

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

zur geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters
ALDI SÜD, Hirtenwies 4 im
Saarbrücker Stadtteil Alt-Saarbücken

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Gutachterliche Stellungnahme

zur geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI SÜD, Hirtenwies 4
im Saarbrücker Stadtteil Alt- Saarbrücken

Kompatibilitätsprüfung mit dem Einzelhandelskonzept der
Landeshauptstadt Saarbrücken

Untersuchung im Auftrag von ALDI Bous – Unternehmensgruppe ALDI SÜD
in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Saarbrücken

Elisabeth Kopischke

Stefan Kruse

Jana Fieseler-Smolana



Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de; info@junker-kruse.de

August 2018

Inhalt

1	Ausgangssituation	7
2	Beschreibung und Einordnung des Vorhabens	7
3	Überprüfung der Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken.....	10
3.1	Kompatibilität mit den übergeordneten Zielen zur Einzelhandels- entwicklung in Saarbrücken.....	10
3.2	Kompatibilität mit den Grundsätzen zur Entwicklung des Einzelhandels in Saarbrücken	11
3.3	Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens.....	13
4	Überprüfung der Kompatibilität mit dem Landesentwicklungsplan Saarland	17
5	Schlussfolgerung und gutachterliche Empfehlungen.....	19

1 Ausgangssituation

Im Saarbrücker Stadtteil Alt-Saarbrücken ist mit einem Abriss / Neubau die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI SÜD, Hirtenwies 4, geplant. Ausgehend von einer heutigen Verkaufsfläche von rund 980 m² ist eine Erweiterung um rund 220 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche beabsichtigt. Im bauplanungsrechtlichen Sinn handelt es sich damit um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben für das ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

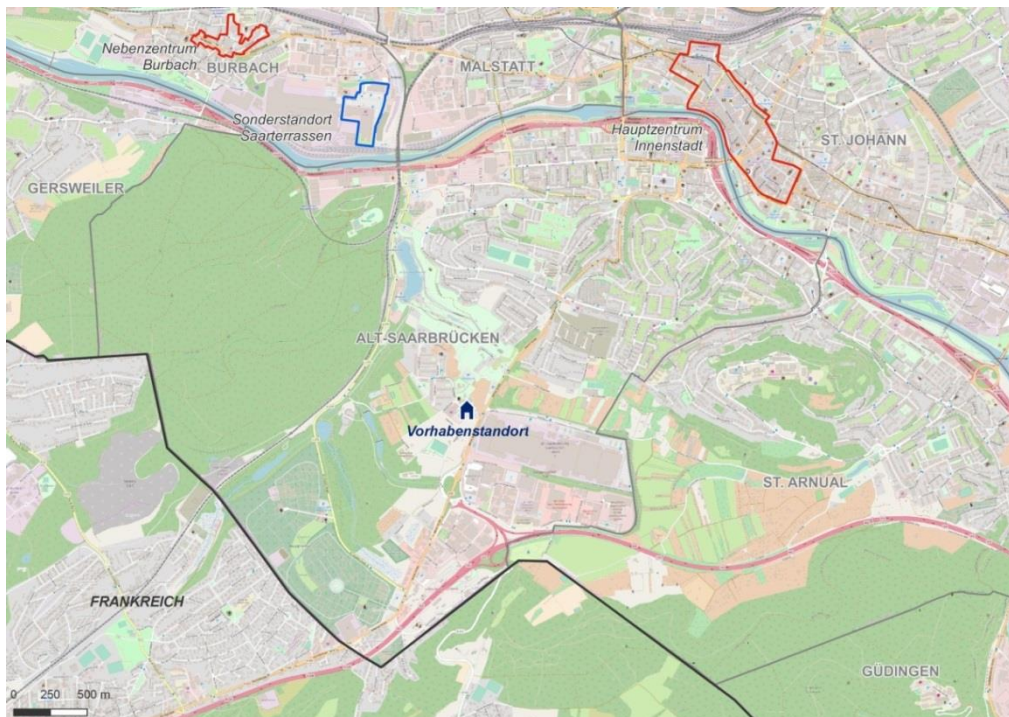
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dient die vorliegende Stellungnahme der Überprüfung der Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung des Saarlandes sowie des am 13. Oktober 2015 vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken.

