



# Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Völklingen, Stadtteil Lauterbach

AUFTRAGGEBER: Stadt Völklingen

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

Ludwigsburg , den 18.09.2023

## 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 alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: GMA-Aufnahme 2023



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

Büro Ludwigsburg  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Aufgabenstellung	4
2. Rechts- und Planungsrahmen	5
3. Nahversorgung – Definitionen und Entwicklungstrends	6
4. Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel	8
5. Definition und Einordnungen der Projektplanung	9
II. Standortbeschreibung und -bewertung	12
1. Makrostandort Völklingen	12
2. Mesostandort Lauterbach	15
3. Mikrostandort „Hauptstraße“	16
4. Fazit der Standortbewertung	19
III. Projektrelevante Wettbewerbssituation	21
1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Völklingen-Lauterbach	21
2. Angebots- und Wettbewerbssituation im übrigen Völklinger Stadtgebiet bzw. in den umliegenden Städten und Gemeinden	23
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung, Kaufkraft	26
1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial	26
2. Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial	27
V. Mögliche städtebauliche, versorgungsstrukturelle und raumordnerische Auswirkungen des Vorhabens	28
1. Umsatzprognose	28
2. Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen	29
3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	30
VI. Raumordnerische Prüfung	33
1. Konzentrationsgebot	33
2. Kongruenzgebot	33
3. Städtebauliches Integrationsgebot	34
4. Beeinträchtigungsverbot	35
VII. Zusammenfassung	37

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung

In Völklingen, Stadtteil Lauterbach, ist die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes geplant. Die Nahversorgungsstruktur in Lauterbach ist derzeit nur schwach ausgeprägt. Der bestehende nah & gut-Markt ist inzwischen veraltet und entspricht hinsichtlich der Verkaufsflächengröße nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Nahversorger. Dem Aufbau eines adäquaten und wohnortnahen Angebotes zur Nahversorgung kommt in Lauterbach jedoch eine besondere Bedeutung zu, da der Stadtteil im Siedlungsrandbereich rd. 12 km von der Kernstadt entfernt liegt. Auch i. S. einer übergeordneten Zielsetzung wie Verkehrsvermeidung, Reduzierung CO<sub>2</sub>-Ausstoß usw. ist eine Stärkung der Nahversorgung in Lauterbach damit grundsätzlich wünschenswert.

Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (voraussichtlich Edeka) mit max. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Im Gegenzug wird der bestehende nah & gut-Markt aufgegeben. Im Falle von Lauterbach spielt die Lage an der Grenze zu Frankreich dabei eine entscheidende Rolle. Der Standort soll so dimensioniert sein, dass er überwiegend der Nahversorgung von Lauterbach und Umgebung auf deutscher Seite entspricht. Eine übermäßige Kaufkraftabschöpfung aus Frankreich (d. h. > 50 %) soll entsprechend den deutsch-französischen Konsultationen vermieden werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung aufgestellt werden. Für die Beurteilung der Zulässigkeit ist somit § 11 Abs. 3 BauNVO anzuwenden. Dementsprechend sind die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Völklingen und Nachbargemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung darzulegen. Darüber hinaus sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Darstellung der relevanten Rechtsvorschriften und allgemeinen Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Völklingen / Stadtteil Lauterbach sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Hauptstraße“
- /// Bewertung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Lebensmittelbereich in Völklingen-Lauterbach sowie der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes sowie Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Umsatzprognose
- /// Darstellung und Bewertung wettbewerblicher und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Bewertung des Vorhabens gem. den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Saarland (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, städtebauliches Integrationsgebot).

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Juli 2023 eine Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels durchgeführt. Zudem erfolgten eine Begehung relevanter Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum sowie eine Begehung des Planstandortes. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

## 2. Rechts- und Planungsrahmen

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** anzuwenden. Dieser führt in der aktuellen Fassung aus:<sup>1</sup>

- „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.*

*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 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> 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.“*

Bei der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind ergänzend die landesplanerischen Bestimmungen zu prüfen. Die Saarländische Landesregierung hat im Juli 2006 den **Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“**<sup>2</sup> erlassen. Folgende Ziele sind hier zu beachten:

- Z 41** *In nicht-zentralen Gemeindeteilen („Nahbereich“) ist die Versorgung der Bevölkerung auf die wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auszurichten.*

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

<sup>2</sup> Quelle: Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ vom 1. Juli 2006.

**Z 42** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (**Konzentrationsgebot**). In Ausnahmefällen sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in nicht-zentralen Gemeindeteilen zulässig, wenn

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Wohnortnahen, örtlichen Grundversorgung dient und
- eine entsprechende Mantelbevölkerung, d. h. die für die Auslastung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen erforderliche Bevölkerungszahl, vorhanden ist.

Über Ausnahmeerforderlichkeit sowie Standort und Umfang der Einzelhandelsansiedlung, -erweiterung oder -änderung entscheidet die Landesplanungsbehörde.

**Z 44** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot**). Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen.

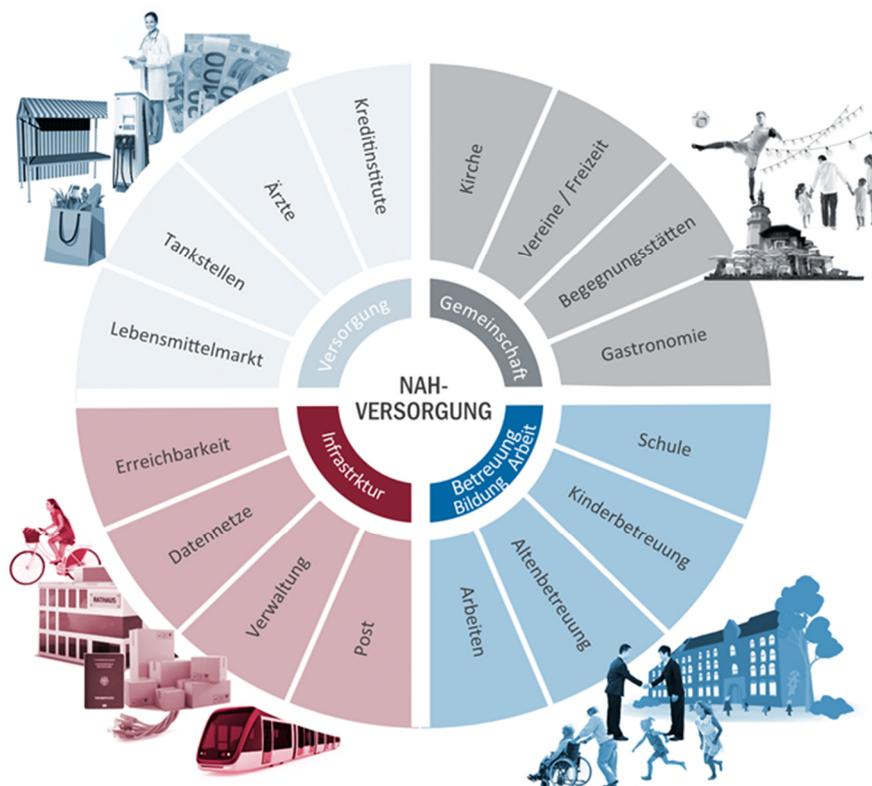
**Z 45** Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (**Beeinträchtungsverbot**). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.

**Z 46** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (**städtebauliches Integrationsgebot**). Im Oberzentrum sowie in den Mittelzentren sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in den Nebenzentren zulässig, sofern sie bezüglich Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.“

### 3. Nahversorgung – Definitionen und Entwicklungstrends

Der Begriff „Nahversorgung“ ist nicht feststehend definiert. Zumeist wird darunter eine Mischung aus Einzelhandelsbetrieben des täglichen Bedarfs, personennahen Dienstleistungen, Gastronomiebetrieben sowie Einrichtungen zur sozialen und gesundheitlichen Grundversorgung verstanden, die in fußläufiger Nähe zum Wohnstandort existieren (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Facetten der Nahversorgung



Quelle: Das 1 x 1 der Nahversorgung; GMA Ludwigsburg, GMA-Bearbeitung 2023

Zu den nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsgütern gehören üblicherweise

- /// Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabak, Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren)
- /// Drogeriewaren, Kosmetik, Wasch- und Putzmittel
- /// Apothekerwaren
- /// Schnittblumen
- /// Zeitungen und Zeitschriften, Toto / Lotto
- /// Papier- und Schreibwaren (inkl. Bastelbedarf).

Ergänzt werden die o. g. Einzelhandelsangebote durch Dienstleistungen und andere Komplementäreinrichtungen (z. B. Bankfiliale, Postagentur, Ärzte, Reinigungsannahme, Bücherei, Geldautomat, Briefkasten, Bistro, Kindergarten, Grundschule). Wesentlich für eine funktionierende Nahversorgung ist aber die Existenz eines hinreichend leistungsfähigen (d. h. heutzutage großflächigen) Lebensmittelmarktes. Dieser bietet zusätzlich zu einem breiten und tiefen Lebensmittelangebot auch weitere nahversorgungsrelevante Warengruppen und sorgt für entsprechende Frequenz (auch für die umliegenden kleineren Betriebe).

#### 4. Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

Was früher der Tante-Emma-Laden war, wird heute von unterschiedlichen Anbietern und Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels abgedeckt.

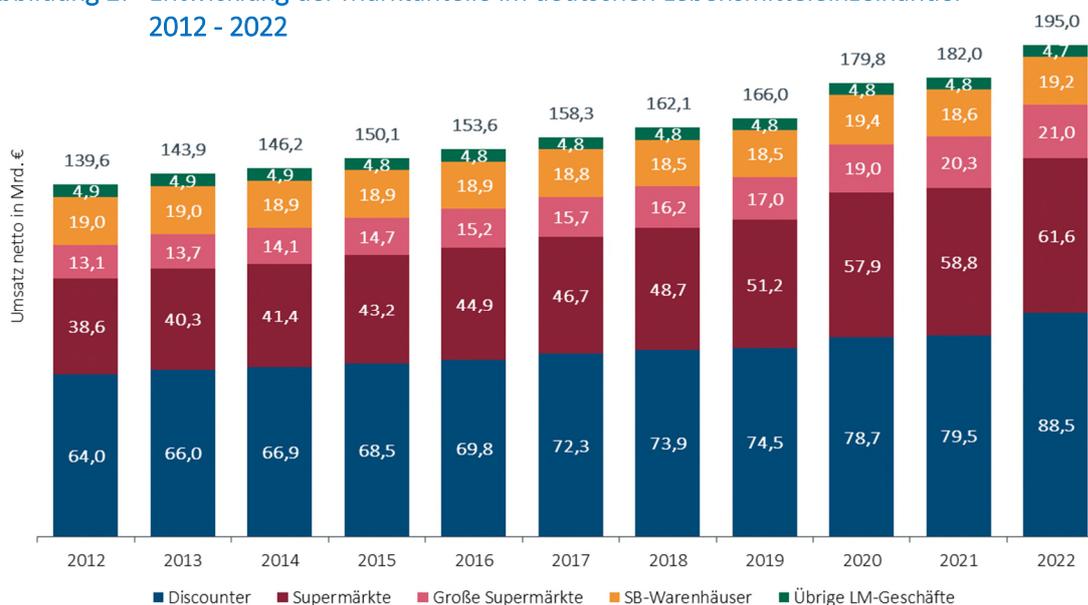
Wesentliche Unterschiede zwischen den Betriebstypen zeigen sich in Sortiment, Betriebsgröße, Bedienprinzip, Preisgestaltung, Kundenkreis und Standortverhalten. Nicht alle Angebotsformen kommen für jeden Standort gleichermaßen in Frage.

