



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan II/101 – 2. Änderung, Erweiterung Aldi-Markt im Betzen in Völklingen; hier: Beschluss zum Einzelhandelsstandort ALDI im Betzen als "solitärer Ergänzungsstandort"

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtplanung und -entwicklung	<i>Beteiligt:</i>
---	-------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsrat Völklingen (Anhörung)	Ö
Ausschuss Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

### Beschlussentwurf

Der Einzelhandelsstandort ALDI im Betzen wird als "solitärer Ergänzungsstandort" festgelegt.

### Sachverhalt

In seiner Sitzung am 22.03.2018 hat der Stadtrat beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes **II/101 2. Änderung, "Erweiterung ALDI-Markt im Betzen"** im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB einzuleiten.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es vorrangig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche von 950 m<sup>2</sup> auf maximal 1.290 m<sup>2</sup> durch einen Anbau an das Bestandsgebäude des Lebensmitteldiscounters zu schaffen. Die Erweiterung dient insbesondere der Optimierung betrieblicher Abläufe sowie der Verbesserung der Warenpräsentation und Barrierefreiheit.

Aufgrund der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen ist eine Änderung der Nutzungsart in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (hier: ALDI-Markt) vorzunehmen sowie die grünordnerischen Festsetzungen über die Anrechnung der Bestandsbäume auf die Eingrünung der Stellplätze anzupassen. Die „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des ALDI-Marktes Im Betzen“ wurde parallel dazu überarbeitet und hinsichtlich der Erfüllung des Integrationsgebotes als Ziel der Raumordnung und Landesplanung konkretisiert. Aufgrund dessen ist der Entwurf des Bebauungsplanes erneut öffentlich auszulegen.

Im Hinblick auf die Erfüllung des Integrationsgebotes als Ziel der Raumordnung und Landesplanung fehlt derzeit eine konzeptionelle Absicherung. Die Stadt Völklingen besitzt kein eigenes gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept, das

Einzelhandelskonzept des Regionalverbandes Saarbrücken ist noch in der Erarbeitungsphase.

Seitens der Stadt Völklingen ist daher ein Beschluss durch den Stadtrat zu fassen, der den bestehenden ALDI-Standort im Betzen als **"solitärer Ergänzungsstandort"** definiert.

Der Standort von Aldi liegt im Süden des einwohnerstärksten Stadtteils Stadtmitte. Hierbei handelt sich um einen langjährig etablierten, bereits großflächigen Lebensmittelmarkt, welcher bereits heute für die Bewohner der angrenzenden Stadtteile eine wichtige Funktion für die wohnortnahe Versorgung einnimmt.

Der Standort ist jedoch durch seine Nähe zur Völklinger Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich) gekennzeichnet, welche in nördlicher Richtung in einer Distanz von rd. 300 m (= Luftlinie) beginnt. Ein Zugang in Richtung Innenstadt ist über eine Fußgängerunterführung (Zugang in Höhe des Kreisverkehrs Karolingerstraße) möglich. Hier besteht auch ein direkter Anschluss an den ÖPNV.

Bei der Bewertung des städtebaulichen Integrationsgebotes bleibt zu berücksichtigen, dass es sich um einen bestehenden Markt handelt. Das Vorhaben dient in erster Linie der Anpassung des Aldi-Marktes an aktuelle Kunden- und Logistikanforderungen und somit auch einer langfristigen Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Standortes. Daher wird die Einstufung des Aldi-Marktes am Standort „Im Betzen“ als Grundversorgungsstandort für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne eines **"solitären Ergänzungsstandortes"** angeregt, für den im Einzelfall eine Erweiterung ermöglicht werden sollte.

### Anlage/n

- Aldi Auswirkungsanalyse 1218 (öffentlich)
- Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse (öffentlich)



## Auswirkungsanalyse Erweiterung ALDI Völklingen, Im Betzen 1



**Im Auftrag von:** ALDI GmbH & Co. KG, Bous  
**Projektleitung:** Monika Kollmar, Niederlassungsleitung  
Dipl.-Geogr. Anna-Lena Kettenhofen  
**Datum:** 19. Dezember 2018

## 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

Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0  
Telefax: 07141 / 9360-10  
E-Mail: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## **Aufgabenstellung / Rahmendaten**

Die Fa. ALDI GmbH & Co. KG, Bous, plant die Verkaufsflächenerweiterung eines langjährig in Völklingen bestehenden Aldi-Marktes am Standort „Im Betzen“. Im Zuge der Modernisierung soll die Verkaufsfläche (= VK) des Marktes von derzeit 947 m<sup>2</sup> auf dann ca. 1.290 m<sup>2</sup> erweitert werden (Erweiterungsfläche rd. 340 m<sup>2</sup>). Die Erweiterung der Verkaufsfläche soll durch einen Anbau im südlichen Teil des Gebäudes erfolgen. Ziel der Erweiterung ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes und eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. So können mehr Regalflächen in bequemer Greifhöhe und größere Verkehrs- und Gangflächen geschaffen und hierdurch Einkaufshemmnisse für ältere oder körperbehinderte Kunden abgebaut werden. Hinzu kommen steigende Optimierungsvorgaben der internen Logistik. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder –erweiterung ist hingegen nicht vorgesehen.

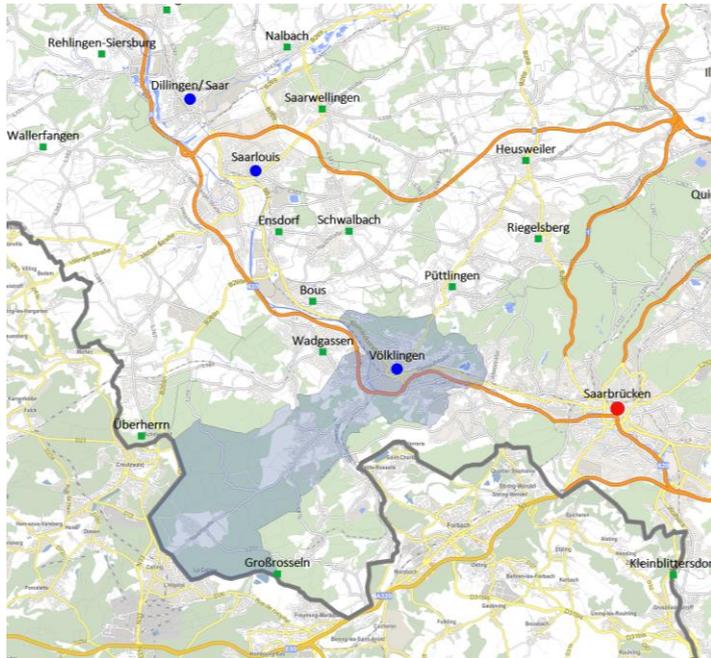
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist in Abstimmung mit der Stadt Völklingen eine kurze Auswirkungsanalyse zu erstellen, in der die wesentlichen Daten zu Standort und Wettbewerbssituation aufbereitet werden. Darauf baut eine Untersuchung der potenziellen Umsatzumverteilungen durch das Erweiterungsvorhaben insbesondere auf die Innenstadt Völklingen sowie eine Bewertung des Vorhabens hinsichtlich der Vorgaben der Landesplanung auf. Diese Untersuchung wurde im Mai 2018 vorgelegt. Da sich zwischenzeitlich wichtige Wettbewerbsbedingungen geändert haben (Wegfall Wasgau Heidstock) wurde das Gutachten noch einmal aktualisiert auch im Hinblick auf Einwohner- und Kaufkraftdaten sowie sonstige soziodemografische Rahmenbedingungen.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse erfolgte im Januar 2018 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen und eine Erhebung der relevanten Angebotssituation vor Ort. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

### **Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

## Makrostandort Völklingen



Kriterien	Daten
Einwohnerstand <sup>1</sup> (31.12.2017)	ca. 40.426
Bevölkerungsentwicklung <sup>2</sup> (2000 – 2010) (2011 – 2017)	- 7,8 % - 0,4 %
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau 2018 <sup>3</sup> (Bundesdurchschnitt = 100,0)	85,5
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort <sup>4</sup> (30.06.2017)	14.608
Beschäftigtenentwicklung <sup>4</sup> (2011 – 2017)	+ 4,1
Pendlersaldo 2017 <sup>4</sup>	+ 1.396
Arbeitslosenquote Juli 2016 <sup>4</sup>	11,2 %

Quelle: <sup>1</sup> Auskunft der Stadt Völklingen / <sup>2</sup> Statistisches Amt Saarland / <sup>3</sup> MB Research 2018 / <sup>4</sup> Bundesagentur für Arbeit  
GMA-Zusammenstellung 2018

Die **Stadt Völklingen** ist Teil des Regionalverbandes Saarbrücken, mit insgesamt 10 Städte und Gemeinden, darunter die Landeshauptstadt Saarbrücken als wirtschaftliches Zentrum des Saarlandes. Mit aktuell rd. 40.430 Einwohnern bildet die Stadt Völklingen die zweitgrößte Kommune innerhalb des Regionalverbandes. Die Landeshauptstadt Saarbrücken übernimmt – als Kern des Verbandsgebietes – gemäß Landesentwicklungsplan die Funktion eines Oberzentrums. Durch die Einstufung als Mittelzentrum kommt der Stadt Völklingen über die grundzentrale Grundversorgung hinaus auch eine Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu.

