele und Chancen für die Innenstadt im Handlungsfeld Einzelhandel aufgeführt. Diese nehmen direkten Bezug zum Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken (2015), welches am 13.10.2015 beschlossen wurde.⁹ Sie greifen die darin aufgeführten Ziele, die Standortstruktur mit der Einordnung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, und die Ansiedlungsregeln für den Einzelhandel auf. Insbesondere werden auch – im Sinne einer abgestimmten Planung – die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie die einzelhandelsspezifischen Entwicklungsziele dargestellt.

Im Teilräumlichen städtebaulichen Entwicklungskonzept Innenstadt wird somit weiterhin festgehalten, dass die Saarbrücker Innenstadt neben den unbestrittenen Stärken als einzige 1-A Lage der Region auch städtebauliche Schwächen aufweist, die sich langfristig im Wettbewerb der Städte und Regionen nachteilig auswirken können.

Für die Innenstadt wurden daher die folgenden räumlichen Handlungsschwerpunkte identifiziert:

- Zentrale Innenstadt
- Mühlenviertel
- Westliche Innenstadt/Messe- und Kongresszentrum
- Alt-Saarbrücken/Innenstadt

⁷ Landeshauptstadt Saarbrücken (2011): Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken – Gesamtstadt, Beschluss des Stadtrates vom 16.12.2011, S. 194

⁸ Landeshauptstadt Saarbrücken (2018): Teilräumliches städtebauliches Entwicklungskonzept Innenstadt, S. 128

⁹ Ebenda, S. 139ff

Im Nauwieser Viertel und am St. Johanner Markt wurden keine gravierenden Stadterneuerungsaufgaben gesehen. Für die an die Innenstadt angrenzenden Gebiete Malstatt, Alt-Saarbrücken/Tallage und Mainzer Straße/Osthafen wurden eigene Konzepte erstellt.¹⁰

2.6 Teilräumliche Planungen

Stadtteil- und Quartiersentwicklungskonzepte sollen zur Verbesserung der Lebensqualität und -chancen der Menschen beitragen. Sie befassen sich vorrangig mit der Aufwertung der Wohnqualität und der Verbesserung von Bildungs- und Betreuungsangeboten. Der Einzelhandel ist dabei nur eine Facette in einem umfangreichen Handlungspaket. Im Saarbrücker Stadtentwicklungskonzept sind „lebendige Stadtteile“ ein erklärtes Ziel:

- Um die Lebensqualität zu verbessern, will Saarbrücken die charakteristischen Ausprägungen der Stadtteile, die Wohnqualitäten, die Qualität der Freiräume, die kulturelle Identität und die Stadtteilkultur stärken. Hierfür sollen die Stadtteilzentren als Versorgungsschwerpunkte und Identifikationsräume, die Freizeit- und Sportinfrastruktur sowie soziale Dienste und Infrastruktur für alte Menschen in den Stadtteilen weiterentwickelt werden.
- Um die Lebenschancen zu verbessern, will Saarbrücken die ortsansässigen Unternehmen und Betriebe unterstützen sowie die lokale Ökonomie, die Beschäftigungs- und Bildungsangebote sowie die Gesundheitsförderung in den Stadtteilen fördern.

Saarbrücken konnte durch die Teilnahme an Förderprogrammen wie URBAN I und II (Burbach, Dudweiler), Stadtumbau West (Burbach) und insbesondere Soziale Stadt (Brebach, Burbach) sowie seit mehr als 30 Jahren in Zusammenarbeit mit Gemeinwesenprojekten in der integrierten Stadtteilentwicklung Erfahrungen sammeln. Im Rahmen der Förderprogramme entstanden für die genannten Stadtteile integrierte Handlungskonzepte.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken erstellt – teilweise unter Nutzung von Förderprogrammen – integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte für Stadtteile bzw. Quartiere mit besonderem Handlungsbedarf. So entstanden das Quartiersentwicklungskonzept für die Folsterhöhe in einer Zusammenarbeit von Stadtverwaltung, Regionalverband und Bewohnern oder Stadtteilentwicklungskonzepte für Malstatt, Dudweiler, Brebach, zentrale Innenstadt sowie Osthafen.

¹⁰ siehe dazu: https://www.saarbruecken.de/rathaus/stadtentwicklung/stadtteilentwicklung/staedtebauliches_entwicklungskonzept/teil_staedtebauliches_entwicklungskonzept (Zugriff 11/2023)

2.7 Folgerungen für das Einzelhandelskonzept

Für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind aus den übergeordneten Planungen folgende Schlussfolgerungen zu ziehen, die eine Fortführung der bisherigen Planungspraxis darstellen:

1. Das Oberzentrum Saarbrücken hat eine hohe Ausstrahlung im Saarland und teilweise darüber hinaus (Lothringen, Rheinland-Pfalz).
2. Die Saarbrücker Innenstadt ist der wichtigste Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet und Vorrangstandort für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (insbesondere mit zentrenrelevanten Kernsortimenten).
3. Die künftige Standortstruktur soll zur Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung beitragen.
4. Großflächige Standorte mit Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen zentrenverträglich gestaltet werden.
5. Das Einzelhandelskonzept soll bestehende Entwicklungsplanungen berücksichtigen und inhaltlich weiterentwickeln.
6. Bebauungspläne sind zu beachten, können aber auch als änderungsbedürftig erkannt werden.
7. Das unter Beteiligung des Konsultationskreises erarbeitete Einzelhandelskonzept soll mit den betroffenen Nachbarkommunen und den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden.
8. Das Einzelhandelskonzept beinhaltet schließlich einfach abrufbare Grundlagen für Entscheidungen über die Ansiedlung, Änderung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben und stellt nach Beschluss des Stadtrates ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

3 Methodische Vorgehensweise

Für die Landeshauptstadt Saarbrücken wurde bereits 2015 vom Büro Junker+Kruse ein Einzelhandelskonzept¹¹ erarbeitet. Die Einzelhandelserhebung zu dem Konzept fand im Jahr 2014 statt. Das Einzelhandelskonzept wurde am 13.10.2015 als städtebauliches Entwicklungskonzept vom Stadtrat beschlossen. Im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung erfolgt daher punktuell eine Auseinandersetzung zu Veränderungen im vorliegenden Konzept.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Saarbrücken stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen.

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen der Fortschreibung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die erneute flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Saarbrücker Stadtgebiet sowie die Erhebung sonstiger ergänzender Erdgeschossnutzungen (insbesondere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe) in zentralen Versorgungsbereichen.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Landeshauptstadt Saarbrücken gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Köln GmbH.
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete **Erarbeitung und Beurteilung städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Überprüfung der Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche i. S. v. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in der Landeshauptstadt Saarbrücken ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

¹¹ Junker+Kruse Stadtforschung Planung: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken, Mai 2015

4 Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung

Seit Jahrzehnten unterliegt der Einzelhandel einem ständigen Wandel. Neben den allgemeinen betriebstypischen Entwicklungen zeigt sich eine enorme Dynamik aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel, welcher durch die Digitalisierung und den Onlinehandel hervorgerufen wird. Zudem haben Megatrends und aktuelle Krisen wie die Corona-Pandemie, der Ukraine-Krieg mit seinen Folgen sowie die bestehende Inflation einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklung des Einzelhandels. In unseren Städten und Zentren überlagern sich somit stadtstrukturelle und städtebauliche **Wandlungsprozesse**, angetrieben von übergeordneten Trends und Entwicklungen, die in Wechselbeziehungen stehen und sich teilweise bedingen.

4.1 Megatrends

Zu den sogenannten Megatrends, die sich auch räumlich in unseren Städten und Innenstädten niederschlagen, zählen:

- **Gesellschaftlicher Wandel:** Städte sind Spiegelbilder der Gesellschaft und zeigen die Folgen des sozialen Wandels auf räumlicher Ebene. In den letzten Jahren und Jahrzehnten haben sich verschiedene Veränderungen in der Gesellschaft abgezeichnet, die Auswirkungen auf Stadtstrukturen haben. Zunächst ändert sich mit dem demografischen Wandel die Zusammensetzung der Bevölkerung. Dabei sind die Alterung der Gesellschaft und die zurückgehende Geburtenrate zentrale Aspekte. Aber auch die sinkende Sterberate sowie Migration tragen zu Veränderungen der demografischen Struktur bei.¹²

Gleichzeitig zeichnen sich in der Stadtbevölkerung immer stärkere Individualisierungs- und Pluralisierungstendenzen ab. Im Zuge der Individualisierung kommt es zur Entfremdung von traditionellen gesellschaftlichen Bindungen und Normen zugunsten der Freiheit und Selbstverwirklichung. Pluralisierung hingegen bezieht sich auf die Zunahme von Vielfalt und Verschiedenartigkeit. Dadurch kann eine Gesellschaft diverser werden, es können aber auch Konflikte auftreten, wenn das Nebeneinander und Miteinander zu unterschiedlich ist.

Auch die Stadtplanung muss sich auf diese Veränderungen aufgrund unterschiedlicher Ansprüche einstellen und entsprechende Lösungen finden.

- **Verkehrswandel:** Das aktuelle Verkehrssystem bzw. die Zentren sind durch dominante Hauptstraßen mit viel Autoverkehr und damit einhergehenden Umweltbelastungen gekennzeichnet. Gleichzeitig sind die städtischen Zentren auf eine gute Erreichbarkeit sowie Wirtschafts- und Lieferverkehre angewiesen. Wenngleich ein Wandel der Mobilität für die Zukunft unabdingbar ist, wird diese Thematik polarisiert diskutiert.

¹² vgl. https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/_inhalt.html#652034 (Zugriff 11/2023)

Für eine nachhaltige Mobilität ist ein Mix aus verschiedenen Maßnahmen nötig, wobei insbesondere die Stärkung des Umweltverbunds¹³ als eine maßgebliche Stellschraube gilt. Durch die Beschränkung des motorisierten Individualverkehrs (in den Zentren) bei gleichzeitig verdichtetem Netz für den Fuß- und Radverkehr und des öffentlichen Nahverkehrs, kann die Mobilität der Zukunft eingeleitet werden. So haben beispielsweise insbesondere in größeren Städten Sharing-Angebote an Bedeutung gewonnen. Diese sollen zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens, zur Verringerung des Parkplatzbedarfs sowie zur Reduzierung privater Pkw und Förderung von umweltfreundlicheren Transportoptionen beitragen. Die Kombination umweltfreundlicher Verkehrsmittel (multimodale Verkehrssysteme) sollte sowohl in städtischen als auch in ländlichen Gebieten verbessert werden. Dabei sollte vor allem die Möglichkeit geboten werden, sich zwischen verschiedenen Verkehrsmitteln auf einer Strecke entscheiden und je nach Bedarf und Situation das Verkehrsmittel wechseln zu können.

Es gibt eine Vielzahl von planerischen Ansätzen und Beispielen im In- und Ausland, die eine Verkehrsberuhigung und die Priorisierung von Fuß- und Radverkehr explizit mit einer Stärkung von Zentren und ihrer Aufenthaltsqualität verknüpfen (z. B. Konzept der „15-Minuten-Stadt“/Paris, Umgestaltung der Mariahilfer Straße/Wien).

- **Klimaresiliente Stadt/Klimaanpassung:** Städte sind durch ihren hohen Energiebedarf Beschleuniger des Klimawandels und sind je nach Lage und Struktur selbst unterschiedlich intensiv von ihm betroffen. Klimafolgen schaden dem gesamtstädtischen System und haben negative Auswirkungen auf das Verkehrs- und Abwassersystem, das Stadtklima und die Lebensmittel- und Trinkwasserversorgung. Durch einen hohen Versiegelungsgrad und einen Mangel an Grünräumen entstehen urbane Hitzeinseln. Zudem häufen sich Extremwetterereignisse in Form von Starkregen, Überschwemmungen und Stürmen. So stehen insbesondere die verdichteten städtischen Zentren im Mittelpunkt des Interesses hinsichtlich künftiger Maßnahmen zum Klimaschutz sowie zur Klimafolgenanpassung mit den Handlungsfeldern Abkühlung, Verschattung, Regenwassermanagement. Diese sind notwendig, um zukünftig die Lebensqualität und Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Dabei ist beispielsweise der Ausbau der grünen und blauen Infrastruktur bedeutend. Neue urbane Grünräume, Dach- und Fassadenbegrünungen und eine nachhaltige Wasserinfrastruktur sorgen für Verschattung und haben gleichzeitig einen Kühlungseffekt in stark versiegelten Städten. Zusätzlich wird die Lebensqualität durch Frisch- und Kaltluftschneisen und eine bessere Luftqualität erhöht. Weitergehend lassen sich die Klimafolgen etwa durch die Installation von Trinkbrunnen für den Menschen sowie Tiere angenehmer gestalten. Grün- und Freiflächen sollten sinnvoll miteinander vernetzt werden und neben der Klimaanpassung weitere Funktionen für Sport, Freizeit und Erholung anbieten. Neben den Begrünungsmaßnahmen ist der Ausbau erneuerbarer Energien von hoher

¹³ Kooperation der umweltfreundlichen Verkehrsmittel

Bedeutung, um Emissionen einzusparen. Ebenso sollte der Ressourcenverbrauch durch Ausschöpfung von energetischen Sanierungspotenzialen, Optimierung der Gebäudehüllen und Nutzen von nachhaltigen Baumaterialien reduziert werden. Diese Verringerung des Ressourcenverbrauchs kann sich u. a. aufgrund der steigenden Energiepreise, die für Gewerbetreibende eine große Herausforderung darstellen, als eine Hilfe herausstellen.

- **Digitale Transformation:** Die Digitalisierung hat erhebliche Auswirkungen auf die städtischen Systeme und Zentren. Dabei haben die Kontaktbeschränkungen und übrigen Maßnahmen im Zuge der Eindämmung der Corona-Pandemie gezeigt, dass digitale Angebote von weiten Bevölkerungsteilen sehr schnell angenommen wurden. Daneben wurde auch der Strukturwandel im Einzelhandel weiter beschleunigt. Streaming- und Lieferdienste haben ihre Angebote erweitert, stationär gebundene, urbane Erlebnisse wie Kinos oder Restaurants haben Konkurrenz in der digitalen Welt bekommen. Hinzu kommt die gestiegene Akzeptanz von Arbeit im Homeoffice bzw. Remote Work.

Es ist davon auszugehen, dass immer mehr Technologien der Smart City zum Einsatz kommen. Intelligente Informations- und Kommunikationstechnologien können eingesetzt werden, um die Lebensqualität in Städten durch eine Vernetzung städtischer Infrastrukturen zu erhöhen und Teilhabemöglichkeiten zu verbessern. Digitale Formen der Kommunikation und Informationsbereitstellung können einen positiven Einfluss auf Entwicklungs- und Planungsprozesse haben und dafür sorgen, dass diese effizienter, partizipativer und transparenter gestaltet werden. Bürgerinnen und Bürger können beispielsweise in städtebauliche Planungsprozessen leichter und schnelle reingebunden werden.
- **Urbanisierung/neue Urbanität:** Im Zeitalter von veränderten Arbeitswelten (u. a. Remote Work, Co-Working), explodierenden Online-Angeboten und gut ausgebauten Pendlerverbindungen minimiert sich die individuelle Abhängigkeit der Menschen von städtischen Zentren. Neben der „**Verdörflichung**“ der Stadt kommt es zu einer „**Verstädterung**“ des Landes. Urbanität löst sich damit vom physischen Raum: denn die Rückkehrer, Wochenend-Dörflerinnen und Landliebhaber bringen ihr urbanes Mindset mit und verändern ihr Umfeld entsprechend.¹⁴ Trotzdem wird die Urbanisierung auch in Zukunft weiter zunehmen. Die urbanen Reize wie etwa kulturelle und soziale Diversität, differenzierte Arbeits- und Bildungsmöglichkeiten sowie letztendlich das Versprechen von individueller Freiheit werden wie bisher für einen überwiegenden Zuzug in urbane Räume sorgen.
- **Funktionswandel der Zentren:** Es lässt sich ein Bedeutungs- und Funktionswandel der Stadtzentren beobachten. Wenngleich die städtischen Zentren seit jeher multifunktional geprägt sind, d. h. eine Nutzungsmischung insbesondere aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerk, Kunst/Kultur und Bildung aufweisen, stellte doch der Einzelhandel die wesentliche, tragende Säule

¹⁴ <https://www.zukunftsinstitut.de/dossier/megatrend-urbanisierung/> (Zugriff 11/2023)

als innerstädtischer Magnet und Frequenzerzeuger dar. Im Zuge der Digitalisierung und der Zunahme des Online-Handel kam und kommt es zunehmend zu Schließungen von inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben, die die Umsatzeinbußen nicht so gut verkraften wie große Filialunternehmen. In der Folge ist eine Zunahme von Leerständen zu beobachten. Nicht in allen Fällen ist eine Nachnutzung durch Einzelhandel sinnvoll und möglich, so dass neue/innovative Konzepte und Lösungen gefragt sind.

- **Wachsende Bedeutung Dritter Orte:** Der Begriff „Dritter Ort“ stammt aus der Philosophie: Dabei versteht man unter dem Ersten Ort das Zuhause eines Menschen, unter dem Zweiten Ort den Arbeits- oder Bildungsort. Als Dritten Ort bezeichnet man einen Ort, den man gerne aufsucht und wo zwischenmenschliche Begegnungen stattfinden (bspw. öffentliche Räume wie Parks und Plätze, Sport- und Kulturstätten oder Geschäfte und Gastronomie). Die Zentren können und sollen auch vor dem Hintergrund der Schaffung von Aufenthaltsräumen (insbesondere ohne Konsumzwang), eine solche Funktion wahrnehmen. Die Inflation sorgt derzeit für eine spürbare Kaufzurückhaltung, ob im Einzelhandel, der Gastronomie oder im Freizeitbereich. Um die Zentren trotzdem mit Leben zu füllen, sind diese Räume von zunehmender Bedeutung.¹⁵

Räumliche Konsequenzen für die Zentren und Innenstädte aus den übergeordneten Megatrends

- Innenstädte müssen sich klimaangepasst und klimaresilient aufstellen (Schaffung von mehr Grün- und Versickerungsflächen, von verschatteten Räume und Installation von Trinkbrunnen u. a.), insbesondere um die Aufenthaltsqualität auch künftig zu gewährleisten.
- Der Verkehrswandel geht einher mit einer Umnutzung von Flächen in den städtischen Zentren, die zum einen zu einer Verbesserung der verkehrlichen Situation aber zum anderen auch der Aufenthaltsqualität beitragen können.
- Die Zentren werden multifunktionaler: der stationäre Einzelhandel bleibt tragende Säule, wird jedoch zunehmend und stärker als bisher mit anderen Nutzungen durchmischt. Innovative Nutzungen, hybride Angebote und auch das Thema Wohnen im Zentrum gewinnen an Bedeutung.
- Nicht jede vormals mit Einzelhandel belegte Immobilie lässt sich auch wieder mit der renditestarken Nutzung Einzelhandel nachnutzen. Viele Immobilieneigentümer sind derzeit in einer abwartenden Haltung, ein Umdenken diesbezüglich findet noch zu zögerlich statt. Die Dauer von Leerständen erhöht sich dadurch, was wiederum städtebauliche Missstände zur Folge haben kann.
- Eine immer älter werdende und immobilere Gesellschaft braucht dezentrale Versorgungsangebote vor allem im Bereich Lebensmittel in Wohnortnähe – auch außerhalb der Zentren. Dennoch bleiben Anbieter von Lebensmitteln als frequenzerzeugende und funktionstragende Bausteine in den Zentren

¹⁵ vgl. <https://wb-web.de/aktuelles/der-dritte-ort-versuch-einer-beschreibung.html>

relevant, nicht zuletzt auch weil sich Synergien zu anderen Nutzungen im Zentrum ergeben können.

4.2 Entwicklungen im Einzelhandel

Wesentliche Trends mit direktem Bezug zum Einzelhandel, die einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Entwicklung städtischer Zentren und der räumlichen Einzelhandels- bzw. Versorgungsstruktur haben, werden nachfolgend skizziert:

Entwicklungen auf der Nachfrageseite

- Deutschland zeichnet sich im Wesentlichen durch eine stabile gesamtwirtschaftliche Entwicklung aus, die – auch durch das stetige Bevölkerungswachstum – zu einem kontinuierlich wachsenden Kaufkraftpotential geführt hat. Der Anteil des Einzelhandels an den privaten Konsumausgaben beläuft sich im Jahr 2022 auf 33 % (HDE Zahlenspiegel 2023).
- „Die **demografischen Veränderungen** und ihre Folgen sind in Deutschland seit vielen Jahren in nahezu allen Lebensbereichen spürbar. Ihre Ursachen sind in erster Linie die kontinuierlich steigende Lebenserwartung, das dauerhaft niedrige Geburtenniveau und die wachsende nationale und internationale Mobilität. Diese drei demografischen Dauertrends führen dazu, dass sich die Bevölkerung in ihrer Struktur bereits gewandelt hat und laufend weiter verändern wird.“¹⁶ Das bleibt nicht ohne Folgen für den Einzelhandel.
- Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur bedingen insbesondere im Zusammenhang mit der Digitalisierung eine Zunahme der **Bedeutung des Onlinehandels**. So wird festgestellt, dass knapp ein Drittel der Menschen in Deutschland präferiert, Produkte im Internet zu erwerben, wenngleich sich das Gros jedoch als Käufertyp bezeichnet, bei dem neben dem Einkauf online auch der Gang in ein Geschäft Relevanz hat (siehe dazu HDE Online-Monitor 2023). So sind traditionelle Handelskäuferinnen und -käufer, selektive Onlineshopperinnen und -shopper sowie begeisterte Online-Shopperinnen und -shopper zu unterscheiden.
- Bezogen auf den stationären Einzelhandel entscheiden sich die Kaufenden weiterhin bewusst für einen **Versorgungs- oder Erlebniseinkauf**. Dabei zählt beim Versorgungseinkauf insbesondere die Erreichbarkeit, der Preis oder der dringende bzw. kurzfristige Bedarf (auch in Abgrenzung zum Online-Einkauf), während der Erlebniseinkauf durch Faktoren wie Qualität und Atmosphäre gekennzeichnet ist. Der Erlebniseinkauf ist Bestandteil der Freizeitgestaltung. Vor diesem Hintergrund sind Kopplungen mit anderen Aktivitäten und Nutzungen (Shopping, Dienstleistung, Gastronomie) von besonderer Bedeutung, während der

¹⁶ Quelle: <https://www.demografie-portal.de>, (Zugriff im März 2020)

Versorgungseinkauf durch eine zunehmende Discountorientierung und Schnäppchenkäufe gekennzeichnet ist.

Trends auf der Angebotsseite

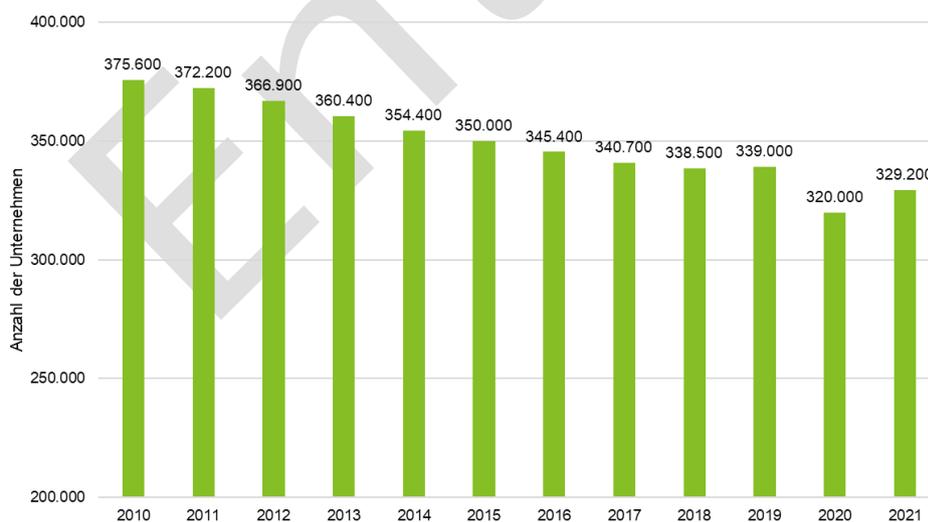
Abbildung 2: Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland (2010 bis 2022)



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Handelsverband Deutschland (HDE Zahlenspiegel 2023); Entwicklung der Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2010 bis 2021 (in Millionen m²)

- Zwischen den Jahren 2010 und 2020 erhöhte sich die **Verkaufsfläche** des Einzelhandels in Deutschland von rund 122 Mio. m² um ca. 3 % auf rund 125 Mio. m²¹⁷. Die jährlichen Zuwachsraten sind in den letzten Jahren jedoch gesunken und weisen auf Sättigungstendenzen und einen sich verschärfenden Wettbewerb hin. Dieser Trend hat sich sowohl 2021 als auch 2022 fortgesetzt.

Abbildung 3: Zahl der Unternehmen im Einzelhandel 2009 bis 2021

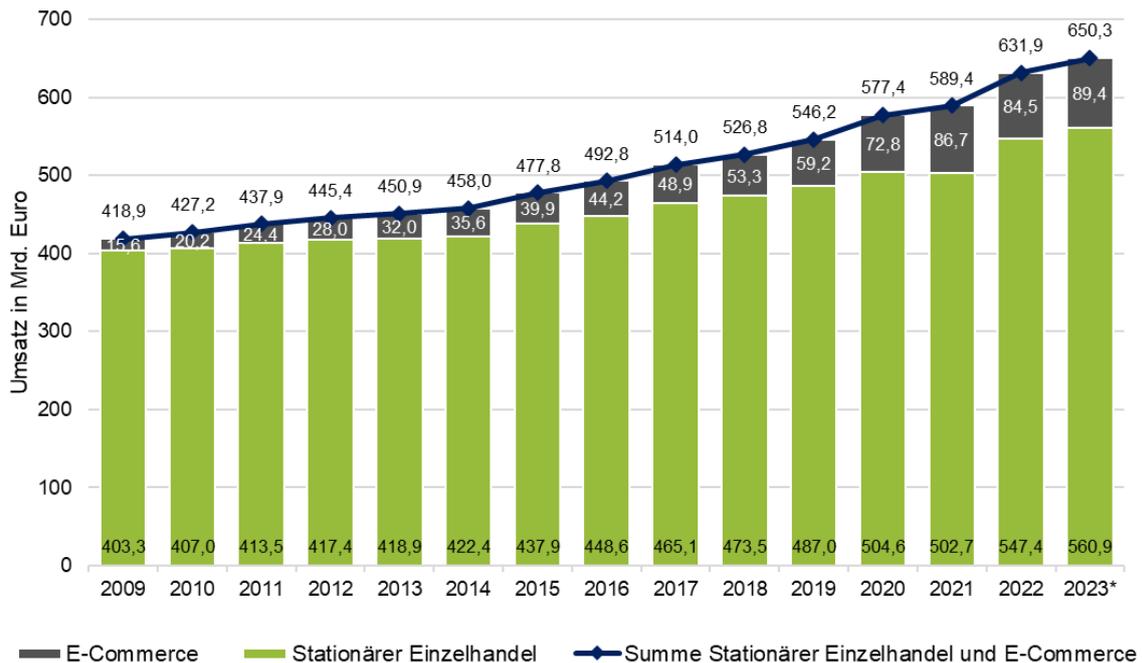


Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Statistisches Bundesamt, Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2021; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 08/2023)

¹⁷ Quelle: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); Entwicklung der Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 1970 bis 2020 (in Millionen m²), Abruf unter www.statista.de, (Zugriff: 07/2022)

- Zwischen 2010 und 2019 sank die Zahl der Unternehmen im Einzelhandel von rund 376.000 um etwa 10 % auf rund 339.000¹⁸. Im Jahr 2020 ist ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Betriebsstätten auf 320.000 zu verzeichnen (Schließungen aufgrund der Corona-Pandemie). Im Jahr 2021 stieg die Anzahl dann wieder an, jedoch nicht auf das Vor-Krisen-Niveau. Die IFH Köln GmbH prognostiziert in einer mittleren Prognosevariante bis 2023 rund 80.000 Schließungen im stationären Einzelhandel infolge der Corona-Pandemie¹⁹.

Abbildung 4: Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 bis 2023)



Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland; Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2009 bis 2023 (Einzelhandelsumsatz im engeren Sinne = Einzelhandel ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken) und Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: E-Commerce-Umsatz mit Waren in Deutschland in den Jahren 2009 bis 2023; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 08/2023)
*Hochrechnung

- Der **Umsatz** im Einzelhandel konnte sich nach der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 erholen. Nach einem zwischenzeitlich rückläufigen Gesamtumsatz von rund 419 Milliarden Euro im Jahr 2009, wurde im Jahr 2019 ein Gesamtumsatz von rund 546 Milliarden Euro im deutschen Einzelhandel erzielt, was einem Zuwachs von rund 30 % entspricht. Im Jahr 2022 wurde ein Gesamtumsatz von rund 632 Milliarden Euro erzielt, für das laufende Jahr wird in der Hochrechnung ein Umsatz von ca. 650 Mrd. Euro erwartet.

¹⁸ Quelle: Statistisches Bundesamt; Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2020; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 07/2022)

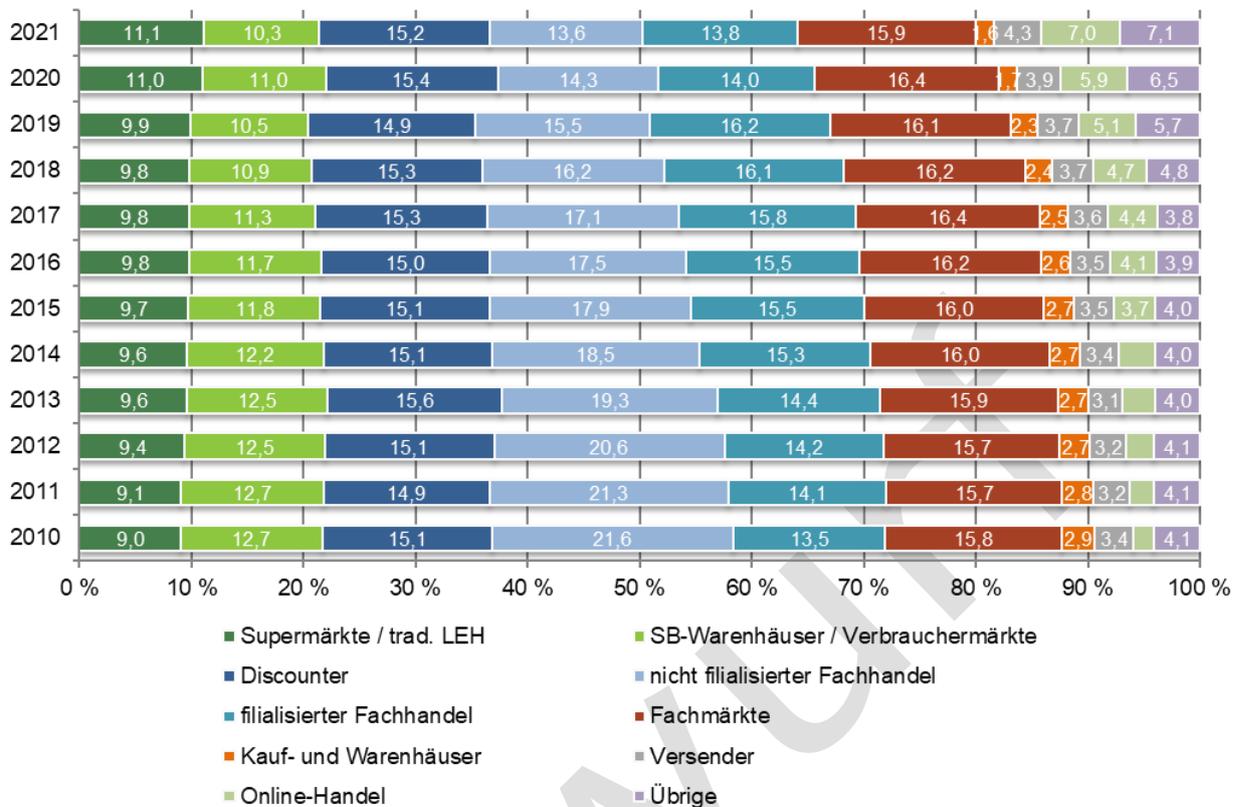
¹⁹ Quelle: IFH Köln GmbH, Der Coronaturbo: Geschäftsaufgaben und Onlinewachstum im Zeitraffer. Abruf unter <https://www.ifhkoeln.de/der-coronaturbo-geschaeftsaufgaben-und-onlinewachstum-im-zeitraffer/> (Zugriff: 08/2023)

- Infolge der Corona-Pandemie kam es 2021 zu leichten **Umsatzrückgängen** im Vergleich zum Vorjahr, jedoch blieb der Umsatz auf weiterhin hohem Niveau trotz der Lockdowns im stationären Einzelhandel. Für das Jahr 2022 ist ein weiterer Umsatzanstieg auf ca. 630 Milliarden Euro zu verzeichnen, der damit im Bereich der jährlichen Zuwachsraten vor Corona liegt. Allerdings ist dabei auch zu berücksichtigen, dass der Einzelhandelsumsatz 2022 über höhere Preise nominal um drei Prozent zum Vorjahr wächst, preisbereinigt jedoch zwei Prozent seiner Erlöse verliert.²⁰ Ein wesentlicher Grund der insgesamt weiterhin nominal steigenden Umsatzzahlen ist auf den Onlinehandel zurück zu führen, deren Anteil am Gesamtumsatz sich 2022 von rund 5 % im Jahr 2010 auf ca. 16 % mehr als verdreifacht hat.
- Es lässt sich ungebrochen eine fortschreitende **Konzentrationstendenz** im Einzelhandel erkennen: Insbesondere (zumeist großflächige) Fachmärkte, Discounter und Filialisten expandieren weiterhin deutlich. In der Folge steigt der Druck vor allem auf inhabergeführte Geschäfte, die, neben Umsatzeinbußen aufgrund eines erhöhten Wettbewerbsdrucks, auch unter Nachfolgeproblemen im Zuge des Generationenwechsels leiden. Während der nicht-filialisierte Fachhandel im Jahr 2010 noch einen Marktanteil von 21,6 % einnahm, lag dieser 2020 nur noch bei 14,3 %²¹. Supermärkte und Discounter, Fachmärkte und der filialisierte Non-Food-Einzelhandel konnten ihre Marktposition hingegen weitgehend behaupten. Doch nicht nur inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte gerieten in der Vergangenheit zunehmend unter Druck. Neben der anhaltenden „Warenhauskrise“ war dies vor allem auch in Insolvenzen ehemals namhafter Filialisten (u. a. Adler, Bonita, Esprit, Hallhuber, Promod) ablesbar.
- Die Gesamtzahl der **Einkaufszentren** ist zwischen 2010 und 2021 konstant, wenn auch langsam, gestiegen. Waren es im Jahr 2010 noch 428 Center mit einer Gesamtfläche von 13,5 Mio. m², existierten im Jahr 2021 493 mit einer Gesamtfläche von 15,9 Mio. m². Im Jahr 2022 ist jedoch kein Einkaufszentrum dazugekommen und auch die Verkaufsfläche der Bestehenden ist stagniert.²² Dabei stehen neue Konzepte von Centern und neu entstehende Flächen dem Revitalisierungsbedarf von in die Jahre gekommenen Centern gegenüber. Hier sind es vor allem die „kleineren“ Passagen und Einkaufszentren, die mindergenutzte Flächen, Leerstände, Gestaltungsmängel und Investitionsstaus aufweisen und einen städtebaulichen Missstand in einzelnen städtischen Zentren darstellen.

²⁰ Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, HDE-Halbjahrespressekonferenz Berlin, 5. Juli 2022

²¹ Quelle: IfH Köln GmbH, Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2020; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 07/2022)

²² Quelle: EHI Retail Institute e. V.; Zahl der Shopping-Center in Deutschland stagniert; Abruf unter <https://www.ehi.org/news/zahl-der-shopping-center-in-deutschland-stagniert/> (Zugriff 01/2023)

Abbildung 5: Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2010 bis 2021

Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: IfH Köln GmbH, Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2021; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 08/2023)

- In den 1980er und 1990er Jahren waren es vor allem „klassische“ Fachmärkte, Lebensmittelanbieter und Einkaufszentren, die durch Neuentwicklungen an peripheren Standorten für eine räumliche Angebotsverschiebung an Pkw-kundenorientierte Standorte mit hoher Flächenverfügbarkeit (sogenannte sekundäre Standortnetze) sorgten und so mit den Angeboten in den Zentren in Konkurrenz traten. Auch wenn diesem Entwicklungstrend durch planerische Steuerung deutlich entgegengewirkt werden konnte, stehen häufig noch Standorte ohne Bezug zu gewachsenen städtebaulichen Zentren im Fokus der Betreiber und Projektentwickler. Neben den Lebensmitteldiscountern mit ihren wechselnden **Aktionswaren** (in auch zentrenrelevanten Warengruppen wie Unterhaltungselektronik und Bekleidung) weisen auch Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (wie beispielsweise Möbelfachmärkte) umfangreiche zentrenrelevante **Randsortimentsangebote** (z. B. Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren) auf, die den Wettbewerbsdruck auf Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen erhöhen. Auch für **Factory-Outlet-Center** entstehen deutschlandweit immer mehr Standorte. Diese konzentrierten Ansammlungen von Fabrikverkaufsläden zum Vertrieb von spezifischen Waren aus eigener Produktion an peripheren,

verkehrsorientierten Standorten weisen in der Regel weitreichende Einzugsbereiche und einen Angebotsschwerpunkt im Bereich Bekleidung und Schuhe auf.

- Auf der anderen Seite positionieren sich einige, üblicherweise großflächige Anbieter, auch mit **kleineren Betriebskonzepten** in vorzugsweise (hoch)verdichteten integrierten, zentralen Lagen. Dazu gehören Lebensmittelanbieter, aber auch Möbel- oder Baumärkte sowie Spielwaren- oder Sportfachmärkte. Andere Betreiber ziehen sich aus bestehenden Flächen zurück, wie beispielsweise Elektronikfachmärkte oder auch Warenhäuser (Umwandlung bisheriger Verkaufsfläche in Lagerfläche, Untervermietung, Gastronomienutzung, o. ä.).
- Mit sich verändernden Betriebsformen und Konzepten treten auch „**neue**“ **Kundenmagnete** auf den Markt. Dazu gehören beispielsweise ausländische Konzerne, wie Primark oder Decathlon, die mit großen Flächen städtische Zentren und Einkaufszentren prägen. Sie tragen zu einer deutlichen Erhöhung der Kundenfrequenz am Standort bei und beeinflussen das Qualitätsniveau. Da sie aber nicht ausschließlich zusätzliche Kaufkraft an den Standort ziehen, sondern ihren Umsatz auch aus Umsatzumverteilungen generieren, sind Auswirkungen auf umliegende Anbieter und in der Regel auch auf andere Zentren nicht auszuschließen.

Onlinehandel

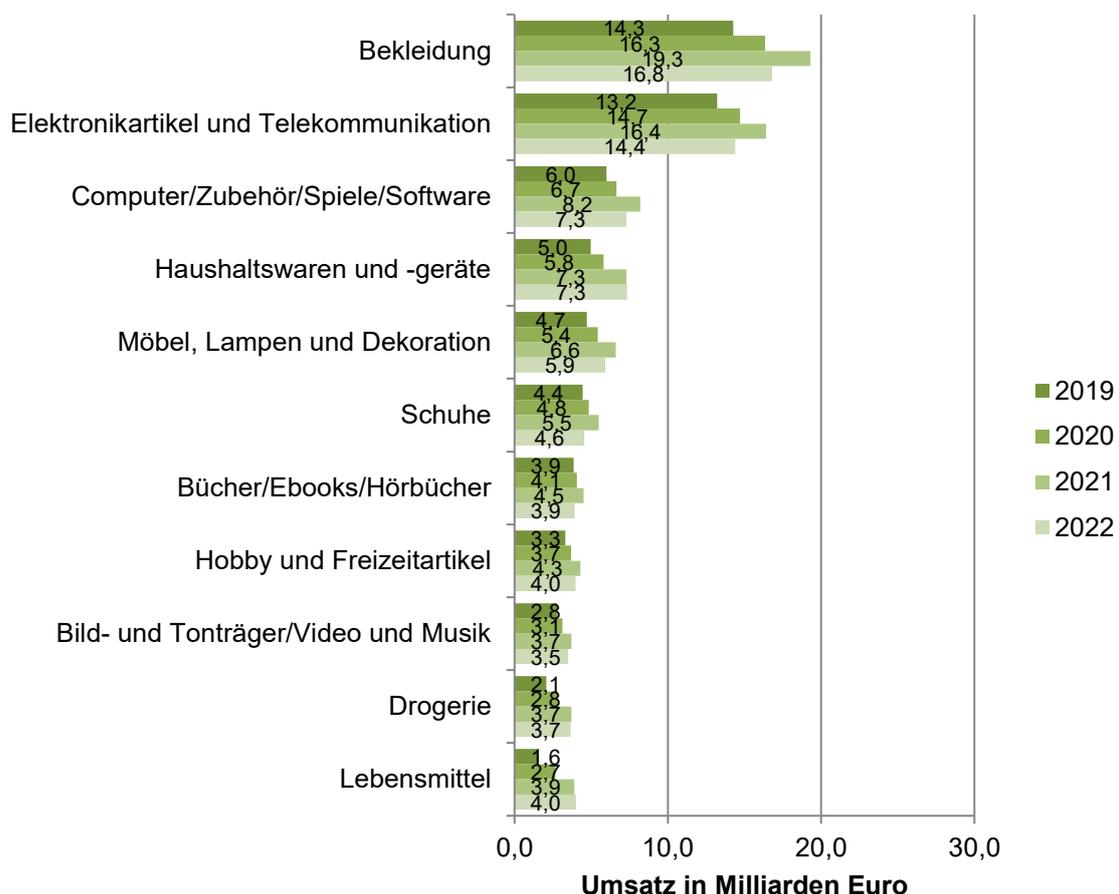
- Im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel gewinnen sich verändernde Vertriebs- und Absatzwege zunehmend an Bedeutung und stellen den stationären Einzelhandel vor besondere Herausforderungen und steigenden Wettbewerbsdruck. Dazu gehört vor allem die wachsende Bedeutung von **E-Commerce²³/ Onlinehandel**, die durch Vorteile, wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und/oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und/oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus, weiter zunehmen dürfte. In der Folge weist dieser Vertriebsweg bundesweit stetig steigende Marktanteile auf, die durch die Corona-Pandemie noch einmal deutlich gewachsen sind: Der im Onlinehandel erzielte Einzelhandelsumsatz wuchs von rund 1 Milliarde Euro im Jahr 2000 auf rund 60 Milliarden Euro im Jahr 2019 an. Bedingt durch die mit der Corona-Pandemie einhergehenden Einschränkungen des stationären Einzelhandels (=Lockdown) konnte der Einzelhandelsumsatz im Onlinehandel im Jahr 2021 sogar auf rund 87 Milliarden Euro ansteigen.²⁴ Nach den starken Wachstumsraten in den Coronajahren führte 2022 eine gedämpfte Nachfrage zu einem

²³ „Ein Unternehmen betreibt E-Commerce, wenn es rechtsverbindliche Ein- oder Verkäufe über Websites oder automatisierten Datenaustausch (EDI) tätigt. Bezahlung und Auslieferung der Bestellungen müssen bei E-Commerce nicht im Bestellvorgang integriert sein.“ Definition des Statistischen Bundesamtes; Abruf unter www.destatis.de (Zugriff: 03/2020)

²⁴ Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e. V.: E-Commerce-Umsatz mit Waren in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2021; (HDE Zahlenspiegel 2023)

Rückgang der Onlineumsätze um 2,5 % auf rund 84,5 Milliarden Euro. Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entspricht dieser Wert 2022 einem relativen Umsatzanteil von fast 13,4 %. Für das Jahr 2023 wurde ein Anstieg auf 89,4 Milliarden Euro prognostiziert. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2023 liegt der Umsatz entgegen der Prognose 13,7 % unter dem Vergleichswert von 2022. Diese Entwicklung begründet sich in der aktuell schwachen Konsumstimmung. Eine Rückkehr zum Wachstum ist aktuell nicht zu erwarten. Zwar gibt es weiterhin eine hohe Kundenzufriedenheit und Bestellfrequenz, die die Funktionalität der Handelsform bestätigen, jedoch sind die Kaufsummen pro Bestellung gesunken. Die Entwicklung des Onlinehandels in den kommenden Jahren ist somit hauptsächlich an konjunkturelle Effekte gebunden.²⁵ Der Wettbewerbsdruck auf den stationären Einzelhandel bleibt trotz der aktuell stagnierenden Umsatzentwicklung aber weiterhin hoch.

Abbildung 6: Online-Umsätze von ausgewählten Warengruppen 2019 bis 2022



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: Warengruppen im Online-Handel nach dem Umsatz in Deutschland in den Jahren 2019 bis 2022; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 01/2023)

²⁵ Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: Pressemeldungen: 09.10.2023 Onlinehandel ohne positive Impulse; (Daten BEYONDATA GmbH 2023)

- Wesentlichen **Anteil an der Umsatzentwicklung** haben die üblicherweise als zentrenrelevant eingestuften Sortimente aus dem Bereich Bekleidung mit ca. 19 Milliarden Euro im Jahr 2021, gefolgt von Sortimenten aus dem Elektronikbereich mit 16,4 Milliarden Euro (vgl. Abbildung 6). Aufgrund der Einschränkungen während der Corona-Pandemie wurden besonders in diesen Warengruppen hohe Anteile am Onlinevolumen generiert. Wenngleich diese beispielsweise in der großen Kernbranche Bekleidung zurück gegangen ist, wird immerhin noch ein Umsatzvolumen von 16,3 Milliarden Euro erreicht, was einem Anteil von rund 24 % am gesamten Onlinevolumen entspricht. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2023 sind Umsätze der Kernbranche Bekleidung gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 17,5 % gesunken. Zweistellige Umsatzrückgänge haben u.a. auch die Warengruppen Drogerie (- 15,7 %) und Lebensmittel (-13,2 %) zu verzeichnen.²⁶
- Eine prägende Entwicklung sind die sogenannten Multi-Channel-Konzepte. Dabei erfolgt eine Verknüpfung von verschiedenen Handelsformaten, beispielsweise von stationärem Einzelhandel und E-Commerce, d. h. der stationäre Handel geht online oder ein bisher nur online agierender Händler geht ins stationäre Geschäft. Ziel ist es, durch eine Verbindung unterschiedlicher Kanäle ein breites Kundenspektrum zu erreichen. Der Kunde hat bei diesem Konzept beispielsweise die Möglichkeit, sich im stationären Einzelhandel über ein bestimmtes Produkt zu informieren, um es daraufhin im Onlineshop käuflich zu erwerben oder ein online erworbenes Produkt im stationären Handel umzutauschen oder zurückzugeben. So nutzen im Jahr 2022 39 % aller Onlinekunden Click&Collect-Angebote, die einen Umsatz von 5,0 Mrd. Euro generierten (5,9 % des Onlineumsatzes gesamt)²⁷.
- Der Onlinehandel ist affiner gegenüber Zukunftstechnologien als der stationäre Einzelhandel. So nimmt Künstliche Intelligenz (KI) bereits heute einen bedeutenden Einfluss auf den Onlinehandel. 23 % aller Unternehmen im Onlinehandel wenden KI-Systeme an, Tendenz stark steigend (+213% seit 2020)²⁸. Dies ermöglicht neben Prozessoptimierungen auch die Schaffung eines automatisierten und personalisierten Einkaufserlebnisses. Darüber hinaus bieten Technologien wie sprachgesteuertes Einkaufen, Headless Commerce oder Augmented und Virtual Reality neue Potenziale. Es bleibt abzuwarten, in welchem Ausmaß diese neuen Technologien das Einkaufsverhalten der Kunden verändern und welche Wachstumspotenziale sich daraus für den Onlinehandel ergeben.

²⁶ Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: Pressemeldungen: 09.10.2023 Onlinehandel ohne positive Impulse; (Daten BEYONDATA GmbH 2023)

²⁷ HDE Handelsverband Deutschland 2023: Online-Monitor 2023

²⁸ HDE Handelsverband Deutschland 2023: Online-Monitor 2023

Spezifische Entwicklungstrends in der Nahversorgung

Im Bereich der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren zeigen sich spezifische Entwicklungen:

- Auf der einen Seite beleben **neue Handelsformate** den Markt; dazu gehören kleinere Formate von Lebensmittelanbietern in gut frequentierten städtischen Zentren oder Bringdienste - gekoppelt mit dem Onlinehandel, aber zunehmend auch kleinformatische Angebote, die auch in dünn besiedelten, ländlichen Bereichen zum Einsatz kommen, wie beispielsweise die „Dorfladenbox“, in der zudem regionale Produkte 24/7 angeboten werden.

Abbildung 7: Neue Handelsformate – Smart Store 24/7



Quellen: Rewe: invidis.com; www.tegut.com; Dorfladenbox.com

- Auf der anderen Seite steigen – vorzugsweise außerhalb zentraler Lagen – die **Marktzutrittsgrößen** bzw. werden entsprechend von Investoren und Betreibern nachgefragt. Größere Märkte generieren einen größeren – in der Regel über die reine Nahversorgung hinausgehenden – Einzugsbereich. Dies impliziert eine Veränderung der Versorgungsnetzstruktur aufgrund wettbewerblicher bzw. städtebaulicher Auswirkungen. Es findet eine Netzausdünnung zu Lasten der fußläufigen Erreichbarkeit statt, die Qualität der wohnungsnahen Grundversorgung kann nicht mehr aufrechterhalten werden bzw. die Funktion „kleinerer“ Zentren, in denen Lebensmittelanbieter einen wichtigen, funktionstragenden Anker darstellen, wird beeinträchtigt.
- In der Lebensmittelbranche ist ein **nachhaltiges Onlinewachstum** zu beobachten. Gemäß HDE Online-Monitor 2023 beläuft sich Anteil der Fast Moving Consumer Goods am Onlinehandel auf 12,1 % bzw. rund 10 Milliarden Euro. Onlinehandel oder Bringdienste können diese entstehenden Lücken nur sehr eingeschränkt schließen, da es vor dem Hintergrund der Erhaltung der Zentren nicht allein um die Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren geht, sondern auch um Synergien mit anderen Funktionen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie).

4.3 Herausforderungen für die Stadt- und Zentrenentwicklung

Mit den zuvor dargelegten Einflussfaktoren gehen strukturelle und räumliche Angebotsverschiebungen einher, die auch die räumliche Planung vor große Herausforderungen stellen:

- Die **Nachfrage nach Standorten außerhalb von städtischen Zentren oder in peripheren Lagen im Randbereich der Zentren** hält nach wie vor an. Angesichts steigender Flächenansprüche vieler Betriebskonzepte passen diese vermeintlich nicht in vorhandene, gewachsene Siedlungsstrukturen. Die überwiegend dichten, kleinteiligen und manchmal auch historischen oder denkmalgeschützten Bebauungsstrukturen in städtischen Zentren können die Flächenansprüche heutiger Betriebsformen nur bedingt bzw. nur mit erheblichen Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllen.
- Durch überdimensionierte Einzelhandelsbausteine sowohl innerhalb und vor allem auch außerhalb der Zentren droht weiterhin eine **zunehmende Standortkonkurrenz**. Dabei sind es speziell die zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Warenangebote, die für die Funktionsfähigkeit der städtischen Zentren Beeinträchtigungen mit sich bringen können. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den Randsortimenten großflächiger Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in dezentralen Lagen zu (z. B. Möbelanbieter).
- Aufgrund eines Rückgangs der Betriebszahlen sowie einer sinkenden Angebotsbreite und -qualität des Einzelhandels droht ein **Funktionsverlust gewachsener Zentren**, der aufgrund der bestehenden Multifunktionalität nicht nur den Einzelhandel betrifft. Das kann sich durch uniforme und zumeist kurzlebige Geschäftstypen manifestieren. Besonders kleinere Zentren sind einem Wettbewerbsdruck durch hybride Angebotsformen an Konkurrenzstandorten, vor allem auch außerhalb der Zentren, ausgesetzt. Die (Folge-) Nutzung von Leerständen und entstehende Brachflächen stellen immer wieder eine besondere Herausforderung dar, ebenso wie die sinkende Individualisierung des Einzelhandels und damit letztlich auch der Individualität der Städte.
- Wachsende Betriebsgrößen, Konzentrationstendenzen und in Teilen auch eine zunehmende Bedeutung des Onlinehandels auf der einen Seite sowie Angebotsverschiebungen an nicht integrierte Standorte auf der anderen Seite, bewirken vor allem im Lebensmitteleinzelhandel sowie auch im Handel mit Drogeriewaren eine zunehmende **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** mit einer Verschlechterung der (fußläufigen) Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten. Dies betrifft nicht nur ländlich strukturierte Räume, sondern auch kleinere bzw. dünner besiedelte Stadt- und Stadtteile in größeren Städten.