Anbieter und Kommunen müssen sich mit den Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen für den jeweiligen Standort auseinandersetzen. Während der **Supermarkt** mit seinem Vollsortiment und einer Vielzahl an Produkten eine zentrale Rolle in der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogerie- / Haushaltswaren einnimmt, belegt z. B. der **Lebensmitteldiscounter**, mit einer im Vergleich zum Supermarkt geringeren Artikelanzahl, eine andere Rolle in der Nahversorgung.

Das **Lebensmittelhandwerk** (Bäckerei, Metzgerei) wiederum stellt vielerorts eine Ergänzung zu den Lebensmittelmärkten dar und kann darüber hinaus v. a. in einwohnerschwachen Räumen mit ergänzenden Warenangeboten (Kaffee, Frühstücksortiment, eingeschränktes Lebensmittelsortiment etc.) zumindest die rudimentäre Grundversorgung sicherstellen. **Kleinflächenkonzepte** und **Dorfläden** konzentrieren auf einer kleinen Verkaufsfläche ein Angebot ausgewählter Lebensmittelsortimente. Sie haben sich in den vergangenen Jahren v. a. in ländlichen Räumen entwickelt, um das Defizit an Nahversorgung auszugleichen.<sup>3</sup> Im Einzelfall existieren auch Konzepte wie „**mobile Läden**“, die eine Grundversorgung mit Lebensmitteln auch in abgelegenen Siedlungsgebieten bewerkstelligen.

Der **Lebensmitteleinzelhandel** ist die umsatzstärkste Branchengruppe des deutschen Einzelhandels und weist starke Umsatzzuwächse auf (vgl. Abbildung 2).

**Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2012 - 2022**



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2023; GMA-Darstellung 2023

<sup>3</sup> In der Praxis haben sich unterschiedliche Betreibermodelle (v. a. Genossenschaft, Verein etc.) und Angebotsschwerpunkte (Frischeprodukte wie Obst, Gemüse, Wurst / Fleisch, Käse, Backwaren, regionale Produkte etc.) bewährt.

Auch die **Verschiebung der Marktanteile** und die unterschiedliche Entwicklung der einzelnen Betriebstypen ist ein prägendes Element im Lebensmittelhandel. Gemessen am Gesamtumsatz im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter mit ca. 45 % den größten Marktanteil ein. Auf Supermärkte und große Supermärkte entfallen ca. 42 %, auf SB-Warenhäuser immerhin ca. 10 %.<sup>4</sup> Damit hat sich der Discounter neben dem Supermarkt als wesentlicher Träger der Nahversorgung etabliert. Angesichts der hohen Inflation ist aktuell mit einer weiteren Verlagerung zugunsten der Discounter zu rechnen.

## 5. Definition und Einordnungen der Projektplanung

Zur Einordnung des Projektes und Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenden Konzepten werden nachfolgend die wichtigsten Charakteristika kurz dargestellt:

- / Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.
- / Bezüglich der **Sortimente** 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.) .
- / Für die Einordnung der verschiedenen **Betriebstypen** wird vorliegender Untersuchung auf die Definitionen des EHI zurückgegriffen:<sup>5</sup>

### **Supermarkt**

*Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.*

<sup>4</sup> Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitute Köln (2023) Handelsdaten aktuell 2023, S. 76.

<sup>5</sup> Vgl. EHI Europäisches Handelsinstitute Köln (2023) Handelsdaten aktuell 2023, S. 394.

### Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

### Discounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

### SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

### Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment anbietet.

- Wesentliches Unterscheidungskriterium der einzelnen Betriebstypen ist die **Sortimentsstruktur**. Discounter beschränken sich auf ein straffes Sortiment aus Artikeln, die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“) weshalb sie im Schnitt nur rd. 2.300 Artikel anbieten. Während ein Supermarkt im Schnitt rd. 14.900 Artikel offeriert, bieten große Supermärkte sogar im Mittel rd. 25.000 Artikel an (vgl. Tabelle 1).

**Tabelle 1: Sortimentangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten**

Hauptwarengruppen	Discounter (Ø 826 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 1.120 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.310 m <sup>2</sup> VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	11.285	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	1.998	13	4.825	19
Nonfood II	275	12	1.594	11	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	3.592	24	9.275	37
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>14.876</b>	<b>100</b>	<b>25.005</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2023

- Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Discounter mit ihrem gestrafften Angebot derzeit rd. 826 m<sup>2</sup> auf. Vollsortimenter benötigen dagegen wegen ihres tieferen Sortiments größere Flächen (Supermärkte durchschnittlich 1.120 m<sup>2</sup> VK, Große Supermärkte durchschnittlich ca. 3.310 m<sup>2</sup> VK).<sup>6</sup> Mittlerweile werden allerdings von den Discount-Be-

<sup>6</sup> Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitute Köln (2023) Handelsdaten aktuell 2023, S. 77 f.; GMA-Berechnungen.

treibern Größen zwischen 1.000 und 1.300 m<sup>2</sup> VK als marktgerecht angestrebt. Bei Supermärkten werden i. d. R. Einheiten von 1.200 – 1.800 m<sup>2</sup> VK geplant. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen zu erweitern und an aktuelle Marktkonzept anzupassen.

- Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. Hauptursachen für den steigenden Flächenbedarf sind neue Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben. Die Ausdifferenzierung der Kundenwünsche hat – sowohl bei Vollsortimentern als auch bei Discountern – eine **sukzessive Ausweitung der Sortimente** mit sich gebracht. Wichtig für den Unternehmenserfolg ist heute das Vorhalten von Artikeln aus verschiedenen Preis-Bereichen (Marken- und Eigenmarken), Verpackungsgrößen (Normal-, Familien-, Single-Größen) und Qualitätsstufen (z. B. Lebensmittel ausdifferenziert im Hinblick auf Bio-, Diät- und Spezial-Lebensmittel).

## II. Standortbeschreibung und -bewertung

### 1. Makrostandort Völklingen

Die **Stadt Völklingen** ist Teil des Regionalverbandes Saarbrücken mit insgesamt zehn Städten und Gemeinden, darunter die Landeshauptstadt Saarbrücken als wirtschaftliches Zentrum des Saarlandes. Mit rd. 41.524 Einwohnern<sup>7</sup> bildet Völklingen die zweitgrößte Kommune innerhalb des Regionalverbandes.

Gemäß Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“, ist die Stadt Völklingen als **Mittelzentrum** eingestuft. Zum **mittelzentralen Verflechtungsbereich** gehören neben der Stadt Völklingen die Grundzentren Großrosseln, Püttlingen und Wadgassen mit zusammen rd. 83.525<sup>8</sup> Einwohnern. Die Stadtteile Lauterbach und Ludweiler-Warndt sind dem **Nahbereich** der Stadt Völklingen zugeordnet. Völklingen liegt weitgehend in der Kernzone, die Stadtteile Ludweiler-Warndt und Lauterbach sind der Randzone des Verdichtungsraumes zugeordnet.

Die Stadt Völklingen umfasst insgesamt zehn Stadtteile. Die **Siedlungsstruktur** weist dabei unterschiedliche Charakteristika auf. So bilden die eher städtischen geprägten Stadtteile **Luisenthal, Heidstock, Mitte, Fenne, Fürstenhausen und Wehrden** ein weitgehend kompaktes Siedlungsband entlang der Saar, das im Osten direkt in den Siedlungskörper von Saarbrücken und im Westen in den Siedlungskörper von Wadgassen übergeht. In diesem Band sind insbesondere die Industrieansiedlungen entstanden sowie die Arbeitersiedlungen um die Arbeitsstätten konzentriert. Die Stadtteile **Lauterbach, Ludweiler-Warndt und Geislautern** sind eher dörflich geprägt und haben sich in Richtung Südwesten entlang der Landesstraße als typische Straßendörfer entwickelt. Die Stadtteile Geislautern und Ludweiler-Warndt sind inzwischen vollständig zusammengewachsen. Lauterbach liegt deutlich abgesetzt an der Landesgrenze. Diese Struktur bedingt heute z. T. weite Wege zur Versorgungsinfrastruktur.

Die **überörtliche Verkehrsanbindung** wird über die A 620 ( Saarbrücken – Saarlouis) mit fünf Autobahn-Anschlussstellen im Stadtgebiet sowie die B 51 (Luxemburg – Saarbrücken – Saarlouis – Merzig – Trier) sichergestellt. Im **ÖPNV** ist die Stadt Völklingen in das Liniennetz des SaarVV integriert. Die Stadtteile sind i. W. im Halbstundentakt, teilweise nur im Stundentakt (z. B. Anbindung von Lauterbach), an das Zentrum von Völklingen angebunden. Einige Linien werden zusätzlich durch Anruf-Sammeltaxis bedient. Über den Bahnhof Völklingen besteht zudem Anschluss an den Regionalbahnverkehr (Saarstrecke zwischen Trier und Saarbrücken).

