

KURZFASSUNG

Interkommunale Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung für den Regionalverband Saarbrücken

Auftraggeber: Regionalverband Saarbrücken
FD60 - Regionalentwicklung und Planung
regionalentwicklung@rvsbr.de

Projektleitung: Dipl. Geogr. Monika Kollmar,
Niederlassungsleitung
Kirsten Marwede, M. Sc. Geogr.

Köln, im Juni 2017

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 nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0221 / 98 94 38 – 0
Telefax: 0221 / 98 94 38 - 19
E-Mail: office.koeln@gma.biz
Internet: www.gma.biz

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|--------------|
| I. Grundlagen | 4 |
| 1. Aufgabenstellung und Zielsetzung | 4 |
| 2. Methodische Vorbemerkungen | 5 |
| 3. Einzelhandelsuntersuchung in Abgrenzung zu Einzelhandelskonzepten | 6 |
| II. Analyseergebnisse | 8 |
| 1. Einzelhandelsbestand im Regionalverband Saarbrücken | 8 |
| 2. Vertiefende Untersuchung der Nahversorgungssituation | 13 |
| 3. Nachfragesituation im Regionalverband Saarbrücken | 20 |
| 4. Zentralitätskennziffern und Kaufkraftströme | 21 |
| III. Entwicklungsperspektiven | 24 |
| IV. Steuerung des Einzelhandels | 26 |
| 1. Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung im Regionalverband | 26 |
| 2. Standortkonzept | 27 |
| 2.1 Zentrale Versorgungsbereiche | 27 |
| 2.2 Standortstruktur im Regionalverband Saarbrücken | 29 |
| 3. Steuerung durch Sortimentslisten | 34 |
| Verzeichnisse | 38 |

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung

Der Regionalverband Saarbrücken umfasst neben dem Oberzentrum Saarbrücken die Grundzentren Friedrichsthal, Großrosseln, Heusweiler, Kleinblittersdorf, Püttlingen, Quierschied, Riegelsberg, Sulzbach / Saar sowie das Mittelzentrum Völklingen. In den vergangenen Jahren hat der Regionalverband einen tiefgreifenden Strukturwandel vom Niedergang des Bergbaus und der Montanindustrie hin zu den neuen Kernbranchen Informationstechnologie und der Automobilbranche erfahren. Der Regionalverband bildet das wirtschaftliche Zentrum des Saarlands und profitiert stark von der Nähe zu Frankreich. Neben zahlreichen Pendlern, die ihren Arbeitsplatz im Regionalverband haben, weisen v. a. die deutschen Grenzkommunen Kaufkraftzuflüsse aus den französischen Nachbarkommunen auf.

Trotz dieser grundsätzlich positiven Standortvoraussetzungen im Regionalverband sieht sich der stationäre Einzelhandel Problemen gegenüber. Der zunehmende Wettbewerb durch den Onlinehandel, Einzelhandelsplanungen außerhalb des Regionalverbandes und die Folgen des demographischen Wandels haben starken Einfluss auf die Einzelhandelsentwicklung in der Region. Um dem Wettbewerbsdruck und dem ständigen Strukturwandel im Einzelhandel zu begegnen, bedarf es einer nachhaltigen und abgestimmten Einzelhandelsentwicklung im Regionalverband Saarbücken.

Als Träger der gemeinsamen Flächennutzungsplanung seiner zehn Städte und Gemeinden beabsichtigt der Regionalverband Saarbrücken mit der vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung zunächst Informations- und Abstimmungslücken im Bereich des Einzelhandels und der Nahversorgung zu schließen. Die vorliegende Untersuchung soll einen ersten Überblick über die Einzelhandelsstruktur im Regionalverband geben und die Grundlage für ein mögliches interkommunales bzw. regionales Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept bilden. Darüber hinaus soll die Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung im Regionalverband Saarbrücken auch dazu dienen, eine interkommunale Strategie zur Abstimmung von Einzelhandelsvorhaben anzustoßen. Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, wurde daher im Jahr 2015 beauftragt, eine Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelssituation im Regionalverband durchzuführen.

Auftragsgemäß umfasst die Einzelhandelsuntersuchung nur die Städte und Gemeinden Friedrichsthal, Großrosseln, Heusweiler, Kleinblittersdorf, Sulzbach / Saar, Riegelsberg, Quierschied, Püttlingen und Völklingen – im Weiteren „Untersuchungsraum“ genannt. Die Landeshauptstadt Saarbücken hat im März 2014 ein eigenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Auftrag gegeben, das im Oktober 2015 beschlossen wurde. Die Ergebnisse dieses Zentrenkonzeptes sind in die vorliegende Untersuchung mit eingeflossen.

2. Methodische Vorbemerkungen

Die Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung im Regionalverband Saarbrücken stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Der GMA standen sekundärstatistische Daten des statistischen Bundesamtes, des statistischen Amtes des Saarlandes sowie der dem Regionalverband angehöri- gen Städte und Gemeinden zur Verfügung. Überwiegend wurde jedoch **primärstatistisches Da- tenmaterial** durch die GMA erfasst und ausgewertet:

- /// **Erfassung der Angebotssituation** durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen¹ aller Einzelhandelsbetriebe in Friedrichsthal, Großrosseln, Heuswei- ler, Kleinblittersdorf, Püttlingen, Quierschied, Riegelsberg, Sulzbach / Saar und Völk- lin- gen² im April 2015. Die Einzelhandelsdaten des Oberzentrums Saarbrücken wurden nachrichtlich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt ent- nommen.
- /// Zudem wurde eine **Aufnahme der Erdgeschossnutzungen** in den Innenstädten / Orts- kernern und Ortsteil- / Stadtteilkernen (z. B. Gastronomie, Dienstleistungen) durchge- führt und in diesem Zusammenhang auch leerstehende Ladeneinheiten erfasst.
- /// Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der GMA auch die **städtebaulichen Rahmenbedingungen** der verschiedenen Einzelhandelslagen im Re- gionalverband analysiert und bewertet. Ein besonderer Fokus lag dabei auf den zent- ralen Lagen.
- /// Darüber hinaus wurde zur Darstellung der Kaufkraftströme, zur Einschätzung der Ein- kaufs- und Verbrauchsgewohnheiten sowie zur Bewertung des Einzelhandelsstandor- tes eine **Kundenbefragung** an insgesamt 33 Standorten³ im Regionalverband sowie ei- nem Standort in Grosbliederstroff durchgeführt. Dabei wurden über 2.000 persönliche Interviews geführt.

¹ Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Ver- käufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflä- chen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

² verbandsangehörige Städte und Gemeinden ohne Landeshauptstadt Saarbrücken, im Folgenden „Unter- suchungsraum“ genannt

³ inkl. vorhandener Wechselstandorte

/// Ferner fand eine intensive Abstimmung mit den einzelnen Städten und Gemeinden im Regionalverband (Einzelgespräche, Fachkonferenz Planung) sowie in Form von Fachgesprächen mit dem Ministerium für Inneres und Sport (Landesplanungsbehörde) und der Industrie- und Handelskammer des Saarlandes statt.

3. Einzelhandelsuntersuchung in Abgrenzung zu Einzelhandelskonzepten

Im Rahmen der Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung sollen Grundlagendaten über die Einzelhandelsstruktur im Regionalverband Saarbrücken erfasst und bewertet und mögliche Entwicklungspotenziale aufgezeigt werden. Hierbei erfolgt auch ein Vorschlag für eine sog. Sortimentsliste und eine Standortstruktur im Regionalverband. Die Studie dient somit als Grundlage für ein mögliches interkommunales bzw. regionales Zentren- und Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzept auf der Ebene des Planungsverbandes.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht grundsätzlich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamt-räumlicher Ebene und gehört zu den Standardinstrumenten im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung bei den jeweils zuständigen Planungsträgern. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar. Erst durch einen Beschluss des jeweiligen Gremiums (hier: Stadt- / Gemeinderat oder Kooperationsrat) wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen. Durch Einzelhandelskonzepte werden Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung erarbeitet. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert:

/// Ein **Standortkonzept** dient als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in eine Zentren- und Standortstruktur. Des Weiteren werden sog. zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB und der BauNVO festgelegt und räumlich abgegrenzt.

/// Das **Sortimentskonzept** bildet die branchenbezogene Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandels assortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen.

In den vergangenen Jahren wurden vermehrt auch **interkommunale bzw. regionale Konzepte** erstellt, auch wenn die Planungshoheit für die vorbereitende Bauleitplanung nicht formell bei einem interkommunalen Zusammenschluss liegt, wie es im Regionalverband beim Kooperationsrat der Fall ist. Vor dem Hintergrund der wachsenden Betriebsgrößen im Einzelhandel und der Anzahl der Betriebe, die aufgrund Ihrer Größe und Sortimentsstruktur über die eigene Standortkommune hinaus Auswirkungen generieren können, hat der Abstimmungsdruck zwischen Städten und Gemeinden in einer Region zugenommen. Auch die Zunahme des Onlinehandels in verschiedenen Branchen und die veränderten demographischen Strukturen (u. a. Bevölkerungsrückgang, Überalterung der Bevölkerung) stellen Kommunen vor neue Herausforderungen. Um Konflikte bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben zwischen Kommunen zu verhindern, werden diese interkommunale bzw. regionale Einzelhandelskonzepte erstellt, mit denen ein überörtlicher Konsens erzielt und eine regional und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung an geeigneten Standorten unterstützt werden soll. Bei Planungsverbänden, die per se für die Allokation der Flächennutzungen zuständig sind, gehört dieses Werkzeug bereits seit Jahren zu den Standard- bzw. quasi Pflichtinstrumenten, damit die relevanten Standortentscheidungen auf dieser Ebene entsprechend eine sachlich fundierte und legitimierte Grundlage besitzen.

Das vorliegende **Einzelhandelsgutachten** für den Regionalverband Saarbrücken stellt zunächst eine informelle Informationsgrundlage dar. Für die Umsetzung einer interkommunalen Strategie bedarf es jedoch gemeinsam formulierter Ziele zur weiteren Entwicklung des Einzelhandels in den Städten und Gemeinden des Regionalverbandes. Die Einzelhandelsuntersuchung soll hierbei als erster Schritt für die mögliche Erarbeitung einer gemeinsamen Strategie in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung dienen. Daher werden im Rahmen der Untersuchung auch Vorschläge für eine Standortstruktur und Sortimentsliste erarbeitet, die jedoch noch keine rechtliche Bindungswirkung entfalten. In das Einzelhandelsgutachten sind die Ergebnisse des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken eingeflossen, das am 13.10.2015 vom Saarbrücker Stadtrat beschlossen wurde. Im Gegensatz zu den für den Untersuchungsraum vorliegenden Empfehlungen handelt es sich demnach bei dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Saarbrücken um ein kommunales Entwicklungskonzept gemäß § 11 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

II. Analyseergebnisse

Im Rahmen der Analyse wurde im Regionalverband im April 2015 durch GMA-Mitarbeiter eine Vollerhebung des Einzelhandels im Verbandsgebiet durchgeführt⁴, um somit die Einzelhandelssituation je Kommune darstellen zu können. Auf der anderen Seite wurde das Kaufkraftpotenzial für den stationären Einzelhandel auf Basis der Einwohnerzahlen und des lokalen Kaufkraftkoeffizienten⁵ berechnet und mit den erhobenen Einzelhandelsdaten in Bezug gesetzt.

1. Einzelhandelsbestand im Regionalverband Saarbrücken

Für den Regionalverband Saarbrücken lassen sich folgende Kennzahlen festhalten:

- /// Insgesamt umfasst der Regionalverband **1.939 Einzelhandelsbetriebe** mit einer **Verkaufsfläche** von ca. 556.430 m².
- /// Davon entfallen im Regionalverband auf den **kurzfristigen Bedarf**⁶ insgesamt 1.027 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 208.870 m². Insbesondere die Grundzentren im Regionalverband weisen überwiegend einen Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich auf (v. a. durch Lebensmittelmärkte).
- /// Der **mittelfristige Bedarfsbereich**⁷ umfasst rd. 436 Einzelhandelsbetriebe mit rd. 155.960 m² Verkaufsfläche. Hier weist v. a. das innenstadtprägende Sortiment Bekleidung hohe Verkaufsflächenanteile auf (rd. 18 %). Dieser Wert wird v. a. durch die Angebotsstrukturen im Oberzentrum Saarbrücken bedingt. Darüber hinaus sind – wenn auch deutlich untergeordnet – im Mittelzentrum Völklingen (rd. 3.530 m²) und in den Grundzentren Sulzbach / Saar, Püttlingen und Großrosseln (jeweils rd. 2.000 m²) umfassendere Verkaufsflächen im Sortiment Bekleidung vorhanden.