2 Beschreibung und Einordnung des Vorhabens

Lage des Vorhabenstandortes

Der Vorhabenstandort liegt an der Straße Hirtenwies im Saarbrücker Stadtbezirk Mitte, im südlichen Bereich des Stadtteils Alt-Saarbrücken. Es handelt sich um einen Standort, der gemäß Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken 2015 als sonstiger Nahversorgungsstandort ausgewiesen ist (vgl. dazu Karte 1)¹.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes



Quelle: eigene Darstellung, © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

¹ vgl. Junker + Kruse (2015): Kurzfassung Einzelhandelskonzept 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken, Karte 2, S. 14.

Der Nahbereich um den Standort ist in nordwestlicher Richtung durch das angrenzende Wohnquartier „Folsterhöhe“ geprägt. In südöstlicher Richtung wird der Standort durch die Metzger Straße (B 41) und das Industriegebiet Süd begrenzt. Der nächstgelegene Wettbewerber ist ein Verbrauchermarkt (Edeka), der auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt. Nordöstlich des Vorhabenstandortes in rund 1 km Entfernung besteht mit einem Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount) der Nahversorgungsstandort Lerchesflurweg. Weitere strukturprägende Lebensmittelmärkte sind in deutlicher Entfernung zu dem Vorhabenstandort im nördlichen Bereich des Stadtteils Alt-Saarbrücken (Gersweilerstraße (Netto Marken-Discount), Hohenzollernstraße (ALDI SÜD und Netto Marken-Discount) und Heuduckstraße (Edeka) angesiedelt. Einen zentralen Versorgungsbereich gibt es im Stadtteil Alt-Saarbrücken nicht. Mit dem Hauptzentrum Innenstadt und dem Nebenzentrum Burbach befinden sich die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche jeweils in knapp 3 km Entfernung (Luftlinie) zum Vorhabenstandort.

Innerhalb einer 600 m-Isodistanz um den Vorhabenstandort, was einer maximal akzeptierten Fußwegeentfernung von bis zu 10 Gehminuten entspricht, leben rund 1.700 Personen². Unter Berücksichtigung der lokalen Wettbewerbssituation ist der Standort Hirtenwies für die Bewohner der südlichen Siedlungsbereiche des Stadtbezirks Mitte bzw. des Stadtteils Alt-Saarbrücken, wozu der gesamte Distrikt Glockenwald sowie die südwestlichen Bereiche der Distrikte Bellevue und Triller gehören, der nahegelegenste und verkehrlich am besten erreichbare Lebensmittelmarkt. Insofern können diese Siedlungsbereiche als Kerneinzugsgebiet des Vorhabenstandortes und entsprechend als **funktionales Versorgungsgebiet** definiert werden. In diesem Gebiet leben rund **3.300 Personen** und arbeiten rund **15.000 Beschäftigte**³ (Industriegebiet Süd).

Beschreibung des Vorhabens

Die Planungen sehen die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters von rund 980 m² um rund 220 m² auf maximal 1.200 m² Verkaufsfläche vor (+22%). Das Kernsortiment des Lebensmitteldiscounters ALDI SÜD besteht aus Waren, die der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzurechnen sind. Der Flächenanteil dieser Warengruppe an der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters liegt regelmäßig bei rund 80 %. Zu den übrigen Sortimenten zählen Drogerie- und Körperpflegeartikel (ca. 9 %) sowie ergänzende Randsortimente, wie zoologische Artikel, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren oder Zeitungen / Zeitschriften und Aktionswaren aus unterschiedlichen Bereichen (nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente). Basierend auf diesen Überlegungen zur **Zusammensetzung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen** ergibt sich bei einer avisierten Gesamtverkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters von rund 1.200 m² eine Verkaufsfläche von **rund 960 m²** in der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**.

Umsatzprognose für das Vorhaben

Mit Blick auf den Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Verlagerungsvorhabens gilt es aufzuzeigen, welcher jährliche Soll-Umsatz in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – unter Berücksichtigung branchenüblicher und betriebstypenspezifischer

² Quelle: Angaben der Landeshauptstadt Saarbrücken, Amt für Entwicklungsplanung, Statistik und Wahlen (Stand: 30.06.2017)

³ Quelle: Angaben der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand Juli 2018)

scher Kennwerte – voraussichtlich erwirtschaftet werden müsste, um eine marktübliche Flächenproduktivität zu erreichen.