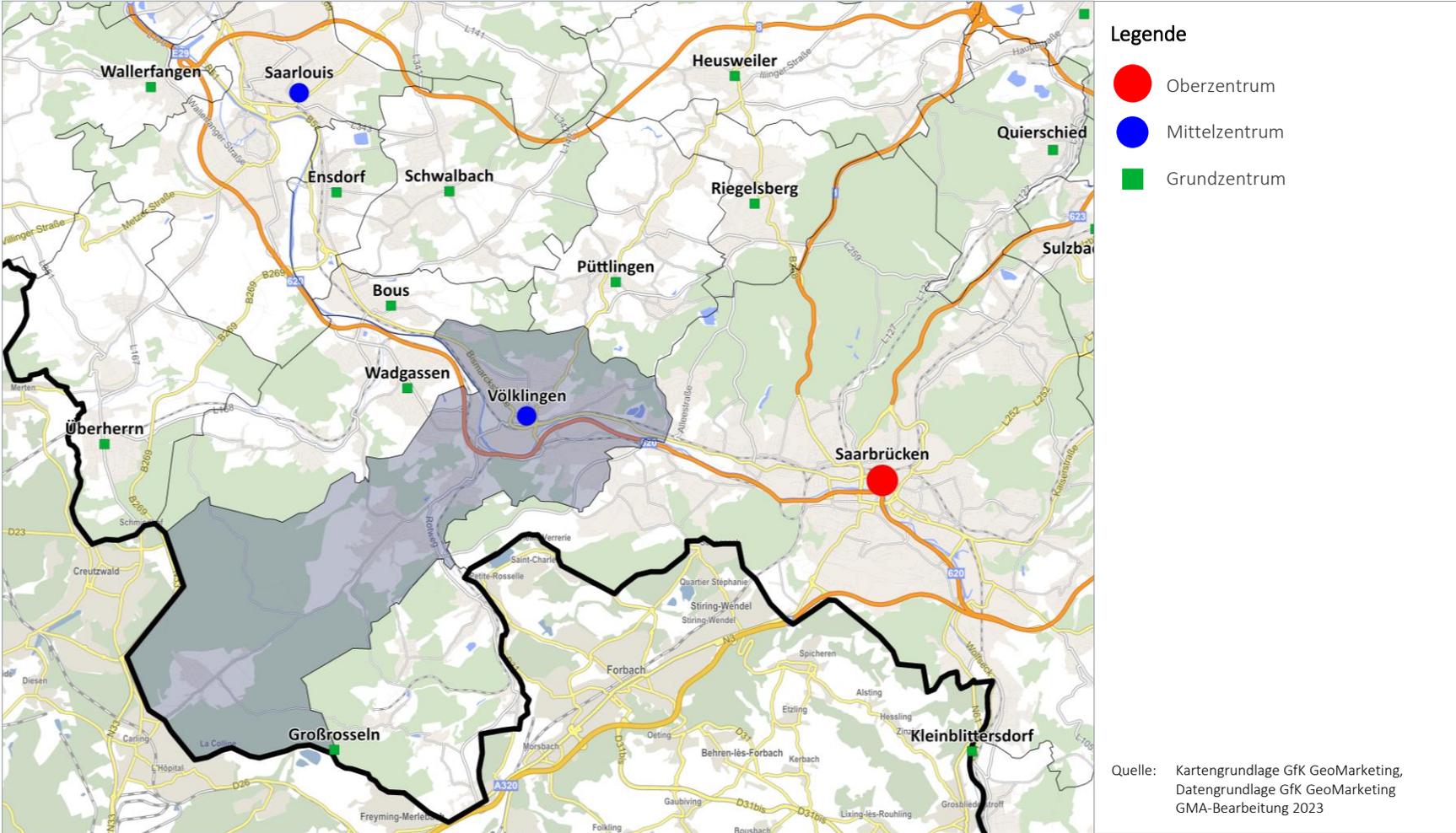
Völklingen war lange Jahre durch eine stetige Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet, die eng mit dem wirtschaftlichen Strukturwandel verbunden war. Zwischen 2002 und 2012 ging die Einwohnerzahl in Völklingen um – 8,8 % zurück, seither haben sich die Zahlen allerdings wieder stabilisiert bzw. sind zwischenzeitlich wieder leicht gestiegen (+ 4,0 % seit 2012<sup>9</sup>). Damit hat sich Völklingen sowohl im Vergleich zum Regionalverband Saarbrücken als auch zum Saarland insgesamt deutlich positiver entwickelt (vgl. Tabelle 2).

<sup>7</sup> Quelle: Stadt Völklingen, Einwohnermeldeamt Stichtag 14.09.2023. Daten können von der Einwohnerstatistik des Statistischen Amt Saarland abweichen.

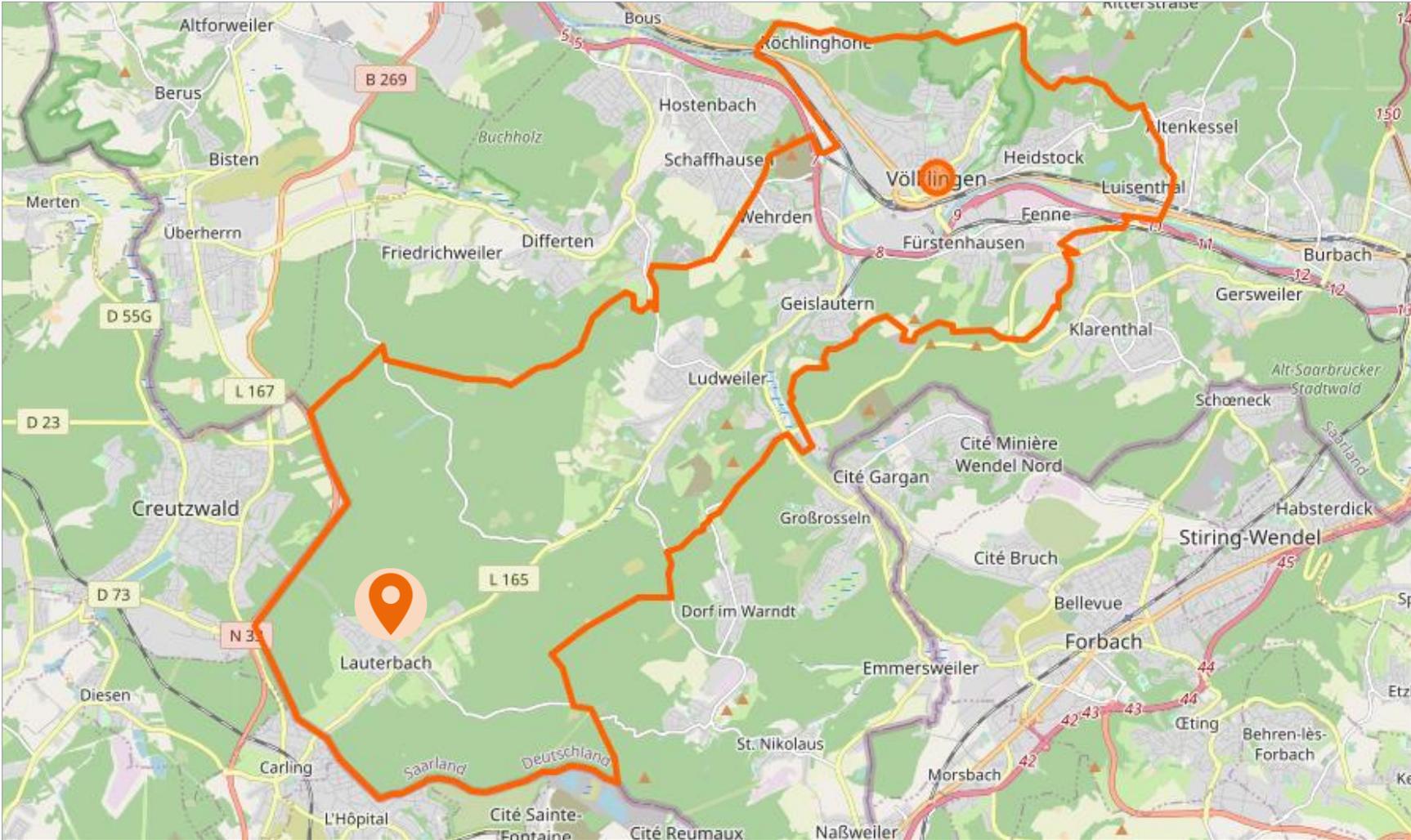
<sup>8</sup> Quelle: Statistisches Amt Saarland, Stichtag 31.03.2023.

<sup>9</sup> Quelle: Statistisches Amt Saarland, Stichtag 31.12.2012 bzw. 31.12.2022.

Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur



**Karte 2: Siedlungsstruktur**



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2023

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in der Region**

Kommune / LK / Land	Einwohner		Entwicklung 2012 – 2022	
	2012	2022	absolut	in %
Völklingen	38.659	40.192	+ 1.533	+ 4,0
Regionalverband Saarbrücken	326.638	330.848	+ 4.210	+ 1,3
Saarland	994.287	992.666	- 1.621	- 0,2

Quelle: Statistisches Am Saarland, Stichtag: jeweils zum 31.12. des Jahres.

GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte gerundet)

Die Stadt Völklingen als bedeutendes Industriezentrum an der Saar wird durch weltweit agierende Großunternehmen der Hütten- und Stahlindustrie sowie klein- und mittelständische Unternehmen geprägt. Die **wirtschaftliche Entwicklung** des Mittelzentrums Völklingen verlief in den zurückliegenden Jahren positiv. Zwischen 2012 und 2022 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um + 8,4 % auf derzeit 15.469 Personen. Mit insgesamt ca. 11.222 Einpendlern und ca. 10.012 Auspendlern weist Völklingen einen positiven Pendlersaldo (+ 1.210) auf.<sup>10</sup>

**Tabelle 3: Zusammenfassung der wesentlichen Standortkriterien der Stadt Völklingen**

Kriterien	Daten
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Mittlerbereich = Großrosseln, Püttlingen, Wadgassen	
Nahbereich = Lauterbach, Ludweiler-Warndt	
Einwohner Stadt Völklingen <sup>1</sup>	41.524
Einwohner im Stadtteil Lauterbach <sup>1</sup>	2.606
Bevölkerungsentwicklung <sup>2</sup>	
Stadt Völklingen (2000 – 2010)	- 8,8 %
Stadt Völklingen (2010 – 2022)	+ 4,0 %
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Index BRD= 100,0) <sup>3</sup>	86,0
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2022) <sup>4</sup>	15.469
Beschäftigtenentwicklung (2012 – 2022 in %) <sup>4</sup>	+ 8,4
Pendlersaldo (30.06.2022) <sup>4</sup>	+ 1.210
Arbeitslosenquote (Juni 2022) <sup>4</sup>	11,1 %

Quellen:

<sup>1</sup> Stadt Völklingen, Einwohnermeldeamt, Stichtag: 14.09.2023

<sup>2</sup> Statistisches Amt Saarland, Stichtag jeweils zum 31.12. des Jahres

<sup>3</sup> MB Research 2022

<sup>4</sup> Bundesagentur für Arbeit

GMA-Zusammenstellung 2023

## 2. Mesostandort Lauterbach

Der **Stadtteil Lauterbach** liegt dezentral, ganz im Südwesten des Stadtgebietes Völklingen, direkt an der Landesgrenze, rd. 12 km vom Stadtzentrum Völklingen entfernt. Mit rd. 2.606 Einwohnern<sup>11</sup> stellt Lauterbach ca. 6,3 % der Gesamtbevölkerung der Mittelstadt Völklingen.

**Zentrale Erschließungsachse** im Stadtteil ist die Hauptstraße (L 165 Carling (F) – Lauterbach – Ludweiler – Geislautern – Wehrden – Völklingen Innenstadt), die Lauterbach über eine Strecke

<sup>10</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stichtag 30. Juni 2022.

<sup>11</sup> Quelle: Stadt Völklingen, Einwohnermeldeamt, Stichtag: 14.09.2023.

von ca. 3 km durchzieht und eine Anbindung in Richtung Völklingen Innenstadt bzw. nach Carling (F) herstellt. Im Ort zweigt zudem die Köhlerstraße (L 277) in Richtung Großrosseln- Karlsbrunn ab. Eine Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über die Buslinie 184 (Bous – Völklingen – Lauterbach – Carling) der Völklinger Verkehrsbetriebe.

Das **Siedlungsgebiet** ist hinsichtlich seiner (städte-)baulichen Strukturen überwiegend dörflich bzw. sehr heterogen (überwiegend Wohnfunktion) geprägt. Der Stadtteil Lauterbach hat sich zunächst als typisches Straßendorf entwickelt. Ein größeres Wohngebiet mit noch vorhandenen Flächenpotenzialen wurde ab den 1950er Jahren westlich der Hauptstraße zwischen der Remsinger Straße und Creutzwaldstraße entwickelt. Im „Oberdorf“ sind auch die vorhandenen sozialen Einrichtungen (bilinguale Grundschule Ludweiler / Lauterbach Dependence Lauterbach, Kindergarten, Lauterbachhalle, Kirche und Friedhof) untergebracht.