⁴ Auftragsgemäß ohne die Landeshauptstadt Saarbrücken. Die Daten der Landeshauptstadt wurden nachrichtlich ergänzt, Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015.

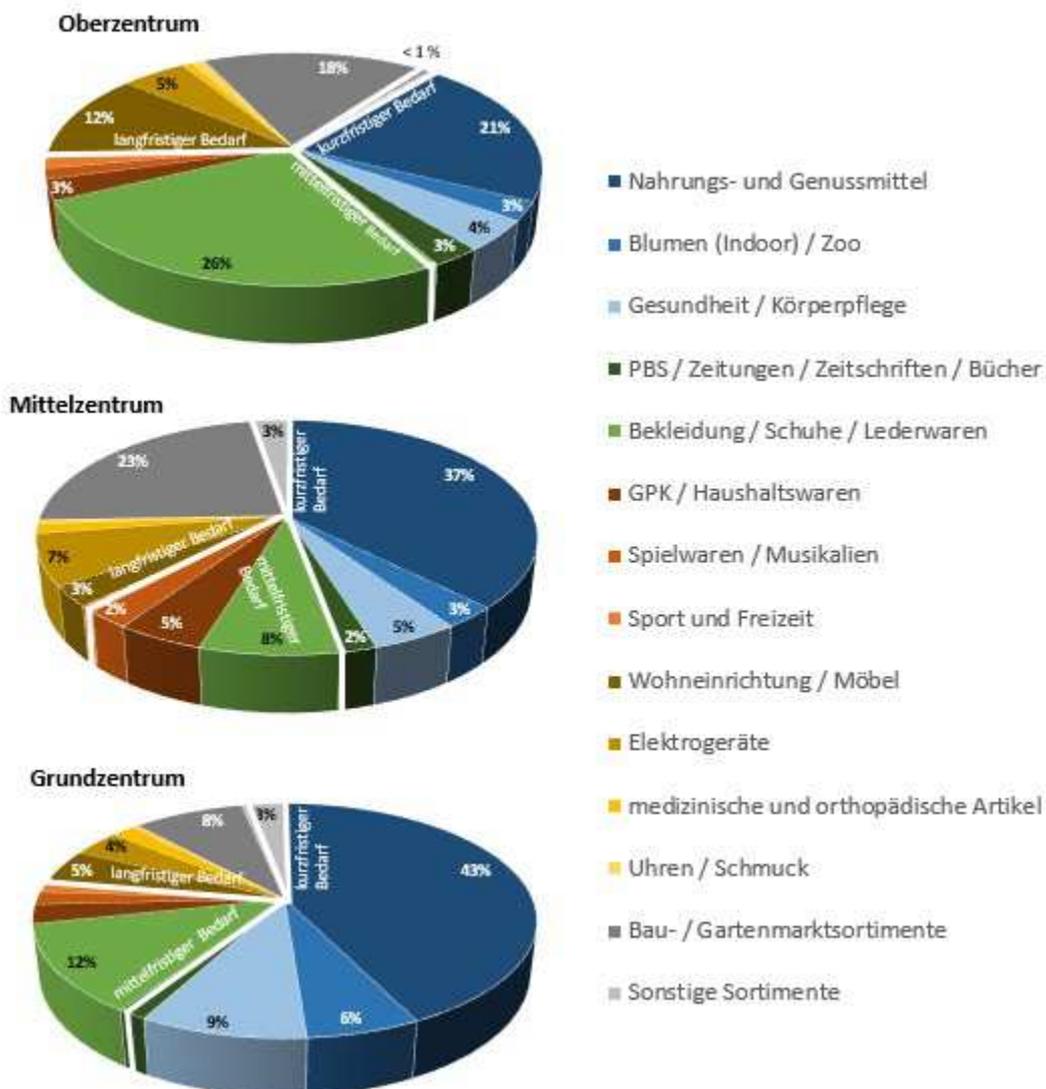
⁵ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research: Werte über 100,0 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin. Im Regionalverband liegen die Kaufkraftkoeffizienten zwischen 86,3 in der Stadt Völklingen und 104,2 in der Gemeinde Riegelsberg.

⁶ Kurzfristiger Bedarf: Güter, die von den Verbrauchern i. d. R. unmittelbar nach dem Kauf ver- oder gebraucht werden; dazu zählen u. a. Nahrungs- und Genussmittel, Blumen (Indoor) / zoologischer Bedarf, Gesundheit / Körperpflege, Zeitungen / Zeitschriften.

⁷ Mittelfristiger Bedarf: Waren, die der Verbraucher periodisch nachfragt, jedoch nicht dauerhaft nutzt, u. a. zählen dazu Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren, Spielwaren und Sportartikel.

/// Auf den **langfristigen Bedarfsbereich**⁸ entfallen 444 Betriebe mit rd. 185.590 m² Verkaufsfläche⁹. Hier vereinen v. a. das Baumarkt- (rd. 57.400 m²) und Gartenmarktsortiment (rd. 36.100 m²) hohe Verkaufsflächen auf sich, die sowohl im Oberzentrum Saarbrücken, im Mittelzentrum Völklingen und im Grundzentrum Heusweiler durch flächenextensive Einzelhandelsformen vertreten sind.

Abbildung 1: Verkaufsflächenanteil je Bedarfsbereich



Sonstige Sortimente = Aktionswaren, Erotikartikel, Second-Hand, Kinderwagen / GMA-Darstellung 2017

/// Die **größte Einzelhandelbedeutung** im Regionalverband weist erwartungsgemäß das Oberzentrum Saarbrücken mit rd. 61 % der Betriebe und rd. 71 % der Gesamtverkaufs-

⁸ Langfristiger Bedarf: Güter, die vom Verbraucher i. d. R. für einen längerfristigen Zeitraum angeschafft werden. Auf diese Bedarfsgruppe entfallen u. a. Wohneinrichtung / Möbel, Elektrogeräte, Bau- und Gartenmarktsortimente.

⁹ Darüber hinaus sind 32 Betriebe mit rd. 5.990 m² Verkaufsfläche den sonstigen Sortimenten zuzuordnen (z. B. Aktionswaren, Erotikartikel, Second-Hand, Kinderwagen).

fläche auf. Das Mittelzentrum Völklingen verfügt über rd. 11 % der Betriebe und Verkaufsfläche, während die Grundzentren im Regionalverband eine deutlich untergeordnete Einzelhandelsbedeutung aufweisen (vgl. Karte1).

/// Durchschnittlich sind im Regionalverband rd. 5,9 Einzelhandelsbetriebe je 1.000 Einwohner vorhanden, wobei das Oberzentrum auch bezogen auf die Einwohnerzahl die größte Ausstattung aufweist (6,6 Betriebe je 1.000 Einwohner). Über die geringste **Betriebsausstattung** je Einwohner verfügen die Grundzentren Riegelsberg, Sulzbach / Saar und Quierschied (rd. 4,2 – 4,7 Einzelhandelsbetriebe je 1.000 Einwohner).

Bei der Betrachtung der **Verkaufsflächenausstattung** je 1.000 Einwohner wird deutlich, dass neben Saarbrücken und Völklingen auch den Grundzentren Großrosseln (rd. 1.144 m²), Kleinblittersdorf (rd. 1.126 m²) und Heusweiler (rd. 1.088 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner) eine größere Bedeutung zukommt. Dies spiegelt sich auch in den **durchschnittlichen Betriebsgrößen** in den drei Kommunen wider, die höher liegen, als in den anderen Grundzentren im Regionalverband. In Heusweiler wird die höhere Verkaufsflächenausstattung bzw. die größere durchschnittliche Betriebsgröße v. a. durch die flächenextensiven Anbieter am Bahnhof (u. a. Hela Baupark) beeinflusst. Die Grundzentren Großrosseln und Kleinblittersdorf profitieren aufgrund ihrer direkten Grenzlage zu Frankreich von Kaufkraftzuflüssen insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich, welches die Ansiedlung von filialisierten Fachmarktangeboten bzw. großflächigen Supermärkten bzw. Discountern begünstigt hat (vgl. Tabelle 1).

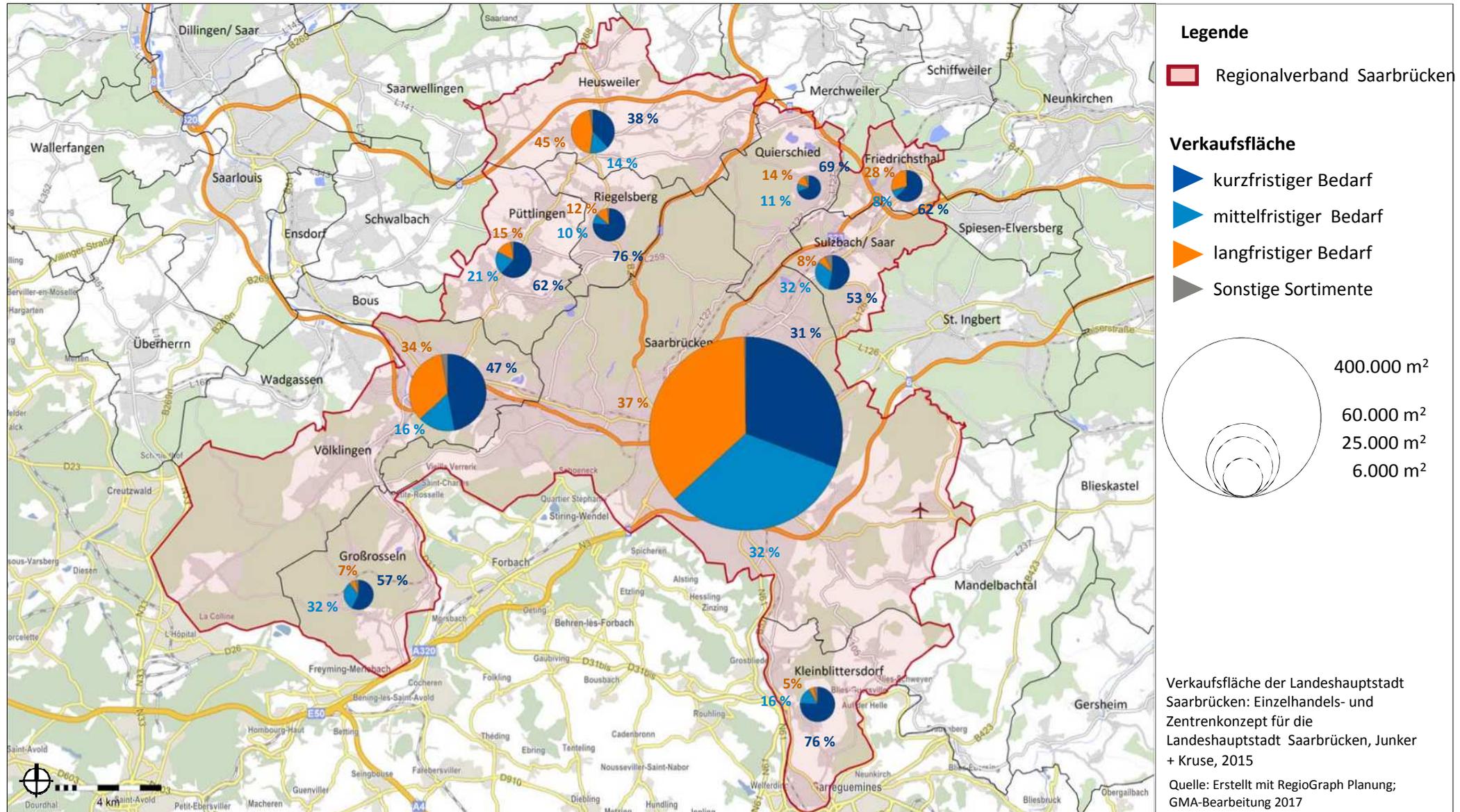
Tabelle 1: Einzelhandelsbestand nach Städten und Gemeinden

