



Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Ensheim

AUFTRAGGEBER: HAN Zweite Projekt GmbH,
Bingen am Rhein

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Anna-Lena Kettenhofen

Ludwigsburg, den 15.01.2025

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind aller Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelfoto: GMA-Aufnahme 2024



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Aufgabenstellung	4
2. Definitionen	6
3. Rechts- und Planungsrahmen	6
4. Untersuchungsschema	8
II. Überprüfung des Vorliegens einer Atypik	10
1. Funktion des Edeka-Marktes als Nahversorger	10
2. Auswirkungen auf den Verkehr	11
3. Städtebauliche Integration	12
4. Sicherung der verbrauchernahen Versorgung	15
4.1 Rahmenbedingungen in der Landeshauptstadt Saarbrücken	15
4.2 Angebots- und Wettbewerbssituation im Stadtgebiet von Saarbrücken	17
4.3 Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland	19
4.4 Abgrenzung des zu versorgenden Bereichs	21
4.5 Vorhabenspezifische Kaufkraftpotenziale	23
4.6 Umsatzprognose für den erweiterten Edeka-Markt	24
5. Zusammenfassende Bewertung einer städtebaulichen Atypik	25
III. Auswirkungsanalyse	27
1. Wettbewerbliche Auswirkungen des Vorhabens	27
2. Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgungsstruktur	30
3. Auswirkungen des Vorhabens auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	31
4. Sonstige Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO	31
5. Fazit der Auswirkungsanalyse	32
IV. Zusammenfassung	33

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Im östlichen Siedlungsbereich der Landeshauptstadt Saarbrücken fehlt es an Nahversorgungseinrichtungen. Um diese Versorgungslücke zu schließen, soll im Stadtbezirk Hallberg zwischen den Stadtteilen Ensheim und Eschringen ein neuer Lebensmittelmarkt errichtet werden. Die Planung sieht den Neubau eines Edeka-Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.250 m² zzgl. Bäckerei / Café vor (vgl. Abbildung 1).

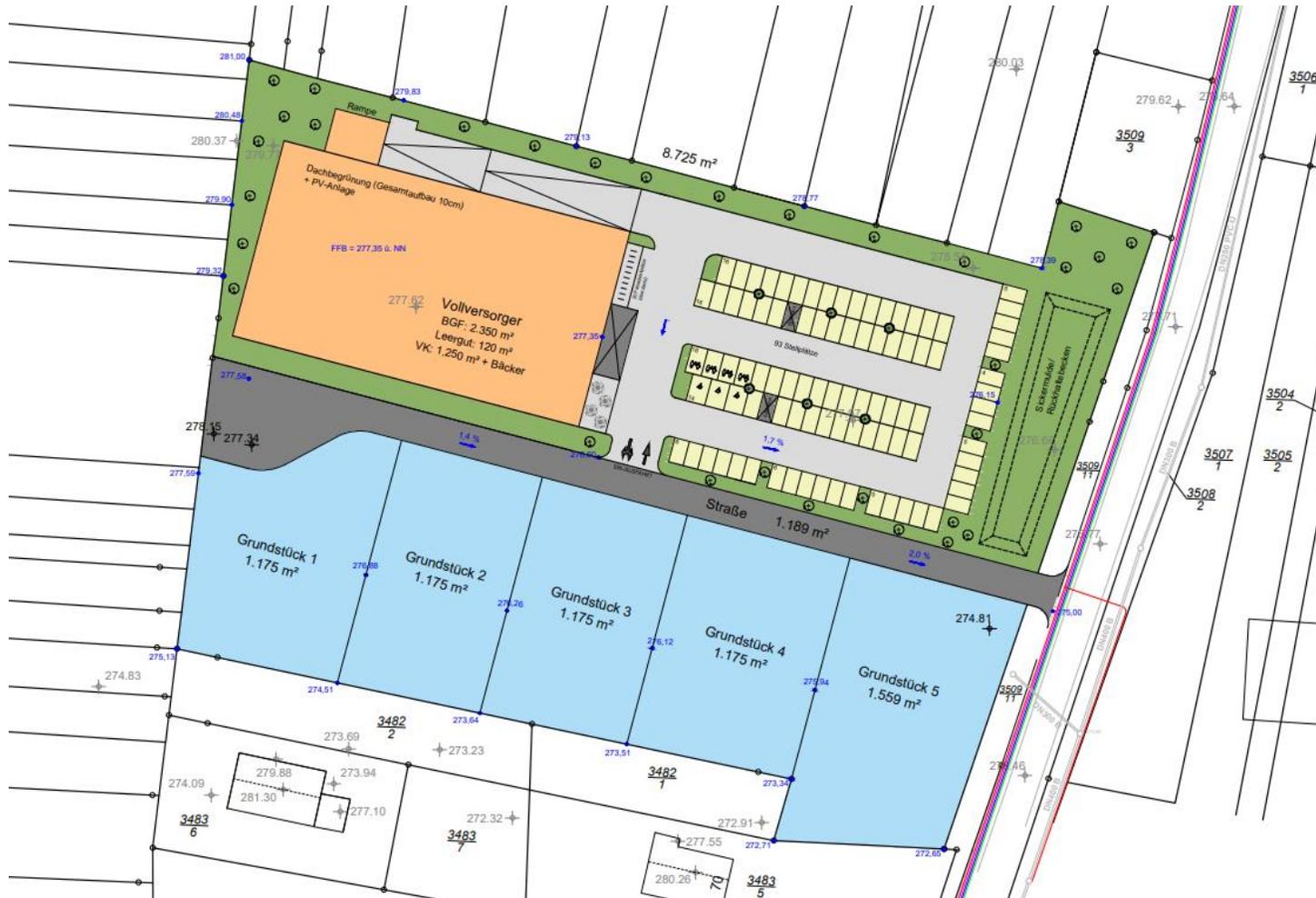
Ein Einzelhandelsvorhaben gilt mit einer Geschossfläche ab 1.200 m² bzw. einer Verkaufsfläche ab 800 m² als großflächig, was die sog. Regelvermutung i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auslöst. Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben (Neuansiedlung oder Erweiterung) wird regelmäßig vermutet, dass negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung entstehen. Als Rechtsfolge hieraus wäre der Markt nur in einem Kerngebiet oder in einem ausgewiesenen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zulässig. Nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO kann die Regelvermutung aber widerlegt werden, wenn im konkreten Einzelfall Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine sog. atypische Fallgestaltung (Atypik) vorliegt.

Mit diesem Gutachten soll untersucht werden, ob im vorliegenden Fall Anhaltspunkte für eine solche Atypik vorliegen. Bei Widerlegung der Regelvermutung könnte der großflächige Einzelhandelsbetrieb am Standort auch ohne Ausweisung eines Sondergebietes zulässig sein. Hierzu sind insbesondere die Nahversorgungswirkung des Lebensmittelmarktes, sein kleinräumiges Standortumfeld sowie die Größe und Siedlungsstruktur des Stadtteils Ensheim in der Landeshauptstadt Saarbrücken zu untersuchen. Liegt eine atypische Fallgestaltung vor, sind in einem zweiten Schritt die zu erwartenden versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen.

Im Einzelnen werden in der Untersuchung folgende Schritte vorgenommen:

- /// Darlegung des Rechtsrahmens
- /// Überprüfung des Vorliegens einer Atypik:
 - Größe und Gliederung der Landeshauptstadt Saarbrücken
 - gegenwärtige Versorgungssituation im Stadtbezirk Hallberg (Sicherung der verbrauchernahen Versorgung)
 - Warenangebot des Betriebes
- /// Auswirkungenanalyse:
 - Umsatzprognose
 - Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
 - Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in der Landeshauptstadt Saarbrücken bzw. im Umland
 - Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
 - sonstige Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO (Immissionen, infrastrukturelle Ausstattung, Verkehr, Orts- und Landschaftsbild, Naturhaushalt)
- /// Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

Abbildung 1: Planung Edeka-Lebensmittelvollsortimenter im Stadtteil Ensheim



Quelle: HAN Immobilien Beratung; Entwurf 12 - 02.01.2025 - Lageplan M 1:750 (DIN A3)

2. Definitionen

Verkaufsfläche (VK) wird in dieser Analyse als die Fläche definiert, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Bedientheken), Kassenvorraum mit Pack- / Entsorgungszone und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume, Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen, auch wenn diese nur temporär zum Verkauf genutzt werden. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen, Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen, sowie Sozial- und Toilettenräume.¹

Bei den **Sortimenten** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

- Nahrungs- und Genussmittel** (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- Als **Nonfood** (= Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen
 - Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
 - Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.).²

3. Rechts- und Planungsrahmen

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** anzuwenden. Dieser führt in der aktuellen Fassung aus.³

- „1. *Einkaufszentren,*
2. *großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*
3. *sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*
- sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.*

¹ Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2024, Köln 2024, S. 413. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

² Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2024, Köln 2024, S. 413.

³ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Ob das Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, das die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen auslöst, ist in einer zweistufigen Prüfung festzustellen:

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt (i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall⁴)?

➔ **Der geplante Edeka-Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von ca. 1.250 m² zzgl. Bäckerei / Café aufweisen, so dass das Vorhaben als großflächig einzustufen ist.**

2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung). Soweit Lebensmittelmärkte mehr als 800 m² Verkaufsfläche aufweisen, sind sie nach der Rechtsprechung des BVerwG als großflächige Einzelhandelsbetriebe anzusehen, für deren Ansiedlung und Erweiterung der § 11 Abs. 3 BauNVO von besonderer Bedeutung ist. Danach sind diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe einem bauplanungsrechtlichen Sonderregime unterstellt und grundsätzlich nur in Kerngebieten im Sinne des § 7 BauNVO oder in förmlich durch B-Plan festgesetzten Sondergebieten zulässig, soweit sie sich nicht nur unwesentlich auf raumordnerische und städtebauliche Belange nachteilig auswirken können. Diese Regelvermutung kann aber nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO im konkreten Einzelfall widerlegt werden, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass solche Auswirkungen trotz Überschreitung der Großflächigkeit nicht vorliegen.

➔ **Es ist im Folgenden zu prüfen, ob der geplante Edeka-Lebensmittelmarkt mit ca. 1.250 m² VK zzgl. Bäckerei / Café die in § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen auslöst. Kann die Regelvermutung wiederlegt werden, ist das Vorhaben auch in der geplanten Größe ohne Ausweisung eines Sondergebietes zulässig.**

Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere

- ▀ das Warenangebot des Betriebes (= betriebliche Atypik) und / oder
- ▀ die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (= städtebauliche Atypik)

zu berücksichtigen. Für Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels kommt v. a. der städtebaulichen Atypik eine entscheidende Rolle zu.