Obwohl sich in Lauterbach aufgrund der historischen Siedlungsentwicklung kein eigentliches Ortszentrum herausgebildet hat, lässt sich entlang der Ortsstraße ein Bereich abgrenzen, der durch eine lose zusammenhängende Versorgungsstruktur gekennzeichnet ist, darunter einige Einzelhandelsbetriebe (u. a. nah und gut, Apotheke, Getränkehandel), Dienstleister (medizinische Praxen, Frisörsalons, Nagelstudio, Wettbüros) sowie Gastronomiebetriebe (Imbisse, Cafés). Gemäß Interkommunaler Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung für den Regionalverband Saarbücken wurde hier ein Nahversorgungsbereich ausgewiesen, innerhalb dessen die vorhandenen Einrichtungen und der Ausbau von Versorgungseinrichtungen gesichert werden sollen.

**Mit nur einem kleinen nah & gut-Markt besteht in Lauterbach derzeit ein ausgesprochenes Versorgungsdefizit.** Die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte liegen in Ludweiler und Geislautern rd. 8 – 10 km entfernt, daher ist zur dauerhaften Sicherung der Nahversorgung im abgelegenen Stadtteil Lauterbach nun die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmärktes geplant.

### 3. Mikrostandort „Hauptstraße“

Der Standort liegt zentral im Stadtteil Lauterbach, an der Hauptstraße (zurückgesetztes Grundstück zwischen Haus-Nr. 114 und 112), nur etwa 100 – 150 m vom historischen Ortsmittelpunkt (Ecke Hauptstraße / Kreuzwaldstraße) sowie vom derzeit noch bestehenden nah und gut-Markt entfernt. Der Standort liegt zudem innerhalb des abgegrenzten Nahversorgungsgebietes gemäß Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung für den RV Saarbrücken. Der Besatz im Ortszentrum wird derzeit v. a. von dem kleinen nah & gut-Markt geprägt. Perspektivisch kann der neue Lebensmittelmarkt hier eine wichtige Frequenz- und Magnetfunktion für den Ort übernehmen.

Das **direkte Umfeld** ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Neben Wohnnutzungen sind entlang der Hauptstraße vereinzelt auch Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe ansässig. Auf der gegenüberliegenden Seite an der Hauptstraße befindet sich eine Apotheke mit Ärztehaus. Im näheren Umfeld sind noch eine Praxis für Podologie, ein China-Imbiss sowie ein kleines Fahrradgeschäft zu finden.

Der Standort ist als **städtebaulich-integriert** einzustufen, weshalb für ihn eine gute Nahversorgungsfunktion zu bescheinigen ist. Zu den entlang der Hauptstraße anschließenden Wohnbereichen ist ein fußläufiger Austausch möglich. Lediglich die besonderen siedlungsstrukturellen und topografischen Rahmenbedingungen (langgezogener Siedlungskörper / Straßendorf mit

wesentlichen Wohnanteilen im Oberdorf) wirken sich einschränkend auf die Erreichbarkeit zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad aus. Grundsätzlich trägt der Aufbau eines adäquaten und wohnort-nahen Lebensmittelangebotes in Lauterbach zu einer deutlichen Verbesserung der Versorgung bei, auch wenn die fußläufige Erreichbarkeit weiter eingeschränkt bleibt.

Ein Anschluss an den **ÖPNV** ist über einen Bushaltestepunkt „Köhlerstraße“ (Linie 184 Bous – Völklingen – Lauterbach – Carling (F)) sichergestellt. Die Bushaltestelle liegt direkt gegenüber.

Dem Standort ist eine **gute verkehrliche Erreichbarkeit** zu bescheinigen. Die Zu-/Abfahrt zum Lebensmittelmarkt wird direkt von der Hauptstraße (L 165) aus erfolgen, die in Richtung Südwesten eine Anbindung nach Carling (F) herstellt und in Richtung Nordosten zu den Stadtteilen Ludweiler und Geislautern bzw. im weiteren Verlauf in das Stadtzentrum von Völklingen führt. Die Hauptstraße ist als hinreichend leistungsfähig einzustufen (Landesstraße 1. Ordnung), um den anfallenden Liefer- und Kundenverkehr abwickeln zu können. Die Pkw-Frequenz im abgelegenen Stadtteil Lauterbach fällt eher gering aus (ca. 1.800 Kfz / 24 h).<sup>12</sup> So ist am Standort von deutscher Seite her nicht mit nennenswerten Kundenzuflüssen von außerhalb zu rechnen. Die Bewohner des Stadtteils Ludweiler sind bereits in Richtung Kernstadt bzw. v. a. nach Geislautern hin orientiert. Lediglich wegen der direkten Grenzlage ist im Falle von Lauterbach mit einem erhöhten Streukundenanteil durch französische Kunden zu rechnen.



Foto 1: Planstandort Hauptstraße



Foto 2: Standortumfeld Warndt-Apotheke / Wohnen



Foto 3: Hauptstraße Blickrichtung Nord



Foto 4: Hauptstraße Blickrichtung Süd; ÖPNV-Haltestepunkt „Köhlerstraße“

<sup>12</sup> Vgl. Verkehrsmengenkarte des Saarlandes 2021.

Karte 3: Mikrostandort „Hauptstraße“

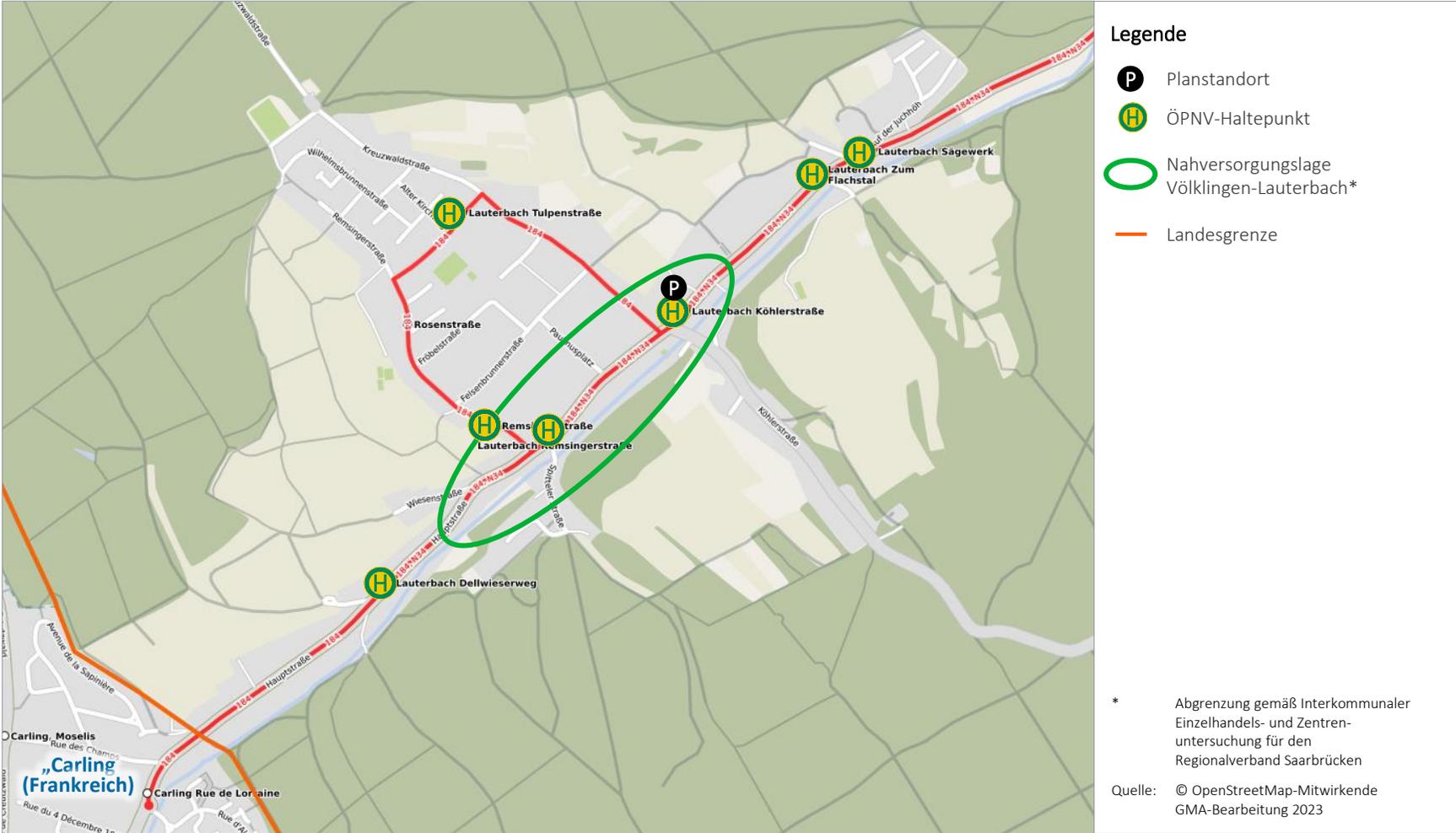


Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf



Quelle: Auftraggeber (Quelle: ZORA, Z – 026/05, LVGL; Bearbeitung Kernplan)

#### 4. Fazit der Standortbewertung

Die wesentlichen Eigenschaften des Standortes, welche die Grundlage für die Einschätzung der Marktbedeutung des Lebensmittelmarktes bilden, sind wie folgt zusammenzufassen:

- /// nicht-zentraler Ortsteil („Nahbereich“ Stadt Völklingen)
- /// dezentrale Lage im Stadtgebiet, rd. 8 – 10 km von den nächsten Versorgungseinrichtungen (Ludweiler, Geislautern) bzw. rd. 12 km von der Kernstadt entfernt
- /// eingeschränktes Bevölkerungspotenzial (rd. 2.600 Einwohner) vor Ort
- /// erhebliches Streukundenpotenzial durch französische Kunden (vgl. hierzu Kapitel III)
- /// Grundstückseigenschaften (ausreichende Flächengröße für Lebensmittelmarkt inkl. erforderlicher Stellplatzzahl, zurückgesetzte Lage)
- /// gute PKW-Erreichbarkeit / Lage an der Hauptstraße
- /// zentrale Lage im Ort mit wesentlichen Wohnanteilen (städtebaulich integrierte Lage); Erreichbarkeit zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad aus den angrenzenden Wohngebieten
- /// Bus-Haltepunkt im direkten Umfeld (Haltepunkt „Köhlerstraße“)
- /// Standort gemäß Interkommunaler Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung für den RV Saarbrücken als Nahversorgungslage eingestuft
- /// Standort ist bereits als Einkaufslage im Ort etabliert; der nah & gut-Markt liegt nur rd. 100 m entfernt (wird im Zuge der Umsetzung geschlossen)
- /// hohe Wettbewerbsdichte in Völklingen (vgl. hierzu Kapitel IV).