Der Regionalverband und auch die Stadt Völklingen haben in den vergangenen Jahren einen stetigen Bevölkerungsrückgang hinnehmen müssen. Zwischen 2000 – 2010 ging die Einwohnerzahl in Völklingen um - 7,8 % zurück, seither haben sich die Zahlen wieder stabilisiert. Entgegen dem Trend der vergangenen Dekade ist die Einwohnerzahl in Völklingen wie in vielen Gemeinden und Städten des Saarlandes zuletzt wieder leicht gestiegen. Für den Zeitraum 2011 – 2017 lassen sich nahezu stabile Bevölkerungszahlen (- 0,4 %) festhalten.

## Makrostandort Völklingen

Völklingen ist durch die direkte Lage an der Autobahn A 620 (Saarlouis – Saarbrücken) sowie an der Bundesstraße B 51 (Bremen – Saareguemines) sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Verkehrsachsen verlaufen parallel zur Saar in Ost-West-Richtung.

Im **Einzelhandel** wird der Standort Völklingen stark durch die Nähe zum Oberzentrum Saarbrücken (ca. 12 km entfernt) mit ausgeprägten Versorgungsstrukturen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich beeinflusst. Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität (Zentralität 118)<sup>1</sup> zeigt, dass im Mittelzentrum Völklingen entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung insgesamt mehr Umsätze getätigt werden als Kaufkraft vorhanden ist. Die Einzelhandelszentralität ist für ein Mittelzentrum jedoch als vergleichsweise niedrig einzustufen. Dies lässt sich auf die geringe Zentralität im mittel- bzw. langfristigen Bedarf (Zentralität von 67 bzw. 79) zurückführen. Im kurzfristigen Bedarfsbereich ist hingegen eine hohe Zentralität vorhanden (Zentralität von 163). Im Lebensmitteleinzelhandel werden die Strukturen dominiert durch das SB-Warenhaus Globus sowie weitere Lebensmittelmärkte, darunter verschiedene Lebensmittelvollsortimenter und –discounter. Damit sind alle gängigen Betriebstypen in Völklingen vorhanden.

Die Stadt Völklingen, als bedeutendes Industriezentrum entlang der Saarachse, wird durch weltweit agierende Großunternehmen der Hütten- und Stahlindustrie sowie klein- und mittelständischen Unternehmen geprägt. Die wirtschaftliche Entwicklung des Mittelzentrums Völklingen verlief in den zurückliegenden Jahren positiv. Zwischen 2011 – 2017 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um + 4,1 % auf derzeit 14.608 Personen. Mit insgesamt ca. 10.701 Einpendlern und ca. 9.305 Auspendlern weist die Stadt Völklingen einen positiven Pendlersaldo (+ 1.396) auf.

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass die Standortrahmenbedingungen in Völklingen insbesondere aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung über die A 620 und B 51 sowie dem umfangreichen Bevölkerungspotenzial positiv zu bewerten sind. Das Mittelzentrum Völklingen übernimmt über das Stadtgebiet hinaus eine gewisse Versorgungsfunktion für die Gemeinden des mittelzentralen Verflechtungsbereichs. Jedoch wirken sich die räumliche Nähe zum Einzelhandelsstandort Saarbücken (Wettbewerbsdruck) sowie die unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer (85,5) beschränkend auf den Standort aus. Dies macht sich auch durch strukturelle Defizite und eine hohe Leerstandsquote in der Innenstadt bemerkbar. Positive Effekte sind durch die Umstrukturierung des ehemaligen Kaufhof-Areals abzusehen.

1 Quelle: Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung im Regionalverband Saarbrücken, GMA (Stand: September 2018)

## Mikrostandort Im Betzen

Kriterien	
Kurzcharakterisierung	Der Planstandort liegt im südlichen Teil des einwohnerstärksten Stadtteils Völklingen Stadtmitte im Gewerbegebiet östlich der Karolingerstraße. Hierbei handelt es sich um eine Scharnierlage zwischen der Saar / A 620 und der Bahnlinie / Südtangente B 51. Die Völklinger City schließt in nördlicher Richtung an, aufgrund der Trennwirkung durch die Bahnlinie ist allerdings kein direkter Kundenaustausch zu erwarten. Der Lebensmitteldiscounter ist bereits langjährig etabliert; aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage übernimmt der Aldi-Markt insbesondere für die angrenzenden Stadtteile eine wichtige Versorgungsfunktion.
Grundstücksgröße	Insgesamt ausreichende Grundstücksgröße zur Modernisierung und Erweiterung des Aldi-Markes inkl. einer entsprechenden Anzahl an Stellplätzen.
Exposition / Sichtbarkeit	Zurückgesetzte Lage vom Hauptverkehrsträger Karolingerstraße. Durch die Platzierung eines Werbepylons (Hinweisschilder an der Zufahrt Karolingerstraße / Im Betzen) ist eine gute – wenn auch indirekte – Sichtbarkeit des Standortes gegeben.
Standortumfeld	Am Standort selbst sind neben dem zur Erweiterung vorgesehenen Aldi-Markt ein Bekleidungsfachmarkt der Fa. Takko Fashion sowie das Autohaus Bunk ansässig. Die Völklinger Innenstadt – mit Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet – schließt in nördlicher Richtung an. Westlich der Karolingerstraße wird das Standortumfeld durch Industrie- und Montanbetriebe geprägt. In Richtung Süden folgen mit Sprung über die Saar das Gewerbegebiet Saarwiesen mit Betrieben des großflächigen Einzelhandels (u. a. Globus Bauhaus, Alphatec Elektromarkt, Lidl) sowie das Siedlungsgebiet des Stadtteils Fürstenhausen.
Erreichbarkeit / Erschließung PKW	Über die Karolingerstraße (L 136) ist eine unproblematische Erreichbarkeit mit dem PKW gegeben. Die Zu- / Abfahrt des Standortes erfolgt nur in eine Fahrtrichtung, allerdings ermöglichen zwei Kreisverkehre ca. 100 m nördlich bzw. südlich der Zufahrt eine schnelle An- / Abfahrt in alle Richtungen.
PKW Frequenz	Entlang der Karolingerstraße hohe Pkw-Frequenz; die Verkehrsachse verbindet die südlichen Stadtteile Fürstenhausen und Fenne mit der Völklinger Innenstadt und stellt einen Anschluss an die Verkehrsstrassen A 620 und B 51 her.
Erreichbarkeit ÖPNV	ÖPNV-Haltepunkt Karolingerstraße in fußläufiger Distanz (ca. 200 m)
Erreichbarkeit Fußgänger	Für den Aldi-Markt sind keine nennenswerten fußläufigen Einkaufsbeziehungen zu erwarten; der Standort ist vorwiegend als autokundenorientierte Lage einzustufen. Die Unterführung der Bahnlinie und B 51 ist für den Fußgängerverkehr gesperrt. Ein Zugang in Richtung Völklingen City ist jedoch über eine eigens eingerichtete Fußgängerunterführung (Zugang in Höhe des Kreisverkehrs an der Karolingerstraße) möglich.
Fazit	Der Standort von Aldi stellt sich grundsätzlich als gut geeignet für einen Lebensmittelmarkt dar, wenngleich es sich um eine autokundenorientierte Lage ohne direkten Wohngebietsanschluss handelt. Durch die Lage südlich der Völklinger Innenstadt, in Verbindung mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit für Pkw und ÖPNV ist der Standort grundsätzlich positiv zu bewerten. Der Aldi-Markt ist bereits langjährig in Völklingen etabliert und übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion insbesondere für die Bewohner der Stadtteile Stadtmitte, Heidstock und Fürstenhausen. Mit der geplanten Modernisierung und Erweiterung soll der Lebensmitteldiscounter zukunftsfähig aufgestellt und so in seinem Bestand langfristig gesichert werden.

