

# **Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken – Teilfortschreibung**

## **Überprüfung der Nahversorgungssituation im Bezirk Halberg**

Februar 2025

## 1. Ausgangssituation

Das bestehende Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken wurde im Jahr 2023 erarbeitet. Es ersetzt damit das bis dahin gültige Einzelhandelskonzept von 2015.

Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient als Grundlage zur Beurteilung von Einzelhandelsansiedlungen und stellt die Rahmenbedingungen für einzelhandelsbezogene Festsetzungen bei Änderungen und Neuaufstellungen von Bebauungsplänen dar.

Ziel des Konzeptes ist darüber hinaus, die oberzentralen Funktionen, die Zentren und Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung der Landeshauptstadt Saarbrücken zu erhalten und zu stärken.

Wesentliche Bestandteile des Konzepts sind eine umfassende Erhebung und Analyse der Angebots- und Nachfragesituation im gesamten Stadtgebiet. Diese Schritte sind unerlässlich, um im Anschluss standortgerechte und passende konzeptionelle Instrumente zu entwickeln, die die spezifische Situation der Landeshauptstadt Saarbrücken berücksichtigen.

Diese Instrumente umfassen zunächst die Herleitung von Zielzentralitäten je Warengruppe bis zu einem Zeithorizont von circa fünf Jahren. Für die Beurteilung einzelner Einzelhandelsanfragen und -vorhaben relevanter sind jedoch die definierte Standortstruktur mit Haupt- und Nebenzentren, ergänzenden und Sonderstandorten sowie die Saarbrücker Sortimentsliste. Hinzu kommen die Steuerungsgrundsätze, die einen präzisen Orientierungsrahmen für Einzelhandelsvorhaben je nach definiertem Kernsortiment bilden.

Für den Bezirk Halberg konstatiert das Einzelhandelskonzept sowohl in der Fassung von 2015<sup>1</sup> als auch in der aktuellsten Fassung von 2023<sup>2</sup> ein deutliches Versorgungsdefizit im Osten des Bezirks. Dementsprechend ist die Verwaltung schon lange bestrebt, in diesem Bereich ein entsprechendes Nahversorgungsangebot zu schaffen. Daher wurde bereits vor dem konkreten Interesse eines Projektentwicklers eine umfangreiche Standortanalyse durchgeführt. Ergebnis der Untersuchung, die insgesamt 13 Standorte umfasste, war eine positive Beurteilung des nun in Rede stehenden Standorts.

Seit Frühjahr 2024 besteht nun konkretes Interesse eines Projektentwicklers an einem Standort in Ensheim, um einen Lebensmittelvollsortimenter zu realisieren.

In der vorliegenden Untersuchung soll das geplante Einzelhandelsvorhaben anhand der Vorgaben des bestehenden Einzelhandelskonzepts geprüft und in die Regelungssystematik des bestehenden Einzelhandelskonzepts eingeordnet werden. Das Einzelhandelskonzept wird entsprechend fortgeschrieben.

---

<sup>1</sup> (Landeshauptstadt Saarbrücken 2015, S. 116)

<sup>2</sup> (Landeshauptstadt Saarbrücken 2023, S. 125)

## 2. Methodisches Vorgehen

Die vorliegende Teilaktualisierung beinhaltet mehrere Untersuchungsbausteine.

Zunächst erfolgt ein Überblick über die Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts von 2023/2024. Wesentliche einzelhandelsrelevante Eckdaten sowie Änderungen im Vergleich zum Einzelhandelskonzept 2015 werden vorgestellt.

Im Anschluss wird die Versorgungssituation auf Bezirks- und Stadtteilebene untersucht, woran sich eine Analyse der Versorgungsfunktion des geplanten Standorts anschließt.

Abschließend wird dieser Standort in die bestehende Standortstruktur eingeordnet und das Konzept in Teilen fortgeschrieben.

## 3. Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2023

Im Jahr 2015 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt das bisherige Einzelhandelskonzept beschlossen. Seitdem hat sich die Einzelhandelslandschaft in Saarbrücken verändert – sowohl durch stadträumliche und regionale Prozesse als auch aufgrund allgemeiner Trends innerhalb des Einzelhandels, denn der Einzelhandel unterliegt insgesamt einer ständigen Dynamik.

Somit bestand der Bedarf nach einer Aktualisierung und Fortschreibung des Gesamtkonzeptes, um auch weiterhin eine sachgerechte Einzelhandelssteuerung durchführen und Einzelhandelsvorhaben beurteilen zu können.

Die Fortschreibung des Konzepts wurde durch das Büro Junker + Kruse aus Dortmund erarbeitet. Der Stadtrat hat das aktualisierte Einzelhandelskonzept im Mai 2024 beschlossen. Das Einzelhandelskonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Konzeptaktualisierung wurden die entsprechenden Grundlagendaten hinsichtlich Angebot und Nachfrage aktualisiert. So zeigt sich beispielsweise, dass die Gesamtbevölkerung in der Landeshauptstadt Saarbrücken angestiegen ist. Dieser Trend zeigt sich auch bei Betrachtung des für die vorliegende Untersuchung relevanten Bezirks Halberg.

Die Aktualisierung des Betriebstypenmixes zeigt, dass weiterhin bei Betrachtung der Gesamtverkaufsflächen die Lebensmitteldiscounter mit einem Anteil von 34 %<sup>3</sup> dominieren. Dies ist der größte Anteil im Vergleich aller Betriebstypen. Im Jahr 2015 lag der Anteil noch bei 32 %<sup>4</sup>, es ist demnach eine leichte Zunahme zu verzeichnen. Der zweitgrößte Anteil an der Gesamtverkaufsfläche entfällt mit 25 % auf die Kategorie der SB-Warenhäuser, die ebenfalls u.a. das Discount-Prinzip verfolgen. Der Verkaufsflächenanteil der Supermärkte (400 bis ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Verbrauchermärkte (1.500 m<sup>2</sup> bis ca. 5.000 m<sup>2</sup>) liegt lediglich bei 18 % bzw. 10 %. Insgesamt zeigt sich daher, dass das auf Discountwaren ausgerichtete Angebot im Betriebstypenmix der Landeshauptstadt Saarbrücken deutlich überwiegt.

---

<sup>3</sup> (Landeshauptstadt Saarbrücken 2023, S. 65)

<sup>4</sup> (Landeshauptstadt Saarbrücken 2015, S. 49)

In der Gesamtbetrachtung der einzelhandelsrelevanten Kennwerte zeigt sich im Vergleich zwischen den Konzepten von 2015<sup>5</sup> und 2023<sup>6</sup> ein leichter Rückgang der Anzahl der Betriebe bei gleichzeitigem leichtem Anstieg der Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe. Die aktuelle einzelhandelsrelevante Zentralität von 1,10 zeigt, dass Saarbrücken einen leistungsstarken Einzelhandel aufweist, der von Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland profitiert. Diese Zentralitätskennziffer lässt sich aufgrund unterschiedlicher Berechnungsgrundlagen (Einfluss Online-Handel) nicht mit der Angabe aus dem Konzept von 2015 vergleichen.

Konzeptionell hat sich die Standortstruktur insofern verändert, als seit 2015 neu hinzugekommene Standorte ergänzt und nicht mehr existente entfernt wurden. Außerdem wurde die Abgrenzung der Nebenzentren Dudweiler und Burbach an die aktuelle einzelhandelsrelevante und städtebauliche Struktur angepasst. Darüber hinaus wurde die Kategorie der „etablierten Nahversorgungsstandorte“ in die Kategorie der „Nahversorgungsstandorte“ überführt, da diese im Sinne der Einzelhandelssteuerung keinen anderen Stellenwert eingenommen haben. Dadurch wurde auch die Standortstruktur hinsichtlich der Begrifflichkeiten vereinfacht. Des Weiteren wurde in der Sortimentsliste das Sortiment der Fahrräder und technisches Zubehör vor dem Hintergrund marktseitiger Veränderungen als nicht zentrenrelevant eingestuft und die Ansiedlungsregeln um eine sogenannte Bagatellgrenze von 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ergänzt.