| Daten | Friedrichs- thal | Groß- rosseln | Heus- weiler | Klein- blittersdorf | Püttlingen | Quierschied | Riegelsberg | Sulzbach / Saar | Völklingen | Saarbrü- cken* | Summe |
|----------------------|--|------------------|-----------------|------------------------|------------|-------------|-------------|--------------------|------------|-------------------|---------|
| Einwohner | 10.358 | 8.110 | 18.343 | 11.424 | 18.640 | 13.275 | 14.720 | 16.645 | 39.604 | 180.060 | 331.179 |
| Anzahl der Betriebe | Gesamt | 59 | 41 | 81 | 61 | 100 | 62 | 62 | 75 | 211 | 1.187 |
| | Anteil im Regionalverband in % | 3 | 2 | 4 | 3 | 5 | 3 | 3 | 4 | 11 | 61 |
| | Kurzfristiger Bedarf | 35 | 24 | 43 | 43 | 53 | 39 | 41 | 42 | 122 | 585 |
| | Mittelfristiger Bedarf | 10 | 12 | 13 | 7 | 20 | 7 | 8 | 15 | 35 | 309 |
| | Langfristiger Bedarf | 14 | 5 | 22 | 10 | 25 | 10 | 11 | 16 | 43 | 288 |
| | Sonstige Sortimente** | - | - | 3 | 1 | 2 | 6 | 2 | 2 | 11 | 5 |
| | Anzahl der Betriebe je 1.000 Einwohner | 5,7 | 5,1 | 4,4 | 5,3 | 5,4 | 4,7 | 4,2 | 4,5 | 5,3 | 6,6 |
| Verkaufsfläche | Gesamt in m ² | 10.345 | 9.275 | 19.965 | 12.865 | 13.660 | 6.020 | 11.360 | 12.525 | 62.910 | 397.500 |
| | Anteil im Regionalverband in % | 2 | 2 | 4 | 2 | 2 | 1 | 2 | 2 | 11 | 71 |
| | Kurzfristiger Bedarf in m ² | 6.430 | 5.310 | 7.575 | 9.775 | 8.455 | 4.180 | 8.675 | 6.685 | 29.680 | 122.100 |
| | Mittelfristiger Bedarf in m ² | 855 | 2.990 | 2.830 | 2.020 | 2.835 | 640 | 1.100 | 3.970 | 9.820 | 128.900 |
| | Langfristiger Bedarf in m ² | 2.930 | 650 | 9.040 | 640 | 2.025 | 835 | 1.365 | 1.015 | 21.685 | 145.400 |
| | Sonstiger Bedarf in m ² | 130 | 325 | 520 | 430 | 345 | 365 | 220 | 855 | 1.725 | 1.100 |
| | Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner in m ² | 999 | 1.144 | 1.08 8 | 1.126 | 733 | 453 | 772 | 752 | 1.588 | 2.208 |
| | Ø Verkaufsfläche je Be- trieb in m ² | 175 | 226 | 246 | 211 | 137 | 97 | 183 | 167 | 298 | 335 |
| Bruttoumsatzleistung | 34,6 | 37,8 | 65,5 | 51,7 | 52,6 | 24,8 | 44,2 | 46,7 | 217,4 | 1.320,1 | 1.895,4 |

* Die Daten der Landeshauptstadt wurden nachrichtlich ergänzt, Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015

** Sonstige Sortimente = Aktionswaren, Erotikartikel, Second-Hand, Kinderwagen / GMA-Zusammenstellung 2017

Karte 1: Verkaufsfläche nach Städten und Gemeinden im Regionalverband



2. Vertiefende Untersuchung der Nahversorgungssituation

Die wesentlichen Sortimente der Nahversorgung stellen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege (Drogerie- / Apothekerwaren) dar.

Im Regionalverband Saarbrücken ist **quantitativ** eine gute Nahversorgungsausstattung festzustellen. Dies wird belegt durch die positive Zentralität im kurzfristigen Bedarfsbereich von insgesamt 110 % im Regionalverband (vgl. Tabelle 3). Insgesamt sind im Regionalverband im kurzfristigen Bedarfsbereich 1.027 Einzelhandelsbetriebe mit rd. 208.865 m² Verkaufsfläche ansässig.

Eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung übernehmen die 119 **Lebensmittelmärkte**¹⁰. Inklusive der Lebensmittelangebote in Mehrbranchenbetrieben (insb. in Kaufhäusern, Drogeriemärkten) sind insgesamt rd. 148.570 m² Verkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden. Als Magnetbetriebe der Nahversorgung sind die 50 Supermärkte und 63 Discounter¹¹ besonders hervorzuheben. Dabei zeigt sich, dass die Discounter von der Betriebsanzahl mit 53 % in der Mehrheit sind, während die Verkaufsfächenaufteilung zwischen allen zentralen Trägern der Nahversorgung nahezu ausgeglichen ist (vgl. Abbildung 2 und 3).

Abbildung 2: Betriebstypen im Lebensmittelhandel nach Anzahl

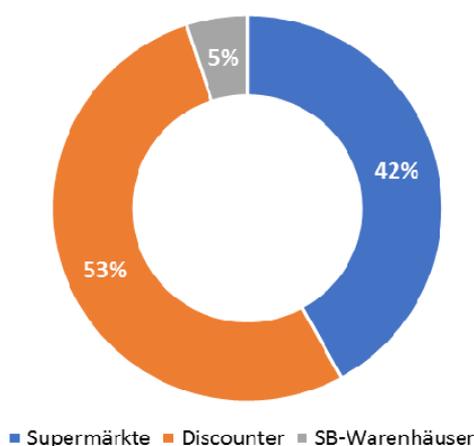
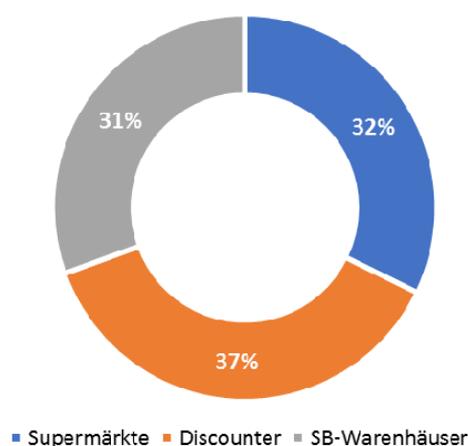


Abbildung 3: Betriebstypen im Lebensmittelhandel nach Verkaufsfläche



GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Die durchschnittlichen Verkaufsflächengrößen der Lebensmittelsupermärkte und -Discounter liegen im Regionalverband i. d. R. über den bundesdeutschen Werten, was als Indiz für ein prinzipiell leistungsfähiges und über den Gesamtbestand hinweg modernes Nahversorgungsnetz interpretiert werden kann (vgl. Tabelle 2). So weisen bei den Supermärkten rd. 66 % der Betriebe eine Verkaufsfläche über 800 m² auf, bei den Discountern sind es rd. 65 %. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich in den verdichteten Räumen wie bspw. auch in Saarbrücken und Völklingen aufgrund

¹⁰ Supermärkte, Discounter und ethnische Anbieter ab 400 m² Verkaufsfläche, SB-Warenhäuser.

¹¹ Jeweils über 400 m² Verkaufsfläche.

der begrenzten baulichen Möglichkeit Einheiten halten, die jedoch aufgrund ihrer hoch- verdichteten Einzugsgebiete stark von den Einwohnerzahlen im direkten Umfeld profitieren. Lebensmittelmärkte in eher ländlichen Räumen weisen deutlich geringe Einwohnerzahlen in ihren Einzugsbereichen auf und zielen mit ihrer größeren Verkaufsfläche stärker auf Autokunden ab, die höhere Beträge je Einkauf umsetzen. Insgesamt verfügen alle Städte und Gemeinden demnach vor dem Hintergrund ihrer Siedlungsstruktur über ein leistungsfähiges Lebensmittelangebot.

Die vergleichsweise geringe durchschnittliche Verkaufsflächengröße der Supermärkte im Mittelzentrum Völklingen ist zu einem – ähnlich wie Saarbrücken – auf verschiedene ethnische Lebensmittelmärkte zurückzuführen, die zwar eine i. d. R. geringere Verkaufsfläche aufweisen, aber dennoch eine wichtige Funktion bei der Versorgung der Bevölkerung einnehmen. Zum anderen ist dies auch auf kleinteilige Betriebsgrößenstrukturen bei einigen konventionellen Supermärkten (v. a. Edeka in Ludweiler, Wasgau in Heidstock) zurückzuführen. Diese liegen jedoch nahezu vollständig an städtebaulich begrüßenswerten und für die wohnortnahe Versorgung wichtigen Standorten. Die Bestandsicherung der Anbieter in den Ortskernen / Innenstädten bzw. Ortsteilkernen / Stadtteilkernen ist insbesondere von hoher Bedeutung, da diese eine Frequenz erzeugen, die auch für den weiteren hier ansässigen kleinteiligen Einzelhandel und die sonstigen ergänzende Nutzungen (u. a. Gastronomie, Dienstleistungen) maßgeblich ist. Ziel ist es auch im Bereich der Nahversorgung die Bestandssicherung in den Innenstädten bzw. Ortskernen zu forcieren, um auch zukünftig attraktive Zentren zu erhalten. Darüber hinaus kann durch die Ergänzung des vorhandenen Angebotes mit weiteren kleinteiligen Einzelhandelsangeboten bzw. Spezialanbieter und ergänzenden Komplementärnutzungen (u. a. Dienstleistungen, Gastronomie) die Attraktivität der Zentren erhöht werden.

Vereinzelte ist darüber hinaus im Regionalverband auf kleinere Lebensmittelsupermärkte zwischen 400 – 600 m² Verkaufsfläche in den Orts- bzw. Stadtteilen hinzuweisen (bspw. Bliestal-Markt in Kleinblittersdorf-Bliesransbach, Nah & Gut in Heusweiler-Holz), die zwar vergleichsweise geringe Verkaufsflächengrößen aufweisen, aber dennoch eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner, sogar über Ortsteilgrenzen hinweg, einnehmen.

Tabelle 2: Durchschnittliche Verkaufsflächengröße zentraler Träger der Nahversorgung

| Betriebstyp | Supermarkt | Discounter |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Friedrichsthal | rd. 1.280 m ² | rd. 1.030 m ² |
| Großrosseln | rd. 1.250 m ² | rd. 1.035 m ² |
| Heusweiler | rd. 1.200 m ² | rd. 1.170 m ² |
| Kleinblittersdorf | rd. 950 m ² | rd. 940 m ² |
| Püttlingen | rd. 1.350 m ² | rd. 1.060 m ² |
| Quierschied | rd. 1.010 m ² | rd. 800 m ² |
| Riegelsberg | rd. 1.750 m ² | rd. 1.060 m ² |
| Sulzbach | rd. 1.080 m ² | rd. 920 m ² |
| Völklingen | rd. 820 m ² | rd. 940 m ² |
| Saarbrücken | rd. 1.080 m ² | rd. 800 m ² |
| Regionalverband gesamt | rd. 990 m ² | rd. 870 m ² |
| Deutschland | rd. 975 m ² | rd. 771 m ² |

GMA-Darstellung 2017; Quelle Deutschland: EHI Köln; in: handelsdaten aktuell 2016. Die Daten der Landeshauptstadt wurden nachrichtlich ergänzt, Auswertung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Thema Nahversorgung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im **Lebensmittelsegment** grundsätzlich sowohl qualitativ als auch quantitativ eine gute Versorgungssituation in den einzelnen Städten und Gemeinden vorhanden ist.

Im Regionalverband ist auf verschiedene Nahversorgungs- bzw. Lebensmittelstandorte (vgl. Karte 2) hinzuweisen, die zwar einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung liefern, aber nicht die Qualität und Angebotsvielfalt eines zentralen Versorgungsbereiches¹² aufweisen:

- Die sogenannten **Nahversorgungsstandorte** können aufgrund eines geringen Besatzes, fehlender Entwicklungsmöglichkeiten oder des Fehlens von ergänzenden Komplementärnutzungen nicht als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Gleichzeitig besitzen sie aber aufgrund der integrierten Lage, der ansässigen Nutzungen (Lebensmittelmarkt, kleinteiliger Einzelhandel, ergänzende Dienstleistungen und Gastronomie) eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung.
- Als **Grundversorgungsstandorte in nicht integrierter Lage** werden die Anbieter bezeichnet, die keine direkte wesentliche Anbindung an Wohngebiete aufweisen.
- Als **Ergänzungsstandort (nahversorgungsrelevant)** werden Standorte bezeichnet, an denen ein oder mehrere großflächige Lebensmittelbetriebe ansässig sind, die einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung einnehmen und eine lokale und z. T. auch regionale Versorgungsbedeutung übernehmen. Das Standortumfeld dieser Lagen

¹² vgl. Kapitel IV. 2

ist jedoch nicht vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt oder sie befinden sich am Siedlungsrand.

