DIE OBERBÜRGERMEISTERIN
als Vorsitzende des Rates
der Stadt Völklingen
Zentrale Dienste - Verwaltungsmanagement -

An alle Mitglieder
des Stadtrates

Einladung

Völklingen, 10.01.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lade Sie zur **Sitzung des Stadtrates** freundlich ein.

Sitzungstermin:	Donnerstag, **24.01.2019, 17:00 Uhr**
Ort, Raum:	Neues Rathaus,Rathausplatz, 66333 Völklingen, Großer Saal

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

1	Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Feststellung der Tagesordnung	
2	Bebauungsplan VI/31 "Wohnpark Hausenstraße". Hier: Beschluss zur Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren	2018/639
3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan VII/92 "Neue Mitte Fürstenhausen", 1. Änderung. Hier: Beschluss zur Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereichs im Stadtteil Fürstenhausen	2018/640
4	Vorhabenbezogener Bebauungsplan II/101 – 2. Änderung, Erweiterung Aldi-Markt im Betzen in Völklingen; hier: Beschluss zum Einzelhandelsstandort ALDI im Betzen als "solitärer Ergänzungsstandort"	2018/642

Mit freundlichen Grüßen
I. V.
gez.
Christof Sellen

2018/639
Beschlussvorlage
öffentlich

Bebauungsplan VI/31 "Wohnpark Hausenstraße". Hier: Beschluss zur Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

Organisationseinheit:	*Beteiligt:*
Stadtplanung und -entwicklung	

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

Beschlussentwurf

Die Stadt Völklingen beantragt die Teiländerung des Flächennutzungsplans des Regionalverbands Saarbrücken für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans VI/31 "Wohnpark Hausenstraße" in Fenne mit dem Ziel der Änderung der Darstellung "Grünfläche" in "Wohnbaufläche".

Sachverhalt

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans VI/31 "Wohnpark Hausenstraße" beschlossen. Ziel dieses Bebauungsplan ist es, die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen zur Realisierung einer Wohnanlage an der Hausenstraße in Fenne in Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils Fenne. Bzgl. der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen.
Nach § 8 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken ist das Grundstück des Bebauungsplans noch als Teil einer Grünfläche dargestellt, die zusammenhängend sowohl das ehemalige Kokereigelände, als auch den jetzigen Gewerbepark Ost
umschließt und nach Osten hin eine Pufferzone zu den angrenzenden Siedlungsbereichen von Fenne und Klarenthal bildet (s. Anlage).
Zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage zum Aufstellungsbeschluss stand noch eine Abstimmung mit dem Regionalverband hinsichtlich der Frage aus, in welchem Verfahren eine entsprechende Änderung bzw. Anpassung des Flächenutzuungsplans angestrebt wird.

Nach zwischenzeitlich erfolgter Rückmeldung des Regionalverbands wird in diesem Falle die Durchführung eines formalen zweistufigen Änderungsverfahrens nach BauGB, parallel zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren, für erforderlich erachtet. Für die Durchführung des Verfahrens ist der Regionalverband zuständig; zur

offiziellen Einleitung des Teiländerungsverfahrens ist jedoch ein entsprechender Antrag durch die Stadt Völklingen zu stellen.