## Mikrostandort Im Betzen



- S Standort ALDI, Im Betzen 1
- 1 = GLOBUS SB- Warenhaus
- 2 = Lidl
- 3 = GLOBUS Baumarkt / Getränkemarkt
- ↔ Fußgängerunterführung

## Mikrostandort Im Betzen

Aldi-Markt, Im Betzen 1



Zufahrt Karolingerstraße / Im Betzen



Parkplatz Aldi-Markt



Standortumfeld TAKKO FASHION



Standortumfeld Autohaus Bunk



Fußgängerunterführung Richtung City Völklingen

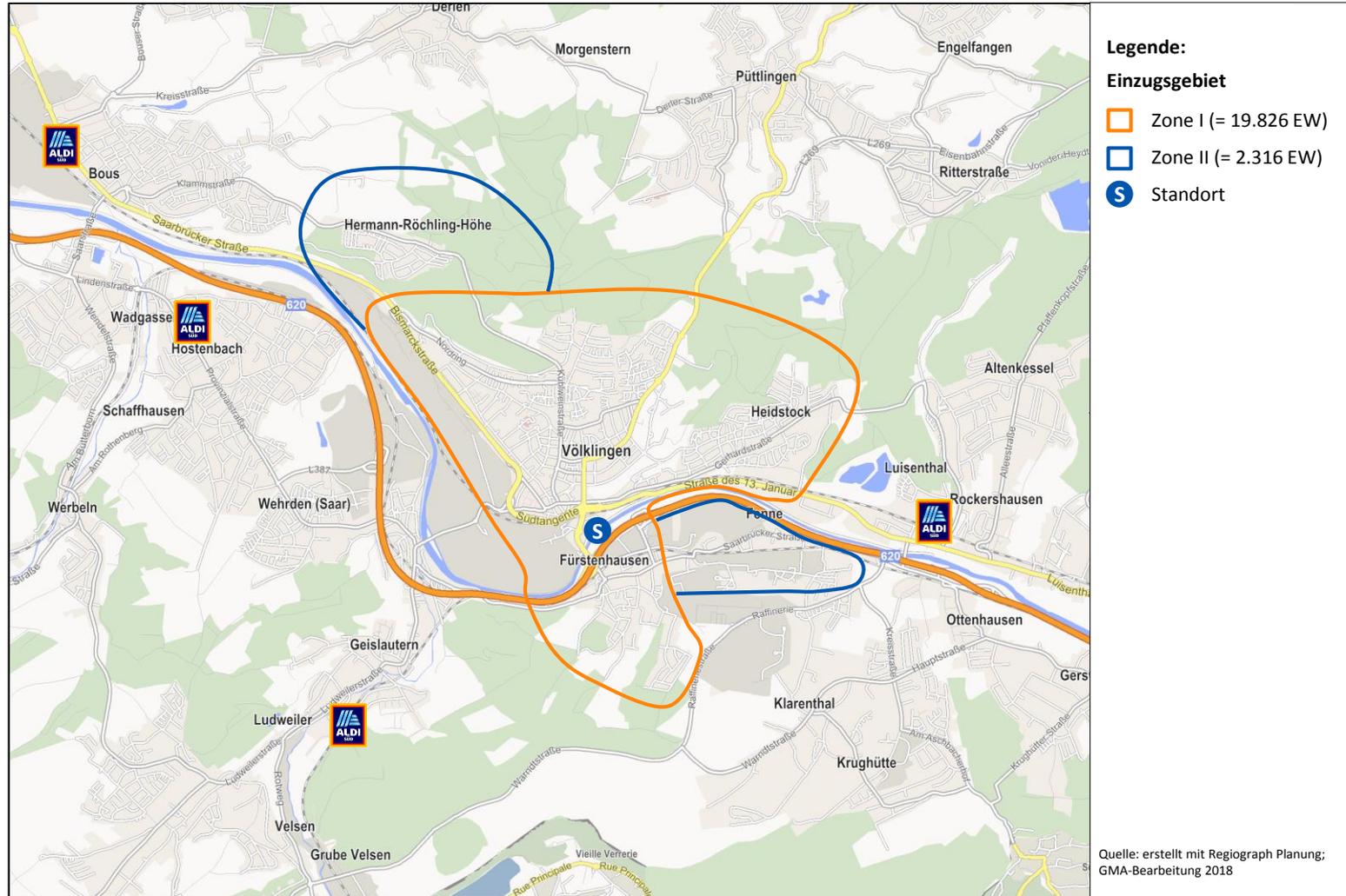


GMA-Aufnahmen 2018

## Planskizze Aldi, Standort Im Betzen



## Einzugsgebiet – Abgrenzung und Zonierung



## Einwohner im abgegrenzten Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Folgende Einwohner und Kaufkraftpotenziale<sup>1</sup> sind im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhanden:

Zone	Städte / Gemeinden	Einwohner	Kaufkraftniveau	Kaufkraft in Mio. €
I	Stadtmitte	13.076	0,855	22,8
	Heidstock	4.443	0,855	7,7
	Fürstenhausen	2.307	0,855	4,0
II	Röchlinghöhe	1.357	0,855	2,4
	Fenne	959	0,855	1,7
I – II	<b>Einzugsgebiet insgesamt</b>	<b>22.142</b>		<b>38,5</b>

Für den Aldi-Markt in Völklingen am Standort „Im Betzen“ kann ein **Einzugsgebiet von insgesamt ca. 22.142 Einwohnern** abgegrenzt werden. Um Unterschiede in der Nachfrageintensität und –frequenz zu erfassen, wurde das Einzugsgebiet des Vorhabens in zwei Zonen unterteilt. Die verschiedenen Zonen repräsentieren dabei die unterschiedliche Intensität der Kundenbindung an den Standort. **Zone I** des Einzugsgebietes wird durch die Stadtteile Stadtmitte, Heidstock und Fürstenhausen gebildet. Aufgrund der größeren Distanz werden der Völklinger Stadtteil Fenne sowie das Wohngebiet Röchlinghöhe der **Zone II** zugeordnet. Die beiden kleineren Stadtteile verfügen über keine eigenen Lebensmittelmärkte. Da die Filiale „Im Betzen“ schneller zu erreichen ist, als andere Aldi-Standorte im Stadtgebiet, sind auch von hier noch regelmäßige Kundenbindungen an den Standort zu erwarten. Unter Berücksichtigung der örtlichen Kaufkraftkoeffizienten<sup>2</sup> steht für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ein **Kaufkraftpotenzial von 38,5 Mio. € im Einzugsgebiet** zur Verfügung.

Außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes sind keine regelmäßigen Einkaufsbeziehungen mehr zum Untersuchungsstandort zu erwarten. Ursächlich hierfür ist neben der zunehmenden Entfernung in erster Linie die Kundenorientierung an andere Wettbewerbsstandorten bzw. nähergelegene Aldi-Filialen im Untersuchungsraum. Eine weitere Filiale von Aldi ist im Stadtteil Luisenthal vorhanden. Der Standort wurde im vergangenen Jahr umfassend modernisiert und an das aktuelle Filialkonzept angepasst. Regelmäßige Kundenbindungen aus Luisenthal sind daher nicht zu erwarten. In Richtung Westen ist auf den nächstgelegenen Aldi-Standort im Stadtteil Geislautern hinzuweisen. Diese Filiale ist insbesondere aus den südwestlichen Stadtteilen Ludweiler und Lauterbach sowie aus Wehrden deutlich schneller zu erreichen.

Aufgrund der Lage des Standortes angrenzend an die Völklinger City sowie der guten verkehrlichen Erreichbarkeit über die Südtangente, können auch von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes teilweise Einkaufsbeziehungen an den Standort auftreten (z. B. Berufspendler, Besucher der Innenstadt, Touristen, Zufallskunden). Diese Kunden werden bei den nachfolgenden Berechnungen im Rahmen von Streukundenanteilen abgebildet.

1 Berechnung Kaufkraft: Einwohnerzahl X kleinräumige Kaufkraftkoeffizienten X Pro Kopf Ausgabe Food=2.035 € = Kaufkraft in Mio. €

2 Quelle: MB Research, 2018. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau der Stadt Völklingen bei 85,5 und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0).

## Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet



### **(1) Globus, Stadtmitte, Rathausstraße 53, rd. 9.900 m<sup>2</sup> VK**

Lage am westlichen Ende des Zentrums; SB-Warenhaus mit umfassendem Warenangebot im Food- und Nonfoodbereich sowie ergänzenden Shops (u. a. Apotheke, Metzger, Bäcker, Feinkost, Toto-Lotto, ergänzende Dienstleister) sowie einem Globus-Restaurant im Mallbereich; insgesamt leistungsstarker Wettbewerber mit überörtlicher Ausstrahlungskraft.



### **(2) E aktiv markt, Stadtmitte, Pasteurstraße 8, ca. 1.170 m<sup>2</sup> VK**

integrierte Lage im Nordwesten der Stadt Völklingen, wichtiger Nahversorger für die dicht bewohnte Nordweststadt im direkten Umfeld zu den SGH-Kliniken, Vollsortimenter mit Frischeabteilung und Bedientheken, der Markt wurde kürzlich modernisiert und der Innenraum in diesem Zuge neu gestaltet; insgesamt wettbewerbsfähiger Anbieter.



### **(3) Lidl, Fürstenhausen, Zechenstraße 7, rd. 1.000 m<sup>2</sup> VK**

dezentrale Lage im Gewerbegebiet Saarwiesen, direkt an der Autobahn A 620 Ausfahrt Völklingen-Ost; Standortumfeld wird durch weitere mittel- und großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt, darunter Globus Baumarkt, Globus Getränkemarkt, Elektromarkt, Fressnapf und Rofu Kinderland; durchschnittlicher Marktauftritt mit ausreichendem Stellplatzangebot, insgesamt wettbewerbsfähiger Anbieter.



### **(4) Lidl, Stadtmitte Püttlinger Straße 7, rd. 1.000 m<sup>2</sup> VK**

Lage am nordöstlichen Stadtausgang in Richtung Püttlingen; das Standortumfeld wird in nördlicher, südlicher und westlicher Richtung im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt, für die der Lebensmitteldiscounter eine Nahversorgungsfunktion übernimmt; Discounter mit modernem Marktauftritt, insgesamt leistungsfähiger Wettbewerber.



### **(5) Netto, Stadtmitte, Marktstraße 8, rd. 500 m<sup>2</sup> VK**

Lage in der Innenstadt Völklingen; kleiner Lebensmitteldiscounter mit modernisierungsbedürftigem Marktauftritt und geringer Verkaufsflächengröße, kostenpflichtiger öffentlicher Parkraum unmittelbar vor dem Netto-Markt auf dem Marktplatz vorhanden; der Anbieter übernimmt in erster Linie eine ergänzende Versorgungsfunktion für die fußläufige Versorgung im Innenstadtbereich.

## Bewertung der Versorgungssituation im Einzugsgebiet

Stadtteil	Wesentliche Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln		
	> 800 m <sup>2</sup>	400 – 800 m <sup>2</sup>	sonstige Anbieter
<b>Stadtmitte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Globus (ZVB)</li> <li>▪ Lidl</li> <li>▪ Edeka</li> <li>▪ Aldi (Planstandort)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Netto (ZVB)</li> <li>▪ Ensar Market</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bäckereien</li> <li>▪ Metzgereien</li> <li>▪ Naturkost</li> <li>▪ Asiamarkt</li> <li>▪ Spirituosenhandel</li> <li>▪ Tankstellenshops</li> </ul>
<b>Fürstenhausen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lidl</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Getränkemärkte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bäckereien</li> <li>▪ Metzgerei</li> <li>▪ Obst- und Gemüsehandel</li> </ul>
<b>Heidstock</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ---</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ---</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bäckereien</li> </ul>
<b>Röchlinghöhe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ---</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ---</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bäckerei</li> <li>▪ S' Lädche</li> </ul>
<b>Fenne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ---</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ---</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ---</li> </ul>

In den Stadtteilen Fenne (rd. 959 EW), Röchlinghöhe (rd. 1.357 EW) sowie in Heidstock (rd. 4.443 EW) sind keine größeren Lebensmittelanbieter (Lebensmitteldiscounter bzw. Lebensmittelvollsortimenter) vorhanden. Im Stadtteil Heidstock hat sich mit der Schließung von Wasgau (September 2018) das Versorgungsangebot stark verschlechtert. Der Wasgau-Markt war hinsichtlich Verkaufsflächengröße, Marktauftritt und Stellplatzangebot nicht mehr wettbewerbsfähig, eine Erweiterung am Standort nicht möglich.

Als direkte Wettbewerber im Einzugsgebiet sind zwei Lidl-Filialen im Stadtteil Fürstenhausen bzw. im Stadtteil Stadtmitte anzuführen. Als systemgleiche Anbieter stehen die Lebensmitteldiscounter in direktem Wettbewerb zum Erweiterungsvorhaben. Darüber hinaus ist ein E aktiv Markt an der Pasteurstraße zu berücksichtigen. Im Stadtteil Fürstenhausen ist im Zuge der Entwicklung der „Neuen-Mitte“ der Bau eines Seniorenwohnheims geplant. Im Erdgeschoss möchte der Investor einen Lebensmittelmarkt (ggf. Netto) sowie einen Drogeriemarkt unterbringen. Mit der Umsetzung des Vorhabens kann die Nahversorgung der Stadtteile Fürstenhausen und Fenne deutlich gestärkt werden. Das notwendige Bauleitplanverfahren wird nach Angaben der Stadt voraussichtlich 2019 eingeleitet. Die nachfolgenden Berechnungen basieren auf der aktuellen Wettbewerbssituation, da diese Planung noch nicht hinreichend konkret bzw. planungsrechtlich gesichert ist. Sollte ein Lebensmittelmarkt in Fürstenhausen angesiedelt werden, ist davon auszugehen, dass sich der Umsatz von Aldi am Standort „Im Betzen“ etwas verringern wird.

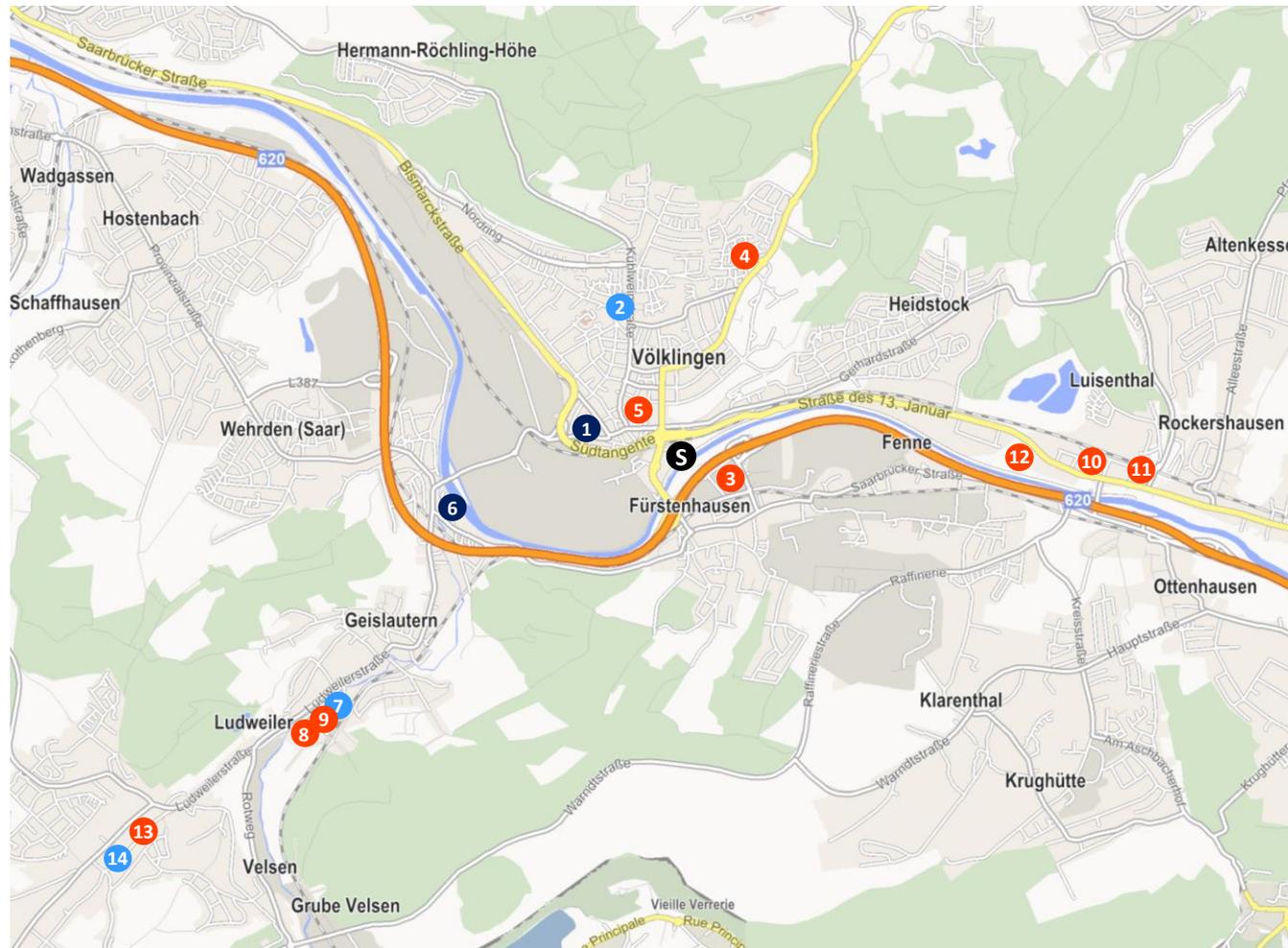
Mit Blick auf die **Völklinger Innenstadt** ist insbesondere das SB-Warenhaus Globus hervorzuheben, welches ein über die Stadt Völklingen hinausreichendes Kundeneinzugsgebiet erschließt und als besonders leistungsstark einzustufen ist. Darüber hinaus sind weitere Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden, darunter ein kleiner Netto-Markt, der allerdings nur ein begrenztes Warenangebot bietet. Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Spezialanbieter (u. a. ethnischer Lebensmittelmarkt, Naturkost, Getränke, Tankstellenshops) runden das Angebot in der Völklinger City ab.

## Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes

Pkt.	Stadt	Stadtteil	Wettbewerber	Adresse	Lage <sup>1</sup>	Betriebs- typ	VK in m <sup>2</sup> (ca.- Werte)	Leistungs- fähigkeit
<b>Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes</b>								
6	Völklingen	Wehrden	Kaufland	Haller Straße		SBW	4.400	+
7	Völklingen	Geislautern	REWE	Am Hammergraben		SM	1.600	o
8	Völklingen	Geislautern	Lidl	Am Hammergraben		DIS	1.200	+
9	Völklingen	Geislautern	Aldi	Am Hammergraben		DIS	1.000	o
10	Völklingen	Luisenthal	Lidl	Straße des 13. Januar	NVS Luisenthal	DIS	1.300	++
11	Völklingen	Luisenthal	Aldi	Parkstraße		DIS	1.000	++
12	Völklingen	Luisenthal	Netto	Straße des 13. Januar		DIS	800	+
13	Völklingen	Ludweiler	Norma	Karlsbrunnerstraße	NVZ Ludweiler	DIS	730	o
14	Völklingen	Ludweiler	nah & gut	Völklinger Straße	NVZ Ludweiler	SM	430	o
15	Völklingen	Lauterbach	nah & gut	Hauptstraße	NVS Lauterbach	SM	340	o

<sup>1</sup> Vorschlag gemäß Entwurf der Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung im Regionalverband Saarbrücken  
 Quelle: GMA-Erhebungen 2018 (ca.-Werte, gerundet)

## Darstellung der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



**S** Standort Aldi, Im Betzen 1

### Betriebstyp

- Discounter
- Supermarkt
- SB-Warenhaus

### Wettbewerber im Einzugsgebiet

- 1 = Globus, Stadtmitte
- 2 = E aktiv markt, Stadtmitte
- 3 = Lidl, Fürstenhausen
- 4 = Lidl, Stadtmitte
- 5 = Netto, Stadtmitte

### Wettbewerber im weiteren Stadtgebiet

- 6 = Kaufland, Wehrden
- 7 = REWE, Geislautern
- 8 = Lidl, Geislautern
- 9 = Aldi, Geislautern
- 10 = Lidl, Luisenthal
- 11 = Aldi, Luisenthal
- 12 = Netto, Luisenthal
- 13 = Norma, Ludweiler
- 14 = nah & gut Groß, Ludweiler

## Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes. Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden. In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den Aldi-Markt mit ca. 1.290 m<sup>2</sup> VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:

Zone	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €* <sup>1</sup>	Umsatz Gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
I Stadtmitte, Heidstock, Fürstenhausen	34,5	16 – 17	5,7	1,4	7,1	83
II Röchlinghöhe, Fenne	4,0	13 – 14	0,5	0,1	0,6	7
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>38,5</b>		<b>6,2</b>	<b>1,5</b>	<b>7,7</b>	<b>90</b>
Streuumsätze			0,7	0,2	0,9	10
<b>insgesamt</b>			<b>6,9</b>	<b>1,7</b>	<b>8,6</b>	<b>100</b>

GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte, gerundet) \* Der Anteil des Umsatzes mit Randsortimenten liegt im Fall von Aldi bei ca. 20 %

Für den erweiterten Lebensmitteldiscounter am Standort Im Betzen lässt sich eine Gesamtumsatzleistung von rd. **8,6 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen **rd. 6,9 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 1,7 Mio. € auf den Nonfoodbereich**. Mit einer Flächenproduktivität von rd. 6.670 € / m<sup>2</sup> VK wird eine für den Betreiber Aldi-Süd angesichts der geplanten Dimensionierung unterdurchschnittliche Flächenleistung erzielt, der Gesamtumsatz liegt jedoch leicht über dem durchschnittlichen Filialumsatz von Aldi Süd von ca. 8,3 Mio. €<sup>1</sup>. Höhere Umsatzleistungen sind aufgrund der intensiven Wettbewerbssituation in Völklingen (u. a. SB-Warenhaus Globus, weitere Discountangebote) sowie des geringen Kaufkraftniveaus nicht zu erwarten. Der ermittelte Umsatz ist unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen vor Ort als Maximalwert im Sinne einer worst-case-Prognose zu betrachten. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass mit steigender Verkaufsfläche von sinkenden Flächenleistungen auszugehen ist. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der zusätzlichen Verkaufsfläche dem Komfort der Kunden (breitere Gänge, bessere Übersichtlichkeit) sowie den betrieblichen Abläufen (v. a. Regalbestückung) zugutekommt, ohne dass damit ein wesentlicher Zuwachs der Umsatzleistung verbunden wäre.

1 Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2018 / 2019.

## Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen

Für das Erweiterungsvorhaben von Aldi am Standort „Im Betzen“ werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- Der Aldi-Lebensmitteldiscounter wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.290 m<sup>2</sup> eine Gesamtumsatzleistung von rd. 8,6 Mio. € erwirtschaften. Davon entfallen ca. 6,9 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der Lebensmittelanbieter Aldi bereits langjährig am Standort auf einer Verkaufsfläche von aktuell ca. 947 m<sup>2</sup> ansässig ist. Bei der Ermittlung der zu erwartenden Kaufkraftbewegungen bzw. Umsatzumverteilungen ist ausschließlich der zusätzlich erwirtschaftete Umsatz anzusetzen. Der bestehende Lebensmitteldiscounter erwirtschaftet nach gutachterlicher Einschätzung derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 6,9 Mio. €. Davon entfallen ca. 5,5 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden. Nach Abzug der bestehenden Umsätze des Aldi-Marktes bleibt ein **Umsatzzuwachs von ca. 1,4 Mio. € im Lebensmittelbereich**, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam wird. Hinzu kommen ca. 0,3 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich.
- Für die Ermittlung der Umsatzumverteilungen ist zu unterstellen, dass der zusätzliche Umsatz des Aldi-Marktes insbesondere zulasten von Systemwettbewerbern, d. h. anderen Lebensmitteldiscountern erwirtschaftet wird. Außerdem wird angenommen, dass Standorte, die aktuell eine wichtige Versorgungsbedeutung für die Bewohner des Einzugsgebietes einnehmen, darunter insbesondere das SB-Warenhaus Globus und andere Nahversorgungsstandorte in den Stadtteilen, tendenziell stärker von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Dagegen werden die übrigen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. Bäckereien, Metzgereien, Getränkeanbieter und sonstige Spezialanbieter) kaum vom Vorhaben tangiert, da hier nur partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen.