4.4 Angebotsanalyse

Bestandserhebung

Zur Analyse der Angebotssituation wurde im Januar bis März 2023 eine flächendeckende **Vollerhebung des Saarbrücker Einzelhandelsbestandes** durchgeführt.

Die Vollerhebung basiert auf einer Begehung/Befahrung des gesamten Stadtgebietes bei gleichzeitiger Bestandsaufnahme und Kartierung des Einzelhandels i. e. S.²⁹ (inkl. Lebensmittelhandwerk). Im Rahmen der Vollerhebung wurde die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten aufgenommen. Darüber hinaus wurden im Zuge der Kartierung eine räumliche Verortung und eine Lagezuordnung vorgenommen.

Im Rahmen dieser Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimente und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – sofern gestattet – erhoben und die räumliche Zuordnung der Geschäfte überprüft.

Der Erhebung liegt folgende Definition der Verkaufsfläche zugrunde:

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, AZ 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich.

- Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.
- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß Rechtsprechung (Urteil OVG NRW, AZ 7 B 1767/08 vom 06.02.2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen (soweit sie dem Kunden zugänglich sind). Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut dem Urteil des OVG NRW (AZ 7 B 1767/08) vom 06.02.2009 grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der

²⁹ Einzelhandel i. e. S. = Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.

Bauleitplanung ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen vor allem auch relevante Randsortimente erfasst werden, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher einzelne Sortimente (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der vorliegenden Untersuchung wurden die Sortimente den in der folgenden Tabelle dargestellten 19 Warengruppen zugeordnet.

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker+Kruse

Warengruppe	Sortimente
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
	Backwaren/Konditoreiwaren
	Fleischwaren
	Getränke
Blumen (Indoor)/Zoo	Blumen
	Topfpflanzen/Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
	Zoologische Artikel
	Heim- und Kleintierfutter
Gesundheit und Körperpflege	Pharmazeutische Artikel
	Drogeriewaren
Papier/Büroartikel/Schreibwaren/Zeitung/Zeitschriften/Bücher	Bücher
	Papier/Büroartikel/Schreibwaren
	Zeitungen/Zeitschriften
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe	
Bekleidung	Bekleidung
	Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Wolle
Schuhe/Lederwaren	Schuhe
	Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren	GPK/Haushaltswaren
Spielwaren/Hobbyartikel/Babyausstattung	Hobbyartikel
	Musikinstrumente und Zubehör
	Spielwaren
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen
	Campingartikel
	Fahrräder und technisches Zubehör
	Sportartikel
	Reitsportartikel
	Sportbekleidung und Sportschuhe

Warengruppe	Sortimente
	Sportgroßgeräte
überwiegend langfristige Bedarfsstufe	
Wohneinrichtung	Bettwaren
	Matratzen
	Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe
	Teppiche (Einzelware)
	Wohndekorationsartikel
Möbel	Möbel
Elektro/Leuchten	Elektrogroßgeräte
	Elektrokleingeräte
	Lampen/Leuchten/Leuchtmittel
Elektronik/Multimedia	Elektronik und Multimedia
medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel
Uhren/Schmuck	Uhren/Schmuck
Baumarktsortimente	Bauelemente/Baustoffe
	Baumarktspezifisches Sortiment
Gartenmarktsortimente	Gartenartikel und -geräte
	Pflanzen/Samen
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
Sonstiges	Erotikartikel
	Kinderwagen

Quelle: Darstellung Junker+Kruse

Die flächendeckende Vollerhebung des Saarbrücker Einzelhandels im Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ebene einzelner Stadtteile und Siedlungsbereiche dar.

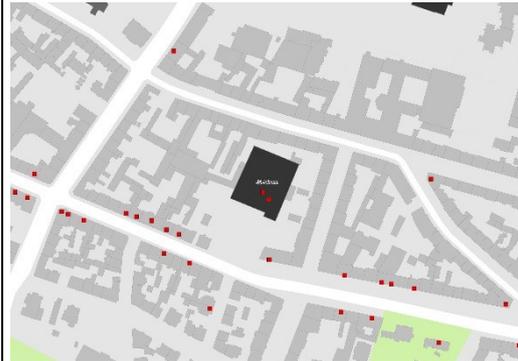
Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentrale Bereiche, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lagen und städtebaulich nicht integrierte Lagen zugeordnet, deren Merkmale in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert werden:

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

<p>Zentraler Versorgungsbereich</p> <p>Zentrale Versorgungsbereiche setzen eine städtebaulich integrierte Lage voraus. Sie zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert i. S. v. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO.</p>	<p>Beispiel: Zentraler Versorgungsbereich Dudweiler</p> 
---	---

(Sonstige)städtebaulich integrierte Lage (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche)

Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Als (sonstige) städtebaulich integrierte Lagen zeichnen sich Standorte aus, die „die Versorgung für die – insbesondere auch nicht motorisierte – Bevölkerung an möglichst gut erreichbaren Standorten sichern. Sie liegen daher innerhalb baulich verdichteter Siedlungszusammenhänge mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend [...]“. Zudem zeichnen sie sich durch Erreichbarkeitsvorteile, insbesondere auch hinsichtlich einer fußläufigen Erreichbarkeit, einer Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und einer ÖPNV-Anbindung aus.

Beispiel: Saarbrücken-St. Johann, Mainzer Straße**Städtebaulich nicht integrierte Lage**

Die städtebaulich nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht oder nur in geringem Maße im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierte Standorte (z. B. in Gewerbegebieten).

Beispiel: Saarbrücken-Güdingen, Globus

Quelle: Zusammenstellung Junker+Kruse; Kartengrundlage/Geodaten: Vermessungs- und Geoinformationsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken. Stand: Juli 2022, Einzelhandelserhebung Junker+Kruse 01-03/2023

Außerdem wurde eine Zuordnung der Betriebe unter Bezug auf die Saarbrücker Stadtbezirke vorgenommen. Entsprechend wurden folgende Erhebungseinheiten berücksichtigt:

- Mitte
- Dudweiler
- West
- Halberg

Auf Basis der sortimentspezifischen Verkaufsflächen sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Lagezuordnung der Betriebe können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erstellende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten (vgl. Kapitel 10).

Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Saarbrücker Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr auch die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt. Dazu zählen vor allem die

unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in der Landeshauptstadt Saarbrücken. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

Definition des Begriffs Nahversorgung

Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt vor dem Hintergrund der Darstellung und Bewertung einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter Nahversorgung wird hier die Versorgung der Bewohner mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern der überwiegend kurzfristigen Bedarfsdeckung werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Papier/Büroartikel/Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher sowie Blumen (Indoor)/Zoo gezählt (s. o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis – und somit auch in diesem Einzelhandelskonzept – wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Die Analyse der Nahversorgungssituation geschieht unter Berücksichtigung quantitativer, räumlicher und qualitativer Aspekte. Aus quantitativer Sicht geht es vor allem um die Ausstattung an Betrieben und entsprechenden Verkaufsflächen, während bei der qualitativen Betrachtung das betriebstypische Angebot bzw. dessen Vielfalt in den Fokus rückt. Unter räumlichen Aspekten wird als Bewertungsmaßstab vorrangig die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden solitäre Verkaufseinrichtungen in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur in der Landeshauptstadt Saarbrücken, insbesondere unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheit und der Siedlungsdichte, wird eine Distanz von ca. 600 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistanzen definiert und den Analysen zugrunde gelegt.

Von Einzelstandorten zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche, die eine über die rein fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Stadtteile oder -bereiche einnehmen. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können (beispielhaft) als relevant für die wohnungsnaher Nahversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung (idealtypisch)

„idealtypische“ Ausstattung	Nahrungs- und Genussmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: Zusammenstellung Junker+Kruse

4.5 Nachfrageanalyse

Die Nachfrageanalyse liefert ein umfassendes Bild über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Saarbrücker Bevölkerung sowie der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

Sekundärstatistische Daten

Die Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Einzelhandelsgutachten und -analysen geschieht auf Grundlage sekundärstatistischer Daten. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine entsprechenden Daten über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch eine Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. Dabei werden in der vorliegenden Untersuchung Werte der IFH Köln GmbH zugrunde gelegt. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die in regelmäßigen Abständen aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Der Indexwert von 100 beschreibt den Bundesdurchschnitt. Liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer einer Kommune unter dem Indexwert 100, so ist diese durch ein dem Prozentsatz entsprechendes, niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, dann zeichnet sich die Kommune durch ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau aus.

Bei der Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes werden aktuelle Einwohnerdaten eingestellt sowie hinsichtlich der Daten der IFH Köln GmbH Bereinigungen (z. B. bezüglich rezeptpflichtiger

Waren) und Anpassungen der Sortimentszuordnungen bzw. Erhebungssystematik (gemäß dem Sortimentsschlüssel, Tabelle 1, S. 37) vorgenommen.

Bestimmung der einzelhandelsrelevanten Zentralität

Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt stellt ein Kriterium für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Kommune. Die gesamtstädtische Zentralität sagt dabei jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Kommune zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu sind weitergehende Analysen erforderlich.

In der vorliegenden Untersuchung wird die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer auf Basis der errechneten Einzelhandelsumsätze, deren Grundlage u. a. die empirisch ermittelten Verkaufsflächen darstellen sowie dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen (in Anlehnung an IFH Köln GmbH) berechnet. Somit hat diese Berechnungsmethode einen eindeutigen lokalen Bezug zur aktuellen Situation in der Landeshauptstadt Saarbrücken und bildet die Situation realitätsnah ab. Ein Wert von 100 würde bedeuten, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Landeshauptstadt Saarbrücken. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin. Eine Abweichung unterhalb des Basiswertes dagegen zeigt mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der Stadt auf. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.

Kundenherkunftserhebung

Die Kundenherkunftserhebung gibt Auskunft über das Einzugsgebiet des Saarbrücker Einzelhandels und stellt somit eine empirische Basis für die Abgrenzung des Einzugsgebietes dar. Dieses lässt zum einen Rückschlüsse zur Ausstrahlungskraft des Saarbrücker Einzelhandels zu und dient zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden in einem einwöchigen Zeitraum vom 25.09. zum 30.09.2023 bei Einzelhändlern unterschiedlicher Branchenzugehörigkeit und Größe Listen ausgelegt, in die der Wohnort der zahlenden Kunden eingetragen wurde. Insgesamt beteiligten sich rund 3.300 Kunden.

Die Kundenherkunft (Wohnort der Kunden) wurde jeweils von dem für den Zahlvorgang zuständigen Personal in den einzelnen Betrieben aufgenommen. Dabei ist festzustellen, dass die Bereitschaft der Beteiligung seitens der Betriebe tendenziell eingeschränkt war. Der Misstrauen aufgrund der allgemeinen Situation (u. a. Corona-Pandemie, wirtschaftliche Folgewirkungen) war dabei deutlich spürbar, was sich nicht zuletzt auch in der vergleichsweise geringen Kundenzahl widerspiegelt.

Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in der Landeshauptstadt Saarbrücken im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen sowie die Standort- und Zentrenstruktur zu definieren. Ein Schwerpunkt der Betrachtungen liegt auf der Innenstadt bzw. dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Begriff Innenstadt im Allgemeinen nicht gleichbedeutend mit dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt verwendet wird. Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt stellt einen Teilbereich der Innenstadt dar (siehe dazu auch Kapitel 7.1.1).

In der Grundlagenuntersuchung für das Einzelhandelskonzept 2015 sind Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche (Haupt- und Nahversorgungszentren) vorgenommen worden. Vorbehaltlich künftiger Modifizierungen stellten diese zunächst einen Ausgangspunkt für die Analyse dar. Insgesamt wurden diese zentralen Versorgungsbereiche (wie auch ggf. neue faktische oder perspektivische zentrale Versorgungsbereiche) anhand einer transparenten und einheitlichen Bewertungsmatrix überprüft und räumlich abgegrenzt; dies geschah auch mit Blick auf die Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex.

Durch die Lage im Stadtkern einer Stadt bzw. eines Stadtteils sind für die Prosperität eines Zentrums neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tieferegreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden.

Folgende Kriterien werden in der städtebaulichen Analyse berücksichtigt:

- Einzelhandelsdichte³⁰
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- räumliche und funktionale Beziehungen zwischen dem Zentrum und seiner Umgebung

³⁰ Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden.

□ verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Saarbrücken. Hierdurch können nicht nur Veränderungen seit der letzten Analyse aus dem Jahr 2015 bewertet werden, sie liefert auch die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Stadt. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsgebiete im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung³¹ keine planerische „Abgrenzungsübung“, sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

4.6 Prozessbegleitung

Wie die Erfahrungen gezeigt haben, ist die Umsetzung eines Konzeptes nur dann möglich, wenn es gelingt, die wesentlichen Akteure sowohl in den Erarbeitungsprozess mit einzubinden als auch – auf einer breiteren Ebene – den unterschiedlichen, betroffenen Akteursgruppen (insbesondere Politik, lokale Kaufmannschaft, Verwaltung) die Konsequenzen ihres Handelns (mit und ohne Konzept) aufzuzeigen. Dies wird jedoch in der Regel nicht nur durch eine entsprechende Streuung des Konzeptes erzielt, sondern vielmehr durch gezielte und persönliche Informationen und Diskussionen mit den Betroffenen. Aus diesem Grund wird sowohl von Seiten der Landeshauptstadt Saarbrücken als auch des Gutachters nach wie vor ein Wert auf die Vermittlung der jeweiligen Zwischen- und Endergebnisse gelegt.

Die Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Saarbrücken wurde durch Abstimmungsgespräche zum Gesamtkonzept und zu Einzelfragestellungen sowie eine projektbegleitende Arbeitsgruppe begleitet. Diese kam zu zwei Arbeitskreisen am 19.04.2023 sowie am 10.07.2023 zusammen. Beteiligt waren Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung, der Wirtschaftsförderung, der IHK Saarland sowie des Handelsverbandes.

Schließlich findet in der Zeit ab dem 18. Dezember bis Januar 2024 eine Beteiligung der Nachbarkommunen und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes statt. Eingegangene Hinweise und Anregungen sollen anschließend geprüft und abgewogen werden. Notwendige Anpassungen werden in der Endfassung aufgenommen, die anschließend vom Rat der Stadt Saarbrücken beschlossen werden soll.

Daneben wurde im Konsultationskreis Einzelhandel über den Stand der Bearbeitung der Fortschreibung berichtet. Im Konsultationskreis treffen sich regelmäßig politische

³¹ vgl. dazu u. a. Urteile des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07) sowie des OVG NRW vom 25.10.2007 (AZ 7A 1059/06)

Vertreter der Bezirke (Bezirksbürgermeister), Vertreter der Fraktionen des Stadtrats, Vertreter der IHK Saarland, des City-Marketings, der GIU sowie der Verwaltung (Baudezernat, Stadtplanungsamt, Bauaufsichtsamt, Amt für Wirtschaftsförderung, Arbeitsmarkt und grenzüberschreitende Zusammenarbeit). Nach Arbeitsfortschritt wurden hier durch den Gutachter in zwei Sitzungen (02.05. 2023 und 19.09.2023) Zwischenergebnisse der Untersuchung vorgestellt und diskutiert. Begleitet wurde der gesamte Prozess durch einen intensiven und konstruktiven Austausch mit dem Stadtplanungsamt.

4.7 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur

Die Untersuchung umfasst drei wesentliche Arbeitsschritte (vgl. dazu Abbildung 8):

- Die Analyse der Angebots- und Nachfrageseite in der Landeshauptstadt Saarbrücken zum Status quo,
- die perspektivische Betrachtung von Entwicklungspotenzialen und einer künftigen Steuerungsstrategie sowie
- das Einzelhandelskonzept mit seinen konzeptionellen Bausteinen (übergeordnete Ziele, Standortstruktur, Grundsätze zur Umsetzung).

Abbildung 8: Untersuchungsaufbau



Quelle: Darstellung Junker+Kruse

Am Ende des Erarbeitungsprozesses steht die Beschlussfassung im Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken. Dadurch erhält das Einzelhandelskonzept, welches ein städtebauliches Konzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB darstellt, eine Verbindlichkeit in Form einer kommunalen Eigenbindung. Es stellt damit eine fundierte, empirisch abgesicherte, gemeinschaftlich getragene Grundlage für künftige Entscheidungen zu Ansiedlungen, Veränderungen oder Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben dar. Darüber hinaus liefert das Einzelhandelskonzept Grundlagen und Begründungszusammenhänge für die Bauleitplanung.

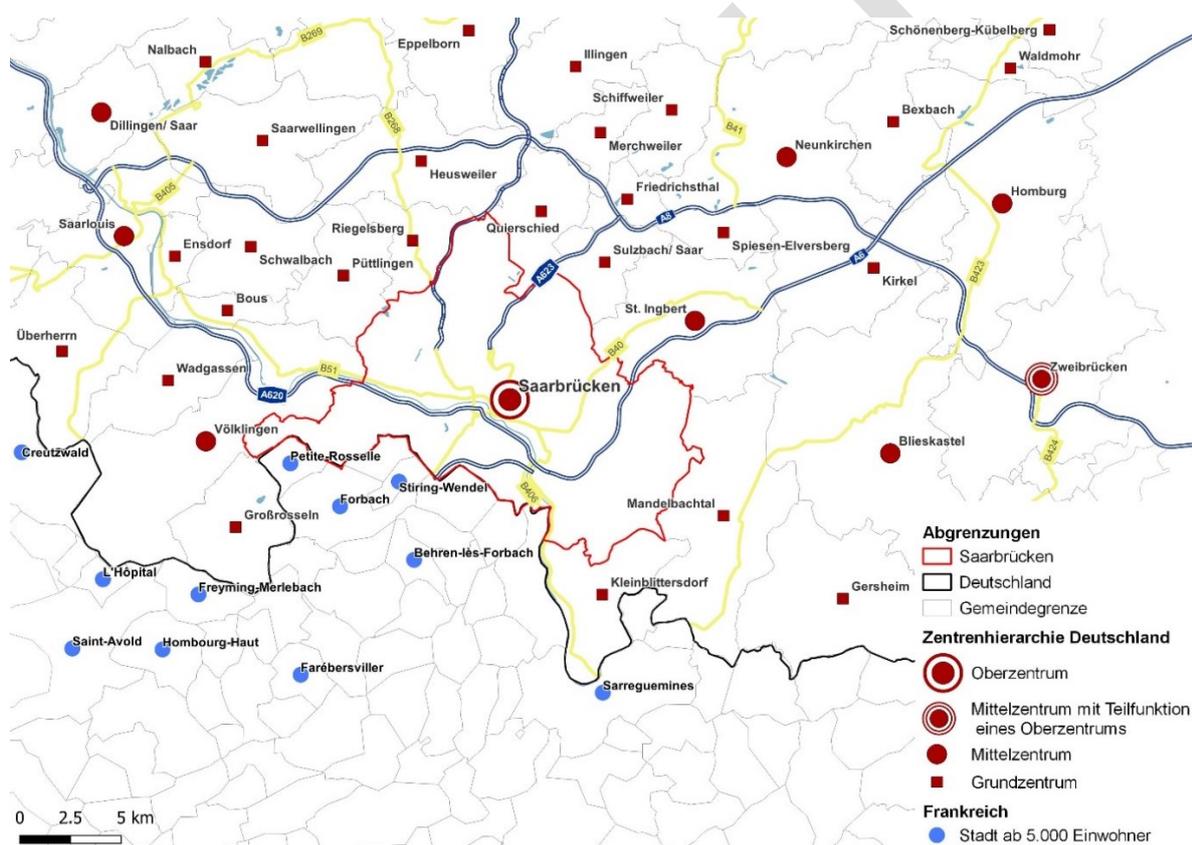
5 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Saarbrücken

Zur Einordnung der Landeshauptstadt Saarbrücken hinsichtlich der untersuchungsrelevanten Einzelhandels- und städtebaulichen Situation erfolgt nachstehend eine Übersicht über die Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch auf die Prosperität des Einzelhandelsstandortes Saarbrücken auswirken können.

5.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Aus landesplanerischer Sicht wird die Landeshauptstadt Saarbrücken als Oberzentrum eingestuft³². Es ist das einzige Oberzentrum im Saarland. Saarbrücken befindet sich in der Saar-Lor-Lux-Region mit den drei Ländern Deutschland, Frankreich und Luxemburg und liegt unmittelbar an der Grenze zu Frankreich.

Karte 1: Lage im Raum und zentrale Orte



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

Dies bedeutet, dass eine zusätzliche Nachfrage für den Einzelhandel durch Pendler und Touristen aus den umliegenden französischen Regionen erzeugt wird. Die

³² vgl. dazu Amtsblatt des Saarlandes vom 14. Juli 2006: Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“, Anlagen 1 und 2

nächste größere Stadt in Frankreich ist mit rund 120.000 Einwohnern Metz. Diese liegt rund 70 km von Saarbrücken entfernt.

Nahe der Grenze liegen weitere, kleinere französische Städte, beispielsweise Stiring-Wendel (11.000 Einwohner), Forbach (21.500 Einwohner) und Sarreguemines (20.500 Einwohner). Sie gehören ebenfalls zum Einzugsgebiet des Saarbrücker Einzelhandels.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind im Osten St. Ingbert und Neunkirchen und im Westen Völklingen und Saarlouis. Direkt an das Saarbrücker Stadtgebiet grenzen darüber hinaus die Grundzentren Großrosseln, Püttingen, Riegelsberg, Quierschied, Sulzbach, Mandelbachtal und Kleinblittersdorf.

Saarbrücken besitzt ein ländlich geprägtes Umfeld. Vor allem Wälder, die Region Bliesgau oder der Flusslauf der Saar prägen das Umfeld der Stadt.

Die nächst gelegenen größeren Wettbewerbsstandorte sind Kaiserslautern (rd. 70 km) und das „Zweibrücken Fashion Outlet“ in Zweibrücken (rd. 46 km).

Die Landeshauptstadt Saarbrücken verfügt über eine gute Anbindung an das Netz des schienengebundenen Fern- und Regionalverkehrs. Mit der Eröffnung der Hochgeschwindigkeitsstrecke (Frankfurt –) Saarbrücken – Paris (TGV Est, planmäßig 320 km/h) ist der Saarbrücker Hauptbahnhof (auch: Eurobahnhof Saarbrücken) vollwertige Station im europäischen Hochgeschwindigkeitsnetz. Neben den dort verkehrenden ICE-Zügen nach Frankfurt am Main und Paris verkehren auch ICE-Züge nach Dresden über Frankfurt, sowie nach München über Stuttgart. Darüber hinaus gibt es eine EC-Verbindung nach Graz.

Im Regionalverkehr dient Saarbrückens Hauptbahnhof als Drehkreuz. Im Minutentakt verkehren Regionalbahn- und Regional-Express-Züge ins umliegende Saarland sowie nach Frankreich und in das übrige Bundesgebiet. Regional-Express-Züge verkehren über Neunkirchen, Türkismühle, Mainz nach Frankfurt am Main, nach Koblenz über Saarlouis und Merzig, nach Trier über Saarlouis und Merzig, nach Metz über Forbach, nach Straßburg und nach Kaiserslautern. Hinzu kommt der S-Bahn-ähnliche Nahverkehr der Regionalbahnen auf den Linien Zweibrücken – Pirmasens, Saarlouis – Merzig – Trier, Illingen – Lebach, Neunkirchen – St. Wendel und Neunkirchen – Homburg.³³

Durch Saarbrücken verläuft auch eine Stadtbahnlinie (S1), die Saarbahn, die von Lebach-Jabach bis ins französische Sarreguemines verkehrt. Darüber hinaus gibt es eine Reihe von städtischen Buslinien der Saarbahn GmbH sowie einige Regionalbuslinien, die die ÖPNV-Erschließung im Stadtgebiet von Saarbrücken komplettieren.

Im Stadtteil Ensheim liegt der Flughafen Saarbrücken, ein internationaler Verkehrsflughafen.

³³ vgl. dazu: www.wikipedia.de, Zugriff Februar 2015

Eine überregionale Anbindung an das Straßennetz wird über folgende Bundesautobahnen gewährleistet: in Richtung Osten die A 6 (nach Kaiserslautern, Mannheim, Heilbronn und Nürnberg), in Richtung Nordosten die A 623 (Zubringer zur A 8 Richtung Pirmasens) von SB-Dudweiler zum Autobahndreieck Friedrichsthal und Richtung Norden die A 1 (nach Trier, Köln, Dortmund, Münster, Osnabrück, Bremen, Hamburg und Lübeck). Über die A 620 nach Saarlouis ist Saarbrücken zudem an die A 8 angebunden, die die Städte Saarlouis und Luxemburg miteinander verbindet.

Die A 620 (Saarbrücken-Saarlouis) fungiert zwischen den Anschlussstellen Saarbrücken-Güdingen (AS 21) und Saarbrücken-Klarenthal (AS 11) als Stadtautobahn für Saarbrücken; mit elf Anschlussstellen im Saarbrücker Stadtgebiet kann jeder Saarbrücker Stadtteil problemlos erreicht werden.

Über die A 6/A 8 ist das „Zweibrücken Fashion Outlet“ in Zweibrücken in rund 30 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Dieses stellt einen regional bedeutsamen Wettbewerbsstandort im näheren Umfeld Saarbrückens dar.

Es ist festzuhalten, dass die verkehrliche Erschließung Saarbrückens sowohl im motorisierten Individualverkehr als auch im öffentlichen Personennah- und Fernverkehr sehr gut ist. Das bedeutet, dass Saarbrücken als Shopping-Destination gut zu erreichen ist. Im Umkehrschluss ist aber auch zu konstatieren, dass einzelne Wettbewerbsstandorte, wie beispielsweise das „Zweibrücken Fashion Outlet“ in Zweibrücken, ebenfalls gut erreicht werden können.

5.2 Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Saarbrücken ist die Landeshauptstadt des Saarlandes und mit rund 186.000³⁴ Einwohnern die einzige saarländische Großstadt. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 168 km². Saarbrücken stellt das wirtschaftliche, politische und kulturelle Zentrum des Saarlandes dar. Außerdem ist Saarbrücken Sitz des Regionalverbandes Saarbrücken. Sie gehört zur Metropolregion Saarbrücken-Moselle-Est und steht für grenzüberschreitende Zusammenarbeit.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken ist administrativ in vier Stadtbezirke und 20 Stadtteile gegliedert. Der Bezirk Mitte gliedert sich wiederum in fünf Stadtteile, der Bezirk West in vier Stadtteile, der Bezirk Dudweiler ebenfalls in vier Stadtteile und der Bezirk Halberg in sieben Stadtteile (vgl. dazu Tabelle 4).

³⁴ Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken, Amt für Entwicklungsplanung, Statistik und Wahlen, Statistik Bevölkerung 1/23

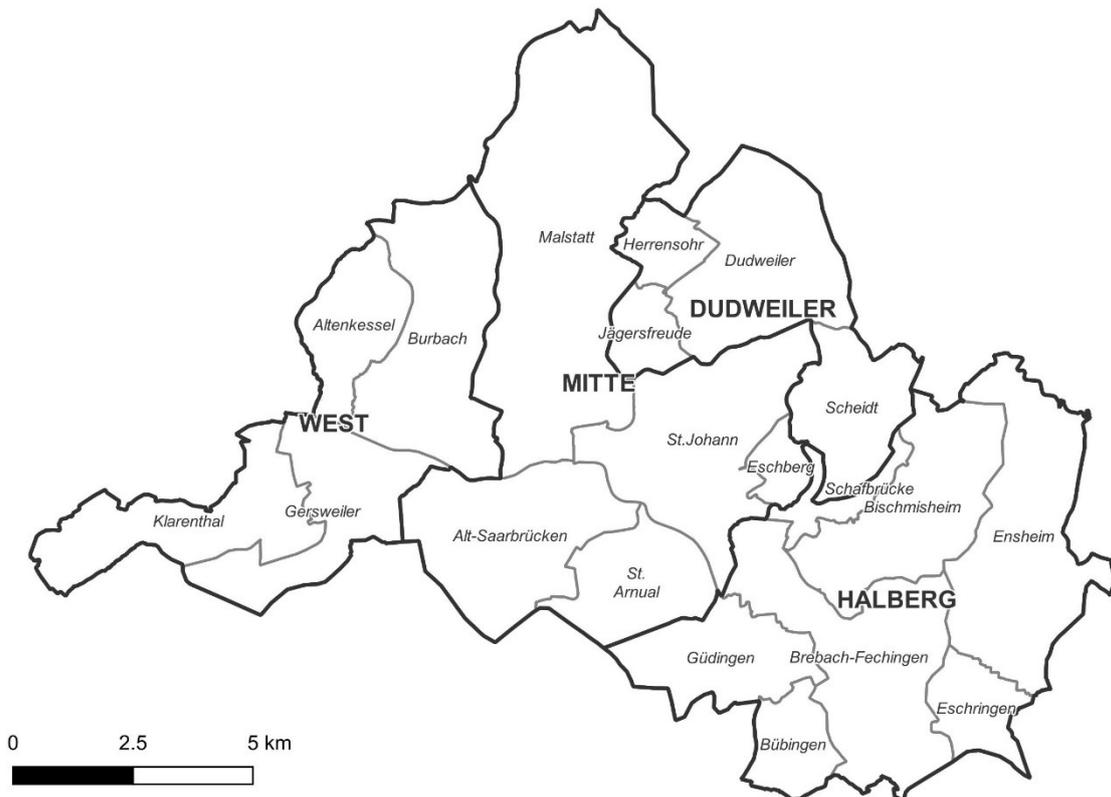
Tabelle 4: Einwohner der Landeshauptstadt Saarbrücken nach Bezirken und Stadtteilen

Stadtteil bzw. Bezirk	Bevölkerung (Stand: 31.12.2022)	Anteile
Alt-Saarbrücken	21.020	11,3
Malstatt	29.855	16,0
St. Johann	32.181	17,3
Eschberg	6.867	3,7
St. Annual	9.570	5,1
Mitte	99.493	53,4
Gersweiler	6.296	3,4
Klarenthal	5.281	2,8
Altenkessel	5.487	2,9
Burbach	15.824	8,5
West	32.888	17,7
Dudweiler	19.664	10,6
Jägersfreude	1.925	1,0
Herrensohr	2.092	1,1
Scheidt	3.260	1,8
Dudweiler	27.725	14,9
Schafbrücke	3.031	1,6
Bischmisheim	3.869	2,1
Ensheim	3.461	1,9
Brebach-Fechingen	5.792	3,1
Eschringen	1.207	0,6
Güdingen	5.138	2,8
Bübingen	3.649	2,0
Halberg	26.147	14,0
Gesamt	186.253	100

Quelle: eigene Darstellung nach Landeshauptstadt Saarbrücken, Amt für Entwicklungsplanung, Statistik und Wahlen, Statistik Bevölkerung 1/23

Der Siedlungsschwerpunkt liegt im Stadtbezirk Mitte (rund 99.500 Einwohner bzw. 53,4 % der Gesamtbevölkerung). Dort stellen St. Johann (rund 32.200 Einwohner bzw. 17,3 % der Gesamtbevölkerung), Malstatt (rund 29.800 Einwohner bzw. 16 % der Gesamtbevölkerung) und Alt-Saarbrücken (rund 21.000 Einwohner bzw. 11,3 % der Gesamtbevölkerung) die einwohnerstärksten Stadtteile dar. Im Stadtbezirk West leben rund 32.900 Menschen bzw. 17,7 % der Gesamtbevölkerung Saarbrückens. Etwa die Hälfte der Bevölkerung des Stadtbezirks lebt im Stadtteil Burbach (8,5 % der Gesamtbevölkerung). Der Bezirk Dudweiler hat mit rund 27.700 Einwohnern einen prozentualen Bevölkerungsanteil an der Gesamtbevölkerung von 14,9 % zu verzeichnen. Das Gros der Bevölkerung, rund 19.700 Einwohner bzw. 10,6 % der Gesamtbevölkerung, lebt im gleichnamigen Stadtteil. Im Bezirk Halberg leben rund 26.100 Einwohner bzw. 14 % der Gesamtbevölkerung Saarbrückens. Die höchste Einwohnerzahl weist der Stadtteil Brebach-Fechingen mit rund 5.800 Einwohnern bzw. 3,1 % der Gesamtbevölkerung auf.

Karte 2: Landeshauptstadt Saarbrücken mit Stadtbezirken und Stadtteilen



Quelle: Grundlagen Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt; eigene Darstellung

In der nachfolgenden Tabelle 5 wird die Einwohnerdichte in den Saarbrücker Stadtbezirken dargestellt.

Tabelle 5: Einwohner, Fläche und Einwohnerdichte nach Stadtbezirken

Stadtbezirke	Einwohner*	Fläche in ha*	Einwohnerdichte Einwohner/ha*
Mitte	99.500	5.800	17
West	32.900	3.500	9
Dudweiler	27.700	2.200	13
Halberg	26.100	5.200	5
Gesamt	186.200	16.700	11

Quelle: eigene Darstellung nach Landeshauptstadt Saarbrücken, Amt für Entwicklungsplanung, Statistik und Wahlen, Statistik Bevölkerung 1/23, Stand: 31.12.2022; Vermessung und Geoinformationsamt Saarbrücken; *gerundete Werte

Erwartungsgemäß weist der bevölkerungsreichste Stadtbezirk Mitte, zentral im Stadtgebiet gelegen, im gesamtstädtischen Vergleich die höchste Siedlungsdichte von rund 17 Einwohnern/ha auf. Die Bezirke Halberg (rund 5 Einwohner/ha) und West (rund 9 Einwohner/ha) weisen Einwohnerdichten auf, die unter dem gesamtstädtischen Wert von rund 11 Einwohnern/ha liegen. Dudweiler hat eine leicht überdurchschnittliche Einwohnerdichte von rund 13 Einwohnern/ha.

5.3 Einzelhandelsrelevante und sekundärstatistische Einordnung

Anhand der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern lässt sich ein Vergleich des Saarbrücker Kaufkraftniveaus zu den Nachbarkommunen bzw. im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt vornehmen. Tabelle 6 zeigt, dass im Hinblick auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Saarbrücken im Vergleich zu seinen Nachbarkommunen einen Platz im Mittelfeld einnimmt. Landesplanerisch sind neben den Mittelzentren Völklingen und St. Ingbert alle anderen angrenzenden Städte als Unterzentren eingestuft. In Abhängigkeit von der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer ergeben sich unterschiedliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale für die einzelnen Kommunen. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen für die Landeshauptstadt Saarbrücken beträgt bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 96,0 (2022) rund 1.197,3 Mio. Euro.

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Region

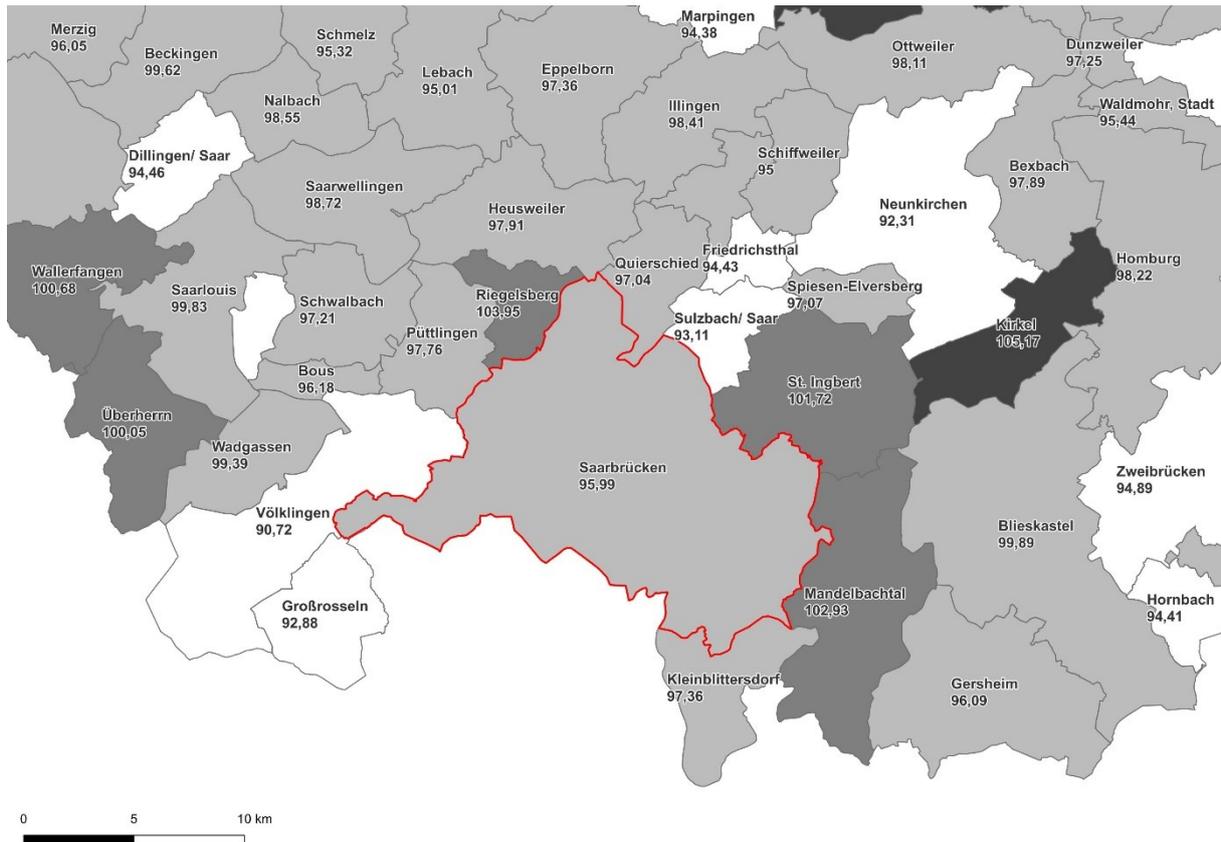
Stadt	Landesplanerische Einstufung	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer ³⁵	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen (in Mio. Euro)
Saarbrücken	Oberzentrum	96,0	1.197,3
Völklingen	Mittelzentrum	90,7	239,7
Großrosseln	Grundzentrum	92,9	49,5
Püttlingen	Grundzentrum	97,8	121,3
Riegelsberg	Grundzentrum	104,0	101,8
Heusweiler	Grundzentrum	97,9	119,6
Quierschied	Grundzentrum	97,0	85,0
Sulzbach/Saar	Grundzentrum	93,1	102,1
St. Ingbert	Mittelzentrum	101,7	245,0
Mandelbachtal	Grundzentrum	102,9	73,5
Kleinblittersdorf	Grundzentrum	97,4	71,2

Quelle: IFH Köln GmbH, 2021, eigene Berechnung

³⁵ Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Die IFH Köln GmbH ermitteln diesen Schätzwert für unterschiedliche räumliche Einheiten in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an.

Karte 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern



Quelle: IFH Köln GmbH, 2021; eigene Darstellung

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Köln GmbH zurückgegriffen. Diese werden durch die IFH-Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel insgesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln.

5.4 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Landeshauptstadt Saarbrücken stellt sich differenziert nach Warengruppen derzeit wie folgt dar:

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Saarbrücken nach Warengruppen

Warengruppe	Euro pro Kopf	Mio. Euro	Anteil in Prozent
Nahrungs- und Genussmittel	2.557	472,8	39,5
Blumen (Indoor)//Zoo	122	22,5	1,9
Gesundheit und Körperpflege	441	81,5	6,8

Warengruppe	Euro pro Kopf	Mio. Euro	Anteil in Prozent
PBS//Zeitungen//Zeitschriften//Bücher	159	29,5	2,5
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.279	606,3	50,6
Bekleidung//Textilien	442	81,6	6,8
Schuhe//Lederwaren	120	22,2	1,9
GPK//Haushaltswaren	108	19,9	1,7
Spielwaren/Hobbyartikel	137	25,3	2,1
Sport und Freizeit	206	38,1	3,2
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.012	187,1	15,6
Wohneinrichtung	162	29,9	2,5
Möbel	386	71,3	6,0
Elektro/Leuchten	189	34,9	2,9
Elektronik/Multimedia	425	78,5	6,6
Medizinische und orthopädische Art.	82	15,2	1,3
Uhren/Schmuck	67	12,4	1,0
Baumarktsortimente	508	93,9	7,8
Gartenmarktsortimente	114	21,1	1,8
Überwiegend langfristiger Bedarf	1.933	357,3	29,8
Sonstiges	253	46,7	3,9
Gesamt	6.476	1.197,3	100

Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken, Amt für Entwicklungsplanung, Statistik und Wahlen; Statistik Bevölkerung 1/23, Stand: 31.12.2022; IFH Köln GmbH, 2021; eigene Berechnung; Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

Dem monetären Kaufkraftpotenzial von rund 1.197,3 Mio. Euro liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Landeshauptstadt Saarbrücken zu Grunde. Die sogenannte Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Saarbrücken vom Bundesdurchschnitt (Indexwert=100) an. Für das Jahr 2022 ergibt sich in der Landeshauptstadt Saarbrücken eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 96, d.h. dass die Saarbrücker Bevölkerung über ein Kaufkraftniveau verfügt, welches leicht unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

6 Einzelhandelsangebot in Saarbrücken

Unter Berücksichtigung der standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und Einzelhandelsstrukturen in Saarbrücken unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür findet zunächst eine gesamtstädtische Betrachtung statt. Danach erfolgen in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Nahversorgungssituation im Stadtgebiet.

6.1 Einzelhandelsrelevante Kennziffern

In Saarbrücken stellt sich zum Zeitpunkt der Erhebung (Januar bis März 2023) gesamtstädtisch folgendes Bild der Angebotssituation dar:

- Es existieren **1.119 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **407.450 m² (ohne Leerstände)**. Im Vergleich zum Jahr 2015 ist die Anzahl der Betriebe um rund 6 % zurückgegangen, während die Verkaufsfläche um rund 9.500 m² gewachsen ist.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb** liegt mit **365 m²** deutlich über dem bundesdeutschen Schnitt von rund 230 m². Sie weist als Folge rückgängiger Anzahl der Betriebe und zunehmender Verkaufsfläche eine Zunahme um rund 7 % auf.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt **2,2 m²**. Sie ist bezogen auf das Jahr 2015 gleichgeblieben. In der Sekundärliteratur wird ein bundesdeutscher Durchschnitt zur Verkaufsflächenausstattung von 1,5 m²/Einwohner ausgewiesen. Dieser wird in Saarbrücken deutlich überschritten.³⁶

Die Betriebe und Verkaufsflächen sind in Tabelle 8, differenziert nach den vier Saarbrücker Stadtbezirken dargestellt.

³⁶ In der Literatur wird für die durchschnittliche bundesdeutsche Verkaufsflächenausstattung (2019) ein Wert von 1,51 m²/Einwohner angegeben (vgl. dazu u. a. IHK Chemnitz: Situation des Einzelhandels, 2021). 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 in der Sekundärliteratur im Wesentlichen auf Daten aus amtlichen Statistiken, welche wiederum auf Unternehmensbefragungen zurückgreifen, sowie ergänzenden Schätzungen und Hochrechnungen.

Tabelle 8: Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen in den Saarbrücker Stadtbezirken

Stadtbezirk	Mitte	West	Dudweiler	Halberg	Gesamt
Einwohner Stand 31.12.2022	99.500	32.900	27.700	26.100	186.200
Anzahl der Betriebe* absolut	781	125	97	116	1.119
Anteil an gesamtstädtischer Anzahl der Betriebe in %	70	11	9	10	100
Verkaufsfläche* in m ²	295.900**	46.600	27.700	37.800	407.900**
Anteil an gesamtstädtischer Verkaufsfläche in %	73	11	7	9	100
durchschnittliche Betriebsgröße in m ²	379	373	285	326	364
Verkaufsfläche pro Einwohner in m ²	3,0	1,4	1,0	1,4	2,2

Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken; Amt für Entwicklungsplanung, Statistik und Wahlen; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023. Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt.

Hinweise:

* ohne Leerstände

**Die ausgewiesene Verkaufsfläche beinhalten die Galeria Kaufhof-Filiale an der Bahnhofstraße 15 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 18.900 m². Der Betriebe wurde zum 30. Juni 2023 geschlossen. Eine Folgenutzung durch das Modehaus Aachener war noch für das Jahr 2023 beabsichtigt, dieses hat jedoch in der Zwischenzeit Insolvenz angemeldet.

Der quantitative Einzelhandelsschwerpunkt liegt im Stadtbezirk **Mitte**. Hier befindet sich die Innenstadt, das Hauptzentrum der Landeshauptstadt Saarbrücken. Weit mehr als die Hälfte der Saarbrücker Einzelhandelsbetriebe (781) und rund 73 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (rund 295.900 m²) sind hier anzutreffen. Weitere prägende Einzelhandelsstandorte sind das Einkaufszentrum Saarbaser, der Baumarkt Hornbach sowie der Möbelmarkt Möbel Martin. Der aus gesamtstädtischer Sicht überdurchschnittliche Wert der Verkaufsflächenausstattung von 3,0 m²/Einwohner veranschaulicht die herausragende quantitative Bedeutung des Einzelhandelsangebotes im Stadtbezirk Mitte.

Mit rund 46.600 m² Verkaufsfläche entfällt ein Anteil von rund 11 % der Gesamtverkaufsfläche in Saarbrücken auf den Bezirk **West**. Einen gesamtstädtisch bedeutsamen Einzelhandelsschwerpunkt stellt der Sonderstandort Saarterrassen dar.

Der Stadtbezirk **Halberg** weist rund 9 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf. Die durchschnittliche Betriebsgröße von rund 326 m² im Bezirk Halberg ist – aus gesamtstädtischer Sicht – leicht unterdurchschnittlichen und insbesondere auf den Anteil großflächiger Einzelhandelsbetriebe (SB-Warenhaus Globus und Garten-Center und Zoo Dehner) im Stadtbezirk zurückzuführen.

Rund 7 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche bzw. 27.700 m² befinden sich im Stadtbezirk **Dudweiler**. Hier dominieren kleinteilige Angebote. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt im Bezirk bei rund 285 m² Verkaufsfläche. Einzelhandelsschwerpunkte befinden sich zum einen im Nebenzentrum Dudweiler und zum anderen am Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung des SB-Warenhauses Globus (vormals Real) am nördlichen Stadtrand.

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Saarbrücker Einzelhandels, untergliedert nach Warengruppen, im Jahr 2023 wie folgt dar:

Tabelle 9: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Saarbrücken nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Anteil an Gesamtverkaufsfläche in %	Anzahl der Betriebe
Nahrungs- und Genussmittel	86.500	21,2	406
Blumen (Indoor)/Zoo	10.250	2,5	30
Gesundheit und Körperpflege	17.500	4,3	81
Papier/Büroartikel/Schreibwaren/Zeitung/Zeitschriften/Bücher	8.800	2,2	48
überwiegend kurzfristiger Bedarf	123.050	30,2	565
Bekleidung	67.550	16,6	157
Schuhe/Lederwaren	11.250	2,8	20
Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren	13.100	3,2	25
Spielwaren/Hobbyartikel/Babyausstattung	8.150	2,0	24
Sport und Freizeit	10.500	2,6	30
überwiegend mittelfristiger Bedarf	110.550	27,1	256
Wohneinrichtung	20.150	4,9	42
Möbel	55.100	13,5	54
Elektro/Leuchten	9.100	2,2	9
Elektronik/Multimedia	6.900	1,7	38
medizinische und orthopädische Artikel	4.900	1,2	59
Uhren, Schmuck	3.000	<1,0	34
Baumarktsortimente	56.150	13,8	43
Gartenmarktsortimente	17.350	4,3	10

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Anteil an Gesamtver- kaufsfläche in %	Anzahl der Betriebe
überwiegend langfristiger Bedarf	172.700	42,3	289
Sonstiges	1.600	< 1,0	9
Summe	407.900*	100,0	1.119

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023.

Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt. Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

* Hinweis: Die ausgewiesene Verkaufsfläche beinhalten die Galeria Kaufhof-Filiale an der Bahnhofstraße 15 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 18.900 m². Der Betriebe wurde zum 30. Juni 2023 geschlossen. Eine Folgenutzung durch das Modehaus Aachener war beabsichtigt, dieses hat jedoch in der Zwischenzeit Insolvenz angemeldet.

- Auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsdeckung entfallen rund 30,2 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Den höchsten warengruppenspezifischen Wert nimmt die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** mit **rund 21,2 % bzw. 86.500 m² Verkaufsfläche** ein. Die Warengruppe wird als Indikator bei der Bewertung der Grund- und Nahversorgungssituation herangezogen und ist im Weiteren unter quantitativen und qualitativen Aspekten räumlich differenziert zu betrachten (vgl. dazu Kapitel 6.4 und 7).
- Über ein Viertel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entfällt auf die Warengruppen der **mittelfristigen Bedarfsdeckung**. Dabei ragt erwartungsgemäß das innerstädtische **Leitsortiment Bekleidung** besonders hervor. Auf diese Warengruppe entfallen rund **67.550 m² Verkaufsfläche** bzw. ein Anteil von **rund 16,6 %** an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Daneben sind Angebote in allen weiteren zentrentypischen Warengruppen vertreten, wobei Schwerpunkte in den Warengruppen Schuhe/Lederwaren; Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren und Sport und Freizeit zu verzeichnen sind.
- Die Warengruppen des **überwiegend langfristigen Bedarfs** nehmen einen Anteil von rund **42,3 %** an der Gesamtverkaufsfläche ein. Rund **18,1 %** der Gesamtverkaufsfläche entfallen auf den Bereich der Bau- und Gartenmarktsortimente und rund **13,5 %** auf die Warengruppe Möbel. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel in der Regel hohe Verkaufsflächen ergeben. Das ist darauf zurückzuführen, dass aufgrund des Flächenbedarfes für die Präsentation von überwiegend großformatigen Waren die entsprechenden Betriebstypen üblicherweise eine deutliche Großflächigkeit aufweisen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Einzelhandelsangebot in der Landeshauptstadt Saarbrücken ein Spektrum über alle Warengruppen umfasst. Rückblickend auf das Jahr 2015 ist festzuhalten, dass die Anzahl der Betriebe zurückgegangen ist, was dem allgemeinen Trend entspricht. Die Gesamtverkaufsfläche hat leicht zugenommen. Dabei sind die deutlichen Rückgänge der Verkaufsfläche in den innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren auffällig, die nicht zuletzt auf

die Schließung des Kaufhof zurück zu führen sind. Zur weiteren Bewertung dieses quantitativen Angebotes im Hinblick auf stadtentwicklungsrelevante Aspekte und Entwicklungsspielräume sind neben quantitativen Betrachtungen qualitative, strukturelle und räumliche Kriterien, wie beispielsweise die Lage der entsprechenden Einzelhandelseinrichtungen in einem Zentrum oder dezentral sowie nachfrageseitige Entwicklungen zu berücksichtigen. Diese werden auf Ebene der Stadtbezirke näher untersucht.