## 4. Untersuchung der Versorgungssituation im Bezirk Halberg

### Siedlungsstruktur

Der Stadtbezirk Halberg befindet sich südöstlich im Stadtgebiet von Saarbrücken. Der Bezirk umfasst die Stadtteile Schafrücke, Bischmisheim, Ensheim, Brebach-Fechingen, Eschringen, Güdingen und Bübingen. Im Bezirk Halberg leben ca. 26.000 Personen<sup>7</sup>. Hinsichtlich der Einwohnerzahl ist der Bezirk Halberg als kleinster Bezirk einzustufen. Flächenmäßig stellt er jedoch den größten Bezirk in der Landeshauptstadt Saarbrücken dar. Der Bezirk weist eine geringe Einwohnerdichte auf.

Siedlungsstrukturell zeigt sich, dass die Stadtteile größtenteils eigenständige Siedlungskörper bilden<sup>8</sup>, wobei insbesondere die Stadtteile Ensheim und Eschringen deutlich von den restlichen Stadtteilen abgetrennt Richtung Nachbargemeinde Mandelbachtal liegen. Die beiden Stadtteile sind dabei über die Eschringer Straße miteinander verbunden.

### Einzelhandelsbestand

Das Einzelhandelskonzept 2023 zeigt auf<sup>9</sup>, dass der Bezirk insbesondere von Streulagen gekennzeichnet ist und sich mehr als Dreiviertel der Verkaufsfläche in nicht integrierten Lagen befindet. Großen Anteil an dieser hohen Zahl an Verkaufsfläche in nicht integrierten Lagen haben die Verkaufsflächen des SB-Warenhauses Globus und des Garten-Center und Zoo Dehner. Bei diesen handelt es sich außerdem um die größten Anbieter im Stadtbezirk.

Der Bezirk Halberg ist der einzige der Saarbrücker Bezirke, der keinen zentralen Versorgungsbereich (i. S. v. § 2 (2), § 9 (2a) und § 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) aufweist.

---

<sup>5</sup> (Landeshauptstadt Saarbrücken 2015, S. 56)

<sup>6</sup> (Landeshauptstadt Saarbrücken 2023, S. 71)

<sup>7</sup> (Landeshauptstadt Saarbrücken 2025)

<sup>8</sup> (Landeshauptstadt Saarbrücken 2023, S. 119)

<sup>9</sup> (Landeshauptstadt Saarbrücken 2023, S. 120-122)

Zwar weist der Bezirk mit einem Wert von 1,45 m<sup>2</sup>/Einwohner die zweithöchste Verkaufsflächenausstattung aller Bezirke auf. Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,81 zeigt jedoch auch, dass es einen leichten Kaufkraftabfluss zugunsten anderer Einzelhandelsstandorte im restlichen Stadtgebiet und z.T. auch in Umlandgemeinden gibt.

### **Nahversorgung**

In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt die Zentralität bei 1,07<sup>10</sup>, was einen Kaufkraftzufluss zeigt. Quantitativ ist das Versorgungsangebot sehr gut aufgestellt. So besteht im Bezirk Halberg eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von 0,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/Einwohner. Gesamtstädtisch liegt dieser Wert bei 0,46 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/Einwohner.

Qualitativ zeigt sich jedoch eine starke Konzentration des Einzelhandelsangebots auf den westlichen Teil des Bezirks. Insbesondere bei Betrachtung der 600 m-Isodistanz, die eine fußläufige Erreichbarkeit der Märkte aufzeigt, erkennt man, dass viele Bereiche des Bezirks hinsichtlich einer wohnungsnahen Versorgung defizitär aufgestellt sind. Insbesondere die Stadtteile Bischmisheim, Ensheim und Eschringen zeigen eine räumliche Unterversorgung aufgrund fehlender strukturprägender Lebensmittelmärkte. Diese Unterversorgung wurde bereits im Einzelhandelskonzept von 2015<sup>11</sup> beschrieben und in der aktuellsten Fassung<sup>12</sup> erneut bestätigt.

Im Vergleich zur Einzelhandelserhebung im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzepts 2023 haben sich hinsichtlich der strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Bezirk Halberg keine Änderungen ergeben. Lediglich der Netto-Markt in der Provinzialstraße im Stadtteil Brebach-Fechingen ist aufgrund eines Brandes vorübergehend geschlossen. Der Betreiber plant jedoch eine Wiedereröffnung im Sommer 2025. Außerdem wird derzeit am Standort des Edeka May ein Ersatzneubau umgesetzt. Die Wiedereröffnung ist für Mitte 2025 geplant.

### **Standortsuche für Nahversorgung im Osten des Bezirks Halberg**

Im Einzelhandelskonzept ist das Ziel verankert, eine flächendeckende wohnungsnah Grundversorgung im Stadtgebiet zu sichern und zu stärken<sup>13</sup>. Diese Grundversorgung soll dabei zum einen flächendeckend über das gesamte Stadtgebiet vorliegen. Zum anderen soll das Angebot durch verschiedene Betriebstypen abgedeckt werden.

Neben der dargelegten Unterversorgung der östlichen Stadtteile im Bezirk Halberg bei gleichzeitiger Zielsetzung einer flächendeckenden Grundversorgung, häufen sich Investorenanfragen zu einer möglichen Projektentwicklung in diesem Bereich. Um solche Anfragen fundiert beurteilen und ggf. an geeignete(re) Standorte lenken zu können, wurden durch das Stadtplanungsamt in den Jahren 2022 und 2023 umfangreiche Standortuntersuchungen im Bereich Ensheim und Eschringen durchgeführt und in verwaltungsinternen Gremien (Bauamtskonferenz und Dezernentenkonferenz) beraten.

---

<sup>10</sup> (Landeshauptstadt Saarbrücken 2023, S. 123-125)

<sup>11</sup> (Landeshauptstadt Saarbrücken 2015, S. 116-117)

<sup>12</sup> (Landeshauptstadt Saarbrücken 2023, S. 124-125)

<sup>13</sup> (Landeshauptstadt Saarbrücken 2023, S. 140)

Ziel der Untersuchungen war es, einen Standort zu finden, der sowohl Ensheim als auch Eschringen versorgt. Dementsprechend wäre eine Fläche zentral in Ensheim oder im Süden Ensheims ideal.

Insgesamt wurden 13 Standorte untersucht. Die folgende Abbildung und Tabelle geben einen ersten Überblick über die Standorte. Die vollständige Untersuchung findet sich im Anhang.



**Abbildung 1:** Lage und Bezeichnung der untersuchten Standorte  
Quelle: eigene Darstellung

Nr./ Bezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Lage	Vorteile	Nachteile
1. Flughafenstraße	5.500	Ortsrandlage im Norden von Ensheim	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßenbegleitende Bebauung möglich</li> <li>- Einfache Erschließung</li> <li>- Geringe Baumfällarbeiten notwendig</li> <li>- Städtebaulich ansprechende Lösung möglich</li> <li>- Geringe (Lärm-) Konflikte mit umliegender Wohnnutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsrandlage im Norden Ensheims</li> <li>- 4 EigentümerInnen</li> </ul>