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen sind folgende wettbewerbliche Wirkungen durch das Erweiterungsvorhaben von Aldi zu erwarten:

- Ein Großteil des zusätzlichen Umsatzes wird **im Einzugsgebiet** umverteilungswirksam werden. Umsatzrückgänge sind in erster Linie bei den direkten Wettbewerbern des Aldi-Marktes zu erwarten. Hier ist der systemgleiche Anbieter Lidl mit jeweils einer Filiale im Stadtteil Fürstenhausen bzw. an der Püttlinger Straße im Stadtteil Stadtmitte anzuführen. Gegenüber den Lebensmitteldiscountern werden Umverteilungseffekte von max. 4 – 5 % ausgelöst. Dies ist eine Größenordnung, die sich im Rahmen des Wettbewerbsüblichen bewegt. Es handelt sich hierbei um leistungsstarke Anbieter, sodass negative Auswirkungen i. S. von Betriebsschließungen nicht zu erwarten sind. Der Lidl-Markt in Fürstenhausen befindet sich zudem in dezentraler Lage (Gewerbegebiet Saarwiesen) die keinen erhöhten städtebaulichen Schutz unterliegt.

## Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen

Als faktischer zentraler Versorgungsbereich ist die Völklinger Innenstadt zu klassifizieren, diese umfasst die Rathausstraße, Poststraße und Bismarckstraße, den Otto-Hemmer-Platz und angrenzende Seitenstraßen (vgl. hierzu Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung im Regionalverband Saarbrücken Band II - Gemeindeteil, GMA 2018). Eine größere Entwicklungsfläche findet sich am südlichen Rand der Innenstadt.

Der Einzelhandelsbesatz wird v. a. durch das SB-Warenhaus Globus geprägt, welches am südwestlichen Ende der Innenstadt liegt. Darüber hinaus ist das Zentrum vorwiegend durch klein- und mittelflächigen Handel gekennzeichnet, im projektrelevanten Lebensmittelbereich sind neben dem Anbieter Globus ein Netto-Lebensmitteldiscounter, Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) und Spezialanbieter (u. a. Naturkost, ethn. Lebensmittel) anzuführen. Der Verkaufsflächenanteil bei Nahrungs- und Genussmitteln beträgt rd. 32 % des innerstädtischen Gesamtbestandes.

Im Versorgungskern prägen vereinzelt Leerstände das Stadtbild. Ersten „Trading-down-Prozessen“ versucht die Stadt Völklingen durch verschiedene Maßnahmen entgegenzutreten. Eine wesentliche Gestaltungsmöglichkeit ergibt sich mit der Entwicklungsfläche „ehemaliges Kaufhof-Areal“ (vgl. Karte). Der langjährig das Stadtbild prägende Leerstand wurde im vergangenen Jahr abergerissen, sodass das Areal nun einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Geplant ist an dieser Stelle ein modernes Kaufhaus (Modemark Röther mit ca. 7.000 m<sup>2</sup> VK) sowie ein Parkhaus zu errichten. Das Kaufhaus soll als Magnet und Gegenstück zum SB-Warenhaus Globus dienen und wird die Völklinger City sinnvoll ergänzen und stärken.



Die durch das Vorhaben von Aldi ausgelösten Umverteilungseffekte werden sich in der Völklinger Innenstadt auf einem sehr geringen Niveau bewegen. Gegenüber dem SB-Warenhaus Globus ist mit Umverteilungseffekten in einer Größenordnung von max. 1 % zu rechnen. Die weiteren Anbieter in der Völklinger Innenstadt, darunter kleinere Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter stehen nur in untergeordneter Form im Wettbewerb mit dem Aldi-Markt. Auch der Netto-Markt ist nicht als direkter Wettbewerber zum Vorhaben einzustufen. Der kleinflächige Lebensmitteldiscounter übernimmt im Wesentlichen eine fußläufige Versorgungsfunktion für die Bewohner der Innenstadt. Für den Anbieter Netto bzw. die kleineren Betriebe belaufen sich die Umsatzumverteilungen auf max. 1 %. Die Umverteilungseffekte können als geringfügig und unbedenklich eingestuft werden. Insgesamt werden in der Innenstadt von Völklingen keine Betriebsgefährdungen infolge des Vorhabens eintreten. Daher sind weder städtebaulich relevante Auswirkungen (Leerstände, Beeinträchtigung des Stadtbildes etc.) noch eine Verschlechterung der Anbieterstruktur in der Innenstadt zu erwarten.

## Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen

- /// An sonstigen Standorten im Einzugsgebiet sind kaum spürbare Rückwirkungen zu erwarten. Hier hätte u. a. der **Edeka-Markt an der Pasteurstraße** mit Umsatzumverteilungswirkungen zu rechnen. Dieser Anbieter sichert die Nahversorgung auf Stadtteilebene und wird im Gegensatz zu den Systemwettbewerbern (andere Lebensmitteldiscounter) nur in untergeordneter Form vom Vorhaben tangiert. Für den Edeka-Markt lässt sich eine Umverteilungsquote von ca. 2 % errechnen. Bei den ermittelten Umsatzumverteilungseffekten handelt es sich um eine Größenordnung, die sich im Rahmen des Wettbewerbsüblichen bewegt. Ein Marktaustritt des Anbieters und damit eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen ist auszuschließen.
- /// Ein geringer Teil des zusätzlichen Umsatzes (max. 0,3 – 0,4 Mio. €) wird darüber hinaus gegenüber Wettbewerbern **außerhalb des Einzugsgebietes** umverteilungswirksam werden, darunter v. a. andere Lebensmittelmärkte im Völklinger Stadtgebiet. Die Auswirkungen verteilen sich dabei auf verschiedene Einzelstandorte und Anbieter (v. a. andere Discounter, SB-Warenhaus Kaufland in Wehrden), sodass sie im Einzelfall nur noch in sehr geringer Höhe eintreten werden (Umsatzumverteilungsquote im Höchstfall bei max. 1 %, zumeist aber darunter). Eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen an sonstigen Standorten im Völklinger Stadtgebiet oder außerhalb ist daher auszuschließen.
- /// Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 0,3 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in Völklingen wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten. Somit lassen sich auch keine städtebaulich oder versorgungsstrukturellen Folgen ableiten.

**Zusammenfassend lässt sich festhalten**, dass die durch das Erweiterungsvorhaben von Aldi ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Lebensmittelbereich führen werden. Das Vorhaben dient in erster Linie der Modernisierung und Anpassung des Aldi-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Innenstadt Völklingen) oder auf die verbrauchernahe Versorgung können ausgeschlossen werden.

## Bewertung der landesplanerischen Vorgaben



### Konzentrationsgebot (Ziel 42)

Die Stadt Völklingen übernimmt gemäß Landesplanung die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums, damit liegen die Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor.

**Das Konzentrationsgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.**



### Kongruenzgebot (Ziel 44)

Das Einzugsgebiet ist im Wesentlichen auf Teile der Stadt Völklingen begrenzt. Ein nennenswertes überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie der landesplanerischen Vorgaben bleibt festzuhalten, dass ca. 90 % des Umsatzes aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet (= Völklingen Stadtmitte, Heidstock, Fürstenhausen, Fenne, Röchlinghöhe) stammen. Lediglich 10 % des Umsatzes werden durch Streuumsätze von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes generiert (u. a. Kunden aus dem sonstigen Stadtgebiet, Pendler, Touristen, Zufallskunden). **Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden somit eingehalten.**



### Beeinträchtungsverbot (Ziel 45)

Das Beeinträchtungsverbot wird durch die Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters am Standort „Im Betzen“ nicht verletzt. Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen sowie die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches können in Völklingen sowie im Umland ausgeschlossen werden. Die wesentlichen Umverteilungen werden in der Stadt Völklingen selbst erfolgen, jedoch deutlich unterhalb der 10-% Schwelle liegen. Hiervon betroffen sind in erster Linie die größeren Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet, darunter Lidl als systemgleicher Wettbewerber (max. 4 – 5 %); an allen sonstigen Wettbewerbsstandorten fallen die Umverteilungsquoten mit max. 1 – 2 % nochmals deutlich geringer aus. Die dargestellten Umsatzumverteilungen werden in keinem Fall zu negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. Nahversorgungslagen im Stadtgebiet führen. **Das Beeinträchtungsverbot wird durch das Vorhaben eingehalten.**



### Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 46)