6.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet ist, insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung, von grundlegender Bedeutung. In Bezug auf die räumlich-funktionale Angebotsstruktur ist insbesondere die Saarbrücker Innenstadt hervorzuheben. Ergänzt wird dessen einzelhandelsrelevanter Besatz durch die Angebote in den Nebenzentren Burbach und Dudweiler. Weitere Einzelhandelskonzentrationen zeigen sich an insgesamt zwei wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Einzelhandelsagglomerationen – Saarterrassen und Saarbasar –, in denen überwiegend großflächige Einzelhandelsangebote vorhanden sind.

Differenziert nach Lagen stellt sich das derzeitige einzelhandelsrelevante Verkaufsflächenangebot der Landeshauptstadt Saarbrücken wie folgt dar:

Tabelle 10: Verkaufsflächen der Betriebe in Saarbrücken nach Warengruppen (in m²)

Warengruppe	Innenstadt*	Nebenzentren	sonstige integrierte Lagen	sonstige nicht integrierte Lagen	Gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	7.500	2.300	41.000	35.700	86.500
Blumen/Zoologische Artikel	450	250	2.200	7.350	10.250
Gesundheit und Körperpflege	5.550	950	5.850	5.150	17.500
PBS/Zeitungen, Zeitschriften/Bücher	3.800	450	2.600	1.900	8.800
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	17.300	3.950	51.650	50.100	123.050
Bekleidung	51.400	1.500	4.600	10.000	67.550
Schuhe/Lederwaren	8.750	300	600	1.650	11.250
GPK/Haushaltswaren	5.300	550	2.350	4.900	13.100
Spielwaren/Hobbyartikel	3.750	550	2.050	1.800	8.150
Sport und Freizeit	5.800	-	1.700	2.950	10.500
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	75.000	2.950	11.300	21.300	110.550
Wohneinrichtung	5.500	800	2.700	11.200	20.150
Möbel	650	250	11.350	42.900	55.100
Elektro/Leuchten	1.200	50	1.600	6.250	9.100
Elektronik/Multimedia	1.500	150	1.550	3.700	6.900
Medizinische und orthopädische Artikel	2.250	750	1.050	900	4.900
Uhren/Schmuck	2.250	100	500	150	3.000
Baummarktsortimente	400	50	5.850	49.850	56.150
Gartenmarktsortimente	50	100	4.600	12.600	17.350
Überwiegend langfristiger Bedarf	13.750	2.250	29.200	127.500	172.700
Sonstiges	750	-	300	550	1.600
Summe	106.800	9.100	92.500	199.450	407.900*

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023. Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt. Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

***Hinweis:** Die ausgewiesene Verkaufsfläche beinhalten die Galeria Kaufhof-Filiale an der Bahnhofstraße 15 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 18.900 m². Der Betrieb wurde zum 30. Juni 2023 geschlossen. Eine Folgenutzung durch das Modehaus Aachener war beabsichtigt, dieses hat jedoch in der Zwischenzeit Insolvenz angemeldet.

- Rund **49 %** der Verkaufsfläche in der Landeshauptstadt Saarbrücken befinden sich in städtebaulich nicht integrierten Lagen, dazu gehören vor allem die Standorte Saarbaser und Saarterrassen sowie solitäre Fachmarktstandorte.
- Etwa ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche liegt in zentralen Versorgungsbereichen (rund **115.900 m²** im Hauptzentrum Innenstadt sowie in den Stadtbezirkzentren (= Nebenzentren)). Im Vergleich zum Jahr 2015 ist die Verkaufsfläche absolut gesehen zurück gegangen, was vor allem auch auf Betriebsschließungen zurückzuführen ist.
- Knapp ein Viertel der Verkaufsfläche in Saarbrücken befindet sich in städtebaulich integrierten Lagen, dazu zählen vor allem die ergänzenden Nahversorgungsstandorte zur wohnungsnahen Grundversorgung in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen.
- Insgesamt ist der hohe Anteil nicht zentrenrelevanter Sortimente (Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimente) an städtebaulich nicht integrierten Lagen zu erwarten und durchaus typisch. Dagegen deutet der hohe Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Warengruppen (u. a. Bekleidung sowie Nahrungs- und Genussmittel) auf eine Schiefelage der Verkaufsflächenverteilung, zu Lasten zentraler Bereiche hin, welche auf Fehlplanungen bzw. -entwicklungen in der Vergangenheit zurückzuführen ist.

6.3 Großflächiger Einzelhandel

Der großflächige Einzelhandel ist, in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel, bauplanungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Dazu gehören u. a. Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte sowie auch Einkaufszentren. Die Einstufung als großflächiger Betrieb nach § 11 (3) BauNVO erfolgt mit Überschreiten der Verkaufsfläche von 800 m²; dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m².³⁷

Dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend wird auch in der Landeshauptstadt Saarbrücken die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt. Einzelne Warengruppen wie die Bereiche Möbel oder Bau- und Gartenmarktsortimente, aber auch zentrenprägende Warengruppen wie Bekleidung und Unterhaltungselektronik treten dabei besonders hervor. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Betriebe dieser Art zu einer attraktiven und umfassenden Sortiments- und Betriebsformenmischung beitragen. Jedoch können zu groß dimensionierte und/oder peripher – sowohl innerhalb des Stadtgebietes als auch in Nachbarkommunen – angesiedelte Betriebe negative Folgewirkungen für die Zentrenfunktion bzw. deren Entwicklungsperspektiven implizieren.

³⁷ Vgl. dazu auch Bundesverwaltungsgericht Leipzig, Pressemitteilung: Entscheidung zum großflächigen Einzelhandel. Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet (Urteile vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

Rund 281.250 m² der erhobenen Verkaufsfläche (ohne Leerstände) bzw. ein Anteil von 69 % der Verkaufsfläche entfällt in Saarbrücken auf großflächige Einzelhandelsbetriebe, obwohl diese nur knapp 8 % aller Anbieter repräsentieren (88 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 größten Anbieter mit dem Kernsortiment Bekleidung stellen die Warenhäuser Galeria Karstadt in der Bahnhofstraße³⁸ sowie die Textilkaufhäuser C&A, Primark und Peek&Cloppenburg in der Saarbrücker Innenstadt (Bahnhofstraße) dar.
- Im Möbelsektor sind Möbel Martin (An der Römerbrücke), mömax (Gersweilerstraße) sowie die Möbelfundgrube (Am Kieselhumes) die größten Anbieter. Bei den übrigen großflächigen Anbietern mit dem Kernsortiment Möbel handelt es sich um Fachmärkte (u. a. SB-Möbel Boss, Regitz Wohnen). Sie weisen Betriebsgrößen von teilweise deutlich weniger als 5.000 m² Verkaufsfläche auf.
- Die größten Anbieter in Saarbrücken mit dem Kernsortiment Bau- und Gartenmarktsortimente sind die Baumärkte Hornbach (Mainzer Straße), Bauhaus (Dudweiler Landstraße) und Globus Baumarkt (Käthe-Kollwitz-Straße) sowie das Garten-Center und Zoo Dehner (Großblittersdorfer Straße) und die Gärtnerei Birkenmeier (Alter Stadtweg).
- In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stellen die SB-Warenhäuser mit ihrem entsprechenden Kernsortiment die größten Anbieter dar. Dabei handelt es sich um zwei Globus-Filialen (Güdingen und Dudweiler) und Kaufland (St. Johann). Sie umfassen Verkaufsflächen von 5.250 bis 12.100 m². Darüber hinaus liegen fünf Verbrauchermärkte mit Verkaufsflächen zwischen 1.700 und 2.150 m² in den Stadtbezirken Mitte und Dudweiler. Alle übrigen großflächigen Lebensmittelmärkte (Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) weisen Betriebsgrößen auf, die unter 1.500 m² Verkaufsfläche liegen.

6.4 Grundversorgungssituation

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur, aber auch hinsichtlich der kommunalen Daseinsvorsorge, nimmt die Nahversorgung ein. Unter Nahversorgung, beziehungsweise wohnungsnaher Grundversorgung, wird in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger mit nahversorgungsrelevanten

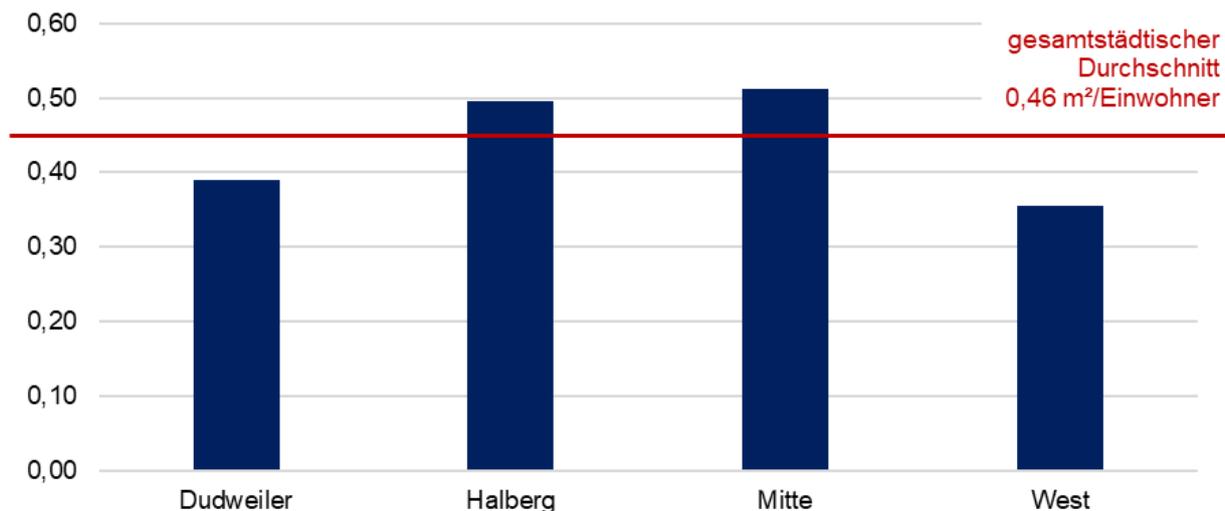
³⁸ Die Galeria Kaufhof-Filiale an der Bahnhofstraße 15 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 18.900 m² wurde zum 30. Juni 2023 geschlossen. Eine Folgenutzung durch das Modehaus Aachener war beabsichtigt, dieses hat jedoch in der Zwischenzeit Insolvenz angemeldet.

Einzelhandelsangeboten sowie ergänzenden Dienstleistungen verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden (sollen).

In der Praxis wird als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung ist darüber hinaus auch die Analyse der räumlichen (Erreichbarkeit) und strukturellen (Betriebsformenmix) Aspekte unerlässlich.

Eine rein **quantitative Einordnung** geschieht über die Betrachtung der Ausstattung an Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner (vgl. dazu Abbildung 9 und Tabelle 11). Bei einer Schwankungsbreite von 0,36 bis 0,51 m² Lebensmittelverkaufsfläche/Einwohner in den Stadtbezirken der Landeshauptstadt Saarbrücken liegt der gesamtstädtische Durchschnitt bei rund 0,46 m²/Einwohner. Dieser rangiert über der bundesdurchschnittlichen Spannweite von 0,40 - 0,45 m² Lebensmittelverkaufsfläche/Einwohner und weist somit in einer ersten gesamtstädtischen Einschätzung auf eine überdurchschnittliche quantitative Ausstattung hin.

Abbildung 9: Verkaufsflächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel in den Saarbrücker Stadtbezirken in m² Verkaufsfläche/Einwohner



Quelle: eigene Berechnung auf Basis der Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023

Die für die Stadtbezirke differenzierten Ausstattungswerte sowie die zugrunde liegenden Einwohner- und Verkaufsflächenzahlen werden in Tabelle 11 dargestellt:

Tabelle 11: Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel/Einwohner

Stadtbezirk	Einwohner (Stand: 31.12.2022)	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in m ²	Verkaufsfläche pro Einwohner in m ²
Dudweiler	27.700	10.800	0,39
Halberg	26.100	12.950	0,50
Mitte	99.500	51.050	0,51
West	32.900	11.700	0,36
Bezirk	186.200	86.500	0,46

Quellen: Einwohner: Landeshauptstadt Saarbrücken, Amt für Entwicklungsplanung, Statistik und Wahlen, Statistik Bevölkerung 1/23, Stand: 31.12.2022; eigene Berechnung auf Basis der Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023
Abweichungen zu Werten in anderen Tabellen sind rundungsbedingt.

Grundsätzlich ist zur Verkaufsflächenausstattung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in den Saarbrücker Stadtbezirken folgendes festzuhalten:

- Die höchsten bzw. überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattungen pro Einwohner in Saarbrücken erreichen – bezogen auf den gesamtstädtischen Mittelwert – die Stadtbezirke Mitte und Halberg. Hier liegt die Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bei 0,51 bzw. 0,50 m²/Einwohner.
- Die übrigen Stadtbezirke, d. h. Dudweiler und West, weisen bezogen auf den gesamtstädtischen Wert unterdurchschnittliche Ausstattungsgrade in einer Spannweite zwischen 0,35 - 0,39 m²/Einwohner auf.
Zur abschließenden Bewertung möglicher Versorgungsdefizite sind im Weiteren vor allem auch die im Folgenden dargelegten strukturellen und räumlichen Gesichtspunkte der Versorgungssituation zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die Bewertung **struktureller Aspekte der Grundversorgung** werden folgende strukturprägende Betriebstypen mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel unterschieden:

Tabelle 12: Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Begriff	Erläuterung
SB-Warenhaus > 5.000 m ² Verkaufsfläche	Einzelhandelsgroßbetrieb, Discount-Prinzip, Selbstbedienung, Verkaufsfläche i. d. R. mind. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> , Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Marktkauf, Globus).

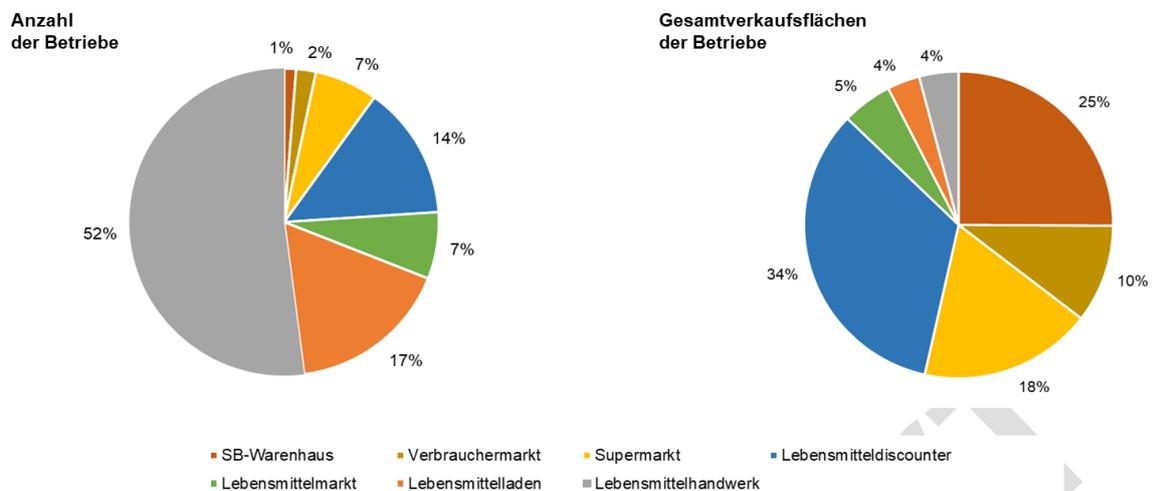
Begriff	Erläuterung
Verbrauchermarkt 1.500 bis ca. 5.000 m ² Verkaufsfläche	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche mind. 1.500 m ² , Selbstbedienung, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, häufig Dauerniedrigpreis- oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.
Supermarkt 400 bis ca. 1.500 m ² Verkaufsfläche	Selbstbedienung, Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m ² , Lebensmittel einschließlich Frischwaren, Non-Food-Anteil nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche.
Lebensmitteldiscounter	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, aggressive Niedrigpreispolitik, z. B. Aldi, Penny, Lidl. Heutige Marktzutrittsgröße i. d. R. 800-1.000 m ² Verkaufsfläche.

Quelle: eigene Zusammenstellung

Darüber hinaus ergänzen Lebensmittel-SB-Läden (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit weniger als 200 m² Verkaufsfläche, überwiegend Selbstbedienung), Lebensmittel-SB-Märkte (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit 200 - 400 m² Verkaufsfläche, auch Frischwaren sowie integrierte Non-Food-Waren, überwiegend Selbstbedienung), Fach- und Spezialgeschäfte (z. B. Kaffee-, Tee- oder Süßwarenfachgeschäfte) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Fleischerereien) das Grundversorgungsangebot. In Siedlungsbereichen mit einer geringen Mantelbevölkerung können kleinflächige Betriebe einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten. Sie unterliegen nicht den bauplanerischen Steuerungsmöglichkeiten im Sinne des § 11 (3) BauNVO (großflächiger Einzelhandel). Als besondere Angebotsformen sind hier vor allem auch Bio(super)märkte und ausländische Lebensmittelanbieter zu nennen, die im Rahmen der Grundlagenuntersuchung (Erhebung des Einzelhandelsbestandes) auch spezifiziert aufgenommen wurden.

Der Betriebstypenmix der Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (ohne Tabakwaren) ist in Abbildung 10, unter Berücksichtigung der Kriterien Anzahl der Betriebe sowie Gesamtverkaufsflächen der Betriebe, dargestellt. Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche treten die Lebensmitteldiscounter und die SB-Warenhäuser mit einem Anteil von etwa 59 % besonders hervor. Sie nehmen damit jeweils knapp ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche der Betriebe ein. Bei der Anzahl der Betriebe entfällt auf die Lebensmitteldiscounter ein Anteil von 14 % und auf die SB-Warenhäuser ein Anteil von 1 %. Etwa ein Viertel der Gesamtverkaufsfläche wird von den Betriebstypen Supermarkt und Verbrauchermarkt (mit Anteilen zwischen 10 bis 18 %) eingenommen. Der Anteil dieser Betriebstypen an der Gesamtzahl der Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel beträgt zusammen 9 %. Umgekehrt stellt sich das Verhältnis für die Betriebe des Lebensmittelhandwerks dar. Etwa 52 % aller Betriebe nehmen nur 4 % der Gesamtverkaufsfläche ein.

Abbildung 10: Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel



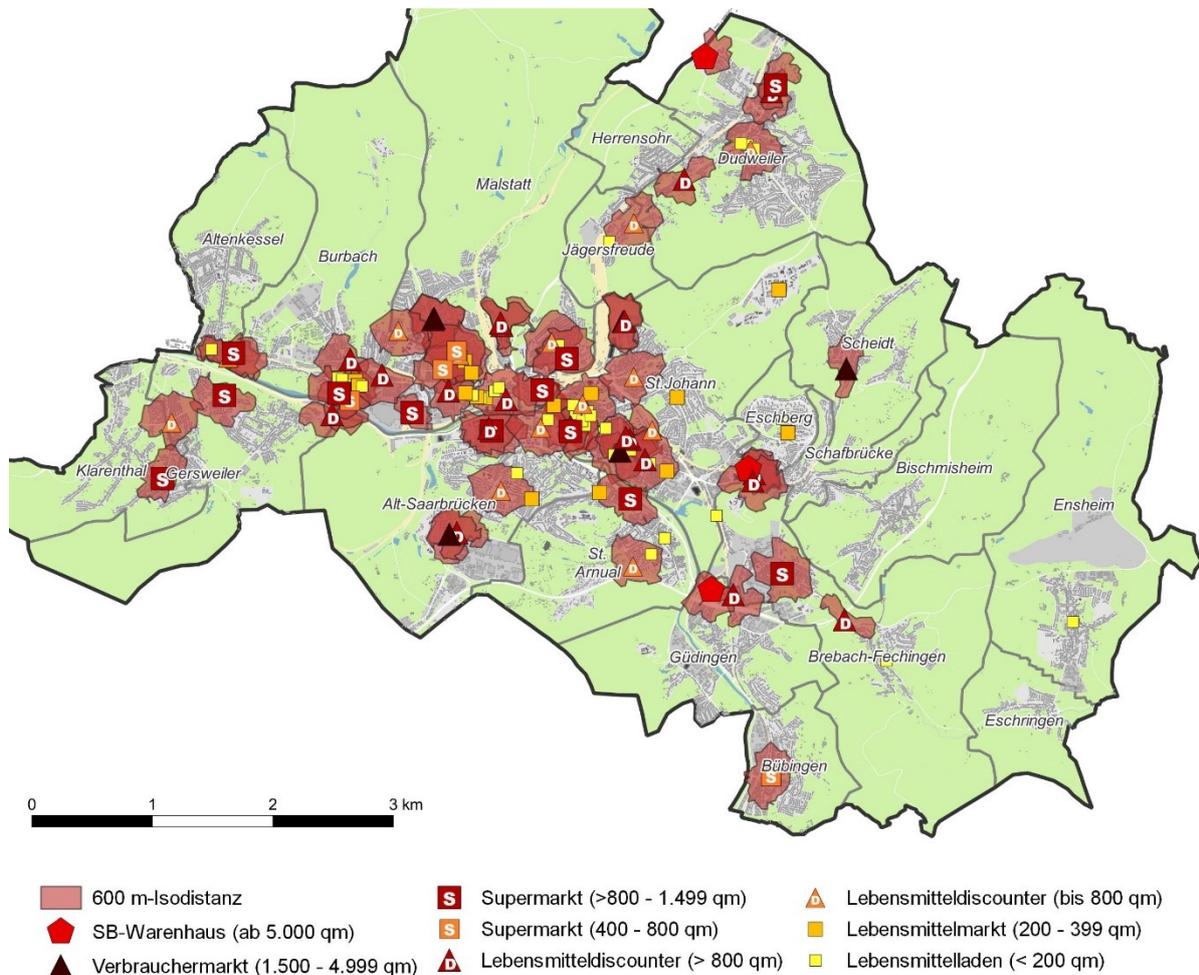
Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023

Hinweis: Darstellung ohne Sonstige (z. B. Kiosk, Tankstellenshop, Annexhandel) und Spezialanbieter

Neben der quantitativen und strukturellen Analyse auf der Ebene der Stadtbezirke ist die Qualität des Angebots ein wichtiger Aspekt zur Beurteilung der wohnstandortnahen Grundversorgung. Hierzu zählt der **Betriebstypenmix** einerseits und die **fußläufige Erreichbarkeit** der Anbieter andererseits. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 Metern als maximal akzeptierte Distanz aufgezeigt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen. Diese Distanz ist eine allgemein anerkannte, zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten anzusetzende, Entfernung. Letztendlich ist allerdings – gerade mit Blick auf das Ziel, eine möglichst gute Versorgung auch für ältere und immobile Bevölkerungsgruppen bereitzustellen – ein Fußweg von einem Kilometer das äußerste Maximum einer realistischen Zeit-Weg-Schwelle. Es ist davon auszugehen, dass nur noch ein sehr geringer Anteil der potenziellen fußläufigen Kunden diesen Weg in Anspruch nehmen wird und (teilweise) kann. In der Landeshauptstadt Saarbrücken wird in Abhängigkeit von siedlungsstrukturellen Gegebenheiten eine Distanz von 600 m angenommen.

In Karte 4 wurden für strukturprägende Lebensmittelanbieter mit einer Mindestbetriebsgröße ab rund 400 m² Verkaufsfläche 600 m-Isodistanzen zu Grunde gelegt. Es ist deutlich darauf hinzuweisen, dass in der schematischen Kartendarstellung alle Lebensmittelanbieter – in zentralen, städtebaulich integrierten und auch städtebaulich nicht integrierten Lagen – mit entsprechenden Isodistanzen, unabhängig von der tatsächlichen Qualität ihrer fußläufigen Erreichbarkeit, dargestellt sind.

Karte 4: Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023;
Legende für Kartengrundlage im Anhang

In einigen Bereichen in Saarbrücken lassen sich mehrfache Überlappungen dieser Isodistanzen feststellen, die auch im Zusammenhang mit einem hohen quantitativen Angebot stehen. Räumliche Versorgungsdefizite ergeben sich im Rahmen einer ersten Einschätzung vornehmlich in den östlichen Siedlungsbereichen des Stadtbezirkes Halberg (in den Stadtteilen Ennheim, Eschringen, Bischmisheim, Brebach-Fechingen und Güdingen), in den Dudweiler Stadtteilen Scheidt und Herrensohr, im Stadtteil Altenkessel im Stadtbezirk West sowie in Siedlungsrandbereichen.

Im Hinblick auf eine zukünftige Stärkung der Grundversorgung in räumlich unterversorgten Bereichen durch die zusätzliche Ansiedlung strukturprägender Lebensmittelanbieter ist dabei aber zu beachten, dass nur solche Standorte sinnvoll sind, von denen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende Zentren oder deren Entwicklungsmöglichkeiten ausgehen und denen eine Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Wohnbereich zukommt. Voraussetzung hierfür ist u. a. eine entsprechende Mantelbevölkerung (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) im Nahbereich.

Eine differenzierte Betrachtung der Nahversorgung in den Saarbrücker Stadtbezirken findet in Kapitel 7 statt.

6.5 Analyse der Nachfrageseite

Sowohl für die Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher Spielräume als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind neben der Kenntnis der relevanten Einzelhandels- und Angebotsstrukturen in Saarbrücken speziell auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Dazu wird auf unterschiedliche primärstatistische und sekundärstatistische Quellen zurückgegriffen, die eine absatzwirtschaftliche Einordnung des bestehenden Saarbrücker Einzelhandels ermöglichen. Wesentliche Aspekte bei der Betrachtung der einzelhandelsrelevanten Nachfrageseite sind zum einen das lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial sowie zum anderen die Einzelhandelsumsätze, die in der Zusammenschau Aussagen zur Ausstrahlungskraft und Prosperität des Saarbrücker Einzelhandels zulassen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Zur Ermittlung des gesamtstädtischen Volumens wird auf Kennziffern der IFH Köln GmbH zurückgegriffen. Diese werden bundesweit ermittelt und jährlich fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerung und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln. Der Durchschnittswert für die Bundesrepublik Deutschland wird dabei durch die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern modifiziert. Sie beschreiben das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevanten Kennziffern der IFH Köln GmbH wurden dabei z. T. an die Sortimentsstruktur der erhobenen Bestandsdaten angepasst, so dass sich in der Zusammenfassung einzelner Warenbereiche im Vergleich zu den von den IFH Köln GmbH herausgegebenen Werten zum Teil geringfügige Unterschiede ergeben bzw. auch über den Einzelhandel im engeren Sinne hinaus gehende Sortimente (insbesondere der rezeptpflichtige Teil der Apotheken) herausgenommen wurden.

Anhand der bevölkerungs- und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in der Landeshauptstadt Saarbrücken vorhandene **einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel insgesamt und nach Warengruppen** differenziert darstellen (vgl. dazu Tabelle 13).

Tabelle 13: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Saarbrücken 2021 in Mio. Euro

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (in Mio. Euro)	Anteile (in %)
Nahrungs- und Genussmittel	472,8	39,5
Blumen/Zoologische Artikel	22,5	1,9
Gesundheit und Körperpflege	81,5	6,8

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (in Mio. Euro)	Anteile (in %)
PBS/Zeitungen, Zeitschriften/Bücher	29,5	2,5
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	606,3	50,6
Bekleidung	81,6	6,8
Schuhe/Lederwaren	22,2	1,9
GPK/Haushaltswaren	19,9	1,7
Spielwaren/Hobbyartikel	25,3	2,1
Sport und Freizeit	38,1	3,2
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	187,1	15,6
Wohneinrichtung	29,9	2,5
Möbel	71,3	6,0
Elektro/Leuchten	34,9	2,9
Elektronik/Multimedia	78,5	6,6
Medizinische und orthopädische Artikel	15,2	1,3
Uhren/Schmuck	12,4	1,0
Baumarktsortimente	93,9	7,8
Gartenmarktsortimente	21,1	1,8
Überwiegend langfristiger Bedarf	357,3	29,8
Sonstiges	46,7	3,9
Summe	1.197,3	100,0

Quelle: IFH Köln GmbH, 2021: eigene Berechnung. Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

Insgesamt beträgt das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial für die Landeshauptstadt Saarbrücken rund 1.197,3 Mio. Euro (2021)**. Die Verbrauchsausgaben in den Warengruppen sind dabei unterschiedlich ausgeprägt. Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nimmt mit rund 472,8 Mio. Euro bzw. 39,5 % den höchsten Anteil am gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial ein. Daneben sind Warengruppen mit Kaufkraftanteilen von mehr als 6 % besonders hervorzuheben, dazu gehören Bekleidung (81,6 Mio. Euro bzw. 6,8 %), Baumarktsortimente (93,9 Mio. Euro bzw. 7,8 %) sowie Elektronik/Multimedia (78,5 Mio. Euro bzw. 7,5 %).

Umsätze und Zentralität des Saarbrücker Einzelhandels

Als weitere Ansatzpunkte zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels können der generierte Umsatz der ortsansässigen Betriebe, der sich aus der Kaufkraftbindung vor Ort sowie den Zuflüssen von außerhalb des Stadtgebietes zusammensetzt, sowie die einzelhandelsrelevante Zentralität herangezogen werden.

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden bundesdurchschnittliche Flächenproduktivitäten, d.h. sortimentspezifische Umsätze je m² Verkaufsfläche differenziert für einzelne Vertriebsformen angesetzt, die unter Berücksichtigung der lokalen Einzelhandelssituation modifiziert werden. Hochgerechnet auf den

Verkaufsflächenbestand ergeben sich die für die einzelnen Warengruppen spezifischen Umsätze in Saarbrücken (vgl. Tabelle 14). Insgesamt setzte der Saarbrücker Einzelhandel zum Zeitpunkt der Erhebung rund 1.317,0 Mio. Euro um.

Tabelle 14: Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial und Zentralität in Saarbrücken

Warengruppe	Einzelhandelsrelevanter Umsatz (in Mio. Euro)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (in Mio. Euro)	Einzelhandelsrelevante Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	460,1	472,8	0,97
Blumen/Zoologische Artikel	23,2	22,5	1,03
Gesundheit und Körperpflege	122,0	81,5	1,50
PBS/Zeitungen, Zeitschriften/ Bücher	36,9	29,5	1,25
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	642,2	606,3	1,06
Bekleidung	200,9	81,6	2,46
Schuhe/Lederwaren	37,2	22,2	1,68
GPK/Haushaltswaren	27,5	19,9	1,38
Spielwaren/Hobbyartikel	23,0	25,3	0,91
Sport und Freizeit	27,2	38,1	0,71
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	315,8	187,1	1,69
Wohneinrichtung	33,8	29,9	1,13
Möbel	56,7	71,3	0,79
Elektro/Leuchten	44,8	34,9	1,28
Elektronik/Multimedia	54,2	78,5	0,69
Medizinische und orthopädische Artikel	27,4	15,2	1,81
Uhren/Schmuck	25,5	12,4	2,05
Baumarktsortimente	93,4	93,9	0,99
Gartenmarktsortimente	17,3	21,1	0,82
Überwiegend langfristiger Bedarf	353,1	357,3	0,99
Sonstiges	5,9	46,7	0,13
Summe	1.317,0	1.197,3	1,10

Quelle: IFH Köln GmbH, 2021: eigene Berechnung. Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

- Der Schwerpunkt des einzelhandelsrelevanten Umsatzes liegt mit mehr als der Hälfte des Gesamtumsatzes in Saarbrücken im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung. Hier tritt vor allem die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rund 460,1 Mio. Euro hervor.

- Rund 24 % des gesamtstädtischen Umsatzes entfallen auf die Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe, wobei die innerstädtische Leitbranche Bekleidung mit rund 200,9 Mio. Euro, korrespondierend mit der Verkaufsflächenausstattung, einen besonderen Stellenwert einnimmt.
- Rund 27 % des gesamtstädtischen Umsatzes werden in den Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe generiert. Schwerpunkte liegen hier in der Warengruppe Elektronik/Multimedia (54,2 Mio. Euro) Bau- und Gartenmarktsortimente (110,7 Mio. Euro) sowie Möbel (56,7 Mio. Euro).

Die Ausstrahlungskraft des Saarbrücker Einzelhandels wird durch die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer abgebildet. Diese wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz und vorhandenem Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) berechnet. Ein Wert von 1 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie das lokal vorhandene Kaufkraftpotenzial, während Abweichungen über den Basiswert (Zentralität > 1) auf eine Leistungsstärke bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes (Zentralität < 1) auf Strukturschwächen des Einzelhandels hinweisen können.

- Dem in der Landeshauptstadt Saarbrücken vorhandenen **einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial** von ca. **1.197,3 Mio. Euro** steht zum Zeitpunkt der Erhebung ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen** von **1.317,0 Mio. Euro** gegenüber.
- Die gesamtstädtische **Zentralität** ist das Verhältnis des Umsatzes zur lokal vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, sie liegt für die Landeshauptstadt Saarbrücken bei **1,10**. Dieser Wert attestiert einen leistungsstarken Einzelhandel in Saarbrücken, welcher per Saldo von deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland profitiert.
- Die höchsten Zentralitätswerte werden aus gesamtstädtischer Sicht in den Warengruppe Bekleidung (Zentralität: 2,46), Uhren/Schmuck (Zentralität: 2,05), Schuhe/Lederwaren (Zentralität: 1,68) sowie medizinische und orthopädische Artikel (Zentralität: 1,81) erreicht. Auch in den Warengruppen Gesundheit und Körperpflege, Papier, Büroartikel, Schreibwaren/Zeitungen, Zeitschriften/Bücher, Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren sowie Elektronik/Multimedia sind deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.
- Auf Grundlage der Verkaufsflächen und abgeleiteten einzelhandelsrelevanten Umsätze errechnet sich eine **Flächenproduktivität** des Einzelhandels von rund **3.200 Euro pro m²**.

Tabelle 15 gibt einen Überblick über die wesentlichen einzelhandelsrelevanten Kennwerte des Saarbrücker Einzelhandels.

Tabelle 15: Einzelhandelsrelevante Kennwerte der Landeshauptstadt Saarbrücken

Kriterium	2022
Einwohner*	186.200
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Mio. Euro	1.197,3
Einzelhandelsrelevantes Umsatzvolumen in Mio. Euro	1.317,0
Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe	1.119
Gesamtverkaufsfläche in m ² (gerundet)	407.900
Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb in m ²	364
Verkaufsflächenausstattung in m ² pro Einwohner	2,19
Einzelhandelsrelevante Zentralität	1,10

*Stand 31.12.2022

Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken; Amt für Entwicklungsplanung, Statistik und Wahlen; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; IFH Köln GmbH, 2021; eigene Berechnungen

Einzugsgebiet des Einzelhandels in Saarbrücken

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität, insbesondere im Rahmen der Versorgung mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern, vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch für die Funktionen Arbeiten, Dienstleistungsinanspruchnahme und Freizeitgestaltung in Kauf genommen. Daneben kann das kollektive Einzugsgebiet von zentralen Versorgungsbereichen und auch Einzelhandelsagglomerationen, das i. d. R. über das jeweilige Einzugsgebiet einzelner Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Steigerung der Ausstrahlungskraft einer Kommune als Einzelhandelsstandort beitragen. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass mit Zunahme der Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte aufgrund geringerer Raum-Zeit-Distanzen schneller erreichbar sind. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Einzelhandels im Saarbrücker Stadtgebiet, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Zur **empirischen Bestimmung des Einzugsgebiets des Saarbrücker Einzelhandels** wurde im September 2023 eine Kundenherkunftserhebung in ausgewählten Saarbrücker Einzelhandelsbetrieben durchgeführt (vgl. dazu Kapitel 3). Die im Rahmen dieser Erhebung ermittelten absoluten Kundenzahlen wurden in Relation den Einwohnern des jeweiligen Herkunftsortes gesetzt, um die relative Bedeutung des Standortes als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf dieser Grundlage sind bereits Tendenzaussagen zum Verflechtungsbereich des Saarbrücker Einzelhandels möglich. Zusätzlich wurden auch die Lage und Erreichbarkeit überörtlich bedeutsamer Angebotsstandorte im Saarbrücker Stadtgebiet, Raumwiderstände (v. a. in Fahrtzeiten) und die

regionale Wettbewerbssituation berücksichtigt. In der Gesamtschau lässt sich das Einzugsgebiet des Saarbrücker Einzelhandels wie folgt definieren:

Kerneinzugsgebiet

Das Stadtgebiet Saarbrücken mit einem Kundenpotenzial von rund 180.000 Einwohnern wird als Kerneinzugsgebiet definiert. Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Anteil der Kunden des Saarbrücker Einzelhandels auch in Saarbrücken wohnt (rund 59 % der Kunden aus dem gesamten Einzugsgebiet).

Näheres Einzugsgebiet

Dem näheren Einzugsgebiet werden in der Regel Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zur Untersuchungsregion liegen. Dazu zählen mit einem Kundenpotenzial von rund 340.000 Einwohnern Völklingen, Großrosseln, Püttlingen, Riegelsberg, Ensdorf, Heusweiler, Quierschied, Sulzbach/Saar, St. Ingbert, Kirkel, Mandelbachtal, Kleinblittersdorf, Blieskastel, Spiesen-Elversberg, Bous und Saarlouis. Das Kundenpotenzial entspricht einem Anteil von etwa 30 % des gesamten Einzugsgebietes. Davon kommen durchschnittlich, aufgrund der grenznahen Lage, rund 17 % aus dem nordfranzösischen Département Moselle.

Einzelne Betriebe in Saarbrücken, wie beispielsweise Magnetbetriebe in der Innenstadt oder an verkehrsgünstigen Standorten, können hinsichtlich der Kundschaft aus Frankreich aber auch deutlich überdurchschnittliche Werte aufweisen.

Ferneinzugsgebiet

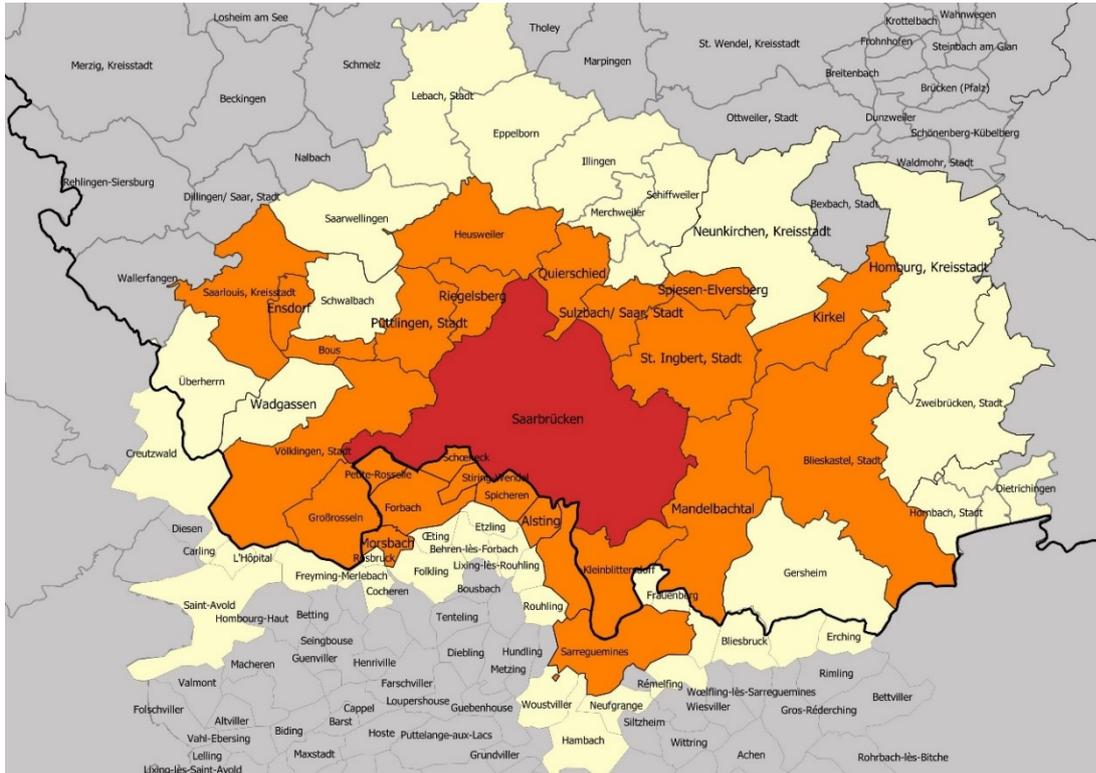
Dem Ferneinzugsgebiet werden in der Regel, ebenso wie dem Streueinzugsgebiet, die Besucher und Kunden Saarbrückens zugeordnet, die keiner der oben genannten Gemeinden zugeordnet werden können und Saarbrücken nicht regelmäßig aufsuchen. In den meisten Fällen stellt das Ferneinzugsgebiet nur einen geringen Anteil des Kundenpotenzials dar. Gerade dann, wenn weitere Ober- und/oder Mittelzentren in unmittelbarer Nähe zu finden sind. Da Saarbrücken aber hauptsächlich von Untereinzugszentren umgeben ist und zusätzlich das einzige Oberzentrum im Saarland darstellt, hat die Stadt außerdem ein relativ großes Ferneinzugsgebiet. Dazu zählen mit einem Kundenpotenzial von 239.000 Einwohnern Wadgassen, Homburg, Schwalbach, St. Wendel, Eppelborn, Neunkirchen und Zweibrücken. Das Kundenpotenzial entspricht somit einem Anteil von etwa 6 % des gesamten Einzugsgebietes.

Streueinzugsgebiet

Das Streueinzugsgebiet umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die keiner der oben genannten Gemeinden zugeordnet werden können und die den Einkaufsstandort Saarbrücken nicht regelmäßig aufsuchen („Zufallsbesuche“). Sie stellen einen sehr geringen und sich daher nur marginal auswirkenden Anteil am Kundenpotenzial dar.

Insgesamt ergibt sich somit für den Saarbrücker Einzelhandel ein Kundenpotenzial von rund 750.000 Einwohnern, wobei zu berücksichtigen ist, dass sich die Anteile an dem damit verbundenen Kaufkraftpotenzial, die durch den Saarbrücker Einzelhandel abgeschöpft werden, mit zunehmender Entfernung von Saarbrücken und auch in Abhängigkeit von der Entfernung zu anderen Konkurrenzstandorten z. T. sehr deutlich verringern.

Karte 5: Einzugsgebiet des Saarbrücker Einzelhandels



Quelle: Darstellung Junker+Kruse

7 Die Bezirke und Stadtteile in Saarbrücken – Standortprofile

Im folgenden Kapitel werden die aktuellen Einzelhandelsstrukturen und räumlichen Verkaufsflächenschwerpunkte in den einzelnen Stadtbezirken der Landeshauptstadt Saarbrücken betrachtet. Schwerpunkte der Analyse liegen bei den zentralen Versorgungsbereichen, den Sonderstandorten sowie der Nahversorgungssituation.

7.1 Standortprofil: Mitte

Der Stadtbezirk Mitte liegt im zentralen Saarbrücker Stadtgebiet. Seine Fläche beträgt 58,17 km². Er gliedert sich in die Stadtteile Malstatt, St. Johann, Eschberg nördlich der Saar und St. Arnual und Alt-Saarbrücken südlich der Saar.

Karte 6: Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Stadtteile



Quelle: Grundlagen Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt; eigene Darstellung

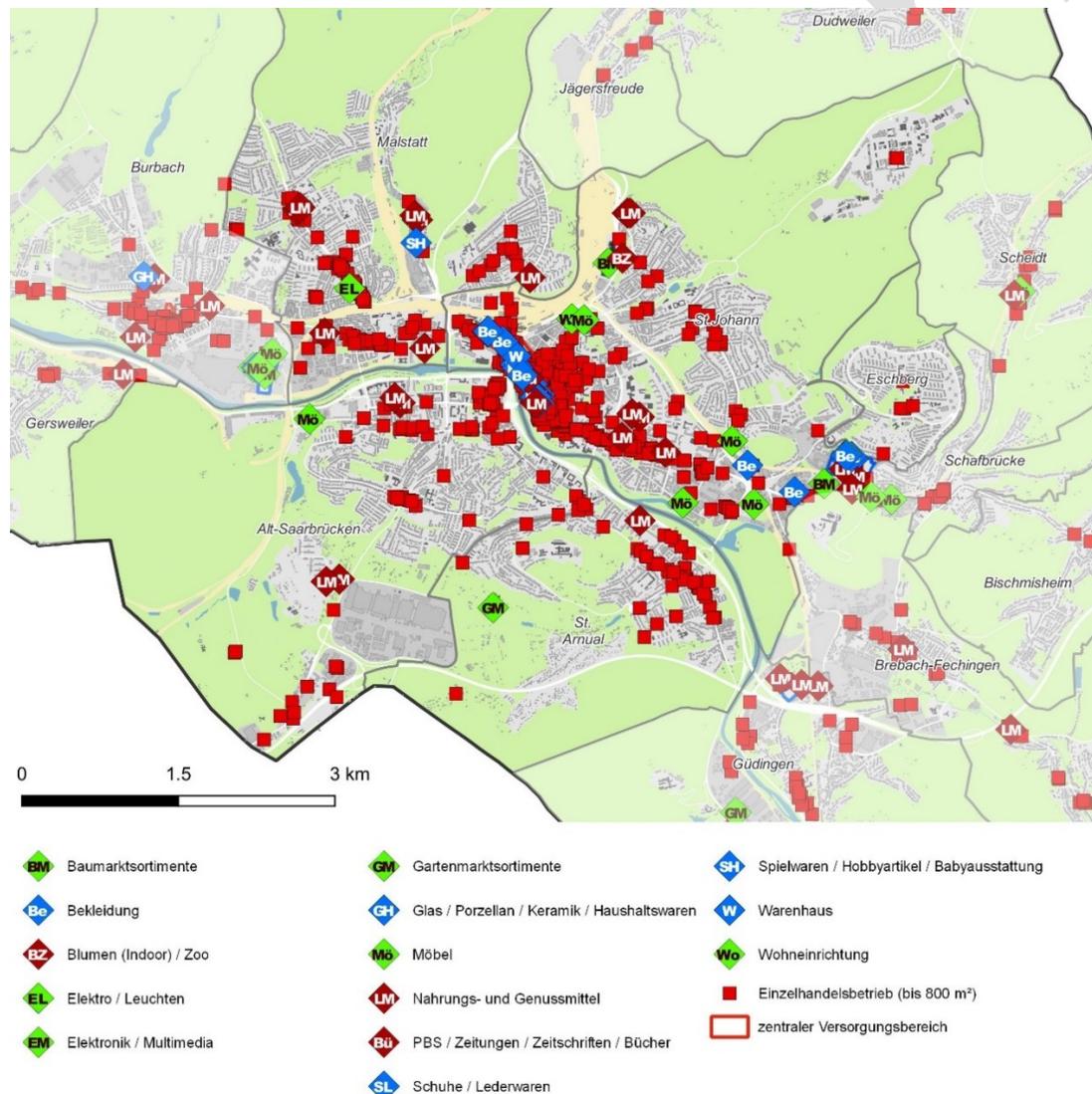
Der Stadtbezirk Mitte ist mit rund 99.500 der einwohnerstärkste Stadtbezirk Saarbrückens. Zudem ist die durchschnittliche Einwohnerdichte (1.711 Einwohner/km²) im Bezirk die mit Abstand höchste in Saarbrücken (Saarbrücken gesamt 1.114 Einwohner/km²). Die Wohnsiedlungsstruktur im Stadtbezirk weist unterschiedliche Bereiche auf. Der südliche Teil umfasst die Innenstadt sowie hoch verdichtete Wohnquartiere (z. B. Nauwieser Viertel). Hier erstreckt sich der Hauptsiedlungsbereich der Landeshauptstadt Saarbrücken beidseitig entlang der Saar, der im Westen in den Stadtteil Burbach (Stadtbezirk West) und im Osten in den Stadtteil Brebach-Fechingen (Stadtbezirk Halberg) übergeht. Der nördliche Bereich des Bezirks ist vergleichsweise dünn besiedelt und wird durch Wälder geprägt.

Tabelle 16: Soziodemografische Rahmendaten des Stadtbezirks Mitte (Stand 31.12.2022)

Einwohner im Stadtbezirk	99.493
Minderjährigenquote (< 18)	14,3 % (Saarbrücken gesamt 15 %)
Altenquote (60+)	26,4 % (Saarbrücken gesamt 28,8 %)
Einwohnerdichte	1.711 Einwohner/km ²
Stadtteile (Einwohner)	Alt-Saarbrücken (21.020) Eschberg (6.687) Malstatt (29.885) St. Annual (9.570) St. Johann (32.181)

Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken, Die Bevölkerung Saarbrückens im Jahr 2022, Stat. info, 1/23

Karte 7: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Mitte



Quelle: Grundlagen Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; eigene Darstellung
Legende für Kartengrundlage im Anhang

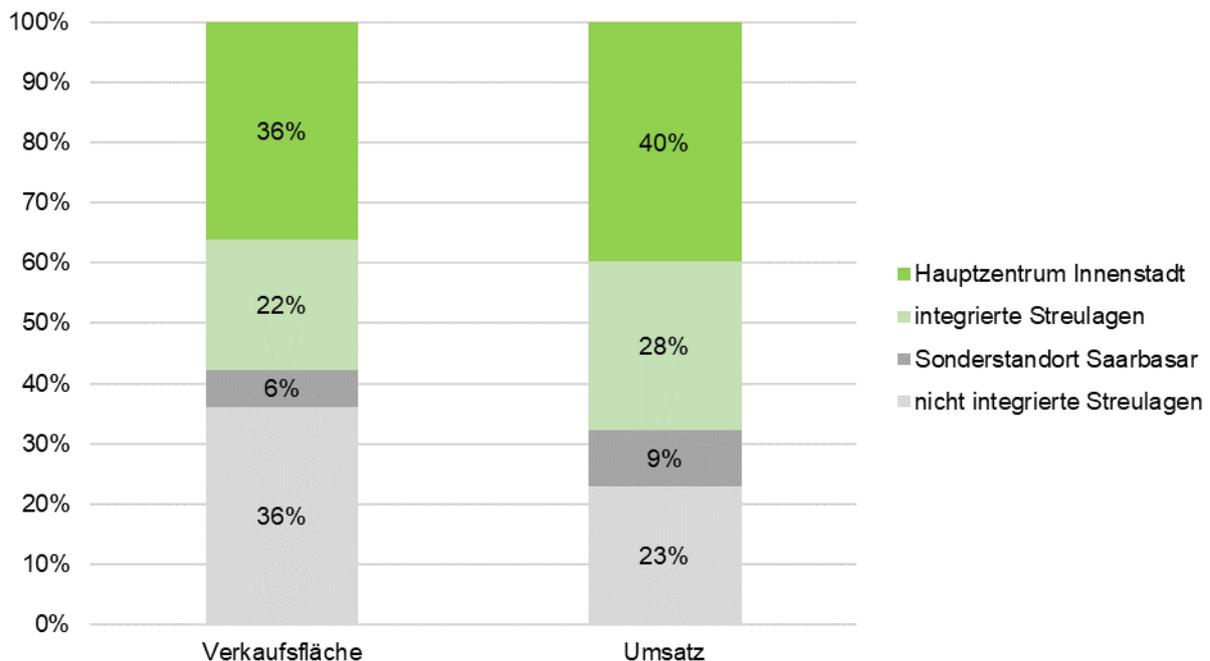
Tabelle 17: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Mitte

Standortbereiche	Innenstadt (siehe dazu Kapitel 7.1.1) Sonderstandort Saarbasar (siehe dazu Kapitel 7.1.3)
Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk	rund 295.850 m ²
Davon im Zentrum	rund 106.800 m ² (36,1 %)
Davon am Sonderstandort	18.300 m ² (6,2 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	2,97 m ² /Einwohner (Saarbrücken gesamt: 2,19 m ² /Einwohner)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; eigene Berechnung

Die Verkaufsflächenausstattung für den Stadtbezirk Mitte liegt mit einem Wert von 2,97 m² deutlich über dem gesamtstädtischen Wert (2,19 m²/Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 1,44 spiegelt vor allem die hohe Ausstrahlungskraft des innerstädtischen Einzelhandels sowie die oberzentrale Versorgungsbedeutung der Innenstadt wider (vgl. Kapitel 7.1.1).