Die gängige Rechtsprechung⁴ verlangt das Aufzeigen der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens („**Worst-Case-Szenario**“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch Zugrundelegen maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit (ausgedrückt in der sog. Flächenproduktivität = jährlicher Umsatz pro m² Verkaufsfläche) für die folgende Berechnung und Bewertung i. S. d. realitätsnahen Worst Case die maximale betriebstypenspezifische Flächenproduktivität des Betreibers eingestellt wird.

Die warengruppenspezifische Verkaufsfläche stellt die Grundlage zur Ermittlung des durch das Vorhaben **maximal erzielbaren untersuchungsrelevanten Umsatzes** dar. Zur Berechnung dieses Umsatzes wurde auf **betreiberspezifische Flächenproduktivitäten** zurückgegriffen, die sich auch in sekundärstatistischem Datenmaterial diverser Einzelhandelsunternehmen wieder finden⁵.

Für einen Lebensmitteldiscounter am Vorhabenstandort und in der angestrebten Größenordnung kann – auch mit Blick auf die aktuelle Wettbewerbssituation in Alt-Saarbrücken – eine maximale **Flächenproduktivität** von insgesamt rund **10.000 Euro / m² Verkaufsfläche** angesetzt werden. Somit ergibt sich für das Gesamtvorhaben ein prognostizierter Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von **rund 9,6 Mio. Euro**.

Bezogen auf den bestehenden Markt würde der **Umsatzzuwachs** durch die geplante Erweiterung bei gleichbleibender Flächenproduktivität **rund 1,8 Mio. Euro** betragen.

Bezogen auf die Randsortimente und Aktionswaren ist daneben festzuhalten, dass sich diese umsatzmäßig und flächenmäßig dem Hauptsortiment deutlich unterordnen. Wenngleich die Aktionswaren aufgrund eines preisaggressiven Auftretens besonders in den Vordergrund treten, ist davon auszugehen, dass sich wegen der breiten Streuung über die einzelnen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente und der vergleichsweise geringen umverteilungsrelevanten Umsätze absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Wettbewerbsstandorte rechnerisch nicht nachweisen lassen. In diesem Sinne ist im Rahmen der Betrachtung des Vorhabens ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen voraussichtlich nicht zu erwarten.⁶

⁴ vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

⁵ vgl. Hahn Gruppe (2017): Retail Real Estate Report – Germany, 12. Ausgabe 2017 / 2018, S. 38

⁶ Eine vertiefende Überprüfung der Randsortimente und Aktionswaren ist vor dem dargestellten Hintergrund sowie unter Berücksichtigung der Prüfkriterien gemäß den Grundsätzen zur Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Saarbrücken im Sinne des Einzelhandelskonzeptes nicht Inhalt der vorliegenden Stellungnahme.

3 Überprüfung der Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken

3.1 Kompatibilität mit den übergeordneten Zielen zur Einzelhandelsentwicklung in Saarbrücken

Zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, zur Sicherung und Stärkung der kommunalen und regionalen Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne zentrale Versorgungsbereiche sowie zur **Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung** definiert das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken übergeordnete **Ziele zur Einzelhandelssteuerung**, die es im Hinblick auf das avisierte Erweiterungsvorhaben zu prüfen gilt.⁷

Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele sichern einerseits das Einzelhandelsangebot in den jeweiligen Bezirken und Stadtteilen und tragen andererseits – als übergeordnete Handlungsleitlinien – dazu bei, dass sich die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur Saarbrückens positiv und zukunftsorientiert entwickeln kann. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ist es hierbei nicht das Ziel, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern. Es geht bei der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung im Rahmen der Stadtplanung vielmehr darum, städtebaulich sinnvolle Standorte zu sichern und zu stärken.⁸

Folgende **übergeordnete Ziele** des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes⁹ sind für das projektierte Erweiterungsvorhaben relevant:

- *Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild*
- *Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet*

Der Standort des Lebensmitteldiscounters wird gemäß Einzelhandelskonzept als *sonstiger Nahversorgungsstandort* eingestuft. Er befindet sich jeweils knapp 3 km südwestlich des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt und südöstlich des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Burbach (s. Kapitel 3.3, Karte 2). Als Bestandteil des Grundversorgungsnetzes leistet er einen wichtigen Beitrag zur Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, im südlichen Bereich des Stadtteils Alt-Saarbrücken im Stadtbezirk Mitte.