<b>Nr./ Bezeichnung</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Lage</b>	<b>Vorteile</b>	<b>Nachteile</b>
<b>2. St. Ingberter Straße</b>	4.500	Ortsrandlage im Norden von Ensheim	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßenbegleitende Bebauung möglich</li> <li>- Einfache Erschließung</li> <li>- Großteil der Flächen im städtischen Besitz</li> <li>- Keine (Lärm-) Konflikte mit umliegender Wohnnutzung</li> <li>- Angrenzendes Mischgebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsrandlage im Norden Ensheims</li> <li>- Aktuelle Nutzung unklar</li> <li>- Umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich</li> </ul>
<b>3. Zum Gerlen</b>	10.000	Ortsrandlage im Norden von Ensheim	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßenbegleitende Bebauung möglich</li> <li>- Keine Baumfällungen notwendig</li> <li>- Ein privater Eigentümer</li> <li>- Keine (Lärm-) Konflikte mit umliegender Wohnnutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsrandlage im Norden Ensheims</li> <li>- Erschließung ausschließlich über GE „Zum Gerlen“ bzw. Flughafenstraße</li> <li>- Ausbau der Erschließung notwendig</li> </ul>
<b>4. Fabrikstraße</b>	3.000	Zentrale Lage in Ensheim	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zentrale Lage</li> <li>- Straßenbegleitende Bebauung</li> <li>- Als Mischgebiet festgesetzt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird aktuell genutzt</li> <li>- Relativ kleine Fläche im Erdgeschoss (ca. 1.000 m<sup>2</sup> brutto)</li> <li>- Lage in einer Einbahnstraße</li> <li>- Unterbringung Stellplätze unklar</li> <li>- Gebäude steht unter Denkmalschutz</li> </ul>
<b>5. Marktweg</b>	8.000	Zentrale Lage in Ensheim	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zentrale Lage</li> <li>- Straßenbegleitende Bebauung möglich</li> <li>- Zwei EigentümerInnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschließungsstraße nicht hinreichend leistungsfähig für anfallenden Kunden-/Lieferverkehr</li> </ul>

Nr./ Bezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Lage	Vorteile	Nachteile
				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entstehung von (Lärm-)konflikten mit umliegender Wohnnutzung</li> <li>- Umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich</li> <li>- Standort scheidet aufgrund der Eigentumsverhältnisse aus (fehlende Verkaufsbereitschaft)</li> </ul>
<b>6. Nördliche Ludwigstraße</b>	4.300	Am südwestlichen Ortsrand von Ensheim	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßenbegleitende Bebauung möglich</li> <li>- Kaum Baumfällungen notwendig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Große Anzahl an privaten EigentümerInnen</li> <li>- Entwicklung in Ortsrandlage „auf der grünen Wiese“</li> <li>- Erschließungsstraße nicht hinreichend leistungsfähig für anfallenden Kunden-/Lieferverkehr</li> </ul>
<b>7. Südliche Ludwigstraße</b>	6.000	Am südwestlichen Ortsrand von Ensheim	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßenbegleitende Bebauung möglich</li> <li>- Kaum Baumfällungen notwendig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Große Anzahl an privaten EigentümerInnen</li> <li>- Entwicklung in Ortsrandlage „auf der grünen Wiese“</li> <li>- Erschließungsstraße nicht hinreichend leistungsfähig für anfallenden Kunden-/Lieferverkehr</li> </ul>
<b>8. Eschringer Straße 1</b>	3.800	Zwischen Ensheim und Eschringen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Scharnierlage zwischen den beiden Stadtteilen im direkten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Große Anzahl an privaten EigentümerInnen</li> <li>- Im FNP als Fläche für Landwirtschaft dargestellt</li> </ul>

Nr./ Bezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Lage	Vorteile	Nachteile
			Anschluss an bestehende Bebauung Ensheims - Ausreichende Flächengröße - Straßenbegleitende Bebauung möglich - Einfache Erschließung - Kaum Baumfällungen notwendig	– Ausgleich notwendig
<b>9. Eschringer Straße 2</b>	10.700	Zwischen Ensheim und Eschringen	- Lage zwischen den beiden Stadtteilen, aber ohne direkten Bauungszusammenhang - Straßenbegleitende Bebauung möglich - Einfache Erschließung - Kaum Baumfällungen notwendig	- Große Anzahl an privaten Eigentü- mer - Innen - Im FNP als Fläche für Landwirtschaft dargestellt – Ausgleich notwendig
<b>10. Eschringen</b>	15.000	Im Südosten von Eschringen	- Gute verkehrliche Erschließung	- Sehr anspruchsvolle Topographie (ca. 14 m Höhenunterschied) - Große Anzahl an privaten Eigentü- merInnen - Im FNP als Fläche für Landwirtschaft dargestellt – Ausgleich notwendig
<b>11. Mehrzweckhalle/ Feuerwehr Ensheim</b>	1.900	Zentrale Lage in Ensheim	- Zentrale Lage	- Grundsätzlich sind Stellplätze vorhanden, die bauordnungsrechtliche Zuordnung im Zusammenhang mit

Nr./ Bezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Lage	Vorteile	Nachteile
				<p>einer Mehrfachbelegung dieser bestehenden Stellplätze stellt aber große Probleme dar</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringe Flächengröße</li> <li>- Umbau zu Wohngebäude mit 16 WE geplant (Vorhaben wurde genehmigt)</li> </ul>
<b>12. Grünfläche</b>	380	Zentrale Lage in Ensheim	- Standort in Wohnnutzung eingebunden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baumfällungen zweier Bestandsbäume notwendig</li> <li>- Sehr geringe Flächengröße</li> <li>- Direkt angrenzendes, laut Bebauungsplan festgesetztes, reines Wohngebiet (WR); Lärmbelastungen durch potentiellen Nahversorger könnten zu hoch sein; wäre mit separatem Gutachten zu prüfen</li> </ul>
<b>13. Ehemaliges Rathaus</b>	1.000	Zentrale Lage in Ensheim	- Zentrale Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Hinweis auf Aufgabe der aktuellen Nutzungen</li> <li>- Liegt in der Nähe des AWO Seniorenzentrums „Landhaus Im Hofgarten“; ein möglicher Nahversorger müsste zum Seniorenheim abgeschirmt werden</li> </ul>

Nr./ Bezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Lage	Vorteile	Nachteile
				- Geringe Flächengröße

In einer ersten Untersuchung wurden im Bereich Ensheim/Eschringen *zehn Standorte* identifiziert, die alle über eine ausreichende Grundstücksgröße verfügten. Es handelt sich um die Standorte 1 bis 10 laut Tabelle.

Insbesondere der im Norden Ensheims gelegene Standort entlang der Flughafenstraße ist beispielsweise oft Gegenstand entsprechender Anfragen von Projektentwicklern. Aus deren Sicht ist der Standort aufgrund der verkehrlichen Anbindung sehr attraktiv. Gegen diesen Standort spricht jedoch, dass er für die Versorgung des Stadtteils Eschringen nur eine geringe Bedeutung hat und die Nahversorgung des Stadtteils daher kaum verbessert. Stattdessen handelt es sich um einen Standort, der auf eine autokundenorientierte Projektentwicklung abzielt.

Viele andere der untersuchten Standorte standen entweder aufgrund aktueller Nutzung und sich nicht abzeichnender Nutzungsaufgabe nicht zur Verfügung oder waren aufgrund anderer Eigenschaften (bspw. hohe verkehrliche Mehrbelastung der Umgebungsstraßen nach erfolgter Projektentwicklung oder schlechte topographische Bedingungen) ungeeignet.

In der Bauamtskonferenz am 12.04.2022 wurden daher nur drei mögliche Standorte aus dieser ersten Prüfung vorgestellt: Die Standorte *St. Ingberter Straße, Fabrikstraße und Eschringer Straße* (s. Abbildung 1).

Der Standort in der St. Ingberter Straße liegt zwar in nördlicher Stadtteilrandlage und verbessert demnach die Nahversorgung im Stadtteil Eschringen nur bedingt, allerdings entstehen keine Lärmkonflikte mit umliegenden Wohnnutzungen und es ist eine straßenbegleitende Bebauung möglich.

Als ebenfalls grundsätzlich geeignet wurde der Standort Fabrikstraße eingestuft. Die zentrale Lage in Ensheim und bereits bestehendes Planungsrecht sprechen für diesen Standort. Allerdings wird das bestehende Gebäude genutzt.

Für den Standort Eschringer Straße gegenüber der Firma Brück spricht insbesondere die Scharnierfunktion zwischen Ensheim und Eschringen. Hinsichtlich des Suchparameters, einen Standort zur Versorgung beider Stadtteile zu finden, handelt es sich um den idealen Standort.