Abbildung 11: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Mitte)



Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; eigene Berechnung

Tabelle 18: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Mitte

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	258	51.050	269,4	254,5	1,06
Blumen (Indoor)/Zoo	15	5.100	12,7	12,1	1,05
Gesundheit und Körperpflege	53	11.650	80,0	43,8	1,83
Papier/Büroartikel/Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	34	6.800	27,7	15,9	1,74
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	360	74.650	389,8	326,3	1,19
Bekleidung	135	62.750	186,9	43,9	4,25
Schuhe/Lederwaren	19	10.400	34,0	11,9	2,85
Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren	20	9.800	19,5	10,7	1,82
Spielwaren/Hobbyartikel/Babyausstattung	19	6.500	17,5	13,6	1,29
Sport und Freizeit	25	9.200	23,3	20,5	1,13
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	218	98.650	281,2	100,7	2,79
Wohneinrichtung	29	15.200	24,7	16,1	1,53
Möbel	35	43.650	43,8	38,4	1,14
Elektro/Leuchten	5	6.000	28,1	18,8	1,49
Elektronik/Multimedia	29	4.450	33,8	42,3	0,80
Medizinische und orthopädische Artikel	45	3.650	20,8	8,2	2,55
Uhren, Schmuck	30	2.750	23,3	6,7	3,48
Baumarktsortimente	21	37.200	65,1	50,6	1,29
Gartenmarktsortimente	1	8.050	9,8	11,3	0,87
Überwiegend langfristiger Bedarf	195	121.000	249,4	192,3	1,30
Sonstiges	8	1.600	5,9	25,1	0,24
Summe	781	295.850	926,3	644,4	1,44

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; IFH Köln GmbH, 2021; eigene Berechnung

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbezirk Mitte (vgl. Tabelle 18) umfasst ein Spektrum, das über alle Warengruppen reicht. Der höchste Verkaufsflächenanteil entfällt mit rund einem Drittel der bezirklichen Verkaufsfläche auf den Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe. Insbesondere in der typischen zentrenrelevanten Warengruppe Bekleidung ist ein sehr hoher Verkaufsflächenanteil zu verzeichnen (rund 62.750 m² Verkaufsfläche), was einem Anteil von rund 93 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche dieser Warengruppe entspricht und die herausragende Zentralität der Innenstadt widerspiegelt. In der langfristigen Bedarfsstufe,

auf die etwa 41 % der bezirklichen Verkaufsfläche entfällt, weisen insbesondere die flächenintensiven Warengruppen Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimente hohe Verkaufsflächenanteile auf (insgesamt rund 88.900 m² Verkaufsfläche). Die kurzfristige Bedarfsstufe erreicht einen Verkaufsflächenanteil von etwa einem Viertel der bezirklichen Verkaufsfläche. Das ist hauptsächlich auf den hohen Verkaufsflächenanteil der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 51.050 m² Verkaufsfläche) zurückzuführen.

7.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptzentrum)

Die Innenstadt liegt zentral im Stadtbezirk Mitte, im Stadtteil St. Johann. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Bundesstraßen 41 und 51 sowie die Autobahn 620. Mehrere Buslinien sowie die Saarbahn und der Saarbrücker Hauptbahnhof binden die Innenstadt in das Saarbrücker und das überregionale ÖPNV-Netz ein.

Kenndaten der Einzelhandelssituation

Tabelle 19: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	60	7.500	35,3	472,8	0,07
Blumen (Indoor)/Zoo	2	450	1,1	22,5	0,05
Gesundheit und Körperpflege	21	5.550	35,8	81,5	0,44
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	13	3.800	14,4	29,5	0,49
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	96	17.300	86,7	606,3	0,14
Bekleidung/Textilien	78	51.400	157,6	81,6	1,93
Schuhe/Lederwaren	16	8.750	28,8	22,2	1,30
GPK/Haushaltswaren	11	5.300	9,6	19,9	0,48
Spielwaren/Hobbyartikel	8	3.750	9,7	25,3	0,39
Sport und Freizeit	6	5.800	14,3	38,1	0,37
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	119	75.000	219,9	187,1	1,18
Wohneinrichtung	15	5.500	9,0	29,9	0,30
Möbel	4	650	0,7	71,3	0,01
Elektro/Leuchten	2	1.200	6,3	34,9	0,18
Elektronik/Multimedia	15	1.500	10,4	78,5	0,13
Medizinische und orthopädische Artikel	24	2.250	12,6	15,2	0,83
Uhren/Schmuck	20	2.250	19,0	12,4	1,53
Baumarktsortimente	1	400	0,5	93,9	0,01
Gartenmarktsortimente	-	50	0,1	21,1	< 0,01

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Überwiegend langfristiger Bedarf	81	13.750	58,7	357,3	0,16
Sonstiges	5	750	2,7	46,7	0,06
Gesamtsumme	301	106.800	368,0	1.197,3	0,31

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; IFH Köln GmbH, 2021; eigene Berechnung

* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: gesamtstädtisch)

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt bildet mit 301 Einzelhandelsbetrieben und rund 106.800 m² Verkaufsfläche (ohne Leerstände) das Hauptzentrum der Stadt. Insgesamt verfügt das Zentrum über Angebote in allen Warengruppen, wobei der Angebotsschwerpunkt in der mittelfristigen Bedarfsstufe liegt. Etwa die Hälfte der Verkaufsfläche der Innenstadt entfällt dabei auf die innerstädtische Leitbranche Bekleidung (rund 51.400 m² Verkaufsfläche). Größte Anbieter und bedeutende Magnetbetriebe sind die Warenhäuser Karstadt und Galeria Kaufhof (geschlossen seit 30.06.2023; siehe dazu Fußnote 38, Seite 62) sowie die Bekleidungsanbieter Peek & Cloppenburg, Primark, C&A sowie TK Maxx. Einen weiteren Angebotsschwerpunkt bildet das innerstädtische Einkaufszentrum Europa-Galerie. Sie umfasst 45 Einzelhandelsbetriebe mit rund 12.250 m² Gesamtverkaufsfläche sowie ergänzende Angebote von Gastronomie und Dienstleistung.

Zum Erhebungszeitpunkt (Januar - März 2023) existierten in der Innenstadt insgesamt 109 Leerstände. Der größte Leerstand befindet sich in einer Nebenlage am ehemaligen Standort des Kaufhauses C&A an der Kaiserstraße. Einen weiteren großen Leerstand stellt die ehemalige H&M-Filiale an der Bahnhofstraße dar. Darüber hinaus entstand ein weiterer Leerstand im Laufe der Bearbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes durch die Aufgabe des Galeria Kaufhof-Standortes an der Bahnhofstraße zum 30.06.2023. Die übrigen Leerstände sind in Nebenlagen anzutreffen. Sie weisen bis auf vereinzelte Ausnahmen deutlich kleinere Verkaufsflächen auf (< 400 m²). Als Einzelhandelsflächen sind kleine Ladenlokale in Nebenlagen in der Regel nur eingeschränkt vermarktbare, so dass Folgenutzungen an diesen Standorten sowohl durch Einzelhandel, aber auch durch Dienstleistungen oder Gastronomie denkbar sind (vorbehaltlich der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit).

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Saarbrücker Innenstadt ist mit rund 106.800 m² Verkaufsfläche das größte Einzelhandelszentrum des Saarlandes. Mit einem multifunktionalen und breit gefächerten Angebot entfaltet die Innenstadt weit über die Stadtgrenzen hinaus Anziehungskraft. Die Innenstadt erstreckt sich linear auf rund 1 km Länge vom Saarbrücker Hauptbahnhof bzw. der Europa-Galerie über die Bahnhofstraße bis hin zur Altstadt. Sie wird nach Südwesten von der Saar und nach Nordosten von der Kaiserstraße begrenzt.

Die **Bahnhofstraße** bildet die Hauptlage des innerstädtischen Geschäftsbereichs. Sie gehört bei den mittelgroßen Städten (100.000 bis 250.000 Einwohner) Deutschlands zu den am stärksten frequentierten Fußgängerzonen³⁹. Es besteht ein dichter durchgehender Einzelhandelsbesatz, der linear entlang der Bahnhofstraße organisiert ist. Mit namhaften Filialisten, Kauf- und Warenhäusern und vielen großformatigen Angeboten weist die Bahnhofstraße in einer kompakten Anordnung einen typischen innerstädtischen Angebotsmix auf, der durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote ergänzt wird. Städtebaulich prägt eine eher funktional ausgerichtete Nachkriegsbebauung das Bild. Dabei tragen insbesondere die breite Fußgängerzone und die beidseitig der Bahnhofstraße verlaufenden Kolonnaden zur Aufenthaltsqualität bei. Zudem werden durch mehrere Durchgänge von der Bahnhofstraße zur Berliner Promenade Verbindungen zur Saar hergestellt. Eine darüber hinaus gehende Tiefenentwicklung ist kaum gegeben. Die vorhandenen Nebenlagen, u. a. Viktoriastraße, Sulzbachstraße oder Betzenstraße, weisen z. T. hohe Einzelhandelsdichten, aber ein einfaches Angebotsniveau und, beeinflusst durch ein z. T. hohes Verkehrsaufkommen, auch geringe Aufenthaltsqualitäten auf.

Das Shoppingcenter **Europa-Galerie** bildet südlich des Hauptbahnhofes an der Trierer Straße einen Einzelhandelsbaustein, welcher im Norden an die Hauptgeschäftslage angrenzt und eine Verlängerung dieser bildet. Das Center besitzt eine, für ein Einkaufscenter, typische Sortimentsmischung mit einem Schwerpunkt in der Leitbranche Bekleidung. Kundenmagneten sind Saturn, H&M, Olymp & Hades sowie Rewe. Die Europa-Galerie ist ein introvertiert ausgerichtetes Center, mit innenliegender Mall und auf drei Geschossen organisiert. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch größere Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Auffällig im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel und den Folgen der aktuellen Krisen ist eine hohe Leerstandsquote im Center.

Neben der Bahnhofstraße stellt der südlich angrenzende Bereich der historischen **Altstadt** um den St. Johanner Markt eine weitere wichtige Einkaufslage dar. Der Bereich, der als Fußgängerzone ausgebildet ist, wird durch die Bleichstraße, die Gerberstraße, die Fürstenstraße und den Schillerplatz begrenzt. Während die Bahnhofstraße durch großformatige Anbieter geprägt wird, finden sich hier sowohl inhabergeführte als auch filialisierte Fachgeschäfte mit überwiegend qualitativ hochwertigen Angeboten. Städtebaulich prägen ein verzweigtes Straßen- bzw. Wegenetz mit kleinen Gassen sowie eine kleinteilige Bebauung diesen Bereich. Das Einzelhandelsangebot, die vielfältigen Gastronomieangebote und die hohe Aufenthaltsqualität durch die fußgängerfreundliche Atmosphäre bestimmen das Erscheinungsbild und den besonderen Charakter der Altstadt.

Neben den Einkaufslagen in der Bahnhofstraße und der Altstadt, setzen sich verschiedene Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote im Umfeld des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches fort. Dazu gehört der Bereich der Mainzer Straße (östlich der Innenstadt), der Bereich der Breite Straße (westlich der Innenstadt), der Bereich der Eisenbahnstraße (südlich der Innenstadt) sowie das Nauwieser Viertel. Insgesamt sind hier jedoch die Einzelhandelsdichten deutlich

³⁹ Quelle: „Neue Vitalitätskennziffern für Cities von hystreet.com, Pressemitteilung vom 22.03.2023, Köln

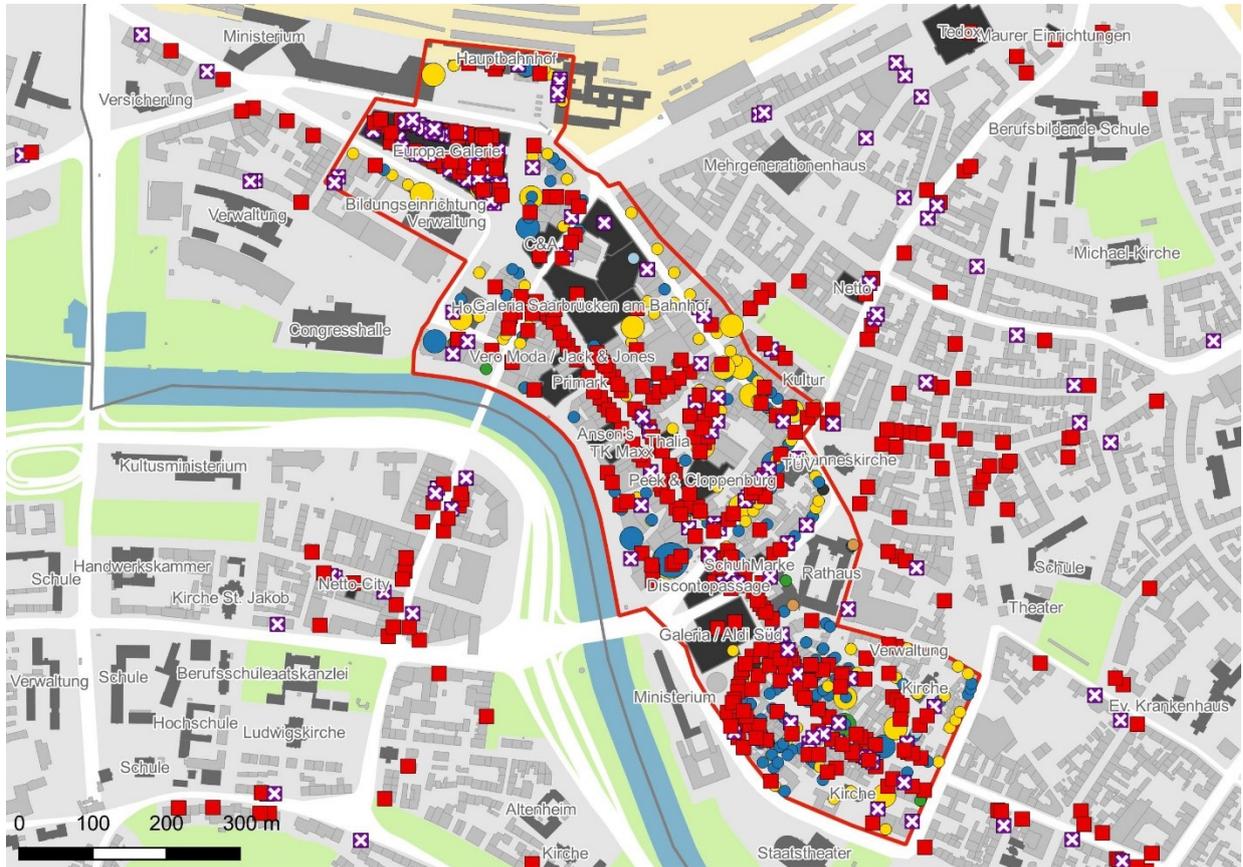
geringer als in den Einkaufslagen in der Bahnhofstraße und der Altstadt. Im Nauwieser Viertel befinden sich kleine Einzelhandelsbetriebe, Dienstleister und Gastronomiebetriebe in Streulagen neben Wohnnutzungen. Ein zusammenhängender Geschäftsbereich lässt sich hier nicht abgrenzen. Die Bereiche Eisenbahnstraße und Mainzer Straße weisen vornehmlich lineare Strukturen auf. In Teilbereichen sind die Erdgeschossnutzungen besonders durch Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen geprägt, so dass sich Geschäftslagen ablesen lassen, in denen das Einzelhandelsangebot allerdings keine herausragende bzw. tragende Funktion übernimmt. Die Nutzungsstruktur in der Breite Straße ist ebenfalls linear ausgeprägt, hier dominieren ethnisch geprägte Anbieter (Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen). Strukturprägende Lebensmittelmärkte liegen außerhalb des verdichteten, kleinteiligen Bereiches (teilweise in städtebaulich nicht integrierter Lage). Insgesamt erfüllen diese Bereiche aufgrund ihrer städtebaulichen und funktionalen Ausstattungen nicht die Anforderungen an die Einordnung und Abgrenzung als zentrale Versorgungsbereiche (i.S.v. § 2 (2), § 9 (2a) und § 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO). Dabei weisen die Bereiche **teilweise spezialisierte innenstadtergänzende Angebote** auf, welche im versorgungsstrukturellen Kontext und mit Blick auf stadtentwicklungsplanerische Zielvorstellungen einen besonderen Stellenwert einnehmen.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt wird nachfolgend beschrieben. Sie ist im Vergleich zum Einzelhandelskonzept 2015 nur marginale Veränderungen auf. Die Grenzen orientieren sich an den einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gegebenheiten. Diese haben sich seit der Erarbeitung des letzten Einzelhandelskonzeptes (2015) zwar innerhalb dieses Raumes teilweise verändert haben, die grundsätzliche Struktur ist jedoch erhalten geblieben und soll auch künftig gesichert und gestärkt werden.

Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** erstreckt sich vornehmlich entlang der Trierer Straße/ Ecke Sophienstraße über die Bahnhofstraße, den St. Johanner Markt und die Obertorstraße/ Ecke Bleichstraße. Die nördliche Begrenzung umschließt den Saarbrücker Hauptbahnhof, die nördliche Seite der Kaiserstraße und im weiteren Verlauf die südliche Seite der Stephanstraße und der Gerberstraße. Die südliche Begrenzung verläuft zwischen Faktoreistraße und Dudweiler Straße entlang der Saar sowie zwischen Dudweiler Straße und Bleichstraße entlang der Straßen Am Stadtgraben und Schillerplatz. Die westliche Begrenzung bilden die Sophienstraße bzw. Dobischstraße sowie die Faktoreistraße. Östlich reicht der zentrale Versorgungsbereich bis zur Bleichstraße zwischen Schillerplatz und Gerberstraße. Darüber hinaus gibt es drei Optionsflächen für potenzielle Einzelhandelsnutzungen, die jeweils an den zentralen Versorgungsbereich angrenzen. Eine Optionsfläche befindet sich im Norden an der St. Johanner Straße zwischen Hauptbahnhof und Hauptpost. Eine weitere Optionsfläche stellt der Bereich östlich des Hauptbahnhofes zwischen Bormannspfad und Ursulinenstraße dar. Die dritte Optionsfläche liegt östlich des Rathauses und wird durch die Kaltenbachstraße, die Großherzog-Friedrich-Straße, die Bleichstraße und die Gerberstraße begrenzt. Eine Entwicklung aller drei Optionsflächen wird voraussichtlich nicht gleichzeitig stattfinden. Gegebenenfalls ist eine eigenständige Untersuchung erforderlich.

Die Abgrenzung der Innenstadt, wesentliche Eckdaten sowie Handlungsempfehlungen zur Einordnung des zentralen Versorgungsbereiches werden im folgenden Steckbrief zusammengefasst.

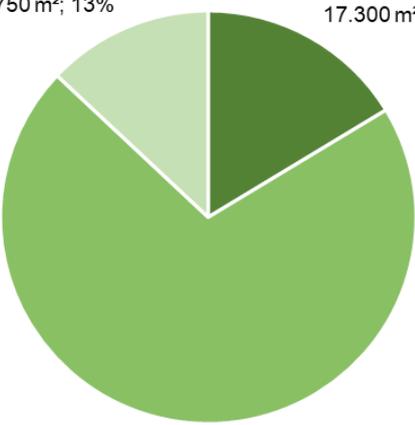
Standortprofil: Innenstadt



Quelle: Grundlagen Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; eigene Darstellung;
Legende im Anhang

Lage	
Stadtbezirk	Mitte
Ausdehnung/Straßen	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	gesamstädtisch/regional
Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe	

Standortprofil: Innenstadt

Verkaufsfläche	106.800 (36,1 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)
Anzahl der Betriebe	301 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Europa-Galerie)
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	17 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 70.450 m ² (inkl. vier Betriebe in der Europa-Galerie mit einer Verkaufsfläche von rund 5.450 m ²)
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Nahrungs- und Genussmittel, Elektronik/Multimedia
Sortimentsstruktur	<p>13.750 m²; 13% 17.300 m²; 16%</p>  <p>75.000 m²; 71%</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ überwiegend kurzfristiger Bedarf ■ überwiegend mittelfristiger Bedarf ■ überwiegend langfristiger Bedarf
Magnetbetriebe	Galeria Kaufhof (18.900 m ² VKF; geschlossen seit 30.06.2023), Karstadt (16.950 m ² VKF), Peek & Cloppenburg (6.740 m ² VKF), Primark (5.200 m ² VKF), C&A (5.000 m ² VKF), TK Maxx (3.450 m ² VKF) Einkaufszentrum Europa-Galerie mit rund 12.250 m ² Verkaufsfläche
Wochenmärkte	Markt auf dem St. Johanner Markt (3x wöchentlich), Bauernmarkt auf dem St. Johanner Markt (1x wöchentlich), Nachmittagsmarkt Max-Op-hüls-Platz (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
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraße Trierer Straße, St. Johanner Straße, Kaiserstraße (B 51), Dudweiler Straße (B 41)

Standortprofil: Innenstadt

Parkmöglichkeiten	Tiefgaragen, Parkhäuser, ergänzend Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen
ÖPNV	Hauptbahnhof, Anschluss an Saarbahn- und Buslinien
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Bandstrukturartige Einkaufslage mit integrierten Magnetbetrieben sowie einem Einkaufscenter, vernetzte Strukturen in der Altstadt
Einzelhandelslagen/prägende Bau- steine	<p>Hauptlage Bahnhofstraße zwischen Reichsstraße und St. Johanner Markt mit filialisierendem, textilorientiertem, dichtem Einzelhandelsmix und integrierten Kauf- und Warenhäusern</p> <p>Einkaufscenter Europa-Galerie mit klassischem Einkaufscenter-Mix (Schwerpunkt Bekleidung und Elektronik/Multimedia), teilweise hoher Angebotsstandard, Food Lounge</p> <p>Altstadt St. Johanner Markt mit teils hohen Einzelhandelsdichten, kleinteiliger Besatz, gehobenes Angebotsniveau, spezialisierte Anbieter, Altstadtatmosphäre, hohe Aufenthaltsqualitäten, teils elegantes Ambiente, wichtiger Gastronomiestandort</p> <p>Nebenlagen Sulzbachstraße und Futterstraße mit z. T. hohen Dichten aber ohne Kauf- und Warenhäuser, einfacher Angebotsstandard, teilweise spezialisierte Anbieter</p> <p>Berliner Promenade als Flaniermeile entlang der Saar mit hoher Aufenthaltsqualität, Gastronomie (teilweise mit Außengastronomie) und wenig Einzelhandelsbesatz, z. T. Rückseiten</p> <p>Ergänzungslagen Viktoriastraße, Dudweilerstraße, Kaiserstraße mit nur noch abschnittsweise hohen Einzelhandelsdichten, einem einfachen Angebotsniveau, verkehrsgeprägte Straßenräume mit einer geringen Aufenthaltsqualität</p>
Identifikationspunkte	Kolonnaden, St. Johanner Markt, Rathausplatz
Gesamteindruck	Lebendiges, gut aufgestelltes und tief gestaffeltes Geschäftszentrum mit attraktiven Filialisten sowie vielen gastronomischen Angeboten; Leerstände in der Hauptlage (z. B. Galeria-Kaufhof) bzw. in der Europagalerie
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,

Standortprofil: Innenstadt	
	Viktoriastraße)
Versorgungsfunktion	Oberzentrale Versorgungsfunktion, weite Bereiche des Saarlandes und angrenzender ländlich geprägter Regionen
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	<ul style="list-style-type: none"> • 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) 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, Qualität und Nutzungsmischung vor Quantität, Entwicklungen vor allem in den zentralen Versorgungsbereich lenken • 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 Dudweilerstraße (Verbesserung der Außendarstellung, Möblierung und Sauberkeit), Erhöhung der Aufenthaltsqualität.

7.1.2 Nahversorgung im Stadtbezirk Mitte

Die Nahversorgung im Stadtbezirk Mitte ist aus rein quantitativer Sicht sehr gut aufgestellt. Eine Zentralität von insgesamt 1,06 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bestätigt die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Stadtbezirk von 0,51 m² Verkaufsfläche/Einwohner, die sowohl über dem gesamtstädtischen Wert von 0,46 m² Verkaufsfläche/Einwohner als auch über dem Bundesdurchschnitt von 0,40 - 0,45 m² Verkaufsfläche/Einwohner liegt.

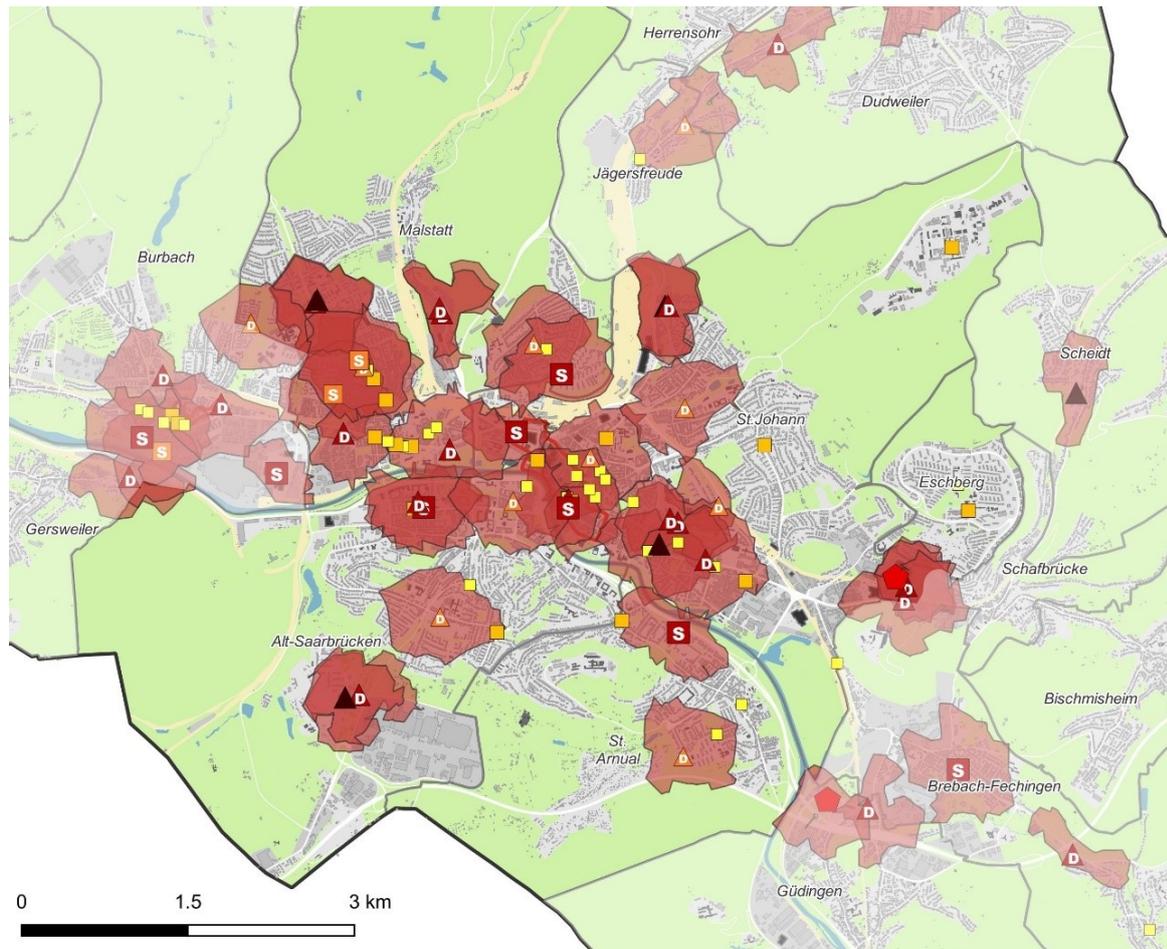
Hinsichtlich der strukturellen Situation kann festgestellt werden, dass mit einem SB-Warenhaus, vier Verbrauchermärkten, sieben Supermärkten und 23

Lebensmitteldiscountern alle strukturprägenden Betriebstypen mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel im Stadtbezirk Mitte vertreten sind. Diese werden durch zahlreiche kleinere Lebensmittelläden, kleinteilige Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe ergänzt, so dass eine breit gefächerte Angebots- und Betriebsformenmischung zu konstatieren ist. Dabei ist allerdings eine Discountlastigkeit festzustellen.

In einer räumlichen Betrachtung (vgl. Karte 8) zeigt sich, dass das Nahversorgungsnetz im Stadtbezirk Mitte sowohl durch die Angebote in der Saarbrücker Innenstadt aber vor allem auch an wohnsiedlungsräumlich integrierten, ergänzenden Nahversorgungsstandorten gestützt wird. Dazu zählen die Nahversorgungsstandorte Eschberg, Lebacher Straße und Rastpfuhl-Carrée, die neben Lebensmittelmärkten ergänzende nahversorgungsrelevante Angebote aufweisen, oder u. a. die solitären Lebensmittelmärkte an der Heuduckstraße (Edeka) oder am Lerchesflurweg (Netto Marken-Discount). Darüber hinaus besteht am Standort Saarbasar eine Angebotskonzentration, welche aufgrund ihrer wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lage nur einen eingeschränkten Beitrag zur wohnungsnahen Nahversorgung leisten kann und daher eher kritisch zu bewerten ist.

Weitreichend ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben. Lediglich im östlichen Bereich des Stadtteils Alt-Saarbrücken, im westlichen Bereich des Stadtteils St. Annual und im nördlichen Siedlungsrandbereich des Stadtteils Malstatt ergeben sich Defizite im Hinblick auf eine fußläufige Erreichbarkeit von strukturprägenden Lebensmittelmärkten. Hier sind teilweise kleinteilige Angebote vorhanden. Grundsätzlich begründen die räumlichen Lücken jedoch aufgrund der quantitativen Ausstattung kein Versorgungsdefizit.

Karte 8: Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Mitte



- | | | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 600 m-Isodistanz (strukturprägende Märkte) | Supermarkt (>800 - 1.499 qm) | Sonstige Lebensmittelanbieter |
| Strukturprägende Lebensmittelmärkte | Supermarkt (400 - 800 qm) | Lebensmittelmarkt (200 - 399 qm) |
| SB-Warenhaus (ab 5.000 qm) | Lebensmitteldiscounter (> 800 qm) | Lebensmittelladen (< 200 qm) |
| Verbrauchermarkt (1.500 - 4.999 qm) | Lebensmitteldiscounter (bis 800 qm) | |

Quelle: Grundlagen Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; eigene Darstellung;
Legende für Kartengrundlage im Anhang

7.1.3 Sonderstandort Saarbasar

Der Sonderstandort Saarbasar befindet sich im Stadtteil St. Johann, in rund drei Kilometern Entfernung zur Innenstadt. Er erstreckt sich nördlich der Mainzer Straße/Schneidershof, südlich der Graf-Stauffenberg-Straße und westlich der Breslauer Straße im Osten des Stadtbezirks Mitte und grenzt unmittelbar an den Stadtbezirk Halberg. Südlich des Sonderstandortes verlaufen Bahngleise. Unmittelbar an die Bahntrassen grenzen im Süden der Baumarkt Hornbach und der Lebensmitteldiscounter Lidl an.

Der Standort ist wohnsiedlungsräumlich nicht integriert und mit einem großen Parkplatzangebot vor allem auf Kunden ausgerichtet, die mit dem Auto zum Einkaufen kommen. Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Mainzer

Straße. Über zwei Buslinien (162,107: Endhaltestelle „Saarbasar“) ist der Sonderstandort an das ÖPNV-Netz angebunden.

Kenndaten der Einzelhandelssituation

Tabelle 20: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität am Sonderstandort Saarbasar

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	7	5.050	29,6	472,8	0,06
Blumen (Indoor)/Zoo	1	200	0,5	22,5	0,02
Gesundheit und Körperpflege	3	1.150	8,4	81,5	0,10
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	1	450	2,0	29,5	0,07
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	12	6.900	40,5	606,3	0,07
Bekleidung	9	6.100	15,8	81,6	0,19
Schuhe/Lederwaren	2	1.100	3,6	22,2	0,16
GPK/Haushaltswaren	-	450	1,0	19,9	0,05
Spielwaren/Hobbyartikel	-	300	1,0	25,3	0,04
Sport und Freizeit	-	200	0,6	38,1	0,02
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	11	8.200	21,9	187,1	0,12
Wohneinrichtung	-	350	0,4	29,9	0,01
Möbel	-	-	0,0	71,3	0,0
Elektro/Leuchten	-	900	6,7	34,9	0,19
Elektronik/Multimedia	1	1.600	14,7	78,5	0,19
Medizinische und orthopädische Artikel	2	200	1,1	15,2	0,07
Uhren/Schmuck	1	100	0,8	12,4	0,06
Baumarktsortimente	-	50	0,2	93,9	< 0,01
Gartenmarktsortimente	-	50	0,1	21,1	< 0,01
Überwiegend langfristiger Bedarf	4	3.250	23,9	357,3	0,07
Sonstiges	-	-	-	46,7	0,00
Gesamtsumme	27	18.300	86,3	1197,3	0,07

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; IFH Köln GmbH, 2021; eigene Berechnung

* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: gesamtstädtisch)

Der Sonderstandort Saarbasar umfasst 27 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 18.300 m² Verkaufsfläche. Der Standort verfügt über ein umfassendes Angebot in allen Bedarfsstufen mit einem Schwerpunkt im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente (v. a. Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Elektronik/Multimedia). Ein

Innenstadt. Bei der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind die Randsortimente zentrenverträglich (i. S. v. Grundsatz 3) zu begrenzen.

Veränderungen (im Bestand) sind im Einzelfall abhängig von bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festlegungen und dem baugenehmigten Bestand. 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.

7.1.4 Sonstige Standorte/Fachmarktstandorte in Mitte

Bei den sonstigen Standorten/Fachmarktstandorten handelt es sich um solitäre Standorte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment im Stadtbezirk Mitte, die weder dem zentralen Bereich Innenstadt und den Nahversorgungsstandorten noch dem Sonderstandort Saarbaser zugewiesen werden können. Aufgrund ihrer Größe, der Angebotsausstattung und der autokundenorientierten Lage stellen sie jedoch prägende Angebotsstandorte in Saarbrücken dar. Zu den sonstigen Standorten/Fachmarktstandorten im Stadtbezirk Mitte mit einer Gesamtverkaufsfläche größer als 5.000 m² zählen:

- Baumarkt Bauhaus, Dudweiler Landstraße
- Baumarkt Hornbach, Mainzer Straße
- Möbelmarkt Möbelfundgrube, Am Kieselhumes
- Möbelmarkt Möbel Martin, An der Römerbrücke
- Möbelmarkt mömax, Gersweilerstraße

7.2 Standortprofil: Dudweiler

Der Stadtbezirk Dudweiler liegt im nordöstlichen Saarbrücker Stadtgebiet. Seine Fläche beträgt 22,40 km². Er gliedert sich in die vier Stadtteile Dudweiler, Herrensohr, Jägersfreude und Scheidt.

Karte 10: Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Stadtteile



Quelle: Grundlagen Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt; eigene Darstellung

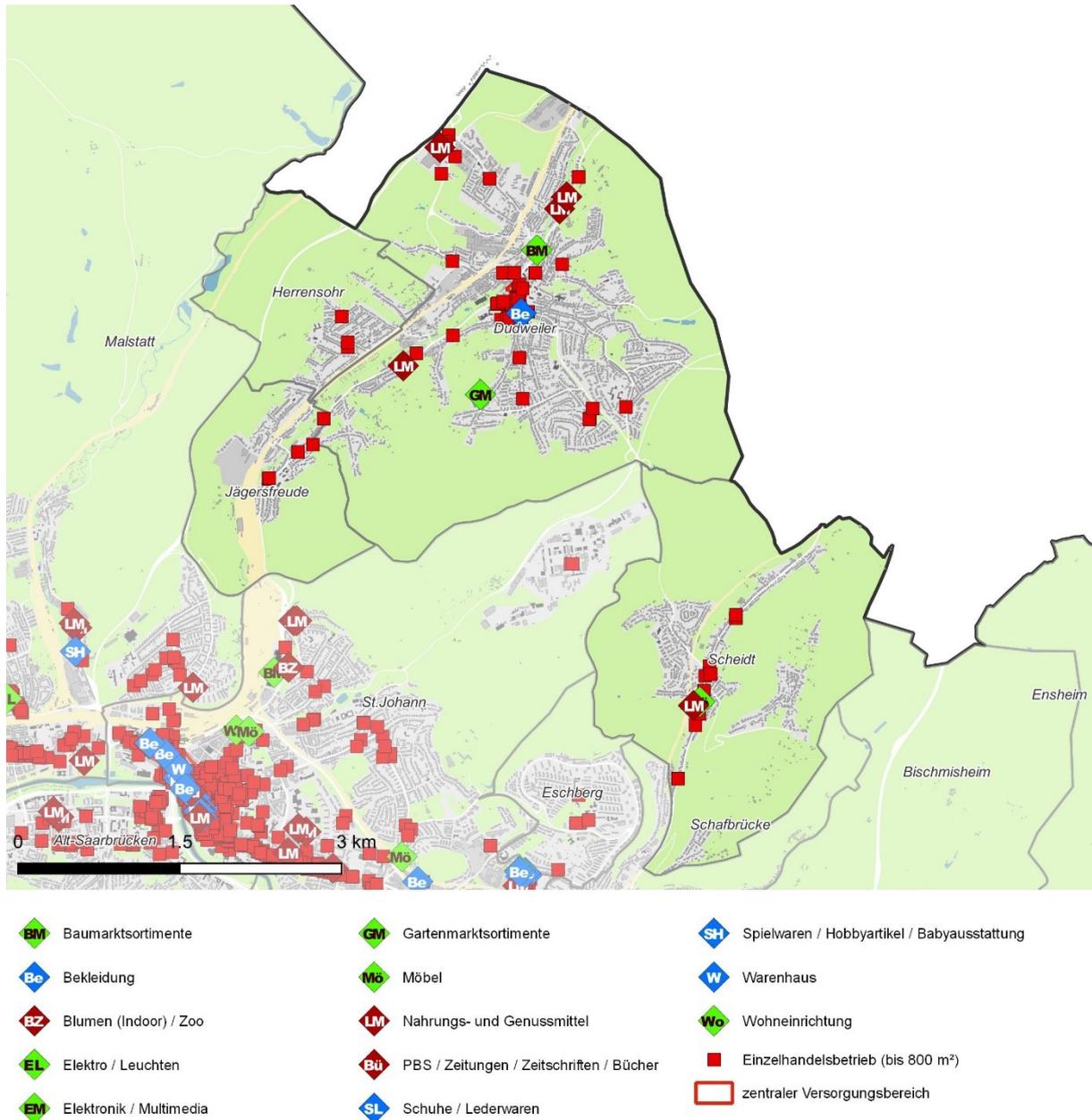
Im Stadtbezirk Dudweiler leben rund 27.700 Menschen. Die Einwohnerdichte ist im bezirklichen Vergleich die zweithöchste. Der Stadtbezirk ist bezüglich seiner Wohnsiedlungsstruktur zweigeteilt. Während die Stadtteile Dudweiler, Herrensohr und Jägersfreude eine zusammenhängende Siedlungsstruktur aufweisen, ist der Stadtteil Scheidt deutlich abgesetzt und bildet einen eigenständigen Siedlungskörper.

Tabelle 21: Soziodemografische Rahmendaten des Stadtbezirks Dudweiler (Stand 31.12.2022)

Einwohner im Stadtbezirk	27.725
Minderjährigenquote (< 18)	13,5 % (Saarbrücken gesamt 14,0 %)
Altenquote (60+)	32,4 % (Saarbrücken gesamt 28,8 %)
Einwohnerdichte	1.237 Einwohner/km ²
Stadtteile (Einwohner)	Dudweiler (19.664) Jägersfreude (1.925) Herrensohr (2.092) Scheidt (4.044)

Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken, Die Bevölkerung Saarbrückens im Jahr 2022, Stat. info, 1/23

Karte 11: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Dudweiler



Quelle: Grundlagen Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; eigene Darstellung;
Legende für Kartengrundlage im Anhang

Der höchste Verkaufsflächenanteil (vgl. dazu Karte 11 und Abbildung 12) befindet sich vor allem in den wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen des Stadtbezirks Dudweiler (39 % der bezirklichen Verkaufsfläche), was insbesondere auch auf den Standortbereich des SB-Warenhauses Globus (ehemals Real) zurückzuführen ist. Weniger als ein Viertel der bezirklichen Verkaufsfläche entfällt auf das Stadtbezirkszentrum Dudweiler, welchem als zentraler Versorgungsbereich eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Dudweiler zukommt. In den wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen befinden sich etwa 39 % der bezirklichen Verkaufsfläche. Darunter fallen neben dem Baufachmarkt Felix Röhlinger und die Gärtnerei Claus

Brinkmeier vor allem Standorte mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten, wie die Filiale des Lebensmitteldiscounters Netto Marken Discount in der Dudo-Galerie.

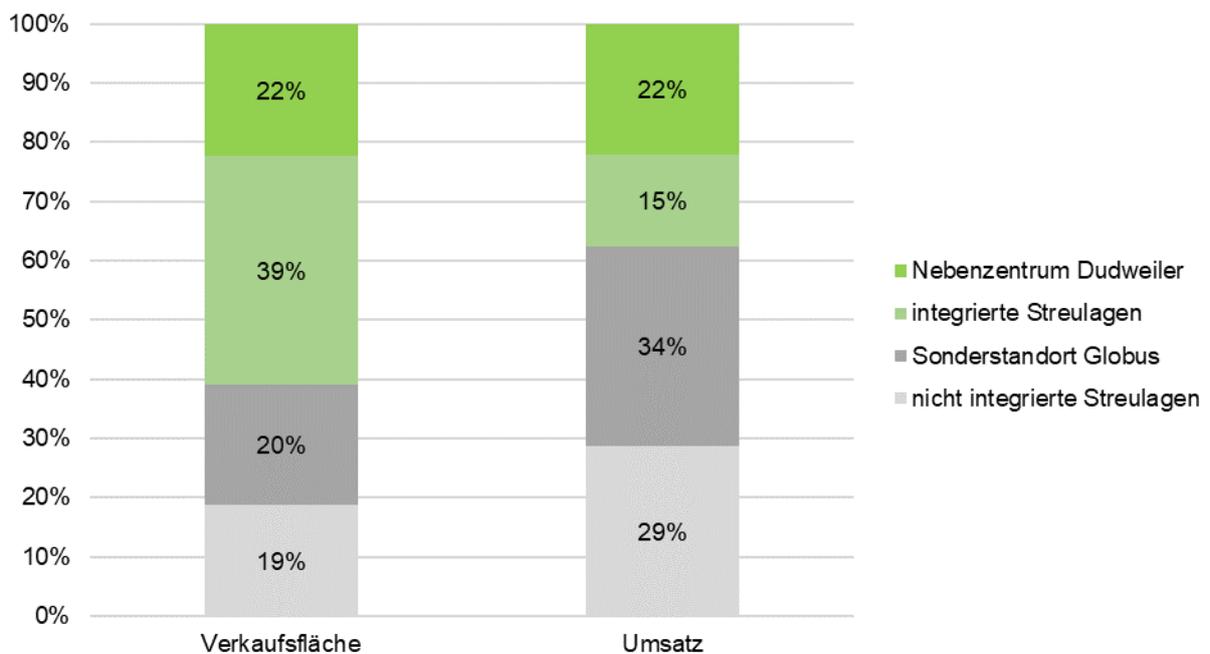
Tabelle 22: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Dudweiler

Standortbereiche	Stadtbezirkszentrum Dudweiler (vgl. Kapitel 7.2.1)
Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk	27.650 m ²
Davon in Zentren	6.150 m ² (22,3 %)
Davon am Sonderstandort	5.560 m ² (20,5 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	1,00 m ² /Einwohner (Saarbrücken gesamt: 2,19 m ² /Einwohner)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; eigene Berechnung

Die Verkaufsflächenausstattung für den Stadtbezirk Dudweiler liegt mit einem Wert von 1,00 m² unter dem gesamtstädtischen Wert (2,19 m²/Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,56 zeigt, dass fast die Hälfte der Dudweiler Kaufkraft an Konkurrenzstandorte im übrigen Stadtgebiet (und z. T. auch darüber hinaus) abfließt. Dies ist im Vergleich zu den übrigen Bezirken der niedrigste Wert.

Abbildung 12: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Dudweiler)



Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; eigene Berechnung

Tabelle 23: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Dudweiler

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	37	10.800	61,9	70,8	0,87
Blumen (Indoor)/Zoo	3	500	1,2	3,4	0,35
Gesundheit und Körperpflege	11	2.050	14,7	12,2	1,21
Papier/Büroartikel/Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	4	700	2,9	4,4	0,65
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	55	14.000	80,7	90,8	0,89
Bekleidung	8	1.300	2,8	12,2	0,23
Schuhe/Lederwaren	-	150	0,3	3,3	0,08
Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren	1	750	1,4	3,0	0,47
Spielwaren/Hobbyartikel/Babyausstattung	5	700	1,8	3,8	0,49
Sport und Freizeit	1	100	0,3	5,7	0,06
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	15	2.950	6,6	28,0	0,24
Wohneinrichtung	3	600	0,6	4,5	0,14
Möbel	3	1.850	1,9	10,7	0,18
Elektro/Leuchten	1	200	1,1	5,2	0,21
Elektronik/Multimedia	3	200	1,3	11,8	0,11
Medizinische und orthopädische Artikel	8	600	3,4	2,3	1,49
Uhren/Schmuck	1	100	0,7	1,9	0,37
Baumarktsortimente	7	4.600	3,3	14,1	0,24
Gartenmarktsortimente	1	2.550	1,4	3,2	0,44
Überwiegend langfristiger Bedarf	27	10.700	13,8	53,5	0,26
Sonstiges	-	-	-	7,0	0,00
Gesamtsumme	97	27.650	101,1	179,4	0,56

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; IFH Köln GmbH, 2021; eigene Berechnung

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbezirk Dudweiler umfasst ein Spektrum, das über alle Warengruppen reicht (vgl. Tabelle 23). Ein deutlicher Schwerpunkt zeigt sich im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 10.800 m² Verkaufsfläche). Auch die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege ist mit rund 2.050 m² Verkaufsfläche stark ausgeprägt. Die langfristige Bedarfsstufe erreicht mehr als ein Viertel der bezirklichen Verkaufsfläche, wobei diese weniger auf großflächige Anbieter zurückzuführen ist, als vielmehr auf kleinflächige Fachanbieter. Rund 10 % der Verkaufsfläche im

Stadtbezirk Dudweiler entfällt auf die Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe. Der höchste Verkaufsflächenanteil wird hier von der Warengruppe Bekleidung (rund 1.300 m²) eingenommen.

Etwas mehr als die Hälfte der lokalen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft werden auch durch den Einzelhandel in Dudweiler gebunden. Die warengruppenspezifischen Zentralitäten liegen z. T. über der bezirklichen Zentralität von 0,56. Die kurzfristige Bedarfsstufe erreicht eine Zentralität von 0,89, d.h. per Saldo fließen rund 11 % der entsprechenden Kaufkraft aus Dudweiler an Wettbewerbsstandorte außerhalb des Bezirks ab. Insbesondere in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege ergibt sich eine hohe Zentralität von über 1,2 und in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel noch ein Wert von 0,87. Im Bereich des mittelfristigen Bedarfs wird in der zentrentypischen Leitbranche Bekleidung rund ein Viertel der Kaufkraft im Stadtbezirk gebunden, wohingegen im Bereich der langfristigen Bedarfsstufe in der üblicherweise zentrenrelevanten Warengruppe Elektronik/Multimedia lediglich etwa 11 % der Kaufkraft gebunden werden kann.

7.2.1 Stadtbezirkszentrum Dudweiler

Der zentrale Bereich Dudweiler befindet sich rund 5,5 km (Luftlinie) nördlich der Innenstadt im Zentrum des gleichnamigen Stadtbezirks. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Theodor-Storm-Straße und die Sulzbachtalstraße. Das Zentrum wird über mehrere Buslinien an das Saarbrücker ÖPNV-Netz angebunden.

Kenndaten der Einzelhandelssituation

Tabelle 24: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Dudweiler

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft* in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	12	1.300	6,9	70,8	0,10
Blumen (Indoor)/Zoo	2	150	0,3	3,4	0,10
Gesundheit und Körperpflege	6	800	5,0	12,2	0,41
Papier/Büroartikel/Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	3	400	1,4	4,4	0,32
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	23	2.700	13,6	90,8	0,15
Bekleidung	6	900	1,6	12,2	0,13
Schuhe/Lederwaren	-	150	0,2	3,3	< 0,1
Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren	1	400	0,5	3,0	0,15

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft* in Mio. Euro	Zentralität
Spielwaren/Hobbyartikel/Babyausstattung	2	500	1,4	3,8	0,36
Sport und Freizeit	-	< 50	< 0,1	5,7	< 0,1
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	9	2.000	3,7	28,0	0,13
Wohneinrichtung	2	550	0,5	4,5	0,12
Möbel	-	< 50	< 0,1	10,7	< 0,1
Elektro/Leuchten	-	< 50	0,1	5,2	< 0,1
Elektronik/Multimedia	2	150	0,7	11,8	0,06
Medizinische und orthopädische Artikel	7	550	2,9	2,3	1,29
Uhren, Schmuck	1	100	0,7	1,9	0,37
Baumarktsortimente	-	50	< 0,1	14,1	< 0,1
Gartenmarktsortimente	-	100	< 0,1	3,2	< 0,1
Überwiegend langfristiger Bedarf	12	1.450	5,0	53,5	< 0,1
Sonstiges	-	-	-	7,0	-
Summe	44	6.150	22,4	179,4	0,12

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; IFH Köln GmbH, 2021; eigene Berechnung

* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Stadtbezirk Dudweiler, rund 27.700 Einwohner)

Der zentrale Bereich Dudweiler umfasst 44 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 6.150 m² Verkaufsfläche. Es besteht ein Angebot über alle Bedarfsstufen, wobei Angebotsschwerpunkte in Warengruppen der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufen liegen (v. a. in den Warengruppen Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege sowie medizinische und orthopädische Artikel). Als Magnetbetriebe fungieren das Kaufhaus Woolworth (rund 1.450 m² Verkaufsfläche), der Lebensmitteldiscounter Netto (rund 800 m² Verkaufsfläche) und der Drogeriemarkt Rossmann (rund 550 m² Verkaufsfläche) in dem Einkaufscenter Dudo-Galerie sowie der Mehrsortimenter Tedi (rund 550 m² Verkaufsfläche) in der Fußgängerzone. Zum Erhebungszeitpunkt (Januar - März 2023) existierten 22 kleinflächige Leerstände. In der Dudo-Galerie befinden sich zwölf dieser Leerstände. Mehr als zwei Drittel der Geschäfte innerhalb des Einkaufscenters stehen damit leer. In nahezu allen Warengruppen sind Zentralitäten deutlich unter 1 festzustellen, was auf entsprechende Kaufkraftabflüsse an Wettbewerbsstandorte schließen lässt. Vor dem Hintergrund der zugeordneten Versorgungsaufgabe als zentraler Versorgungsbereich ist dieser Standort eher schwach ausgestattet.

