

Einzelhandels- konzept 2023

Der Landeshauptstadt
Saarbrücken

Kurzfassung



www.saarbruecken.de

Inhalt

1	Ausgangssituation und Zielsetzung der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Saarbrücken	5
2	Wesentliche Analyseergebnisse.....	7
3	Konzept für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung.....	10
3.1	Entwicklungsleitbild und Ziele.....	10
3.2	Standortstruktur	11
4	Saarbrücker Sortimentsliste	28
5	Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Saarbrücken	30
5.1	Definition einer Bagatellgrenze.....	30
5.2	Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ohne Nahversorgungsfunktion.....	31
5.3	Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten	32
5.4	Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.....	33
5.5	Grundsatz 4: Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (sog. Fachmärkte).....	33
5.6	Grundsatz 5: Einzelhandelsagglomerationen	34
5.7	Grundsatz 6: Zentrenrelevante Randsortimente in nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben; Kioske, Backshops	34
5.8	Grundsatz 7: Tankstellenshops	35
5.9	Grundsatz 8: Annexhandel/Werksverkauf	35
5.10	Grundsatz 9: Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen	35
5.11	Prüfschema zur ersten Bewertung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungs-, Erweiterungs- und/oder Verlagerungsvorhaben im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes	36
6	Anhang.....	37
6.1	Verzeichnisse	37
6.2	Legende.....	37
6.3	Anforderungen an städtebauliche Wirkungsanalysen.....	38

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

Das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken (2023) wurde im Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB am 07.05.2024 gemäß Beschlussvorlage-Nr. VWT/0129/24/2 beschlossen. Dieses dient dem übergeordneten Ziel der Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung des Oberzentrums Saarbrücken. Es soll auch künftig als fundierte Bewertungsgrundlage – insbesondere auch für Entscheidungen des Konsultationskreises – für die Steuerung von Einzelhandelsvorhaben dienen und Stadtverwaltung und Politik die Möglichkeit bieten, frühzeitig potenzielle Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet einzuschätzen. Das Einzelhandelskonzept bildet somit eine Orientierungshilfe für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Fragestellungen der Stadtentwicklung, trägt zur Planungs- und Investitionssicherheit bei und ist eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung.

Des Einzelhandelskonzept 2023 ist eine Fortschreibung des Konzeptes aus dem Jahr 2015. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der anhaltenden hohe Dynamik im Einzelhandel, die bundesweit und so auch in der Landeshauptstadt Saarbrücken zu Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft führt, ist ein solches Konzept regelmäßig zu überprüfen und zu aktualisieren. 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, Digitalisierung, Knappheit in öffentlichen Haushalten) und Krisen, wie die Corona-Pandemie, den Ukrainekrieg, die Energiekrise und die Inflation verschärft bzw. beschleunigt. Auch haben sich seit der Verabschiedung des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken im Jahre 2015 Veränderungen auf der bauplanungsrechtlichen Seite eingestellt (Änderung der Gesetze und Vorschriften, einschlägige Urteile und Bechlüsse). Zudem stehen häufig betriebliche Zielvorstellungen nicht immer im Einklang mit städtebaulichen Zielvorstellungen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes hat grundsätzlich die bisherige Steuerungsstrategie der Landeshauptstadt Saarbrücken bestätigt. Gleichwohl wurden innerhalb der konzeptionellen Bausteine einzelne Veränderungen 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 Standorte (ohne Perspektive, z. B. Lisbet-Dill-Straße) wurden nicht mehr ausgewiesen. Außerdem ergänzt wurden perspektivische Standorte, wie beispielsweise an der St. Johanner Straße.
- 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.

2 Wesentliche Analyseergebnisse

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

In der Landeshauptstadt 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 einer rückgängigen Anzahl der Betriebe und einer zunehmenden Verkaufsfläche ein Wachstum 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.¹
- **Sortimentspezifische Schwerpunkte** des Einzelhandelsangebotes liegen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (21 % der Gesamtverkaufsfläche), der innerstädtischen Leitbranche Bekleidung (17 % der Gesamtverkaufsfläche) sowie in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente (18 % der Gesamtverkaufsfläche) sowie Möbel (14 % der Gesamtverkaufsfläche).
- Rund **29 % der Verkaufsfläche** in Saarbrücken (116.950 m²) befindet sich in **zentralen Lagen**. Nahezu die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (**49 %**) liegt in **städtebaulich nicht integrierten Lagen**, dazu gehören vor allem die Sonderstandorte Saarbasar und Saarterrassen sowie die SB-Warenhäuser Globus und Kaufland, welche über wesentliche Anteile nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente verfügen und die Einzelhandelsstruktur in den Bezirken dominieren. So beeinflussen insbesondere entsprechende, großflächige Angebote von nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche.