Das Vorhaben trägt somit sowohl als funktionaler Ergänzungsstandort zu einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung als auch zu einem flächendeckenden und funktionsfähigen Netz von Grundversorgungsstandorten innerhalb der Landeshauptstadt Saarbrücken bei.

⁷ vgl. Junker + Kruse (2015): Kurzfassung Einzelhandelskonzept 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken, S. 10 ff.

⁸ ebd.

⁹ ebd.

Insoweit ist **das avisierte Erweiterungsvorhaben** mit den einschlägigen Zielen des Einzelhandelskonzeptes **kompatibel**.

3.2 Kompatibilität mit den Grundsätzen zur Entwicklung des Einzelhandels in Saarbrücken

In Konkretisierung der zuvor genannten Ziele definiert das Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken Grundsätze¹⁰, die der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet dienen und als Bewertungsgrundlage bei potenziellen Ansiedlungsvorhaben herangezogen werden sollen. Für das Erweiterungsvorhaben ist Grundsatz 2 zur **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment**¹¹ einschlägig:

„Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten“

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

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

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

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

- *der Standort eine städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage aufweist,*
- *das Vorhaben der Nahversorgung dient. Das ist regelmäßig dann der Fall, wenn die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem 600 m-Radius eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet und*
- *keine mehr als unwesentliche Überschneidung (> 10 %) der 600 m-Isodistanz mit der 600 m-Isodistanz des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches(s) besteht (Schutzzonen der zentralen Versorgungsbereiche) und*
- *keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Der Nachweis über die städtebaulichen Auswirkungen ist jedenfalls ab Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebs durch schriftliche gutachterliche Stellungnahme zu führen.*

¹⁰ vgl. Junker + Kruse (2015): Kurzfassung Einzelhandelskonzept 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken, S. 29 ff.

¹¹ ebd., S. 30 ff.

Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten¹².

Gemäß Grundsatz 2.2 können Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zur Sicherung und Stärkung der flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung ermöglicht werden, sofern die definierten Bedingungen erfüllt sind:

- **Kriterium: städtebaulich integrierte Lage**

Der Vorhabenstandort ist – wie bereits erläutert – gemäß Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsstandort eingestuft. In nordwestlicher Richtung grenzt das Wohnquartier „Folsterhöhe“ an. In südwestlicher Richtung wird der Standort durch die Metzger Straße (B 41) und das angrenzende Industriegebiet Süd begrenzt.

Dieses **Kriterium** ist demnach **erfüllt**.

- **Kriterium: Überschneidung des Nahbereichs des Vorhabenstandortes mit Schutzzonen zentraler Versorgungsbereiche**

Das Kriterium unterstreicht den städtebaulichen Schutz der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich der ihnen zugewiesenen Versorgungsfunktion. Dem liegt die Annahme zu Grunde, dass eine nicht nur unwesentliche Überschneidung der fußläufigen Einzugsbereiche (bzw. der 600 m-Isodistanz des Vorhabenstandortes mit der 600 m-Isodistanz des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s)) zu Lasten der im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Lebensmittelanbieter geht und eine mögliche Geschäftsaufgabe dieser Magnetbetriebe weitere negative städtebauliche wie versorgungsstrukturelle Folgewirkungen für den betroffenen zentralen Versorgungsbereich nach sich ziehen können. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Burbach befinden sich jeweils in knapp 3 km Entfernung. Es ergibt sich somit keine Überschneidung der 600 m-Isodistanz des Vorhabenstandortes mit der 600 m-Isodistanz eines zentralen Versorgungsbereiches (s. Karte 2 in Kapitel 4).

Dieses **Kriterium** ist demnach **erfüllt**.

- **Kriterium: negative städtebauliche Auswirkungen**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Erweiterung eines seit mehreren Jahren bestehenden Lebensmitteldiscounters. Es ist davon auszugehen, dass dieser sich marktseitig etabliert hat. Die durch die Erweiterung induzierten Umsatzumverteilungen streuen voraussichtlich auf eine Vielzahl von Standorten. Soweit die zuvor genannten Kriterien erfüllt sind, kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Vorhabens ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum und darüber hinaus nicht zu erwarten ist (s. dazu auch Kapitel 3.3, S. 16).

- **Kriterium: Nahversorgungsfunktion**

Das Ansiedlungskriterium zur **sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung** stellt im Wesentlichen auf die **Nahversorgungsfunktion** des Vorhabens ab. Diese wird nachfolgend geprüft (s. Kapitel 3.3).