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die räumliche Ausdehnung des zentralen Bereiches umfasst den Dudweiler Ortskern. Der Einzelhandel erstreckt sich im Zentrum überwiegend um den Alten Markt, auf dem zweimal wöchentlich der Wochenmarkt stattfindet, und entlang der Saarbrücker Straße, von der der nördliche Teil als Fußgängerzone gestaltet ist. Das gewachsene Zentrum ist vor allem auf die Grundversorgung ausgerichtet und zeigt dabei ein mittleres bis niedriges Angebotsniveau. Neben einigen großflächigen Einzelhandelsbausteinen und Filialbetrieben gehören ebenso kleinflächige und inhabergeführte Anbieter zur Einzelhandelsstruktur des Zentrums. Darüber hinaus sind verschiedene Dienstleistungsangebote (u. a. Ärzte, Versicherungen, Frisöre, Bank/Sparkasse) sowie Gastronomiebetriebe im Zentrum vorhanden, die zur Multifunktionalität beitragen.

Einen prägenden Baustein im Dudweiler Zentrum stellt die Dudo-Galerie in exponierter Lage am Alten Markt dar. Sie beherbergt mit Woolworth und Rossmann im Erdgeschoss, deren Ladenlokale nach außen auf den Alten Markt gerichtet sind, und Netto im Untergeschoss drei von vier Magnetbetrieben des Dudweiler Zentrums. Insgesamt zeichnet sich der Gebäudekomplex durch eine hohe Leerstandquote aus. Infolge eines offensichtlichen Investitionsstaus besteht hoher Revitalisierungsbedarf.

Dem Zentrum Dudweiler ist die Versorgungsaufgabe des Stadtbezirkszentrums für Dudweiler zugewiesen. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 6.150 m² bei einem Einzugsgebiet von rund 27.700 Einwohnern ist es rein quantitativ schwach aufgestellt. Funktionsprägende Anbieter sind ein Kaufhaus, zwei Lebensmittelmärkte und ein Drogeriemarkt. Kleinere Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Einrichtungen ergänzen das Angebot.

Die Abgrenzung des **zentralen Versorgungsbereiches Stadtbezirkszentrum Dudweiler** orientiert sich an bestehenden zentrenrelevanten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie). Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich vornehmlich entlang der zur Fußgängerzone ausgebauten Saarbrücker Straße zwischen der Rathausstraße im Norden und dem Alten Markt einschließlich der Dudo-Galerie. Die südliche Begrenzung umschließt die Saarbrücker Straße zwischen Theodor-Storm-Straße und der Straße An der Mühlenschule. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst zudem einen Teilbereich der Beethovenstraße nördlich der Dudo-Galerie und die Trierer Straße westlich der Saarbrücker Straße.

Darüber hinaus gibt es zwei Optionsflächen für potenzielle Einzelhandelsnutzungen. Die eine Optionsfläche befindet sich im rückwärtigen Bereich der Saarbrücker Straße zwischen Rathausstraße, Sulzbachtalstraße und Trierer Straße („Rathausblock“). Hier ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geplant. Die zweite Optionsfläche liegt an der Theodor-Storm-Straße und grenzt östlich an die Dudo-Galerie an.

Die Abgrenzung des Stadtbezirkszentrums orientieren sich an den einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gegebenheiten. Diese haben sich seit der Erarbeitung des letzten Einzelhandelskonzeptes (2015) zwar innerhalb dieses Raumes teilweise verändert haben, die grundsätzliche Struktur ist dabei in weiten Teil erhalten geblieben. Eine wesentliche Veränderung stellt die Einbeziehung des Bereichs „Rathausblock“ dar, der eine Potenzialfläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes

bildet, die einen wichtigen Baustein zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches darstellt.

Die Abgrenzung, wesentliche Eckdaten sowie Handlungsempfehlungen für das Stadtbezirkszentrum werden in dem nachfolgenden Steckbrief dargelegt.

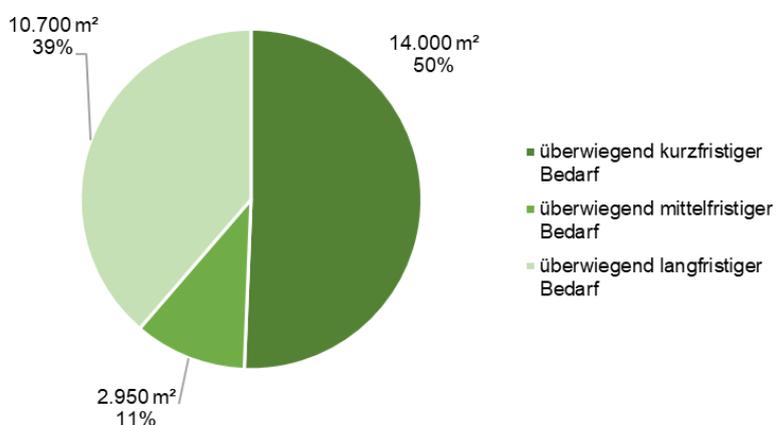
Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Dudweiler



Quelle: Grundlagen Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; eigene Darstellung;
Legende im Anhang

Lage	
Stadtbezirk	Dudweiler
Ausdehnung/Straßen	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, 27.700 Einwohner
Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	6.150 m ² (22,3 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)

Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Dudweiler

Anzahl der Betriebe	44 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Dudo-Galerie)
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 2.250 m ² (beide liegen in der Dudo-Galerie)
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	grundversorgungsorientierte Angebotsstruktur, einfacher Angebotsstandard
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung
Sortimentsstruktur	 <p>10.700 m² 39%</p> <p>14.000 m² 50%</p> <p>2.950 m² 11%</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ überwiegend kurzfristiger Bedarf ■ überwiegend mittelfristiger Bedarf ■ überwiegend langfristiger Bedarf
Magnetbetriebe	Kaufhaus Woolworth (rund 1.450 m ² Verkaufsfläche), Lebensmitteldiscounter Netto (rund 800 m ² Verkaufsfläche), Mehrsortimenter Tedi (rund 550 m ² Verkaufsfläche) Drogeriemarkt Rossmann (rund 550 m ² Verkaufsfläche)
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
ÖPNV	Anschluss an Buslinien
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Gewachsenes Zentrum
Einzelhandelslagen/prä-	Hauptlage Alter Markt und Saarbrücker Straße auf kurzen

Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Dudweiler

gende Bausteine	Abschnitten dichte Einzelhandelsnutzungen und integrierte Magnetbetriebe Einkaufscenter Dudo-Galerie am Alten Markt mit Filialisten und hoher Leerstandquote Nebenlagen Trierer Straße, südlicher Abschnitt Saarbrücker Straße mit geringen Einzelhandelsdichten und ergänzenden Dienstleistungsnutzungen
Identifikationspunkte	Alter Markt
Gesamteindruck	lebendiges Stadtbezirkszentrum mit kleinstädtischer Atmosphäre, guten Verkehrsanbindungen, Fußgängerzone und Platz
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
Potenzialflächen	Das Areal südlich der Rathausstraße, östlich der Sulzbachtalstraße und nördlich der Trierer Straße; außerdem die Fläche südöstlich der Dudo-Galerie an der Theodor-Storm-Straße
Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> • 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 zu sichern. • Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben, vor allem mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Angeboten, können zur Qualifizierung des Zentrums beitragen. • Südlich der Rathausstraße befindet sich eine Potenzialfläche, welche z. B. zur Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmartkes 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.

7.2.2 Nahversorgung im Stadtbezirk Dudweiler

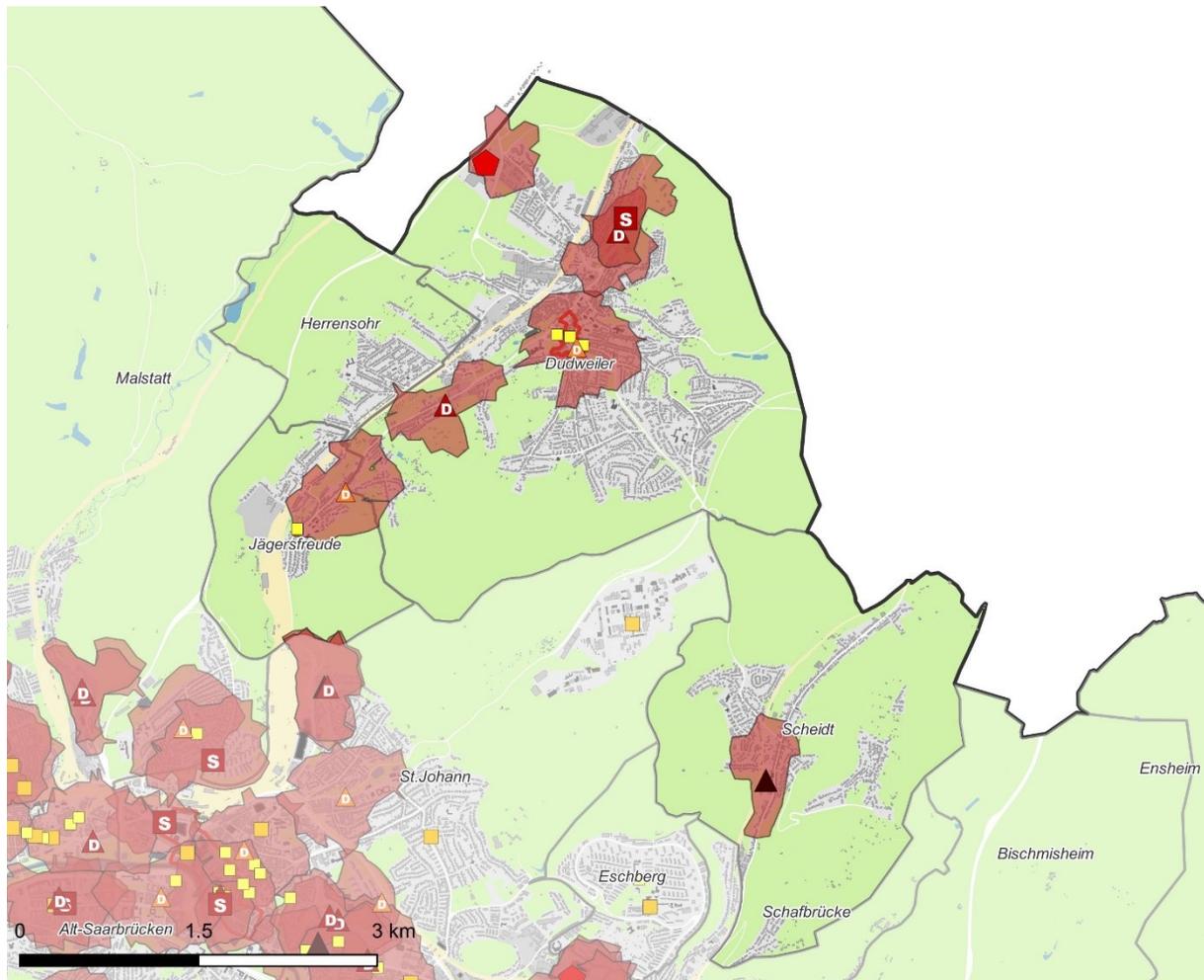
Die Nahversorgung im Stadtbezirk Dudweiler ist aus rein quantitativer Sicht gut aufgestellt. Eine Zentralität von insgesamt 0,87 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bestätigt die gute Verkaufsflächenausstattung im Stadtbezirk von 0,39 m² Verkaufsfläche/Einwohner, die zwar unter dem gesamtstädtischen Wert von 0,46 m² Verkaufsfläche/Einwohner liegt, aber innerhalb des Bundesdurchschnitts von 0,4 - 0,45 m² Verkaufsfläche/Einwohner.

Im Hinblick auf die strukturelle Situation kann festgestellt werden, dass innerhalb des Stadtbezirkes Dudweiler ein SB-Warenhaus, ein Supermarkt und vier Lebensmittel-discounter bestehen, welche durch kleine Lebensmittelläden, kleinteilige Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe ergänzt werden.

In einer räumlichen Betrachtung (vgl. Karte 12) zeigt sich, dass das Nahversorgungsnetz im Stadtbezirk Dudweiler sowohl durch die Angebote im Zentrum Dudweiler aber vor allem auch an wohnsiedlungsräumlich integrierten, ergänzenden Nahversorgungsstandorten gestützt wird. Dazu zählt beispielsweise der solitäre Lebensmittelmarkt an der Hauptstraße (Netto Marken-Discount). Darüber hinaus besteht insbesondere am Standort des SB-Warenhauses Globus eine kritisch zu bewertende Angebotskonzentration in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierter Lage, die aufgrund ihrer Lage nur einen untergeordneten Beitrag zur wohnungsnahen Nahversorgung leisten kann.

Legt man eine Distanz von 600 m für die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten zu Grunde, lassen sich räumliche Defizite erkennen. Diese ergeben sich – zum Zeitpunkt der Erhebung (Januar – März 2023) - vor allem in dem Stadtteil Herrensohr, in dem es keine strukturprägenden Anbieter gibt, sowie in den Siedlungsrandbereichen.

Karte 12: Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Dudweiler



600 m-Isodistanz (strukturprägende Märkte)	Verbrauchermarkt (1.500 - 4.999 qm)	Sonstige Lebensmittelanbieter
Strukturprägende Lebensmittelmärkte	Supermarkt (>800 - 1.499 qm)	Lebensmittelmarkt (200 - 399 qm)
SB-Warenhaus (ab 5.000 qm)	Lebensmitteldiscounter (> 800 qm)	Lebensmittelladen (< 200 qm)
	Lebensmitteldiscounter (bis 800 qm)	

Quelle: Grundlagen Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; eigene Darstellung;
Legende für Kartengrundlage im Anhang

7.2.3 Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung Globus

Im Norden des Stadtbezirks Dudweiler, im gleichnamigen Stadtteil, befindet sich in städtebaulich nicht-integrierter Lage an der Fischbachstraße das SB-Warenhaus Globus. Der Standort wird begrenzt durch die Autobahn 623 und die Camphauser Straße. Im Norden grenzt eine Bergehalde (Gemeinde Quierschied) an. Im Südwesten befindet sich der Großmarkt Metro und östlich grenzen gewerbliche Nutzungen an den Standortbereich.

Der nächstgelegene zentrale Bereich Dudweiler befindet sich in 1,6 km Entfernung (Luftlinie). Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die nördlich

des Standortbereichs angrenzende Autobahn 623. Über eine Buslinie ist der Sonderstandort an das ÖPNV-Netz angebunden.

Der Standort wird aufgrund seiner nicht-integrierten Lage und der Nähe zu A 623 vornehmlich von Kunden mit dem Pkw angefahren. Das Einzugsgebiet des Marktes geht demnach, nicht zuletzt auch aufgrund der Dimensionierung und Ausstattung des Marktes, über den Nahbereich hinaus und umfasst Teile der benachbarten Gemeinde Quierschied sowie den nördlichen Stadtbezirk Dudweiler.

Der Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung umfasst sechs Einzelhandelsbetriebe mit rund 5.650 m² Gesamtverkaufsfläche (ein SB-Warenhaus mit Konzessionären). Rund drei Viertel der Verkaufsfläche entfallen auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Größter Anbieter sind das SB-Warenhaus Globus (rund 5.250 m² Verkaufsfläche).

Karte 13: Nutzungssituation am Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung Globus



Quelle: Grundlagen Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; eigene Darstellung; Legende im Anhang

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Saarbrücken genießt dieser Standort Bestandsschutz.

7.3 Standortprofil: West

Der Stadtbezirk West liegt im westlichen Saarbrücker Stadtgebiet. Seine Fläche beträgt 35,01 km². Der Bezirk umfasst die vier Stadtteile Altenkessel und Burbach nördlich der Saar sowie Gersweiler und Klarenthal südlich der Saar.

Karte 14: Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Stadtteile



Quelle: Grundlagen Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt; eigene Darstellung

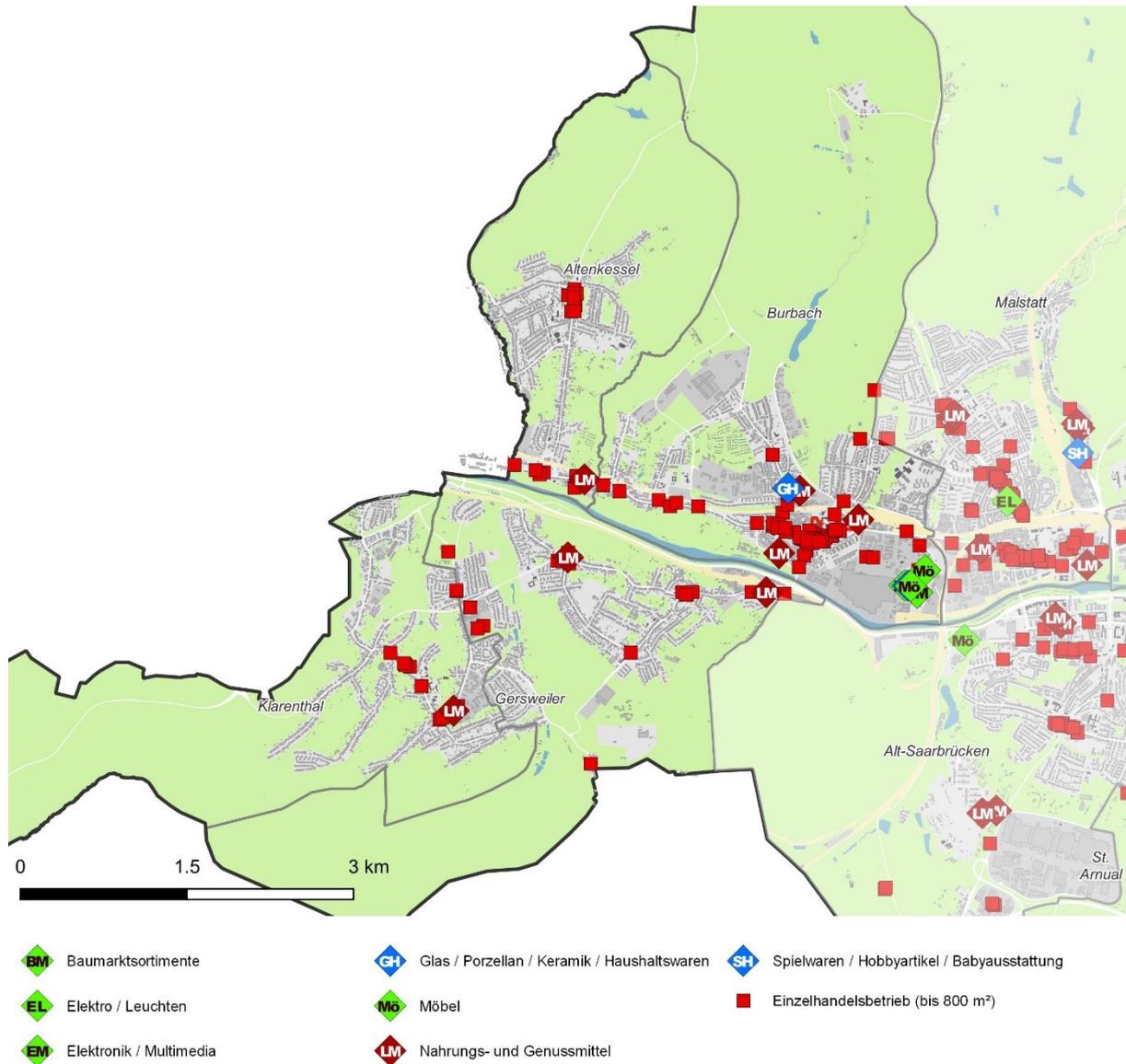
Der Stadtbezirk West ist mit rund 33.000 Einwohnern der am zweitstärksten bewohnte Stadtbezirk Saarbrückens, wenngleich die Einwohnerdichte im bezirklichen Vergleich die zweitniedrigste ist. Während zentral im Stadtbezirk eine verdichtete Wohnsiedlungsstruktur dominiert, werden die Randbereiche von Wäldern geprägt.

Tabelle 25: Soziodemografische Rahmendaten des Stadtbezirks West (Stand 31.12.2022)

Einwohner im Stadtbezirk	32.888
Minderjährigenquote (< 18)	18,7 % (Saarbrücken gesamt 14,0 %)
Altenquote (60+)	28,6 % (Saarbrücken gesamt 28,8 %)
Einwohnerdichte	940 Einwohner/km ²
Stadtteile (Einwohner)	Altenkessel (5.487) Burbach (15.824) Gersweiler (6.296) Klarenthal (5.281)

Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken, Die Bevölkerung Saarbrückens im Jahr 2022, Stat. info, 1/23

Karte 15: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk West



Quelle: Grundlagen Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Der quantitative Verkaufsflächenschwerpunkt (vgl. dazu Karte 15 und Tabelle 27) befindet sich vor allem am Standortbereich Saarterrassen im Osten des Stadtbezirks West (54 % der bezirklichen Verkaufsfläche). Rund ein Fünftel der bezirklichen Verkaufsfläche entfällt auf wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lagen, wovon die Mehrheit auf Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, wie Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter, zurückzuführen ist. Weitere 20 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk befinden sich in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen. Weniger als 10 % der bezirklichen Verkaufsfläche entfallen auf das Stadtbezirkszentrum Burbach, welchem als zentraler Versorgungsbereich eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk West zugewiesen ist.

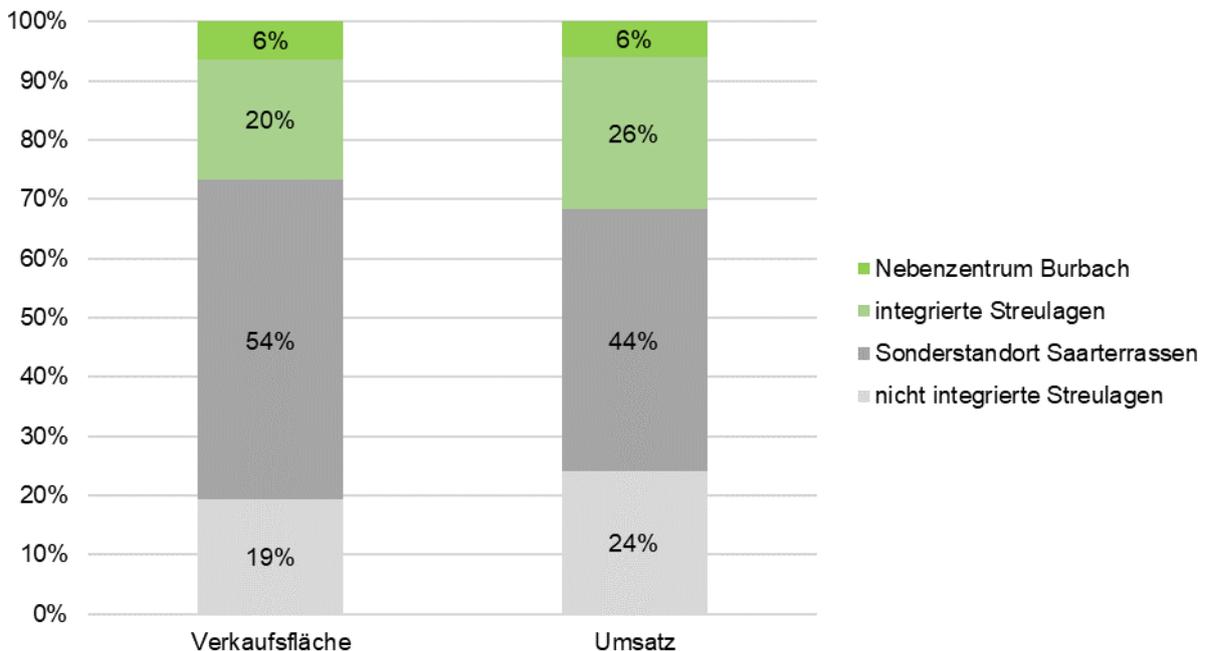
Tabelle 26: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks West

Standortbereiche	Stadtbezirkszentrum Burbach (vgl. Kapitel 7.3.1) Sonderstandort Saarterrassen (vgl. Kapitel 7.3.3)
Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk	46.550 m ²
Davon in Zentren	2.950 m ² (6,3 %)
Davon am Sonderstandort	25.100 m ² (53,9 %)
Verkaufsfläche pro Einwohner	1,42 m ² /Einwohner (Saarbrücken gesamt: 2,19 m ² /Einwohner)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; eigene Berechnung

Die Verkaufsflächenausstattung für den Stadtbezirk West liegt mit einem Wert von 1,42 m²/Einwohner unter dem gesamtstädtischen Wert (2,19 m²/Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,72 zeigt, dass etwa ein Viertel der Kaufkraft im Stadtbezirk West an Konkurrenzstandorte im übrigen Stadtgebiet (und z. T. auch darüber hinaus) abfließt. Dies ist im Vergleich zu den übrigen Bezirken der zweitniedrigste Wert.

Abbildung 13: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk West)



Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; eigene Berechnung

Tabelle 27: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in West

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	62	11.650	57,4	84,1	0,68
Blumen (Indoor)/Zoo	6	1.300	3,2	4,0	0,80
Gesundheit und Körperpflege	8	2.000	13,1	14,5	0,90
Papier/Büroartikel/Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	4	500	2,3	5,2	0,44
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	80	15.500	76,0	107,9	0,70
Bekleidung	7	1.550	3,5	14,5	0,24
Schuhe/Lederwaren	1	250	0,7	3,9	0,18
Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren	4	1.500	3,5	3,5	1,00
Spielwaren/Hobbyartikel/Babyausrüstung	-	500	1,6	4,5	0,35
Sport und Freizeit	1	400	1,4	6,8	0,21
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	13	4.150	10,8	33,3	0,32
Wohneinrichtung	6	2.150	4,1	5,3	0,76
Möbel	7	6.200	7,7	12,7	0,61
Elektro/Leuchten	2	2.050	12,0	6,2	1,94
Elektronik/Multimedia	4	2.100	18,1	14,0	1,30
Medizinische und orthopädische Artikel	3	350	2,0	2,7	0,74
Uhren, Schmuck	2	100	0,8	2,2	0,36
Baumarktsortimente	5	10.450	18,4	16,7	1,10
Gartenmarktsortimente	3	3.500	3,6	3,7	0,97
Überwiegend langfristiger Bedarf	32	26.900	66,7	63,6	1,05
Sonstiges	-	-	-	8,3	-
Summe	125	46.550	153,5	213,1	0,72

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; IFH Köln GmbH, 2021; eigene Berechnung

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbezirk West umfasst ein Spektrum, das über alle Warengruppen reicht (vgl. Tabelle 27). Ein deutlicher Schwerpunkt zeigt sich im Bereich der langfristigen Bedarfsstufe (rund 58 % der bezirklichen Verkaufsfläche), insbesondere in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel (insgesamt rund 20.150 m² Verkaufsfläche), was mit den hohen Zentralitäten von z. T. über 1,0 korrespondiert und überwiegend auf den Standort Saarterrassen zurückzuführen ist. Ein Drittel der Verkaufsfläche im Stadtbezirk entfällt auf die kurzfristige Bedarfsstufe, innerhalb dieser liegt ein deutlicher

Schwerpunkt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 11.650 m²). Mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel befindet sich allerdings in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen. Auf die Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe entfallen weniger als 10 % der bezirklichen Verkaufsfläche, was sich in den vergleichsweise niedrigen Zentralitäten – mit Ausnahme der Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren – widerspiegelt.

7.3.1 Stadtbezirkszentrum Burbach

Der zentrale Bereich Burbach befindet sich westlich der Innenstadt (rund 3,0 km Luftlinie) im Osten des Stadtbezirks West im gleichnamigen Stadtteil. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Bergstraße und die Hochstraße (B 51). Es wird über mehrere Buslinien an das Saarbrücker ÖPNV-Netz angebunden.

Kenndaten der Einzelhandelssituation

Tabelle 28: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Burbach

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft* in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	16	1.000	4,3	84,1	0,05
Blumen (Indoor)/Zoo	1	100	0,2	4,0	0,06
Gesundheit und Körperpflege	1	100	0,7	14,5	0,05
Papier/Büroartikel/Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	1	50	0,2	5,2	0,03
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	19	1.250	5,4	107,9	0,05
Bekleidung	3	600	0,8	14,5	0,06
Schuhe/Lederwaren	1	150	0,5	3,9	0,13
Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren	1	150	0,3	3,5	0,08
Spielwaren/Hobbyartikel/Babyausstattung	-	50	0,1	4,5	0,02
Sport und Freizeit	-	-	-	6,8	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	5	950	1,7	33,3	0,05
Wohneinrichtung	1	250	0,4	5,3	0,07
Möbel	2	200	0,2	12,7	0,02
Elektro/Leuchten	-	< 50	0,1	6,2	0,01
Elektronik/Multimedia	1	50	0,2	14,0	0,02

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft* in Mio. Euro	Zentralität
Medizinische und orthopädische Artikel	2	200	0,8	2,7	0,30
Uhren, Schmuck	1	50	0,3	2,2	0,15
Baumarktsortimente	-	-	-	16,7	-
Gartenmarktsortimente	-	< 50	< 0,1	3,7	< 0,01
Überwiegend langfristiger Bedarf	7	750	2,1	63,6	0,03
Sonstiges	-	-	-	8,3	-
Summe	31	2.950	9,2	213,1	0,04

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; IFH Köln GmbH, 2021; eigene Berechnung

* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Stadtbezirk West, rund 31.700 Einwohner)

Der zentrale Bereich Burbach umfasst 31 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 2.950 m² Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt in den Warengruppen der kurzfristigen bis mittelfristigen Bedarfsstufe (v. a. in den Warengruppen Bekleidung sowie Nahrungs- und Genussmittel). Der einzige großflächige Anbieter ist der Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount. Er trägt wesentlich zur Funktion des Stadtbezirkszentrums bei. Als weitere Magnetbetriebe fungieren die Bekleidungsdiscounter Kik (rund 400 m² Verkaufsfläche) und NKD (rund 200 m² Verkaufsfläche) sowie die Burbacher Markthalle (rund 250 m² Verkaufsfläche). Zum Erhebungszeitpunkt (Januar - März 2023) existierten 18 kleinflächige Leerstände. In allen Warengruppen sind Zentralitäten deutlich unter 1 festzustellen, was auf entsprechende Kaufkraftabflüsse an Wettbewerbsstandorte schließen lässt. Vor dem Hintergrund der zugeordneten Versorgungsaufgabe als zentraler Versorgungsbereich ist das Burbacher Zentrum schwach ausgestattet.

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die räumliche Ausdehnung des zentralen Bereiches umfasst den Burbacher Ortskern mit dem Rathaus und dem Burbacher Markt, auf dem zweimal wöchentlich der Wochenmarkt stattfindet. Der Einzelhandel erstreckt sich im Zentrum überwiegend entlang der Bergstraße und der Hochstraße (bis zum Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount), die durch einen einfach gestalteten öffentlichen Raum und teilweise mit einer hohen Verkehrsbelastung geprägt werden. Die Magnetbetriebe befinden sich in integrierter Lage. Das Stadtbezirkszentrum ist überwiegend auf die Grundversorgung ausgerichtet. Es weist ein preis- und discountorientiertes Angebotsniveau auf.

Der zentrale Bereich Burbach wird als Stadtbezirkszentrum eingeordnet. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.950 m² bei einem Einzugsgebiet von rund 32.900 Einwohnern ist es quantitativ schwach aufgestellt. Funktionsprägender Anbieter ist ein Bekleidungsdiscounter. Kleinere Einzelhandelsbetriebe,

Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Einrichtungen ergänzen das Angebot. Die städtebauliche Situation ist vor allem durch ein hohes Verkehrsaufkommen geprägt. Entwicklungsmöglichkeiten sind aus versorgungsstruktureller Sicht zu prüfen.

Die Abgrenzung des **zentralen Versorgungsbereiches Stadtbezirkszentrum Burbach** orientiert sich an bestehenden zentrenrelevanten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie). Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich seit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2015 viele Veränderungen eingestellt haben, die insbesondere auch mit einem Rückzug des Einzelhandels einhergegangen sind. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere in den Randbereichen (Bergstraße, Hochstraße) Leerstände entstanden, die teilweise in Richtung „Nicht-Einzelhandel“ bzw. nicht zentrenrelevante Nutzungen umgenutzt wurden. So wurde im westlichen Bereich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches bis zur Krummen Gasse zurückgenommen. Zudem hat der funktionstragende Lebensmittelvollsortimenter Edeka seinen Standort aufgegeben, da aus betrieblicher Sicht die Betriebsgröße deutlich zu klein war. Folgegenutzt wurde das Ladenlokal zwar wieder durch einen Lebensmittelmarkt (Burbacher Markthalle), insgesamt würde der Besatz innerhalb der bisherigen Abgrenzung aus funktionaler Sicht jedoch nicht mehr zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches ausreichen, da er keine über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsbedeutung entwickelt. Vor diesem Hintergrund wurde der am Ende der Hochstraße gelegene Lebensmitteldiscounter als funktionstragender Betrieb für den zentralen Versorgungsbereich in diesen mit aufgenommen. Die Hochstraße dient dabei als Verbindung zum übrigen Geschäftsbereich, wengleich hier Handlungsbedarf zur Beseitigung der Leerstände und ggf. Verdichtung zentrenrelevanter Nutzungen bzw. der städtebaulichen Anbindung besteht.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich somit vornehmlich entlang der Bergstraße und der Hochstraße zwischen der Einmündung Bergstraße/Krumme Gasse im Westen und dem Kreisverkehr Bergstraße/Hochstraße im Nordosten. Er umfasst zudem den Bereich zwischen den Straßen In den Weihengärten und Im Etzel sowie dem Burbacher Markt bis zur Straße Marktsteig einschließlich des Bürgerhauses.

Aufgrund seiner funktionalen Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich wurde der Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount an der Hochstraße dem zentralen Versorgungsbereich zugeschlagen. Entlang der Hochstraße wurde auf der südlichen Straßenseite von einer parzellenscharfen Abgrenzung abgesehen und es erfolgte eine Orientierung einer durchgängigen Gebäudetiefe. Die durchweg tiefen Parzellen reichen bis zur Straße Helgenbrunnen, wo kein Einzelhandelsbesatz, sondern vielmehr Rückseitencharakter besteht. Ebenfalls nicht zum zentralen Versorgungsbereich gehören die Flächen nördlich und südlich der Bergstraße, da diese reine Wohnquartiere mit Wohn- sowie einzelnen Büroimmobilien darstellen und keinen Einzelhandelsbesatz (Handelslagen) aufweisen.

Die Abgrenzung des Stadtbezirkszentrums, wesentliche Eckdaten sowie Handlungsempfehlungen werden in dem nachfolgenden Steckbrief gegeben.

Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Burbach



Quelle: Grundlagen Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; eigene Darstellung; Legende im Anhang

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, 32.900 Einwohner
Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	2.950 m ² (6,3 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)
Anzahl der Betriebe	31 Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	Netto Marken-Discount

Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Burbach

Einzelhandelsstruktur													
Angebotsstruktur	grundversorgungsorientiertes Angebot												
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Bekleidung und Nahrungs- und Genussmittel												
Sortimentsstruktur	<table border="1"> <caption>Sortimentsstruktur</caption> <thead> <tr> <th>Bedarfsart</th> <th>Fläche (m²)</th> <th>Anteil (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>überwiegend kurzfristiger Bedarf</td> <td>1.250</td> <td>42%</td> </tr> <tr> <td>überwiegend mittelfristiger Bedarf</td> <td>950</td> <td>32%</td> </tr> <tr> <td>überwiegend langfristiger Bedarf</td> <td>750</td> <td>26%</td> </tr> </tbody> </table>	Bedarfsart	Fläche (m²)	Anteil (%)	überwiegend kurzfristiger Bedarf	1.250	42%	überwiegend mittelfristiger Bedarf	950	32%	überwiegend langfristiger Bedarf	750	26%
Bedarfsart	Fläche (m²)	Anteil (%)											
überwiegend kurzfristiger Bedarf	1.250	42%											
überwiegend mittelfristiger Bedarf	950	32%											
überwiegend langfristiger Bedarf	750	26%											
Magnetbetriebe	Netto Marken-Discount (990 m² Verkaufsfläche), Kik (400 m² Verkaufsfläche), Burbacher Markthalle (250 m² Verkaufsfläche), NKD (200 m² Verkaufsfläche)												
Wochenmärkte	Burbacher Markt (2x wöchentlich)												
Dienstleister im EG	Schwerpunkte: Sparkasse, Gastronomie, Kosmetik, Frisöre, Casinos												
Funktionsrelevante Einrichtungen	Bürgeramt, evangelische Kirchengemeinde Burbach												
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												

Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Burbach	
Gesamteindruck	kleines, belebtes, grundversorgungsorientiertes Stadtbezirkszentrum mit einfachem Angebotsstandard
Stärken – Schwächen	
Stärken	integrierte Lage, gute verkehrliche Anbindung
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
Potenzialflächen	./.
Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> • 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 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

Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Burbach

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.

7.3.2 Nahversorgung im Stadtbezirk West

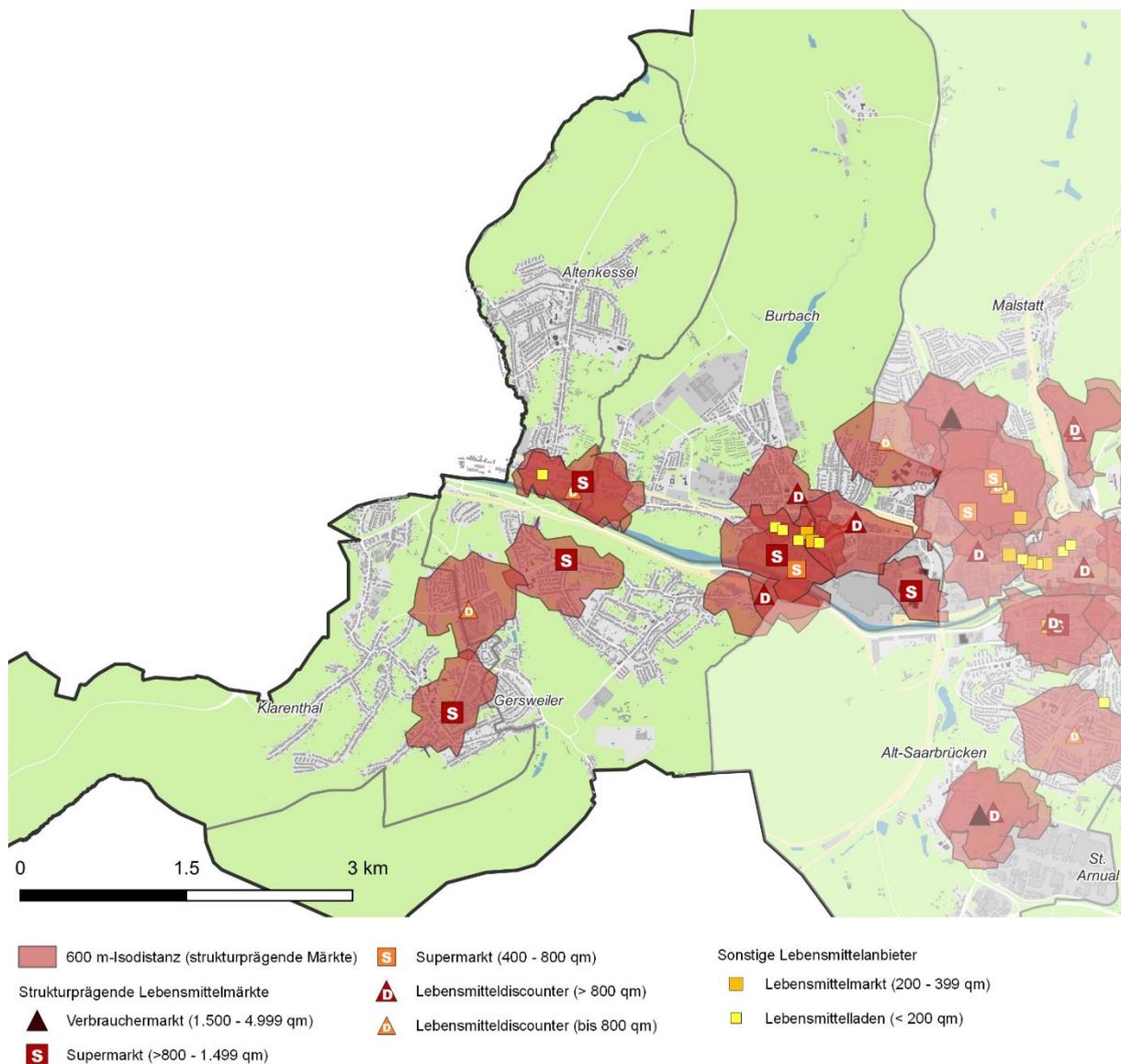
Die Nahversorgung im Stadtbezirk West ist aus rein quantitativer Sicht unterdurchschnittlich aufgestellt. Eine Zentralität von insgesamt 0,68 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel korrespondiert mit der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Stadtbezirk von 0,35 m² Verkaufsfläche/Einwohner, die sowohl unter dem gesamtstädtischen Wert von 0,46 m² Verkaufsfläche/Einwohner als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 0,4 - 0,45 m² Verkaufsfläche/Einwohner liegt.

Im Hinblick auf die strukturelle Situation kann festgestellt werden, dass innerhalb des Stadtbezirkes West sechs Supermärkte und fünf Lebensmitteldiscounter bestehen, wovon sich mehr als die Hälfte in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen befinden. Das Angebot wird durch kleine Lebensmittelläden und Lebensmittelhandwerksbetriebe ergänzt.

In einer räumlichen Betrachtung (vgl. Karte 16) zeigt sich, dass das Nahversorgungsnetz im Stadtbezirk West sowohl durch das Angebot in dem Burbacher Zentrum aber vor allem auch an wohnsiedlungsräumlich integrierten, ergänzenden Nahversorgungsstandorten gestützt wird. Dazu zählen die solitären Lebensmittelmärkte u. a. an der Hauptstraße (Wasgau Markt) oder an der Provinzialstraße (Edeka). Darüber hinaus befindet sich am Standort Saarterrassen eine Angebotskonzentration in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierter Lage, die aufgrund ihrer Lage nur einen untergeordneten Beitrag zur wohnungsnahen Nahversorgung leistet und daher kritisch zu bewerten ist.

Legt man eine Distanz von 600 m für die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten zu Grunde, ergeben sich räumliche Defizite – zum Zeitpunkt der Erhebung (Januar - März 2023) - im östlichen Bereich des Stadtteils Gersweiler, im westlichen Bereich des Stadtteils Klarenthal, im westlichen Bereich des Stadtteils Burbach und im nördlichen Bereich des Stadtteils Altenkessel.

Karte 16: Grundversorgungssituation im Stadtbezirk West



Quelle: Grundlagen Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

7.3.3 Sonderstandort Saarterrassen

Der Sonderstandort Saarterrassen befindet sich im östlichen Bereich des Stadtbezirkes West, im Stadtteil Burbach. Der Standort wird im Osten durch die Käthe-Kollwitz-Straße, im Süden durch Bahngleise und die Saar sowie im Norden durch die Heinrich-Barth-Straße bzw. den Gründer- und Technologiepark Saarterrassen begrenzt. Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Hochstraße (B 51). Über Buslinien ist der Sonderstandort an das ÖPNV-Netz angebunden.

Kenndaten der Einzelhandelssituation

Tabelle 29: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität am Sonderstandort Saarterrassen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft* in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	2	1.300	5,6	84,1	0,07
Blumen (Indoor)/Zoo	-	700	1,8	4,0	0,44
Gesundheit und Körperpflege	-	100	0,7	14,5	0,05
Papier/Büroartikel/Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	1	100	0,5	5,2	0,10
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	3	2.250	8,6	107,9	0,08
Bekleidung	-	100	0,3	14,5	0,02
Schuhe/Lederwaren	-	50	0,1	3,9	0,03
Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren	1	800	2,1	3,5	0,60
Spielwaren/Hobbyartikel/Babyausrüstung	-	300	1,3	4,5	0,28
Sport und Freizeit	-	300	1,2	6,8	0,18
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1	1.550	5,0	33,3	0,15
Wohneinrichtung	1	1.600	3,3	5,3	0,61
Möbel	2	5.350	6,8	12,7	0,54
Elektro/Leuchten	-	1.550	9,7	6,2	1,56
Elektronik/Multimedia	1	1.600	15,1	14,0	1,08
Medizinische und orthopädische Artikel	-	100	0,9	2,7	0,35
Uhren, Schmuck	-	-	-	2,2	0,00
Baumarktsortimente	1	8.950	15,9	16,7	0,95
Gartenmarktsortimente	-	2.150	2,7	3,7	0,71
Überwiegend langfristiger Bedarf	5	21.300	54,4	63,6	0,86
Sonstiges	-	-	-	8,3	-
Summe	9	25.100	68,0	213,1	0,32

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; IFH Köln GmbH, 2021; eigene Berechnung

* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: gesamtstädtisch)

Der Sonderstandort Saarterrassen ist ein Fachmarktstandort mit neun Einzelhandelsbetrieben und insgesamt rund 25.100 m² Verkaufsfläche. Der Standort verfügt über Angebotsstrukturen in allen Bedarfsstufen mit einem Schwerpunkt auf überwiegend langfristigem Bedarf (v. a. Baumarkt- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel). Größter Anbieter ist der Baumarkt Globus (rund 14.000 m² Verkaufsfläche). Weitere

großflächige Anbieter sind der Möbelmarkt SB-Möbel Boss (rund 3.950 m² Verkaufsfläche), der Elektronikfachmarkt Media Markt (rund 2.900 m² Verkaufsfläche), der Supermarkt Mix Markt (rund 1.200 m² Verkaufsfläche) sowie der Fachmarkt Action (rund 900 m² Verkaufsfläche). Zum Zeitpunkt der Erhebung (Januar - März 2023) existierten keine Leerstände.

Der Sonderstandort Saarterrassen hat eine prägende Funktion innerhalb der Saarbrücker Standortstruktur. Er dient der Unterbringung großflächiger Betriebe (i. S. v. § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO) des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels (vor allem Bau- und Gartenmarktsortimente, Möbel).

Karte 17: Nutzungssituation am Sonderstandort Saarterrassen



Quelle: Grundlagen Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; eigene Darstellung;
Legende im Anhang

Entwicklungsziele/Handlungsempfehlungen

Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes stellt dieser Standortbereich einen der zwei Sonderstandorte im Saarbrücker Stadtgebiet dar, welcher der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dient. Eine weitere Ausdehnung der Verkaufsflächen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten sollte konsequent verhindert werden. Gemäß B-Plan 241.11.00 Saarterrassen-Ost bestehen östlich der Käthe-Kollwitz-Straße Entwicklungsflächen für die Ansiedlung kleinflächiger Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Bei der Entwicklung von

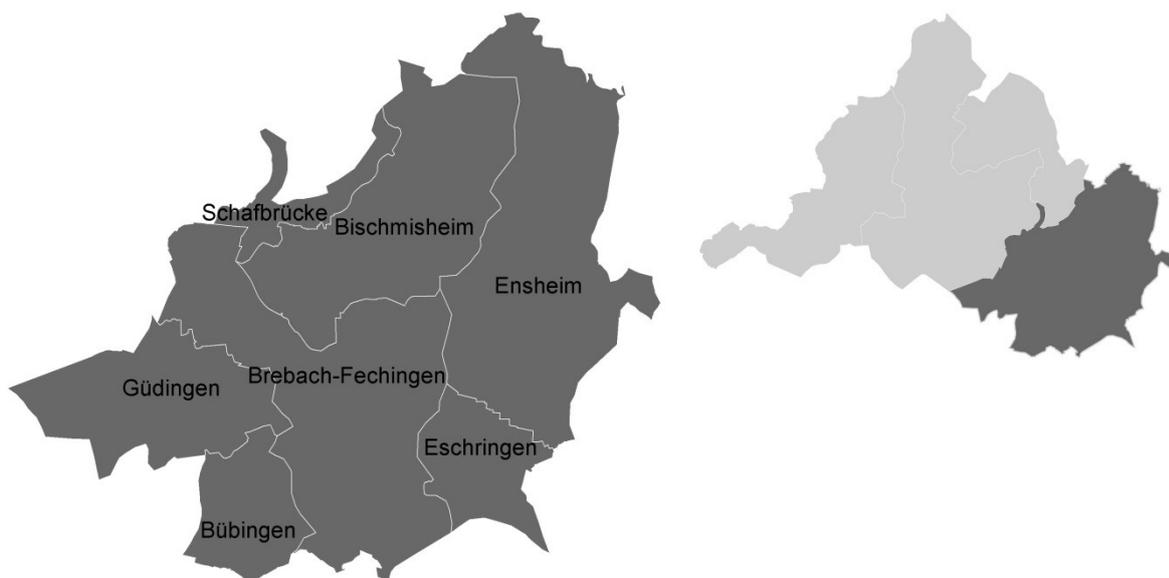
Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind die Randsortimente zentrenverträglich (i. S. d. Grundsatzes 3) zu begrenzen.

Veränderungen im Bestand sind im Einzelfall abhängig von bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festlegungen und dem baugenehmigten Bestand. 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.

7.4 Standortprofil: Halberg

Der Stadtbezirk Halberg liegt im südöstlichen Saarbrücker Stadtgebiet. Seine Fläche beträgt 51,96 km². Er gliedert sich in die sieben Stadtteile Schafbrücke, Bischmisheim, Ensheim, Brebach-Fechingen, Eschringen, Güdingen und Bübingen.

Karte 18: Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Stadtteile



Quelle: Grundlagen Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt; eigene Darstellung

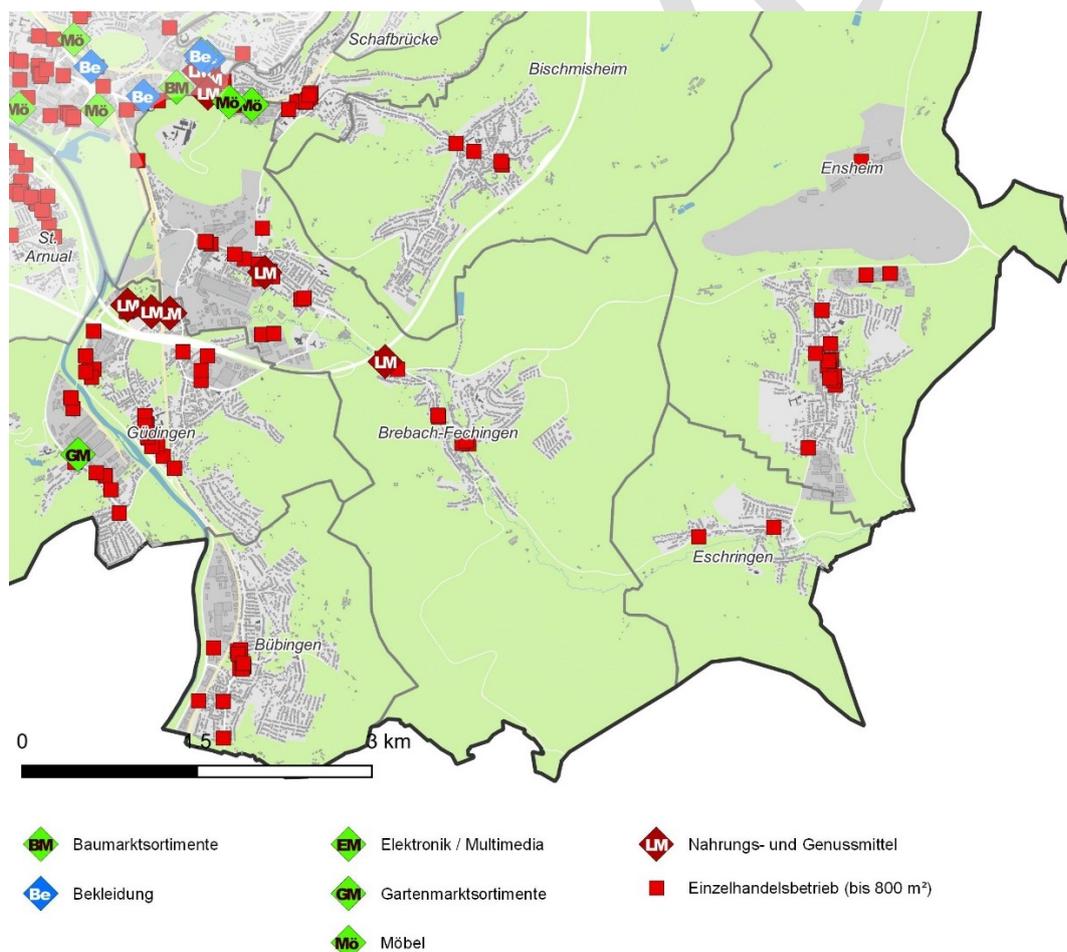
Im Stadtbezirk Halberg leben rund 26.100 Menschen. Die Einwohnerdichte ist im bezirklichen Vergleich die mit Abstand niedrigste. Die Stadtteile bilden größtenteils eigenständige Siedlungskörper, insbesondere Ensheim und Eschringen sind deutlich abgesetzt im Osten des Bezirkes. Der Stadtbezirk Halberg war Standort der Schwerindustrie (Halberg-Guss und ehemalige Halbergerhütte) und ist weiterhin Standort des internationalen Verkehrsflughafens der Landeshauptstadt Saarbrücken.