¹ 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.

- 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 (80 Einzelhandelsbetriebe).
Der sortimentsspezifische Schwerpunkt der großflächigen Betriebe liegt auch in Saarbrücken erwartungsgemäß in den Warengruppen **Bekleidung, Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimente und Nahrungs- und Genussmittel** und damit in jenen Bereichen, die auch im gesamtstädtischen Einzelhandelsprofil quantitativ hervortreten.
- Die **Grundversorgungssituation** ist rein **quantitativ** durch einen Ausstattungswert von **rund 0,46 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner** gekennzeichnet. Die Werte in den Stadtbezirken liegt zwischen 0,39 - 0,51 m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner.
Der Betriebstypenmix im Bereich der Grundversorgung ist vielfältig. Die räumliche Versorgung (fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten von den Wohnstandorten) ist weitgehend gut. Räumliche Versorgungsdefizite ergeben sich im Rahmen einer ersten Einschätzung vornehmlich in den östlichen Siedlungsbereichen des Stadtbezirkes Halberg (in den Stadtteilen Ensheim, Eschringen, Bischmisheim, Brebach-Fechingen und Güdingen), in den Dudweiler Stadtteilen Scheidt und Herrensohr, im Stadtteil Altenkessel im Stadtbezirk West sowie in Siedlungsrandbereichen.
- Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial für die Landeshauptstadt Saarbrücken beträgt rund 1.197,3 Mio. Euro (2021)**. Die Verbrauchsausgaben in den Warengruppen sind dabei sehr unterschiedlich, im Bereich Nahrungs- und Genussmittel betragen sie rund 472,8 Mio. Euro bzw. 39,5 % des gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials. Hohe Kaufkraftanteile entfallen außerdem auf die Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente (115,0 Mio. Euro bzw. 9,6 %), Bekleidung (81,6 Mio. Euro bzw. 6,8 %) und Neue Medien, Unterhaltungselektronik (78,5 Mio. Euro bzw. 6,6 %). Weitere monetär bedeutsame Warengruppen sind vor allem Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Möbel.
- Das geschätzte einzelhandelsrelevante **Jahresumsatzvolumen** beträgt rund **1.317,0 Mio. Euro**.
- Die einzelhandelsrelevante **Zentralität** ist das Verhältnis des einzelhandelsrelevanten Umsatzes zur lokal vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, sie liegt für Saarbrücken bei **1,10**.

Die Betriebe und Verkaufsflächen sind in Tabelle 1 differenziert nach den vier Saarbrücker Stadtbezirken, dargestellt.

Tabelle 1: 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 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 18.300 m². Der Betrieb 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.

3 Konzept für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Die für die Landeshauptstadt relevanten Zielaussagen und Grundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung aus übergeordneten Planungen (der Landesplanung, der Flächennutzungsplanung und der Stadtentwicklungsplanung) stellen eine Grundlage der bisherigen und künftigen Planungsstrategie dar. Im **Leitbild** wird die künftige Entwicklungsstrategie vor dem Hintergrund einer Einzelhandelssteuerung dargestellt. Die **Ziele** beschreiben in abstrakter Form die übergeordneten Intentionen. Das **Standortstrukturmodell** sowie die Einordnung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, Sonderstandorte und Nahversorgungsstandorte verdeutlichen die bestehende wie auch angestrebte, räumliche Einzelhandelsstruktur. Die **Grundsätze** formulieren, wie die Einzelhandelssteuerung vor dem Hintergrund des Leitbilds und der Ziele umzusetzen ist.

3.1 Entwicklungsleitbild und Ziele

Gemäß dem „**Leitbild einer räumlich-funktionalen Gliederung**“ soll der Einzelhandelsstandort Saarbrücken seinen Potenzialen entsprechend entwickelt werden. Eine klare räumliche Angebotsstruktur soll mit einer Konzentration auf bestimmte Standortbereiche gesichert und gestärkt werden. Der Entwicklungsfokus soll dabei in erster Linie auf die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere die Innenstadt sowie eine wohnortnahe Grundversorgung gelegt werden. Im Sinne einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur dienen darüber hinaus Sonderstandorte einer funktionalen Ergänzung.