¹² vgl. Junker + Kruse (2015): Kurzfassung Einzelhandelskonzept 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken, S. 30 ff.

3.3 Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens

Für die Ermittlung der Nahversorgungsrelevanz eines Vorhabens bzw. seiner Dimensionierung bietet die Gegenüberstellung von zu erzielendem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens eine Möglichkeit zur Operationalisierung der genannten Kriterien. Von einer Nahversorgungsfunktion eines Anbieters kann ausgegangen werden, wenn der zu erwartende Umsatz des geplanten Vorhabens im Wesentlichen aus dem funktionalen Versorgungsgebiet, d. h. dem unmittelbaren Wohnumfeld realisiert werden kann, also überwiegend der Versorgung dieser sogenannten Mantelbevölkerung dient.

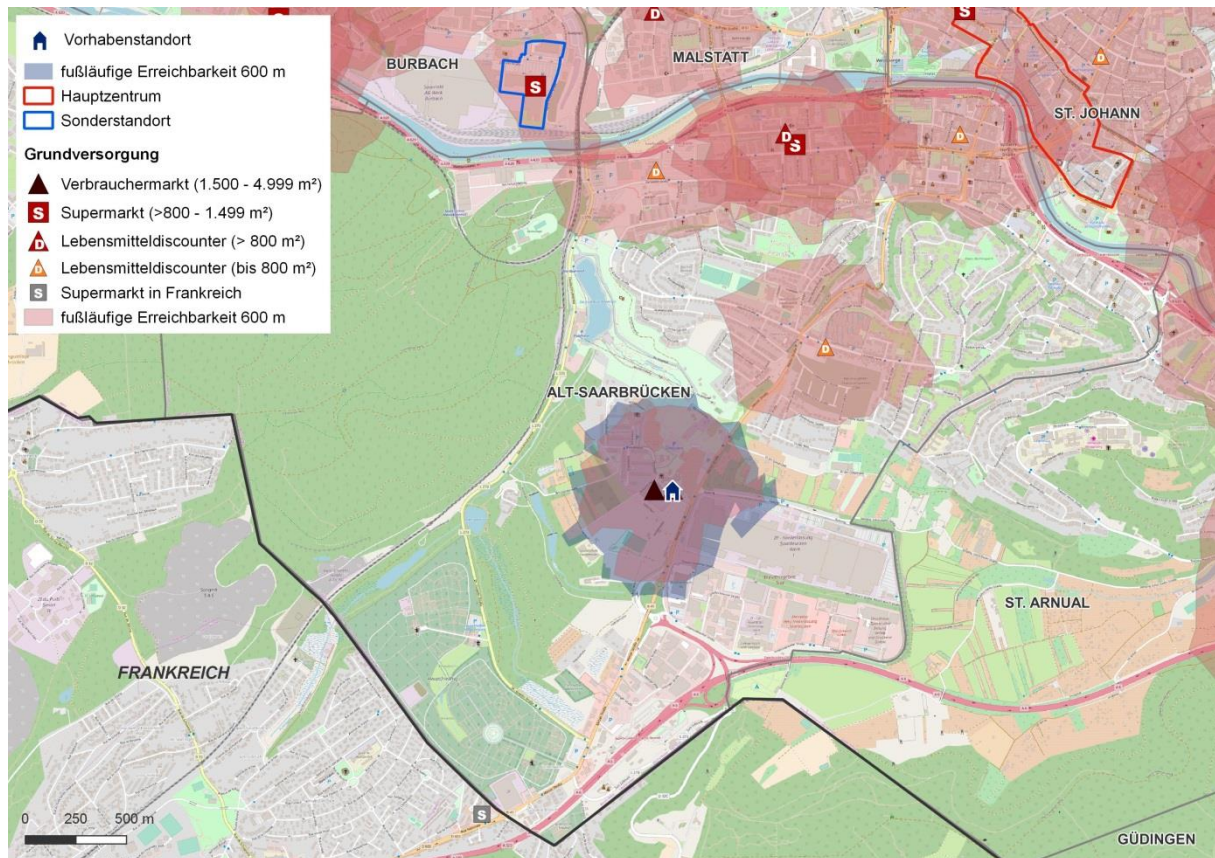
Der zu erwartende Umsatz im Kernsortiment des Vorhabens (Nahrungs- und Genussmittel) soll gemäß Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken rechnerisch einen Anteil von etwa 35 % (Orientierungswert) des entsprechenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im zu versorgenden Gebiet nicht wesentlich übersteigen. Ein einzelner Lebensmittelanbieter kann je nach örtlicher Marktsituation max. bis zu 35 % Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet realisieren, nur bei einer besonderen städtebaulichen Situation, z.B. fehlender kleinräumiger Konkurrenzsituation und abgesetzter Lage der Siedlungsgebiete, kann ein Anbieter in Ausnahmefällen auch darüber hinaus Kaufkraft auf sich vereinigen. Gründe für diese maximal erreichbaren Abschöpfungsquoten liegen unter anderem in traditionellen Einkaufsbeziehungen zu anderen Standorten und vor allem in einer Ausdifferenzierung des Lebensmitteleinkaufs (u. a. auch Einkäufen bei Lebensmitteldiscountern, Fachgeschäften, Betrieben des Lebensmittelhandwerks etc.).