Die anderen untersuchten Standorte in zentraleren Lage schieden selbst für einen Nahversorger unterhalb der Großflächigkeit, jedoch mit einer annähernd wirtschaftlichen Größenordnung (um 800 m<sup>2</sup> inkl. Stellplatzbedarf), aus.

In der Sitzung der Bauamtskonferenz wurde beschlossen, zunächst den Standort Fabrikstraße intensiver hinsichtlich einer möglichen Einzelhandelsnutzung zu untersuchen.

Diese Untersuchung wurde sodann in der Bauamtskonferenz am 05.07.2022 vorgestellt.

Der Standort Fabrikstraße wurde als ungeeignet eingestuft, da das Gebäude aktuell durch eine Firma genutzt wird und eine Nutzungsaufgabe nicht bekannt ist. Außerdem wurde das an das Gebäude nördlich angrenzende Grundstück für eine Realisierung eines Ärztehauses verkauft, wobei die in Rede stehende Teilfläche als Stellplatzfläche genutzt wird. Die sowieso sehr geringen Stellplatzmöglichkeiten für einen potentiellen Nahversorger würden somit weiter eingeschränkt.

Das Stadtplanungsamt schlug daher vor, die Standortvorschläge St. Ingberter Straße und Eschringer Straße detaillierter zu untersuchen.

Laut der zugehörigen Beschlussfassung vom 05.07.2022 sollte sich eine weitere Standortprüfung ausschließlich auf Bestandsgebäude bzw. Flächen im Ortskern im Eigentum der Landeshauptstadt Saarbrücken beschränken. Es wurden also in Ergänzung zur Prüfung unbebauter Flächen explizit bebaute Standorte hinsichtlich einer möglichen Nachnutzung durch einen Nahversorger geprüft.

In der Bauamtskonferenz vom 13.12.2022 wurden drei entsprechende Standortprüfungen vorgestellt.

Die vorgestellten Bestandsstandorte (Standorte 11 bis 13 laut Tabelle) eignen sich aufgrund der jeweils dargelegten Hemmnisse (fehlende Flächenverfügbarkeit, Baumfällungen) nicht für eine Entwicklung als Nahversorgungsstandorte.

Außerdem verhindert insbesondere die jeweils verfügbare Flächengröße von maximal 1.884 m<sup>2</sup> eine sinnvolle Entwicklung der Flächen als nicht großflächige Nahversorgungsstandorte (max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), da vergleichbare Nahversorger innerhalb der Landeshauptstadt Saarbrücken einen durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 5.200 m<sup>2</sup> aufweisen.

Die Realisierung eines Nahversorgungsmarktes mit deutlich weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und entsprechend kleinerer (Gesamt-)Grundstücksfläche erscheint von Betreiberseite her als nicht wirtschaftlich. Innerhalb des Regionalverbands Saarbrücken lässt sich zudem feststellen, dass kleinere „nah & gut“-Märkte zugunsten größerer Edeka-Märkte aufgegeben werden (u.a. in Völklingen-Lauterbach).

Um einen Nahversorger anzusiedeln, eignen sich demnach nur die in den Bauamtskonferenz-Sitzungen vom 12.04.2022 und 05.07.2022 vorgestellten Standorte (St. Ingberter Straße oder Eschringer Straße).

Da in der Bauamtskonferenz keine Einigkeit darüber erzielt werden konnte, ob die Standorte St. Ingberter Straße und Eschringer Straße für eine potentielle Nahversorgungsansiedlung vertiefend geprüft werden sollen, wurde die Entscheidung in die Dezernentenkonferenz vertagt.

In der Dezernentenkonferenz wurden sodann am 12.01.2023 die beiden genannten Standorte St. Ingberter Straße und Eschringer Straße als Flächen für eine potentielle Einzelhandelsansiedlung bestätigt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die hierfür notwendigen Schritte einzuleiten.

## 5. Untersuchung der Versorgungssituation in den Stadtteilen Ensheim und Eschringen

### Städtebaulich-funktionale Analyse

Der Stadtteil Ensheim bildet zusammen mit dem Stadtteil Eschringen einen eigenständigen Siedlungskörper innerhalb des Bezirks Halberg. Ensheim stellt dabei mit 3.444 Einwohnern den größeren Stadtteil dar; in Eschringen leben 1.200 Einwohner<sup>14</sup>. Topographisch ist ein deutliches Nord-Süd-Gefälle zu erkennen.

---

<sup>14</sup> (Landeshauptstadt Saarbrücken 2025)

Für die verkehrliche Anbindung sind vor allem die Flughafenstraße L 108 im Norden Ensheims und die Hauptstraße L 107 relevant. Beide Landstraßen führen über den Stadtteil Brebach und stellen eine Anbindung an den östlichen Teil des Bezirks Mitte dar. Darüber hinaus sind die beiden Stadtteile über mehrere Buslinien zu erreichen. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Linie R10, die die Kommunen Blieskastel, Mandelbachtal und Saarbrücken miteinander verbindet. Dabei führt die Linie u.a. in Ensheim am Flughafen Saarbrücken vorbei und fährt darüber hinaus im Norden Ensheims zwei weitere Haltestellen an.

Während im Kern von Ensheim und im gesamten Stadtteil Eschringen die Wohnnutzung überwiegt, sind in den nördlichen und südlichen Randbereichen Ensheims industrielle und gewerbliche Nutzungen angesiedelt. In den Stadtteilen sind neben Grundschule und Kita weitere Infrastruktureinrichtungen vorhanden, wie bspw. Sport- und Kulturhalle, Kirche, Seniorenzentrum und Sportplatz sowie ein medizinisches Versorgungszentrum mit Apotheke.

### **Bewertung der Versorgungssituation**

Die Einzelhandelsstruktur ist durch kleinere Einzelhandelsbetriebe (u. a. zwei Bäckereien, Metzgerei, Apotheke, Obst- und Gemüsegeschäft, Goldschmied, Raumausstatter<sup>15</sup>) geprägt. In beiden Stadtteilen ist kein strukturprägender Lebensmitteleinzelhandel vorhanden, weshalb das Einzelhandelskonzept von 2023 eine entsprechende Unterversorgung hinsichtlich der Nahversorgung konstatiert<sup>16</sup>. Durch Schließung der Bäckerei Konditorei Adam im Sommer 2024<sup>17</sup> hat sich das Einzelhandelsangebot in Ensheim weiter verschlechtert. Im Stadtteil Eschringen fehlt eine entsprechende Grundversorgung an Lebensmitteln vollständig. Lediglich der Kiosk Presse Eschringen by Rosina Jakoby bietet ein eingeschränktes Angebot.

## **6. Untersuchung der Versorgungsfunktion des Plangebiets „Nahversorgungsstandort Ensheim“**

### **Städtebaulich-funktionale Analyse**

Der geplante Einzelhandelsstandort liegt angrenzend an den südlichen Siedlungskörper von Ensheim an der Eschringer Straße und ist circa einen Kilometer vom Ortskern entfernt. Derzeit ist das Grundstück nicht bebaut. Aus topografischer Sicht lässt sich ein Geländeabfall Richtung Süden erkennen.

Die Umgebung ist durch eine Nutzungsmischung geprägt. Im Norden grenzt das Grundstück an die Wohnbebauung von Ensheim an. Südlich grenzt ein Wohnhaus an. Westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich mit der Firma Brück eine gewerbliche Nutzung.

Die Erreichbarkeit ist fußläufig über straßenbegleitende Gehwege gesichert. Außerdem plant der Vorhabenträger einen weiteren Fußweg von Ensheim kommend zum Lebensmittelmarkt. Zudem ist die Erreichbarkeit via ÖPNV durch eine Bushaltestelle in rund 300 m Entfernung gesichert.