Das **Leitbild** setzt dazu einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen:

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

An dieser Stelle sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und im Rahmen der Stadtplanung darum geht, städtebaulich sinnvolle Standorte zu sichern und zu stärken. Dadurch werden weder der Wettbewerb verhindert noch bestimmte Betriebstypen ausgeschlossen, sondern allenfalls an diese Standorte gelenkt, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

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.

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

- Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion (Oberzentrum)
- Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur
- Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild
- Erhaltung und Stärkung einer attraktiven Innenstadt mit einer hohen Multifunktionalität und Einzelhandelszentralität
- Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet
- Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Sonderstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft
- Einzelhandel und sonstige zentrenaffine Nutzungen durch Entwicklung einer Digitalisierungsstrategie stärken
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe
- Verhinderung konterkarierender Planungen
- Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit insgesamt

3.2 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.

Abbildung 1: Standortstrukturmodell



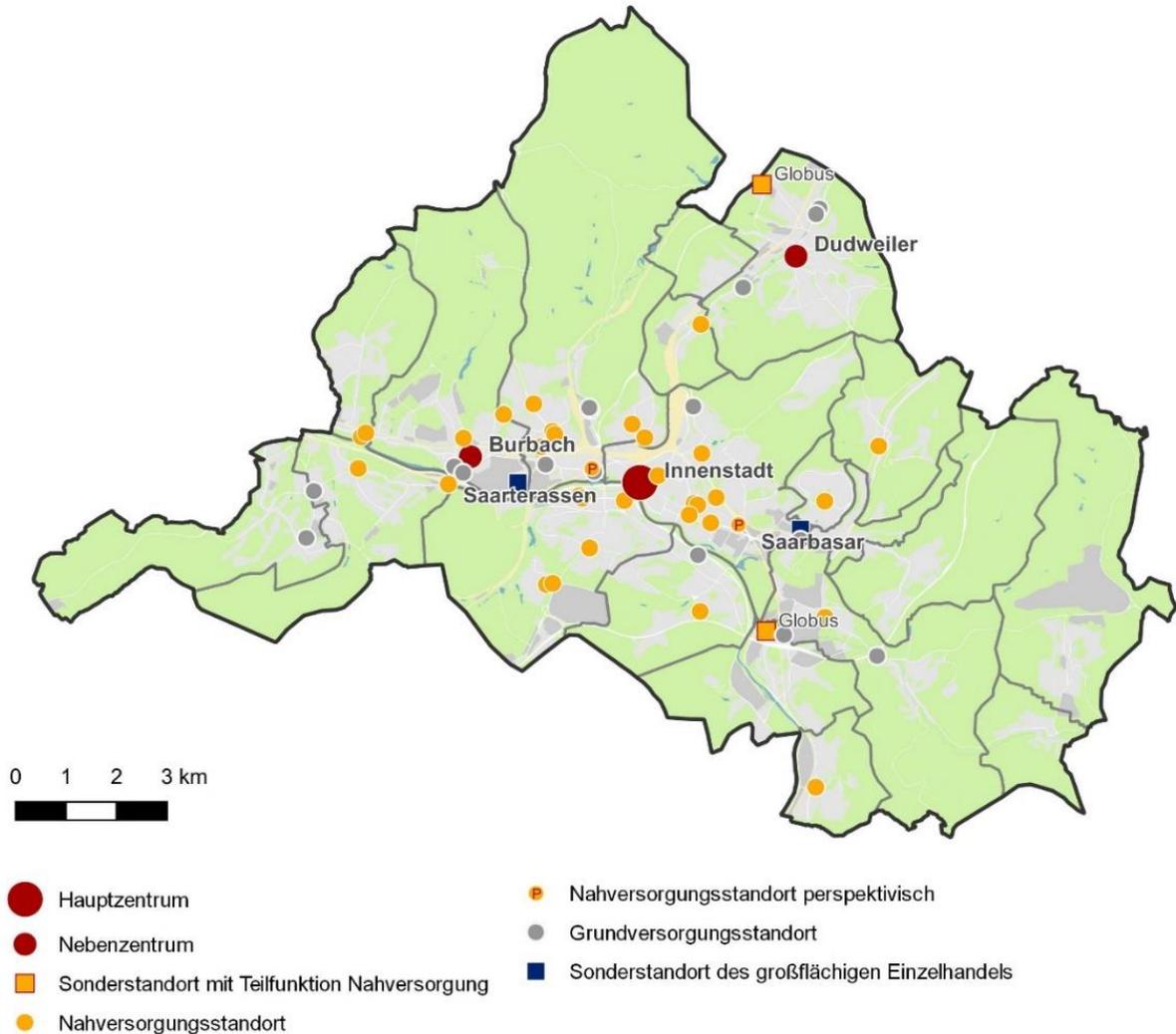
Quelle: Darstellung Junker+Kruse, 2023

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 zentralen Versorgungsbereiche und die Stärkung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann.

Zwei Kategorien stellen die wesentlichen Bestandteile der Saarbrücker Standortstruktur dar: die zentralen Versorgungsbereiche und die sonstigen. Den zentralen Versorgungsbereichen liegt eine zweistufige Gliederung in Hauptzentrum (Innenstadt) und Nebenzentren (Stadtbezirkszentren Burbach und Dudweiler) zugrunde. Bei den übrigen Standorten sind die 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.

Abbildung 2: Standortstruktur in der Landeshauptstadt Saarbrücken



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, 2023; Legende für Kartengrundlage im Anhang

3.2.1 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. **Kriterien zur Einordnung der Zentrentypen** sind u. a. der Branchenmix, das Betriebstypenangebot, die städtebauliche Situation sowie die Ausstattung mit Dienstleistungsbetrieben, gastronomischen und kulturellen Einrichtungen.

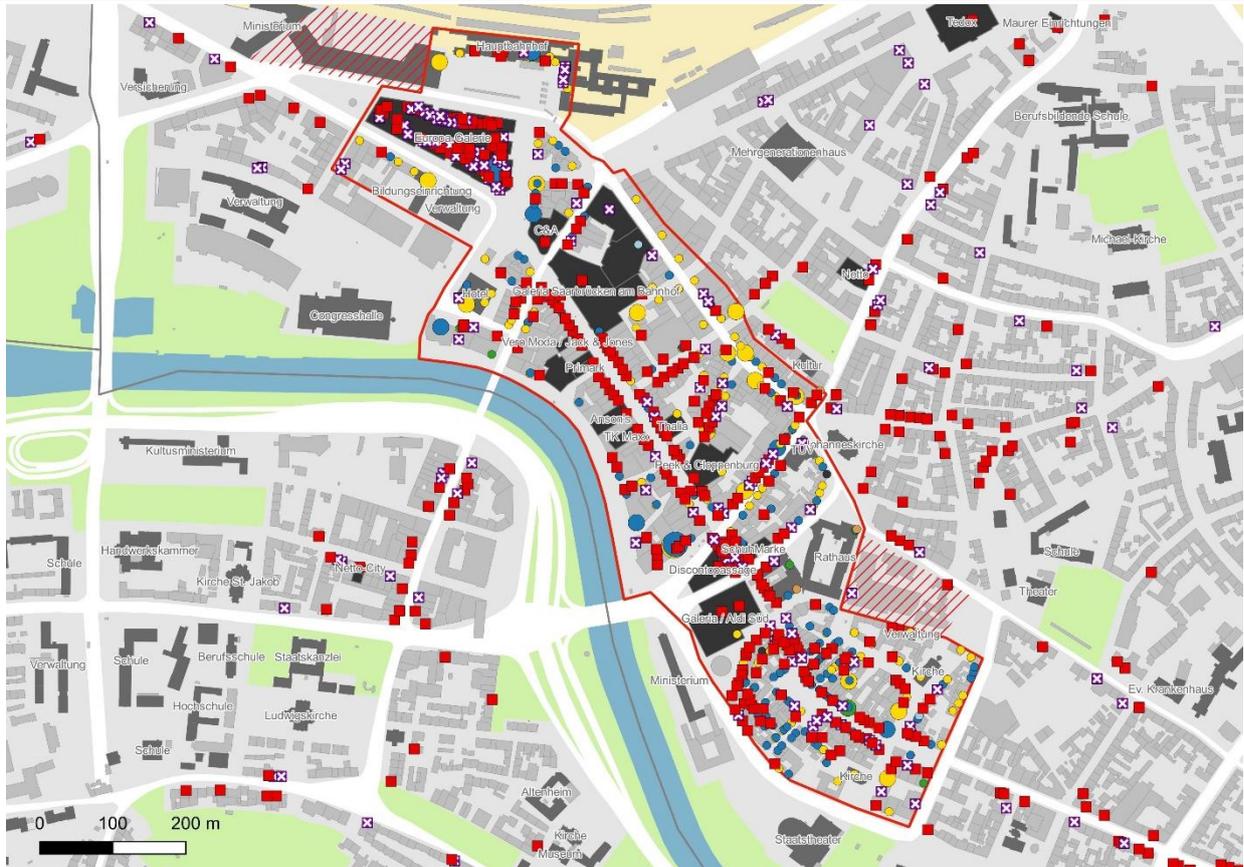
In den nachfolgenden Steckbriefen der zentralen Versorgungsbereiche werden die jeweiligen Abgrenzungen, Ausstattungsmerkmale sowie Handlungsempfehlungen

unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze gegeben. Es handelt sich dabei im Einzelnen um folgende Zentren:

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

Neben den Strukturen in der Innenstadt setzen sich verschiedene Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote im direkten 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 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 jedoch **teilweise spezialisierte innenstadtergänzende Angebote** (mit Sze- necharakter) auf, welche im versorgungsstrukturellen Kontext und mit Blick auf stadt- entwicklungsplanerische Zielvorstellungen einen besonderen Stellenwert einnehmen.

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 Saarbasar (Stadtbezirk Mitte) ca. 3.000 m Entfernung zum Stadtbezirkszentrum Burbach (Stadtbezirk West) ca. 3.500 m
Einzugsgebiet	gesamstädtisch/regional
Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	106.800 (36,1 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)
Anzahl der Betriebe	301 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Europa-Galerie)

Standortprofil: Innenstadt	
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 (18.300 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-Ophüls-Platz (1x wöchentlich); westlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches: Wochenmarkt auf dem Ludwigplatz (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)
Parkmöglichkeiten	Tiefgaragen, Parkhäuser, ergänzend Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen
ÖPNV	Hauptbahnhof, Anschluss an Saarbahn- und Buslinien

Standortprofil: Innenstadt

Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Bandstrukturartige Einkaufslage mit integrierten Magnetbetrieben sowie einem Einkaufscenter, vernetzte Strukturen in der Altstadt
Einzelhandelslagen/prägende Bausteine	<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), 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, 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, 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"> Die Saarbrücker Innenstadt ist der wichtigste Einzelhandelsstandort in der Stadt Saarbrücken mit einer hohen Ausstrahlung in die Region (benachbarte Kommunen im Saarland und Frankreich). Daher ist sie mit

Standortprofil: Innenstadt

höchster Priorität als Hauptzentrum der Landeshauptstadt Saarbrücken zu sichern und stärken.

- Dazu gehört die 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, beim Rückgang von Einzelhandelsflächen auch andere zentrenrelevante Nutzungen mitdenken (z. B. Gastronomie, Verwaltung, Dienstleistungen, Handwerk, Kunst und Kultur)
- Ein besonderer Fokus ist auf die Revitalisierung oder Umnutzung leerstehender Großimmobilien zu richten, die das Bild der Innenstadt prägen.
- Innovationen und Experimente ermöglichen und fördern
- Frequenzen sichern und stärken, u. a. durch Veranstaltungen und Feste in der Innenstadt
- Innenentwicklung vor der Erschließung zusätzlicher Flächen außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches, d. h. künftige Entwicklungen vor allem in den zentralen Versorgungsbereich lenken, Reaktivierung von Leerständen, Qualität und Nutzungsmischung vor Quantität
- Potenzialflächen: voraussichtlich sind nicht beide Standorte zu entwickeln, bei einer Entwicklung sind Verknüpfungen mit bestehenden Strukturen zu gewährleisten; Empfehlung einer einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen, vertiefenden Untersuchung.
- 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).