Tabelle 30: Soziodemografische Rahmendaten des Stadtbezirks Halberg (Stand 31.12.2022)

Einwohner im Stadtbezirk	26.147
Minderjährigenquote (< 18)	14,6 % (Saarbrücken gesamt 15 %)
Altenquote (60+)	34,5 % (Saarbrücken gesamt 28,8 %)
Einwohnerdichte	502 Einwohner/km ²
Stadtteile (Einwohner)	Schafbrücke (3031) Bischmisheim (3.869) Ensheim (3.461) Brebach-Fechingen (5.792) Eschringen (1.207) Güdingen (5.138) Bübingen (3.649)

Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken, Die Bevölkerung Saarbrückens im Jahr 2022, Stat. info, 1/23

Karte 19: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Halberg



Quelle: Grundlagen Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

Die Standortstruktur im Bezirk Halberg ist vor allem durch Streulagen gekennzeichnet (vgl. dazu Karte 19 und Tabelle 32). Dabei befinden sich 77 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk in nicht integrierten Lagen. Ein Gros dieser Fläche (rund 57%) entfällt dabei auf den Standortbereich des SB-Warenhauses Globus und das Garten-Center und Zoo Dehner, die mit deutlichem Abstand die größten Anbieter im Stadtbezirk sind. Lediglich rund 23 % der bezirklichen Verkaufsfläche liegen in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen.

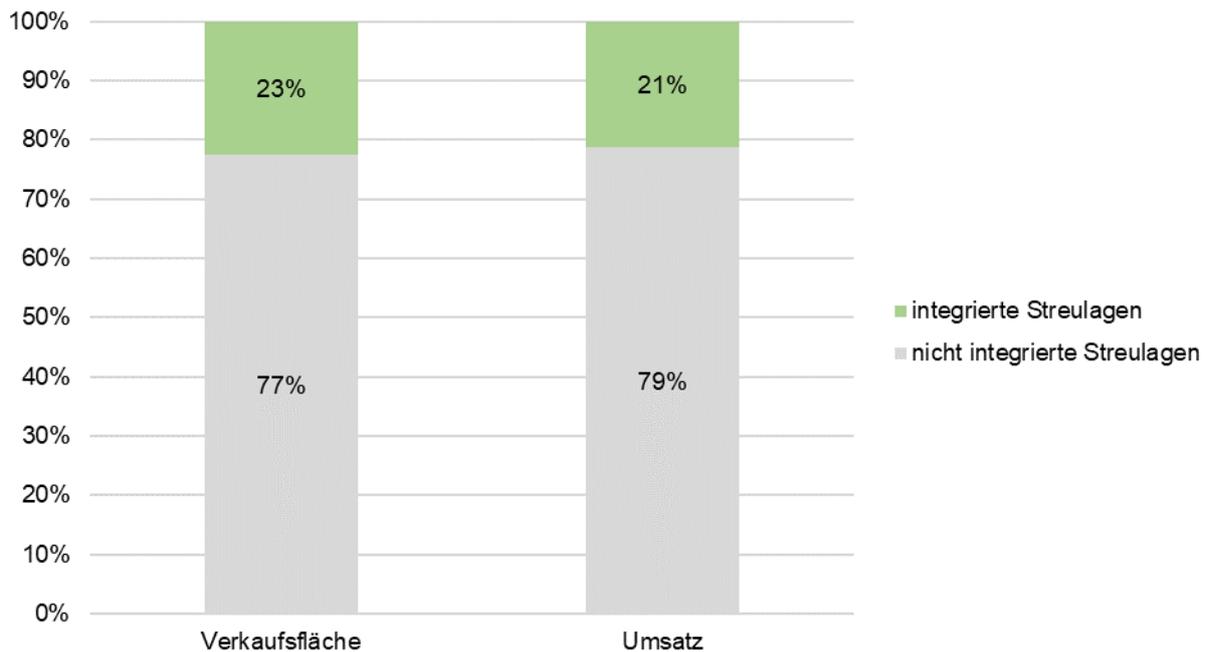
Im Stadtbezirk Halberg besteht faktisch aufgrund der bestehenden Strukturen und Einzelhandelsangebote kein zentraler Versorgungsbereich (i. S. v. § 2 (2), § 9 (2a) und § 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO).

Tabelle 31: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Halberg

Standortbereiche	(Streulagen)
Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk	37.800 m ²
Davon in Zentren	./.
Davon am Sonderstandort	Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung: Globus (rund 12.100 m ² Verkaufsfläche)
Verkaufsfläche pro Einwohner	1,45 m ² /Einwohner (Saarbrücken gesamt: 2,19 m ² /Einwohner)

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; eigene Berechnung

Die Verkaufsflächenausstattung für den Stadtbezirk Halberg ist die zweithöchste nach dem Stadtbezirk Mitte. Sie liegt mit einem Wert von 1,45 m²/Einwohner unter dem gesamtstädtischen Wert (2,19 m²/Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,81 zeigt einen leichten Kaufkraftabfluss an Konkurrenzstandorte im übrigen Stadtgebiet (und z. T. auch darüber hinaus). Dies ist allerdings im Vergleich zu den übrigen Bezirken der zweithöchste Wert.

Abbildung 14: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Halberg)


Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; eigene Berechnung

Tabelle 32: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Halberg

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	49	13.000	71,4	66,7	1,07
Blumen (Indoor)/Zoo	6	3.300	6,1	3,2	1,92
Gesundheit und Körperpflege	9	1.800	14,1	11,5	1,23
Papier/Büroartikel/Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	6	800	4,1	4,2	0,98
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	70	18.900	95,7	85,6	1,12
Bekleidung	7	1.950	7,7	11,5	0,67
Schuhe/Lederwaren	-	450	2,2	3,1	0,72
Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren	-	1.100	3,0	2,8	1,07
Spielwaren/Hobbyartikel/Babyaustattung	-	500	2,1	3,6	0,58
Sport und Freizeit	3	800	2,1	5,4	0,40
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	10	4.750	17,2	26,4	0,65
Wohneinrichtung	4	2.200	4,4	4,2	1,04
Möbel	9	3.450	3,3	10,1	0,33
Elektro/Leuchten	1	850	3,6	4,9	0,74

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Elektronik/Multimedia	2	150	0,9	11,1	0,08
Medizinische und orthopädische Artikel	3	250	1,2	2,1	0,58
Uhren, Schmuck	1	100	0,8	1,8	0,44
Baumarktsortimente	10	3.900	6,5	13,3	0,49
Gartenmarktsortimente	5	3.250	2,5	3,0	0,85
Überwiegend langfristiger Bedarf	35	14.150	23,3	50,4	0,46
Sonstiges	1	50	-	6,6	-
Summe	116	37.800	136,2	169,0	0,81

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; IFH Köln GmbH, 2021; eigene Berechnung

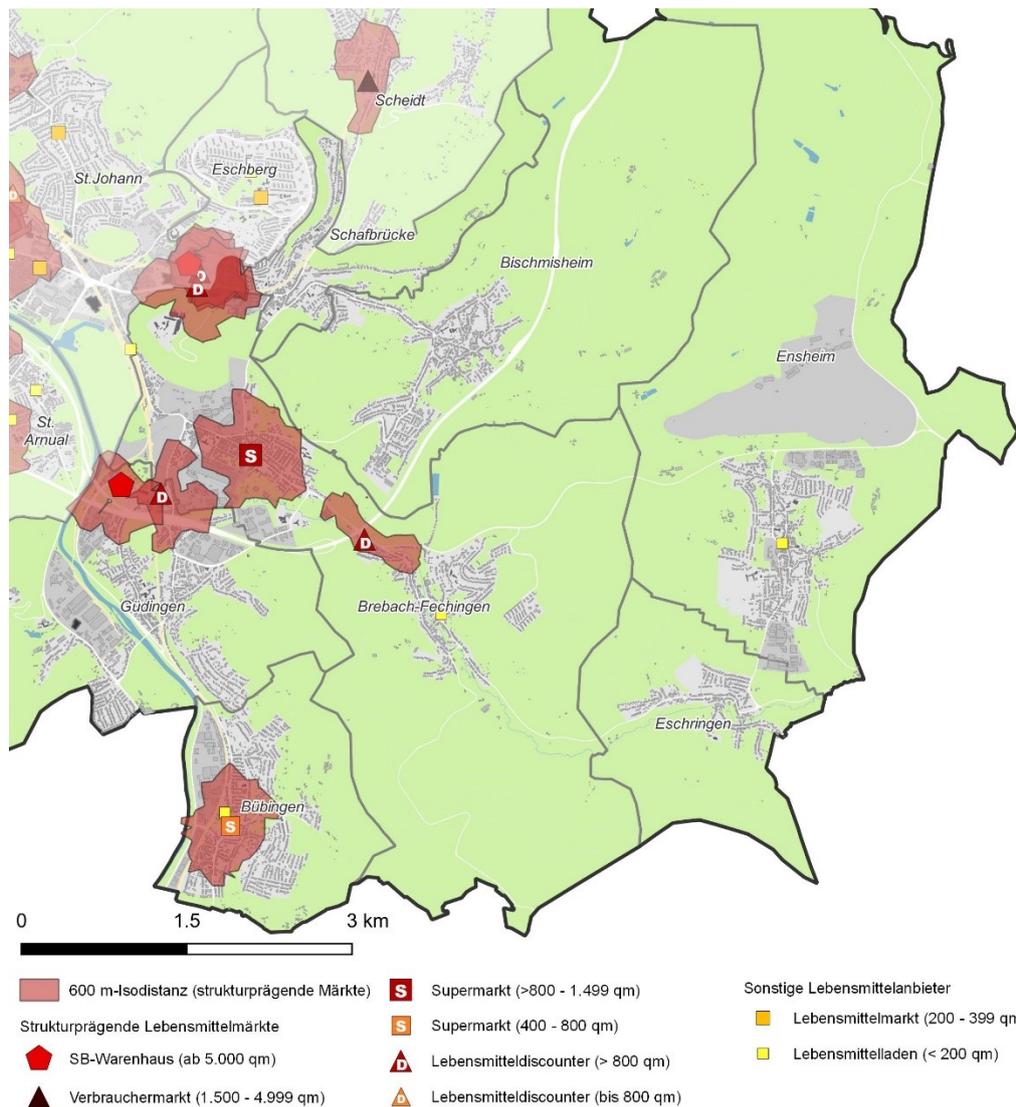
Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbezirk Halberg umfasst ein Spektrum, das über alle Warengruppen reicht (vgl. Tabelle 32). Als Schwerpunkte zeigen sich im Bereich der langfristigen Bedarfsstufe (rund 37 % Verkaufsfläche im Stadtbezirk) die Gartenmarkt- und Wohneinrichtungssortimente (rund 5.450 m² Verkaufsfläche), welche die höheren Zentralitäten im Vergleich zur Gesamtstadt bestätigen. Rund 50 % der bezirklichen Verkaufsfläche entfallen auf die kurzfristige Bedarfsstufe. Dabei liegt der Schwerpunkt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 13.000 m² Verkaufsfläche). Die Zentralität von 1,07 in dieser Warengruppe deutet auf eine Kaufkraftbindung innerhalb des Stadtbezirks in vollem Umfang hin. Mit einem Verkaufsflächenanteil von rund 12 % sind die Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe im Stadtbezirk vertreten. Dabei entfallen auf die zentrentypische Leitbranche Bekleidung rund 1.950 m² Verkaufsfläche, wovon rund zwei Drittel als Randsortiment im SB-Warenhaus Globus vorgehalten werden.

7.4.1 Nahversorgung im Stadtbezirk Halberg

Die Nahversorgung im Stadtbezirk Halberg ist aus rein quantitativer Sicht sehr gut aufgestellt. Eine Zentralität von insgesamt 1,07 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bestätigt die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Stadtbezirk von 0,5 m² Verkaufsfläche/Einwohner, die sowohl über dem gesamtstädtischen Wert von 0,46 m² Verkaufsfläche/Einwohner als auch über dem Bundesdurchschnitt von 0,4 - 0,45 m² Verkaufsfläche/Einwohner liegt.

Im Hinblick auf die strukturelle Situation kann festgestellt werden, dass innerhalb des Stadtbezirkes Halberg ein SB-Warenhaus, zwei Supermärkte und zwei Lebensmittel-discounter bestehen, welche durch kleine Lebensmittelläden, kleinteilige Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe ergänzt werden.

Karte 20: Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Halberg



Quelle: Grundlagen Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; eigene Darstellung;
Legende für Kartengrundlage im Anhang

In einer räumlichen Betrachtung (vgl. Karte 20) zeigt sich, dass sich das Nahversorgungsnetz im Stadtbezirk Halberg im Wesentlichen auf den westlichen Bereich konzentriert und durch wohnsiedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte gestützt wird. Dazu zählen der Nahversorgungsstandort in Bübingen, der neben einem Lebensmittelvollsortimenter ergänzende nahversorgungsrelevante Angebote aufweist, und der solitären Lebensmittelmarkt an der Saarbrücker Straße (Edeka). Darüber hinaus ist insbesondere am Standort des SB-Warenhauses Globus eine kritisch zu bewertende Angebotskonzentration in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierter Lage zu beobachten, die aufgrund ihrer Lage nur einen untergeordneten Beitrag zur wohnungsnahen Nahversorgung leisten kann.

Legt man eine Distanz von 600 m für die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten zu Grunde, ergeben sich in vielen Teilen des Stadtbezirkes – zum Zeitpunkt

der Erhebung (Januar – März 2023) - räumliche Defizite für die wohnungsnaher Versorgung mit Lebensmitteln. Besonders hervorzuheben ist dabei der östliche Bereich mit den Stadtteilen Bischmisheim, Ensheim und Eschringen, wo ein erheblicher Teil der Bevölkerung räumlich unterversorgt ist (insgesamt rund 8.550 Einwohner).

7.4.2 Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung Globus

Der Standortbereich Globus liegt im Südwesten des Stadtbezirks Halberg, im Stadtteil Güdingen. Er wird begrenzt durch die Autobahnen 6 und 620 und befindet sich direkt an einer Ausfahrt. Der nächstgelegene zentrale Bereich, die Saarbrücker Innenstadt, befindet sich in 3,4 km Entfernung (Luftlinie). Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die südlich des Standortbereichs angrenzenden Autobahnen 6 und 620. Über eine Buslinie ist der Sonderstandort an das ÖPNV-Netz angebunden.

Als einer von insgesamt zwei Sonderstandorten mit Teilfunktion Nahversorgung hat er eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion, die jedoch vorrangig auf das südliche Stadtgebiet und – im regionalen Kontext – auf umliegende Gemeinden ausgerichtet ist. Es handelt sich, nicht zuletzt aufgrund seiner Lage an der A 6 und der A 620, um einen Standort, der vornehmlich von Kunden mit dem Pkw angefahren wird.

Der Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung umfasst zwölf Einzelhandelsbetriebe mit rund 13.650 m² Gesamtverkaufsfläche. Etwas mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche entfällt auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Größter Anbieter ist das SB-Warenhaus Globus (rund 12.100 m² Verkaufsfläche inkl. Getränkemarkt), welcher durch kleinflächige Anbieter ergänzt wird.

Karte 21: Nutzungssituation am Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung Globus



Quelle: Grundlagen Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Januar-März 2023; eigene Darstellung; Legende im Anhang

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Saarbrücken genießt dieser Standort Bestandsschutz. Eine Erweiterung nahversorgungsrelevanter, aber auch zentrenrelevanter Sortimente sollte konsequent vermieden/verhindert werden.

7.4.3 Sonstiger Standort/Fachmarktstandort in Halberg

Bei den sonstigen Standorten/Fachmarktstandorten handelt es sich um solitäre Standorte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment im Stadtbezirk Halberg, die weder den Nahversorgungsstandorten noch dem Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung zugewiesen werden können. Aufgrund ihrer Größe, der Angebotsausstattung und der autokundenorientierten Lage stellen sie jedoch prägende Angebotsstandorte in Saarbrücken dar. Im Stadtbezirk Halberg zählen zu den sonstigen Standorten mit einer Gesamtverkaufsfläche größer als 4.500 m² das Garten-Center und Zoo Dehner an der Großblittersdorfer Straße (Gündingen).

8 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Saarbrücken

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der aktuellen mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2030) des Einzelhandels in Saarbrücken erfolgen. Für die Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als **Orientierungsrahmen** zur Beurteilung perspektivischer Neuan siedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Auswirkungen aktueller Megatrends und Krisen (dazu zählen u. a. Digitalisierung, Klimawandel, Migration, demografischer Wandel und Mobilitätswandel ebenso wie die Auswirkungen des Ukraine-Krieges und der Inflation) zum aktuellen Zeitpunkt nicht gänzlich eingeschätzt werden können. Es ist davon auszugehen, dass sich die Angebots- und auch die Nachfragesituation weiter verändern wird. Im Besonderen wirkt sich die wirtschaftliche Rezession auf das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial aus.

In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Saarbrücken fließen folgende Faktoren ein:

Die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse angestellt (vgl. dazu Kapitel 6). Dabei fließen der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die einzelhandelsrelevanten Zentralitäten in die Ermittlung künftiger Entwicklungsspielräume ein. Aber auch qualitative Bewertungen der Angebotsstruktur sowie der räumlichen Angebotssituation sind hier von Bedeutung.

Folgende Entwicklungen sind besonders zu berücksichtigen:

Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern/Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität⁴⁰ wird als leicht steigend angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Bevölkerungsentwicklung in Saarbrücken bis 2030

Gemäß Statistik der Landeshauptstadt Saarbrücken ist die Bevölkerung in der Stadt im Zeitraum 2013 - 2022 um rund 3,4 % gestiegen. Die Statistik geht bis zum Prognosehorizont 2030 von einem Bevölkerungsrückgang aus. Die

⁴⁰ Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m² Verkaufsfläche.

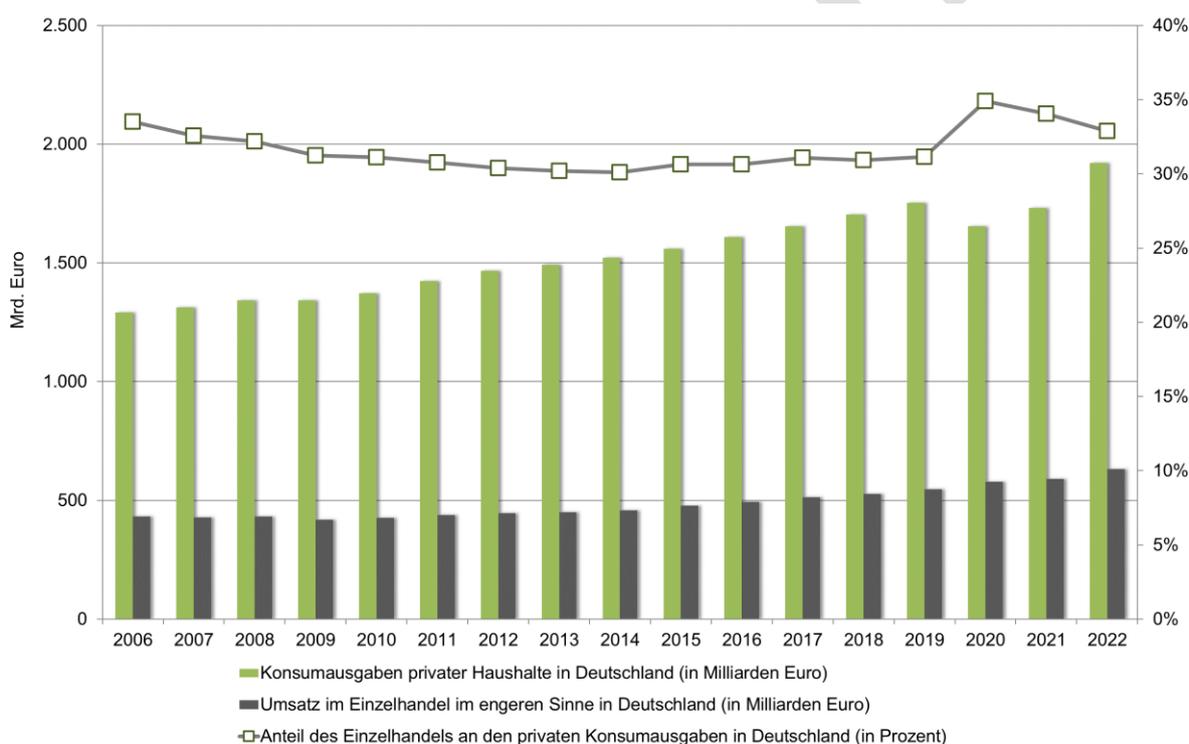
Bevölkerungsentwicklung ist dabei landesweit und so auch in Saarbrücken durch eine Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen geprägt.

Entwicklung des privaten Verbrauchs bzw. der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben:

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- Zum einen von privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabenanteile nach Warengruppen) sowie deren Verteilung auf den stationären und Onlinehandel.

Abbildung 15: Entwicklung des privaten Verbrauchs/Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit)



Quelle: Darstellung Junker+Kruse nach Statistisches Bundesamt und HDE 2023

- Die **Konsumausgaben der privaten Haushalte** – u. a. für Wohnen und Energiekosten – in Deutschland sind in den letzten 10 Jahren um jährlich rd. zwei Prozent gestiegen, allerdings in Folge der Corona-Pandemie in 2020 erstmalig wieder gesunken. 2021 setzte dann wieder eine Erholung ein. Für 2022 zeigen die Werte

einen erneuten deutlichen Anstieg⁴¹. Die derzeit vorherrschenden Krisen (Inflation, Energiekrise, Krieg in Europa) sorgen auf der einen Seite für Preissteigerungen bestimmter Produkte auf der anderen Seite ist jedoch nach wie vor von einer gewissen Konsumzurückhaltung auszugehen.

- Der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten Konsumausgaben blieb zwischen 2011 und 2019 relativ konstant (rd. 30 bis 31 %). Im Jahr 2020 ist jedoch eine Zunahme auf rd. 35 % zu konstatieren, was wiederum im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie steht. 2021 ist dieser Anteil wieder leicht auf rd. 34 % gesunken. Es ist davon auszugehen, dass sich der Anteil wieder auf dem Vor-Corona-Niveau einpendeln wird.
- Seit 2015 ist ein jährliches Wachstum von 2,5 bis 4,5 % des **gesamtdutschen Einzelhandelsumsatzes** festzustellen. Dieser Trend hat sich auch in den Jahren 2020 und 2022 fortgesetzt, ein Effekt der Corona-Pandemie ist daher beim allgemeinen (also branchenübergreifenden) Einzelhandelsumsatz nicht erkennbar

Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Das bedeutet, dass insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen⁴² Kaufkraft zu rechnen ist und bezüglich des Umsatzes nur geringe Zunahmen anzunehmen sind.

Bei der Ermittlung künftiger Entwicklungspotenziale ist vor dem Hintergrund der Entwicklungen im Onlinehandel zu berücksichtigen, dass die rechnerischen quantitativen Entwicklungspotenziale, die im Rahmen der Modellrechnung auf dem gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen basieren, nicht in vollem Umfang vom stationären Einzelhandel abgeschöpft werden. Dieser fällt tendenziell niedriger aus, da ein gewisser Umsatzanteil dem Onlinehandel zufließt, welcher jedoch nicht allein aus „pure-players“ besteht, sondern vor allem auch Multi-Channel-Konzepte umfasst. Das heißt, stationäre Einzelhändler nutzen neben dem Angebot und Verkauf ihrer Waren in einem Geschäft vor Ort auch zunehmend andere – online-basierte – Vertriebskanäle. Also: der stationäre Handel vertreibt online oder ein bisher nur online agierender Händler eröffnet ein stationäres Geschäft. Ziel ist es, durch eine Verbindung unterschiedlicher Kanäle ein breites Kundenspektrum zu erreichen. Folglich fließen die aus dem stationären Einzelhandel „wegbrechenden Umsätze“ nicht zu 100 % in den „reinen“ Onlinehandel ab. Über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt auch dem stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten.

Einerseits stellt der Onlinehandel zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel dar, andererseits kann die mögliche Verschneidung der einzelnen

⁴¹ Statistisches Bundesamt: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Tabellen/lrvgr01.html> (Zugriff 08/2023)

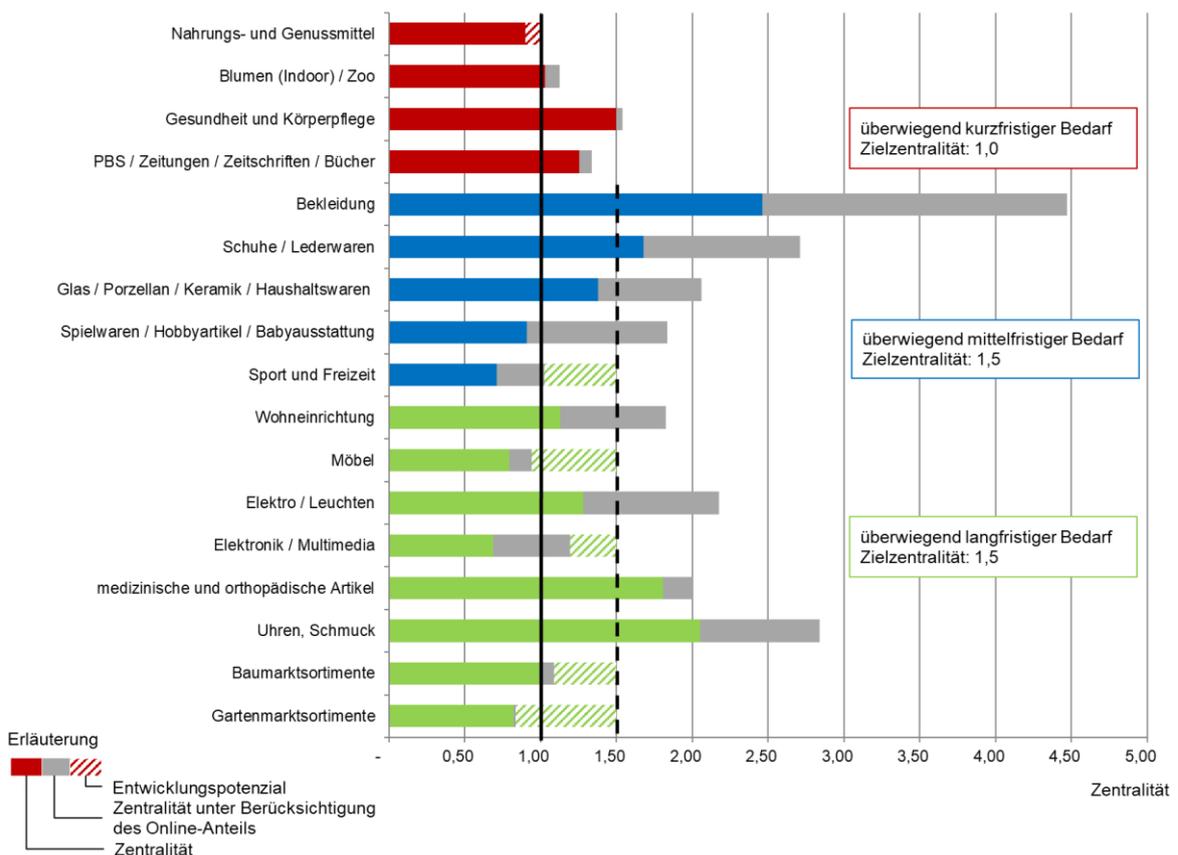
⁴² Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein. Vor allem gilt es in erster Linie, unter Berücksichtigung neuer Möglichkeiten aufgrund der Digitalisierung, die Stärken des stationären Einzelhandels zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebots das städtische Zentrum zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln.

Zielzentralitäten für das Jahr 2030

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion der Stadt Saarbrücken als Oberzentrum sowie der regionalen Wettbewerbssituation entwicklungshemmender Faktoren, wie dem Onlinehandel. Entsprechend ist von einer Versorgungsfunktion des Saarbrücker Einzelhandels auszugehen, die deutlich über die Stadt hinausgeht.

Abbildung 16: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Saarbrücken (quantitativer Orientierungsrahmen)



Quelle: Darstellung Junker+Krusse auf Basis der errechneten Zentralitätskennziffern in Saarbrücken

- Im Hinblick auf eine optimale Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Warengruppen der überwiegend **kurzfristigen Bedarfsdeckung** wird eine Zielzentralität von 1,0 angenommen. Dieser Wert wird heute in den Warengruppen Blumen (Indoor)/Zoo sowie Gesundheit und Körperpflege sowie

PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher bereits erreicht bzw. teilweise sogar überschritten. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird die Zielzentralität unterschritten, so dass sich aus quantitativer Sicht Entwicklungsspielräume erkennen lassen.

- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** wird eine Zielzentralität von 1,5 angenommen, die die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Saarbrücken in der Region widerspiegelt. Der angesetzte Wert wird bisher in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Haushaltswaren, Spielwaren/Hobbyartikel und Sport und Freizeit erreicht. Ein Entwicklungsspielraum zur Arrondierung des Bestandes oder der Ansiedlung eines entsprechenden größeren Fachgeschäftes ergibt sich damit grundsätzlich nur in der Warengruppe Spielwaren/Hobbyartikel/Babyausstattung.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** wird über alle Warengruppen ebenfalls eine Zielzentralität von 1,5 angenommen. Aktuell erreichen bzw. überschreiten die Zentralitäten der Warengruppen medizinische und orthopädische Artikel sowie Uhren und Schmuck. In den Warengruppe Elektronik/Multimedia, Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente ergeben sich rechnerische Potenziale.

In der Gesamtbetrachtung der erörterten Entwicklungsfaktoren ergeben sich für den Einzelhandelsstandort Saarbrücken auf gesamtstädtischer Ebene somit folgende, rechnerische Entwicklungsspielräume in einzelnen Warengruppen:

- In der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** ergeben sich rechnerische Entwicklungspotenziale. Diese können zur strukturellen Optimierung unter qualitativen wie räumlichen Aspekten genutzt werden. Dazu zählt beispielsweise die Aufwertung der wohnungsnahen Grundversorgung im östlichen Stadtgebiet bzw. die Stärkung der Stadtbezirkszentren, sowie die Anpassung von Betriebsgrößen bestehender Märkte an moderne Anforderungen.
- Einzelne Warengruppen wie **Elektronik/Multimedia oder Bau- und Gartenmarktsortimente** weisen rechnerische Entwicklungspotenziale auf, die jedoch verhältnismäßig gering sind und daher – insbesondere auch mit Blick auf die Entwicklungen im Onlinehandel – eher als Arrondierungspotenziale einzustufen sind. Rechnerische Entwicklungspotenziale in der Warengruppe **Möbel** sind ebenfalls als Arrondierungsspielräume zu werten. Eine Umsetzung liegt dabei im betrieblichen Risiko, kann darüber hinaus aber vor allem auch zur Sicherung des Bestandes genutzt werden.
- Kaufkraftabflüsse komplett durch Neuansiedlungen im stationären Einzelhandel zu kompensieren, unterliegt immer auch einem betrieblichen Risiko. Gleichwohl sind insbesondere auch die Branchen mit rechnerischen Potenzialen von Bedeutung für einen attraktiven Branchenmix, so dass ein Rückgewinn von Kaufkraftabflüssen durch attraktive Fachangebote (inhabergeführte Geschäfte oder auch Filialisten) insbesondere auch in den zentralen Versorgungsbereichen ein legitimes

städtebauliches Ziel darstellt und – trotz ausgeprägten Wettbewerbs – Spielraum für Angebotsausweitungen bietet.

Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich in der Stadt Saarbrücken aus rein quantitativer Sicht nur in wenigen Warengruppen absatzwirtschaftlich tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale** in einer relevanten Größenordnung. Das bedeutet jedoch nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. 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 vor allem dann, wenn diese Entwicklung der **Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung** sowie der **Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt** dient. Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben 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 zuge dachte 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 ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft besonders auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralitäten hat somit lediglich einen „Orientierungscharakter“. Erst die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt die Abschätzung der **absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit** eines Vorhabens.

So bestehen – trotz teilweise bereits hoher Zentralitäten – Möglichkeiten zur funktionalen Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes in Saarbrücken vor allem auch in zentrentypischen Sortimenten (u. a. Bekleidung), in einzelnen Angebotssegmenten, durch die Ansiedlung weiterer qualitativ attraktiver (Filial-)Betriebe sowie durch die Schaffung moderner Betriebsgrößen und -typen.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes geht es vor allem um die **räumliche Einzelhandelsentwicklung**. Entsprechend sind **zentrenrelevante Warengruppen** gemäß Saarbrücker Sortimentsliste **innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu konzentrieren**. Während Standorte, die nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet sind, grundsätzlich kritisch zu beurteilen sind. Denn Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können zur qualitativen wie räumlichen **Verbesserung und Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots insgesamt**, insbesondere auch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, beitragen.

Mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept wird eine klare politische und planerische Zielvorstellung fortgeschrieben, die eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer eindeutigen arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte auch weiterhin beinhaltet. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglicht auch zukünftig eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Saarbrücken und stellt für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen sowie eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt, dass das übergeordnete Ziel die Sicherung und Verbesserung der qualitativen sowie der räumlich strukturellen Angebotssituation ist, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte.

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

- ... sie die zentralörtliche Funktion Saarbrückens und die Versorgungssituation in der Stadt sichern und verbessern,
- ... sie den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, die Stadtbezirkszentren Dudweiler und Burbach und die Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken,

- ... sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen,
- ... die wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird,
- ... neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen.

Entwurf

9 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation (vgl. Kapitel 6 und 7) sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsperspektiven (vgl. Kapitel 8) zeigen, dass sich quantitative **Entwicklungsspielräume** für stadtentwicklungsplanerisch sinnvolle Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben.

Grundsätzlich sind auch im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Saarbrücken Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorten, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Sonder- bzw. Ergänzungsstandorten zugeordnet sind, **kritisch zu bewerten**.

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Innenstadt Saarbrückens zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnah Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzende Sonderstandorte zentrenverträglich (weiter-)zu entwickeln. Das Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 9.1)
- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 9.2)
- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 9.3)
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 10)
- Identifikation und Definition von Nahversorgungsstandorten zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 9.3.2)
- Definition von Sonderstandorten (vgl. Kapitel 9.3.3)
- Saarbrücker Sortimentsliste (vgl. Kapitel 10)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 11)

9.1 Übergeordnetes Entwicklungsleitbild

Der Einzelhandelsstandort Saarbrücken soll seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es, die klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf bestimmte Standortbereiche** zu bewahren und zu profilieren. Ein besonderer Entwicklungsfokus sollte daher weiterhin auf dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie einer möglichst wohnortnahen Grundversorgung durch Bereitstellung entsprechender Angebote in den Stadtbezirkszentren Dudweiler und

Burbach sowie an ergänzenden, städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten liegen.

Diese Strategie entspricht dem **Leitbild einer „gesamtstädtischen, räumlich-funktionalen Gliederung“**. Damit wird, der bisherigen Steuerungspraxis folgend, ein klarer räumlicher wie funktionaler Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung gesetzt, wonach der Einzelhandel in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtgebiet Saarbrücken konzentriert wird. Eine stringente Steuerung seitens der Stadt Saarbrücken innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Folgende Aspekte stützen das Leitbild:

- Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung klarer sortiments- und größenspezifischer Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb zu Lasten städtebaulich sinnvoller Standorte vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Kaufkraftbindung und Ausstrahlung des Einzelhandels insgesamt verbessert werden. Durch ergänzende Zielvorgaben seitens der Landeshauptstadt Saarbrücken bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch in den zentralen Versorgungsbereichen, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Saarbrücken können – durch das Zusammenwirken von gesamtstädtischem Entwicklungsleitbild und definierten Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung – entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.
- Aus **politischer und planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbildes mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden; die Planungs- und Investitionssicherheit – sowohl auf Seiten der Investoren als auch auf Seiten der bestehenden Betreiber – wird somit gegeben. Die Stadtplanung kann ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht werden. Damit erhalten Politik und Verwaltung in der Stadtplanung eine aktive Rolle. Durch die Förderung einer sich ergänzenden Arbeitsteilung der Einzelhandelsstandorte in Saarbrücken wird zudem das Entwicklungsziel attraktiver und lebendiger städtebaulich-funktionaler Zentren unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbildes setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.
- Aus **rechtlicher Sicht** kann die Stadtplanung ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten nutzen, was impliziert, dass das bauplanungsrechtliche Instrumentarium im Rahmen der Umsetzung des Leitbildes bzw. des Einzelhandelskonzeptes zielgerichtet und konsequent angewendet wird.

Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren, werden auf Grundlage des empirisch hergeleiteten Einzelhandelskonzeptes erleichtert.

9.2 Ziele zur Einzelhandelsentwicklung

Übergeordnete Ziele zur Entwicklung der Innenstadt und der Nahversorgung in Saarbrücken wurden bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept sowie dem darauf aufbauenden Städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken (SEKO) für die Gesamtstadt, dem Teilräumlichen Entwicklungskonzept Innenstadt sowie dem Grundsatzpapier Leitlinien zur Nahversorgung definiert. Es gilt daher diese auch im Rahmen der Fortschreibung im vorliegenden Einzelhandelskonzept aufzugreifen und weiter zu konkretisieren.

Auf Basis der Analyse ist festzuhalten, dass die bisherigen Zielvorstellungen weitgehend auch weiterhin Bestand haben und somit die bisherige Planungspraxis weitergeführt wird. Ein besonderer Fokus wurde – insbesondere auch vor dem Hintergrund rechtlicher Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche – auf die künftige Nahversorgungsstruktur und die damit verbundenen Handlungs- und Steuerungsempfehlungen gelegt.

Es muss explizit darauf hingewiesen werden, dass es bei der Formulierung der Ziele sowie auch der Maßnahmen, die diese Ziele konkretisieren, nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen im Sinne der Stadtentwicklung auf positiv zu bewertende Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

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

Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion (Oberzentrum)

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Landeshauptstadt Saarbrücken ist die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Oberzentrum mit zentralen Versorgungsfunktionen für die Gemeinden im mittel- und oberzentralen Verflechtungsbereich. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, derzeit erfüllt (Einzelhandelszentralität von 1,10). Die besondere Versorgungsbedeutung wird dadurch hervorgehoben, dass Saarbrücken das einzige Oberzentrum im Saarland ist.

Ansiedlungsanfragen – insbesondere auch von Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Angeboten – offenbaren ein anhaltendes Investitionsinteresse für den Standort Saarbrücken. Eine Entwicklung von Standorten außerhalb der stadtentwicklungsplanerisch definierten Versorgungsstandorte (insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte) können eine Angebotsverschiebung vor allem in Richtung städtebaulich nicht-integrierter Lagen bedeuten. Ein

vordringliches Ziel der Stadtplanung in Saarbrücken sollte es daher sein, einer solchen drohenden bzw. sich verschärfenden räumlichen „Schieflage“ zu begegnen und somit die oberzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch weiterzuentwickeln. Ein Fokus liegt in diesem Zusammenhang insbesondere auf der Innenstadt als „Aushängeschild“ der Stadt sowie auf einer zentrenverträglichen Weiterentwicklung der Sonderstandorte. Dabei ist ein attraktiver Branchen- und Betriebstypenmix in der Innenstadt von hoher Bedeutung für die überörtliche Attraktivität eines Einkaufsstandorts und die Kundenbindung in zentrenrelevanten Sortimenten.

Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur

Die **Attraktivität** eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die *Quantität* des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die *Qualität* des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Saarbrücken auch künftig attraktiv zu gestalten und längerfristig zu erhalten bzw. zu entwickeln. Ein Ziel ist es daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu sichern und zu stärken, das der Versorgungsfunktion der Landeshauptstadt Saarbrücken innerhalb der Region gerecht wird.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Standortprioritäten**.

Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation der Landeshauptstadt Saarbrücken ist eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um potenziell negativen Folgewirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier die bestehende Konzentration von (zentrenrelevanten) Einzelhandelsangeboten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie grundversorgungsrelevanten Sortimente an Nahversorgungsstandorten.

Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder eine Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (wie z. B. den Sonderstandorten, an denen bereits heute eine sehr hohe Angebotskonzentration an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu beobachten ist) zu einer Schwächung bzw. Gefährdung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen.

Für eine langfristig zielorientierte und erfolgreiche Siedlungsentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der städtischen Einzelhandelsstandorte unerlässlich. Eine Funktionsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt, Burbach sowie Dudweiler den beiden Sonderstandorten (Saarbasar, Saarterrassen) und den Nahversorgungsstandorten ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote umgesetzt werden kann.

Erhaltung und Stärkung einer attraktiven Innenstadt mit einer hohen Multifunktionalität und Einzelhandelszentralität

Die europäische Stadttradition weist insbesondere den innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Der Hauptgeschäftsbereich in Saarbrücken stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Landeshauptstadt Saarbrücken dar, der sich vor allem durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung, Wohnen etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt ist prägend für die Attraktivität der Innenstadt und soll gesichert und gestärkt werden. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen in der Innenstadt zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung des Hauptgeschäftsbereichs bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den Hauptgeschäftsbereich gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Landeshauptstadt Saarbrücken, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Für den Einzelhandelsstandort Innenstadt ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen bzw. –größenstrukturen, anzustreben. Die Abrundung des innerstädtischen Angebotes durch moderne Einzelhandelsbetriebe mit attraktiven zentrenrelevanten Angeboten, kann zu einem gut strukturierten Angebotsmix aus inhabergeführten Fachgeschäften und überregionalen Filialisten und somit zur Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie dem Einzelhandelsstandort Saarbrücken allgemein beitragen. Die Struktur der Innenstadt mit einer kleinteiligen Altstadt und großformatigen Baukörpern/Anbietern sowie einem hohen Filialisierungsgrad im Bereich des Geschäftsbereichs Bahnhofstraße zeichnet die Innenstadt besonders aus und sollte weiterhin gesichert und gestärkt werden.

Die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt wird aber nicht nur durch den Einzelhandel bestimmt, sondern auch durch ergänzende Nutzungen und damit verbundene Veranstaltungen. Nicht zuletzt auch in Verbindung mit einer begleitenden Öffnung der Ladenlokale (Sonntagsöffnung, in Saarbrücken viermal im Jahr) tragen diese mit entsprechenden Passantenfrequenzen zu einer Belebung des zentralen Versorgungsbereiches bei. Beispielhaft zu nennen sind an dieser Stelle die jährlich stattfindenden Veranstaltungen wie beispielsweise der Saarbrücker

Weihnachtsmarkt in dessen Zusammenhang am ersten Adventssamstag die Geschäfte in der Innenstadt geöffnet sind.

Ein Zusammenwirken der relevanten Akteure ist zudem ein wesentlicher Faktor im Rahmen der Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereiches. Dies sollte weiterhin gefördert werden. Hervorzuheben sind hier vor allem auch die Aktivitäten des City-Marketings.

Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet

Auch künftig soll eine wohnungsnah (und wo möglich auch fußläufig erreichbare) und weitreichend flächendeckende Versorgung ermöglicht werden. Entsprechend beinhalten die Leitlinien zur Nahversorgung in Saarbrücken (2008) bereits das Ziel der Sicherung einer fußläufigen Versorgung. Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzepts. Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch insbesondere im Bereich mit geringen Siedlungsdichten betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten⁴³ gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf Siedlungsrandbereiche und/oder Wohnsiedlungsbereiche mit geringen Einwohnerdichten/-zahlen zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Stadtgebiet zu sichern und zu stärken. Ein primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen, wohnsiedlungsräumlich integrierten Nahversorgungsstandorte zu erhalten und zu stärken.

Die hohe Zentralität in fast allen Warengruppen darf dabei nicht als Argument gegen Investitionen/Ansiedlungen an städtebaulich sinnvollen Standorten (wie z. B. innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches oder in Wohnsiedlungsbereichen mit defizitären Angebotsausstattungen) angeführt werden.

Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Sonderstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche prägen die Sonderstandorte des Einzelhandels die Standortstruktur in Saarbrücken in besonderem Maße. Auf der einen Seite stellen Standorte mit (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte) im Rahmen der arbeitsteiligen Standortstruktur eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen und an den

⁴³ Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingen.

Nahversorgungsstandorten dar. Auf der anderen Seite stehen jene Standorte mit großflächigen Anbietern nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente außerhalb zentraler oder wohnsiedlungsräumlich integrierter Lagen (z. B. Globus oder Saarbaser) in einem ausgeprägten Wettbewerb zu den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten, welcher vor allem auch durch die Dimension des jeweiligen Angebotes und der damit verbundenen Ausstrahlung (Kaufkraftabschöpfung deutlich über den Nahbereich hinaus) geprägt wird.

Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung gelten diese Standorte zukünftig als Standorte, die in Ergänzung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte gesichert und ggf. weiterentwickelt werden können. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe⁴⁴ angestrebt werden muss.

Sonderstandorte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten leisten einen Beitrag zur kommunalen Versorgung, aber vor allem auch zur regionalen Ausstrahlung und oberzentralen Versorgungsfunktion Saarbrückens. Künftige Entwicklungen an diesen Standorten sind vor dem Hintergrund planungsrechtlicher Rahmenbedingungen zentrenverträglich zu gestalten.

Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe an allen Sonderstandorten ist jeweils die Verträglichkeit und Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gesamtstädtischen Zielen und Grundsätzen zur Einzelhandelssteuerung zu überprüfen.

Einzelhandel und sonstige zentrenaffine Nutzungen durch Entwicklung einer Digitalisierungsstrategie stärken

Die ungebrochene Bedeutung des Onlinehandels stellt für den stationären Einzelhandel auf der einen Seite und auch sonstige zentrenaffine Nutzungen auf der anderen Seite in Saarbrücken wie auch in anderen Städten eine besondere Herausforderung dar. Dabei ist insbesondere für den inhabergeführten, kleinteiligen Einzelhandel bzw. sonstige Anbieter festzustellen, dass digitale Veränderungen und innovative Geschäftsmodelle - nicht zuletzt aufgrund zeitlicher, personeller oder finanzieller Prämissen - nur zögernd, durch einige wenige umgesetzt werden (können). Der stationäre Einzelhandel und auch sonstigen Gewerbetreibenden, vor allem auch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, sind vor diesem Hintergrund dazu aufgerufen, die Digitalisierung zur Positionierung im Wettbewerb mit dem Onlinehandel zu nutzen. Kundinnen und Kunden möchten sich heute zunehmend vor dem Kauf (online oder stationär) oder dem Besuch der Innenstadt im Netz über Standorte, Anbieter sowie auch über verfügbare Sortimente oder Warenverfügbarkeit informieren. Dies

⁴⁴ Großflächiger Einzelhandel i.S.v. §11(3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bedingen, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine konsequente Stadtplanung gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit sowohl zentren- als auch nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist die gezielte und geordnete Entwicklung dieser Betriebe in die Innenstadt von Saarbrücken bzw. die dezentralen Ergänzungsstandorte zu lenken.

geschieht vor allem auch über mobile Geräte (Smartphones, Tablets). Dabei ist es von besonderer Bedeutung, dass ein Geschäft im Netz auffindbar ist, über eine eigene Webseite, die Präsenz in sozialen Netzwerken (z. B. Instagram oder Facebook), elektronische Verzeichnisse (z. B. Telefonbuch), Plattformen (z. B. Mein Prospekt oder KaufDA) oder Dienste wie Google My Business, wo neben der Auffindbarkeit in Google Maps auch spezifische Firmendaten (z. B. Webseite, Öffnungszeiten, Kontaktdaten) hinterlegt werden können. Gestützt durch die Nutzung der Möglichkeiten der Digitalisierung können einzelne Händler ihre Kundenbindung, Kundenbetreuung und Serviceleistungen weiterentwickeln. Gemeinsame Aktionen (z. B. Bonusprogramme, freies WLAN, Veranstaltungen) einzelner Akteure (u. a. Einzelhändler, Dienstleister, Gastronomen, Kulturschaffende), insbesondere auch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, sollen dazu beitragen, diese im Sinne einer digitalen Einkaufsstadt weiterhin attraktiv und zukunftsfähig zu entwickeln.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs) eine mögliche Entwicklungsoption.

Verhinderung konterkarierender Planungen

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß dem stadtentwicklungspolitischen Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Insbesondere ein kompakter Hauptgeschäftsbereich mit kurzen Wegen ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Stadtentwicklung, keine zusätzlichen Einzelhandelsstandorte – an städtebaulich wie stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten – zu schaffen.

Vor dem Hintergrund der für den Großteil der Warengruppen beschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale in der Landeshauptstadt Saarbrücken besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten außerhalb der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden Sonderstandorte. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche bewirken in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen, aufgrund einer Verschärfung des Wettbewerbes. Hierbei gilt es auch zu berücksichtigen, dass ein einmal für Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die

Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf die bestehende Standortstruktur auszurichten.

Mit Hilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Saarbrücken entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit insgesamt

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z. T. von der Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken „ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile“ vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden. Wenn also mit dem Einzelhandelskonzept ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass dieser vor „ruinösem Wettbewerb“ (mit entsprechenden städtebaulichen Auswirkungen) geschützt werden soll. Grundsätzlich muss das Planungsrecht ohnehin wettbewerbsneutral sein.

Eng mit diesem Ziel verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z. B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

9.3 Standortstruktur

Die Einzelhandelsstandorte in Saarbrücken wurden unter Berücksichtigung der Festlegungen im Einzelhandelskonzept 2015 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. 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.