Einen Überblick über die räumliche Verteilung der Märkte gibt sich darüber hinaus Karte 3. Aufgrund der topografischen und siedlungsstrukturellen Situation im Regionalverband ist in verschiedenen Siedlungsbereichen auf Versorgungslücken hinzuweisen¹³. Dies betrifft v. a. die stark ländlich geprägten und einwohnerschwachen Stadt- und Ortsteile in den Grundzentren, aber auch periphere Stadtteile im Mittelzentrum Völklingen wie auch im Oberzentrum Saarbrücken. In Stadt- und Ortsteilen, die nur ein geringes Bevölkerungspotenzial aufweisen oder derzeit über keine Versorgungsstrukturen verfügen, ist die Versorgung durch alternative Nahversorgungsangebote (bspw. Bürgerladen, Ladengemeinschaften, soziale Projekte, rollende Verkaufswagen, Zustelldienste) zu verfolgen.

Im Sortiment **Gesundheit / Körperpflege** sind in den Grundzentren nur vereinzelt Fachmärkte ansässig, obwohl in fast allen Kommunen ein ausreichender Bevölkerungsbesatz vorhanden ist. Größere Drogeriemärkte (ab 300 m² Verkaufsfläche) sind nur in Heusweiler, Riegelsberg, Kleinblittersdorf, Sulzbach / Saar und Großrosseln vorhanden. Häufig wird die Nachfrage im Untersuchungsraum über die Randsortimente der Lebensmittelmärkte und Parfümerien gedeckt. Grundsätzlich ist daher in den Städten und Gemeinden des Untersuchungsraums, insbesondere dann, wenn derzeit kein Drogeriemarkt vorhanden ist, noch ein gewisser Nachholbedarf für Drogeriewaren festzustellen. Die Umsatzerwartungen der Drogeriefachmärkte in Deutschland liegen jedoch oft höher, als die noch ungebundene Kaufkraft in den bisher unterversorgten Grundzentren. Neuansiedlungen gehen somit häufig mit Kaufkraftzuflüssen aus umliegenden Städten und Gemeinden einher. Aufgrund der räumlichen Nähe der grenznahen Kommunen zu Frankreich sind auch im Sortiment Drogeriewaren erhebliche Kaufkraftzuflüsse durch französische Kunden festzustellen. In Bezug auf die Städte und Gemeinden, die bisher keinen Drogeriefachmarkt aufweisen, ist auch zu berücksichtigen, dass die ansässigen Lebensmittelmärkte mit ihren Drogeriewarenrandsortimenten einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung leisten.

¹³pw. bs Maybach (Friedrichsthal), Ortsteile von Großrosseln, Eiweiler, Kutzhof, Niedersalbach, Obersalbach-Kurhof und Wahlschied (Heusweiler), Auersmacher, Sitterswald (Kleinblittersdorf), Fischbach (Quierschied), Walpershofen (Riegelsberg), Brefeld, Hühnerfeld und Schnappach (Sulzbach), Fürstenhausen-Süd, Fenne und Wehrden (Völklingen)

Karte 2: Standorte der Nahversorgung im Regionalverband Saarbrücken

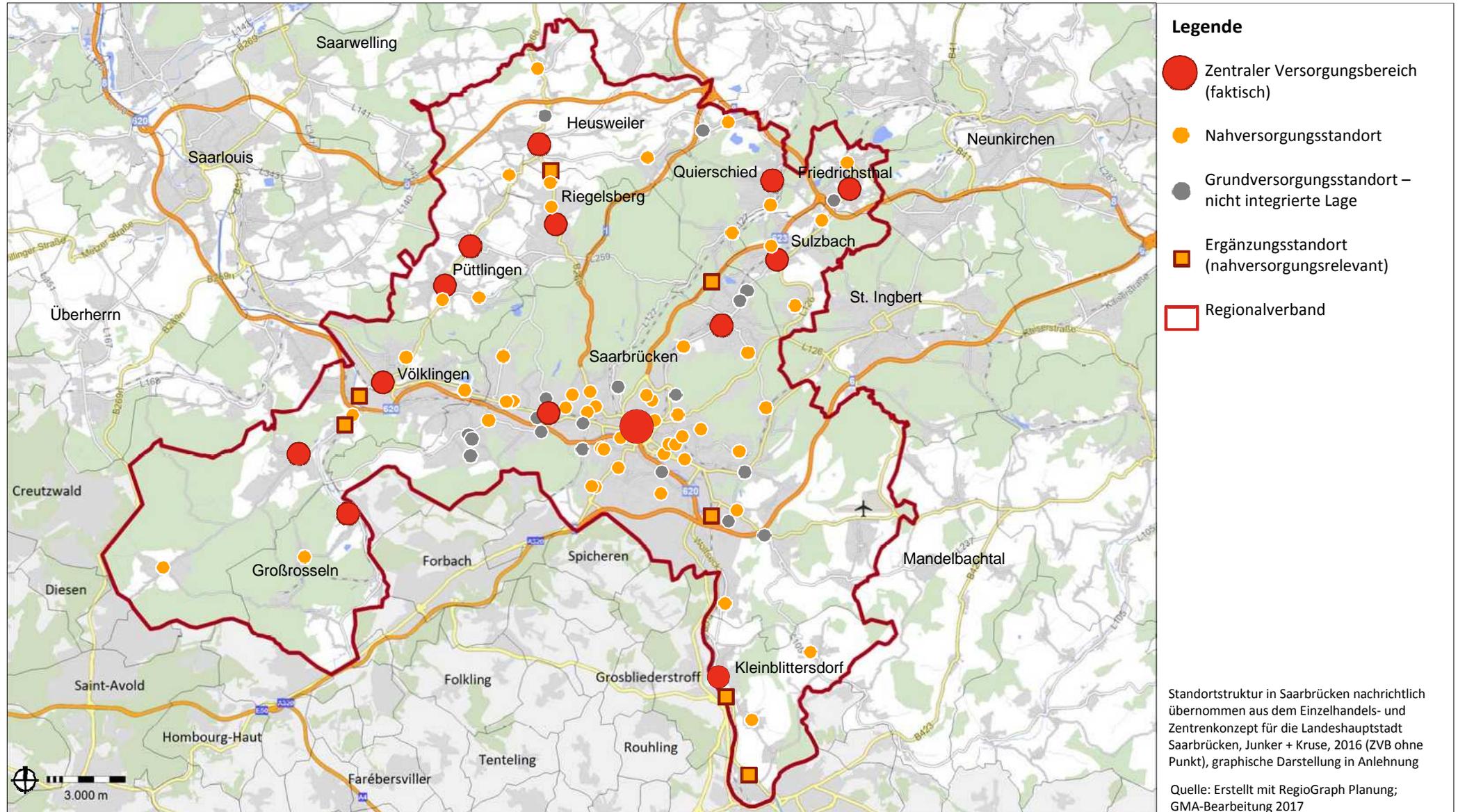


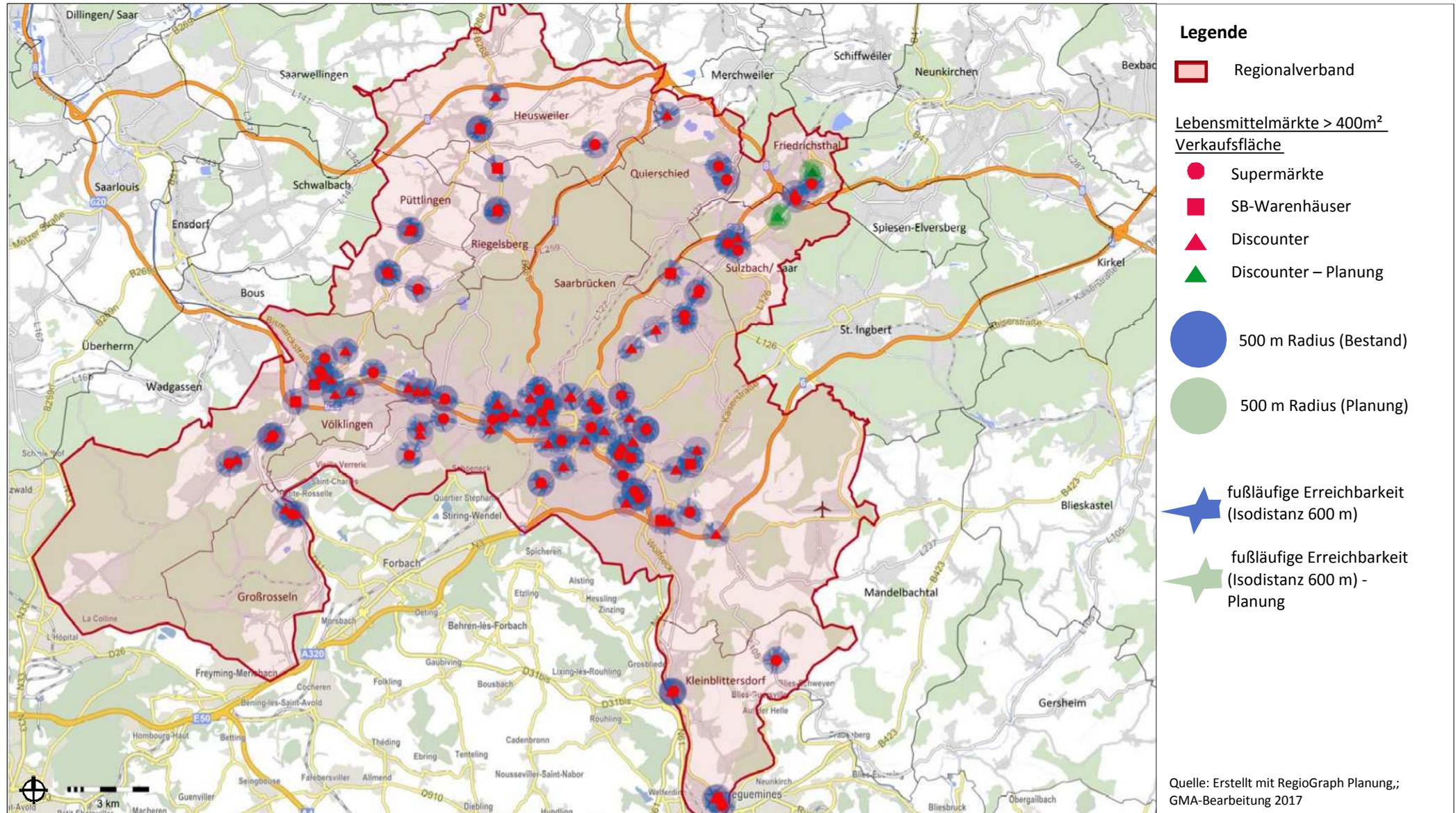
Tabelle 3: Einzelhandelsbestand im kurzfristigen Bedarfsbereich nach Städten und Gemeinden

| Daten | | Friedrichs- thal | Groß- rosseln | Heuswei- ler | Kleinblit- tersdorf | Püttlingen | Quiers- chied | Riegels- berg | Sulzbach | Völklingen | Saarbrü- cken* | Insges- amt |
|----------------------------------|--|---------------------|------------------|-----------------|------------------------|------------|------------------|------------------|----------|------------|-------------------|----------------|
| Anzahl der Betriebe | Nahrungs- und Genussmittel | 24 | 15 | 30 | 32 | 33 | 25 | 26 | 26 | 87 | 405 | 703 |
| | davon Supermärkte** | 2 | 1 | 2 | 4 | 3 | 2 | 1 | 2 | 6 | 22 | 50 |
| | davon Discounter** | 2 | 2 | 2 | 3 | 2 | 1 | 1 | 3 | 10 | 37 | 63 |
| | davon SB-Warenhäuser | - | - | - | - | - | - | 1 | - | 2 | 3 | 6 |
| | Blumen (Indoor) / Zoo | 5 | 3 | 6 | 4 | 7 | 7 | 5 | 3 | 8 | 37 | 85 |
| | Gesundheit / Körperpflege | 3 | 4 | 6 | 6 | 8 | 5 | 3 | 10 | 16 | 87 | 148 |
| | PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher | 3 | 2 | 1 | 1 | 5 | 2 | 7 | 3 | 11 | 56 | 91 |
| | Gesamt | 35 | 24 | 43 | 43 | 53 | 39 | 41 | 42 | 122 | 585 | 1.027 |
| | Anzahl je 1.000 EW | 3,4 | 3,0 | 2,3 | 3,8 | 2,8 | 2,9 | 2,8 | 2,5 | 3,1 | 3,2 | 3,1 |
| Verkaufsfläche in m ² | Nahrungs- und Genussmittel | 4.840 | 3.520 | 4.915 | 6.945 | 5.950 | 3.350 | 6.570 | 4.895 | 23.580 | 84.000 | 148.565 |
| | Blumen (Indoor) / Zoo | 860 | 205 | 1.530 | 890 | 1.220 | 275 | 745 | 180 | 1.860 | 10.100 | 17.865 |
| | Gesundheit / Körperpflege | 535 | 1.495 | 1.050 | 1.755 | 980 | 405 | 1.045 | 1.420 | 2.975 | 17.100 | 28.760 |
| | PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher | 195 | 90 | 80 | 185 | 305 | 150 | 315 | 190 | 1.265 | 10.900 | 13.675 |
| | Gesamt | 6.430 | 5.310 | 7.575 | 9.775 | 8.455 | 4.180 | 8.675 | 6.685 | 29.680 | 122.100 | 208.865 |
| | Verkaufsfläche je 1.000 EW** | 600 | 655 | 413 | 856 | 454 | 315 | 589 | 402 | 749 | 678 | 631 |
| Zentralität | 106 | 154 | 79 | 150 | 85 | 60 | 94 | 90 | 163 | 108 | 110 | |