### **Bewertung der Versorgungsfunktion**

---

<sup>15</sup> (GMA 2025, S. 16)

<sup>16</sup> (Landeshauptstadt Saarbrücken 2023, S. 124-125)

<sup>17</sup> (GMA 2025, S. 17)

Wie bereits dargelegt, fehlt in den Stadtteilen Ensheim und Eschringen ein strukturprägender Lebensmittelanbieter. Der nächstgelegene Nahversorgungsstandort innerhalb des Gebietes der Landeshauptstadt Saarbrücken befindet sich mit Edeka May im Stadtteil Brebach-Fechingen und ist circa 7-8 km von den genannten Stadtteilen entfernt. Ein zentraler Versorgungsbereich ist im Bezirk Halberg nicht ausgewiesen. Der nächstgelegene ZVB befindet sich mit dem Hauptzentrum Innenstadt circa 12-13 km entfernt.

Außerhalb des Stadtgebiets der Landeshauptstadt Saarbrücken sind insbesondere Wettbewerbsstandorte in den Gemeinden Mandelbachtal und Blieskastel-Aßweiler zu nennen.

Eine entsprechende Auswirkungsanalyse der GMA zur Ansiedlung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters zeigt, dass der Markt insbesondere eine lokale Versorgungsfunktion übernimmt. So werden etwa 93 % der Umsätze aus dem Einzugsgebiet, das sich fast ausschließlich auf die Stadtteile Ensheim und Eschringen beschränkt, erzielt<sup>18</sup>. Der Anteil der durch Streukunden generierten Umsätze bewegt sich mit 7 % auf niedrigem Niveau.

Darüber hinaus trägt das Vorhaben dazu bei, bisher längere Wege zu entsprechenden Nahversorgern zu reduzieren und außerdem bisherige Kaufkraftabflüsse an Standorte im Umland und dabei insbesondere in Nachbarkommunen zu reduzieren<sup>19</sup>.

Vor dem Hintergrund der bereits dargelegten versorgungsstrukturellen Situation im östlichen Bereich des Stadtbezirks Halberg dient der Standort demnach zur Nahversorgung der Bevölkerung in Ensheim und Eschringen.

Im gesamten Suchbereich Ensheim/Eschringen gibt es, wie die Standortalternativenprüfung (vgl. Kapitel 4) dargelegt hat, keine Potentialflächen zur Realisierung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes. Es bestehen somit im Hinblick auf die zugedachte Versorgungsfunktion derzeit keine Standortalternative.

Der geplante Standort besitzt außerdem eine Scharnierfunktion zwischen den beiden Stadtteilen und trägt damit zur Verbesserung der Nahversorgung beider Stadtteile bei.

## 7. Konzeptionelle Einordnung und Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts

### **Gesamtstädtisches Standortstruktur gemäß Einzelhandelskonzept 2023**

Die Saarbrücker Standortstruktur (s. Abbildung 2) wird im Wesentlichen von den Kategorien der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) und Ergänzungsstandorten geprägt.

Die Kategorie der zentralen Versorgungsbereiche ist erneut untergliedert in Hauptzentrum (Innenstadt) und Nebenzentren (Stadtbezirkszentren Burbach und Dudweiler). Auffällig ist, dass die Landeshauptstadt Saarbrücken nur drei solcher ZVB aufweist, was für die Größe der Stadt eher untypisch ist. Im Bezirk Halberg fehlt ein entsprechender ZVB.

Die Ergänzungsstandorte unterteilen sich wiederum in Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die der Gewährleistung der Nahversorgung dienen und entsprechend als Nahversorgungsstandorte im Konzept benannt werden, und die Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels (i. S. v. § 11 (3) BauNVO).

Innerhalb der Struktur sind dabei die Nahversorgungsstandorte unerlässlich, um eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten, denn die Nahversorgung der Bevölkerung kann nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden.

---

<sup>18</sup> (GMA 2025, S. 24)

<sup>19</sup> (GMA 2025, S. 21)



**Abbildung 2:** Standortstrukturmodell  
Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken 2023, S. 144

### Standortstruktur im Stadtbezirk Halberg – Teilfortschreibung

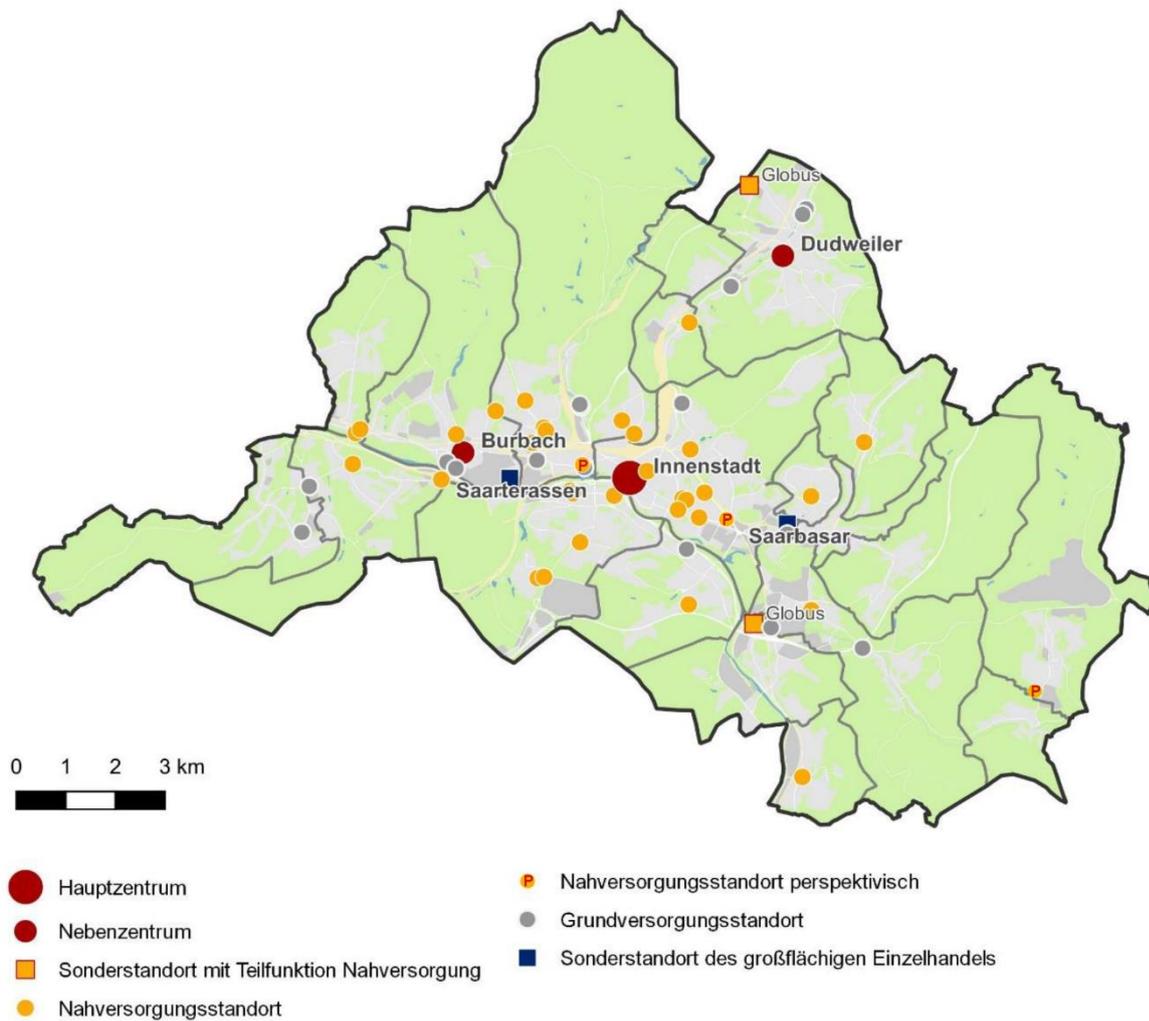
Der Bezirk Halberg weist eine weitläufige Siedlungsstruktur auf. Die Einwohnerdichte ist sehr gering. Siedlungsstrukturell zeigt sich, dass die Stadtteile größtenteils eigenständige Siedlungskörper bilden (vgl. Kapitel 4).