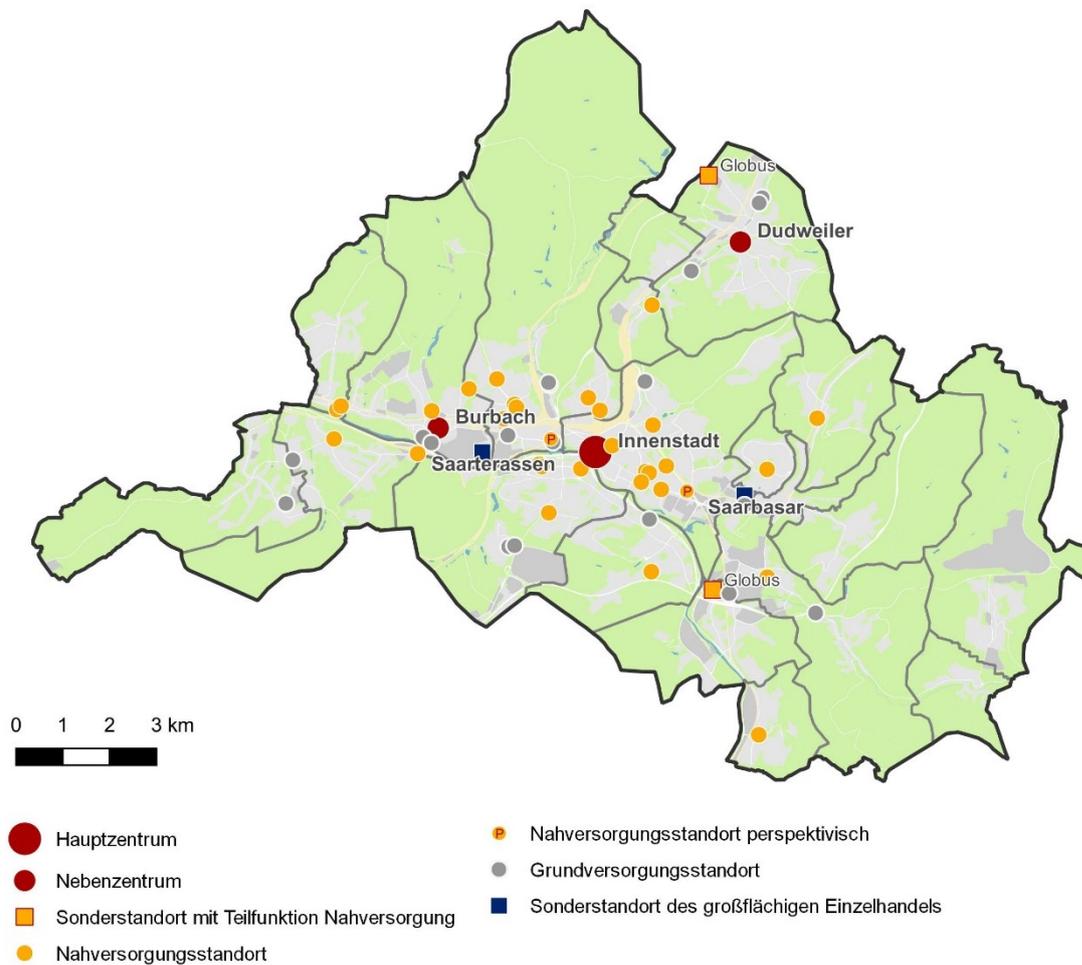
Abbildung 17: Standortstrukturmodell



Quelle: eigene Darstellung

Zwei Kategorien stellen die wesentlichen Bestandteile der Saarbrücker Standortstruktur dar: die zentralen Versorgungsbereiche und die sonstigen Standorte (vgl. dazu 9.3.1-9.3.3). Den zentralen Versorgungsbereichen liegt eine zweistufige Gliederung in Hauptzentrum (Innenstadt) und Nebenzentren (Stadtbezirkszentren Burbach und Dudweiler) 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 der folgenden Karte abgebildet. Anschließend werden die einzelnen Standorttypen erläutert.

Karte 22: Standortstruktur in der Landeshauptstadt Saarbrücken

Quelle: eigene Darstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang

9.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die beiden Typen der zentralen Versorgungsbereiche im Saarbrücker Stadtgebiet unterscheiden sich vor allem hinsichtlich ihres Einzelhandels- und ergänzenden Nutzungsangebotes unter Berücksichtigung ihrer Versorgungsaufgabe (vgl. Tabelle 33). **Kriterien zur Einordnung der Zentrentypen** sind u. a. der Branchenmix, das Betriebstypenangebot, die städtebauliche Situation sowie die Ausstattung mit Dienstleistungsbetrieben, gastronomischen und kulturellen Einrichtungen.

Tabelle 33: Ausstattungsmerkmale der Zentrentypen (idealtypisch)

	Innenstadt	Nebenzentrum
Versorgungsfunktion	Saarbrücken und Region	Stadtbezirk
Öffentliche Einrichtungen	Behörden, Wirtschaftsverbände, Hochschulen, Bildungseinrichtungen	Bezirksverwaltungsstelle, Bildungseinrichtungen
Kulturelles Angebot	Theater, Konzertsäle, Museen, Bibliotheken	Kleinkunsth Bühnen, Bibliothek, Museum
Dienstleistungsangebot	Firmenvertretungen, vielseitiges Angebot an Finanz- und Gesundheitsdienstleistern, differenziertes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern, Anwaltskanzleien, etc.	Angebot an Finanz- und Gesundheitsdienstleistern, differenziertes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern, Anwaltskanzleien, etc.
Gastronomieangebot	Hotels, Restaurants, Cafés, Bistros	Restaurants, Cafés, Bistros
Angebotsmix Einzelhandel	Vollständiges Angebot im Bereich zentrenrelevanter Warengruppen Anteil Nahrungs- und Genussmittel < 15 %, Anteil Bekleidung > 40 % hoher Anteil an Filialisten, breites Angebot an Luxusgütern	Umfassendes Angebot zentrenrelevanter Warengruppen Anteil Nahrungs- und Genussmittel 20-30 %, Anteil Bekleidung 20-30%
Nahversorgung	differenzierter Betriebstypenmix: Verbrauchermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk	wenig ausgeprägte(r) Betriebstypenmix und Wettbewerbssituation: Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk
Einzelhandelsvertriebsformen	alle Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels u. a. Einkaufszentrum (> 15.000 m ² Verkaufsfläche), Warenhäuser, Kaufhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Fach Einzelhandel, Filialisten	Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels u. a. großflächige Lebensmittelmärkte, kleinteiliger Facheinzelhandel
Angebotsqualität	differenziertes Angebotsniveau große Sortimentsbreite und -tiefe Angebot für verschiedene Zielgruppen	überwiegend niedriges und mittleres Angebotsniveau geringe Sortimentstiefe, Sortimentslücken
Städtebauliche Situation	konzentrierte räumliche Struktur und städtebauliche Einordnung in das Umfeld, angemessene städtebauliche und gestalterische Ausprägung, attraktives Gesamtambiente mit Aufenthaltsqualität, Identifikationspunkte	

	Innenstadt	Nebenzentrum
Straßennetz	zentrale Lage im Hauptstraßennetz	Lage an bzw. gute Erreichbarkeit über bedeutende Hauptverkehrsstraßen
Öffentliche Verkehrsmittel	überregionaler Bahnanschluss S-Bahn, U-Bahn und Buslinien	Buslinien

Quelle: eigene Darstellung

Innenstadt (Hauptzentrum, Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)

Art und Umfang des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots sind im Vergleich zu dem anderen Zentrentyp am größten.

Das Einzelhandelsangebot der Innenstadt, die das gesamtstädtische Hauptgeschäftszentrum bildet, stellt sich hinsichtlich Gesamtverkaufsfläche und Umsatz im Rahmen der Zentrenstruktur Saarbrückens herausragend dar. Vor allem die Angebote der zentrenrelevanten Sortimente weisen relevante Bindungsquoten für die Gesamtstadt und darüber hinaus auf. Das Einzelhandelsangebot des Hauptgeschäftszentrums umfasst sämtliche zentrenrelevanten Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und -tiefe. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt der ergänzenden Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistungen, Gastronomie oder Kultur im Stadtgebiet im Vergleich zu den anderen Zentren führend. Dieser Zentrentyp zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit ausgeprägtem Wettbewerb,
- breit gefächertes und umfangreiches, im Wettbewerb befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen.

Stadtbezirkszentrum (Nebenzentrum, Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)

Dem Hauptgeschäftszentrum funktional und quantitativ nachgeordnet sind die Stadtbezirkszentren. Ihre Versorgungsbedeutung ist schwerpunktmäßig auf einen einzelnen Stadtbezirk ausgerichtet und reicht nur in Teilen – intrakommunal wie regional – darüber hinaus. Dieser Zentrentyp ist vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- vollständiges Einzelhandelsangebot in nahversorgungsrelevanten Sortimenten – mit Wettbewerb in den einzelnen Warengruppen,
- eingeschränkte Einzelhandelsangebote im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente – teilweise mit Wettbewerb in den einzelnen Warengruppen,
- breit gefächertes, einzelhandelsnahes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie kulturelle und öffentliche Einrichtungen.

In Nebenzentren werden Sortimentsgruppen angeboten, die in Art und Umfang hauptsächlich der Versorgung im Stadtbezirk dienen. Schwerpunkte der Einzelhandelsangebote liegen im Allgemeinen auch im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente, wobei in der Regel eine starke Prägung durch ein differenziertes Nahversorgungsangebot vorliegt.

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Saarbrücken dar. Den zentralen Versorgungsbereichen kommt dabei auch vor dem Hintergrund der Gesetzgebung und Rechtsprechung eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine hervorzuhebende Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Unter Zentralen Versorgungsbereichen sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch Grund- und Nahversorgungszentren können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und gegebenenfalls auch teilweise mit zentrenrelevanten Sortimenten versorgen. Erforderlich ist dabei, dass Grund- und Nahversorgungszentren eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus einnehmen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.

Sonderstandorte (wie z. B. Fachmarktzentren) und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen können.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),

- raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein!

Die **Abgrenzung** sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven 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 Saarbrücker Innenstadt sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Saarbrücken sind als zentrale Versorgungsbereiche jene Bereiche im Stadtgebiet zu verstehen, die jeweils eine funktionale Einheit mit einem breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden. Dies ist in erster Linie natürlich der Hauptgeschäftsbereich in der Saarbrücker Innenstadt, ebenso sind jedoch auch die Stadtbezirkszentren diesbezüglich zu betrachten.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereiches ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Wichtige Abgrenzungskriterien eines zentralen Versorgungsbereiches 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

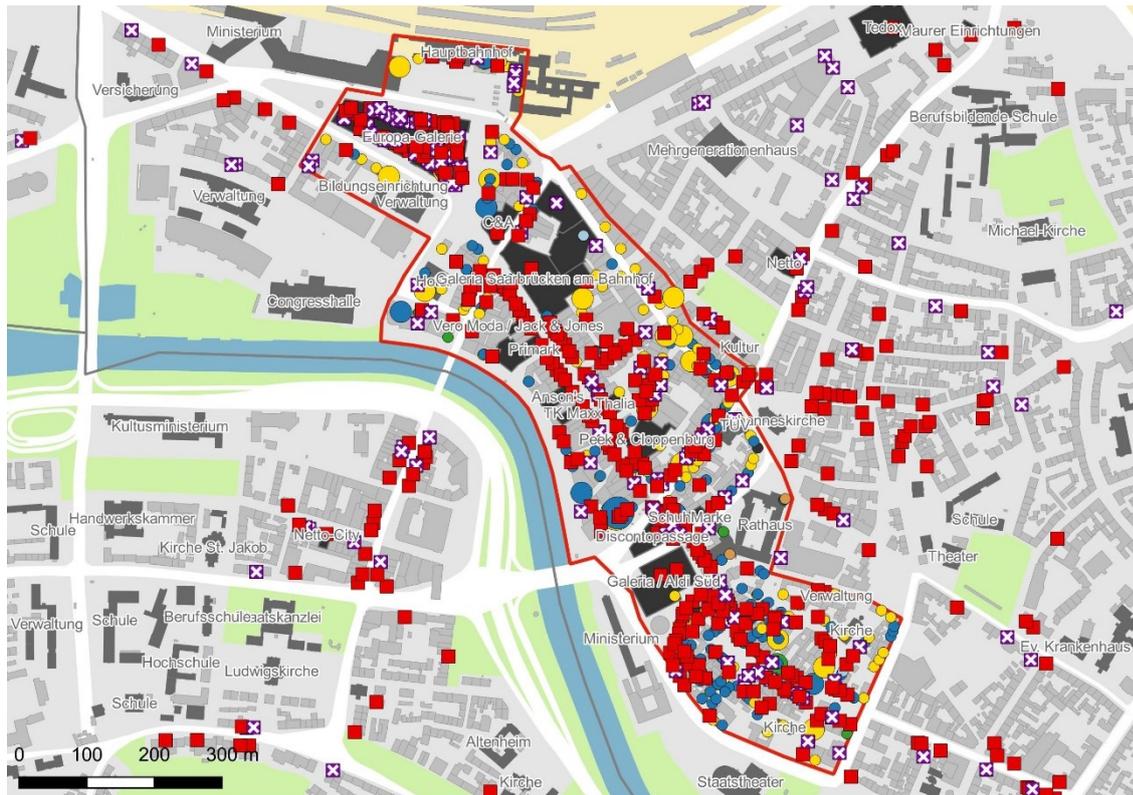
Bei der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen der zentralen Versorgungsbereiche stehen und diese – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Saarbrücker Sortimentsliste; siehe Kapitel 10) unabdingbar.

Die zentralen Versorgungsbereiche werden mit ihren wesentlichen Merkmalen in Kapitel 7 (Standortprofile) dargestellt. Es handelt sich dabei im Einzelnen um die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt, Dudweiler und Burbach.

Innenstadt (Mitte), Hauptzentrum



Nutzungen	● Öffentliche Einrichtung	▭ Zentrale Versorgungsbereiche
■ Einzelhandelsbetrieb	● Sonstiges	Gebäude
⊠ Leerstand	● Leerstand (kein EH-Leerstand)	■ Magnetbetrieb
● Dienstleistung und Handwerk	○ 1 sonst. Nutzung	■ Öffentliches Gebäude
● Gastgewerbe	○ 2-4 sonst. Nutzungen	■ Sonstige Gebäude
● Kunst, Kultur, Bildung	○ Mehr als 4 sonst. Nutzungen	

- Die Sicherung und Stärkung der Innenstadt als Hauptzentrum der Landeshauptstadt Saarbrücken, insbesondere vor dem Hintergrund der oberzentralen Versorgungsbedeutung, ist ein stadtentwicklungsplanerisches Ziel höchster Priorität.
- Dazu gehört eine Weiterentwicklung des Angebots mit dem Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten und eine Profilierung des oberzentralen Einzelhandelsbesatzes in den Haupt- und Nebenlagen, insbesondere Bahnhofstraße, Dudweilerstraße, St Johanner Markt, Sulzbachstraße und Futterstraße.
- Ein besonderer Fokus ist auf die Revitalisierung oder Umnutzung leerstehender Großimmobilien zu richten, die das Bild der Innenstadt prägen.
- Die Multifunktionalität (Verwaltung, Dienstleistungen, Kultur, Gastronomie) der Innenstadt ist weiterzuentwickeln und zu stärken.
- Eine Innenentwicklung ist einer Erschließung zusätzlicher Standorte (Potenzialflächen) außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches vorzuziehen.

- Neben quantitativen Entwicklungen tragen auch qualitative und städtebauliche Aufwertungen zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei. Entsprechende Entwicklungen wie im Bereich der Berliner Promenade oder Rabbiner-Rülf-Platz sind auch in übrigen Bereichen der Innenstadt fortzuführen (Verbesserung der Außendarstellung, Möblierung und Sauberkeit).

Stadtbezirkzentrum Dudweiler (Dudweiler)



Nutzungen	● Öffentliche Einrichtung	□ Zentrale Versorgungsbereiche
■ Einzelhandelsbetrieb	● Sonstiges	Gebäude
⊠ Leerstand	● Leerstand (kein EH-Leerstand)	■ Magnetbetrieb
● Dienstleistung und Handwerk	○ 1 sonst. Nutzung	■ Öffentliches Gebäude
● Gastgewerbe	○ 2-4 sonst. Nutzungen	■ Sonstige Gebäude
● Kunst, Kultur, Bildung	○ Mehr als 4 sonst. Nutzungen	

- Der zentrale Versorgungsbereich wird vor dem Hintergrund seines Einzelhandelsbesatzes seiner Versorgungsaufgabe nur z. T. gerecht.
- Das Stadtbezirkzentrum 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.

- Südlich der Rathausstraße befinden sich Flächen, welche zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorgesehen sind. Eine Anbindung der künftigen Nutzung an die übrige Handelslage ist zu gewährleisten. Eine Umsetzung kann erheblich zur Stärkung der Funktion und Steigerung der Frequenz im zentralen Versorgungsbereich beitragen.
- Erhöhter Handlungsbedarf besteht hinsichtlich einer Revitalisierung der Dudo-Galerie. Sie weist eine hohe Leerstandquote auf. Die Lage des Lebensmitteldiscounters im Untergeschoss schränkt die Akzeptanz des Marktes deutlich ein. Die Dudo-Galerie weist innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches einen exponierten Standort für Einzelhandelsnutzungen oder auch sonstige zentrenaffine Nutzungen auf, die wesentlich zu einer Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen können.

Stadtbezirkzentrum Burbach (West)



Nutzungen	● Öffentliche Einrichtung	□ Zentrale Versorgungsbereiche
■ Einzelhandelsbetrieb	● Sonstiges	■ Magnetbetrieb
⊠ Leerstand	● Leerstand (kein EH-Leerstand)	■ Öffentliches Gebäude
● Dienstleistung und Handwerk	○ 1 sonst. Nutzung	■ Sonstige Gebäude
● Gastgewerbe	○ 2-4 sonst. Nutzungen	
● Kunst, Kultur, Bildung	○ Mehr als 4 sonst. Nutzungen	

- Das Stadtbezirkzentrum 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 (u. a. Nahversorgungsstandort Jakobstraße) sowie durch die Dominanz des Sonderstandortes Saarterrassen. Vor allem die fehlende Verfügbarkeit von räumlichen Potenzialen erschwert Entwicklungen zur Stärkung des Einzelhandelsangebotes und der Ausstrahlungskraft des Zentrums. Vor allem im Bereich des Burbacher Marktes bestehen kleinere Fachgeschäfte und die Burbacher Markthalle, die die Versorgungsfunktion stützen. Der Lebensmitteldiscounter im nord-östlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereiches trägt ebenfalls zur Funktion des zentralen Versorgungsbereiches bei, jedoch ist die Entwicklung von Synergieeffekten mit dem übrigen Geschäftsbereich eingeschränkt.

- 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 dringender Prüfbedarf inwieweit bzw. an welchen Standorten marktgängige Betriebsgrößen (insbesondere für einen funktionstragenden, frequenzsichernden Magnetbetrieb/Lebensmittelmarkt) umsetzbar sind. Dabei geht es u. a. zum einen um die Revitalisierung von Leerständen sowie zum anderen ggf. auch um Umnutzung/Umgestaltung bestehender Grundstücksflächen.
- 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.

9.3.2 Ergänzende Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Als Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Lebensmittelmarkt lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen. Sie dienen im Allgemeinen und so auch in Saarbrücken der ergänzenden Nahversorgung der Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Sie sind vorzugsweise gut fußläufig, mit dem Fahrrad bzw. dem ÖPNV erreichbar und haben einen Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen.

Grundsätzlich stellen die (solitären) Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu

berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (im Sinne einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung auswirken.

Tabelle 34: Nahversorgungsstandorte (städtebaulich integriert)

Name	Straße	Stadtteil
Edeka Bismor	Heuduckstraße 68	Alt-Saarbrücken
Aldi Süd	Hirtenwies 4	Alt-Saarbrücken
Edeka Fuchs	Hirtenwies 5	Alt-Saarbrücken
Netto Marken-Discount	Hohenzollernstraße 23	Alt-Saarbrücken
Aldi Süd	Hohenzollernstraße 93	Alt-Saarbrücken
Netto Marken-Discount	Lerchesflurweg 16	Alt-Saarbrücken
CAP Frischemarkt	Lebacher Straße 86	Malstatt
Bilkay Supermarkt	Dresdner Straße 2	Malstatt
Netto Marken Discount	St. Johanner Straße 83	Malstatt
Aldi Süd	Am Ludwigsberg 43	Malstatt
Lidl	Am Ludwigsberg 45	Malstatt
Aldi Süd	Rastpfuhl 2a	Malstatt
Rewe	Rastpfuhl 2a	Malstatt
Edeka Czajka	Grülingsstraße 10	Malstatt
Norma	Jägersfreuder Straße 62	Malstatt
Netto Marken-Discount	Rheinstraße 116	Malstatt
Netto Marken-Discount	Rubensstraße 25	St. Annual
Edeka	Koßmannstraße 15	St. Annual
Netto Marken-Discount	Dudweilerstraße 48	St. Johann
Aldi Süd	Dudweiler Landstraße 141	St. Johann
Rewe	Dudweiler Landstraße 141	St. Johann
Lidl	Halbergstraße 3	St. Johann
Aldi Süd	Halbergstraße. 5	St. Johann
Edeka Lonsdorfer	Mainzer Straße 64	St. Johann
Penny	Mainzer Straße 120	St. Johann
Netto Marken-Discount	Meerwiesertalweg 27	St. Johann
Netto Marken-Discount	Preußenstraße 17	St. Johann
Netto Marken-Discount	Hauptstraße 109	Jägersfreude
Norma	Provinzialstraße 58	Altenkessel
Edeka Kunzler	Provinzialstraße 64	Altenkessel
Wasgau Markt	Hauptstraße 193	Gersweiler
Aldi Süd	Hauptstraße 10	Gersweiler

Name	Straße	Stadtteil
Edeka Hammes	Saarbrücker Straße 114	Brebach-Fechingen
CAP	Saargemünder Straße	Bübingen
Rewe	Kreisstraße 76	Klarenthal

Quelle: eigene Darstellung

Neben den Nahversorgungsstandorten und den sonstigen Standorten gibt es im Saarbrücker Stadtgebiet zwei Standorte, die als **Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung** hervorzuheben sind. Dabei handelt es sich um großflächige Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in nicht-integrierter Lage, die eine lokale und z. T. auch regionale Versorgungsbedeutung übernehmen. Die Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung stellen Bausteine der Versorgungsstruktur dar, welche hinsichtlich einer flächendeckenden Versorgung zu berücksichtigen sind.

Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung sind:

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

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Saarbrücken genießen diese Standorte Bestandsschutz. Eine Erweiterung nahversorgungsrelevanter, aber auch zentrenrelevanter Sortimente sollte konsequent vermieden/verhindert werden.

9.3.3 Sonstige Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels/Standorte für Fachmärkte (großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten)

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. v. Grundsatz 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 Kieselhumes (Mitte)
- Möbel Martin, An der Römerbrücke (Mitte)
- Mömax, Gersweiler Straße (Mitte)
- Bauhaus, Dudweiler Landstraße (Mitte)
- Hornbach, Mainzer Straße (Mitte)

10 Saarbrücker Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Definition der Sonderstandorte sowie solitären Nahversorgungsstandorte stellt die „Saarbrücker Sortimentsliste“ ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten notwendig⁴⁵.

Rechtliche Prämissen und Rahmenbedingungen, Begriffsdefinitionen sowie schließlich die Herleitung der für die Landeshauptstadt Saarbrücken ortsspezifischen Liste werden im Folgenden dargestellt.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchstrichterlich anerkannt⁴⁶. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z. B.

- für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten),
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- bei sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann – mit Hilfe der Sortimentslisten – beispielsweise in Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO sowie in bislang unbeplanten Innenbereichen nach § 9 (2a) BauGB nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden⁴⁷. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative

⁴⁵ vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

⁴⁶ vgl. dazu u. a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.1.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

⁴⁷ vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren zuweilen bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Zur Steuerung des Einzelhandels ist daher eine ortsspezifische Sortimentsliste notwendig, die einen Bezug zu den **lokalen Verhältnissen**, aber auch zu den **lokalen Entwicklungsperspektiven** aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen⁴⁸. **Die Ortstypik ist entscheidend.**

Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis durchaus unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente⁴⁹ zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

Die wichtigsten Differenzierungskriterien insbesondere hinsichtlich der Unterscheidung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind in der folgenden Tabelle 35 zusammenfassend dargestellt.

⁴⁸ vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.1.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

⁴⁹ Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas/Porzellan/Keramik im Möbelhaus).

Tabelle 35: Merkmale zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Kriterium	Merkmale	
	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Städtebauliche- und Einzelhandelsstruktur	notwendig für einen attraktiven Branchenmix hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren)	nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht integriert
Besuchersfrequenz	erzeugen und benötigen hohe Besuchersfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten	erzeugen eigene Besuchersfrequenz
Integrationsfähigkeit	vergleichsweise geringer Flächenanspruch	sehr hoher Flächenanspruch (z. B. Möbel) autokundenorientiert
Einzelhandelszentralität	hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit	i. d. R. hohe kommunale und z. T. auch regionale Ausstrahlungskraft
Kopplungsaffinität	werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)	werden i. d. R. gezielt angefahren, geringe bis keine Koppelungen mit anderen Aktivitäten
Transportfähigkeit	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d.h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i. d. R. Kfz notwendig

Quelle: eigene Darstellung

Landesplanerische Vorgaben im Saarland

Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren zu berücksichtigen. Im Landesentwicklungsplan des Saarlandes (LEP, siehe dazu auch Kapitel 2.1), Teilabschnitt „Siedlung“ aus dem Jahre 2006⁵⁰ sind Sortimente benannt, die als zentrenrelevant gelten. Die Liste der Sortimente gemäß Anlage 1 ist eine nicht abschließende und schematische Übersicht, welche im Einzelfall (Ortstypik) differieren kann.

Folgende zentrenrelevante Sortimente werden im Landesentwicklungsplan definiert:

- Sortimente der Grund-/Nahversorgung/des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren)

⁵⁰ Der LEP für das Saarland befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Siehe dazu auch Kapitel 2.1.

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroartikel
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, kunstgewerbliche Artikel, Geschenkartikel, Bastelartikel, Antiquitäten
- Bekleidung, Leder-/Pelzwaren, Schuhe
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren
- Drogeriewaren, Kosmetika, pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel
- Unterhaltungselektronik/Telekommunikations- und EDV-Bedarf, Kleinlektrohaushaltswaren („braune Ware“)
- Musikinstrumente, Musikalienhandel, Bild- und Tonträger
- Fotogeräte, feinmechanische/optische Erzeugnisse und Zubehör
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Teppiche (ohne Teppichböden), Beleuchtungskörper, Raumausstattung
- Baby-, Kinderartikel
- Spielwaren, Sportartikel (kleinteilig), Reit-/Jagdbedarf
- Wolle, Kurzwaren/Handarbeit, Nähmaschinen und Zubehör
- Schnittpflanzen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Tiernahrung

In der kommunalen Planungspraxis ergeben sich aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Sortimente Zuordnungsfragen zu einzelnen Sortimenten, da die gebräuchlichen Sortimentslisten i. d. R. stärker differenziert sind. Darüber hinaus ergeben sich teilweise unterschiedliche Sortimentseinteilungen bzw. -benennungen, z. B. Beleuchtungskörper im LEP Saarland und Lampen, Leuchten, Leuchtmittel gemäß Saarbrücker Einzelhandelskonzept. Im Rahmen der Aufstellung der Saarbrücker Sortimentsliste wurden insbesondere bei den Sortimenten, die aufgrund der Bestandssituation nicht eindeutig den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zugeordnet werden konnten, die besondere lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen der Landeshauptstadt Saarbrücken näher betrachtet. Die Zentrenrelevanz kann dabei in Einzelfällen in Abhängigkeit von dem vorhandenen Angebotsbestand in den jeweiligen Zentren und in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation differieren (z. B. Fahrräder und technisches Zubehör).

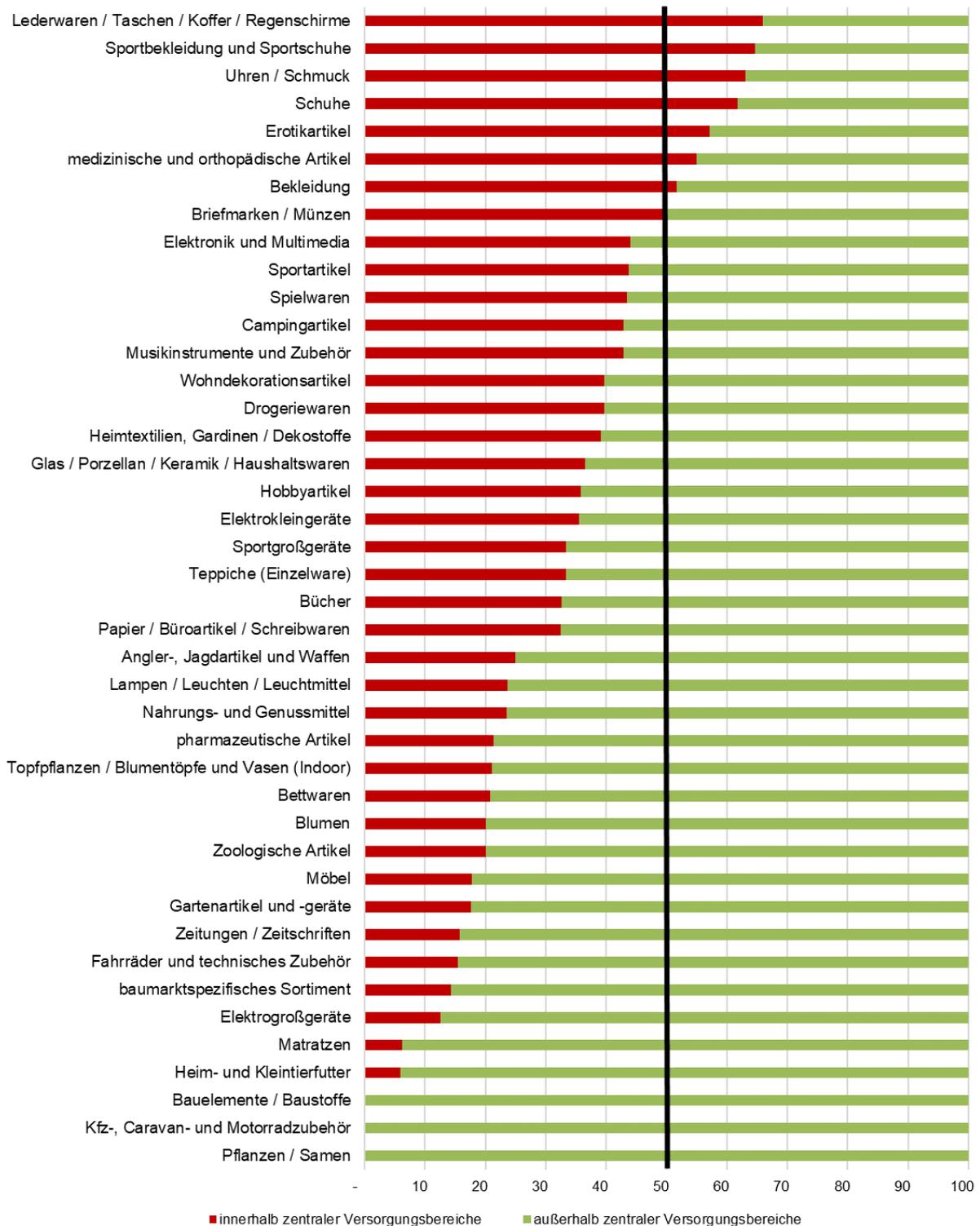
Herleitung der Saarbrücker Sortimentsliste

Die Sortimentsliste bildet einen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen. Kuschnerus⁵¹ stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Sortimentsgruppen im zentralen Versorgungsbereich, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente gegebenenfalls an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die ortsspezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes/Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes notwendig).
- Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf **die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert** ist.

⁵¹ vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 530

Abbildung 18: Verkaufsflächen nach Sortimenten bzw. Warengruppen im Saarbrücker Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Unternehmenserhebung in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Januar – März 2023)

Die Zentrenrelevanz ergibt sich demnach vor allem aus

- der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Landeshauptstadt Saarbrücken selbst,
- der Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitativen oder qualitativen Angebotsschwerpunkten, Betriebsstrukturen etc., aber auch
- der allgemeinen Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Saarbrücken.

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 werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden, Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in der Landeshauptstadt Saarbrücken aufgeteilt (vgl. Kapitel 9.3.1).

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 36: Sortimentsliste für die Landeshauptstadt Saarbrücken

zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	
Back- und Fleischwaren	Haushaltswaren ⁴
Drogeriewaren	Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche
Getränke ¹	Hörgeräte
Nahrungs- und Genussmittel ²	K unstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Parfümerie- und Kosmetikartikel	Künstlerartikel, Bastelzubehör
Pharmazeutika, Reformwaren	L ederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
Schnittblumen	M usikinstrumente und Zubehör
Zeitungen/Zeitschriften	O ptik, Augenoptik
A ngler- und Jagdartikel, Waffen	P apier, Büroartikel, Schreibwaren
B ekleidung	S anitätsartikel
Bild- und Tonträger	Schuhe
Bücher	Spielwaren
Büromaschinen	Sportartikel und -geräte (inkl. Sportgroßgeräte) ^{*5}
C omputer und Zubehör	Sportbekleidung
E lektrokleingeräte	Sportschuhe
Erotikartikel	T elekommunikation und Zubehör
F oto	U hren, Schmuck
G las, Porzellan, Keramik ³	Unterhaltungselektronik und Zubehör
H andarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle	

Nicht zentrenrelevante Sortimente *(keine abschließende Auflistung)*

Bauelemente, Baustoffe ⁶	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör ^{10, 11}
Bettwaren, Matratzen ⁷	Kinderwagen
Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Campingartikel ⁸	Maschinen/Werkzeuge
Eisenwaren, Beschläge	Möbel ¹²
Elektrogroßgeräte	Pflanzen/Samen
Elektroinstallationsmaterial	Rollläden/Markisen
Fahrräder und technisches Zubehör	Sanitärartikel
Farben, Lacke	Tapeten
Fliesen	Teppiche (Einzelware)
Gartenartikel und -geräte ⁹	Zoologische Artikel
Kamine, Kachelöfen	

Quelle: eigene Darstellung

Erläuterungen

1. inkl. Wein/Sekt/Spirituosen
2. inkl. Kaffee/Tee/Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
3. Glas/Porzellan/Keramik ohne Pflanzgefäße
4. Haushaltswaren umfassen Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
5. Sportgroßgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
6. inkl. Holz
7. 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

Die Zuordnung der Sortimente als nahversorgungsrelevantes, zentrenrelevantes und nicht zentrenrelevantes Sortiment wird nicht ausschließlich von der Lage der

Verkaufsflächen bzw. Betriebsanteile abgeleitet sondern berücksichtigt auch städtebauliche Zielvorstellung der Landeshauptstadt Saarbrücken. Dabei ist festzuhalten, dass für nahezu alle als nicht zentrenrelevant eingestuften Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt. Daneben haben die meisten als nahversorgungs- und/oder zentrenrelevant eingestuften Sortimente ihren Verkaufsflächenschwerpunkt innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Im Folgenden werden die aktuellen Einstufungen der Sortimente vor diesem Hintergrund erläutert sowie Abweichungen zu der Sortimentsliste 2015 dargelegt:

Erläuterungen zur Einordnung der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Im Bestand liegt in den als **nahversorgungsrelevant** eingestuften Sortimenten, wie z. B. **Nahrungs- und Genussmittel** und **Gesundheits- und Körperpflege**, das Gros der Verkaufsflächen (mehr als 50 %) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Sie besitzen in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere auch in ihrer Ausdifferenzierung in die unterschiedlichen Teilsortimente (beispielsweise, Backwaren, Fleischwaren, Süßwaren, Getränke) auch für andere einzelhandelsrelevante Einrichtungen sowie für sonstige zentrenbedeutsame Nutzungsbausteine und Funktionen eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung im Einzelfall sinnvoll sein. Aus diesem Grund sind diese Sortimente als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen.

Erläuterungen zur Einordnung der zentrenrelevanten Sortimente

Die Sortimente der folgenden Warengruppen weisen im Hinblick auf die Verkaufsflächen einen Schwerpunkt in den Saarbrücker Zentren auf.

Bekleidung, Bücher, Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, medizinische/orthopädische Artikel, Schuhe/Lederwaren, Uhren/Schmuck

Aufgrund ihres Anteils in zentralen Lagen prägen die Sortimente dieser Warengruppen in besonderem Maße das Einzelhandelsangebot in den Saarbrücker Zentren, wobei, entsprechend der Versorgungsfunktion (Hierarchiestufe) der Zentren, jeweils eine unterschiedliche quantitative Ausprägung in den Sortimenten zu verzeichnen ist. In ihrem Zusammenspiel leisten diese Sortimente einen wichtigen Beitrag zur Belebung und Attraktivität der Zentren. Sie übernehmen damit eine bedeutende Magnetfunktion für die zentralen Versorgungsbereiche in Saarbrücken und werden daher (mit allen ihren Teilsortimenten) weiterhin als zentrenrelevante Sortimente in der Saarbrücker Sortimentsliste eingestuft.

Die Warengruppe Sport und Freizeit umfasst verschiedene Einzelsortimente, dazu gehören Sportartikel und -geräte, Sportbekleidung und -schuhe, Sportgroßgeräte, Fahrräder und technisches Zubehör, Angler-, Jagdartikel und Waffen und Campingartikel. Für die einzelnen Sortimente ergibt sich hinsichtlich ihrer zentrenrelevanten Einordnung ein differenziertes Bild. Die Sortimente **Sportartikel und -geräte** (inkl. Sportgroßgeräte) sowie **Sportbekleidung und -schuhe** liegen größtenteils innerhalb

der zentralen Versorgungsbereiche. Dabei handelt es sich einerseits um Einzelhandelsbetriebe mit entsprechendem Kernsortiment, insbesondere Fachgeschäfte, andererseits um Anbieter mit verschiedenen Randsortimenten aus der Warengruppe Sport und Freizeit, z. B. Warenhäuser. Diese Sortimente leisten einen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Angebotes, welche insbesondere vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Einzelhandel, der Zunahme des Onlinehandels sowie der Transformation der Zentren immer mehr an Bedeutung gewinnt. Das Herauslösen von Teilsortimenten als nicht zentrenrelevant würde dabei dem Ziel der Entwicklung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche entgegenstehen. Daher werden diese Sortimente weiterhin als zentrenrelevant eingestuft.

Angler-, Jagdartikel sowie Waffen werden in Saarbrücken ausschließlich in Form von Randsortimenten kleiner Fachgeschäfte in der Innenstadt angeboten. Sie sind weniger bedeutende Frequenzerzeuger, profitieren vielmehr von der Dichte und Vielfalt des umliegenden Angebotes. Wenngleich dieses Sortiment eine sehr geringe quantitative wie auch funktionale Bedeutung im Rahmen des Einzelhandelsangebotes im Stadtgebiet insgesamt bzw. in den Saarbrücker Zentren aufweist, ist herauszustellen, dass Spezialanbieter dieser Art das innerstädtische Angebot qualifizieren und abrunden. Vor diesem Hintergrund wird für das Sortiment Angler-, Jagdartikel und Waffen weiterhin eine Einstufung als zentrenrelevant vorgenommen.

Im Sortiment **Erotikartikel** liegt der Anteil der Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen an den gesamtstädtischen Verkaufsflächen bei rund 57%. Damit liegt der überwiegende Anteil der Verkaufsfläche in zentralen Versorgungsbereichen. Vor dem Hintergrund eines vielfältigen Angebotes in den Zentren wird die Einstufung des Sortiments weiterhin als zentrenrelevant vorgenommen.

Darüber hinaus gibt es aber auch Sortimente, die ihren Verkaufsflächenschwerpunkt außerhalb der zentralen Lagen haben, die aber dennoch – nicht zuletzt um aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht dieser Schieflage entgegenzuwirken – als zentrenrelevant eingestuft werden. Dabei handelt es sich um folgende Sortimente:

Die Warengruppen **Elektronik- und Multimedia** (u. a. Unterhaltungselektronik und Zubehör, Telekommunikation und Zubehör), **Musikinstrumente und Zubehör**, **Spielwaren und Hobbyartikel** sowie die Teilsortimente **Elektrokleingeräte** und **Papier/Büroartikel/Schreibwaren** werden mehrheitlich außerhalb der Zentren angeboten. Sie zählen jedoch zum festen Bestandteil eines attraktiven und breit gefächerten Angebots eines innerstädtischen Geschäftszentrums und werden im LEP Saarland sowie bundesweit als zentrenrelevante Sortimente eingestuft. Diese Sortimente sorgen in den zentralen Versorgungsbereichen im Zusammenspiel mit anderen Nutzungen/Einzelhandelsangeboten für eine attraktive Vielfalt und tragen zur Frequenz bei. Vor diesem Hintergrund wird eine Einordnung als zentrenrelevante Sortimente beibehalten.

Die Warengruppe Wohneinrichtungsartikel umfasst verschiedene Einzelsortimente. Dazu gehören vor allem Bettwaren, Matratzen; Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche sowie Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen. Die Sortimente **Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche** und

Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen haben ihren Verkaufsflächenschwerpunkt – wenn auch nur leicht – außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Die größten sortimentspezifischen Flächen werden in den Warenhäusern Karstadt und Kaufhof in der Saarbrücker Innenstadt vorgehalten. Insgesamt stellen diese Sortimente einen Bestandteil in allen zentralen Versorgungsbereichen dar und leisten einen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Angebotes. Sie werden daher auch weiterhin als zentrenrelevante Sortimente in der Saarbrücker Sortimentsliste eingestuft.

Erläuterungen zur Einordnung der nicht zentrenrelevanten Sortimente

Zu den typischen nicht zentrenrelevanten Sortimenten gehören Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente, die üblicherweise und so auch in der Landeshauptstadt Saarbrücken an dezentralen Standorten in großflächigen Angebotsformen anzutreffen sind. Dies erklärt auch die Dominanz der Verkaufsflächen außerhalb zentraler Lagen.

Zum Teil aufgrund der örtlichen Situation sowie der Beschaffenheit einzelner Sortimente aber insbesondere auch vor dem Hintergrund städtebaulicher Zielvorstellungen ergeben sich besondere Begründungszusammenhänge für die Einordnung einzelner Sortimente als relevante Sortimente. Diese werden im Folgenden dargelegt:

Campingartikel sind bezogen auf die Verkaufsflächen, schwerpunktmäßig außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vertreten. In der Saarbrücker Innenstadt werden Campingartikel als Randsortimente großer Anbieter angeboten (z. B. Galeria Karstadt in der Bahnhofstraße). Daneben ist zu beobachten, dass Campingartikel vermehrt in Verbindung mit Kfz- und Caravan-Zubehör angeboten werden, welche überwiegend an dezentralen Standorten angesiedelt sind. Vor diesem Hintergrund und in Fortführung der Einordnung in die Saarbrücker Sortimentsliste 2015 werden sie als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Das Sortiment **Teppiche (Einzelware)** besitzt einen flächenmäßig überwiegenden Anteil außerhalb zentraler Lagen. Neben kleinflächigen Fachanbietern ist der marktseitige Trend herauszustellen, dass Teppiche als Einzelware vor allem als Randsortiment u. a. in Möbelhäusern oder auch in Baumärkten angeboten werden. Entsprechende Verkaufsflächenanteile weisen demnach auch die Bau- und Möbelmärkte in Saarbrücken (u. a. Bauhaus oder SB-Möbel Boss) auf. Vor dem Hintergrund der marktseitigen Veränderungen sowie der Verkaufsflächenverteilung innerhalb des Stadtgebietes wird eine Einstufung als nicht zentrenrelevant beibehalten.

Die Verkaufsflächenanteile des Sortiments **Bettwaren/Matratzen**⁵² liegen vorwiegend außerhalb zentraler Lagen (86,5 %). Innerhalb der Zentren entfällt das Angebot in diesem Sortiment hauptsächlich auf Randsortimente (u. a. Galeria Karstadt in der Bahnhofstraße). Darüber hinaus befinden sich Fachmärkte an Ergänzungsstandorten in solitärer Lage (u. a. Matratzen Concord oder H2O Betten). Ein deutlicher Anteil des Angebotes entfällt auf Randsortimente von Möbelanbietern, die sich zumeist in

⁵² Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Sortiment abzugrenzen ist von der Warengruppe Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, die als zentrenrelevant eingestuft wird.

dezentralen Lagen befinden. Aufgrund der örtlichen Verkaufsflächenanteile in bzw. außerhalb zentraler Lagen aber vor allem auch aufgrund der Beschaffenheit des Sortiments Bettwaren/Matratzen (u. a. Raumbedarf, Transportfähigkeit) wird die Einstufung als nicht zentrenrelevant fortgeführt.

Die Verkaufsflächenanteile der zentralen Versorgungsbereiche im Sortiment **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** fallen mit rund 24 % gering aus. Der Trend geht weiter dahin, dass Lampen und Leuchten in größeren Fachmärkten, wie Möbelhäusern oder Baumärkten, als Randsortiment angeboten werden. Im Sortiment Lampen, Leuchten, Leuchtmittel besteht in der Landeshauptstadt Saarbrücken nur noch ein sehr eingeschränktes, kleinflächiges Facheinzelhandelsangebot, welches sich auf dezentrale Lagen beschränkt. Vor dem Hintergrund dieser spezifischen Entwicklung, sowie dem vorhandenen Schwerpunkt außerhalb zentraler Lagen, wird abweichend vom LEP Saarland eine Einstufung von Lampen, Leuchten, Leuchtmittel als nicht zentrenrelevant beibehalten.

Das Sortiment **zoologische Artikel, lebende Tiere (inkl. Heim- und Kleintierfutter)** ist lediglich in geringem Umfang innerhalb der Zentren vertreten (20 %). Zoologische Artikel und lebende Tiere werden heute fast ausschließlich in Zoofachmärkten angeboten. Zudem kommt das Teilsortiment Heim- und Kleintierfutter in Lebensmittelmärkten zwar regelmäßig aber nur als untergeordnetes Randsortiment vor. Deshalb wird abweichend vom LEP Saarland eine Einstufung des (gesamten) Sortiments Zoologische Artikel, lebende Tiere (inkl. Heim- und Kleintierfutter) als nicht zentrenrelevant beibehalten.

Das Sortiment **Kinderwagen** wird aufgrund seiner Beschaffenheit und der geringen Magnetfunktion weiterhin als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Elektrogroßgeräte haben mit mehr als 80 % den quantitativen Schwerpunkt der Verkaufsflächen deutlich außerhalb der Zentren. Dabei wird dieses Sortiment überwiegend als Randsortiment größerer Fachmärkte (u. a. Küchenfachmärkte, Möbelmärkte, Elektronikfachmärkte, Baumärkte) an den Sonderstandorten oder an solitären Standorten angeboten. Aufgrund der örtlichen Angebotsverteilung (nach Lagen), der Beschaffenheit des Sortiments (u. a. Transportfähigkeit) und geringen der Magnetfunktion wird dieses Sortiment weiterhin als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Die Verkaufsflächenanteile des Sortiments **Fahrräder und technisches Zubehör** liegen überwiegend außerhalb zentraler Lagen. Die Verkaufsfläche in diesem Sortiment beläuft sich auf rund 3.100 m² und wird durch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe und Randsortimente größerer Anbieter bereitgestellt. Es gibt sieben Fachhändler in Saarbrücken mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.700 m² bzw. einer durchschnittlichen Betriebsgröße von 194 m² Verkaufsfläche. Sie befinden sich ausschließlich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Darüber hinaus werden Fahrräder und technisches Zubehör als Randsortimente großflächiger Anbieter geführt (u. a. SB-Warenhaus Globus). Zudem ist marktseitig ein Trend zu großflächigen Fachmärkten – vorzugsweise außerhalb zentraler Lagen – zu beobachten (z. B. Megabike). Dabei spielt es häufig eine Rolle, dass die Entwicklungen in den Zentren aufgrund fehlender, geeigneter Flächen begrenzt sind und somit Standorte

außerhalb der Zentren, welche häufig auch kostengünstiger zu entwickeln sind, realisiert werden. Vor diesem Hintergrund und nicht zuletzt auch mit Blick auf Entwicklungsperspektiven an den Sonderstandorten wird dieses Sortiment künftig als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Entwurf

11 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.
- Sollten sich aufgrund einer derzeit nicht vorhersehbaren, kurzfristig eintretenden, deutlichen Veränderung der Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung neue Bedarfe für die Ausweisung zusätzlicher Standorte ergeben, welche durch die Ziele und Grundsätze gemäß Einzelhandelskonzept nicht erfasst sind, ist eine (Teil-)Aktualisierung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen. Dabei sollte die gesamtstädtische Versorgungsstruktur berücksichtigt werden.

Zur Systematik der Grundsätze ist festzuhalten: Einzelhandelsbetriebe definieren sich über das Kernsortiment⁵³. Entsprechend werden die nachfolgenden Haupt-Steuerungsregeln bzw. Grundsätze für den zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel differenziert. Diese sollen künftig in Saarbrücken gelten.

11.1 Definition einer Bagatellgrenze

Mit den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 besteht eine belastbare Definition der Großflächigkeit ab 800 m² Verkaufsfläche und dazu, welche Nutzflächen/Bereiche innerhalb eines Einzelhandelsbetriebes der Verkaufsfläche zuzurechnen sind. In der Praxis ist festzustellen, dass viele Einzelhandelsvorhaben, allen voran die Lebensmittelmärkte, allein aus betrieblichen Gründen diese

⁵³ (Zur Definition Kernsortiment und Randsortiment siehe Glossar im Anhang)

Das Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebes bezeichnet den Hauptteil des Warenangebots, der nach allgemeiner fachlicher Übereinkunft einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann. Das Kernsortiment bestimmt somit auch die Unterart eines Einzelhandelsbetriebes (z. B. Baumarkt, Möbelmarkt, Lebensmittelmarkt etc.).

Hürde überspringen (müssen) und somit unter die Regelvermutung von § 11 (3) BauNVO fallen.

Die eindeutige Definition der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist auf der einen Seite im Sinne der täglichen Anwender begrüßenswert, jedoch auf der anderen Seite aufgrund einer – auch in der Vergangenheit praktizierten – einseitigen Anwendung bzw. Interpretation, beklagenswert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dies die einzige Verkaufsflächengröße ist, die aus bauplanungsrechtlicher Sicht einen in Bebauungsplänen festsetzungsfähigen Wert darstellt. Das bedeutet, dass andere Größen wie etwa die bislang in Saarbrücken angewendete 400 m²-Schwelle, als sogenannte Fachmarktschwelle nicht festsetzungsfähig sind. Die fixe Verkaufsflächengrößenordnung der Großflächigkeit suggeriert, dass städtebaulich relevante Auswirkungen (sowohl auf zentrale Versorgungsbereiche wie auch die Versorgungsstrukturen) von Einzelhandelsvorhaben an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bei Überschreiten der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² ernsthaft in Erwägung gezogen werden (können). Dabei können auch Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche (außerhalb zentraler Lagen) durchaus sehr hohe relative Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen erreichen, so dass in so einer Konstellation bereits negative städtebauliche Folgewirkungen eintreten können. **Somit kann für die meisten Gemeinden in Deutschland, so auch für die Landeshauptstadt Saarbrücken, ein Steuerungserfordernis proklamiert werden, das unterhalb von 800 m² Verkaufsfläche angesiedelt ist.**

Eine mögliche Konsequenz für die Landeshauptstadt Saarbrücken wäre ein kompletter Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer – auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit – stellt sich dieser Ausschluss für Mischgebiete dar. Denn auch Großstädte wie die Landeshauptstadt Saarbrücken weisen z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in hohem Maße durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte geprägt sind. Diese zu erhalten oder auch weiterzuentwickeln bzw. für sie jedoch zumindest keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben zu formulieren, ist in der Landeshauptstadt Saarbrücken wie auch den meisten Gemeinden – unabhängig von der Größenordnung – breiter politischer Konsens und damit zwangsläufig auch städtebauliche Zielvorstellung.

In der Landeshauptstadt Saarbrücken weisen rund 76 % der Betriebe (ohne Leerstände) eine Verkaufsfläche ≤ 200 m² auf. 42 % der gesamtstädtischen Betriebe mit einer Verkaufsfläche ≤ 200 m² befinden sich in städtebaulich integrierten Lagen (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandelskonzept 2023). In den städtebaulich integrierten Lagen (inkl. zentrale Versorgungsbereiche) nehmen sie einen Anteil von rund 70 % der Einzelhandelsbetriebe ein. Sie prägen damit die Saarbrücker Einzelhandelsstruktur in besonderem Maße und leisten einen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung.