⁴ Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.

Hinsichtlich der Regelvermutung stellt das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 24. November 2004⁵ – in Rückgriff auf den Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittel Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom 30.04.2002 – folgendes fest:

„Ob die Vermutung widerlegt werden kann, hängt maßgeblich davon ab, welche Waren angeboten werden, auf welchen Einzugsbereich der Betrieb angelegt ist und in welchem Umfang zusätzlicher Verkehr hervorgerufen wird. Entscheidend ist, ob der Betrieb über den Nahbereich hinauswirkt und dadurch, dass er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft abzieht, auch in weiter entfernten Wohngebieten die Gefahr heraufbeschwört, dass Geschäfte schließen, auf die insbesondere nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen angewiesen sind. [...]“

„Dabei kann allerdings die jeweilige Siedlungsstruktur nicht außer Betracht bleiben. Je größer die Gemeinde oder der Ortsteil ist, in dem der Einzelhandelsbetrieb angesiedelt werden soll, desto eher ist die Annahme gerechtfertigt, dass sich die potenziellen negativen städtebaulichen Folgen relativieren.“

Dies wird im 2017 neu aufgelegten Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels im selben Wortlaut aufgegriffen.⁶

4. Untersuchungsschema

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage ist mit dem vorliegenden Bericht in einer ersten Prüfstufe zunächst zu klären, ob aufgrund der siedlungsstrukturellen Situation am Standort in Saarbrücken-Ensheim Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik zu erkennen sind, so dass der geplante Lebensmittelmarkt auch bei Überschreitung von 1.200 m² Geschossfläche nicht der Vermutungsregel unterworfen wäre. Eine betriebliche Atypik liegt im vorliegenden Fall offensichtlich nicht vor, da es sich um einen „normalen“ Lebensmittelmarkt handelt.

Daran anschließend folgt – eine positive Bewertung in Prüfstufe 1 vorausgesetzt – im zweiten Schritt eine Überprüfung der Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO:

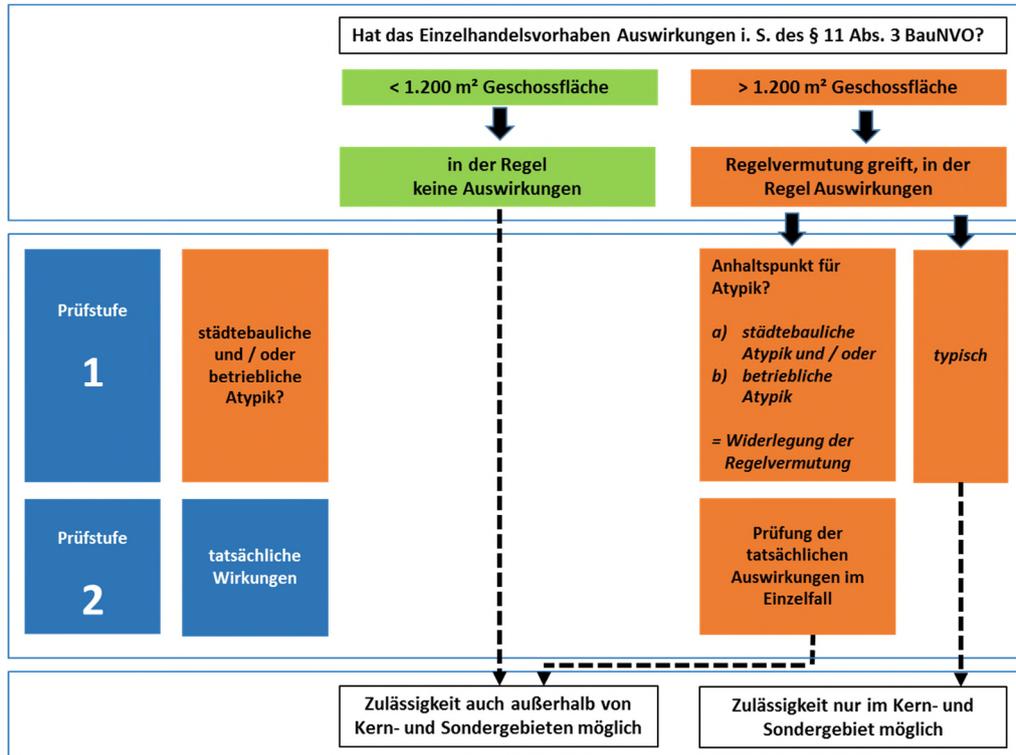
- /// schädliche Umweltwirkungen
- /// Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung
- /// Auswirkungen auf den Verkehr
- /// Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet
- /// Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- /// Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt.

Sofern eine positive Beurteilung in beiden Prüfstufen erfolgt, wäre das Vorhaben auch außerhalb von Kern- oder Sondergebieten möglich.

⁵ Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04, Rd. Nr. 26.

⁶ Vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels; beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28.09.2017.

Abbildung 2: Prüfschema nach § 11 Abs. 3 BauNVO

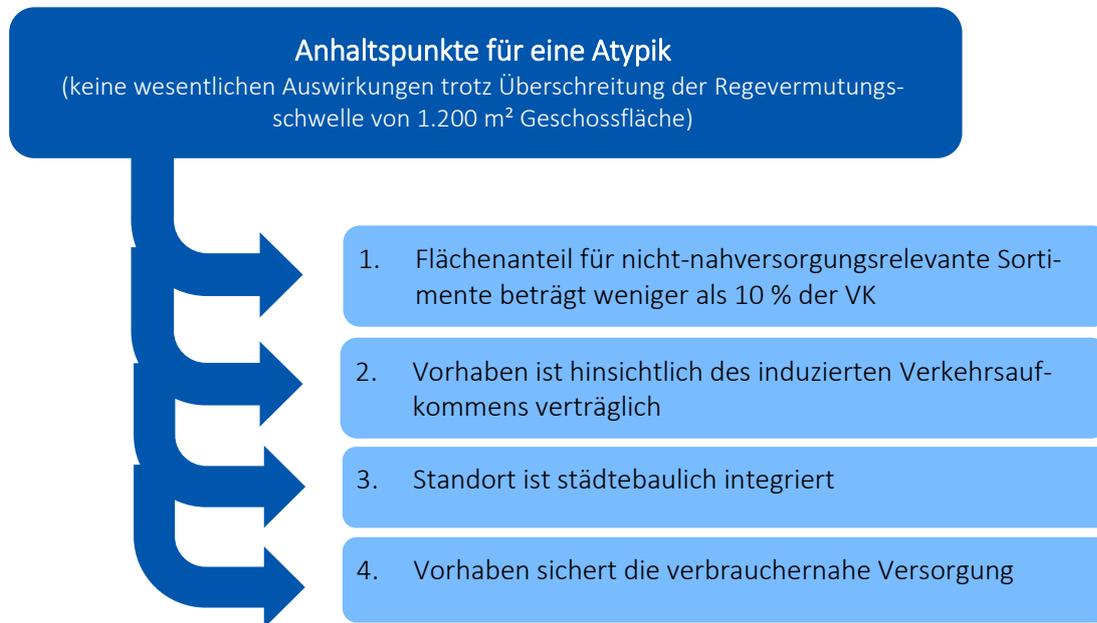


GMA-Zusammenstellung 2025

II. Überprüfung des Vorliegens einer Atypik

In Anlehnung an den „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels“⁷ wird das in Abbildung 3 dargestellte Prüfschema abgearbeitet:

Abbildung 3: Prüfschema zur städtebaulichen Atypik bei Nahversorgern



GMA-Zusammenstellung 2025; in Anlehnung an den „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels“ (2017)

1. Funktion des Edeka-Marktes als Nahversorger

In Saarbrücken, Stadtteil Ensheim, soll an der Eschinger Straße ein Edeka-Lebensmittelmarkt mit rd. 1.250 m² Verkaufsfläche (zzgl. Bäckerei-Café) angesiedelt werden.

Die Vertriebsstrategie von EDEKA konzentriert sich primär auf das Lebensmittelvollsortiment. Der **Angebotsschwerpunkt** liegt klar bei **Nahrungs- und Genussmitteln** (Lebensmittel inkl. Tabakwaren, Back- und Fleischwaren sowie Getränke). Im Randsortiment kommen weitere nahversorgungsrelevante Sortimente hinzu. Gemäß Sortimentsliste der Landeshauptstadt Saarbrücken⁸ gehören hierzu auch Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Pharmazeutika, Reformwaren, Schnittblumen sowie Zeitungen / Zeitschriften. In Summe werden in typischen Edeka-Märkten als auch im geplanten Markt in Saarbrücken-Ensheim **mehr als 95 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt**.

⁷ Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.

⁸ Quelle: Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken (Junker + Kruse, Mai 2024) S. 167.

In der angestrebten Größe (rd. 1.250 m² VK zzgl. Bäckerei / Café) ist der Edeka-Markt dem Betriebstyp **Supermarkt**⁹ zuzuordnen. Supermärkte profilieren sich gegenüber Discountern insbesondere durch Sortimentsbreite, Frische, Mehrweg-Getränke, Convenience und eine individuelle Ladenatmosphäre. Die Artikelzahl in Edeka-Märkten ist mit ca. 12.000 – 25.000 Artikeln deutlich höher als bei Discountern; sie gelten daher als sog. „Vollversorger“.

Das Streben nach größeren Verkaufsflächen ist derzeit bei allen Lebensmittel-Betreibern zu beobachten. Es ist u. a. auf ein breiteres und tieferes Sortiment zurückzuführen, welches die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher widerspiegelt, insbesondere bei Frischwaren und Spezialsortimenten im Lebensmittelbereich (z. B. Biolebensmittel, Allergiker- und Diätprodukte, vegane Produkte, ethnische Spezialitäten). Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, um den Verkaufsraum für die Kunden großzügiger und übersichtlicher gestalten zu können und die Bestückung mit Waren zu vereinfachen (Rangieren mit Hubwagen etc.). Die am Standort Ensheim angestrebte Größenordnung stellt dabei im Vergleich der Branche sowie im überörtlichen Vergleich keine außergewöhnlich große Dimensionierung dar.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es sich bei dem geplanten Edeka-Markt in Saarbrücken-Ensheim um einen branchentypischen Anbieter von Lebensmitteln handelt. Dieser bietet nur in geringem Umfang (deutlich weniger als 10 % der Verkaufsfläche) nicht nahversorgungsrelevante Artikel an. Somit ist das Planobjekt eindeutig als Nahversorger einzuordnen.