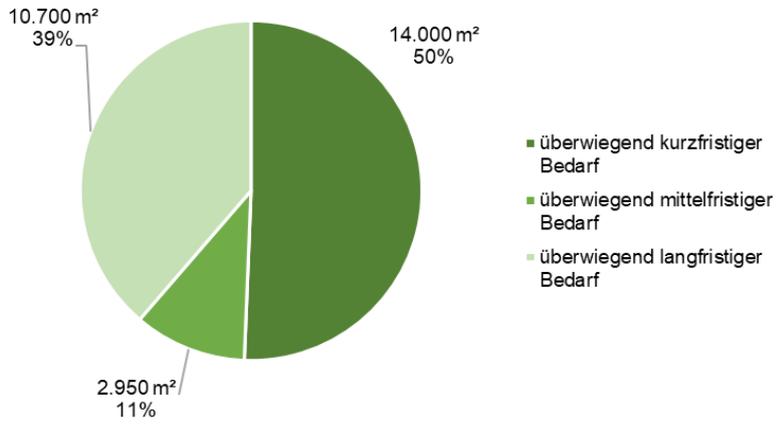
Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Dudweiler



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)
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	

Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Dudweiler

Angebotsstruktur	grundversorgungsorientierte Angebotsstruktur, einfacher Angebotsstandard
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung
Sortimentsstruktur	 <p>10.700 m² 39% 14.000 m² 50% 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/prägende Bausteine	Hauptlage Alter Markt und Saarbrücker Straße auf kurzen 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

Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Dudweiler

	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	Dudoplatz (Parkplatz)
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. Dabei sollte es vor dem Hintergrund der Leerstände und mindergenutzten Flächen vor allem auch darum gehen, Maßnahmen zur Stärkung bestehender Strukturen und Nutzungen zu forcieren. • (Weiter-)Entwicklung bzw. Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben, vor allem mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Angeboten, können zur Qualifizierung des Zentrums beitragen. • Südlich der Rathausstraße befindet sich eine Potenzialfläche, welche zur Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes genutzt werden soll. Sie wird derzeit bebaut. • Revitalisierung der Dudo-Galerie, potenzieller Standort zur Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten – hinsichtlich der Differenzierung bzw. Qualifizierung des Einzelhandelsangebotes. • Eine weitere Optionsfläche befindet sich südwestlich des zentralen Versorgungsbereiches (Dudoplatz, Parkplatz). Bei einer Einbeziehung der Optionsfläche in den zentralen Versorgungsbereich ist eine städtebauliche und funktionale Anbindung an das übrige Zentrum zu gewährleisten. Es ist darauf zu achten eine Polbildung zu verhindern. (Einzelfallbewertung)

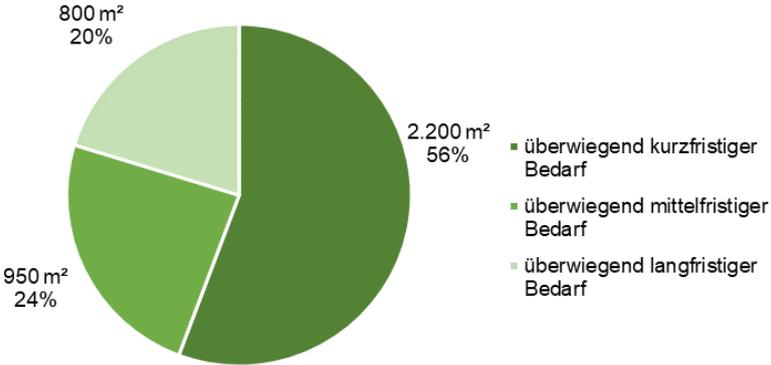
Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Burbach



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	3.950 m ² (8,5 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)
Anzahl der Betriebe	32 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"> <thead> <tr> <th>Bedarfsart</th> <th>Fläche (m²)</th> <th>Anteil (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>überwiegend kurzfristiger Bedarf</td> <td>2.200 m²</td> <td>56%</td> </tr> <tr> <td>überwiegend mittelfristiger Bedarf</td> <td>950 m²</td> <td>24%</td> </tr> <tr> <td>überwiegend langfristiger Bedarf</td> <td>800 m²</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table>	Bedarfsart	Fläche (m²)	Anteil (%)	überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.200 m²	56%	überwiegend mittelfristiger Bedarf	950 m²	24%	überwiegend langfristiger Bedarf	800 m²	20%
Bedarfsart	Fläche (m²)	Anteil (%)											
überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.200 m²	56%											
überwiegend mittelfristiger Bedarf	950 m²	24%											
überwiegend langfristiger Bedarf	800 m²	20%											
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												
Gesamteindruck	kleines, belebtes, grundversorgungsorientiertes Stadtbezirkszentrum mit einfachem Angebotsstandard												
Stärken – Schwächen													
Stärken	integrierte Lage, gute verkehrliche Anbindung												

Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Burbach	
Schwächen	bezogen auf die zuge dachte 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 es u. a. zum einen um die Revitalisierung von Leerständen sowie zum anderen ggf. auch um das Zusammenlegen einzelner Flächen. • Zur Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes und insbesondere zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches in Burbach stellt eine konsequente Ausschlussplanung im Rahmen der Bauleitplanung (nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandels) außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine wichtige Voraussetzung und Signalwirkung für die Umsetzung von Entwicklungen im Zentrum dar.

3.2.2 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 (Beispiele: Netto City, Brandenburger Platz oder Edeka Lonsdorfer, Mainzer Straße).

Neben den Nahversorgungsstandorten gibt es im Saarbrücker Stadtgebiet insbesondere 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.

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

Sonstige Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels bzw. Standorte für Fachmärkte dienen gemäß 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, Angebotschwerpunkte 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 sollte 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)

4 Saarbrücker Sortimentsliste

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Saarbrücken sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten zu berücksichtigenden Kriterien, wie beispielsweise die Leit- und Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Koppelungsaffinitäten, quantitative und qualitative Angebotsschwerpunkte, Betriebsstrukturen) wurde die Einordnung der einzelnen Sortimente überprüft. Eine Modifizierung der Sortimentsliste fand dabei vor allem unter Beachtung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen statt. Eine nennenswerte Änderung der Sortimentsliste gegenüber der aus dem Jahr 2015 betrifft die Einordnung des Sortimentes Fahrräder und technisches Zubehör als nicht zentrenrelevant.

Tabelle 2: Sortimentsliste für die Landeshauptstadt Saarbrücken

zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	
Back- und Fleischwaren	Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle Haushaltswaren ⁴
Drogeriewaren	Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche
Getränke ¹	Hörgeräte
Nahrungs- und Genussmittel ²	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Parfümerie- und Kosmetikartikel	Künstlerartikel, Bastelzubehör
Pharmazeutika, Reformwaren	Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
Schnittblumen	Musikinstrumente und Zubehör
Zeitungen/Zeitschriften	Optik, Augenoptik
Angler- und Jagdartikel, Waffen	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Bekleidung	Sanitätsartikel
Bild- und Tonträger	Schuhe
Bücher	Spielwaren
Büromaschinen	Sportartikel und -geräte (inkl. Sportgroßgeräte) ^{*5}
Computer und Zubehör	Sportbekleidung
Elektrokleingeräte	Sportschuhe
Erotikartikel	Telekommunikation und Zubehör
Foto	Uhren, Schmuck
Glas, Porzellan, Keramik ³	Unterhaltungselektronik und Zubehör
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	

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-, Ho-ckey- 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, Bewässerungssys-teme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gar-tenwerkzeug wie z. B. Schaufeln, Harken, Scheren; Gartenmaschinen wie z. B. Garten-und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trim-mer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläu-che 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

Quelle: Darstellung Junker+Kruse, 2023

5 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 Kernsortiment². Entsprechend werden die nachfolgenden Haupt-Steuerungsregeln bzw. Grundsätze für den zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel differenziert. Diese sollen künftig in Saarbrücken gelten.

5.1 Definition einer Bagatellgrenze

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)

² (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.).

durchaus sehr hohe relative Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentsspezifischen 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 Steuerungs-erfordernis proklamiert werden, das unterhalb von 800 m² Verkaufsfläche angesiedelt ist.**

Mit Blick darauf die Entwicklungsmöglichkeiten traditionell gewachsener kleiner Versorgungsangebote und -strukturen, die in hohem Maße durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte geprägt sind, 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.

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

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

1.2 Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente im Sinne der Saarbrücker Sortimentsliste, können auch 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.

5.3 Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

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

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

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

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

- der Standort eine städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage aufweist,
- das Vorhaben der Nahversorgung dient. Das ist regelmäßig dann der Fall, wenn die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem 600 m Radius eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet und
- keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind³. Der Nachweis über die städtebaulichen Auswirkungen ist jedenfalls ab Großflächigkeit

³ 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 führen⁴.