Gemäß Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken ist für die Nahversorgungsfunktion eine fußläufige Erreichbarkeit von 600 m als räumlicher Bezugsrahmen zu Grunde zu legen¹³. Unter Berücksichtigung der spezifischen siedlungsräumlichen, städtebaulichen, verkehrlichen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen des Vorhabenstandortes ist jedoch ein Abweichen von dieser Faustregel sinnvoll und plausibel zu begründen:

Der Lebensmitteldiscounter ALDI SÜD übernimmt, wie in Kapitel 2 beschrieben, eine Versorgungsfunktion für die südlichen Siedlungsbereiche des Stadtbezirks Mitte bzw. des Stadtteils Alt-Saarbrücken (Distrikt Glockenwald und die südwestlichen Bereiche der Distrikte Bellevue und Triller). Folglich sind diese Siedlungsbereiche aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation als **funktionales Versorgungsgebiet** zu definieren.

¹³ vgl. Junker + Kruse (2015): Kurzfassung Einzelhandelskonzept 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken, S. 30

Karte 2: Fußläufiger Einzugsbereich des Vorhabenstandortes und konkurrierender Angebotsstandorte



Quelle: eigene Darstellung, © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Die Nachfragesituation in diesem Gebiet stellt sich wie folgt dar: Bei einer durchschnittlichen sortimentspezifischen Pro-Kopf-Kaufkraft von derzeit 2.311 Euro pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Landeshauptstadt Saarbrücken¹⁴ verfügen die rund 3.300 Einwohner (s. Kapitel 2) über ein sortimentspezifisches Kaufkraftvolumen von rund 7,6 Mio. Euro. Die Beschäftigten im Industriegebiet Süd verfügen unter Annahme eines Anteils von max. 20 % der sortimentspezifischen Pro-Kopf-Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel über ein sortimentspezifisches Kaufkraftvolumen von rund 7 Mio. Euro. Insgesamt beläuft sich das **sortimentspezifische Kaufkraftvolumen** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes auf rund **14,6 Mio. Euro**.

Unter Berücksichtigung des **warengruppenspezifischen Umsatzes** (s. Kapitel 2) sowie in Anbetracht des **warengruppenspezifischen Kaufkraftpotenzials** im funktionalen Versorgungsgebiet des Erweiterungsvorhabens stellt sich die rechnerisch ermittelte Versorgungsfunktion wie folgt dar:

¹⁴ Quelle: IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2017

Einwohnerzahl des zu versorgenden Gebietes

funktionales Versorgungsgebietca. 3.300¹⁵
 Beschäftigte innerhalb des funktionalen Versorgungsgebietesca. 15.000¹⁶

Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel

pro Einwohner und Jahr¹⁷ 2.311 Euro
 insgesamt innerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes 7,6 Mio. Euro
 inkl. des anteiligen Kaufkraftpotenzials der Beschäftigten **14,6 Mio. Euro**

Erwarteter Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Lebensmitteldiscounter ALDI SÜD (Worst Case) **9,6 Mio. Euro**

Kaufkraftabschöpfung durch das Vorhaben

innerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes (inkl. Beschäftigte)..... **66 %**

Für den Lebensmitteldiscounter ergibt sich inkl. der geplanten Erweiterung rechnerisch eine Kaufkraftabschöpfungsquote von rund 66 % im funktionalen Versorgungsgebiet. Diese liegt über dem Orientierungswert gemäß Grundsatz 2.2 des Einzelhandelskonzeptes von rund 35 %.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass es sich im vorliegenden Fall um einen bereits bestehenden Nahversorgungsstandort handelt, der aufgrund der Nähe zur französischen Grenze und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit durch die Lage an der B 41 bereits heute einen nicht unwesentlichen Anteil französischer Kunden erzielt. Die Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung im Rahmen des Saarbrücker Einzelhandelskonzeptes belegen, dass aus gesamtstädtischer Sicht rund 7 % der Kunden des Saarbrücker Einzelhandels aus dem nordfranzösischen Département Moselle stammen¹⁸.