2. Auswirkungen auf den Verkehr

Auswirkungen auf den Verkehr sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Planvorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet bzw. ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung entzogen werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten. Dies ist etwa dann der Fall, wenn Wohnstraßen wesentlich zusätzlich belastet und dadurch zu Durchgangsstraßen werden, Straßenquerschnitte nicht mehr ausreichen, Linksabbieger den Geradeausverkehr behindern oder sich an Verkehrsknoten Staus entwickeln können.

- Für das Projekt wurde ein **Verkehrsgutachten** erstellt, das die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens detailliert untersucht und bewertet. Auf Grundlage der Ergebnisse können bei Bedarf Maßnahmenempfehlungen zur sichere Verkehrsführung und eine problemlose Erschließung getroffen werden.
- Die Erschließung des Edeka-Marktes ist über die **Eschringer Straße** gesichert. Die Gemeindestraße dient der Verbindung zwischen den Stadtteilen Ensheim und Eschringen und führt im Süden von der Landesstraße I. Ordnung L 107 bis zur Ortsmitte Ensheim hin. Die Zufahrt zum Standort erfolgt in Form einer vorfahrtgeregelten Einmündung. Dem Gebäude vorgelagert wird ein Kundenparkplatz mit 93 Pkw-Stellplätzen.
- Der Planstandort befindet sich in einer strategisch günstigen „**Scharnierlage**“ zwischen den Stadtteilen Ensheim und Eschringen. Dadurch eignet er sich optimal als Nahversorgungsstandort für beide Stadtteile. Gleichzeitig ermöglicht die Lage den Bewohnern von

⁹ Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist (vgl. Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2024, S. 408).

Eschringen den Markt bequem zu erreichen, ohne die Verkehrslast im Ortsgebietes von Ensheim zu erhöhen.

- / Der Standort liegt ca. 300 m von der Bushaltestelle „Brückstraße, Ensheim Saarbrücken“ entfernt, wodurch er gut an den **ÖPNV** angebunden ist.

Mit erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr (Verkehrszunahme, verkehrsbedingte Beeinträchtigungen im Standortumfeld etc.) ist im vorliegenden Fall nicht zu rechnen. Die Gemeindestraße ist nicht sehr stark frequentiert. Sie ist als hinreichend leistungsfähig einzustufen, um den zu erwartenden Kunden- und Lieferverkehr abwickeln zu können.

Der geplante Edeka-Markt ist in Bezug auf seine Größe und seines Angebotskonzeptes primär auf die Nahversorgung der Stadtteile Ensheim und Eschringen ausgelegt. Kundenzuströme aus anderen gebietsfremden Bereichen sind, wenn überhaupt, nur in begrenztem Umfang zu erwarten (vgl. hierzu Kapitel II. 4). Auch die Lage abseits überörtlicher Verkehrsträger (Landes- und Kreisstraßen) lässt lediglich mit einem geringen Streukundenanteil am Planstandort rechnen. Diese dürften sich in erster Linie auf die Beschäftigten des benachbarten Gewerbebetriebes Brück beschränken, wohingegen Durchgangsverkehr kaum eine Rolle spielt. Für die Bewohner von Ensheim und Eschringen, die bisher auf weiter entfernte Einkaufsmöglichkeiten angewiesen waren, bietet der neue Standort eine spürbare Verkürzung der Fahrtzeiten zu einem Lebensmittelmarkt. Das Projekt trägt zur Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung bei und reduziert gleichzeitig das Verkehrsaufkommen innerhalb des Stadtgebietes.

Es sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr absehbar.

3. Städtebauliche Integration

Das **Plangrundstück** liegt am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Ensheim an der Eschringer Straße, ca. 1,0 km vom Ortskern entfernt. Das Grundstück ist bislang unbebaut bzw. wird als landwirtschaftliche (Grün-)Fläche genutzt. Aus topografischer Sicht ist der Standort bewegt. Das Gelände fällt in Richtung Süden ab.



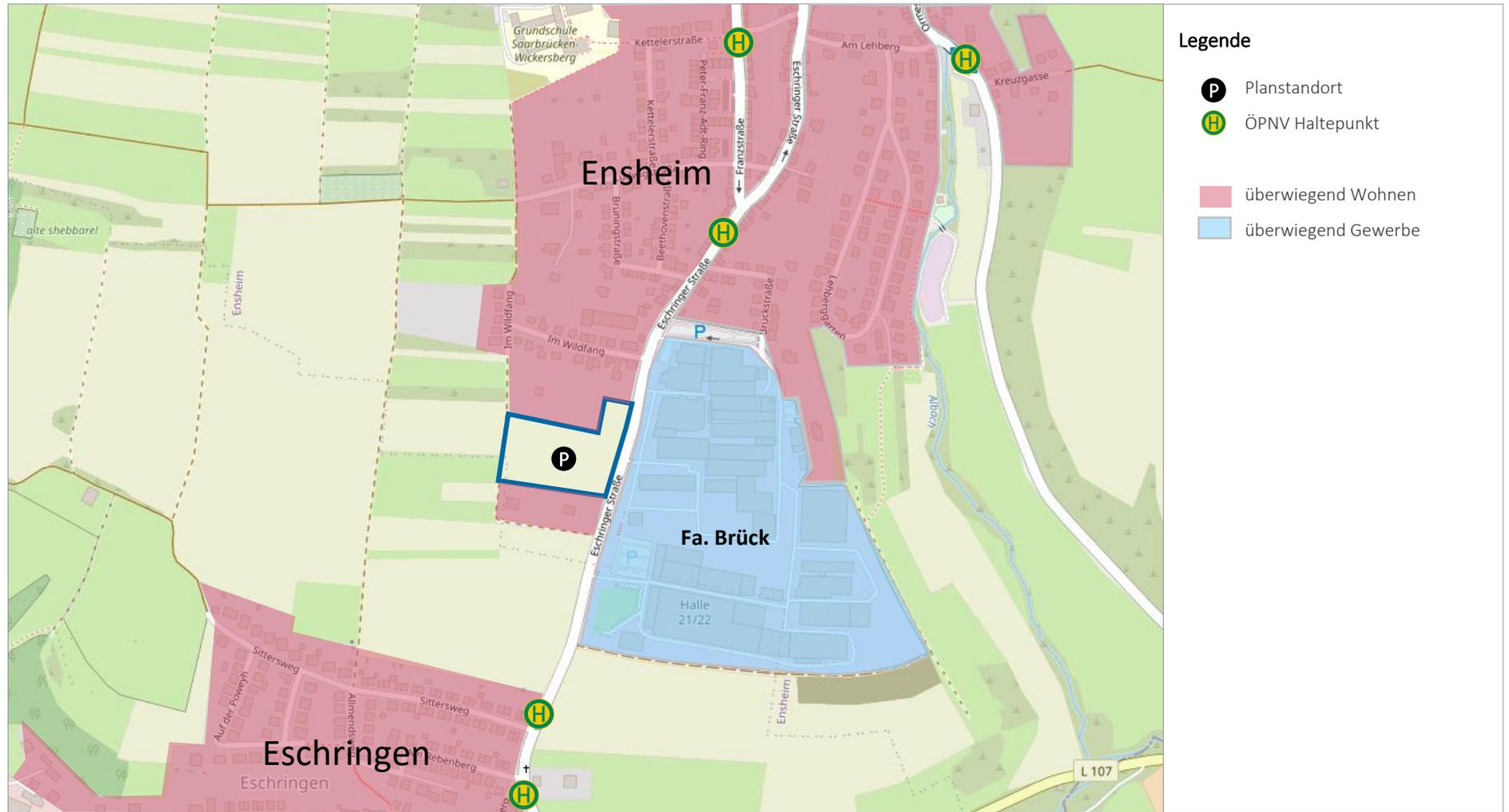
Foto 1: Planstandort Eschringer Straße, Ensheim



Foto 2: Blickrichtung Nord

GMA-Aufnahme 2024

Karte 1: Mikrostandort „Eschringer Straße“ und Standortumfeld



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025



Foto 3: Blickrichtung Süd



Foto 4: Ensheimer Straße, beginnende Wohnbebauung

GMA-Aufnahmen 2024

Das **Standortumfeld** ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt (vgl. Karte 1). Im Norden schließen die Wohngebiete des Stadtteils Ensheim an. An der Eschringer Straße 48 befindet sich mit dem Einrichtungshaus Wagner zudem ein größerer Einzelhandelsbetrieb. In Richtung Süden schließen vereinzelt Wohnhäuser an. Darüber hinaus werden die südlich und westlich angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind gewerblich Nutzungen prägend (Hallen der Fa. Brück). Etwa 300 m südlich beginnt die Wohnbebauung des Stadtteils Eschringen.

Die **fußläufige Erreichbarkeit** des Standortes ist über straßenbegleitende Gehwege grundsätzlich gewährleistet, allerdings schränken die topografischen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten – insbesondere der Geländeanstieg nach Norden und der langgestreckte Siedlungskörper in Nord-Süd-Richtung – den Fußgängerverkehr ein.

Ein Anschluss an den **ÖPNV** ist über die Bushaltestelle „Brückstraße, Ensheim Saarbrücken“ in rd. 300 m Entfernung sichergestellt.

Das Hauptzentrum Innenstadt (zVB) befindet sich rd. 12 – 13 km vom Vorhabenstandort entfernt. Der nächstgelegene Nahversorgungsstandort, Edeka May im Stadtteil Brebach-Fechingen, liegt in einer Distanz von etwa 7 – 8 km und ist damit sowohl aus Ensheim als auch aus dem Stadtteil Eschringen nur schwer zu erreichen.

Mit der Planung verfolgt die Stadt Saarbrücken das Ziel, eine bestehende Versorgungslücke im Stadtbezirk Hallberg zu schließen und die wohnortnahe Versorgung in den abgelegenen Stadtteilen Ensheim und Eschringen zu verbessern. Im Rahmen einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist daher vorgesehen, den Edeka-Markt als Nahversorgungsstandort einzustufen. Solche Standorte dienen sowohl in Saarbrücken als auch im Allgemeinen der ergänzenden Nahversorgung der Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche abgedeckt werden kann. Sie sind vorzugsweise gut fußläufig, mit dem Fahrrad bzw. dem ÖPNV erreichbar und haben einen Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen.

Im Vorfeld der Planung wurde eine **Standortalternativenprüfung** durchgeführt. Ziel dieser Untersuchung war es, potenzielle Standorte in städtebaulich integrierter Lage zu identifizieren, die sich für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes eignen. Insgesamt wurden 13 Alternativflächen auf ihre Eignung untersucht. Primäres Ziel der Standortsuche durch das Stadtplanungsamt war es, einen Standort zur Versorgung beider Stadtteile zu finden. Daher

wäre eine Fläche zentral in Ensheim oder im Süden des Stadtteils ideal. Die Untersuchung ergab, dass der Planstandort an der Eschringer Straße als am besten geeignet bewertet wurde. Andere Alternativen in zentraler, integrierter Lage, die vergleichbar gut erreichbar und für die geplante Nutzung geeignet sind, stehen nicht zur Verfügung.