Der Standort von Aldi liegt im Süden des einwohnerstärksten Stadtteils Stadtmitte. Hierbei handelt es sich um einen langjährig etablierten, bereits großflächigen Lebensmittelmarkt, welcher bereits heute für die Bewohner der angrenzenden Stadtteile eine wichtige Funktion für die wohnortnahe Versorgung einnimmt. Unter städtebaulichen Aspekten handelt es sich um einen überwiegend autokundenorientierten Standort, der jedoch durch seine Nähe zur Völklinger Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich) gekennzeichnet ist, welche in nördlicher Richtung in einer Distanz von rd. 300 m (= Luftlinie) beginnt. Ein Zugang in Richtung Innenstadt ist über eine Fußgängerunterführung (Zugang in Höhe des Kreisverkehrs Karolingerstraße) möglich. Hier besteht auch ein direkter Anschluss an den ÖPNV. Bei der Bewertung des städtebaulichen Integrationsgebotes bleibt zu berücksichtigen, dass es sich um einen bestehenden Markt handelt. Das Vorhaben dient in erster Linie der Anpassung des Aldi-Marktes an aktuelle Kunden- und Logistikanforderungen und somit auch einer langfristigen Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Standortes. Daher regen wir die Einstufung des Aldi-Marktes am Standort „Im Betzen“ als Grundversorgungsstandort für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment an, für den im Einzelfall eine Erweiterung ermöglicht werden sollte<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Siehe hierzu die ergänzende GMA-Stellungnahme vom 17.12.2018

GMA · Hohenzollernstraße 14 · 71638 Ludwigsburg

Mittelstadt Völklingen  
Herr Wolfgang Paquet  
Rathausplatz  
66310 Völklingen

**per E-Mail: Wolfgang.Paquet@Voelklingen.de**

Unser Zeichen	Durchwahl	E-Mail	Datum
<b>KO / KNA</b>	<b>+49 (0) 71 41 / 93 60 – 13</b>	<b>monika.kollmar@gma.biz</b>	<b>20.12.2018</b>

## **GMA-Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters in Völklingen – Standort: „Im Betzen“ – Ergänzende Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Paquet,

im Rahmen des Bauleitplanverfahrens – Bebauungsplan II/101 „Erweiterung ALDI-Markt Im Betzen“, 2. Änderung - der Stadt Völklingen möchten wir Ihnen gerne in Ergänzung zu unserer Auswirkungsanalyse eine vertiefende Einordnung des Standortes geben.

Im GMA-Gutachten wurde der Standort von Aldi bereits hinsichtlich seiner **Standorteigenschaften** untersucht. Die GMA kommt in ihrer gutachterlichen Einschätzung zu dem Ergebnis, dass der Standort in erster Linie als autokundenorientierte Einkaufslage einzustufen ist. Der Standort „Im Betzen“ liegt zentral im Stadtgebiet und weist eine besonders gute örtliche Verkehrsanbindung durch die Lage an der L136 in direkter Nachbarschaft zur Südtangente B51 auf. Zwei Kreisverkehre wenige Meter nördlich bzw. südlich der Zufahrt ermöglichen einen steten Verkehrsfluss und damit eine gute An- und Abfahrt an den Standort. Gleichzeitig stehen genügend kostenfreie Parkplätze zur Verfügung. Der Aldi-Markt dient aufgrund der zentralen, gut erreichbaren Lage als Grundversorger für große Teile der nördlichen Kernstadt, darunter die Stadtteile Innenstadt und Heidstock.

Trotz der autokundenorientierten Lage des Lebensmitteldiscounters ist auf die **Nähe zur Völklinger Innenstadt** (nur ca. 300 m Luftlinie entfernt) zu verweisen. Bei dem Untersuchungsstandort handelt sich demnach nicht um eine typische dezentrale Lage („Grüne Wiese“), der Aldi-Markt liegt gegenteilig zentral im Stadtgebiet.

Die trennende Wirkung der B 51 / Bahnlinie kann über eine **Fußgängerunterführung** (vgl. beigefügte Karte 1) überwunden werden. Die fußläufige Distanz zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

beträgt rd. 400 m bzw. 5 Minuten, damit ist ein fußläufiger Austausch zwischen den beiden Einkaufslagen grundsätzlich möglich. Es ist allerdings anzunehmen, dass der Lebensmitteldiscounter in erster Linie mit dem Pkw angesteuert wird.

Eine **Anbindung an den ÖPNV** ist im **direkten Umfeld vorhanden**. Der Bus-Haltepunkt „Karolingerstraße“ liegt nur wenige Meter von der Zufahrt des Standortes entfernt und wird in regelmäßiger Taktung über den Linienverkehr des SaarVV angefahren.

Der Blick auf die **gesamstädtische Versorgungssituation** zeigt, dass in Völklingen grundsätzlich eine **gute Verteilung** der Lebensmittelmärkte besteht. Mit Ausnahme einzelner Teilräume (v. a. Fürstenhausen-Süd<sup>1</sup>, Fenne, Wehrden sowie aktuell dem Stadtteil Heidstock nach der Schließung von Wasgau) sind keine größeren Versorgungslücken im Stadtgebiet vorhanden. Das Discounterangebot verteilt sich ebenfalls gut über die Stadt. Mit den Anbietern Lidl, Aldi und Netto im Stadtteil Luisenthal wird die Nachfrage im östlichen Teilraum der Stadt Völklingen gedeckt, im Süden bzw. Südwesten übernehmen der Lidl-Markt in Fürstenhausen sowie Aldi und Lidl in Geislautern eine wichtige Versorgungsfunktion. Der nördliche Kernstadtbereich, für den auch der Aldi-Markt am Standort „Im Betzen“ eine Grundversorgungsfunktion übernimmt, wird in besonderem Maße durch das SB-Warenhaus Globus dominiert. Ein zusätzliches Discountangebot ist in der Völklinger Innenstadt mit Ausnahme eines kleinflächigen Netto-Marktes am Otto-Hemmer-Platz nicht vorhanden. Die Versorgungsfunktion des Netto-Marktes bleibt allerdings auf den unmittelbaren fußläufigen Nahbereich begrenzt. Der Lidl-Markt am nördlichen Stadtausgang Richtung Püttlingen fungiert zudem als Nahversorger für die angrenzenden Wohngebiete.

Es bleibt festzuhalten, dass es sich bei dem untersuchten Aldi-Markt am Standort „Im Betzen“ um einen bereits **langjährig bestehenden und von den Kunden gut angenommenen Lebensmittelmart** handelt. Der Aldi-Markt fügt sich mit Blick auf das gesamstädtische Angebot gut in die Versorgungsstrukturen der Stadt Völklingen ein. Er ist zentral gelegen und aus den angrenzenden Stadtteilen gut erreichbar. Ziel der Stadt Völklingen ist es, eine möglichst flächendeckende Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet zu gewährleisten, auch, um zusätzliche Verkehre zu vermeiden, die entstünden, wenn Lebensmittelmärkte an einem oder nur wenigen Standorten konzentriert würden.

Die Siedlungsentwicklung der Stadt Völklingen ist mit Blick auf die bewegende Topografie und die naturräumlichen Gegebenheiten der Lage an der Saar eingeschränkt. Größere Industrieanlagen entlang der Saarachse sowie die parallel dazu verlaufenden Verkehrsachsen (B51, A620) zerschneiden das Stadtgebiet. In der Völklinger Innenstadt sind mangels Alternativen keine Standorte für einen Vorhaben wie das von Aldi mit einer entsprechenden Stellplatzzahl vorhanden. Die einzig größere Entwicklungsfläche auf dem ehemaligen Kaufhof-Areal soll durch großflächiges Modehaus (Modepark Röther<sup>2</sup>) belegt werden. Die zusätzliche Neuansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes oder Drogeriemarktes auf der innerstädtischen Fläche ist nach Angaben der Stadt Völklingen bisher gescheitert. Mögliche Betreiber haben sich aufgrund der Nähe des Standortes zum leistungsstarken Globus-Markt bisher immer gegen eine Projektentwicklung im nahversorgungsrelevanten Segment entschlossen.

<sup>1</sup> Im Stadtteil Fürstenhausen ist im Rahmen der Entwicklung der „Neuen Mitte“ die Errichtung eines Seniorenwohnheims geplant. Im Erdgeschoss soll Einzelhandel (Drogeriemarkt, Nahversorger - ggf. Netto) zur Verbesserung der innerörtlichen Nahversorgung untergebracht werden.

<sup>2</sup> Baubeginn Frühjahr 2019.