**Zusammenfassend lässt sich festhalten**, dass es sich bei dem Planstandort an der Hauptstraße in Lauterbach um einen vorbildlich integrierten, wohnortnahen Standort handelt, der sowohl zu Fuß und mit dem Rad als auch mit dem Pkw gut zu erreichen ist. Der Standort ist bereits als Versorgungslage in Lauterbach etabliert (ca. 100 m vom bestehenden nah und gut-Markt entfernt). Aus betrieblicher Sicht wirkt sich zudem die Grenzlage (erhöhtes Streukundenpotenzial durch französische Kunden) positiv auf die Umsatzerwartung des Lebensmittelmarktes aus.

### III. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Die Beurteilung der Wettbewerbssituation beruht auf einer Vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum, die im Juli 2023 durchgeführt wurde. Als Wettbewerber für das Planobjekt gelten zunächst alle Ladengeschäfte, in denen Waren angeboten werden, die Überschneidungen mit dem Hauptsortiment des geplanten Lebensmittelmarktes aufweisen. Angesichts der Größe und des Angebotskonzeptes ist aber davon auszugehen, dass die wettbewerbliche Auseinandersetzung in erster Linie mit anderen Lebensmittelmärkten (Discounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser) erfolgen wird.

#### 1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Völklingen-Lauterbach

In Lauterbach sind mit Ausnahme des nah & gut-Marktes, einem kleinen Getränkehandel (Tabac et Boissons Getränkemarkt Kreuz) sowie einem Kiosk am Grenzübergang zu Carling derzeit keine Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden.

Der **nah & gut-Markt** ist hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (< 400 m<sup>2</sup>) und seines Marktauftrittes als nicht mehr zeitgemäß einzustufen.



Foto 5: nah & gut Lauterbach



Foto 6: Innenraum (1)

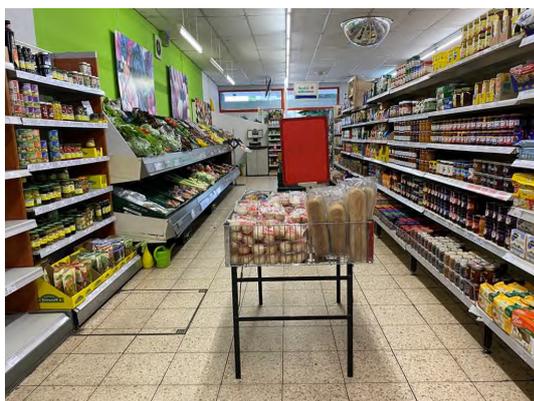


Foto 7: Innenraum (2)



Foto 8: Innenraum (3)

Der nah & gut-Markt soll im Zuge der Umsetzung der Planung geschlossen werden. Der kleine Lebensmittelmarkt kann sich derzeit nur am Standort halten, weil andere Lebensmittelangebote in direkter Ortsnähe (Wettbewerbsstandorte in Völklingen liegen rd. 8 – 10 km entfernt) fehlen und die grenznahe Lage auch Kunden aus dem benachbarten Carling bringt.

Insgesamt summiert sich die Angebotsfläche bei Nahrungs- und Genussmittelanbietern in Lauterbach aktuell auf knapp 400 m<sup>2</sup> VK (inkl. nah und gut-Markt). Die Umsatzleistung mit Nahrungs- und Genussmitteln beläuft sich auf max. 1,7 Mio. €. <sup>13</sup>

**/** In räumlicher Hinsicht wurde bereits auf die **Versorgungslücke im Stadtteil Lauterbach** verwiesen. Für den Stadtteil sind die in der Tabelle 4 dargestellten Eckpunkte zur Nachfrage- und Angebotssituation bei Nahrungs- und Genussmitteln anzuführen. Sowohl in der Betrachtung der Nachfrageparameter (Bevölkerungszahl und ungebundene Kaufkraft vor Ort) als auch der Angebotssituation (Abweichung vom Bundesdurchschnitt bei der Verkaufsflächenausstattung bei Lebensmittelmärkten) sind für **Lauterbach noch Ausbaupotenziale für einen Lebensmittelmarkt** festzustellen:

**Tabelle 4: Eckpunkte zur Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln in Lauterbach**

Ausstattungsmerkmal	Ausstattung Lauterbach
Einwohnerzahl Stadtteil Lauterbach (Hauptwohnsitz)	2.606 EW
Kaufkraft der örtlichen Bevölkerung (Nahrungs- und Genussmittel)	ca. 6,3 Mio. €
Umsatz vor Ort (Nahrungs- und Genussmittel <u>ohne</u> nah und gut)	0,3Mio. €
Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde (Nahrungs- und Genussmittel)	ca. 6,0 Mio. €
Verkaufsfläche Lebensmittelmärkte am Ort	--
Relativer Flächenbesatz Lebensmittelmärkte am Ort	0 m <sup>2</sup> VK je 1.000 EW
Abweichung vom Bundesdurchschnitt <sup>1</sup> (ca. 436 m <sup>2</sup> VK je 1.000 EW)	- 436 m <sup>2</sup> VK je 1.000 EW

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

GMA-Berechnung 2023

<sup>13</sup> Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Nonfood-Umsätze der Lebensmittelmärkte.

## 2. Angebots- und Wettbewerbssituation im übrigen Völklinger Stadtgebiet bzw. in den umliegenden Städten und Gemeinden

Im weiteren Untersuchungsraum sind folgende Wettbewerbsstandorte hervorzuheben:

- Die Versorgungssituation im **Stadtteil Ludweiler (ca. 7 km entfernt)** ist nach der Schließung des nah & gut-Marktes am Friedrich-Ebert-Platz als nicht sehr ausgeprägt einzustufen. Das Lebensmittelangebot wird in der Ortsmitte durch den Norma-Markt an der Völklinger Straße sowie die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (u. a. Berek Metzgerei und Feinkost, Petit Pain, Bäckerei Berthold Zimmer, Bäckerei Duchene) gesichert. Spezialanbieter (u. a. Shell-Tankstellenshop, Jacovin Weinhandel) runden das Angebot ab. Der Discounter Norma verfügt mit < 800 m<sup>2</sup> nur über eine begrenzte Verkaufsflächen-größe und ist auch hinsichtlich seines Ladenauftritts als nur noch bedingt zeitgemäß einzustufen. Daher bestehen aktuell Planungen, den Standort auf max. 1.100 m<sup>2</sup> VK zu erweitern und die Außenanlage neu zu ordnen, um die Versorgung im Stadtteil Ludweiler langfristig zu sichern.<sup>14</sup> Darüber hinaus werden v. a. die Nahversorgungsangebote in Geislautern bzw. im weiteren Stadtgebiet von Völklingen aufgesucht. Der Standort Lauterbach spielt aber für die Versorgung der Bevölkerung in Ludweiler keine Rolle.
- Die Versorgungssituation im **Stadtteil Geislautern** ist mit Angeboten aus dem Discount- und Vollsortimentsbereich sowohl quantitativ als auch qualitativ sehr gut aufgestellt. Die Versorgungsangebote konzentrieren sich am Standort „Am Hammergraben“ (Edeka Lorenz<sup>15</sup>, Aldi Süd, Lidl). Der Bereich ist gemäß interkommunaler Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung für den Regionalverband Saarbrücken als Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung eingestuft. Hierbei handelt es sich um einen Standort des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels, der autokundenorientiert und eher dezentral gelegen ist. Die Lebensmittelmärkte sind modern aufgestellt und insgesamt als wettbewerbsfähig einzustufen.
- Darüber hinaus weist die **Mittelstadt Völklingen** ein dichtes Netz an Lebensmittelmärkten auf. An dieser Stelle hervorzuheben sind v. a. autokundenorientierte Standorte (u. a. Kaufland im Stadtteil Wehrden sowie das große SB-Warenhaus Globus in der Rathausstraße, das dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zugeordnet ist).
- In direkter Nachbarschaft zu Völklingen ist insbesondere auf das Angebot in der **Gemeinde Großrosseln** (rd. 12 km von Planstandort entfernt) hinzuweisen. Der Einkaufsstandort Großrosseln liegt direkt an der Grenze zu Frankreich, entsprechend können die Betriebe auch einen hohen Anteil französischer Kunden an sich binden. Das Siedlungsgebiet des französischen Nachbarortes Petite-Rosselle (Kleinrosseln) geht dabei direkt in die Gemeinde Großrosseln über. Das Nahversorgungsangebot konzentriert sich auf den Ortskern Großrosseln (u. a. Rewe, Lidl, dm, Rossmann sowie im nahen Umfeld Aldi Süd). Die Lebensmittelmärkte sind den grenzübergreifenden Kundenzuflüssen als sehr leistungsstark und wettbewerbsfähig einzustufen. Im **Ortsteil Nassweiler** wurde im Jahr 2020 zudem ein moderner Netto-Markt mit rd. 800 m<sup>2</sup> VK eröffnet (direkte Grenzlage).

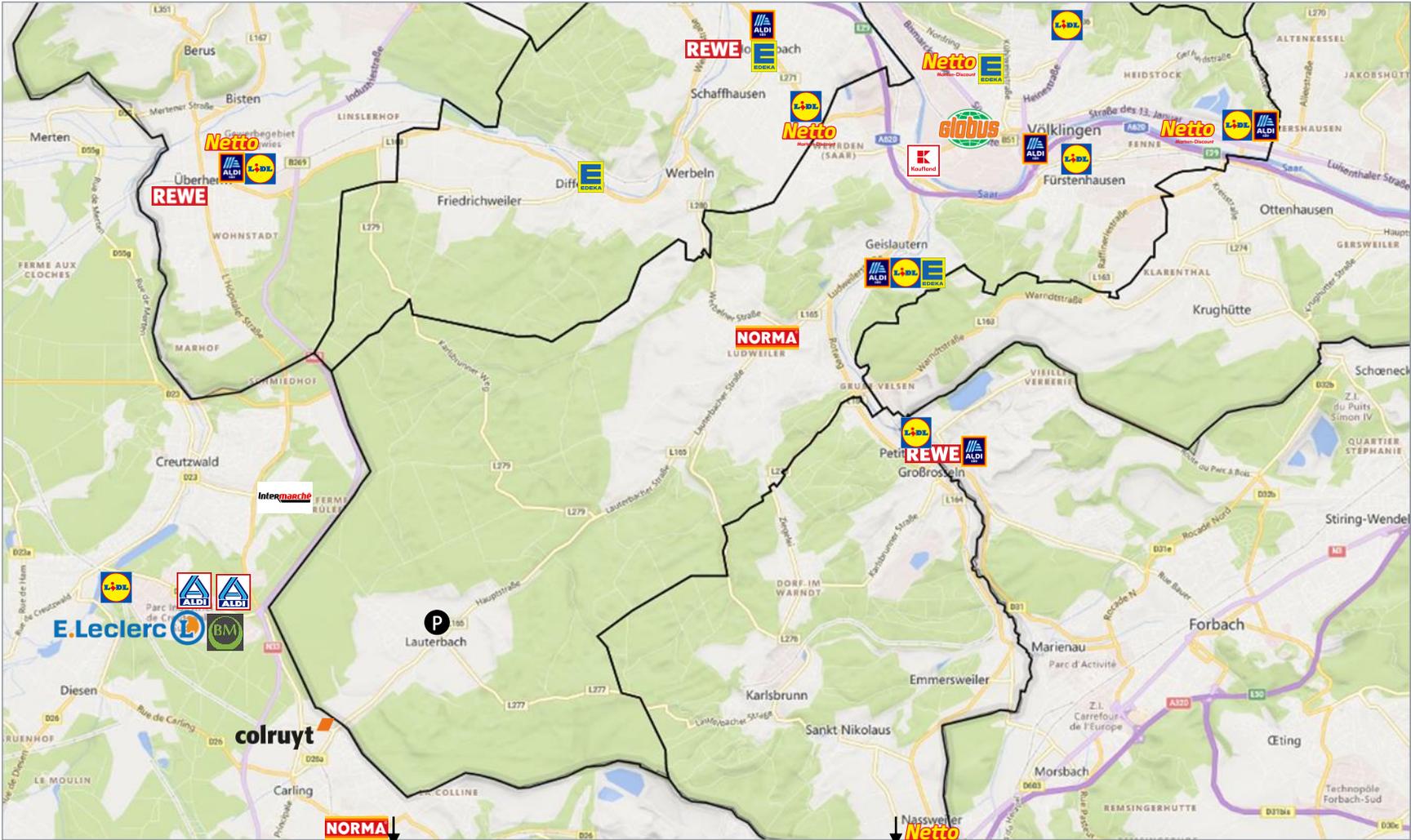
<sup>14</sup> Der Stadtrat der Stadt Völklingen hat in öffentlicher Sitzung am 20.07.2023 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan X / 24 „Erweiterung Norma Ludweiler“ aufzustellen.