* Die Daten der Landeshauptstadt wurden nachrichtlich ergänzt, Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 sowie Datenübermittlung 2017

** ab 400 m² Verkaufsfläche / PBS = Papier-, Büro-, Schreibwaren / EW= Einwohner / GMA-Darstellung 2017

Karte 2: Räumliche Versorgungssituation im Regionalverband Saarbrücken



3. Nachfragesituation im Regionalverband Saarbrücken

Das Kaufkraftpotenzial wird für den stationären Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Kfz-Handel) berechnet. Die jährliche Pro-Kopf-Ausgabe liegt in Deutschland 2015¹⁴ bei ca. 5.410 € pro Jahr (brutto), davon entfallen auf den

- /// überwiegend kurzfristigen Bedarf ca. € 2.627 p. a.
- /// überwiegend mittelfristigen Bedarf ca. € 952 p. a.
- /// überwiegend langfristigen Bedarf ca. € 1.772 p. a..

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen.¹⁵ Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich für den Regionalverband ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rd. 1.737 Mio. €¹⁶, davon entfallen auf den Untersuchungsraum rd. 767,1 Mio. €. Nach Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen¹⁷ für die einzelnen Städte und Gemeinden des Untersuchungsraums wie in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 4: Kaufkraftpotenzial im Regionalverband Saarbrücken

| Stadt / Gemeinde | Kaufkraft in Mio. € | | | | |
|------------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------|----------------|
| | überwiegend kurzfristiger Bedarf | überwiegend mittelfristiger Bedarf | überwiegend langfristiger Bedarf | sonstiger Bedarf | gesamt |
| Friedrichsthal | 25,3 | 9,2 | 17,1 | 0,6 | 52,2 |
| Großrosseln | 19,3 | 7,0 | 13,0 | 0,4 | 39,8 |
| Heusweiler | 47,2 | 17,1 | 31,8 | 1,1 | 97,1 |
| Kleinblittersdorf | 29,6 | 10,7 | 20,0 | 0,7 | 60,9 |
| Püttlingen | 48,2 | 17,5 | 32,5 | 1,1 | 99,2 |
| Quierschied | 33,3 | 12,1 | 22,5 | 0,7 | 68,6 |
| Riegelsberg | 40,3 | 14,6 | 27,2 | 0,9 | 83,0 |
| Sulzbach | 39,6 | 14,3 | 26,7 | 0,9 | 81,5 |
| Völklingen | 89,8 | 32,5 | 60,6 | 2,0 | 184,9 |
| Saarbrücken* | 506,6 | 157,7 | 299,2 | 6,4 | 969,9 |
| Regionalverband | 879,1 | 292,7 | 550,4 | 14,8 | 1.737,0 |

* nachrichtlich übernommen, Daten der Landeshauptstadt Saarbrücken, Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 / GMA2017

¹⁴ Eigene Berechnungen.

¹⁵ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research: Werte über 100,0 deuten auf ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin. Im Regionalverband liegen die Kaufkraftkoeffizienten zwischen 86,3 in der Stadt Völklingen und 104,2 in der Gemeinde Riegelsberg.

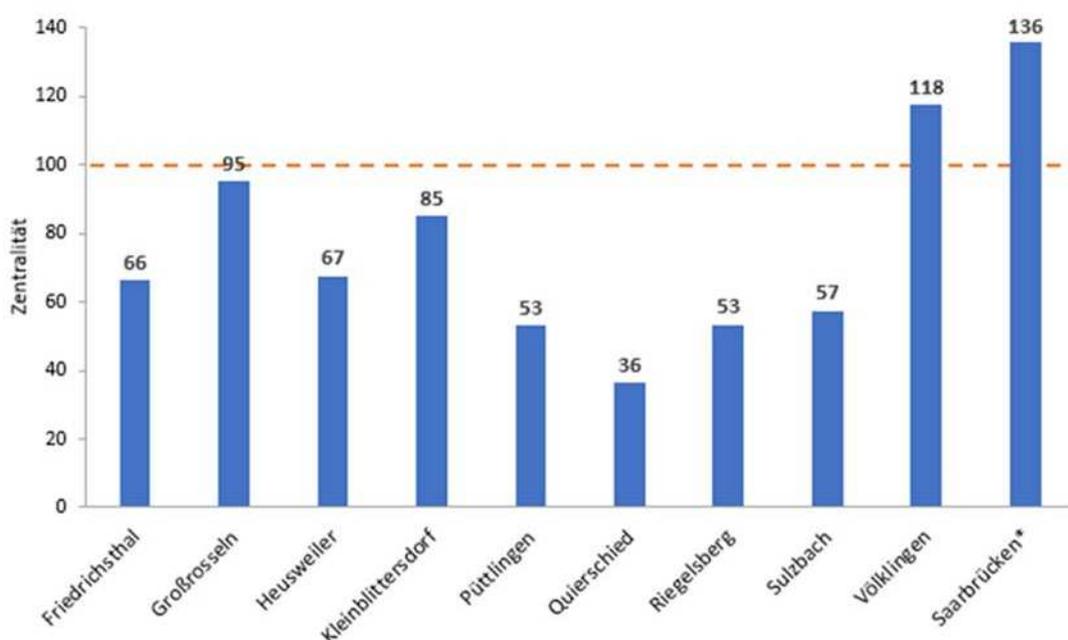
¹⁶ Die Kaufkraftwerte für das Oberzentrum Saarbrücken wurden nachrichtlich übernommen, Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken.

¹⁷ GMA-Berechnungen auf Grundlage des Statistischen Bundesamtes

4. Zentralitätskennziffern und Kaufkraftströme

Für die Bewertung der Versorgungsbedeutung einer Kommune sowie für deren Entwicklungspotenzial dienen die Zentralitätskennziffer sowie die Kaufkraftströme. Die **einzelhandelsrelevante Zentralität** zeigt hierbei das Verhältnis zwischen Umsatz und einzelhandelsbezogener Kaufkraft der Bevölkerung. Werte über 100 kommen zustande, wenn mehr Umsatz durch den Einzelhandel erzielt wird, als Kaufkraft am Ort vorhanden ist, d. h. der lokale Einzelhandel bindet die Kaufkraft der Wohnbevölkerung in hohem Maße und generiert Zuflüsse aus dem Umland. Werte unter 100 weisen entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss hin.

Abbildung 4: Einzelhandelszentralität (gesamt) im Regionalverband



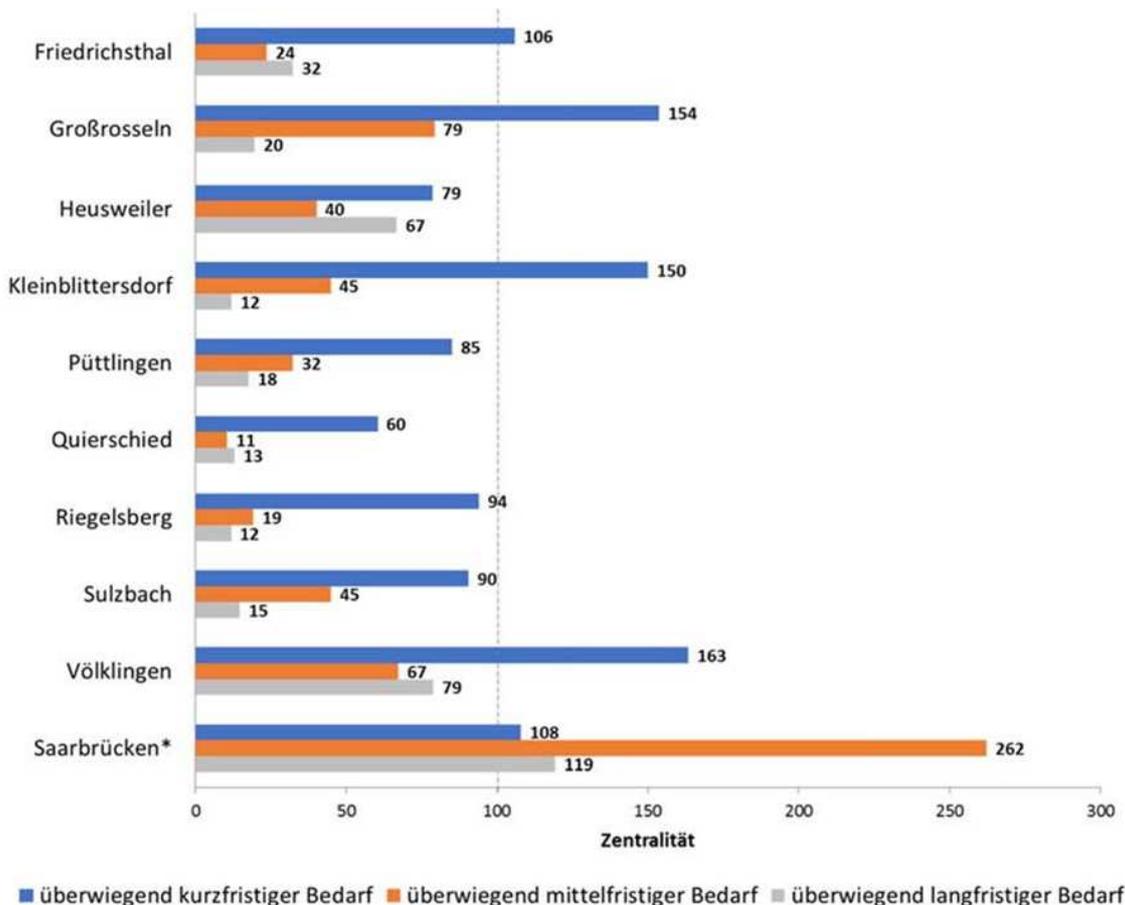
100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation; * gemäß Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken, Junker + Kruse, 2015 / GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen im Oberzentrum Saarbrücken (Zentralität von 136) sowie im Mittelzentrum Völklingen (Zentralität von 118) entsprechend ihrer zentralörtlichen Bedeutung insgesamt mehr Umsätze getätigt werden als Kaufkraft vorhanden ist. Hierbei zeigt sich, dass in Saarbrücken in allen Bedarfsbereichen (vgl. Abbildung 5) per Saldo Kaufkraftzuflüsse vorliegen. Im Mittelzentrum Völklingen ist insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich eine hohe Zentralität festzustellen (Zentralität von 163), jedoch verfügt Völklingen für ein Mittelzentrum über eine vergleichsweise geringe Zentralität im mittelfristigen Bedarfsbereich (Zentralität von 67).

Alle weiteren Städte und Gemeinden im Regionalverband weisen Zentralitätskennziffern von unter 100 auf, was per Saldo auf einen Kaufkraftabfluss hindeutet. Die geringsten Zentralitätswerte sind in Quierschied (rd. 36), Püttlingen (rd. 53) und Riegelsberg (rd. 53) zu finden.