Der Standort liegt strategisch günstig in Scharnierlage zwischen den Stadtteilen Ensheim und Eschringen. Wenngleich er Defizite in der fußläufigen Erreichbarkeit aufweist, ist er zur Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung dennoch gut geeignet.

Die wesentlichen Eigenschaften des Standortes können wie folgt zusammengefasst werden:

- /// Ortsrandlage mit Anschluss an Wohnbebauung
- /// gut verkehrliche Erreichbarkeit (Lage an einer innerörtlichen Haupterschließungsachse)
- /// Scharnierlage zwischen den Stadtteilen Ensheim und Eschringen
- /// Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle in fußläufiger Distanz).

Aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht handelt es sich bei dem Standort um eine Ortsrandlage, die jedoch im Norden über einen Anschluss an Wohngebiete verfügt. Die im Rahmen der Planung durchgeführte Untersuchung alternativer Standorte kommt zu dem Ergebnis, dass keine besser geeigneten Flächen in integrierter Lage zur Verfügung stehen. Das Vorhaben trägt zur Verbesserung der Nahversorgung in den bisher unterversorgten Stadtteilen Ensheim und Eschringen bei. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist daher vorgesehen, den Standort als Nahversorgungslage einzustufen.

4. Sicherung der verbrauchernahen Versorgung

4.1 Rahmenbedingungen in der Landeshauptstadt Saarbrücken

Die **Landeshauptstadt Saarbrücken** ist Teil des Regionalverbandes Saarbrücken mit insgesamt zehn Städten und Gemeinden, darunter die Landeshauptstadt Saarbrücken als wirtschaftliches, politisches und kulturelles Zentrum des Saarlandes. Mit rd. 183.500 Einwohnern¹⁰ (bzw. 55 %) bildet Saarbrücken die größte Kommune innerhalb des Regionalverbandes.

Die **überregionale Verkehrsanbindung** erfolgt über die A 6 (nach Kaiserslautern, Mannheim, Heilbronn und Nürnberg), die A 623 (Zubringer zur A 8 Richtung Pirmasens) und die A 1 (nach Trier, Köln, Dortmund, Münster, Osnabrück, Bremen, Hamburg und Lübeck). Über die A 620 (Saarbücken-Saarlouis) ist die Landeshauptstadt Saarbrücken zudem an die A 8 angebunden, die die Städte Saarlouis und Luxemburg miteinander verbindet. Die A 620 fungiert zwischen den Anschlussstellen Saarbrücken-Güdingen und Saarbrücken-Klarenthal zudem als Stadtautobahn mit insgesamt elf Anschlussstellen im Saarbrücker Stadtgebiet.

Im **öffentlichen Nahverkehr** ist Saarbrücken in das Liniennetz des SaarVV integriert. Saarbrücken verfügt über eine Stadtbahnlinie die auch Haltestellen in den angrenzenden Gemeinden Saargemünd, Kleinblittersdorf, Lebach, Heusweiler und Riegelsberg bedient. Darüber hinaus komplementieren Stadt- und Regionalbuslinien das Angebot im Stadtgebiet. Über insgesamt

¹⁰ Quelle: Statistisches Amt Saarland, Stichtag: 31.12.2023.

elf Bahnhöfe und Haltepunkte besteht Anschluss an den Regional- und Fernbahnverkehr. Der Flughafen Saarbrücken, ein internationaler Verkehrsflughafen, liegt im Stadtteil Ensheim.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken **zählt mehr als 183.500 Einwohner**¹¹. Zwischen 2013 und 2023 hat sich die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz um ca. 6.308 Personen (+3,6 %) erhöht. Damit hat sich die Landeshauptstadt sowohl im Vergleich zum Regionalverband als auch zum Saarland insgesamt etwas positiver entwickelt.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Kommune / RV / Land	Einwohner		Entwicklung 2013 – 2023	
	2013	2023	absolut	in %
Saarbrücken	177.201	183.509	6.308	+ 3,6
Regionalverband Saarbrücken	325.978	332.427	6.449	+ 2,0
Saarland	990.718	994.424	3.706	+ 0,4

Quelle: Statistisches Amt Saarland; Stand: jeweils zum 31.12.

GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte gerundet)

Das **Stadtgebiet** umfasst ca. 168 km². Es ist in **4 Stadtbezirke mit insgesamt 20 Stadtteilen** gegliedert. Der Einwohnerschwerpunkt liegt im Stadtbezirk Mitte (rd. 99.820 Einwohner bzw. 54 % der Gesamtbevölkerung). Im Stadtbezirk West leben rd. 32.835 Menschen bzw. 18 % der Gesamtbevölkerung, der Stadtbezirk Dudweiler zählt rd. 27.665 Einwohner bzw. ca. 15 % der Gesamtbevölkerung der Landeshauptstadt.¹²

Im Südosten des Stadtgebietes liegt der **Stadtbezirk Halberg**, der nach Einwohnern (rd. 25.960 EW bzw. 14 % der Gesamtbevölkerung¹³) der kleinste, innerhalb der Landeshauptstadt jedoch flächenmäßig der größte Bezirk ist. Die Stadtteile des Bezirks bilden größtenteils eigenständige Siedlungskörper, wobei insbesondere die **Stadtteile Ensheim und Eschringen** im Osten des Bezirkes deutlich abgesetzt liegen. **Dieses Siedlungsstruktur bedingt z. T. weite Wege zu Versorgungseinrichtungen.**

Der **Stadtteil Ensheim** zählt aktuell ca. 3.444 Einwohner¹⁴. Er liegt etwa 12 – 13 km von der Innenstadt entfernt und ist vom übrigen Saarbrücker Stadtgebiet durch das Ensheimer Tal getrennt. Das Siedlungsgebiet ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. In den Siedlungsrandbereichen im Norden und Süden wurden Industrie- und Gewerbeflächen entwickelt.

Im Stadtteil Ensheim besteht eine nur lose zusammenhängende Versorgungsstruktur. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (u. a. Grundschule, Kita, Sport- und Kulturhalle, Kirche, Seniorenzentrum) und die kleineren Einzelhandelsbetriebe (u. a. zwei Bäckereien, Metzgerei, Apotheke, Obst- und Gemüsegeschäft, Goldschmied, Raumausstatter), Dienstleister und Gastronomiebetriebe liegen mehr oder weniger verstreut in der Ortsmitte. Am Alten Abteiplatz wurde zuletzt ein neues medizinisches Versorgungszentrum mit Apotheke errichtet. Direkt dahinter entsteht derzeit in zentraler Lage ein neues Baugebiet an der Hermann-Hager-Straße.

¹¹ Quelle: Statistisches Amt Saarland, Stichtag: 31.12.2023; Die Daten können von den Angaben des Einwohnermeldeamtes der Landeshauptstadt Saarbrücken abweichen.

¹² Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken, Stand: 31.12.2023; Daten können von den Angaben des Statistischen Landesamt Saarland abweichen.

¹³ ebd.

¹⁴ Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken, Bevölkerungsstand am 31.12.2023 (am Ort der Hauptwohnung).

4.2 Angebots- und Wettbewerbssituation im Stadtgebiet von Saarbrücken

Im **Stadtteil Ensheim** ist das Angebot derzeit im Wesentlichen auf Betriebe des Lebensmittelhandwerks beschränkt. Dazu zählen zwei Bäckereien (Bäckerei & Konditorei Schmitt, Bäckerei Lagaly) sowie eine Metzgerei. Ergänzend ist noch auf einen kleinen Obst- und Gemüseladen (Früchteparadies B. Wendel) im Ortszentrum hinzuweisen. Das Angebot im Stadtteil Ensheim hat sich zuletzt mit der Schließung der Bäckerei Konditorei Adam¹⁵ weiter verschlechtert.

Im **Stadtteil Eschringen** gibt es derzeit kein Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich.

Die o. a. Anbieter können allenfalls ergänzende Funktionen für die Nahversorgung in den beiden Stadtteilen übernehmen. Ein strukturprägender Lebensmittelmarkt (Supermarkt, Discounter) fehlt bislang in beiden Stadtteilen, wodurch die Bewohner derzeit längere Fahrtwege zu Einkaufsstandorten in Saarbrücken (v. a. im Stadtbezirk Halberg) oder ins Umland (vor allem Mandelbachtal und Blieskastel-Aßweiler) auf sich nehmen müssen.

Die **räumliche Versorgungslücke** in den Stadtteilen Ensheim und Eschringen wurde bereits im Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken identifiziert.



Foto 5: Metzgerei Breuer



Foto 6: Bäckerei Lagaly

GMA-Aufnahmen 2024

Für die beiden Stadtteile sind die in der Tabelle 2 dargestellten Eckpunkte zur Nachfrage- und Angebotssituation bei Nahrungs- und Genussmitteln relevant. Sowohl in der Betrachtung der Nachfrageparameter (Bevölkerungszahl und ungebundene Kaufkraft) als auch der Angebotsituation (Abweichung vom Bundesdurchschnitt bei der Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich) zeigen sich für die Stadtteile Ensheim und Eschringen noch Ausbaupotenziale für einen Lebensmittelmarkt:

¹⁵ Die Filiale hat zum 27.04.2024 geschlossen. Die nächstgelegene Filiale befindet sich in Brebach-Fechingen an der Provinzialstraße.

Tabelle 2: Eckpunkte zur Nahversorgung in den Stadtteilen Ensheim und Eschringen

Ausstattungsmerkmal	Ausstattung
Einwohnerzahl Stadtteil Ensheim und Eschringen (Hauptwohnsitz)	4.644 EW
Kaufkraft der örtlichen Bevölkerung (Nahrungs- und Genussmittel)	ca. 13,7 Mio. €
Umsatz vor Ort (Nahrungs- und Genussmittel)	ca. 1,1 Mio. €
Kaufkraftabflüsse aus den Stadtteilen (Nahrungs- und Genussmittel)	ca. 12 – 13 Mio. €
Verkaufsfläche Lebensmittelmärkte (Supermarkt, Discounter) am Ort	--
Relativer Flächenbesatz Lebensmittelmärkte am Ort	0 m ² VK je 1.000 EW
Abweichung vom Bundesdurchschnitt ¹ (ca. 436 m ² VK je 1.000 EW)	- 436 m ² VK je 1.000 EW
„theoretisches“ Flächenpotenzial (Referenz Bundesdurchschnitt)	ca. 2.000 m ² VK

¹ Quelle: EHI Retail Institute, handelsdaten aktuell 2023, S. 78; **Basis:** ohne Spezialgeschäfte und ohne nicht organisierten Lebensmitteleinzelhandel; Verkaufsfläche inkl. Nonfood-Verkaufsfläche

GMA-Berechnung 2025

Im weiteren Untersuchungsraum stellt sich die Angebots- und Wettbewerbssituation wie folgt dar (vgl. hierzu Karte 2):

Im **Stadtbezirk Halberg** ist die Angebotssituation aus rein quantitativer Sicht insgesamt als gut einzustufen. Mit einer Zentralität von 1,07 und einer Verkaufsflächenausstattung von 0,5 m² VK / Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel¹⁶ liegt das Angebot auf einem überdurchschnittlichen Niveau.