<sup>15</sup> Neueröffnung 2019 nach umfassender Modernisierung des Standortes (ehemals Rewe-Markt).

- /** In einer Distanz von rd. 13 km ist zudem auf den Einkaufsstandort **Überherrn** hinzuweisen, der ggf. gelegentlich durch Pendler auf dem Weg nach Saarlouis (Ortumgehung N 33 Creutzwald / B 269 Richtung Saarlouis) aufgesucht wird. Hier ist auf die Entwicklung des Einkaufszentrums „Langwies“ hinzuweisen, das sich derzeit im Bau befindet (u. a. Lidl, Aldi Süd, dm sowie Edeka und weitere Nonfoodfachmärkte kurz vor dem Bau). Für die Versorgung von Lauterbach spielt der Standort aber keine nennenswerte Rolle.
- /** Auf **französischer Seite** ist in der direkt angrenzenden Gemeinde Carling (Supermaché Colruyt) sowie in L’Hôpital (Norma) jeweils nur ein eingeschränktes Angebot, jeweils in Form eines Lebensmittelmarktes sowie kleinere Betriebe vorhanden. Darüber hinaus ist insbesondere auf die Angebote in Creutzwald hinzuweisen (v. a. dezentrale Einkaufslage im Parc Industriel de Creutzwald Sud u. a. mit E.Leclarc im Einkaufszentrum „Terrasses du Warndt“).

**Zusammenfassend bleibt festzuhalten**, dass im Völklinger Stadtgebiet sowie im weiteren Umland adäquate Angebote an Lebensmittelmärkten vorhanden sind. Mit wesentlichen Umsatzzuflüssen aus angrenzenden Stadtteilen und Räumen auf deutscher Seite ist insofern nicht zu rechnen (hier wirkt sich auch die abseitige Lage des Stadtteils Lauterbach aus). Gleichzeitig ist mit vergleichsweise hohen Marktanteilen in Lauterbach selbst zu rechnen, da die nächstgelegenen Wettbewerbsstandorte bereits 8 – 10 km entfernt liegen.

Karte 4: Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (Auswahl)



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende  
GMA-Bearbeitung 2023

## IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung, Kaufkraft

### 1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial

Die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes ist die wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der dort für den Lebensmittelmarkt zur Verfügung stehenden Kaufkraft. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann.

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// die verkehrliche Erschließung im Untersuchungsraum und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (v. a. Lage und Erreichbarkeit anderer leistungsstarker Lebensmittelmärkte)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Völklingen bzw. der Region.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren kann der geplante Lebensmittelmarkt in Lauterbach an der „Hauptstraße“ ein Einzugsgebiet erschließen, welches auf deutscher Seite in erster Linie auf den Stadtteil Lauterbach mit aktuell rd. 2.606 Einwohnern<sup>16</sup> begrenzt bleibt.

Eine weitergehende Ausdehnung des regelmäßigen Einzugsgebietes ist nicht zu erwarten. Ursächlich hierfür ist in erster Linie die stark abseitige Lage des Stadtteils Lauterbach i. V. mit den Wettbewerbsstrukturen in Völklingen bzw. im Umland. Der Stadtteil Ludweiler liegt bereits rd. 7 km von Lauterbach entfernt und verfügt mit dem Discounter Norma über ein eigenes, wenngleich eingeschränktes Angebot zur Nahversorgung. Generell orientieren sich die Bewohner des Stadtteils Ludweiler aber v. a. in Richtung Geislautern. Der Stadtteil Geislautern, der mit Ludweiler zusammengewachsen ist, ist deutlich schneller zu erreichen und verfügt über attraktive Angebote sowohl aus dem Discount- als auch Vollsortimentsbereich (Standort „Am Hammergraben“ mit Edeka Lorenz, Aldi, Lidl). Weiter in Richtung Kernstadt folgen eine Vielzahl attraktiver Wettbewerbsstandorte (u. a. Kaufland in Völklingen-Wehrden, Globus SB-Warenhaus im Stadtteil Mitte). In Richtung Norden erstreckt sich der „Warndt“, ein ausgedehntes Waldgebiet, welches als natürliche Barriere das Einzugsgebiet begrenzt. Nach Osten schließt die Ortsgemeinde Karlsbrunn (Ortsteil der Gemeinde Großrosseln) an Lauterbach an. Die Bewohner orientieren sich in erster Linie an den Einkaufsstandort Großrosseln, der etwas näher, aber v. a. auch deutlich besser ausgestattet ist (u. a. Rewe, Lidl, Aldi, Netto, dm, Rossmann).

**Im speziellen Fall von Lauterbach ist wegen der Grenzlage aber v. a. mit Kundenzuflüssen aus den französischen Nachbargemeinden (v. a. Carling, L'Hôpital) zu rechnen.**

<sup>16</sup> Quelle: Stadt Völklingen, Einwohnermeldeamt, Stichtag: 14.09.2023.

Die Gemeinde Carling (deutsch: Karlingen) liegt direkt an der Landesgrenze und zählt rd. 3.400 Einwohner. Carling ist mit Lauterbach siedlungsräumlich zusammengewachsen. Zwischen den beiden Ortschaften findet traditionell ein grenzüberschreitender Austausch statt. Wenngleich die Preise für Nahrungs- und Genussmittel in Deutschland zuletzt inflationsbedingt nicht mehr ungleich günstiger sind als in Frankreich, ist dennoch mit einem Kundenzufluss an den Planstandort in Lauterbach zu rechnen. Gleiches gilt in etwas abgeschwächter Form für die französische Gemeinde L'Hôpital (deutsch: Spittel), die mit Carling zusammengewachsen ist und etwa 5.200 Einwohner zählt. Beide Orte verfügen derzeit nur über begrenzte Angebote im Lebensmittelbereich (vgl. Kapitel IV.). Wie viele saarländische Gemeinden im grenznahen Bereich wird auch die Gemeinde Lauterbach mit einem entsprechenden Angebot eine gewisse Anziehungskraft auf die französischen Nachbargemeinden ausüben.

Die grenzüberschreitenden Einkaufsbeziehungen an den Planstandort werden ebenso wie gelegentlich auftretende Kundenzuflüsse von deutscher Seite (z. B. durch Pendler oder Zufallskunden) als sog. „**Streuumsätze**“ im weiteren Verlauf der Analyse berücksichtigt.

## 2. Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird für die untersuchungsrelevanten Sortimente vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes und GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt. Die einzelhandelsrelevanten Ausgabebeträge in Deutschland insgesamt (inkl. Apotheken und Lebensmittelhandwerk) betragen nach GMA-Berechnungen derzeit ca. 6.760 € pro Jahr und Kopf der Wohnbevölkerung. Auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen davon rund 42 %, d. h. etwa 2.826 € p. a.

Bei der Berechnung der Kaufkraft ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau zu beachten. Das Kaufkraftniveau in Völklingen liegt mit einem Indexwert von 86,8 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (100,0)<sup>17</sup>.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren steht damit dem Vorhaben in seinem Einzugsgebiet (= Stadtteil Lauterbach) ein **Kaufkraftpotenzial von ca. 6,3 Mio. € im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel** zur Verfügung. Hinzu kommen Streukundenpotenziale aus Frankreich (v. a. aus Carling, L'Hôpital).

---

<sup>17</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2022.

## V. Mögliche städtebauliche, versorgungsstrukturelle und raumordnerische Auswirkungen des Vorhabens

### 1. Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilskonzept 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. Das Modell beschreibt, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, Teile des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilskonzepts 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. Das Marktanteilskonzept lässt hingegen keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilskonzept 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 Umsatzumlenkungen für das Vorhaben wird in Kapitel V., 2. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich demnach für den geplanten Lebensmittelmarkt mit max. 1.400 m<sup>2</sup> VK anhand des Marktanteilskonzeptes ermitteln<sup>18</sup>.

**Tabelle 5: Umsatzprognose (Lebensmittelmarkt mit max. 1.400 m<sup>2</sup> VK)**

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Völklingen-Lauterbach	6,3	max. 45	2,8 – 2,9	0,5	3,3 – 3,4	60
Streuumsätze (v. a. aus Frankreich)			1,9	0,3	2,2	40
<b>Insgesamt</b>			<b>4,7 – 4,8</b>	<b>0,8</b>	<b>5,6</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

Quelle: GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den Lebensmittelmarkt (voraussichtlich Edeka) mit max. 1.400 m<sup>2</sup> VK eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 5,6 Mio. €** ermitteln. hiervon entfallen ca. 4,7 – 4,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,8 Mio. € auf das Nonfood-Sortiment.

Die **Flächenleistung liegt mit rd. 4.000 € / m<sup>2</sup> VK** am unteren Rand für einen Lebensmittelmarkt. Hier spiegelt sich das begrenzte Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale im betrieblichen Einzugsgebiet aber auch das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau in Völklingen (rd. 14 % unter dem Bundesdurchschnitt) wieder.

<sup>18</sup> Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Die Prognose ist als Maximalwert (i. S. der maximal möglichen Auswirkungen) zu interpretieren. Für den Lebensmittelmarkt wurde mit Blick auf die besondere Versorgungsfunktion (einziger Lebensmittelmarkt sowie abseitige Lage des Stadtteils Lauterbach ca. 8 – 10 km von den nächsten Versorgungsstandorten entfernt) ein **Marktanteil von max. 45 %** (vgl. hierzu auch Kapitel I., 4.) im Einzugsgebiet angesetzt. Noch höhere Marktanteile sind in Lauterbach selbst aber kaum realistisch, da weiterhin davon auszugehen ist, dass Teile der örtlichen Kaufkraft auch an andere Einkaufsstandorte (v. a. Geislautern „Am Hammergraben“ Geislautern, Kaufland in Völklingen-Wehrden, SB-Warenhaus Globus) abfließen werden.