Die Grundzentren Großrosseln (Zentralität von 95) und Kleinblittersdorf (Zentralität von 85) weisen hingegen für zentrale Orte dieser Größe hohe Zentralitätswerte auf, was v. a. auf den Kaufkraftzufluss von französischen Kunden zurückzuführen ist. Per Saldo sind Kaufkraftzuflüsse in beiden Grundzentren v. a. im kurzfristigen Bedarfsbereich (Zentralität von 154 und 150) vorhanden.

Abbildung 5: Einzelhandelszentralität nach Bedarfsbereichen



100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation; * Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken, Datenübergabe 2017 / GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Zur Ermittlung der **Kaufkraftströme** konnte auch auf die Ergebnisse der Passantenbefragungen im Untersuchungsraum zurückgegriffen werden. Hierbei hat sich gezeigt, dass die Einwohner der Grundzentren und des Mittelzentrums Völklingen insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich (v. a. bei Nahrungs- und Genussmittel) eine hohe Einkaufsorientierung auf ihren Wohnort selbst aufweisen. Darüber hinaus bestehen auch gewisse Kaufkraftverflechtungen in diesem Segment zwischen den einzelnen Städten und Gemeinden (bspw. zwischen Sulzbach / Saar und Friedrichsthal oder zwischen Heusweiler und Riegelsberg) und mit der Landeshauptstadt Saarbrücken. Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich weisen die Grundzentren, aber auch das Mittelzentrum Völklingen eine deutlich schwächere Einkaufsorientierung auf den jeweiligen Wohnort auf. Hier

übernimmt das Oberzentrum Saarbrücken gemäß seines zentralörtlichen Status einen Versorgungsauftrag für die umliegenden Städte und Gemeinden¹⁸. Zugleich profitieren jedoch u. a. auch die Mittelzentren Neunkirchen, St. Ingbert und Saarlouis sowie in einzelnen Sortimenten auch verschiedene Grundzentren im Umland des Regionalverbandes von Kaufkraftzuflüssen aus dem Untersuchungsraum (bspw. Emsdorf im Sortiment Möbel).¹⁹

¹⁸ gemäß LEP 2006 umfasst der oberzentrale Verflechtungsbereich der Landeshauptstadt Saarbrücken (Versorgung mit Gütern des höheren spezialisierten Bedarfs) alle Gemeinden des Saarlands und der mittlere Verflechtungsbereich (Versorgung mit Gütern des gehobenen Bedarfs) die Städte und Gemeinden Friedrichsthal, Heusweiler, Klein- blittersdorf, Quierschied, Riegelsberg, Sulzbach / Saar, Mandelbachtal (bipolares Zentrum).

¹⁹ Für nähere Informationen zu den Einkaufsorientierungen je Sortiment und Stadt / Gemeinde vgl. Band II der Langfassung der Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung.

III. Entwicklungsperspektiven

Zur Bewertung der Entwicklungspotenziale bis 2025 sind eine Reihe von Faktoren zu berücksichtigen:

- /// **Gesellschaftliche und demografische Veränderungen** vollziehen sich mit großer Regelmäßigkeit, genannt seien etwa der Rückgang der Bevölkerung, der wachsende Anteil älterer Menschen, oder der Trend zu kleineren Familieneinheiten. Gemäß der Bertelsmann Stiftung²⁰ (Szenario I) ist bis zum Prognosejahr 2025 für den Regionalverband von einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. - 4,3 % gegenüber dem Jahr 2012 auszugehen. Insbesondere die Grundzentren im Regionalverband weisen in der Prognose deutlich höhere Einwohnerverluste auf (zwischen -5 bis - 10 %), während das Mittelzentrum Völklingen nur einen Bevölkerungsverlust von - 3,7 % und das Oberzentrum Saarbrücken von -2,6 % aufweist. Gemäß Statistischem Landesamt²¹ ist gegenüber 2012 sogar von einem Bevölkerungsrückgang im Regionalverband bis 2025 von rd. - 9,1 % auf rd. 297.000 Einwohner auszugehen (Szenario II).²²
- /// Die Preise für Dienstleistungen werden schneller ansteigen als die Preise im Einzelhandel. Als Folge dieser Entwicklung wird der **Ausgabenanteil des Einzelhandels** am verfügbaren Einkommen leicht zurückgehen. Die Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel steigen dennoch inflationsbedingt nominal von derzeit ca. € 5.410 auf ca. € 5.680 im Jahr 2025.
- /// Unter Berücksichtigung der aufgeführten Parameter ist für den Untersuchungsraum bis zum Jahr 2025 v. a. aufgrund der sinkenden Bevölkerungszahlen von einem rückläufigen Kaufkraftpotenzial auszugehen. Im Vergleich zum Jahr 2016 wird in Szenario I das Kaufkraftpotenzial um rd. 27 – 28 Mio. € und in Szenario II um rund 38 – 39 Mio. € sinken.
- /// Die **Konzentrations- und Filialisierungstendenz** im Einzelhandel setzt sich fort. Vor allem kleinflächige und unrentable Betriebe in ungünstigen Standortlagen werden aus dem Markt ausscheiden, da sie oft über eine unzureichende Eigenkapitaldecke verfügen. Aufgrund der oben beschriebenen Veränderungen kommt es zudem verstärkt zu Verdrängungseffekten aufgrund des insg. rückläufigen Kaufkraftpotentials.
- /// Die Umgestaltung der Einzelhandelslandschaft wird auch in den kommenden Jahren v. a. durch **Fachmärkte und Discounter** bestimmt, die aber zunehmend neue Konzepte

²⁰ Bertelsmann-Stiftung, Wegweiser Kommune, Basisjahr 2012.

²¹ Regionale Bevölkerungsvorausberechnung für das Saarland, Basisjahr 2009, Entwicklung umgerechnet auf 2012, Statistisches Landesamt Saarbrücken

²² Das statistische Landesamt weist keine gemeindespezifischen Zahlen aus.

verfolgen. So gewinnen z. B. im Lebensmitteldiscountsegment (z. B. Lidl) Themen wie „generationsfreundliches Einkaufen“ mit breiteren Gängen und niedrigeren Regalen an Bedeutung und führen hier zu verschiedenen Umstrukturierungsprozessen.

- Der „**E-Commerce**“ (Internet-Handel) steht in Konkurrenz zum stationären Einzelhandel, insbesondere in den Sortimentsbereichen Computer und Tonträger und Bekleidung, Schuhe, Sport verfügt der E-Commerce über vergleichsweise hohe Marktanteile. Voraussetzung für den Erfolg des E-Commerce ist allerdings der weitere Ausbau von Logistik- und Distributionsstrukturen, welcher als sehr kostenintensiv einzustufen ist.

Grundsätzlich verfügen alle Städte und Gemeinden im Regionalverband über eine gute Versorgung im **nahversorgungsrelevanten Segment**. Insbesondere bei Lebensmitteln, Apothekerwaren und Blumen besteht in den Kommunen eine gute bis ausreichende Ausstattung. Vereinzelt weisen die vorhandenen Anbieter im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel jedoch Modernisierungspotenziale auf. Bestehend räumliche Versorgungslücken werden künftig bspw. durch Entwicklungen in Sulzbach-Altenwald oder Friedrichsthal-Bildstock (geplante Ansiedlungen von Netto²³) geschlossen. In kleineren Ortsteilen, in denen selbst kein größeres Einwohnerpotenzial vorhanden ist, ist die Ansiedlung von größeren Lebensmittelmärkten aus betriebswirtschaftlicher Sicht unwahrscheinlich. Hier besteht jedoch die Möglichkeit durch sog. alternative Nahversorgungskonzepte (bspw. Lieferdienste, Ladengemeinschaften, Bürgerladen) eine gewisse Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Dies erfolgt bspw. schon in Friedrichstal-Bildstock oder Kleinblittersdorf-Auersmacher. Ausnahmen bilden in Ortsteilen mit geringen Einwohnerzahlen betriebswirtschaftlich gesehen „günstige“ Standorte mit gutem Verkehrsanschluss und somit der Möglichkeit, Kaufkraft aus umliegenden Orten zu genießen (z. B. auch in der Nähe zu Frankreich). Ob dies jedoch städtebaulich bzw. raumordnerisch sinnvoll und zulässig ist, wäre im jeweiligen Einzelfall zu prüfen. Auch bei den weiteren Sortimenten bestehen vereinzelt noch Entwicklungspotenziale. So sind bspw. im Sortiment **Drogeriewaren** nur vereinzelt Fachmärkte ansässig, obwohl in fast allen Kommunen ein ausreichendes Einwohnerpotenzial vorhanden ist.

Bei der künftigen Entwicklung des Einzelhandelbesatzes sind die stark rückläufigen Bevölkerungszahlen und Kaufkraftpotenziale zu berücksichtigen. Die Ansiedlungspolitik der einzelnen Städte und Gemeinden sollte diesem Aspekt Rechnung tragen und eine zielgerichtete und auf den vorhandenen und künftigen Bedarf abgestimmte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vornehmen. Insbesondere ist hier die Bestandssicherung und Entwicklung der Innenstädte bzw. Ortskerne zu forcieren und bei künftigen Standortentscheidungen insbesondere von Einzelhandelsvorhaben mit übergemeindlicher Ausstrahlung eine bessere interkommunale Abstimmung anzustreben.

²³ Die Ansiedlung wurde in der Untersuchung bereits berücksichtigt.

IV. Steuerung des Einzelhandels

1. Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung im Regionalverband

Innerhalb des Regionalverbandes Saarbrücken sollen die einzelnen Städte und Gemeinden ihr vorhandenes Einzelhandelsangebot sichern und hinsichtlich ihres zentralörtlichen Status entwickeln. Die künftige Entwicklung des Einzelhandels kann jedoch wie zuvor erläutert nicht unabhängig von ökonomischen und gesellschaftlichen Faktoren betrachtet werden. So spielen beispielsweise soziodemografische Veränderungen und technologische Entwicklungen eine wichtige Rolle bei der Bewertung der künftigen Bedarfe. Hier sind z. B. der prognostizierte Rückgang der Bevölkerung im Untersuchungsraum und der damit verbundene Kaufkraftrückgang, der wachsende Anteil älterer Menschen, der Trend zu kleineren Familieneinheiten und Abwanderungstendenzen aus dem ländlichen Raum in Ballungsgebiete zu nennen. Auch vor dem Hintergrund der steigenden Marktanteile des Onlinehandels und der künftigen Entwicklungen im mobile shopping steht der stationäre Einzelhandel somit unter einem hohen Anpassungs- und Innovationsdruck. Neuan siedlungen an städtebaulich schwierigen Standorten können diesen Druck auf die Innerortslagen noch weiter verstärken, da es zukünftig in den meisten Sortimenten hauptsächlich um eine Umverteilung der vorhandenen Kaufkraft gehen wird.

Um künftig Konflikte zwischen den einzelnen Städten und Gemeinden um Einzelhandelsunternehmen und Investoren zu vermeiden und den Regionalverband als starke Einheit gegenüber Entwicklungen außerhalb abzugrenzen, empfiehlt sich eine enge Abstimmung innerhalb des Planungsverbandes im Regionalverband über den zuständigen Kooperationsrat. Um für dessen Entscheidungen im Rahmen seiner Planungshoheit (hier insb. vorbereitende Bauleitplanung) eine gemeinsame Bewertungsgrundlage für künftige Einzelhandelsvorhaben zu erhalten, ist eine Verständigung auf gemeinsame Ziele setzungen zur Standortentwicklung des Einzelhandels notwendig. Aus Gutachtersicht sind die folgenden Ziele zukünftig als Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung zu verfolgen:

- /// Sicherung der zentralörtlichen Funktion der Städte und Gemeinden
- /// Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche²⁴
- /// Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung an integrierten Standorten.

²⁴ Im Rahmen der Untersuchung wurde eine mögliche Standortstruktur für den Regionalverband erarbeitet. Für eine zielgerichtete Steuerung bedarf es jedoch einer verbindlichen Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen.

2. Standortkonzept

Zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Versorgungsstruktur sowie zum Erhalt und zur Etablierung lebendiger Zentren ist auf Grundlage der durchgeführten Analyse ein räumliches Versorgungskonzept zu erarbeiten.