Die Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel werden im Wesentlichen durch das SB-Warenhaus Globus, zwei Supermärkte (Edeka May im Stadtteil Brebach-Fechingen¹⁷, CAP-Markt in Bübingen) sowie einen Discounter (Aldi Süd im Stadtteil Güdingen) geprägt. Der Netto-Markt an der Provinzialstraße im Stadtteil Brebach-Fechingen ist nach einem Gebäudebrand Anfang 2024 derzeit auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Tabelle 3: Strukturprägende Lebensmittelmärkte im Stadtbezirk Halberg

Stadtteil	Straße	Anbieter	VK-Größenklasse in m ²	Lage*
Güdingen	Wolfsau	Globus	> 10.000	Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung
	Bühler Straße	Aldi Süd	800 – 1.200	Grundversorgungsstandort
Brebach-Fechingen	Saarbrücker Straße	Edeka May	1.200 – 1.700**	Nahversorgungsstandort
	Provinzialstraße	Netto	400 – 799	Grundversorgungsstandort
Bübingen	Saargemünder Str.	CAP	400 – 799	Nahversorgungsstandort

* Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken (Junker + Kruse, Mai 2024)

** Abriss / Neubau inkl. Erweiterung auf ca. 2.000 m² Verkaufsfläche bereits genehmigt

Quelle: GMA-Erhebung 2024; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

¹⁶ Quelle: Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken (Junker + Kruse, Mai 2024), S. 123.

¹⁷ Der Edeka-Markt an der Saarbrücker Straße 112 soll abgerissen und durch einen modernen Ersatzneubau ersetzt werden. In diesem Zuge soll die Gesamtverkaufsfläche von derzeit ca. 1.500 m² VK auf rd. 2.000 m² erweitert werden. Der Stadtrat hat hierzu in seiner Sitzung am 7. Februar 2023 den Bebauungsplan Nr. 452.07.01 "Lebensmittelmart Brebach" im Stadtteil Brebach-Fechingen als Satzung beschlossen.

- /// Über die in Tabelle 3 dargestellten Hauptanbieter hinaus wird das Angebot im Stadtbezirk Halberg durch kleinteilige Lebensmittelfachgeschäfte, das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger) sowie Spezialanbieter (z. B. Getränkemarkte, Tankstellenshops) ergänzt. In räumlicher Hinsicht konzentriert sich das Lebensmittelangebot dabei auf die westlichen Bereiche des Stadtbezirks, während die östlichen Bereiche – hier v. a. die Stadtteile Bischmisheim, Ensheim und Eschringen – derzeit eine räumliche Versorgungslücke aufweisen.
- /// Im weiteren Stadtgebiet ist zudem der Sonderstandort Saarbasar als Wettbewerbsstandort anzuführen. Dieser befindet sich im Stadtbezirk Mitte, Stadtteil St. Johann, grenzt jedoch unmittelbar an den Stadtbezirk Halberg an. Das Einkaufszentrum Saarbasar verfügt über ein vielfältiges Angebot in alle Bedarfsbereichen und entwickelt eine Ausstrahlungskraft, die weit über den Nahbereich hinausreicht. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind insbesondere das SB-Warenhaus Kaufland sowie der Discounter Aldi Süd als Anbieter hervorzuheben. Im direkten Umfeld ist mit Lidl an der Mainzer Straße / B 40 ein weiterer Discounter ansässig.

4.3 Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland

Im Umland sind folgende Wettbewerbsstandorte hervorzuheben (vgl. hierzu Karte 2):

- /// In **Mandelbachtal** wird das Angebot v. a. durch einen Edeka-Markt (Schuck) im Gewerbepark "Große Heide" geprägt, der direkt an der B 423 zwischen dem Ortsteil Erfweiler-Ehlingen und Aßweiler, einem Stadtteil von Blieskastel, liegt. Der Standort ist auch für Kunden aus Ensheim und Eschringen von Bedeutung. Zuletzt wurde ein zweiter Edeka-Markt in Habkirchen eröffnet, der nun die Nahversorgung für die südlichen Teile von Mandelbachtal sicherstellt. Aufgrund der Lage an der Grenze zu Frankreich ist anzunehmen, dass der Markt in Habkirchen auch französische Kunden anspricht.
- /// Darüber hinaus wird das örtliche Nahversorgungsangebot durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie kleinteilige Lebensmittelanbieter ergänzt. Im **Ortsteil Ormesheim**, der südöstlich von Ensheim liegt, sicherte lange Zeit ein nah und gut-Frischemarkt in der Ortsmitte die Nahversorgung. Nach dessen Schließung ist nun die Ansiedlung eines Rewe-Supermarktes geplant. Der Projektstandort an der Adenauerstraße, im Einmündungsbereich der L 107 / L 238, deutet allerdings darauf hin, dass auch die Saarbrücker Stadtteile Ensheim und Eschringen an dieser Stelle mitversorgt werden sollen.
- /// Darüber hinaus ist auf das Angebot in **Blieskastel-Aßweiler** hinzuweisen. Hier sichern der Discounter Netto im Gewerbepark „Große Heide“ sowie ein Aldi-Markt die örtlich Nahversorgung. Auch diese Standorte sind derzeit für die Versorgung der Bevölkerung von Ensheim und Eschringen relevant. Die Erreichbarkeit dieser Standorte ist jedoch aufgrund der großen Distanzen (ca. 7 – 8 km) ebenfalls aufwendig, was die Notwendigkeit unterstreicht, das lokale Angebot in Ensheim auszubauen, um die Nahversorgung direkt vor Ort zu verbessern.

Karte 2: Strukturprägende Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum (Auswahl)



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2025

Es bleibt festzuhalten, dass die Distanzen zu nächstgelegenen Lebensmittelstandorten in Saarbücken bzw. im Umland verhältnismäßig groß sind. Dies zeigt, wie dringlich das Vorhaben für die Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung ist. Neben der Reduzierung von Fahrtwegen an weit entfernte Einkaufstandorte trägt das Vorhaben auch dazu bei, Kaufkraftabflüsse an Standorte im Umland v. a. in Richtung Mandelbachtal und Blieskastel-Aßweiler zu reduzieren.

4.4 Abgrenzung des zu versorgenden Bereichs

Die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes stellt die wesentliche Grundlage für die Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und die damit zur Verfügung stehende Kaufkraft für den geplanten Edeka-Markt dar. Als „Nahbereich“ wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, für den der Standort explizit eine Nahversorgungsfunktion übernimmt.¹⁸

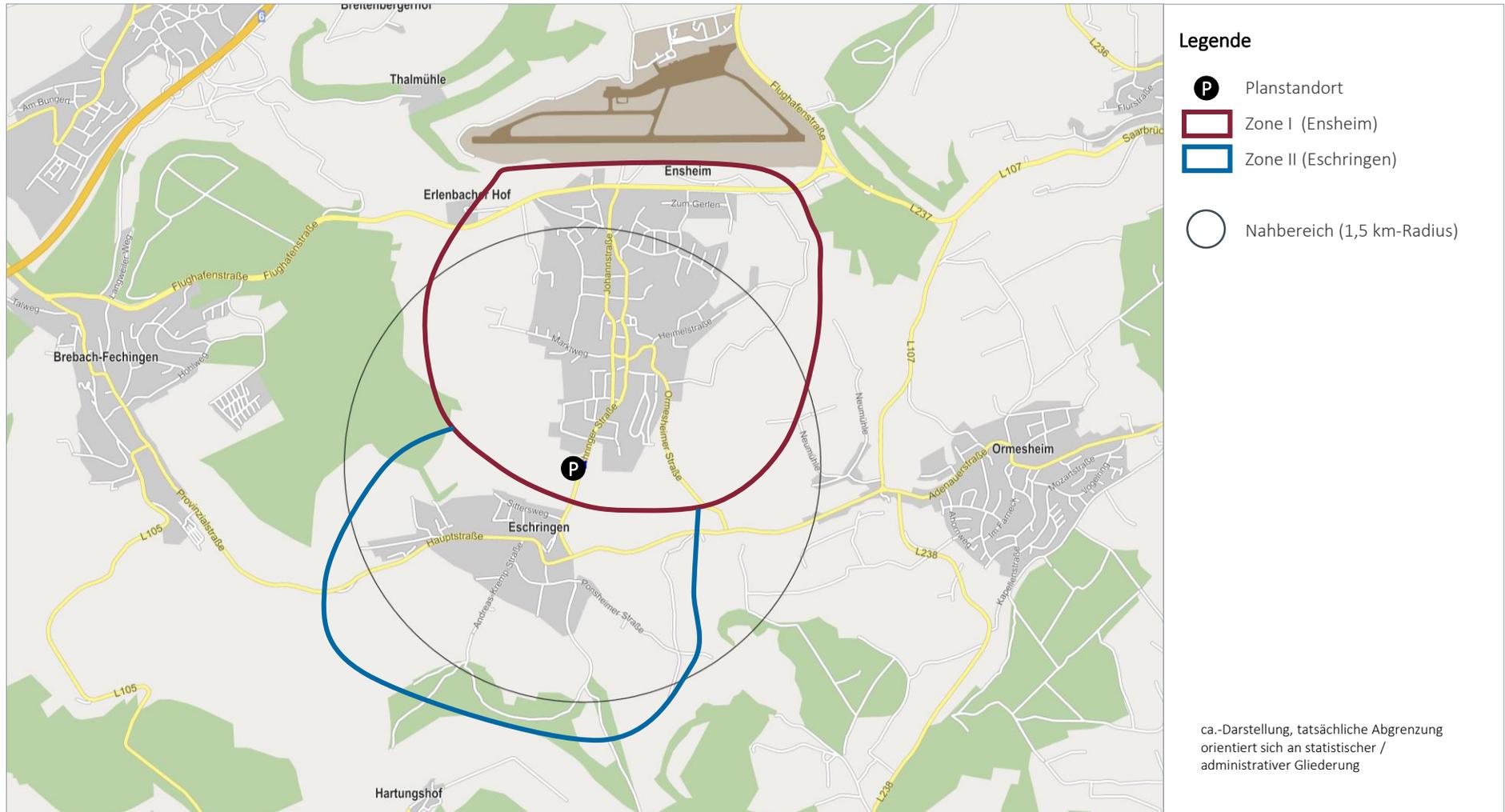
Da es sich bei dem Edeka-Markt in der geplanten Größe um einen typischen Supermarkt handelt, dessen Vertriebskonzept sich kaum von anderen Anbietern seines Betriebstyps unterscheidet, wird die Marktreichweite des Vorhabens in erster Linie durch die zunehmende Distanz im Raum bzw. die Erreichbarkeit von konkurrierenden Einkaufsstandorten (insbesondere anderen großflächigen Vollsortimentern im Stadtgebiet Saarbücken bzw. im Umland) begrenzt. Auch die geplante Dimensionierung von ca. 1.250 m² VK und die Lage des Standortes abseits überörtlicher Verkehrsachsen lassen auf eine überwiegend lokale Versorgungsfunktion des Edeka-Marktes schließen. Somit lässt sich für das Vorhaben ein Einzugsgebiet abgrenzen, das sich im Wesentlichen auf die bislang unterversorgten Stadtteile Ensheim und Eschringen beschränkt (vgl. hierzu Karte 3). Das Einzugsgebiet wird in zwei Zonen unterteilt, wobei die Differenzierung hauptsächlich der Unterscheidung der Stadtteile dient. Es sind jedoch nur geringe Unterschiede in der Kundenbindung zu erwarten.