Für „Streukunden“ wird unter Berücksichtigung der am Standort zu erwartenden Kundenzuflüsse aus Frankreich sowie gelegentliche Einkäufer von deutscher Seite (z. B. Pendler, Zufallskunden) ein Umsatzanteil von max. 40 % angenommen.

## 2. Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- ▀ die Attraktivität der einzelnen 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 in Lauterbach werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- ▀ Der neue Lebensmittelmarkt wird auf einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m<sup>2</sup> eine Umsatzleistung von ca. 5,6 Mio. € erzielen. Dabei entfallen ca. 4,7 – 4,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,8 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- ▀ Bei der Bewertung der Umsatzumverteilungen bleibt zu berücksichtigen, dass der nah und gut-Markt, der aktuell noch ein Teil der Kaufkraft im Einzugsgebiet an sich bindet, im Zuge der Eröffnung des neuen Lebensmittelmarktes geschlossen wird. Der nah und gut-Markt erwirtschaftet derzeit nach gutachterlicher Einschätzung einen Gesamtumsatz von mind. 1,6 Mio. €. Davon entfallen ca. 1,3 – 1,4 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,2 – 0,3 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort Lauterbach generiert und auch nach Umsetzung des Vorhabens vor-Ort durch den neuen Lebensmittelmarkt gebunden bleiben, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine Veränderungen ergeben werden.
- ▀ Nach Abzug der bestehenden Umsätze des nah und gut-Marktes bleibt ein Umsatzanteil von max. 4,0 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden kann. Davon entfallen ca. 3,4 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

- ///** Als Wettbewerber für den Lebensmittelmarkt 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 Völklingen wirksam werden. Ein Teil des Umsatzes wird aber auch an Standorten außerhalb der Stadt Völklingen (u. a. Großrosseln, Frankreich) umverteilungswirksam werden. Die genannten Umsatzumlenkungsquoten liegen an allen untersuchten Standorten deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle, ab der in der Regel negative städtebauliche Auswirkungen in den betrachteten zentralen Versorgungsbereichen nicht auszuschließen sind (vgl. Tabelle 6).

Im Detail sind um Untersuchungsraum folgende Umsatzumlenkungen zu erwarten:

**Tabelle 6: Zu erwartende Umsatzumlenkungen durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Lauterbach**

Wettbewerbsstandorte	Umsatz im Bestand in Mio. €.	Umsatzumlenkung in Mio. €	Umsatzumlenkung in %
Stadtteil Lauterbach	<< 1,0	n. n.	--
Stadtteil Ludweiler	5,2	0,2	4
Stadtteil Geislautern	21,0	1,2	6
sonstige Lagen im Völklinger Stadtgebiet (v. a. Kaufland in Wehrden, SB-Warenhaus Globus)	64,0	1,1	< 2
außerhalb des Stadtgebietes (v. a. Großrosseln)	21,0	0,2	< 2
Frankreich (u. a. Creutzwald, Carling, L'Hôpital)	--	0,7	--
<b>Umlenkung insgesamt</b>	--	<b>3,4</b>	--

GMA-Berechnung 2023; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

### 3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

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

- ///** Im **Stadtteil Lauterbach** wird das Vorhaben eine deutliche Verbesserung der Nahversorgungssituation erbringen. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sorgt für eine Versorgung mit den wichtigsten Gütern des täglichen Bedarfs – neben Lebensmitteln und Getränken auch Drogeriewaren, Heimtiernahrung und Haushaltswaren. Damit verkürzen sich die Einkaufswege für die örtliche Bevölkerung deutlich bzw. können zukünftig auch zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad absolviert werden. So kann das Vorhaben zur Verkehrsvermeidung beitragen. Gleichzeitig liegt das Vorhaben innerhalb des abgegrenzten Bereiches (Nahversorgungslage gemäß Interkommunaler Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung), so dass letztlich eine Stärkung der Ortsmitte von Lauterbach erfolgt.

- Der **Stadtteil Geislautern**, wo mit den Anbietern Edeka Lorenz, Aldi und Lidl am Sonderstandort „Am Hammergraben“ die direkten Wettbewerber zum Vorhaben zu finden sind, ist mit den höchsten Umverteilungsquoten (ca. 6 %) zur rechnen. Festzuhalten bleibt, dass die Lebensmittelmärkte als sehr leistungsfähig einzustufen sind. Eine Bestandsgefährdung der Märkte und damit eine Verschlechterung der Versorgungssituation in Geislautern ist auszuschließen.
- Im **Stadtteil Ludweiler** betrifft das Vorhaben in erster Linie den Norma-Markt in der Ortsmitte, die übrigen Betriebe (Lebensmittelhandwerk, Spezialanbieter) wären bereits weniger stark tangiert. Die Umverteilungsquote liegt bei ca. 4 %. Dies ist eine Größenordnung, die noch im Rahmen des wettbewerbsüblichen liegt. Der Discounter Norma verfügt mit < 800 m<sup>2</sup> nur über eine begrenzte Verkaufsflächengröße und ist auch hinsichtlich seines Ladenauftritts als nur noch bedingt zeitgemäß einzustufen. Daher bestehen aktuell Planungen, den Standort auf max. 1.100 m<sup>2</sup> VK zu erweitern und die Außenanlage neu zu ordnen. Mit der Umsetzung der Planung ist der Norma-Markt perspektivisch modern und damit auch wettbewerbsfähig aufgestellt. Mit einer Betriebsschließung infolge der Umsetzung des Vorhabens in Lauterbach ist nicht zu rechnen. Festzuhalten bleibt, dass es sich hier in erster Linie um die Rückholung bisher aus Lauterbach abfließender Kaufkraft und nicht um den aktiven Abzug der Kaufkraft aus Ludweiler an den Standort Lauterbach handelt. Wegen der abseitigen Lage des Standortes ist der geplante Lebensmittelmarkt in Lauterbach ist für die Bevölkerung von Ludweiler nicht relevant.
- Im **übrigen Völklinger Stadtgebiet** verteilen sich die Auswirkungen auf zahlreiche Wettbewerber und Standortlagen, so dass die Umverteilungswirkungen einzelbetrieblich auf einem sehr geringen Niveau liegen (< 2 %). Betroffen sind in erster Linie verkehrsgünstig gelegene Standorte sowie attraktive Großflächenstandorte (v. a. Kaufland in Völklingen-Wehrden bzw. das SB-Warenhaus Globus im Zentrum) die wegen ihrer Größe und dem Betriebstyp ein deutlich überörtliches Einzugsgebiet ansprechen, dass sich auch auf angrenzende Nachbarorte wie Wadgassen oder Bous bzw. die westlichen Stadtteile von Saarbrücken bezieht. Entsprechend sind diese Märkte als besonders leistungs- und wettbewerbsfähig einzustufen. Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind angesichts der geringen Höhe der Umverteilungsquoten aber eindeutig auszuschließen.
- Die Lebensmittelmärkte in **Großrosseln** (u. a. Rewe, Lidl, Aldi Süd) werden mit Blick auf die Distanz zum Standort bereits in geringerem Umfang von Umverteilungswirkungen betroffen sein. Die ausgelösten Umverteilungseffekte liegen bei ca. < 2 %. Eine Betriebsgefährdung ist angesichts der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen sowie in Anbetracht der besonderen Leistungsfähigkeit der Anbieter (profitieren stark von Kundenzuflüssen aus Frankreich) auszuschließen.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 0,6 Mio. € v. a. gegenüber den Lebensmittelmärkten im Untersuchungsraum und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in Völklingen 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.

**Zusammenfassend lässt sich festhalten**, dass die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Lauterbach zu Umverteilungen ggü. dem bestehenden Lebensmittelanbietern bzw. zu einer Schwerpunktverlagerung innerhalb des Stadtgebietes (Rückholung bisher in andere Stadtteile abfließender Kaufkraft) führen wird. Mit negativen städtebaulichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen (insbesondere Ludweiler) ist nicht zu rechnen. Das Vorhaben trägt vielmehr zu einer adäquaten wohnortnahen Grundversorgung in Lauterbach bei.

## VI. Raumordnerische Prüfung

Abschließend gilt es zu prüfen, ob die Planung den Vorgaben des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“ entspricht. Folgende Prüfkriterien sind hierfür relevant:

### 1. Konzentrationsgebot

Nach Ziel 42 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO – wie vorliegend der Fall – nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren des Saarlandes zulässig. In nicht-zentralen Gemeindeteilen („Nahbereich“) wie im Falle von Lauterbach ist die Versorgung der Bevölkerung auf die wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auszurichten (Z 41). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nach Ziel 42 nur in Ausnahmefällen in nicht-zentralen Gemeindeteilen zulässig, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnortnahen, örtlichen Grundversorgung dient und eine entsprechende Mantelbevölkerung, d. h. die für die Auslastung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen erforderliche Bevölkerungszahl, vorhanden ist.

Im vorliegenden Fall greift die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes. Der Stadtteil Lauterbach liegt dezentral ca. 12 km von der Völklinger Innenstadt entfernt. Die abseitige Lage bedingt einen schlechten Zugang zu leistungsfähigen Lebensmittelmärkten. Die nächstgelegenen Versorgungsstandorte liegen ca. 8 – 10 km entfernt (Ludweiler, Geislautern). Die Nahversorgungsstruktur in Lauterbach ist derzeit nur schwach ausgeprägt. Der bestehende nah & gut-Markt ist inzwischen veraltet und entspricht hinsichtlich der Verkaufsflächengröße nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt. Der Aufbau eines adäquaten und wohnortnahen Angebotes zur Nahversorgung ist in Lauterbach gefordert. Auch i. S. einer übergeordneten Zielsetzung wie Verkehrsvermeidung, Reduzierung CO<sub>2</sub>-Ausstoß usw. ist eine Stärkung der Nahversorgung in Lauterbach grundsätzlich wünschenswert.

Lauterbach zählt rd. 2.600 Einwohner. Damit ist am Standort grundsätzlich eine noch ausreichende Mantelbevölkerung für einen Lebensmittelmarkt vorhanden. Im speziellen Fall von Lauterbach ist wegen der Grenzlage zudem mit Umsatzzuflüssen aus Frankreich zu rechnen. Umsätze angrenzender Völklinger Stadtteilen oder umliegenden zentralen Orten sind zur Auslastung des großflächigen Lebensmittelmarktes nicht erforderlich.

**Die Zielvorgabe des LEP, hinsichtlich des Konzentrationsgebotes ist damit erfüllt.**

### 2. Kongruenzgebot

Nach Ziel 44 müssen sich großflächige Einzelhandelseinrichtungen bzgl. Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.

Das Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes erstreckt sich i. W. auf den Stadtteil Lauterbach. Darüber hinaus wird auf deutscher Seite kein regelmäßiges Einzugsgebiet erschlossen. Im speziellen Fall von Lauterbach ist allerdings wegen der unmittelbaren Grenzlage

mit einem erhöhten Streukundenanteil durch französische Kunden am Standort zu rechnen. Solche Austauschbeziehungen in grenznahen Bereichen mit den benachbarten lothringischen Städten und Gemeinden werden auch im LEP, Teilabschnitt „Siedlung“ (vgl. Kapitel 2.1.2) aufgeführt. Eine übermäßige Kaufkraftabschöpfung aus Frankreich (d. h. > 50 %) soll entsprechend den deutsch-französischen Konsultationen aber vermieden werden.