Der Anteil der französischen Kunden am Vorhabenstandort wird voraussichtlich aufgrund der Rahmenbedingungen (u.a. Grenznähe) höher sein und wird mit Werten zwischen 15 und 25 % angenommen. Dieser Wert setzt sich aus Zufallskäufen und gezielten Versorgungseinkäufen französischer Kunden zusammen: Zufallskäufe, weil die B 41 vom Grenzübergang in die Saarbrücker Innenstadt verläuft und Kunden, die die Innenstadt besucht haben bzw. besuchen werden direkt an dem Vorhabenstandort vorbeikommen. Gezielte Versorgungseinkäufe, weil die Grenze knapp 2 km entfernt ist und auf französischer Seite direkt Wohnsiedlungsgebiete (Kanton Stiring-Wendel) anschließen.

Unter Annahme eines Anteils französischer Kunden am Umsatz des Lebensmitteldiscounters zwischen 15 % und 25 %, was rund 1,4 Mio. Euro bis 1,9 Mio. Euro entspricht, reduziert sich die Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens im funktionalen Versorgungsgebiet (in Saarbrücken) auf 49 % bis 56 %. Insbesondere mit Blick auf die standortbezogenen und wettbewerblichen

¹⁵ ebd.

¹⁶ Quelle: Angaben der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand: Juli 2018)

¹⁷ Quelle: IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2017

¹⁸ Quelle: Junker + Kruse (2015): Einzelhandelskonzept 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken, S. 47

Rahmenbedingungen kann diese maximale Kaufkraftabschöpfung als plausibel und konzeptkonform – im Sinne einer Nahversorgungsfunktion – bewertet werden.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters handelt. Der potenzielle Umsatzzuwachs des Lebensmitteldiscounters im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel von maximal rund 1,8 Mio. Euro, der bei einer Umsatzumverteilung in die Berechnungen eingestellt würde, steht einem Bestandsumsatz von rund 36 Mio. Euro im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel aller Anbieter im Stadtteil Alt-Saarbrücken entgegen. Allein die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte Hirtenwies (Edeka), Lerchesflurweg (Netto Marken-Discount), Gersweilerstraße (Netto Marken-Discount), Hohenzollernstraße (ALDI SÜD und Netto Marken-Discount) und Heuduckstraße (Edeka) erwirtschaften einen geschätzten sortimentspezifischen Umsatz von rund 21 Mio. Euro.

Im Falle einer Umsatzumverteilung des Umsatzzuwachses nur auf diese sechs Anbieter läge die rechnerische Umsatzumverteilung in Summe bei weniger als 8 % des sortimentspezifischen Bestandsumsatzes dieser Betriebe. Tatsächlich würde die absatzwirtschaftliche Betroffenheit geringer ausfallen (u.a. Berücksichtigung aller Lebensmittelmitteleinzelhandelsbetriebe, Streukundenanteil). Eine relevante Beeinträchtigung dieser strukturprägenden Betriebe ist unwahrscheinlich. Somit sind negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur voraussichtlich nicht zu erwarten.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass das geplante Erweiterungsvorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken kompatibel ist.

4 Überprüfung der Kompatibilität mit dem Landesentwicklungsplan Saarland

Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben i.S.v. § 11 (3) BauNVO, welche 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, sind gemäß Landesentwicklungsplan Saarland – Teilabschnitt „Siedlung“ 2006 (LEP) die Ziele des Kapitels 2.5 „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen“¹⁹ zu beachten. Folgende Festlegungen sind für den vorliegenden Untersuchungsgegenstand relevant:

(42) Z *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (**Konzentrationsgebot**).*

Die Landeshauptstadt Saarbrücken übernimmt gemäß LEP die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums. Das Konzentrationsgebot, Ziel 42, ist damit erfüllt.