Eine weitere Ausdehnung des betrieblichen Einzugsgebietes ist aufgrund der Wettbewerbssituation im Umland und den räumlichen Strukturen nicht anzunehmen. Dennoch auftretende Kundenzuflüsse von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes (z. B. Arbeitspendler, Zufallskunden, gelegentliche Einkäufer aus dem Umland) werden in den nachfolgenden Berechnungen als „Streukunden“ angemessen berücksichtigt.

Der „**Nahbereich**“ in der Terminologie des Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO kann aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren. Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 – 15 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 – 1.000 m. **Im ländlichen Raum – oder wie hier in kleineren und dünn besiedelten Stadtteilen** – kann der Nahbereich ggfs. abweichend zu beurteilen sein. In Betracht kann hier eine Entfernung von bis zu 2,5 km kommen (vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd. 98.).

¹⁸ Der Begriff „Nahbereich“ wird im Folgenden im Sinne des zitierten Leitfadens verwendet und ist nicht identisch mit dem regionalplanerisch definierten Nahbereich.

Karte 3: Einzugsgebiet des Edeka-Marktes und Nahbereich (1,5 km Radius)



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2025

Für die Festlegung des „Nahbereiches“ sind im vorliegenden Fall folgende Punkte relevant:

- 
 eher dünn besiedelter Stadtteil (Ensheim ca. 253 EW / km² bzw. Eschringen ca. 360 EW / km²; vgl. Stadtbezirk Hallberg ca. 500 EW / km², Landeshauptstadt Saarbrücken mit ca. 1.095 EW / km²)
- 
 abseitigen Lage im Stadtbezirk Hallberg bzw. in Bezug auf die Gesamtstadt Saarbrücken mit einem ländlich geprägten Umfeld
- 
 einziger Lebensmittelmarkt in Ensheim und Eschringen sowie weite Distanzen zu anderen Lebensmittelstandorten im Stadtbezirk bzw. im Umland
- 
 Scharnierlage; der Standort soll der Nahversorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen Ensheim und Eschringen dienen und hier eine räumliche Versorgungslücke schließen.

Für den Edeka-Markt lässt sich im Sinne des Leitfadens ein „Nahbereich“ festlegen, der eine **Entfernung von etwa 1,5 km** umfasst (vgl. hierzu Karte 3) und damit im mittleren Bereich des zitierten Leitfadens liegt. Das tatsächliche Einzugsgebiet und der „Nahbereich“ sind somit nahezu identisch. Anders ausgedrückt: Der weit überwiegende Teil des Umsatzes des Vorhabens stammt aus dem „Nahbereich“. Der Edeka-Markt wird – abgesehen von wenigen Streukundenanteilen – praktisch keine über das Stadtgebiet hinausgehende Bedeutung erlangen.

4.5 Vorhabensspezifische Kaufkraftpotenziale

Bei der **Kaufkraftberechnung** gehen außer den Einwohnerzahlen auch aktuelle Pro-Kopf-Ausgabewerte mit ein, die mit dem örtlichen Kaufkraftniveau gewichtet werden. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-eigenen Berechnungen beträgt die aktuelle laden-einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 6.864 €. ¹⁹ Hiervon entfallen ca. 2.930 € ²⁰ auf Nahrungs- und Genussmittel. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in der Landeshauptstadt Saarbrücken liegt mit einem Wert von 94,7 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (normierter Wert = 100,0). Für die Stadtteile Ensheim (100,3) und Eschringen (102,1) ist ein leicht überdurchschnittlicher Kaufkraftkoeffizient ausgewiesen. ²¹

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren errechnet sich für das gesamte Einzugsgebiet (= Ensheim, Eschringen) ein aktuelles **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel von ca. 13,7 Mio. €**. Davon entfallen auf

- 
 Zone I (Ensheim) ca. 10,1 Mio. €
- 
 Zone II (Eschringen) ca. 3,6 Mio. €

¹⁹ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

²⁰ Ohne Nonfood-Randsortimente (z. B. Drogeriewaren, Tiernahrung oder Haushaltswaren).

²¹ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2024.

4.6 Umsatzprognose für den erweiterten Edeka-Markt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.²² Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Kernsortiment an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts auch die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird nachfolgend ausführlich behandelt.

Die Umsatzprognose für den geplanten Edeka-Markt (rd. 1.250 m² VK zzgl. Bäckerei / Café) anhand des Marktanteilkonzepts wird in der Tabelle 4 dargelegt.²³ Demnach ist unter den gegebenen Standort- und Wettbewerbsbedingungen für den geplanten Lebensmittelmarkt eine **Gesamtumsatzleistung von max. 6,7 Mio. €** zu erwarten. Hiervon entfallen ca. 5,7 Mio. € auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und ca. 1,0 Mio. € auf Nonfood-Randsortimente (hauptsächlich Drogeriewaren und andere nahversorgungsrelevante Sortimente).

Tabelle 4: Umsatzprognose des Edeka-Marktes in Ensheim

Umsatzherkunft	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-Herkunft in %
Zone I (Ensheim)	10,1	40	4,0 – 4,1	0,7	4,8	71
Zone II (Eschringen)	3,6	35	1,2 – 1,3	0,2	1,5	22
Einzugsgebiet	13,7	39	5,3	0,9	6,2	93
Streukunden (< 10 %)			0,4	< 0,1	0,5	7
Umsatzerwartung gesamt			5,7	1,0	6,7	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Edeka ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von analogen Werten wie im Lebensmittelbereich ausgegangen.

GMA-Berechnung 2025; ca.-Werte, gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

Etwa 93 % der Umsätze werden mit Bewohnern aus dem Einzugsgebiet (Ensheim, Eschringen) und damit aus dem Nahbereich (1,5 km-Radius) erzielt. Nur ca. 7 % fließen als Streuumsätze (z. B. Pendler, Zufallskunden) an den Standort zu. **Insgesamt wird somit der größte Teil des Umsatzes (deutlich mehr als 50 %) aus dem „Nahbereich“ generiert. Damit dient das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung i. S. der Festlegung des o. g. Leitfadens.**

²² In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie etwaige Kopplungs- und Agglomerationseffekte am Mikrostandort.

²³ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

5. Zusammenfassende Bewertung einer städtebaulichen Atypik

Angelehnt an das Prüfschema gemäß des durch die Fachkommission Städtebau beschlossenen Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels, wird nachfolgend überprüft ob es sich bei dem Vorhaben von EDEKA an der Eschringer Straße im Stadtteil Ensheim um ein städtebaulich atypisches Vorhaben handelt.

Tabelle 5: Anhaltspunkte einer städtebaulichen Atypik

Anhaltspunkt	Ausprägung	Bewertung
Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt weniger 10 % der Verkaufsfläche	Der Verkaufsflächenanteil von nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten beträgt in dem geplanten Edeka-Markt deutlich weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Hinsichtlich seines Warenangebotes ist der Edeka-Markt damit eindeutig als Nahversorger einzustufen.	
Hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich	Die Eschringer Straße ist als ausreichend leistungsfähiger Verkehrsweg einzustufen, um sowohl den Kunden- als auch den Lieferverkehr problemlos abwickeln zu können. Der geplante Edeka-Markt richtet sich in erster Linie an die Bevölkerung in Ensheim und Eschringen, ein überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. Aufgrund der Lage des Planstandortes abseits überörtlicher Verkehrsträger wie Landes- und Kreisstraßen ist nur mit einem geringen Streukundenanteil zu rechnen. Das Vorhaben wird daher auch keinen nennenswerten zusätzlichen Verkehr aus anderen Gebieten erzeugen. Für die Bevölkerung von Ensheim und Eschringen, die bislang auf weiter entfernte Einkaufsstandorte angewiesen waren, trägt der neue Edeka-Markt zu einer spürbaren Verkürzung der Fahrtzeiten bei. Dadurch kann das Vorhaben auch einen wichtigen Beitrag zur Verkehrsreduzierung leisten.	
Städtebaulich integrierte Lage	Der Planstandort liegt am südlichen Ortsrand von Ensheim, mit Anschluss an die Wohngebiete im Norden. Eine im Zuge der Planung vorab durchgeführte Prüfung möglicher Alternativstandorte hat ergeben, dass keine besser geeigneten Flächen in zentraler Lage verfügbar sind. Der Planstandort liegt strategisch günstig in „Scharnierlage“ zwischen den Stadtteilen Ensheim und Eschringen. Dadurch eignet er sich optimal als Nahversorgungsstandort für beide Stadtteile. Eine ÖPNV-Anbindung ist ebenfalls vorhanden. Wenngleich der Standort Defizite in der fußläufigen Erreichbarkeit aufweist, ist er zur Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung dennoch gut geeignet. Das Vorhaben trägt zur Schließung einer Versorgungslücke im Stadtgebiet bei. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist daher vorgesehen, den Standort als Nahversorgungslage einzustufen.	