Die Nahversorgung ist durch Streulagen gekennzeichnet. Quantitativ findet sich im Bezirk eine sehr gute Nahversorgung, die rein rechnerisch von der hohen Verkaufsfläche am Sonderstandort Globus bei gleichzeitig geringer Einwohnerdichte dominiert wird. Aus qualitativer Sicht zeigt sich jedoch, dass sich die Nahversorgungsangebote auf den westlichen Bereich des Bezirks konzentrieren. Außerdem fehlt ein zentraler Versorgungsbereich. Umso größer ist die Bedeutung entsprechender Nahversorgungsstandorte, um eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Das Einzelhandelskonzept hat als Ziel definiert, eine flächendeckende wohnungsnah Grundversorgung im Stadtgebiet zu sichern und zu stärken. Für den betrachteten Bereich Ensheim/Eschringen haben Untersuchungen des Stadtplanungsamtes ergeben, dass in integrierter Ortslage in beiden Stadtteilen keine entsprechenden Flächen zur Etablierung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes vorhanden sind.

Der geplante Lebensmittelmarkt stellt somit eine Möglichkeit dar, eine Nahversorgung im bisher unterversorgten östlichen Bereich des Bezirks Halberg zu schaffen und damit das o.g. Ziel an dieser Stelle zu erfüllen. Der Standortbereich wird dementsprechend im Rahmen der

Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und im Hinblick auf die Standortstruktur in Saarbrücken als Nahversorgungsstandort eingeordnet (s. Abbildung 3).



**Abbildung 3:** aktualisierte Standortstruktur in der Landeshauptstadt Saarbrücken  
 Quelle: eigene Darstellung nach Landeshauptstadt Saarbrücken 2023, S. 145

# Literaturverzeichnis

GMA (2025): Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Ensheim

Landeshauptstadt Saarbrücken (2015): Einzelhandelskonzept 2015; bearbeitet durch Junker + Kruse

Landeshauptstadt Saarbrücken (2024): Einzelhandelskonzept 2023; bearbeitet durch Junker + Kruse

Landeshauptstadt Saarbrücken (2025): Indikatorenatlas. <http://www.statistikatlas.saarbruecken.de/>  
(Zugriff am 7. Januar 2025)

# Anhang

## STANDORTSUCHE FÜR EINZELHANDELSANSIEDLUNG ENSHEIM / ESCHRINGEN

Untersuchung aus den Jahren 2022 und 2023

In den östlichen Stadtteilen Ensheim und Eschringen besteht schon lange ein Bedarf nach einem örtlichen Nahversorger, der die vorherrschende Versorgungslücke möglichst beider Stadtteile decken kann. Das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellte schon 2015 gerade für die östlichen Stadtteile im Bezirk Halberg eine erhebliche Unterversorgung mit Lebensmittelmärkten fest. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts von 2023/2024 bestätigte die weiterhin bestehende Versorgungslücke.

Primäres Ziel der Standortsuche durch das Stadtplanungsamt war, einen Standort zur Versorgung beider Stadtteile zu finden. Daher ist eine Fläche zentral in Ensheim oder im Süden Ensheims ideal.

### Verortung aller untersuchten Standorte:



## Standort 1: Flughafenstraße



**Lage:** Im Norden Ensheims

**Straße:** Flughafenstraße

**Größe:** ca. 5.500 m<sup>2</sup>

**Planungsrecht:** § 35 BauGB, Bebauungsplan notwendig

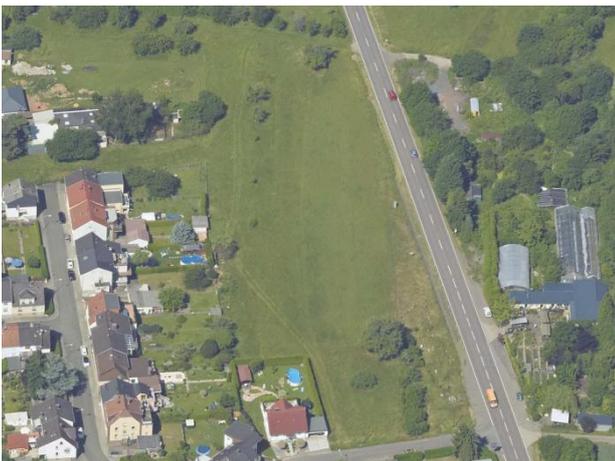
**Eigentum:** 4 private EigentümerInnen

### Pro

- Straßenbegleitende Bebauung möglich
- Einfache Erschließung
- Geringe Baumfällarbeiten notwendig
- Städtebaulich ansprechende Lösung möglich
- Geringe (Lärm-)konflikte mit umliegender Wohnnutzung

### Contra

- Ortsrandlage im Norden Ensheims (keine Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Eschringen)
- 4 EigentümerInnen
- Mehrbelastung durch erhöhten Autoverkehr auf den Hauptstraßen



### Standortempfehlung des Stadtplanungsamtes:

Insbesondere aufgrund der nördlichen Stadtteilrandlage des Standortes und des erforderlichen Ankaufs von privaten EigentümerInnen, wird der Standort als nicht ideal eingestuft. Die Nahversorgung Eschringens würde durch den Standort nur geringfügig verbessert werden und es würde eine Mehrbelastung durch erhöhten Autoverkehr auf den Hauptstraßen Ensheims erzeugt werden.

Der Standort wird für eine mögliche Nahversorgungsnutzung als nicht geeignet eingestuft.

## Standort 2: St. Ingberter Straße



**Lage:** Im Norden Ensheim's

**Straße:** St. Ingbert Str.

**Größe:** ca. 4.500 m<sup>2</sup>

**Planungsrecht:** z.T §§ 34/35 BauGB, z.T § 30 BauGB, rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 441.04.00 „Nördlich der Ommersheimer Straße in den Eichen“ (02.11.1970); festgesetzt als allgemeines Wohngebiet

→ Bebauungsplanänderung erforderlich

**Eigentum:** LHS + 3 private EigentümerInnen

### Pro

- Straßenbegleitende Bebauung möglich
- Einfache Erschließung
- Großteil der Flächen im städtischen Besitz
- Keine (Lärm-)konflikte mit umliegender Wohnnutzung
- Angrenzendes Mischgebiet

### Contra

- Ortsrandlage im Norden Ensheim's (keine Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Eschringen)
- Aktuelle Nutzung unklar
- Umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
- Mehrbelastung durch erhöhten Autoverkehr auf den Hauptstraßen



### Standortempfehlung des Stadtplanungsamtes:

Der Standort liegt zwar ebenfalls in nördlicher Stadtteilrandlage, die LHS ist aber im Besitz des Großteils der Flächen. Die Nahversorgung Eschringens würde durch den Standort jedoch nur geringfügig verbessert werden und es würde eine Mehrbelastung durch erhöhten Autoverkehr auf den Hauptstraßen Ensheim's erzeugt werden. Außerdem wäre eine Rodung der Grünfläche erforderlich. Der Standort wird für eine mögliche Nahversorgungsnutzung als nicht geeignet eingestuft.

### Standort 3: Zum Gerlen



**Lage:** Im Nordosten Ensheim's

**Straße:** Zum Gerlen

**Größe:** ca. 10.000 m<sup>2</sup>

**Planungsrecht:** § 30 BauGB, rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 441.09.01 „Änderung Sportanlagen Ensheim“ (20.09.05); festgesetzt als private Grünfläche

→ Bebauungsplanänderung erforderlich

**Flurstücke:** 1 privater Eigentümer

#### **Pro**

- Straßenbegleitende Bebauung möglich
- Keine Baumfällungen notwendig
- Ein privater Eigentümer
- Keine (Lärm-)konflikte mit umliegender Wohnnutzung

#### **Contra**

- Ortsrandlage im Norden Ensheim's (keine Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Eschringen)
- Schlechte Exposition/ Sichtbarkeit
- Erschließung ausschließlich über GE „Zum Gerlen“ bzw. Flughafenstraße
- Ausbau der Erschließung notwendig
- Ein Anschluss an das Wohngebiet im Süden würde zu erheblichem Mehrverkehr führen



#### **Standortempfehlung des Stadtplanungsamtes:**

Der Standort liegt in nördlicher Stadtteilrandlage und ist für den motorisierten Verkehr ausschließlich über die Flughafenstraße bzw. durch das Gewerbegebiet „Zum Gerlen“ erreichbar. Ein zusätzlicher Anschluss an das Wohngebiet im Süden würde zu erheblichem Mehrverkehr des Wohnquartiers führen. Der Standort wird aus genannten Gründen als nicht geeignet eingestuft.