Vor diesem Hintergrund wird für die Landeshauptstadt Saarbrücken eine

Bagatellgrenze (als Verkaufsflächenobergrenze je Betrieb) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² je Betrieb definiert. Bei dieser Dimensionierung kann für einen einzelnen Betrieb angenommen werden, dass aufgrund des vergleichsweise geringen zu erwartenden Umsatzpotenzials kein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen weder auf die Saarbrücker zentralen Versorgungsbereiche noch die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen ausgelöst werden. Dies darf im Sinne des Einzelhandelskonzeptes auch dann nicht geschehen, wenn entsprechende Betriebe in gehäufte Form oder als Agglomerationen auftreten. Betriebe, die unter diese Bagatellgrenze fallen, unterliegen damit nicht der Regelungssystematik des Einzelhandelskonzeptes. Grundvoraussetzung ist allerdings, dass es sich bei den Standorten um städtebaulich integrierte Standorte handelt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bagatellgrenze eine Aufgriffsschwelle für die Bewertung von Einzelhandelsvorhaben gemäß Zentren- und Einzelhandelskonzept handelt und nicht um einen in der Bauleitplanung festsetzungsfähigen Anlagentyp.

11.2 Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ohne Nahversorgungsfunktion



Ziel:

Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt als bedeutendsten Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadtbezirkszentren.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

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 Versorgungsbe-
reich 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 in den Nebenzentren 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. Insbesondere mit Blick auf die Betriebsgrößenstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen dürften nur dann keine negativen Auswirkungen anzunehmen sein, wenn solche Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von 200 m² (siehe Bagatellgrenze) nicht überschreiten.

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

Erläuterung

Insbesondere um die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Saarbrücken attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Großflächige und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (Verkaufsfläche oberhalb der Bagatellgrenze) sollen demnach zukünftig nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt, Burbach und Dudweiler zulässig sein, um diese mit ihrer Versorgungsbedeutung zu sichern und weiterzuentwickeln sowie einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

Eine zunehmend anzutreffende, besondere Handelsform stellen Sozialkaufhäuser dar. Diese weisen betriebliche Besonderheiten auf, die sie von anderen, üblichen einzelhandelsrelevanten Betriebstypen unterscheiden. Dazu gehören vor allem die Beschaffenheit des Sortiments (i. d. R. gebrauchte Waren), der Sortimentsschwerpunkt (kein einheitliches Kernsortiment) und die unterdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten infolge der gemeinnützigen Ausrichtung. Aufgrund der geringen warengruppenspezifischen Umsatzerwartungen sind unabhängig vom Sortimentsschwerpunkt städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die räumliche Versorgungsstruktur häufig nicht zu erwarten. Dennoch tragen Sozialkaufhäuser oder vergleichbare Fachgeschäfte, mit einem deutlichen Angebotschwerpunkt im Bereich zentrenrelevanter Sortimente (u. a. Bekleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik) zu einer Angebotsvielfalt in zentralen Versorgungsbereichen bei und sollten daher in Abhängigkeit ihrer Verkaufsflächengröße und ihres Sortimentsschwerpunktes vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes bewertet und entwickelt werden.

In Gewerbe- und Industriegebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Ausnahmen bilden hier lediglich das sogenannte „**Handwerkerprivileg**“ bzw. der sogenannte „**Fabrikverkauf**“, in Verbindung mit Produktions- bzw. Vertriebsstandorten.

11.3 Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten



Ziel:

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden, wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet von Saarbrücken durch Sicherung und Entwicklung funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereiche sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Saarbrücker Bevölkerung.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

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 negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind⁵⁴. Der Nachweis über die städtebaulichen Auswirkungen ist jedenfalls ab Großflächigkeit

⁵⁴ 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 Siedungsbereichen 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.

des Einzelhandelsbetriebs durch schriftliche gutachterliche Stellungnahme zu führen⁵⁵.

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

Erläuterung

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in den Saarbrücker zentralen Versorgungsbereichen liegen.

Um eine Kompatibilität zur „hierarchischen Ordnung“ der Zentren- bzw. Standortstruktur und ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und darüber hinaus durch ergänzende Nahversorgungsstandorte die Grundversorgung möglichst umfassend und damit auch für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es hierbei sinnvoll und zielführend, die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie bzw. dem Kaufkraftpotenzial im zu versorgenden Bereich zu steuern. So soll gewährleistet werden, dass Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung dienen und negative städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren- sowie Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden. Dabei geht es grundsätzlich nicht darum, den Wettbewerb an einzelnen Standorten (zentrale Versorgungsbereiche sowie auch ergänzende Nahversorgungsstandorte) auszuschließen, sondern darum, die wohnortnahe Versorgung zu sichern und zu stärken.

In städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch Versorgungslücken im Naheinzugsbereich geschlossen werden können. Neben der Voraussetzung, dass diese der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen, ist hierbei sicherzustellen, dass von einem entsprechenden Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Standortstruktur im Sinne des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes ausgehen.

Für die Verkaufsflächendimensionierung von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben bietet die Gegenüberstellung von projiziertem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen eine bewährte Möglichkeit zur Operationalisierung der genannten Kriterien.

⁵⁵ Dabei muss auf die drei folgenden Gesichtspunkte eingegangen werden: 1. Keine unerwünschte Agglomeration, 2. Keine unerwünschte Kaufkraftbindung, 3. Keine Funktionsstörung zu befürchten.

Von einem städtebaulich sinnvollen **Nahversorgungsstandort** (Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel) kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt und
- das Vorhaben der Nahversorgung dient.
Dabei kann von einer Nahversorgungsfunktion regelmäßig ausgegangen werden, wenn die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens im funktionalen Versorgungsbereich eine Quote von 35 % (bis maximal 50 % in begründeten Einzelfällen) der sortimentsspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet.

Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne des Saarbrücker Einzelhandelskonzeptes werden Standorte definiert, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und somit ein Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen besteht, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Bahngleise, Autobahnen, Hauptverkehrsstraßen ohne geeignete Querungsmöglichkeiten) den Standort von der Wohnbebauung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist derjenige Bereich zu definieren, den ein Vorhaben fußläufig versorgen soll (600 m-Isodistanz) bzw. der eine räumlich funktionale Beziehung zu einem sogenannten Nahversorgungsstandort aufweist und dementsprechend darüber hinaus mit dem Fahrrad in einem angemessenen Radius (Orientierungsgröße 1,5 bis 2,5 km bzw. mit dem ÖPNV gut erreichbar ist. Um die vorstehende Bedingung zu erfüllen, müsste für moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung ab rund 1.000 m² Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im funktionalen Versorgungsgebiet vorhanden sein⁵⁶. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstände.

Die Siedlungsstruktur der Landeshauptstadt Saarbrücken ist insbesondere in den Außenbereichen durch disperse Siedlungsstrukturen geprägt. Um auch in Bereichen mit geringer Siedlungsdichte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die ansonsten lediglich über geringfügige bzw. keine eigenständigen Versorgungsstrukturen verfügen, eine zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, ist bei der Einordnung und Bewertung von entsprechenden Vorhaben (Einzelfallprüfung) auf eine rein fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Siedlungsbereiche innerhalb der Landeshauptstadt Saarbrücken zurückzugreifen. Diese sollen eine räumliche und funktionale Beziehung zu einem potenziellen Standort aufweisen (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist ein funktionales Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien (u. a. siedlungsräumliche Strukturen, verkehrliche Barrieren, Lage

⁵⁶ Bei einer Flächenproduktivität von rund 5.000 Euro/m² und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 % (das impliziert regelmäßig einen Anteil des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments von rund 90 %).

und Entfernung zum Zentrum und zu Nahversorgungsstandorten) einzelfallbezogen zu definieren.

Die Ausnahmeregelung gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbegebieten, auch um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten und sie für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Veränderung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an **städtebaulich nicht integrierten Standorten** sind konsequent auszuschließen. Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kioske und Convenience-Stores) sind ausdrücklich ausgeschlossen, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten. In Gewerbegebieten können z. B. kleinteilige Anbieter (wie Convenience-Stores) und Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich sein.⁵⁷

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich. Ggf. ist im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsstudie i. S. v. § 11 (3) BauNVO nachzuweisen, dass negative städtebauliche Auswirkungen (in Saarbrücken und anderen Gemeinden) auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung nicht zu erwarten sind.

Zulässigkeit von Vorhaben gemäß den landesplanerischen Vorgaben

Durch die Ziele und Grundsätze gemäß Einzelhandelskonzept sowie die Operationalisierung der Nahversorgung setzt sich die Landeshauptstadt Saarbrücken einen Rahmen zum Umgang mit Vorhaben zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten. Dabei steht vor allem die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung und Stärkung einer wohnortnahen Versorgung im Vordergrund. Sie dienen einer ersten Einordnung eines potenziellen Vorhabens und nicht zuletzt auch mit Blick auf die Entscheidung ggf. ein Bauleitplanverfahren einzuleiten, um es im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen zu ermöglichen oder auch abzuwehren. Schließlich stellt das Zentren- und Einzelhandelskonzept entsprechend der systematischen Stellung in § 1 (6) Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einen Abwägungsbelang dar.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplan (§ 30 BauGB) nach den Festsetzungen für die Baugebiete gemäß §§ 2 - 9 BauNVO bzw. bei Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO ergibt. Gleiches gilt für Vorhaben innerhalb der unbeplanten im Zusammenhang bebauten Ortsteile, deren Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete nach der BauNVO entspricht (§ 34 (2) BauGB). Vorhaben in Innenbereichen ohne Bebauungsplan, die keinem Baugebiet vergleichbar sind (§ 34 (1) BauGB), müssen sich in ihre

⁵⁷ Ableitbare Größenordnung für einen Lebensmittelladen in einem Gewerbegebiet mit 500 – 1.000 Beschäftigten (gerundete Werte)

bei 500 Beschäftigten	max. 50 m ² Verkaufsfläche
bei 1.000 Beschäftigten	max. 100 m ² Verkaufsfläche

nähere Umgebung einfügen. Von Vorhaben nach § 34 (1) oder (2) BauGB dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein (§ 34 (3) BauGB).

Kleinflächige Lebensmittelmärkte sind demnach regelmäßig in Kerngebieten (MK), Mischgebieten (MI), Urbanen Gebieten (MU), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Gewerbe (GE)- und Industriegebieten (GI) zulässig und zur Gebietsversorgung in Kleinsiedlungsgebieten (WS) bzw. ausnahmsweise zur Gebietsversorgung in reinen Wohngebieten (WR) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Auch kann sich gemäß § 34 BauGB eine Zulässigkeit von kleinflächigen Lebensmittelmärkten ergeben.

Mit Blick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen (Ziele und Grundsätze gemäß Einzelhandelskonzept) ist jedoch hervorzuheben, dass – in Abwägung gesamtstädtischer Interessen – in Gewerbe- und Industriegebieten kein Einzelhandel, insbesondere auch kein Lebensmitteleinzelhandel, angesiedelt werden darf. Darüber hinaus sollen Betriebe oberhalb der definierten Bagatellgrenze (siehe dazu Kapitel 11.1) die Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort (s. o.) erfüllen.

Die Ansiedlung **großflächiger Lebensmittelmärkte** sollte jeweils im Zuge einer Einzelfallbetrachtung durchgeführt werden. Die Zulässigkeit großflächiger Lebensmittelmärkte unterliegt dabei den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

11.4 Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten



Ziel:

Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf dafür festgesetzte Sonderstandorte und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen sowie den Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.

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.

11.5 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 Einschränkungen⁵⁸.
- 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 i. S. v. § 11 (3) BauNVO nachzuweisen, die als Grundlage für eine künftige Sondergebietsausweisung dient.

⁵⁸ 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.

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.

Erläuterung Grundsätze 3+4

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden. Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandelsentwicklung für die Landeshauptstadt Saarbrücken sollten jedoch auch Ansiedlungen nicht zentrenrelevanter Sortimente (groß- und kleinflächig) räumlich gelenkt werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten – definitionsgemäß – keine Gefährdung für die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Zentren- und Einzelhandelskonzeptes grundsätzlich widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z. B. Glas/Porzellan/Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Eine Begrenzung auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche großflächiger Einzelhandelsbetriebe sollte vorgenommen werden. Ab einer geplanten Verkaufsfläche von mehr als 800 m² zentrenrelevanter Randsortimente sind mögliche städtebauliche Auswirkungen im Rahmen einer Wirkungsanalyse zu untersuchen. Im Bebauungsplan sollte weiterhin angegeben sein, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

Auch für kleinflächige Betriebe bis 800 m² Verkaufsfläche mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gilt, dass ein mögliches **zentrenrelevantes Randsortiment** dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein muss⁵⁹. Eine Anhäufung entsprechender Ansiedlungen des kleinflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels ist auch bei einer generellen Zulässigkeit unter wirtschaftlichen Aspekten in der Realität nicht zu erwarten. Aufgrund der anteilig wie absolut geringen Größenordnung der zentrenrelevanten Randsortimente in solchen Betrieben wie auch des typischerweise qualitativ

⁵⁹ Hiervon ist in der Regel dann auszugehen, wenn ein Verkaufsflächenanteil von 10 % nicht überschritten wird.

eher niedrigen Niveaus kann für die Landeshauptstadt Saarbrücken ausgeschlossen werden, dass diese – auch in summarischer Betrachtung – ein erhebliches Gewicht erlangen und den Zielen des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes zuwiderlaufen.

11.6 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.

Erläuterung

Für den Begriff Einzelhandelsagglomeration gibt es keine Legaldefinition. Eine Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes führt dazu aus, dass bereits zwei Einzelhandelsbetriebe eine Einzelhandelsagglomeration bilden können (vgl. dazu Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof, 15. Senat vom 28.02.2017, AZ 15 N 15.2042).

Dem Einzelhandelskonzept liegt folgende Definition zugrunde:

Einzelhandelsagglomerationen sind Ansammlungen von mindestens zwei, selbstständigen Einzelhandelsbetrieben⁶⁰ (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche), die in enger Nachbarschaft zueinander liegen (Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m) und die jeweils für sich betrachtet auch unter der Schwelle der Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO bleiben können, aber in ihrer Gesamtheit/räumlichen Konzentration Auswirkungen wie bei Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die (Nah-) Versorgungsstruktur haben können.

In eine **Einzelhandelsagglomeration** sind Einzelhandelsbetriebe einzubeziehen, die

- städtebaulich, funktional bzw. aus Sicht des Kunden aufeinander bezogen gelten, somit
- eine wechselseitige Ergänzung der Sortimente und/oder
- sonstige Synergieeffekte (etwa gemeinsame Nutzung von Werbeanlagen, Zufahrten oder Stellplätzen) erkennen lassen.

Im Einzelfall ist bei der Bewertung eines Vorhabenstandortes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche immer auch das Umfeld in die Betrachtungen miteinzubeziehen und zu prüfen, ob eine Einzelhandelsagglomeration vorliegt. Dabei ist es irrelevant, ob die einzelnen Einzelhandelseinrichtungen gleichzeitig oder nacheinander entstanden sind (oder entstehen sollen).

⁶⁰ Die Bezeichnung Einzelhandelsbetrieb bezieht sich hier auf einen Hauptbetrieb.

11.7 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 Zentrenschutzes 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.⁶¹

11.8 Grundsatz 7: Tankstellenshops

Tankstellenshops⁶² 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.

11.9 Grundsatz 8: Annexhandel/Werksverkauf

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben können angesiedelt werden, wenn

- 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

⁶¹ Ableitbare Größenordnung für einen Lebensmittelladen in einem Gewerbegebiet mit 500 – 1.000 Beschäftigten (gerundete Werte)

bei 500 Beschäftigten	max. 50 m ² VKF
bei 1.000 Beschäftigten	max. 100 m ² VKF

⁶² Zum Zeitpunkt der Erhebung gibt es 27 Tankstellenshops mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.700 m² in Saarbrücken.

Der größte Tankstellenshop umfasst rund 150 m² Verkaufsfläche, der kleinste weniger als 10 m² Verkaufsfläche. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt bei rund 60 m² Verkaufsfläche. Ein oberer Schwellenwert für Tankstellenshops könnte danach bei 200 m² Verkaufsfläche liegen.

- die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes eine Obergrenze von 500 m² nicht überschreitet⁶³.

11.10 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.

Erläuterung

Die Frage des Bestandsschutzes führt in unterschiedlichen Fallkonstellationen immer wieder zu Diskussionen. In der Bewertung von Vorhaben ergeben sich Konflikte, wenn der baugenehmigte und der ausgeübte Bestand nicht übereinstimmen bzw. das beabsichtigte Vorhaben mit dem baugenehmigten Bestand nicht kompatibel ist. Im Sinne des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes gilt grundsätzlich:

Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß diesen Regelungen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wären, gilt mindestens der **„passive“ Bestandsschutz. Dieser bezieht sich auf den baugenehmigten Bestand und die genehmigte Funktion⁶⁴. Er erfasst grundsätzlich nicht Bestands- und Funktionsänderungen** und erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objekts sowie bei Aufnahme einer anderen Nutzung⁶⁵.

Verlagerungen und Veränderung der Nutzung (Vergrößerung oder Verkleinerung der Verkaufsfläche, Veränderung der Sortimentsstruktur) von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben, welche aus Betreibersicht im Allgemeinen im Sinne einer Standortsicherung beantragt werden, sind auf Grundlage der Gesamtsituation (Bestand + Planung)⁶⁶ nach den Prüfkriterien zu prüfen. Bei Verlagerungen sollte immer auch ein

⁶³ Die Obergrenze von 500 m² ergibt sich aus dem Grundsatz Ziffer 53 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt Siedlung (14.07.2006).

⁶⁴ Erläuternd wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um den baugenehmigten Bestand (gemäß Baugenehmigung) und nicht um den bauplanungsrechtlich zulässigen Bestand (gemäß Bebauungsplan) handelt!

⁶⁵ vgl. dazu auch: Kuschnerus, U. (2004): Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung, Münster, Rn. 390.

⁶⁶ Die höchstrichterliche Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex (Urteil des BVerwG vom 29.11.2005 - 4 B 72/05 (VGH Mannheim)) fordert, dass bei der Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes, die kein selbstständiges, abtrennbares Vorhaben, sondern vielmehr eine Änderung einer baulichen Anlage darstellt, das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden muss. Somit

besonderes Augenmerk auf Altstandorte gerichtet werden. Diese sind zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen zentrenverträglich – auch mit der Option einer nicht einzelhandelsbezogenen Nutzung – zu überplanen.

Die spezifische und oftmals auch komplizierte bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Sachlage kann die Anwendung der Prüfkriterien einschränken und macht Entscheidungen und Abwägungen vor dem Hintergrund der Ziele des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes unabdingbar.

Entwurf

ist hierbei nicht allein die Erweiterung in eine Wirkungsanalyse einzustellen, sondern auch der Bestand entsprechend zu bewerten bzw. einzubeziehen.

11.11 Prüfschema zur ersten Bewertung von zukünftigen Einzelhandels-an-siedlungs-, 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, das 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**.

Tabelle 37: Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema)

Zentrenkategorie	Zentrenrelevantes Kernsortiment		Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	Nicht zentrenrelevantes Kernsortiment	
	kleinflächige EH-Betriebe ($\leq 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$)	großflächige EH-Betriebe ($> 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$)		kleinflächige EH-Betriebe ($\leq 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$)	großflächige EH-Betriebe ($> 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$)
Hauptzentrum	ja	ja	ja	ja	
Nebenzentren (Dudweiler, Burbach)	ja	ja	ja	ja	
außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, städtebaulich integriert (WS-, WA-, WB-, MD-, MI-, MK-Gebiete gem. BauNVO)	$\leq 200 \text{ m}^2$	nein	Nachweis der Nahversorgungsrelevanz und Zentrenverträglichkeit	ja	nein
Fachmarktstandorte / Sonderstandorte	nein	nein	nein	ja, bei Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, 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	

VKF = Verkaufsfläche, EH-Betrieb = Einzelhandelsbetrieb

Quelle: eigene Darstellung

12 Schlusswort

Grundsätzlich hat die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt die bisherige Steuerungsstrategie für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung bestätigt. Dennoch wurden neben der Aktualisierung der Datenbasis auch einzelne Veränderungen im Bereich der konzeptionellen Bausteine vorgenommen. Dazu zählen insbesondere:

- Der Wegfall der Ergänzungsbereiche im Umfeld der Innenstadt. Diese hatten im Sinne der Einzelhandelssteuerung keine relevante Bedeutung. Die dort ansässigen Lebensmittelmärkte werden in der Standortstruktur 2023 als Nahversorgungsstandorte erfasst.
- Die Kategorie der etablierten Nahversorgungsstandorte wurde in die der Nahversorgungsstandorte überführt, da diese im Sinne der Einzelhandelssteuerung keinen anderen Stellenwert eingenommen haben und auch künftig nicht haben sollen.
- Seit 2015 neu entwickelte Standorte zur Nahversorgung, wie beispielsweise an der Jakobstraße in Burbach wurden in die Standortstruktur aufgenommen. Nicht mehr existente Standort (ohne Perspektive, z. B. Lisbet-Dill-Straße) wurden nicht mehr ausgewiesen. Außerdem ergänzt wurden perspektivische Standorte, wie beispielsweise an der St. Johanner Straße (Neubau Edeka).
- Während die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt weitgehend bestätigt wurde, wurden die der Stadtbezirkszentren Dudweiler und Burbach bezogen auf die veränderte einzelhandelsrelevante und städtebauliche Struktur bzw. künftige Entwicklungsperspektiven angepasst.
- Die Sortimentsliste wurde in weiten Teilen insbesondere mit Blick auf den Zentrenschutz bestätigt. Eine nennenswerte Veränderung insbesondere unter Berücksichtigung marktseitiger Veränderungen und künftigen Entwicklungsperspektiven in Saarbrücken, ist die künftige Einstufung des Sortiments Fahrräder und technisches Zubehör als nicht zentrenrelevant.
- Im Rahmen der Ansiedlungsregeln ersetzt künftig die sogenannte „Bagatellgrenze“ (200 m² Verkaufsfläche) die bisherige Schwelle von 400 m² Verkaufsfläche. Sie ist eine Aufgriffsschwelle für die Bewertung von Einzelhandelsvorhaben gemäß Zentren- und Einzelhandelskonzept. Es handelt sich nicht um einen in der Bauleitplanung festsetzungsfähigen Anlagentyp.

Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes

Die hohe Dynamik der Veränderungen im Einzelhandel muss auch im Hinblick auf die Datengrundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Saarbrücken berücksichtigt werden. Die Saarbrücker Einzelhandelslandschaft ist, wie auch bundesweit zu beobachten, durch permanente Veränderungen wie Neuansiedlungen,

Betriebserweiterungen aber auch Betriebsaufgaben gekennzeichnet. Daraus kann, nicht zuletzt auch im Bereich der Nahversorgung, ein neuer Handlungsbedarf resultieren. Um diesen rechtzeitig erkennen und darauf reagieren zu können, bedarf die Datenbasis bzw. Bestandserhebung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes einer regelmäßigen Aktualisierung. Aufgrund der bauordnungsrechtlichen Vorschriften kann dies zumindest für großflächige Einzelhandelsansiedlungen laufend erfolgen.

Die Daten können kontinuierlich in ein zugehöriges Geoinformationssystem eingepflegt werden. Zum anderen ist eine regelmäßige neue Vollerhebung des Saarbrücker Einzelhandels unumgänglich. Je nach Finanzierbarkeit sollte spätestens alle fünf Jahre eine vollkommene Neuerhebung des Einzelhandelsbestandes vorgenommen werden.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Das grundsätzliche Ziel des Einzelhandelskonzeptes, die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Saarbrücken im Sinne einer zentrenorientierten und wohnortnahen Versorgungsstruktur auf die integrierten Standorte der zentralen Versorgung zu lenken, sollte jedoch unabhängig von kurzfristigen Veränderungen Fortbestand besitzen. Dennoch sind aufgrund der hohen Dynamik der im Einzelhandel ablaufenden Prozesse – z. B. im Bereich der Nahversorgung – unvorhergesehene Veränderungen und damit ein Bedarf zur Fortschreibung des Konzeptes nicht auszuschließen. Dieser Bedarf sollte erfahrungsgemäß etwa alle 5 Jahre von der Stadt Saarbrücken in Absprache mit den Verfahrensbeteiligten und gegebenenfalls mit anderen relevanten Akteuren bewertet werden. Insbesondere die konkretisierten Maßnahmenvorschläge des Konzeptes bedürfen einer Erfolgskontrolle und eventuell einer Fortschreibung. Für das Einzelhandelskonzept kann sich die Notwendigkeit einer Fortschreibung ergeben, wenn sich z. B. Einzelhandelszentralitäten im regionalen und kommunalen Zusammenhang stark verschieben. Erhebliche Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung stellen ebenfalls eine mögliche Ursache für eine Fortschreibung der Konzepte dar.

Von großer Bedeutung ist angesichts der dynamischen Entwicklung von Angebots- und Nachfragestrukturen im Einzelhandel, dass allen Berechnungen und Bewertungen eine möglichst aktuelle Datenbasis zugrunde gelegt werden. Das gilt in besonderem Maß für

- Einwohnerzahlen für die Stadt Saarbrücken und die umliegenden Städte und Gemeinden,
- sortimentspezifische Kaufkraftkennziffern (Quelle: u. a. IFH Köln GmbH),
- Planvorhaben zum großflächigen Einzelhandel mit Informationen zu Betreibern, Standort, Betriebsform, Sortiment, Verkaufsfläche, potenziellem Umsatz, Planungsfortschritt und geplantem Eröffnungstermin (Saarbrücken und Region),

- bestehende Einzelhandelsbetriebe mit Informationen zu Betreibern, Standort, Betriebsform, Sortimenten, Verkaufsfläche, geschätztem Umsatz.

Fortschreibung qualitativer Kriterien

Neben den bereits beschriebenen Daten müssen auch die qualitativen Kriterien in regelmäßigen Zeiträumen (etwa alle 5 Jahre) kritisch überprüft und ggf. an neue Entwicklungen angepasst werden. Dazu zählen insbesondere die

- Anforderungen an Standorte für bestimmte Betriebsformen des großflächigen Einzelhandels (z. B. SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte, Bau-/Gartencenter, Möbel-/Einrichtungshäuser),
- als zentrenrelevant betrachteten Sortimente,
- Festlegungen zur Standortstruktur und zu zentralen Versorgungsbereichen.

13 Die planungsrechtliche Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept ist nach Ratsbeschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung "zu berücksichtigen". Es löst als solches aber noch keine rechtsverbindlichen Folgen aus. Dies ist nur durch Kombination mit den Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung möglich. Die Planungspraxis zeigt zwar, dass die Umsetzung von Einzelhandelskonzepten auf vielfältige Schwierigkeiten trifft; bei vollständiger und gezielter Anwendung des Rechtsinstrumentariums ist sie jedoch durchaus möglich.

Im Folgenden wird kurz erläutert, in welcher Weise das Einzelhandelskonzept durch die Anwendung der verfügbaren Rechtsinstrumente verwirklicht werden kann. Neben der Bauleitplanung und der Anwendung der Einfügungsklausel des § 34 Abs. 1 BauGB im Allgemeinen stehen folgende spezifische Rechtsinstrumente für die Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels zur Verfügung:

- § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO zur Beschränkung von Arten und Unterarten von Einzelhandelsnutzungen in festgesetzten Baugebieten;
- §11 Abs. 3 BauNVO (Beschränkung der Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels auf Kerngebiete und eigens dafür festgesetzte Sondergebiete);
- § 15 BauNVO (Unzulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall, sofern sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen);
- § 34 Abs. 3 BauGB (Unzulässigkeit von Vorhaben, von denen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind);
- Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB (Ausschluss oder Einschränkung von bestimmten Arten von Nutzungen - also auch des Einzelhandels) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden)

13.1 Anwendung des § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO

Nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO können die Standardvorschriften der BauNVO über die Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebieten der §§ 2 bis 9 BauNVO individuellen Bedürfnissen angepasst werden, indem bestimmte Vorhaben ausgeschlossen oder nur für ausnahmsweise zulassungsfähig erklärt werden. Diese Möglichkeit kann auch dafür genutzt werden, in bestimmten Baugebieten den zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen und nur nahversorgungsrelevante Betriebe ausnahmsweise zulässig zu machen. Über § 1 Abs. 10 BauNVO können vorhandenen Betriebe über den Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Da großflächiger Einzelhandel in aller Regel ohnehin nur in eigens dafür festgesetzten Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig ist, liegt die Hauptbedeutung der Steuerung über § 1 Abs. 5 bis 10 darin, die Entwicklung des nicht großflächigen Einzelhandels zu steuern - entweder durch die Neuaufstellung von B-Plänen oder durch die Änderung vorhandener Pläne durch Hinzufügung textlicher Festsetzungen. Auch die im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne sollten hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept überprüft werden; ggf. sind deren Festsetzungen anzupassen.

13.2 Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, wenn sie sich „nach Art, Lage und Umfang auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.“ Dabei sind u. a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebs sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu berücksichtigen.

Das Zentrenkonzept leistet einen wichtigen Beitrag zur rechtssicheren Anwendung dieser Vorschrift, indem es die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche und deren Einzugsbereiche definiert und die Datengrundlage zur Klärung der Frage liefert, welche Auswirkungen von der Ansiedlung eines bestimmten Betriebs auf die Versorgung der Bevölkerung in dessen Umfeld zu erwarten wären.

13.3 Anwendung des § 15 BauNVO

Das Zentrenkonzept kann im Geltungsbereich von Bebauungsplänen dazu beitragen, die „Eigenart des Baugebiets“ zu definieren, zu der sich ein beantragtes Vorhaben nach „Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung“ nicht in Widerspruch setzen darf. In erster Linie ist für diese Definition allerdings der betreffende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen verantwortlich. Das Zentrenkonzept kann hier nur Interpretationshilfe liefern.

13.4 Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB

Für den unbeplanten Innenbereich hat der Gesetzgeber mit der Änderung des Baugesetzbuches durch das EAG Bau 2004 die Möglichkeiten erweitert, die Entwicklung auch von nicht großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu steuern. Bis zum EAG Bau 2004 konnten über die Einfügeklausel des § 34 Abs. 1 BauGB nur Auswirkungen des beantragten Vorhabens in seiner „näheren Umgebung“ berücksichtigt werden. Seit 2004 können auch „Fernwirkungen“ zur Unzulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB führen. Vorhaben des Einzelhandels sind gemäß § 34 Abs. 3 BauGB unzulässig, wenn von ihnen „schädliche Auswirkungen auf zentrale

Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind". Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um einen großflächigen Betrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt oder um einen kleineren Betrieb. Die Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit darf nicht als Indiz dafür verwendet werden, dass schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Dies muss immer im Einzelfall nachgewiesen werden. Das Einzelhandelskonzept kann durch seine Datengrundlage einen solchen Nachweis erleichtern.

Schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB sind insbesondere dann zu erwarten, wenn der prognostizierte Kaufkraftabfluss aus zentralen Versorgungsbereichen dort zu Ladenleerständen, zu einer Einschränkung der Angebotsvielfalt oder zur Aufgabe eines für den Fortbestand des Zentrums wichtigen „Frequenzbringers" führt, so dass mit einem erheblichen Absinken des Versorgungsniveaus zu rechnen ist. § 34 Abs. 3 stellt dabei ausschließlich auf in der Realität bereits vorhandene zentrale Versorgungsbereiche ab. Eine mögliche Beeinträchtigung von lediglich geplanten Zentren kann einem Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Das Einzelhandelskonzept muss also – wie hier geschehen – klare Aussagen dazu treffen, ob die darin definierten Zentren bereits vorhanden sind oder erst entwickelt werden sollen.

Das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken ist also auch zur Beurteilung von Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB heranzuziehen. Es benennt – in Ergänzung zum Stadtentwicklungsplan Zentren – die zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk, die vor schädlichen Auswirkungen durch Neuansiedlung von Betrieben außerhalb des Zentrums bewahrt werden sollen und grenzt sie ab. Es enthält weiterhin qualitative Aussagen zur besonderen „Empfindlichkeit" bestimmter zentraler Versorgungsbereiche gegenüber Beeinträchtigungen durch (ggf. bestimmte Typen von) Vorhaben im Einzugsbereich. Das Konzept definiert zudem die Bedingungen, bei deren Vorliegen Einzelhändler zur Nahversorgung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden.

13.5 Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB

Da sich der Nachweis der „Zentrenschädlichkeit" eines Projektes im Baugenehmigungsverfahren mit seinen engen Fristen oft nur schwer führen lässt, eröffnete die BauGB-Novelle 2007 zusätzlich die Möglichkeit, durch einen einfachen Bebauungsplan bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken. § 9 Abs. 2a BauGB lautet:

2a) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.

Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

Ein Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB enthält, kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Damit kann u. a. von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen und auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Der Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB kann aber auch auf ganze Quartiere ausgedehnt werden, die zum Teil bereits mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen überplant sind. Dort ist das identische Regelungsziel der Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels durch die Einfügung von Festsetzungen nach § 1 Abs. 5, 9 BauNVO 1990 zu erreichen. Für derartige „strategische Bebauungspläne“ muss ein Umweltbericht angefertigt werden, da sie nicht nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB, sondern auch solche nach der BauNVO enthalten. Der Umweltbericht ist jedoch einfach herzustellen, da von einem Plan zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels die „klassischen“ Umweltschutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft) nicht betroffen sind.

§ 9 Abs. 2a BauGB nimmt ausdrücklich Bezug auf „ein ... städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB..., das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält“. Damit wird verdeutlicht und anerkannt, dass die Aufstellung eines Zentrenkonzeptes in aller Regel Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB ist. Die Festsetzungen von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels werden direkt aus dem Zentrenkonzept abgeleitet. Das bezirksweite Zentrenkonzept rechtfertigt die bezirksweite Steuerung des Einzelhandels durch strategische Bauleitplanung. Diese Bauleitplanung kann zweckmäßigerweise auf mehrere Bebauungspläne verteilt werden. Das Zentrenkonzept definiert die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche und bietet die Maßstäbe und Argumente dafür, auf welche Weise diese Zentren zu schützen sind und wie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung gesichert werden kann.

13.6 Definition der „Zentralen Versorgungsbereiche“

Der Gesetzesbegriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“ umfasst alle Stufen von Zentren. Der Begriff des Zentralen Versorgungsbereichs setzt eine Mehrzahl von einander ergänzenden oder konkurrierenden Nutzungen voraus⁶⁷, das Zentrum muss

⁶⁷ OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 11.12.2006 - 7 A 964/05-. juris.

eine eigene städtebauliche Qualität besitzen. Ein einzelner Betrieb stellt kein Zentrum dar, auch nicht bei Großflächigkeit. Er darf nicht durch einen Bebauungsplan vor Konkurrenz geschützt werden, auch wenn er eine wichtige Nahversorgungsfunktion hat und sein Verbleib für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wünschenswert wäre. Schutz vor Konkurrenz darf kein Ziel der Bauleitplanung sein, daher ist auch eine "Übersorgung" in der Angebotsstruktur kein städtebaulich verwendbares Argument.

Anders als bei der Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB können über § 9 Abs. 2a BauGB auch Bereiche geschützt werden, die nach der planerischen Konzeption des Bezirks in ihren zentralen Funktionen erst noch entwickelt werden sollen. Ein Nukleus sollte allerdings bereits vorhanden sein. Das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken hat also nicht nur die Aufgabe, die bereits vollständig funktionsfähig vorhandenen Zentren zu benennen und abzugrenzen. Es soll auch aufzeigen, wo und in welcher Weise Zentren noch zu entwickeln sind.

13.6.1 Möglicher Geltungsbereich von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels

Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB können nur für unbeplante Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB getroffen werden. Wie oben bereits erwähnt wurde, kann der Geltungsbereich von strategischen Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des zentrenrelevanten Einzelhandels aber auch die Flächen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen mitumfassen, denen Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO hinzugefügt werden sollen. Der jeweilige Bebauungsplan ändert dann als Sammelbepauungsplan die einbezogenen, bereits vorhandenen Bebauungspläne. Nur auf diese Weise lässt sich verhindern, dass sich die Geltungsbereiche vorhandener Bebauungspläne ohne gezielte Festsetzungen zur Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels in einem sonst nach § 34 BauGB zu beurteilenden Umfeld wie Schlupflöcher auswirken.

Die vordringlichen Geltungsbereiche zur Abwehr von zentrenunverträglichen Einzelhandelsansiedlungen in besonders gefährdeten Bereichen (z. B. Konversionsflächen, aufgegebene Bahnflächen, Gewerbebrachen, Bauflächen an Ausfallstraßen) lassen sich meist aus der örtlichen Gebietsstruktur ableiten.

Schwieriger ist es, weiträumige Teilbereiche strategisch zu überplanen, um bei der in Saarbrücken gegebenen Vielzahl potenzieller Ansiedlungsflächen die Erhaltung und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in allen Problembereichen abzusichern. Hier empfiehlt sich folgendes Vorgehen:

- In einem ersten Schritt sollten die Problembereiche eingegrenzt werden, in denen die vorsorgliche Regulierung der Standortwahl des Einzelhandels nach Maßgabe der Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes durch verbindliche Bauleitplanung sinnvoll und erforderlich erscheint.

- Die dafür aufzustellenden Bebauungspläne sollten dann sachlich getrennt, verfahrensmäßig jedoch gebündelt durch das Aufstellungsverfahren geführt werden.

Die zentralen Versorgungsbereiche müssen innerhalb der Pläne jeweils flächenscharf abgegrenzt werden. Dabei gelten die üblichen Anforderungen an solche Abgrenzungen, insbesondere das Bestimmtheitsgebot: es muss ohne Interpretationsspielraum erkennbar sein, für welche Flächen welche Festsetzungen gelten. Im Regelfall sollte die Abgrenzung nach innen den Flurstücksgrenzen folgen. Nach außen können die Grenzen des Bezirks oder von Ortsteilen verwendet werden.

13.6.2 Festsetzungsinhalte

§ 9 Abs. 2a BauGB eröffnet ebenso wie § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO die Möglichkeit, bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken. Als „Arten von Nutzungen“ kommen sowohl Einzelhandelsbetriebe generell als auch bestimmte Typen von Einzelhandelsbetrieben (etwa Lebensmittelgeschäfte) in Frage. Dabei ist auf in der Realität vorzufindende und im Einzelfall nach objektiven Kriterien eindeutig bestimmbar Typen abzustellen. Die Betriebsform (z. B. Bedienungsladen oder Selbstbedienung, Discounter oder Vollversorger) ist kein zulässiges Kriterium, sondern dem Wettbewerb zu überlassen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Schwelle der „Zentrenschädlichkeit“ für unterschiedliche Sortimente unterschiedlich anzusetzen ist.

Analog zu § 1 Abs. 9 BauNVO muss eine Feindifferenzierung der Nutzungsarten städtebaulich begründet sein. Ausgeschlossene Sortimente müssen auch tatsächlich in der jeweiligen örtlichen Situation zentrenrelevant sein. Allerdings dürfen auch Sortimente ausgeschlossen werden, die in den zu schützenden zentralen Versorgungsbereichen noch nicht vertreten sind, wenn ihre Ansiedlung zur Entwicklung dieser Zentren nur dort zulässig sein soll.

Die Bauleitplanung zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels kann für Teile des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans jeweils unterschiedliche Festsetzungen treffen, also z. B. für bereits gut versorgte Bereiche oder nicht integrierte Lagen weiter gehende Nutzungsbeschränkungen vorsehen als für unterversorgte Ortsteile oder für Nahversorgungszentren, in denen lediglich „höherrangige“ Sortimente oder großflächige Nutzungen ausgeschlossen werden sollen.

13.7 Besondere Anforderungen an die Begründung und Abwägung

In der Begründung der Bebauungspläne ist darzulegen, in welcher Weise deren Festsetzungen der Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen dienen und im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung liegen. Der Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen muss daraufhin geprüft werden, ob er zur Umsetzung dieser Ziele geeignet, erforderlich und angemessen ist. Dabei kann auf eine schlüssige, städtebaulich begründete Planungskonzeption,

insbesondere also auf das Zentrenkonzept, zurückgegriffen werden; ein konkreter Gefährdungsnachweis für jede einzelne ausgeschlossene Nutzung ist nicht erforderlich.

Der Ausschluss bestimmter Arten von Einzelhandelsnutzungen kann die Privatnützigkeit des Grundeigentums in erheblichem Maße einschränken, denn die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes stellt oft die wirtschaftlichste Verwertungsmöglichkeit eines Grundstücks dar, z. B. an stark befahrenen Verkehrsstraßen. Diese privaten Belange sind zutreffend zu ermitteln und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Zur frühzeitigen Ermittlung der privaten Belange kann es angeraten sein, auch bei Aufstellung im vereinfachten Verfahren eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Im Rahmen der Planaufstellung ist weiterhin die Frage zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan Entschädigungsansprüche ausgelöst werden können. Dies ist grundsätzlich möglich, da das Planungsziel darin besteht, bisher zulässige Grundstücksnutzungen künftig auszuschließen. Allerdings dürfte i. d. R. die Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit der Nutzung abgelaufen sein, so dass nach § 42 BauGB allenfalls Eingriffe in ausgeübte Nutzungen zu entschädigen wären.

14 Verzeichnisse

Abbildungen

Abbildung 1:	Betrachtungsgebiet des teilträumlichen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (TEKO).....	17
Abbildung 3:	Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland (2010 bis 2022).....	27
Abbildung 4:	Zahl der Unternehmen im Einzelhandel 2009 bis 2021	27
Abbildung 5:	Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 bis 2023).....	28
Abbildung 6:	Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2010 bis 2021	30
Abbildung 7:	Online-Umsätze von ausgewählten Warengruppen 2019 bis 2022.....	32
Abbildung 8:	Neue Handelsformate – Smart Store 24/7.....	34
Abbildung 2:	Untersuchungsaufbau	45
Abbildung 9:	Verkaufsflächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel in den Saarbrücker Stadtbezirken in m ² Verkaufsfläche/Einwohner	63
Abbildung 10:	Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	66
Abbildung 11:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Mitte)	77
Abbildung 12:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Dudweiler).....	94
Abbildung 13:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk West)	107
Abbildung 14:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Halberg)..	122
Abbildung 15:	Entwicklung des privaten Verbrauchs/Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit) .	128
Abbildung 16:	Zielzentralitäten des Einzelhandels in Saarbrücken (quantitativer Orientierungsrahmen)	130
Abbildung 17:	Standortstrukturmodell	144
Abbildung 18:	Verkaufsflächen nach Sortimenten bzw. Warengruppen im Saarbrücker Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen	164

Karten

Karte 1:	Lage im Raum und zentrale Orte	46
Karte 2:	Landeshauptstadt Saarbrücken mit Stadtbezirken und Stadtteilen...	50
Karte 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern.....	53
Karte 4:	Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte.....	67
Karte 5:	Einzugsgebiet des Saarbrücker Einzelhandels.....	74
Karte 6:	Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Stadtteile	75
Karte 7:	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Mitte	76
Karte 8:	Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Mitte	88
Karte 9:	Nutzungssituation am Sonderstandort Saarbaser	90
Karte 10:	Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Stadtteile	92

Karte 11:	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Dudweiler	93
Karte 12:	Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Dudweiler	103
Karte 13:	Nutzungssituation am Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung Globus	104
Karte 14:	Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Stadtteile	105
Karte 15:	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk West.....	106
Karte 16:	Grundversorgungssituation im Stadtbezirk West.....	116
Karte 17:	Nutzungssituation am Sonderstandort Saarterrassen	118
Karte 18:	Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Stadtteile	119
Karte 19:	Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Halberg	120
Karte 20:	Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Halberg.....	124
Karte 21:	Nutzungssituation am Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung Globus	126
Karte 22:	Standortstruktur in der Landeshauptstadt Saarbrücken.....	145

Tabellen

Tabelle 1:	Sortimentspezifische Erhebungssystematik Junker+Kruse.....	37
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien	38
Tabelle 3:	Angebotsbausteine der Nahversorgung (idealtypisch)	41
Tabelle 4:	Einwohner der Landeshauptstadt Saarbrücken nach Bezirken und Stadtteilen	49
Tabelle 5:	Einwohner, Fläche und Einwohnerdichte nach Stadtbezirken	51
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Region	52
Tabelle 7:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Saarbrücken nach Warengruppen	53
Tabelle 8:	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen in den Saarbrücker Stadtbezirken.....	56
Tabelle 9:	Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Saarbrücken nach Warengruppen	57
Tabelle 10:	Verkaufsflächen der Betriebe in Saarbrücken nach Warengruppen (in m ²).....	60
Tabelle 11:	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel/Einwohner.....	64
Tabelle 12:	Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	64
Tabelle 13:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Saarbrücken 2021 in Mio. Euro.....	68
Tabelle 14:	Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial und Zentralität in Saarbrücken	70
Tabelle 15:	Einzelhandelsrelevante Kennwerte der Landeshauptstadt Saarbrücken.....	72
Tabelle 16:	Soziodemografische Rahmendaten des Stadtbezirks Mitte (Stand 31.12.2022)	76
Tabelle 17:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Mitte	77

Tabelle 18:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Mitte	78
Tabelle 19:	Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	79
Tabelle 20:	Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität am Sonderstandort Saarbaser	89
Tabelle 21:	Soziodemografische Rahmendaten des Stadtbezirks Dudweiler (Stand 31.12.2022)	92
Tabelle 22:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Dudweiler	94
Tabelle 23:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Dudweiler	95
Tabelle 24:	Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Dudweiler	96
Tabelle 25:	Soziodemografische Rahmendaten des Stadtbezirks West (Stand 31.12.2022)	105
Tabelle 26:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks West	107
Tabelle 27:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in West	108
Tabelle 28:	Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Burbach	109
Tabelle 29:	Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität am Sonderstandort Saarterrassen	117
Tabelle 30:	Soziodemografische Rahmendaten des Stadtbezirks Halberg (Stand 31.12.2022)	120
Tabelle 31:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Halberg	121
Tabelle 32:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Halberg	122
Tabelle 33:	Ausstattungsmerkmale der Zentrentypen (idealtypisch)	146
Tabelle 34:	Nahversorgungsstandorte (städtebaulich integriert)	155
Tabelle 35:	Merkmale zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente	161
Tabelle 36:	Sortimentsliste für die Landeshauptstadt Saarbrücken	165
Tabelle 37:	Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema)....	187

Anhang

14.1 Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
B-Plan	Bebauungsplan
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d.h.	das heißt
FNP	Flächennutzungsplan
GPK	Glas, Porzellan, Keramik
grds.	grundsätzlich
ha	Hektar
i. d. R.	in der Regel
i. S. d.	im Sinne des
i. S. v.	im Sinne von
inkl.	inklusive
Kfz	Kraftfahrzeug
km	Kilometer
km ²	Quadratkilometer
m ²	Quadratmeter
Mio.	Million
OVG NRW	Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
PBS	Papier; Bücher; Schreibwaren
Pkt.	Punkt
rd.	rund
s. o.	siehe oben
u. a.	unter anderem
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
v. a.	vor allem
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

Gebietsausweisungen

EZH	Einzelhandel
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
SO	Sondergebiet
VKF	Verkaufsfläche
WA	Allgemeine Wohngebiete
WB	besondere Wohngebiete
WR	reine Wohngebiete
WS	Kleinsiedlungsgebiete

14.2 Legende

	Siedlungsflächen		Gebäude
	Gewerbeflächen		öffentliches Gebäude
	Freiflächen		
	Gewässer		
	Bahnflächen		
	Verkehrsflächen		

Einzelhandel

-  Einzelhandelsbetrieb
-  Leerstand
-  Magnetbetrieb

Versorgungsbereiche

-  zentraler Versorgungsbereich
-  Ergänzungsbereich
-  Sonderstandort

Gebäude

-  öffentlich Gebäude
-  alle anderen Gebäude

Sonstige Nutzungen

-  1 sonst. Nutzung Dienstleistung & Handwerk
-  1 sonst. Nutzung Gastgewerbe
-  1 sonst. Nutzung Kunst, Kultur, Bildung
-  1 sonst. Nutzung Leerstand (kein EH-Leerstand)
-  1 sonst. Nutzung Öffentliche Einrichtung
-  1 sonst. Nutzung Sonstiges
-  2-4 sonst. Nutzungen Dienstleistung & Handwerk
-  2-4 sonst. Nutzungen Gastgewerbe
-  2-4 sonst. Nutzungen Kunst, Kultur, Bildung
-  mehr als 4 sonst. Nutzungen Dienstleistung & Handwerk
-  mehr als 4 sonst. Nutzungen Gastgewerbe

14.3 Glossar - Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute wie die IFH Köln GmbH oder die Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, Nürnberg (GfK) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der IFH Köln GmbH ermittelt und jährlich aktualisiert. Daneben kann auch auf von der GfK oder MB Research ermittelte Kennziffern zurückgegriffen werden.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt/Region stellt ein maßgebliches Gütekriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Stadt/Region.
Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine Leistungsstärke hin bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes deuten auf Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin.

Begriff	Erläuterung
Fachmarkt	Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder mehrere Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte/das Umland oder in den Versand-/Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner eines Ortes, der von den Anbietern gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind i. d. R. auch innenstadt- bzw. zentrenrelevant.
Streulage	Als Streulagen werden Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Standorttypen bezeichnet. Es kann sich dabei um einzelne groß- oder kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sowohl in wohnsiedlungsräumlich integrierter als auch nicht integrierter Lage handeln.
Sonderstandort	Sonderstandorte des Einzelhandels (i.S.v. § 11 (3) BauNVO) sind Standorte des großflächigen Einzelhandels. Vorrangig handelt es sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um großflächige Einzelhandelsbetriebe aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine Pkw-kundenorientierte Lage.

Begriff	Erläuterung
Verkaufsfläche	<p>Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt. • Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (Einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials). • Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. • Flächen für die Pfandrücknahme sind ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche. • Flächen für Einkaufswagen gehören, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes gelegen, grundsätzlich zur Verkaufsfläche.
Verkaufsflächen-ausstattung je Einwohner	<p>Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.</p>
Zentraler Versorgungsbereich	<p>Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne des § 1(6) Nr. 4 BauGB, §2(2) BauGB, §9 (2a) BauGB, § 34 (3) BauGB, §11(3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.</p> <p>Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. dazu auch 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). Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 17.12.2009 (4 C 2.08) weitergehend konkretisiert. Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in</p>

Begriff	Erläuterung
	<p>einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereiches besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnungsnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. Betont hat das Bundesverwaltungsgericht auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „integrierte Lage“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NW in seinem Urteil vom 16.08.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.</p> <p>Aus alledem folgt, dass je nach Versorgungsfunktion und Einzugsbereich unterschiedliche Typen zentraler Versorgungsbereiche in Betracht kommen. Unterschieden werden können insofern</p> <ul style="list-style-type: none"> • Haupt- oder Innenstadtzentren, die in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. auch ein weiteres Umland mit einem breiten Spektrum an Waren und Dienstleistungsangeboten versorgen, • Nebenzentren, deren Einzugsbereich sich zumindest auf bestimmte Bezirke größerer Städte beschränkt und die zumeist ein nicht so breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen anbieten wie die erste Kategorie, <p>sowie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grund- und Nahversorgungszentren, die vornehmlich nahversorgungsrelevante Sortimente – namentlich Lebensmittel (inkl. Getränke) und Drogeriewaren – und ggf. auch Waren für den mittelfristigen Bedarf anbieten. <p>(vgl. zu alledem, Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Rn. 201 ff)</p> <p>Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Pkw-Kunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie).

Begriff	Erläuterung
	<ul style="list-style-type: none"> • Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung, -präsentation.
Zentrenrelevante Sortimente	<p>Zentrenrelevante Warengruppen zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit („Handtaschensortimente“) aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d.h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken) zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotenziale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Warengruppen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).</p>

14.4 Anforderungen an städtebauliche Wirkungsanalysen

Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben stellt sich stets die Frage der städtebaulichen Verträglichkeit. Dabei sind entsprechende Einzelhandelsgutachten unabdingbar. 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.

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 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, topografische 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