(44) Z *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.*

Der Vorhabenstandort befindet sich im Saarbrücker Stadtteil Alt-Saarbrücken. Dort leben rund 19.900 Menschen²⁰, woraus sich ein Kaufkraftvolumen von rund 46 Mio. Euro²¹ in der projektrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ergibt. Dem steht ein prognostizierter Vorhabenumsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 9,6 Mio. Euro (vgl. Kapitel 2) gegenüber. Es zeigt sich, dass sich der prognostizierte Vorhabenumsatz deutlich im Rahmen der projektrelevanten Kaufkraft innerhalb des Stadtteils Alt-Saarbrücken bewegt. Damit ist das Kongruenzgebot, Ziel 44, erfüllt.

(45) Z *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 (**Beeinträchtigerungsverbot**).*

Wie bereits ausgeführt, liegt das Erweiterungsvorhaben außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche befinden sich in rund 3 km Entfernung in Saarbrücken selbst. Insbesondere bei Gütern des täglichen Bedarfs ist die Distanzempfindlichkeit der Kunden aufgrund der regelmäßigen Nachfrage hoch, so dass Nahrungs- und Genussmittel bei adäquatem Angebot in der Regel vor Ort bzw. in Wohnortnähe gekauft wer-

¹⁹ Saarländischer Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ in Kraft getreten am 04. Juli 2006

²⁰ Quelle: Angaben der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand: Juli 2018)

²¹ Quelle: eigene Berechnungen nach IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2017

den. Aufgrund der Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen sind negative Beeinträchtigungen nicht anzunehmen. Damit ist das Beeinträchtungsverbot, Ziel 45, erfüllt.

(46) Z *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.*

Bei dem Erweiterungsvorhaben handelt es sich um einen bereits langjährig etablierten Lebensmittelmarkt am Standort Hirtenwies. Gemäß Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken ist der Standort als Nahversorgungsstandort eingestuft. Wie in Kapitel 3.1 ausgeführt, ist er Bestandteil des vorhandenen Grundversorgungsnetzes und trägt bereits heute zu einer Sicherung der bestehenden (Grund-)Versorgungsstrukturen sowie zu einer Ergänzung der Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen bei.

Der Vorhabenstandort befindet sich zwar in einer Siedlungsrandlage, weist aber einen deutlichen funktionalen Bezug zu Wohngebieten auf. In nordwestlicher Richtung grenzt unmittelbar das Wohnquartier „Folsterhöhe“ an. Der Vorhabenstandort ist im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken als Nahversorgungsstandort eingestuft²². Über eine nahe gelegene Bushaltestelle ist der Vorhabenstandort darüber hinaus auch mit dem ÖPNV gut zu erreichen. Zudem ist der Standort aufgrund der Lage an der Bundesstraße 41 auch für PKW-Kunden gut erreichbar. Im Hinblick auf die Einordnung als Nahversorgungsstandort wird das städtebauliche Integrationsgebot, Ziel 46, als erfüllt bewertet.

(52) Z *Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Vorranggebieten für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) gemäß Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ vom 13. Juli 2004 (Ziffern 70–78), widerspricht deren Zweckbestimmung, Betriebe aus dem industriell-produzierenden Sektor, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes anzusiedeln und ist daher unzulässig. Zur Sicherung dieser Flächen ist daher die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bauleitplanerisch auszuschließen.*

Der Vorhabenstandort befindet sich nicht in einem Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen gemäß Landesentwicklungsplan. Damit ist Ziel 52 erfüllt.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass das geplante Erweiterungsvorhaben mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Saarland zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels kompatibel ist.

²² vgl. Junker + Kruse (2015): Kurzfassung Einzelhandelskonzept 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken, Karte 2, S. 14.

5 Schlussfolgerung und gutachterliche Empfehlungen

Aus gutachterlicher Sicht ist das Vorhaben zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI SÜD, Hirtenwies 4 in Saarbrücken auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² zu befürworten. Es dient der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Alt-Saarbrücken. In der geplanten Größenordnung steht das Erweiterungsvorhaben darüber hinaus im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken (2015) sowie den Zielen gemäß Landesentwicklungsplan Saarland – Teilabschnitt „Siedlung“ 2006 (LEP), Kapitel 2.5 „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen“. Diesbezüglich ist insbesondere ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher in negative städtebauliche Auswirkungen zu Lasten von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen voraussichtlich nicht zu erwarten.