## Standort 4: Fabrikstraße



**Lage:** Zentral in Ensheim

**Straße:** Fabrikstraße

**Größe:** ca. 3.600m<sup>2</sup>

**Planungsrecht:** § 30 BauGB, rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 441.14.00 „Wohngebiet im Hofgarten“ (26.09.2017); festgesetzt als MI - Mischgebiet

**Eigentum:** 2 private EigentümerInnen

### Pro

- Zentrale Lage
- Straßenbegleitende Bebauung
- Als Mischgebiet festgesetzt

### Contra

- Wird aktuell genutzt, Nutzungsaufgabe zeichnet sich nicht ab
- Relativ kleine Fläche im Erdgeschoss (ca. 1.000 m<sup>2</sup> brutto)
- Lage in einer Einbahnstraße
- Unterbringung Stellplätze unklar
- Gebäude steht unter Denkmalschutz



### Standortempfehlung des Stadtplanungsamtes:

Der Standort wäre grundsätzlich durch die zentrale Lage und das bereits bestehende Planungsrecht geeignet für eine Ansiedlung eines Nahversorgers. Allerdings wird das Gebäude aktuell genutzt und eine Nutzungsaufgabe zeichnet sich nicht ab. Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich auf dem an das Gebäude nördlich angrenzenden Grundstück ein Ärztehaus errichtet. Auf der nördlich an das Gebäude angrenzenden Teilfläche wurden Stellplätze für das Ärztehaus errichtet. Die Größe der zur Verfügung stehenden Fläche wurde durch die o.g. Maßnahmen nochmals maßgeblich verkleinert. Der Standort steht für eine mögliche Nahversorgungsnutzung nicht zur Verfügung.

## Standort 5: Marktweg



**Lage:** Zentral in Ensheim

**Straße:** Marktweg

**Größe:** ca. 8.000 m<sup>2</sup>

**Planungsrecht:** § 30 BauGB, rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 441.14.00 „Wohngebiet im Hofgarten“ (21.02.2018); festgesetzt als private Grünfläche

→ Bebauungsplanänderung erforderlich

**Eigentum:** 2 private EigentümerInnen

### Pro

- Zentrale Lage
- Straßenbegleitende Bebauung möglich
- Zwei EigentümerInnen

### Contra

- Erschließungsstraße nicht hinreichend leistungsfähig für anfallenden Kunden-/Lieferverkehr
- Entstehung von (Lärm-)konflikten mit umliegender Wohnnutzung
- Umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
- Standort scheidet aufgrund der Eigentumsverhältnisse aus (fehlende Verkaufsbereitschaft)



### **Standortempfehlung des Stadtplanungsamtes:**

Der Standort wäre grundsätzlich durch die zentrale Lage geeignet, scheidet aktuell aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Nutzung aus. Insbesondere bei einem der EigentümerInnen liegt definitiv keine Verkaufsbereitschaft vor. Außerdem wäre eine Rodung der zentral im Siedlungskern gelegenen Grünfläche erforderlich.

Der Standort steht für eine mögliche Nahversorgungsnutzung nicht zur Verfügung.

## Standort 6: Nördlich Ludwigstraße



**Lage:** Im Südwesten Ensheim's

**Straße:** Verlängerung Ludwigstraße

**Größe:** ca. 4.300 m<sup>2</sup>

**Planungsrecht:** § 30 BauGB, rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 441.06.00 „Am Nahrbrunnen 2. Ba“ (10.04.1973); festgesetzt als WA-allgemeines Wohngebiet

→ Bebauungsplanänderung erforderlich

**Eigentum:** 9 private EigentümerInnen

### Pro

- Straßenbegleitende Bebauung möglich
- Kaum Baumfällungen notwendig

### Contra

- Große Anzahl an privaten EigentümerInnen
- Entwicklung in Ortsrandlage „auf der grünen Wiese“
- Erschließungsstraße nicht hinreichend leistungsfähig für anfallenden Kunden-/Lieferverkehr

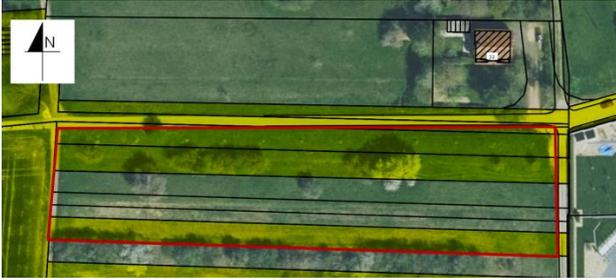


### Standortempfehlung des Stadtplanungsamtes:

Der Standort scheidet sowohl aufgrund der EigentümerInnenstruktur als auch der Lage am Ortsrand aus.

Der Standort wird für eine mögliche Nahversorgungsnutzung als nicht geeignet eingestuft.

## Standort 7: Südliche Ludwigstraße



**Lage:** Im Südwesten Ensheim's

**Straße:** Verlängerung Ludwigstraße

**Größe:** ca. 6.000 m<sup>2</sup>

**Planungsrecht:** § 30 BauGB, rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 441.06.00 „Am Nahrbrunnen 2. Ba“ (10.04.1973); festgesetzt als WA-allgemeines Wohngebiet

→ Anpassung Planungsrecht erforderlich

**Eigentum:** LHS + 4 EigentümerInnen

### Pro

- Straßenbegleitende Bebauung möglich
- Kaum Baumfällungen notwendig

### Contra

- Große Anzahl an privaten EigentümerInnen
- Entwicklung in Ortsrandlage „auf der grünen Wiese“
- Erschließungsstraße nicht hinreichend leistungsfähig für anfallenden Kunden-/Lieferverkehr



### Standortempfehlung des Stadtplanungsamtes:

Der Standort scheidet aufgrund der Lage am Ortsrand aus.

Der Standort wird für eine mögliche Nahversorgungsnutzung als nicht geeignet eingestuft.

## Standort 8: Eschringer Straße 1



**Lage:** Zwischen Ensheim und Eschringen  
**Straße:** Eschringer Straße  
**Größe:** ca. 3.800 m<sup>2</sup>  
**Planungsrecht:** § 35 BauGB, Bebauungsplan notwendig  
**Eigentum:** mehr als 10 private EigentümerInnen

### Pro

- Lage zwischen den beiden Stadtteilen im direkten Anschluss an bestehende Bebauung Ensheims
- Straßenbegleitende Bebauung möglich
- Einfache Erschließung
- Kaum Baumfällungen notwendig

### Contra

- Große Anzahl an privaten EigentümerInnen
- Im FNP als Fläche für Landwirtschaft dargestellt – Ausgleich notwendig

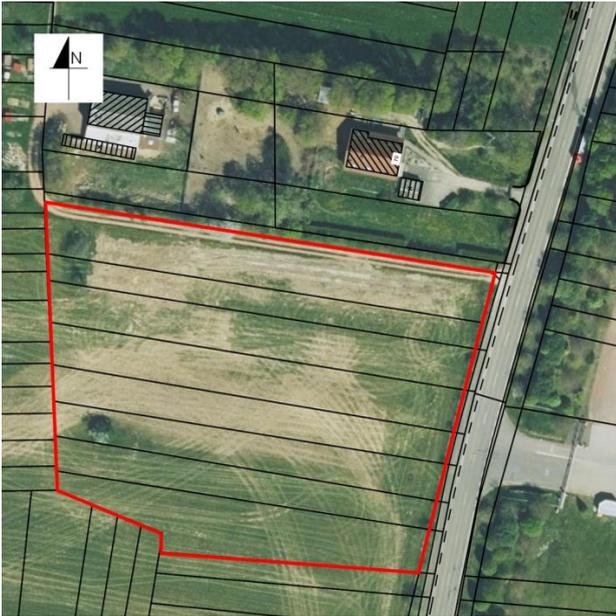


### Standortempfehlung des Stadtplanungsamtes:

Der Standort liegt zur Versorgung beider Stadtteile sehr ideal, die große Anzahl an EigentümerInnen wird eine Entwicklung deutlich erschweren. Es gibt Projektentwickler, die grundsätzlich an diesem Standort interessiert sind. Eine langfristige Entwicklung durch eine den Bestand ergänzende Kombination unterschiedlicher Nutzungen wäre denkbar.