Fortsetzung auf der nächsten Seite

Anhaltspunkt	Ausprägung	Bewertung
Sichert die verbraucher-nahe Versorgung	Der Edeka-Markt fungiert in erster Linie als Nahversorger für die räumlich abgelegenen und bislang unterversorgten Stadtteile Ensheim und Eschringen. Von dem zu erwartenden Prognoseumsatz des Edeka-Marktes stammen etwa 93 % aus dem betrieblichen Einzugsgebiet (Ensheim, Eschringen). Davon wird der überwiegende Teil (deutlich mehr als 50 %) mit Kunden aus dem „Nahbereich (1,5 km-Radius)“ generiert. Damit dient das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung i. S. der Festlegung des o. g. Leitfadens.	

GMA-Zusammenstellung 2024

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass alle Prüfkriterien einer städtebaulichen Atypik erfüllt werden. Den Vorgaben des Leitfadens der Fachkommission Städtebau wird damit Rechnung getragen.

III. Auswirkungsanalyse

1. Wettbewerbliche Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells basiert. Hierin fließt eine Vielzahl von Kriterien ein²⁴. Die wichtigsten Faktoren sind:

-  die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird, und
-  der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

Für die Bewertung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarkes im Stadtteil Ensheim werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

-  Der neue Lebensmittelmarkt wird auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.250 m² (zzgl. Bäckerei-Café) eine Umsatzleistung von ca. 6,7 Mio. € erzielen. Dabei entfallen ca. 5,7 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,0 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
-  Als Wettbewerber für den geplanten Edeka-Markt gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund des speziellen Vertriebskonzeptes, der avisierten Verkaufsflächengröße und des Einkaufsverhaltens der Kunden die Wettbewerbswirkungen nicht alle Konkurrenten gleichermaßen betreffen werden. Besonders tangiert werden sog. „Systemwettbewerber“, d. h. Geschäfte des gleichen oder ähnlichen Betriebstyps (= Supermärkte, Discounter). Die Umsatzumverteilungen werden daher in höherem Maße die strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum betreffen.
-  Die Wettbewerbswirkungen werden insbesondere im Stadtgebiet von Saarbrücken wirksam werden. Zu einem gewissen Anteil wird der neu geplante Lebensmittelmarkt seinen Umsatz aber auch durch die Rückholung von Kaufkraft generieren, welche aktuell noch an Einkaufsstandorte im Umland abfließt (v. a. Edeka-Markt in Mandelbachtal bzw. Netto und Aldi in Blieskastel-Aßweiler).

²⁴ Berücksichtigt wurden die folgenden Faktoren: die vorhandenen Verkaufsflächen, die Entfernung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten, das vom einzelnen Markt erschließbare Einwohner- und Kaufkraftpotenzial, die Nachfragebindung im Einzugsgebiet, der Distanzüberwindungsfaktor, der Attraktivitätsexponent, die Bewertung der Attraktivität des Angebotsmixes und des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs, konkret zu erwartenden, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben (Erweiterungen, ggf. Neuansiedlungen).

Insgesamt resultieren aus dem Ansiedlungsvorhaben im Nahrungs- und Genussmittelbereich folgende Umsatzumverteilungen:

- / im Stadtgebiet Saarbrücken ca. 4,0
- / außerhalb (v. a. „Kaufkraftrückholung“) ca. 1,7.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die zu erwartenden Umsatzumlenkungen, die durch das Vorhaben im Stadtteil Ensheim ausgelöst werden.

Im Detail sind um Untersuchungsraum folgende Umsatzumlenkungen zu erwarten:

Tabelle 6: Prognose der Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben

Standortlagen	Umsatzumlenkung	
	in Mio. €	in %
Einzugsgebiet	<< 0,1	max. 3
Stadtgebiet Saarbrücken	4,0	--
- ggü. NVS Saarbrücker Straße	0,6	max. 7
- ggü. sonstigen Lagen im Bezirk Halberg	2,4	max. 5
- ggü. sonstigen Lagen im Stadtgebiet	0,9 – 1,0	max. 2
Mandelbachtal	0,7	max. 10
Blieskastel-Aßweiler	1,0	max. 8
Summe insgesamt	5,7	--

GMA-Berechnung 2025; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen sind folgende städtebauliche und versorgungsstrukturelle Wirkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

- / In **Ensheim und Eschringen** wird sich die Nahversorgung durch die Umsetzung des Vorhabens deutlich verbessern und die derzeitige Versorgungslücke im Stadtteil geschlossen. Mit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters ist die Versorgung mit den wichtigsten Gütern des täglichen Bedarfs (i. W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) künftig vor Ort gewährleistet. Dadurch verkürzen sich die Einkaufswege für die Bevölkerung erheblich bzw. können zukünftig – wenn auch nur eingeschränkt – teils auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad bewältigt werden. Das Vorhaben trägt somit auch zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Stadtgebiet bei. In der Ensheimer Ortsmitte sind die Überschneidungen mit den dortigen Angebotsstrukturen (Bäckereien, Metzgerei, Obst- und Gemüseladen) eher gering. Entsprechend liegen die Umsatzumverteilungen auf einem wettbewerblichen Niveau (kleiner 0,1 Mio. € bzw. 3 %).
- / Im weiteren **Stadtgebiet** ist mit Umsatzumverteilungen i. H. von ca. 4,0 Mio. € zu rechnen. Hiervon betroffen sind in erster Linie die Anbieter im **Stadtbezirk Halberg**:

- Auf den Wettbewerber Edeka am **Nahversorgungsstandort Saarbrücker Straße** in Brebach-Fechingen entfallen Umverteilungen i. H. von ca. 0,6 Mio. € bzw. 7 %. Der Supermarkt ist seit mehr als 40 Jahren im Stadtteil Brebach fest etabliert. Es gibt Planungen den Bestandsmarkt abzureißen und durch einen modernen Neubau zu ersetzen. Damit ist der Edeka-Markt für die Zukunft modern und wettbewerbsfähig aufgestellt. Der Edeka-Markt wird etwaige Umsatzverluste kompensieren können, zumal im Einzugsgebiet ein ausreichendes Bevölkerungspotenzial zur Verfügung steht. Mit negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist daher nicht zu rechnen.
- Gegenüber den **sonstigen Lagen** im Stadtbezirk Halberg ist mit Umsatzumverteilungen i. H. von ca. 2,4 Mio. € bzw. max. 5 % zu rechnen. Hiervon betroffen ist der Discounter Netto-Markt an der Provinzialstraße in Brebach-Fechingen²⁵ der als nächstgelegener Wettbewerber im Stadtbezirk Halberg ebenfalls mit Wettbewerbswirkungen zu rechnen hat, allerdings aufgrund des abweichenden Betriebs-typs bereits weniger stark betroffen ist. Darüber hinaus ist v. a. das SB-Warenhaus Globus (Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung) sowie bereits in deutlich geringerem Umfang der Discounter Aldi-Süd von Umsatzumverteilungen betroffen. Die sonstigen kleinteiligen Lebensmittelanbieter, drunter Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Getränkemärkte oder kleinere Lebensmittelmärkte wie z. B. der CAP-Markt in Güdingen sind von dem Vorhaben kaum tangiert. Die Umsatzumverteilungen liegen insgesamt auf einem wettbewerblichen Niveau. Damit sind im Stadtbezirk Halberg keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

/// In **sonstigen Lagen in Saarbrücken** verteilen sich die Auswirkungen (insgesamt ca. 0,9 – 1,0 Mio. €) auf zahlreiche Wettbewerber und Standorte, sodass einzelbetrieblich auf einem sehr geringen Niveau (max. 2 %) liegen. Betroffen sind in erster Linie verkehrsgünstig gelegene Standorte sowie attraktive Großflächenstandorte (v. a. Sonderstandort Saabasar u. a. mit Kaufland und Aldi Süd) die ein deutlich über den Nahbereich hinausgehendes Kundeneinzugsgebiet erschließen. Entsprechend sind diese Märkte als besonders leistungs- und wettbewerbsfähig einzustufen. Mit negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Außerhalb bzw. im Umland sind insbesondere die Gemeinde Mandelbachtal sowie Blieskastel-Aßweiler von Umsatzumverteilungswirkungen betroffen:

/// In **Mandelbachtal** ist mit dem Edeka-Markt im Gewerbepark „Große Heide“ ein direkter Wettbewerber zum geplanten Lebensmittelvollsortimenter in Ensheim ansässig, der tendenziell etwas stärker von Umsatzumverteilungen betroffen sein wird. Die Umverteilungswirkungen liegen bei max. 0,7 Mio.€ bzw. ca. 10 %. Dies ist eine Größenordnung die deutlich spürbar ist, jedoch noch im wettbewerblichen Bereich liegt. Es handelt sich hier um einen leistungsstarken Wettbewerber, der bisher auch von Kaufkraftzuflüssen aus Ensheim und Eschringen profitiert. Daher sind die Umsatzumverteilungen als unkritisch einzustufen. Mit einem Umschlagen der wettbewerblichen Effekte in negative

²⁵ Der Netto-Markt an der Provinzialstraße in Fechingen ist nach einem Brand derzeit geschlossen. Nach Auskunft der Landeshauptstadt Saarbrücken soll der Markt jedoch in absehbarer Zeit wieder geöffnet werden. Insofern wird der Standort bei der Ermittlung der Umverteilungen berücksichtigt.

versorgungsstrukturelle Auswirkungen ist nicht zu rechnen. Städtebauliche Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Edeka-Marktes in einem Gewerbegebiet ohnehin nicht zu erwarten.

- In **Blieskastel-Aßweiler** betrifft das Vorhaben in erster Linie den Netto-Markt im Gewerbegebiet „Große Heide“, sowie den Discounter Aldi Süd. Auch diese Märkte sind als besonders leistungsfähig einzustufen, bzw. profitieren bislang auch durch Kundenzuflüsse aus Saarbrücken. In Aßweiler ist mit Umsatzumverteilungswirkungen von max. 1,0 Mio. € bzw. 8 % zu rechnen. Mit Beeinträchtigungen oder Betriebsschließungen der hier ansässigen Anbieter ist nicht zu rechnen. Damit sind auch keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.
- An dieser Stelle bleibt noch einmal anzumerken, dass es sich im Falle von Mandelbachtal und Blieskastel-Aßweiler um die Rückholung bisher aus dem Stadtgebiet Saarbrücken abfließender Kaufkraft handelt und nicht um einen aktiven Kaufkraftabzug aus den genannten Kommunen. Es ist nicht zu erwarten das das Vorhaben in der geplanten Größenordnung zu größeren Veränderungen in der Einkaufsorientierung der Bevölkerung in Mandelbachtal oder Aßweiler führen wird. Der Standort in Ensheim ist angemessen dimensioniert bzw. als Nahversorger auf die Versorgung der Stadtteile Ensheim und Eschringen abgestimmt.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 1,0 Mio. € v. a. gegenüber den Lebensmittelmärkten im Untersuchungsraum und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in Saarbrücken und im Umland wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten. Somit sind auch keine versorgungsstrukturell oder städtebaulich relevante Folgen abzuleiten.