Die in der Untersuchung vorgeschlagene Standortstruktur wurde in intensiven Gesprächen mit den einzelnen Städten und Gemeinden und dem Regionalverband Saarbrücken abgestimmt. Die Standortstruktur umfasst im Regionalverband Saarbrücken neben den (faktischen) zentralen Versorgungsbereichen auch sog. Nahversorgungslagen, nicht integrierte Standorte der Lebensmittelversorgung und Sonderstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Zur Vorbereitung einer künftigen Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen wurden bereits bei der Darstellung der Standortstruktur die planerischen und rechtlichen Vorgaben berücksichtigt.

2.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Mit § 11 Abs. 3 BauNVO ist der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ bereits lange Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen. Durch die Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs. Im Jahr 2007 wurde der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches mit der weiteren Novellierung des BauGB als zusätzlich zu berücksichtigender Belang im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eingeführt (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“).

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, so dass keine allgemein gültige Definition vorliegt. Das Bundesverwaltungsgericht hat dazu in einem Urteil 2009 folgende Ausführungen gemacht:

„Zentrale Versorgungsbereiche“ der Städte und Gemeinden²⁵ im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der hierzu ergangenen ober- und höchstrichterlichen Rechtsprechung sind die zentralen Einkaufs- und ggf. auch Dienstleistungsbereiche.

„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind nach der hierzu ergangenen höchstrichterlichen Rechtsprechung gekennzeichnet durch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, zumeist ergänzt durch Dienstleistungsnutzungen, die eine Versorgungsfunktion für einen Einzugsbereich von städtebaulichem Gewicht und folglich über den unmittelbaren Nahbereich hinaus erfüllen. Der Begriff „zentral“ ist dabei nicht geografisch, sondern funktional zu verstehen. Wichtig für die Qualifizierung „zentraler Versorgungsbereiche“ ist auch, dass diese eine integrierte Lage aufweisen, mithin nicht nur mit dem PKW günstig zu erreichen sind.

Voraussetzung für die Abgrenzung der Nahversorgungszentren ist dagegen ein vielfältiges Angebot im Bereich Nahversorgung, in der Regel ergänzende einzelhandelsnahe

²⁵ vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 - 4 C 2/08 -

Dienstleistungen, eine integrierte Lage, mithin nicht nur mit dem PKW günstig zu erreichen, sowie eine Wirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus. Die Nahversorgungszentren genießen in der regionalen Abstimmung neuer Einzelhandelsvorhaben ebenfalls einen besonderen Schutzstatus nach § 2 Abs. 2 BauGB.

„Nach Sinn und Zweck des § 34 Abs. 3 BauGB können zentrale Versorgungsbereiche sowohl einen umfassenden als auch einen auf einen bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereich beschränkten Versorgungsbedarf abdecken. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken. Ob dies der Fall ist, hängt wiederum von Struktur und Größe der Gemeinde ab. Zutreffend geht das Oberverwaltungsgericht auch davon aus, dass ein zentraler Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB eine integrierte Lage voraussetzt. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.“²⁶

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist somit die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird.

Auch informelle Planungen können bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden²⁷ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.²⁸

²⁶ vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.12.2009, 4 C 2.08, Absatz 9.

²⁷ vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

²⁸ d. h., die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

Abbildung 6: Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche



GMA-Darstellung 2017

2.2 Standortstruktur im Regionalverband Saarbrücken

Die Standortstruktur wurde aufbauend auf der Zentrenstruktur des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken sowie vor dem Hintergrund der aktuellen Verteilung der Einzelhandelsstandorte in den Städten und Gemeinden des Regionalverbandes Saarbrücken definiert.²⁹ Die räumliche Abgrenzung der einzelnen Zentren im Untersuchungsraum sowie die Festlegung der Zentrenstruktur erfolgt auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahme der Erdgeschossnutzungen sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Die Abgrenzung der Zentren basiert auf der aktuellen Situation (faktische Prägung). Folgende Standorte können als (faktische) zentrale Versorgungsbereiche³⁰ kategorisiert werden:

- /// Die **Innenstädte bzw. Ortskerne** im Regionalverband übernehmen üblicherweise die Versorgung des gesamten Stadt- bzw. Gemeindegebietes. **Hauptzentren** weisen ein breites als auch differenziertes Einzelhandelsangebot mit hoher Sortimentstiefe auf und bilden in den einzelnen Städten und Gemeinden die größten integrierten Geschäftslagen. Alle Städte und Gemeinden des Regionalverbandes weisen ein solches

²⁹ Die Zentrenstruktur in der Landeshauptstadt Saarbrücken wird nachrichtlich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken, Junker + Kruse, Mai 2015, übernommen.

³⁰ Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken wurden die zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Innenstadt, Stadtbezirkszentrum Dudweiler und Burbach festgesetzt.

Zentrum auf. Im Falle des Oberzentrums Saarbrücken und des Mittelzentrums Völklingen haben die Standortlagen auch eine über das Stadtgebiet hinausgehende Versorgungsbedeutung. Hier sind umfassende Angebote auch im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich vorhanden. Die Ortskerne der Grundzentren im Regionalverband weisen mehrheitlich einen deutlicheren Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich auf, übernehmen aber dennoch mit ihren ergänzenden, v. a. kleinteiligen Angeboten im mittel- und z. T. langfristigen Bedarfsbereich sowie mit weiteren Komplementärnutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Verwaltung) eine Versorgung des eigenen Stadt- bzw. Gemeindegebietes.

Bei den Grundzentren Großrosseln, Heusweiler und Friedrichsthal verfügt der jeweilige zentrale Versorgungsbereich selbst auch über mindestens einen frequenzbringenden Lebensmittelmarkt, der aufgrund seiner Größe nicht nur den unmittelbaren Nahbereich versorgt.

Im Fall der Grundzentren Kleinblittersdorf, Riegelsberg, Püttlingen und Sulzbach verfügen die eigentlichen Orts- bzw. Stadtmitten zwar über einen umfangreichen Einzelhandelsbesatz inkl. entsprechender Komplementärnutzungen, jedoch fehlt diesen Bereichen derzeit im Bestand ein größerer Lebensmittelmarkt. Diesen Zentren kann jedoch funktional und städtebaulich eindeutig ein Standort mit (großflächigem) Lebensmitteleinzelhandel im Umfeld zugeordnet werden, so dass in Kombination mit diesem, die Stadt- und Ortsmitten ihrer Zentrenfunktion gerecht werden können. Dies betrifft folgende Standorte für Lebensmitteleinzelhandel als Ergänzung des jeweiligen Hauptzentrums: Burgplatz in Püttlingen, Quierschieder Weg in Sulzbach, Elsässer Straße in Kleinblittersdorf und Walter-Wagner Platz in Riegelsberg. Diesen Standorten fehlen jedoch die ergänzenden Einzelhandels- und Komplementärnutzungen, so dass diese für sich selbst im Bestand noch keinen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. Rechtsprechung darstellen. Faktisch ergänzen sie damit die eigentlichen Orts- und Stadtmitten in ihrer Zentrenfunktion für das jeweilige Grundzentrum und sichern eine umfassende Grund- und Nahversorgung, dies auch über den jeweiligen unmittelbaren Nahbereich hinaus.

Hinweis: Auch wenn in der Vergangenheit aus unterschiedlichen Gründen diese ergänzende Entwicklung außerhalb der gewachsenen Zentren stattgefunden hat, ändert dies nicht die grundsätzliche Gültigkeit der raumordnerischen bzw. städtebaulichen Ziele zur Stärkung der Orts- und Stadtmitten als Orte mit umfassender grundzentraler Versorgungsfunktion.

- Das Einzelhandelskonzept des Oberzentrums Saarbrücken weist als zentrale Versorgungsbereiche auch die **Stadtbezirkszentren** Dudweiler und Burbach aus. Diese übernehmen eine Bedeutung auf Ebene eines Stadtbezirks und teilweise auch darüber hin-

aus. Hier sind neben verschiedenen Anbietern des kurzfristigen Bedarfsbereichs auch Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs vorhanden.

- Im Grundzentrum Püttlingen und im Mittelzentrum Völklingen befinden sich neben dem Ortskern in integrierter Lage wichtige Nahversorgungsstandorte, die eine Versorgungsbedeutung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus übernehmen. Dies betrifft für Püttlingen den Bereich Köllerbach und für Völklingen den Bereich Ludweiler. Diese Standortlagen erfüllen aufgrund ihrer faktischen Prägung und der vorhandenen Versorgungsbedeutung im Standortgefüge des jeweiligen Stadt- bzw. Gemeindegebiet die Voraussetzungen eines zentralen Versorgungsbereiches im Sinne eines **Nahversorgungszentrums**.

Darüber hinaus ist im Regionalverband neben den **Sonderstandorten mit Teilfunktion Nahversorgung** (vgl. Kapitel II.2, Ergänzungsstandort (nahversorgungsrelevant)) auf solche Einzelhandelsstandorte hinzuweisen, die häufig durch großflächige Betriebe (z. B. Möbel, Bau- und Gartenbedarf, SB-Warenhaus) gekennzeichnet sind. Die sog. **Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel** sind meist flächenextensiv, für den motorisierten Individualverkehr gut anfahrbar und verfügen in der Regel nicht über ausgeprägte Versorgungsfunktionen für ein umgebendes Wohnumfeld.

Die nachfolgende Abbildung 7 und Karte 4 zeigen die derzeitige Standortstruktur im Regionalverband Saarbrücken.³¹

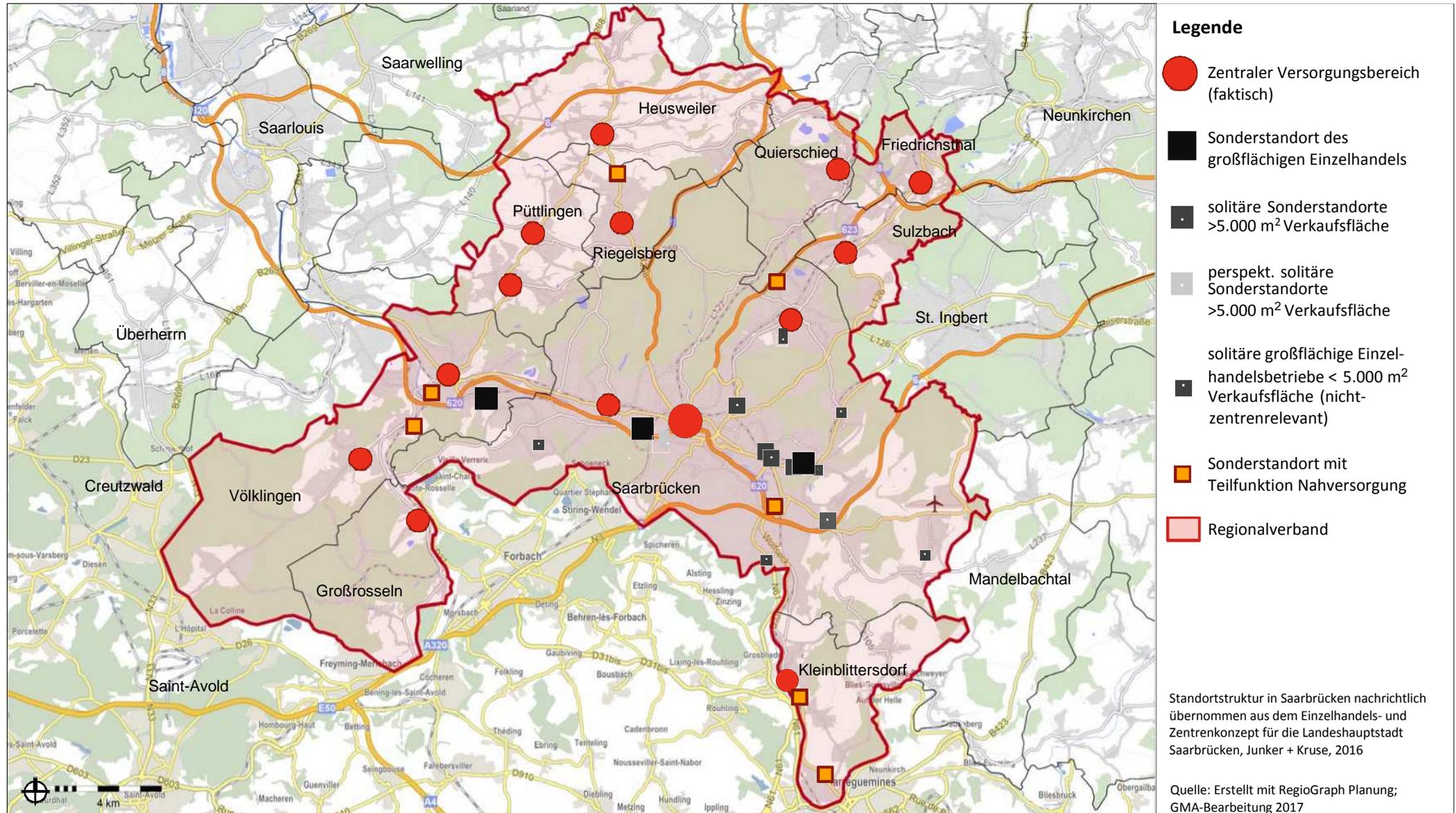
³¹ Der Karte 4 wurden auch die weiteren im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken ausgewiesenen solitären Sonderstandorte nachrichtlich ausgewiesen.