Der Standort wird für eine mögliche Nahversorgungsnutzung als geeignet eingestuft.

## Standort 9: Eschringer Straße 2



**Lage:** Zwischen Ensheim und Eschringen  
**Straße:** Eschringer Straße  
**Größe:** ca. 10.700 m<sup>2</sup>  
**Planungsrecht:** § 35 BauGB, Bebauungsplan notwendig  
**Eigentum:** mehr als 10 private EigentümerInnen

### Pro

- Lage zwischen den beiden Stadtteilen, aber ohne direkten Bebauungszusammenhang
- Straßenbegleitende Bebauung möglich
- Einfache Erschließung
- Kaum Baumfällungen notwendig

### Contra

- Große Anzahl an privaten EigentümerInnen
- Im FNP als Fläche für Landwirtschaft dargestellt – Ausgleich notwendig



### Standortempfehlung des Stadtplanungsamtes:

Der Standort liegt zur Versorgung beider Stadtteile relativ ideal, die große Anzahl an EigentümerInnen wird eine Entwicklung deutlich erschweren. Käme als mögliche (ungünstigere) Alternative zu Standort 8 in Betracht.

Der Standort wird für eine mögliche Nahversorgungsnutzung als geeignet eingestuft.

## Standort 10: Eschringen



**Lage:** Im Südosten von Eschringen

**Straße:** Eschringer Straße

**Größe:** ca. 15.000 m<sup>2</sup>

**Planungsrecht:** § 35 BauGB, Bebauungsplan notwendig

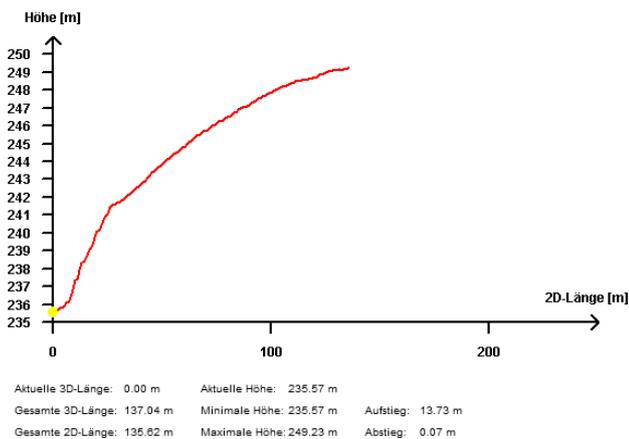
**Eigentum:** mehr als 10 private EigentümerInnen

### Pro

- Gute verkehrliche Erschließung

### Contra

- Sehr anspruchsvolle Topographie (ca. 14 m Höhenunterschied)
- Große Anzahl an privaten EigentümerInnen
- Im FNP als Fläche für Landwirtschaft dargestellt – Ausgleich notwendig



### Standortempfehlung des Stadtplanungsamtes:

Der Standort scheidet sowohl auf Grund der EigentümerInnenstruktur als auch der sehr anspruchsvollen Topographie aus.

Der Standort wird für eine mögliche Nahversorgungsnutzung als nicht geeignet eingestuft.

## Standort 11: Mehrzweckhalle/Feuerwehr Ensheim



**Lage:** Zentral in Ensheim

**Straße:** Hauptstraße 80

**Größe:** 1.884 m<sup>2</sup>

**Planungsrecht:** § 34 BauGB, Bebauungsplan notwendig

**Eigentum:** LHS

### Pro

- Zentrale Lage

### Contra

- Grundsätzlich sind Stellplätze vorhanden, die bauordnungsrechtliche Zuordnung im Zusammenhang mit einer Mehrfachbelegung dieser bestehenden Stellplätze stellt aber große Probleme dar
- Geringe Flächengröße
- Umbau zu Wohngebäude mit 16 WE geplant (Vorhaben wurde genehmigt)

### Standortempfehlung des Stadtplanungsamtes:

Der Standort steht aufgrund der Planungen, das Bestandsgebäude in ein Wohngebäude mit 16 WE umzubauen, nicht zur Verfügung. Darüber hinaus ist die bestehende bauordnungsrechtliche Problemstellung hinsichtlich der Doppelbelegung der Stellplätze schwierig zu lösen. Außerdem ist die verfügbare Flächengröße nicht ausreichend, um einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt zu errichten.

## Standort 12: Grünfläche



**Lage:** Zentral in Ensheim

**Straße:** Franzstraße 12

**Größe:** 376 m<sup>2</sup>

**Planungsrecht:** § 30 BauGB, rechtskräftiger Bebauungsplan „Kettlerstraße“; festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA), 2 Geschosse, GRZ 0,4; GFZ 0,8; Änderung Bebauungsplan notwendig

**Eigentum:** LHS

### Pro

- Standort in Wohnnutzung eingebunden

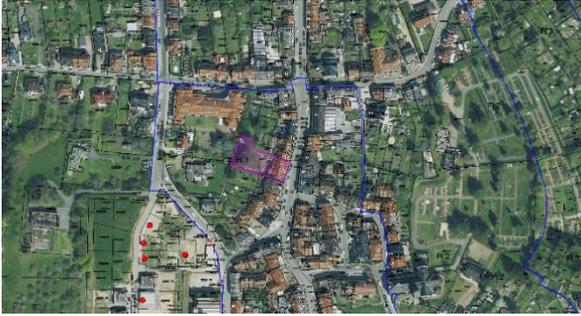
### Contra

- Baumfällungen zweier Bestandsbäume notwendig
- Sehr geringe Flächengröße
- Direkt angrenzendes, laut Bebauungsplan festgesetztes, reines Wohngebiet (WR); Lärmbelastungen durch potentiellen Nahversorger könnten zu hoch sein; wäre mit separatem Gutachten zu prüfen

### Standortempfehlung des Stadtplanungsamtes:

Aufgrund der sehr geringen Flächengröße und der notwendigen Baumfällungen wird der Standort als nicht ideal eingestuft.

### Standort 13: Ehemaliges Rathaus



**Lage:** Zentral in Ensheim

**Straße:** Hauptstraße 49

**Größe:** 1.020 m<sup>2</sup>

**Planungsrecht:** § 34 BauGB, Bebauungsplan notwendig

**Eigentum:** LHS

#### **Pro**

- Zentrale Lage

#### **Contra**

- Kein Hinweis auf Aufgabe der aktuellen Nutzungen
- Liegt in der Nähe des AWO Seniorenzentrums „Landhaus Im Hofgarten“; ein möglicher Nahversorger müsste zum Seniorenheim abgeschirmt werden
- Geringe Flächengröße

#### **Standortempfehlung des Stadtplanungsamtes:**

Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit und zu geringer Flächengröße wird der Standort als nicht umsetzbar eingestuft.

Landeshauptstadt Saarbrücken  
Stadtplanungsamt  
Carmen Fricker  
Bahnhofstraße 31  
Diskonto-Hochhaus  
66111 Saarbrücken

Telefon +49 681 905-4019  
carmen.fricker@saarbruecken.de  
stadtplanungsamt@saarbruecken.de  
www.saarbruecken.de/einzelhandelskonzept

**Impressum**  
**Herausgeberin** Landeshauptstadt Saarbrücken  
**Redaktion** Stadtplanungsamt  
**Layout und Satz** Landeshauptstadt Saarbrücken  
**Erscheinungsdatum** März 2025