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

5.4 Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

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

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

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

5.5 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 bzw. maximal 800 m² Verkaufsfläche einnehmen. Innerhalb dieser 10 % gelten folgende Einschränkungen⁵.

⁴ Dabei muss auf die drei folgenden Gesichtspunkte eingegangen werden: 1. Keine unerwünschte Agglomeration, 2. Keine unerwünschte Kaufkraftbindung, 3. Keine Funktionsstörung zu befürchten.

⁵ Vor dem Hintergrund der Vielzahl von Fachmarktstandorten ergibt sich bezogen auf zu erwartende Summenwirkung vor allem auf die kleinteilig geprägten zentralen Versorgungsbereiche sowie die

- 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 ggf. die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens durch eine städtebauliche Wirkungsanalyse i. S. v. § 11 (3) BauNVO nachzuweisen, die als Grundlage für eine künftige Sondergebietsausweisung dient.

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

5.6 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.

5.7 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.⁶

Nahversorgungsstruktur ein besonderer Steuerungsbedarf. Diesem sollen die Beschränkungen nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Randsortimente Rechnung tragen.

⁶ Ableitbare Größenordnung für einen Lebensmittelladen in einem Gewerbegebiet mit 500 – 1.000 Beschäftigten (gerundete Werte)

5.8 Grundsatz 7: Tankstellenshops

Tankstellenshops⁷ 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.

5.9 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
- die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes eine Obergrenze von 500 m² nicht überschreitet⁸.

5.10 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.

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

⁷ 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.

⁸ Die Obergrenze von 500 m² ergibt sich aus dem Grundsatz Ziffer 53 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt Siedlung (14.07.2006).

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

Um zukünftig eine Vereinfachung und deutliche Beschleunigung sowohl der Beurteilung als auch dann ggf. erforderlichen formellen Planungsschritte zu ermöglichen, wird ein Prüfschema empfohlen, 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 3: Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema)

Zentrenkategorie	Zentrenrelevantes Kernsortiment		Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	Nicht zentrenrelevantes Kernsortiment	
	kleinflächige EH-Betriebe (≤ 800 m² VKF)	großflächige EH-Betriebe (> 800 m² VKF)		kleinflächige EH-Betriebe (≤ 800 m² VKF)	großflächige EH-Betriebe (> 800 m² VKF)
Hauptzentrum	ja	ja	ja	ja	
Nebenzentren (Dudweiler, Burbach)	ja	ja	ja	ja	
außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, städtebaulich integriert (WS-, WA-, WB-, MD-, MI-, MU-, MK-Gebiete gem. BauNVO)	≤ 200 m²	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

6 Anhang

6.1 Verzeichnisse

Abbildungen

Abbildung 1:	Standortstrukturmodell	12
Abbildung 2:	Standortstruktur in der Landeshauptstadt Saarbrücken	13

Tabellen

Tabelle 1:	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen in den Saarbrücker Stadtbezirken	9
Tabelle 2:	Sortimentsliste für die Landeshauptstadt Saarbrücken	28
Tabelle 3:	Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema).....	36

6.2 Legende

	Siedlungsflächen
	Gewerbeflächen
	Freiflächen
	Gewässer
	Bahnflächen
	Verkehrsflächen

Einzelhandel

-  Einzelhandelsbetrieb
-  Leerstand
-  Magnetbetrieb

Sonstige Nutzungen

-  Dienstleistung & Handwerk
-  Gastgewerbe
-  Kunst, Kultur, Bildung
-  Leerstand (kein EH-Leerstand)
-  Öffentliche Einrichtung
-  Sonstiges
-  1 sonst. Nutzung
-  2-4 sonst. Nutzungen
-  mehr als 4 sonst. Nutzungen

Standortbereiche

-  Zentraler Versorgungsbereich
-  Sonderstandort
-  Optionsfläche

Gebäude

-  öffentliche Gebäude
-  Sonstige Gebäude

6.3 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 Nahverkehrs
 - 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

Landeshauptstadt Saarbrücken
Stadtplanungsamt
Susanne Eisenbarth
Carmen Fricker
Rathausplatz 1
66111 Saarbrücken

Telefon +49 681 905-4019
carmen.fricker@saarbruecken.de
stadtplanungsamt@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 Junker + Kruse

Bildnachweise Cover © Landeshauptstadt Saarbrücken

Erscheinungsdatum Mai 2024