Abbildung 7: Standortstruktur im Regionalverband Saarbrücken

| (faktische) zentrale Versorgungsbereiche | | Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung | Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandel |
|---|--|---|--|
| Innenstädte bzw. Ortskerne | <ul style="list-style-type: none"> • Saarbrücken Innenstadt* • Völklingen Innenstadt • Friedrichsthal Innenstadt • Großrosseln Ortskern • Heusweiler Ortskern • Kleinblittersdorf Ortskern • Quierschied Ortskern • Riegelsberg Ortskern • Sulzbach Innenstadt • Püttlingen Innenstadt | <ul style="list-style-type: none"> • Saarbrücken-Globus* • Saarbrücken-Real* • Kleinblittersdorf-Elsässer Straße • Kleinblittersdorf-Rilchingen-Hanweiler • Riegelsberg-Saarbrücker Straße - Kaufland • Völklingen-Wehrden-Kaufland • Völklingen-Am Hammergraben | <ul style="list-style-type: none"> • Saarbrücken-Saarbasar* • Saarbrücken-Saarterrassen* • Völklingen-Fürstenhausen |
| Stadtbezirkszentren | <ul style="list-style-type: none"> • Saarbrücken-Dudweiler* • Saarbrücken-Burbach* | | |
| Nahversorgungs-zentren | <ul style="list-style-type: none"> • Püttlingen-Köllerbach • Völklingen-Ludweiler | | |
| zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO | | Standort des im Wesentlichen großflächigen Lebensmittel-einzelhandels, autokundenorientiert und eher dezentral gelegen | autokundenorientierter Standort des im Wesentlichen großflächigen Einzelhandels |

* gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken, Junker & Kruse, Mai 2015 / GMA-Darstellung 2017

Karte 4: Standortstruktur im Regionalverband Saarbrücken



3. Steuerung durch Sortimentslisten

Ein Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung bzw. für die bauplanungsrechtliche Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen.

Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, die hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstrukturen heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belegung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe). Zudem wurde innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente die Gruppe der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** dargestellt, da diese Sortimente grundsätzlich zwar auch zentrenrelevant sind, gleichzeitig aber eine möglichst wohnortnahe Versorgung im Grundbedarf anzustreben ist. Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden und dienen vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung.

Bei **nicht zentrenrelevanten** Sortimenten handelt es sich um Waren, die einen hohen Flächenanspruch haben, bei denen die Beschaffenheit des Sortimentes einen Transport mit dem Pkw erfordert, eine nur geringe Attraktivität für innerstädtische Lagen besteht (z. B. Möbel), keine Synergien zu anderen Betrieben bzw. Sortimenten abgeleitet werden können und die keine Bedeutung als Frequenzbringer aufweisen.

Die nachfolgende Übersicht stellt die von der GMA vorgeschlagene Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente im Untersuchungsraum³² auf Grundlage der durchgeführten Bestandsermittlung und der faktischen Prägung der zentralen Versorgungsbereichen dar. Darüber hinaus wird die beschlossene Sortimentsliste des Oberzentrums Saarbrücken in der Übersicht 2 nachrichtlich dargestellt. Abweichungen bei der Zuordnung der Sortimente gegenüber den im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung des Saarlandes genannten Sortimenten sowie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken sind auf die räumliche Verteilung des Einzelhandels in den einzelnen Städten und Gemeinden des Untersuchungsraums zurückzuführen. Die Sortimentsliste ist an die lokale

³² Das Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken enthält die sog. „Saarbrücker Sortimentsliste“, die Aussagen zur Zentren- und nicht Zentrenrelevanz von Sortimenten in der Landeshauptstadt enthält.

Situation in den kleineren Städten und Gemeinden angepasst und somit spezifisch für den Untersuchungsraum.

Dies betrifft insbesondere die von der GMA vorgeschlagene Einstufung des Sortimentes Fahrräder, Fahrradzubehör bzw. Sportgroßgeräte als nicht-zentrenrelevant für die Gemeinden des Untersuchungsraumes, da diese bisher nicht die zentralen Versorgungsbereiche prägen.

Sollte sich der Kooperationsrat für eine Steuerung des Einzelhandels mittels einer beschlossenen Sortimentsliste auf der gesamträumlichen Ebene des Planungsverbandes entscheiden, dann sollte eine solche Liste neben der Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Nutzungen auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigen. So kann es z. B. sinnvoll sein, bestimmte für Zentren wichtige Nutzungsarten, die aktuell nicht oder nur geringfügig vertreten sind (z. B. Fahrräder, Fahrradzubehör), außerhalb der Zentren mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem eigentlichen Zentrum zuzuführen.

Diese Sortimente können dann als zentrenrelevant in die allgemeine Liste für den Regionalverband aufgenommen werden. Gemeindespezifische Sortimentslisten (z. B. "Heusweiler Liste", "Sulzbacher Liste") können diese u. U. noch konkretisieren und in begründeten Fällen ("Ortsspezifische Verhältnisse") auch von diesen abweichen.

Im Sinne einer konsistenten Steuerung im Planungsverband wird jedoch empfohlen, sich möglichst auf gemeinsame städtebauliche Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen Orts- und Stadtzentren im Regionalverband zu einigen, wodurch Investoren wichtige Planungssicherheit erhalten und gleichzeitig ein ungesunder Konkurrenzkampf im Ballungsraum verhindert werden kann.

Übersicht 1: Vorschlag einer Sortimentsliste für den Untersuchungsraum³³

| zentrenrelevante Sortimente | nicht zentrenrelevante Sortimente* |
|--|---|
| <p>davon nahversorgungsrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke, Reformwaren) ▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika ▪ Apothekerwaren, pharmazeutische Artikel ▪ Schnittblumen ▪ Zeitungen, Zeitschriften <p>zentrenrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidung, Wäsche ▪ Schuhe, Lederwaren ▪ Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf ▪ Spielwaren und Bastelartikel ▪ Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren ▪ Baby-, Kinderartikel (kleinteilig) ▪ Sportartikel, Sportkleingeräte ▪ Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe) ▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken ▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel ▪ Kunstgewerbe, Antiquitäten ▪ Uhren, Schmuck ▪ Foto- und Videoartikel ▪ Optische Erzeugnisse, Hörgeräte ▪ Musikinstrumente ▪ Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVD-Player), Ton- und Bildträger ▪ Computer ▪ Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)** ▪ Geräte der Telekommunikation ▪ Angler- und Jagdartikel, Waffen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Tierpflegemittel ▪ Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel ▪ Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) ▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge ▪ Sanitärartikel, Fliesen ▪ Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel) ▪ Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken) ▪ Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper ▪ Elektroinstallationsbedarf ▪ Antennen / Satellitenanlagen ▪ Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten ▪ Elektrogroßgeräte (weiße Ware**) ▪ Büromaschinen, Büroorganisationsmittel ▪ Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen ▪ Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) ▪ Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung) ▪ Sportgroßgeräte ▪ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse ▪ Kfz-Zubehör, Motorradzubehör ▪ Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds*** ▪ Baby-, Kinderartikel (großformatig, bspw. Kinderwagen, Kindersitze) |

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen eines Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, Fernsehgeräte, DVD-Player

*** kein Einzelhandel im engeren Sinne / GMA-Empfehlungen 2017

³³ Regionalverband ohne die Landeshauptstadt Saarbrücken

Übersicht 2: Sortimentsliste für die Landeshauptstadt Saarbrücken

zentrenrelevante Sortimente

hiervon nahversorgungsrelevant

Drogeriewaren
 Getränke¹
 Nahrungs- und Genussmittel²
 Parfümerie- und Kosmetikartikel
 Pharmazeutika
 Schnittblumen
 Zeitungen / Zeitschriften
 Angler- und Jagdartikel, Waffen
 Bekleidung
 Bild- und Tonträger
 Bücher
 Büromaschinen
 Computer und Zubehör
 Elektrokleingeräte
 Erotikartikel
 Fahrräder und technisches Zubehör
 Foto
 Glas, Porzellan, Keramik³
 Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware,
 Stoffe, Wolle

Haushaltswaren⁴
 Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-,
 Bett- und Tischwäsche
 Hörgeräte
 Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
 Künstlerartikel, Bastelzubehör
 Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
 Musikinstrumente und Zubehör
 Optik, Augenoptik
 Papier, Büroartikel, Schreibwaren
 Sanitätsartikel
 Schuhe
 Spielwaren
 Sportartikel und -geräte (inkl. Sportgroßgerä-
 te⁵)
 Sportbekleidung
 Sportschuhe
 Telekommunikation und Zubehör
 Uhren, Schmuck
 Unterhaltungselektronik und Zubehör

Nicht-zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)

Bauelemente, Baustoffe⁶
 Bettwaren, Matratzen⁷
 Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)
 Campingartikel⁸
 Eisenwaren, Beschläge
 Elektrogroßgeräte
 Elektroinstallationsmaterial
 Farben, Lacke
 Fliesen
 Gartenartikel und -geräte⁹
 Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör^{10, 11}
 Kinderwagen

Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
 Maschinen / Werkzeuge
 Möbel¹²
 Pflanzen / Samen
 Reitsportartikel
 Rollläden / Markisen
 Sanitärartikel
 Tapeten
 Teppiche (Einzelware)
 Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Va-
 sen (Indoor)
 Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere und
 Tiernahrung)¹³

1. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen / 2. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren / 3. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße / 4. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln / 5. Sportgroßgeräte umfassen u.a. Konditionskraftmaschinen, Großhandeln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote / 6. inkl. Holz / 7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner / 8. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe) / 9. Gartenartikel und -geräte umfassen Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gartenwerkzeug wie z.B. Schaufeln, Harken, Scheren; Gartenmaschinen wie z.B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche und Zubehör, Großspielgeräte; Pflanzgefäße (Outdoor auch Terrakotta) / 10. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze / 11. zum Caravanzubehör zählen u.a. Markisen, Vorzelte, Caravan-Heizungen / 12. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen / 13. inkl. Hygieneartikel für Kleintiere / Quelle: Kurzfassung Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken, Junker + Kruse, Mai 2015

Verzeichnisse

| | Seite |
|--|--------------|
| Abbildungsverzeichnis | |
| Abbildung 1: Verkaufsflächenanteil je Bedarfsbereich | 9 |
| Abbildung 2: Betriebstypen im Lebensmittelhandel nach Anzahl | 13 |
| Abbildung 3: Betriebstypen im Lebensmittelhandel nach Verkaufsfläche | 13 |
| Abbildung 4: Einzelhandelszentralität (gesamt) im Regionalverband | 21 |
| Abbildung 5: Einzelhandelszentralität nach Bedarfsbereichen | 22 |
| Abbildung 6: Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche | 29 |
| Abbildung 7: Standortstruktur im Regionalverband Saarbrücken | 32 |
| Kartenverzeichnis | |
| Karte 1: Verkaufsfläche nach Städten und Gemeinden im Regionalverband | 12 |
| Karte 2: Standorte der Nahversorgung im Regionalverband Saarbrücken | 17 |
| Karte 3: Räumliche Versorgungssituation im Regionalverband Saarbrücken | 19 |
| Karte 4: Standortstruktur im Regionalverband Saarbrücken | 33 |
| Tabellenverzeichnis | |
| Tabelle 1: Einzelhandelsbestand nach Städten und Gemeinden | 11 |
| Tabelle 2: Durchschnittliche Verkaufsflächengröße zentraler Träger der Nahversorgung | 15 |
| Tabelle 3: Einzelhandelsbestand im kurzfristigen Bedarfsbereich nach Städten und Gemeinden | 18 |
| Tabelle 4: Kaufkraftpotenzial im Regionalverband Saarbrücken | 20 |