Mangels funktionaler Dichte des Besatzes sowie aufgrund der autokundenorientierten Lage ist die Voraussetzung zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches am Standort „Im Betzen“ nicht gegeben. Da die Nahversorgung nicht ausschließlich über die zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden kann, kann der Standort als „**Grundversorgungsstandort für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment**“ bezeichnet werden. Bereits aus der Kennzeichnung lässt sich erkennen, dass an diesem Standort innenstadtrelevante Randsortimente nur eine untergeordnete Bedeutung einnehmen sollen. Es handelt sich um bereits etablierte Lebensmittelstandorte, die aus siedlungsstrukturellen und naturräumlich-topografischen Gründen nicht an wohngebietsintegrierten Standorten angesiedelt wurden, und die dennoch eine wichtige Grundversorgungsfunktion in einer Gemeinde einnehmen. Bei solchen Standorten können im Einzelfall Erweiterungen zum Zwecke der Marktanpassung und Modernisierung in einem standortangemessenen Rahmen möglich sein. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass

- /// es sich um einen bereits etablierten Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment handelt, der wesentlich der Grundversorgung dient,
- /// durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet ausgelöst werden bzw. geplante Entwicklungen zur Verbesserung der Nahversorgung an anderen Standorten nicht in Gefahr gebracht werden,
- /// keine Negativwirkungen im Umland ausgelöst werden.

Der Aldi-Markt Am Betzen übt bereits heute eine wichtige wohnortnahen Grundversorgungsfunktion aus und wird dies angesichts der mangelnden Flächenverfügbarkeit in integrierteren Lagen in Völklingen auch perspektivisch tun.

Dass das Erweiterungsvorhaben von Aldi nur geringe Umverteilungswirkungen auslösen wird, ist dem GMA-Gutachten auf S. 17 f. zu entnehmen. Demnach ist aus dem Erweiterungsvorhaben ein Umsatzzuwachs von ca. 1,4 Mio. € zu erwarten. Von den davon induzierten Umsatzzumlenkungen gegen andere Wettbewerber – in erster Linie besonders nahe gelegene oder systemgleiche Lebensmittelmärkte – entfällt der Großteil auf Anbieter im Einzugsgebiet (v. a. nördliches Kernstadtgebiet, Fürstenhausen). Die Anbieter im sonstigen Stadtgebiet von Völklingen bzw. Standorte im Umland werden hingegen kaum vom Vorhaben tangiert. Mit einer Umverteilungsquote von max. 4 – 5 % gegenüber dem Systemwettbewerber Lidl bzw. max. 2 % ggü. sonstigen Lebensmittelanbietern im Einzugsgebiet lässt sich ableiten, dass durch die Erweiterung von Aldi weder erhebliche Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches noch auf die Versorgungsstrukturen auslösen wird. Die Rechtsprechung geht von erheblichen Auswirkungen auf den Städtebau oder die Versorgungsstrukturen regelmäßig erst ab einer Größe von 10 % Umsatzzumverteilung aus; Umsatzzumverteilungen von bis zu ca. 4 – 5 % sind im Rahmen des üblichen Wettbewerbs hinzunehmen. Eine Größenordnung von 1 – 2 % Umsatzzumverteilung ist als vernachlässigbar einzustufen.

Abschließend lässt sich festhalten, dass es sich um einen etablierten, bereits großflächigen Lebensmittelmarkt handelt, der eine wichtige Funktion für die wohnortnahe Versorgung einnimmt. Die Einstufung des Standortes als „Grundversorgungsstandort mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment“ trägt diesem Umstand Rechnung.

Sehr geehrter Herr Paquet, falls Sie Fragen zu unserer Bewertung haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung

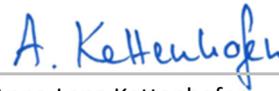
Mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH



---

Monika Kollmar  
Niederlassungsleitung



---

Anna-Lena Kettenhofen  
Dipl.-Geogr.

**Anhang:**

Karte 1: Mikrostandort Im Betzen

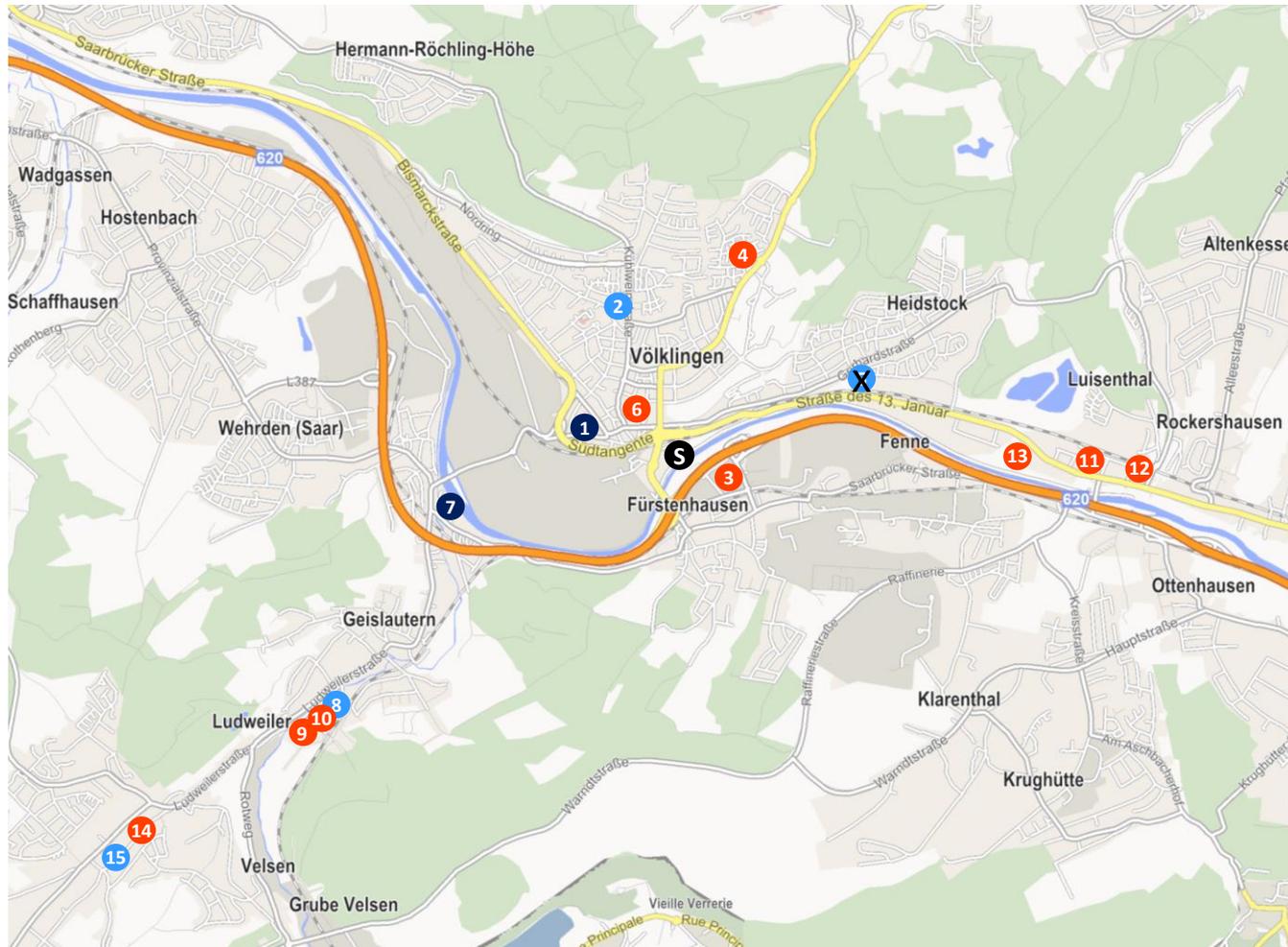
Karte 2: Räumliche Verteilung der Lebensmittelmärkte in Völklingen

**Karte 1: Mikrostandort Im Betzen**



- S Standort ALDI, Im Betzen 1
- 1 1 = GLOBUS SB- Warenhaus
- 2 2 = Lidl
- 3 3 = GLOBUS Baumarkt / Getränkemarkt
- ⇄ Fußgängerunterführung

## Karte 2: Räumliche Verteilung der Lebensmittelmärkte in Völklingen



**S** Standort Aldi, Im Betzen 1

### Betriebstyp

- Discounter
- Supermarkt
- SB-Warenhaus

### Wettbewerber im Einzugsgebiet

- 1 = Globus, Stadtmitte
- 2 = E aktiv markt, Stadtmitte
- 3 = Lidl, Fürstenhausen
- 4 = Lidl, Stadtmitte
- 5 = Wasgau, Heidstock (geschlossen)
- 6 = Netto, Stadtmitte

### Wettbewerber im weiteren Stadtgebiet

- 7 = Kaufland, Wehrden
- 8 = REWE, Geislautern
- 9 = Lidl, Geislautern
- 10 = Aldi, Geislautern
- 11 = Lidl, Luisenthal
- 12 = Aldi, Luisenthal
- 13 = Netto, Luisenthal
- 14 = Norma, Ludweiler
- 15 = nah & gut Groß, Ludweiler