Die geplante Ansiedlung eines Edeka-Marktes in Saarbrücken-Ensheim löst Umsatzumverteilungen in Höhe von max. 7 % gegen konkurrierende Anbieter im Stadtgebiet aus. Diese sind rein wettbewerblicher Natur und führen nicht zu Bestandsgefährdungen. Das Vorhaben dient der Schließung der Versorgungslücke in den bislang unterversorgten Stadtteilen Ensheim und Eschringen. Negative Auswirkungen auf städtebaulich schützenswerte Lagen im Stadtgebiet von Saarbrücken treten hierdurch nicht auf.

2. Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgungsstruktur

Die vorangegangene Analyse der Umverteilungswirkungen bei bestehenden Wettbewerbern hat gezeigt, dass die geplante Ansiedlung eines Edeka-Lebensmittelmarktes im Stadtteil Ensheim **keine erheblichen Auswirkungen auf den örtlichen Anbieterbestand und die Nahversorgungsstrukturen** nach sich ziehen wird. Vielmehr trägt sie zur langfristigen Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in den abgelegenen Stadtteilen Ensheim und Eschringen bei.

Das Vorhaben dient der Schließung einer Versorgungslücke im östlichen Stadtgebiet von Saarbrücken. Gleichzeitig werden andere Nahversorgungslagen nicht gefährdet. Insofern wirkt

sich das Vorhaben positiv auf die langfristige Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet Saarbrücken aus.

3. Auswirkungen des Vorhabens auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die Saarbrücker Innenstadt (Hauptzentrum) als wichtigster Einzelhandelsstandort liegt bereits rd. 12 – 13 km vom Planstandort entfernt. Für das Vorhaben ist dieser Wettbewerbsstandort daher nicht von größerer Bedeutung. Zusätzlich wurden zentrale Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Dudweiler und Burbach (West) festgelegt. Auch hier bestehen aufgrund der großen Distanz zum Planstandort keine Überschneidungen mit dem Vorhaben. Daher sind negative Auswirkungen auf den Anbieterbestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Saarbrücken ausgeschlossen.

Die Wettbewerbsstandorte in Mandelbachtal und Blieskastel befinden sich in dezentralen Lagen (Gewerbegebiet „Große Heide“) bzw. in sonstigen integrierten Streulagen (kein zentraler Versorgungsbereich). Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in umliegenden Kommunen können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist somit weder in der Landeshauptstadt Saarbrücken noch im Umland mit Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu rechnen.

4. Sonstige Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Zusätzlich zu den bereits dargelegten Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO eventuelle schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt zu prüfen.

Der Bau des Edeka-Marktes wird so gestaltet, dass schädliche Umwelteinwirkungen weitestgehend vermieden werden. Eine übermäßige Lärmbelastung wird durch geeignete bauliche und betriebliche Maßnahmen ausgeschlossen. Verkehrsintensive Bereiche wie Zufahrten, Anlieferung, Kundenstellplätze werden so angeordnet sein, dass Störungen der im Norden angrenzenden Wohnbereiche minimiert werden. Ein im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstelltes Schallgutachten mit Immissionsprognose bestätigt, dass die Vorgaben der TA Lärm eingehalten durch die Planung werden.

Das Bauvorhaben fügt sich in die bestehende Umgebung ein bzw. schließt an die bestehenden Siedlungsstrukturen an. Die unmittelbare Umgebung umfasst Wohnbebauung im Norden und teilweise im Süden sowie größere Gewerbeeinheiten (Fa. Brück) im Osten. Um ein behutsames Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, wird u. a. die Gebäudehöhe im Plangebiet durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen gesteuert.

Das Plangebiet umfasst überwiegend landwirtschaftliche Flächen. Wie bei jeder Bodenversiegelung können Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervorgerufen werden, die so weit als möglich vermieden oder vermindert werden (z. B. durch fachgerechte Regenrückhaltemaßnahmen oder Versickerungsanlagen). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Auswirkungen der Planung auf Umwelt und Natur in Fachgutachten im Detail geprüft,

der Eingriff und der Ausgleich bilanziert und entsprechende Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Eschringer Straße gesichert. Eine ausreichend leistungsfähige Zufahrt zum neuen Edeka-Markt und eine Möglichkeit zur Anlieferung wird eingerichtet. Mit erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr oder mit Beeinträchtigungen des Standortumfelds ist im vorliegenden Fall nicht zu rechnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Edeka-Markt aufgrund der gegebenen Standort- und Wettbewerbsbedingungen um einen vornehmlich für die Nahversorgung der Stadtteile Ensheim und Eschringen konzipierten Anbieter handeln wird. Von dem Vorhaben werden daher keine negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und auf den Verkehr ausgehen.

5. Fazit der Auswirkungsanalyse

Durch die geplante Ansiedlung eines Edeka-Lebensmittelmarktes im Stadtteil Saarbrücken-Ensheim werden **keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in Saarbrücken oder in umliegenden Kommunen** ausgelöst.

Der Edeka-Markt weist hinsichtlich seines Sortimentes eine hohe Nahversorgungsfunktion auf: weit über 90 % des Sortiments besteht aus Nahversorgungsgütern für den täglichen Bedarf.

Aus dem Vorhaben sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf andere Anbieter abzuleiten. Versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Folgen sind nicht absehbar.

Die Umverteilungsquote in Saarbrücken liegt bei max. 7 %, in den umliegenden Städten und Gemeinden (u. a. Mandelbachtal, Blieskastel-Aßweiler) bei max. 9 %, und somit in einem Bereich der noch als wettbewerbliche einzustufen ist. Die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Saarbrücken und den umliegenden Kommunen werden nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird eine bestehende Versorgungslücke im Stadtgebiet Saarbrücken geschlossen. Das Vorhaben dient der langfristigen Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in den Stadtteilen Ensheim und Eschringen.

Schädliche Umwelteinwirkungen oder negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf den Naturhaushalt sind bei dem Vorhaben nicht zu erwarten.

IV. Zusammenfassung

Im Hinblick auf eine möglicherweise vorliegende atypische Fallgestaltung war die Frage zu beantworten, ob Anhaltspunkte einer städtebaulichen Atypik zu erkennen sind, so dass auch bei einer Überschreitung der Geschossfläche von 1.200 m² von der Vermutungsregel abgesehen werden kann. **Aus der Prüfung ergeben sich klare Argumente dafür, dass das betrachtete Vorhaben als atypische Fallgestaltung einzustufen ist:**

- Bei dem Untersuchungsobjekt handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt, der eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung im Stadtgebiet von Saarbrücken übernehmen wird. Der Verkaufsflächenanteil von nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt bei EDEKA nicht über 10 %. Weit über 90 % der Verkaufsfläche entfallen auf Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren und Kosmetikartikel. Der Markt ist damit als Nahversorger einzuordnen.
- Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind angesichts der Leistungsfähigkeit der Zufahrtswege nicht zu erwarten. Der Edeka-Markt richtet sich in erster Linie an die Bevölkerung in Ensheim und Eschringen, ein überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. Die Lage des Planstandortes abseits überörtlicher Verkehrsträger lässt nur auf einen sehr geringen Streukundenanteil schließen. Das Vorhaben wird daher auch keinen nennenswerten zusätzlichen Verkehr aus anderen Gebieten erzeugen.
- Der Markt fungiert v. a. als Nahversorger für die bislang unterversorgten Stadtteile Ensheim und Eschringen. Von dem zu erwartenden Prognoseumsatz stammen etwa 93 % aus dem betrieblichen Einzugsgebiet. Davon wird der überwiegende Teil (deutlich mehr als 50 %) mit Kunden aus dem „Nahbereich (1,5 km-Radius)“ generiert. Damit dient das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung i. S. der Festlegung des o. g. Leitfadens.
- Der Planstandort liegt am südlichen Ortsrand von Ensheim, mit Anschluss an die Wohngebiete im Norden. Eine im Zuge der Planung vorab durchgeführte Prüfung möglicher Alternativstandorte hat ergeben, dass keine besser geeigneten Flächen in zentraler Lage verfügbar sind. Der Planstandort liegt strategisch günstig in „Scharnierlage“ zwischen den Stadtteilen Ensheim und Eschringen. Dadurch eignet er sich optimal als Nahversorgungsstandort für beide Stadtteile.

Die Untersuchung der konkreten Auswirkungen, insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in der Standortkommune Saarbrücken, ergab, dass keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO vorliegen. Vielmehr dient das Vorhaben dazu, eine bestehende Versorgungslücke im Stadtgebiet zu schließen und langfristig die verbrauchernahe Grundversorgung in den Stadtteilen Ensheim und Eschringen zu sichern.

Aufgrund der Funktion des Edeka-Marktes als Nahversorger sowie der standörtlichen und städtebaulichen Besonderheiten ist im vorliegenden Fall absehbar, dass die Umsetzung des Vorhabens (Ansiedlung eines großflächigen Edeka-Marktes) nicht zu wesentlichen Auswirkungen auf die örtliche oder überörtliche Versorgungsstruktur, die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder sonstige Belange des § 11 Abs. 3 BauNVO führen wird. Das Vorhaben ist daher auch außerhalb eines Kern- und Sondergebietes zulässig.

Verzeichnisse**Seite****Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Planung Edeka-Lebensmittelvollsortimenter im Stadtteil Ensheim	5
Abbildung 2:	Prüfschema nach § 11 Abs. 3 BauNVO	9
Abbildung 3:	Prüfschema zur städtebaulichen Atypik bei Nahversorgern	10

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Mikrostandort „Eschringer Straße“ und Standortumfeld	13
Karte 2:	Strukturprägende Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum (Auswahl)	20
Karte 3:	Einzugsgebiet des Edeka-Marktes und Nahbereich (1,5 km-Radius)	22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	16
Tabelle 2:	Eckpunkte zur Nahversorgung in den Stadtteilen Ensheim und Eschringen	18
Tabelle 3:	Strukturprägende Lebensmittelmärkte im Stadtbezirk Halberg	18
Tabelle 4:	Umsatzerwartung des Edeka-Marktes in Ensheim	24
Tabelle 5:	Anhaltspunkte einer städtebaulichen Atypik	25
Tabelle 6:	Prognose der Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben	28