- // In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens ausschließlich auf die saarländische Seite des Marktgebietes bezieht und beziehen kann, da der LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, nur für das Saarland gilt. Die Bewertung des Kongruenzgebotes (Ziffer 44 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“) muss sich daher zwangsläufig auf die Verflechtungsbereiche der zentralen Orte saarländischer Seite beschränken. Für den nicht-zentralen Ortsteil Lauterbach bedeutet dies, dass der Lebensmittelmarkt auf saarländischer Seite keine wesentlich über den Stadtteil Lauterbach hinausgehende Versorgungsfunktion übernehmen darf.
- // Für die vorliegende Projektplanung bleibt festzuhalten, dass auf saarländischer Seite der weit überwiegende Teil des Umsatzes mit Kunden aus Lauterbach selbst generiert werden wird. Die Größe und Lage des Planobjektes (Solitärstandort mit max. 1.400 m<sup>2</sup> VK) lässt nicht auf eine über den „Nahbereich“<sup>19</sup> (d. h. grenznaher Raum v. a. Carling und L’Hôpital) hinausgehende Anziehungskraft des Standortes schließen.

**Tabelle 7: Umsatzherkunft**

Umsatzherkunft	Anteil in %
Umsatz mit Kunden aus Lauterbach (= Einzugsgebiet)	60
Umsatz mit Streukunden	40
<ul style="list-style-type: none"> <li>• davon französische Kunden (v. a. Carling, L’Hôpital)</li> <li>• davon deutsche Kunden (z. B. Pender, Zufallskunden)</li> </ul>	35 5
<b>Umsatz gesamt</b>	<b>100</b>

GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

**Eine Verletzung des Kongruenzgebotes gemäß Ziffer 44 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“ liegt somit nicht vor.**

### 3. Städtebauliches Integrationsgebot

Nach Ziel 46 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen Zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten. In Mittelzentren wie in der Stadt Völklingen sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in den Nebenzentren zulässig, sofern sie bezüglich Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.

<sup>19</sup> Der Begriff „Nahbereich“ wird hier i. S. des näheren Umfeldes verstanden und ist nicht identisch mit dem landesplanerisch definierten Nahbereich.

- // Der Standort liegt zentral im Stadtteil innerhalb des abgegrenzten Nahversorgungsbereiches gemäß Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung für den RV Saarbrücken. Es handelt sich somit um einen vorbildlich integrierten, wohnortnahen Standort, der sowohl zu Fuß und mit dem Rad aus den angrenzenden Wohnbereichen als auch mit dem ÖPNV und dem Pkw gut zu erreichen ist
- // Mit der Umsetzung der Planung kann in zentraler Lage ein zeitgemäßes Nahversorgungsangebot für den Stadtteil Lauterbach geschaffen werden. Die Nachnutzung innerörtlicher Potenzial- und Freiflächen entspricht zudem dem übergeordneten Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und trägt zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei.

**Die Vorgaben des LEP, Teilabschnitt Siedlung (Ziffer 46 städtebauliche Integrationsgebot) werden erfüllt.**

#### **4. Beeinträchtigungsverbot**

Nach **Ziffer 45 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“** dürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen.

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- // Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben (Neubau eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Lauterbach) nicht verletzt. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der Versorgungslagen im Untersuchungsraum sind infolge der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.
- // Von den Umsatzumverteilungen betroffen sind v. a. Wettbewerber im Völklinger Stadtgebiet. Die Umverteilungsquoten liegen bei max. 6 % im Stadtteil Geislautern (Sonderstandort Am Hammergraben mit Edeka, Aldi, Lidl) bzw. max. 4 % im Stadtteil Ludweiler. Der Norma-Markt in Ludweiler (Nahversorgungslage) ist nach der geplanten Modernisierung und Erweiterung als leistungs- und wettbewerbsfähig einzustufen, sodass nicht mit negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu rechnen ist. An sonstigen Standorten im Völklinger Stadtgebiet (v. a. Kaufland in Völklingen-Wehrden, SB-Warenhaus Globus in Völklingen-Mitte) sowie im Umland (v. a. Großrosseln) liegen die Umsatzumverteilungen auf einem wettbewerblichen Niveau (< 2 %). Mit negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist nicht zu rechnen.
- // Gleichzeitig bleibt an dieser Stelle festzuhalten, dass der Stadtteil Lauterbach aktuell keine angemessene Versorgung mit Lebensmittel und anderen nahversorgungsrelevanten Gütern aufweist. Das Vorhaben trägt somit entscheidend zu einer Sicherung der Nahversorgung in Lauterbach bei.

- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen im **Nichtlebensmittelbereich** werden ebenfalls zu keiner Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Verschlechterung der Nahversorgung führen. Hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen, da sich die Umsatzzumverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in der Gesamtbetrachtung nur sehr geringe Ausmaße annehmen werden.

**Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben nicht verletzt.**

## VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens											
Grundlagen											
<b>Planvorhaben / Planstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Hauptstraße (L 147) in Völklingen, Stadtteil Lauterbach.</li> <li>▪ städtebaulich integrierter Standort in der Ortsmitte; Nahversorgungslage gemäß Interkommunaler Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung für den RV Saarbrücken.</li> <li>▪ Geplant ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m<sup>2</sup> (Filialist mit standardisierten Sortimenten; voraussichtlich Edeka).</li> </ul>										
<b>Rechtsrahmen und Untersuchung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>										
<b>Standortrahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Makrostandort: Mittelzentrum Völklingen</li> <li>▪ Mesostandort: Stadtteil Lauterbach (nicht-zentraler Gemeindeteil); dezentrale Lage am Rande des Völklinger Stadtgebietes (rd. 12 km von der Innenstadt entfernt); Grenzlage zu Frankreich (Stadtteil ist mit der Gemeinde Carling (F) siedlungsräumlich zusammengewachsen).</li> <li>▪ In der Stadt Völklingen leben aktuell rd. 41.524 Einwohnern; Stadtteil Lauterbach rd. 2.606 Einwohner (ca. 6 % der Gesamtbevölkerung)</li> <li>▪ Die Versorgungsangebot in Lauterbach bleibt aktuell auf einen kleinen nah &amp; gut-Marktes, einen Getränkehandel (Tabac et Boissons Getränkemarkt Kreuz) sowie einen Kiosk am Grenzübergang zu Carling begrenzt. Der nah &amp; gut-Markt ist hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (&lt; 400 m<sup>2</sup>) und seines Marktauftrittes als nicht mehr zeitgemäß einzustufen.</li> <li>▪ Die nächstgelegenen Wettbewerbsstandorte liegen bereits ca. 8 – 10 km entfernt in Ludweiler (Norma) und Geislautern (Edeka, Aldi, Lidl); darüber hinaus sind im Völklinger Stadtgebiet alle gängigen Betriebstypen vertreten. Für die Versorgung in Lauterbach sind v. a. Großflächenstandorte bzw. Standorte in verkehrlich günstiger Lage relevant (u. a. Kaufland im Stadtteil Wehrden sowie SB-Warenhaus Globus in der Innenstadt)</li> </ul>										
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das regelmäßige Einzugsgebiet des Vorhabens beschränkt sich i. W. auf den Stadtteil Lauterbach selbst. Für die dortige Bevölkerung errechnet sich ein Kaufkraftpotenzial bei Nahrungs- und Genussmitteln von ca. 6,3 Mio. €.</li> </ul>										
<b>Umsatzerwartung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umsatzprognose (Lebensmittelmarkt mit max. 1.400 m<sup>2</sup> VK):</li> <li>▪ ca. 5,6 Mio. €, davon</li> <li>▪ ca. 4,7 – 4,8 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln</li> <li>▪ ca. 0,8 Mio. € mit Nonfood-Randsortimenten (v. a. Drogeriewaren und sonstige nahversorgungsrelevante Güter)</li> </ul>										
<b>Umsatzherkunft</b>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50px;">Lauterbach</td> <td style="text-align: right;">60 %</td> </tr> <tr> <td>Streuumsätze Saarland</td> <td style="text-align: right;">5 %</td> </tr> <tr> <td>Frankreich</td> <td style="text-align: right;">35 %</td> </tr> </table>	Lauterbach	60 %	Streuumsätze Saarland	5 %	Frankreich	35 %				
Lauterbach	60 %										
Streuumsätze Saarland	5 %										
Frankreich	35 %										
<b>Umsatzumverteilungseffekte in %</b>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50px;">Stadtteil Lauterbach</td> <td style="text-align: right;">--</td> </tr> <tr> <td>Stadtteil Ludweiler</td> <td style="text-align: right;">max. 4 %</td> </tr> <tr> <td>Stadtteil Geislautern</td> <td style="text-align: right;">max. 6 %</td> </tr> <tr> <td>übriges Völklinger Stadtgebiet</td> <td style="text-align: right;">&lt; 2 %</td> </tr> <tr> <td>außerhalb (u. a. Großrosseln)</td> <td style="text-align: right;">&lt; 2 %</td> </tr> </table>	Stadtteil Lauterbach	--	Stadtteil Ludweiler	max. 4 %	Stadtteil Geislautern	max. 6 %	übriges Völklinger Stadtgebiet	< 2 %	außerhalb (u. a. Großrosseln)	< 2 %
Stadtteil Lauterbach	--										
Stadtteil Ludweiler	max. 4 %										
Stadtteil Geislautern	max. 6 %										
übriges Völklinger Stadtgebiet	< 2 %										
außerhalb (u. a. Großrosseln)	< 2 %										

GMA-Zusammenstellung 2023

## Verzeichnisse

Seite

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage und zentralörtliche Struktur	13
Karte 2:	Siedlungsstruktur	14
Karte 3:	Mikrostandort „Hauptstraße“	18
Karte 4:	Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (Auswahl)	25

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	10
Tabelle 2:	Bevölkerungsentwicklung in der Region	15
Tabelle 3:	Zusammenfassung der wesentlichen Standortkriterien der Stadt Völklingen	15
Tabelle 4:	Eckpunkte zur Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln in Lauterbach	22
Tabelle 5:	Umsatzprognose (Lebensmittelmarkt mit max. 1.400 m <sup>2</sup> VK)	28
Tabelle 6:	Zu erwartende Umsatzzumlenkungen durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Lauterbach	30
Tabelle 7:	Umsatzherkunft	34

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Facetten der Nahversorgung	7
Abbildung 2:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2012 - 2022	8
Abbildung 3:	Städtebaulicher Entwurf	19

### Fotoverzeichnis

Foto 1:	Planstandort Hauptstraße	17
Foto 2:	Standortumfeld Warndt-Apotheke / Wohnen	17
Foto 3:	Hauptstraße Blickrichtung Nord	17
Foto 4:	Hauptstraße Blickrichtung Süd; ÖPNV-Haltepunkt „Köhlerstraße“	17
Foto 5:	nah & gut Lauterbach	21
Foto 6:	Innenraum (1)	21
Foto 7:	Innenraum (2)	21
Foto 8:	Innenraum (3)	21