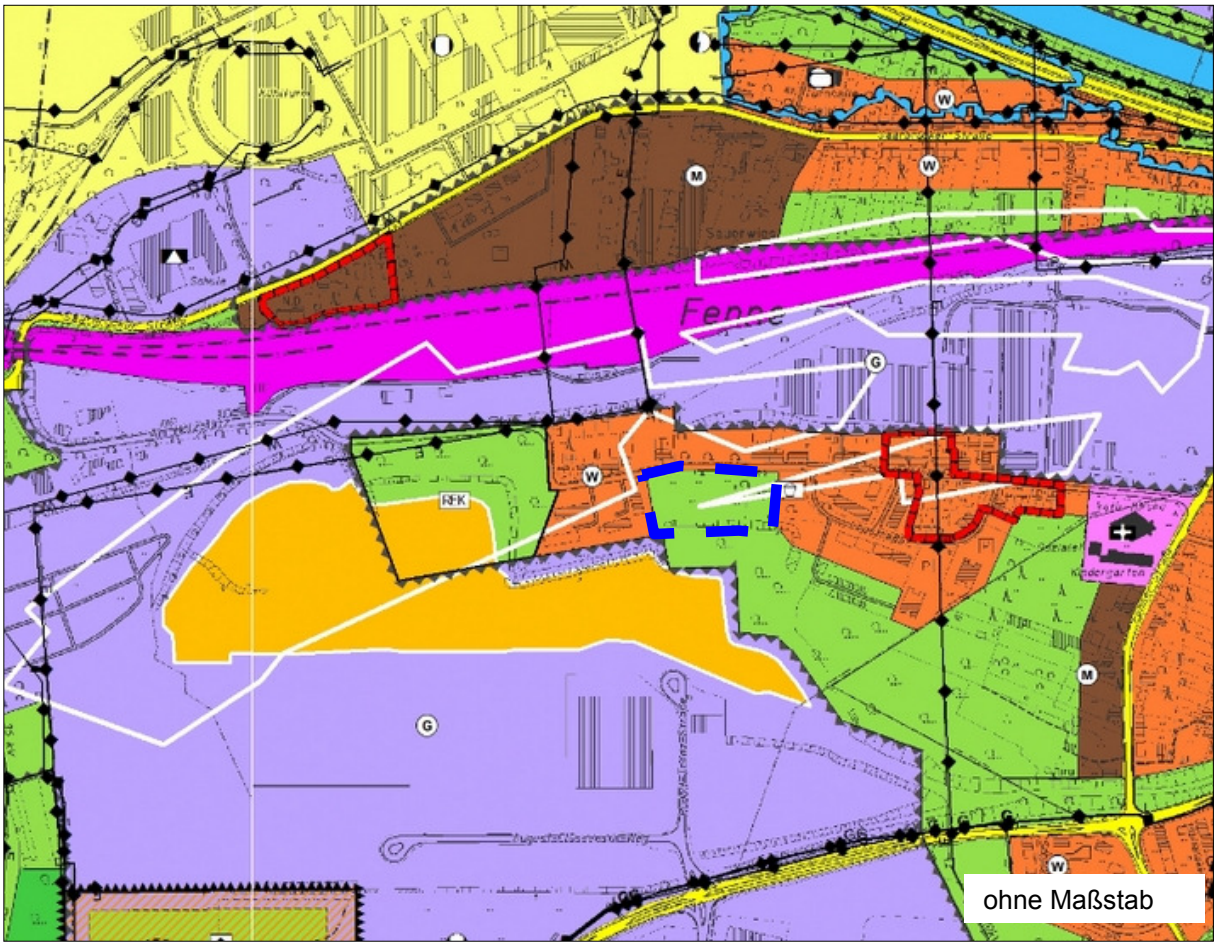
Auch nach einer Umwidmung eines Teilgebiets der im Flächenutzungsplan dargestellten Grünfläche verbleibt eine ausreichend große, weiterhin zusammenhängende Grünfläche, um die ihr hier zugesprochene Funktion eines Puffers zu den südlich angrenzenden Gewerbegebieten erfüllen zu können. Deren dauerhafter Erhalt als Grünfläche bis an das Bebauungsplangebiet und den Siedlungsbereich des Oberen Fenne heran ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Nordband", der ansonsten die Zulässigkeit einer Fotovoltaikanlage in einem Sondergebiet festsetzt, gesichert (s. Anlage; die im Flächennutzungsplan noch um die Sondergebietsfläche dargestellte gewerbliche Baufläche wird durch den Bebauungsplan als Grünfläche rechtlich verbindlich konkretiisert).

Nach Vorliegen des Stadratsbeschlusses wird die Verwaltung den entsprechenden Änderungsantrag beim Regionalverband einreichen.

Anlage/n

- Auszug_FNP-Regionalverband_19122018 (öffentlich)
- Überlagerung-rechtskräftige-Bebauungspläne-Fenne_ (öffentlich)

Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken, Bereich Fenne mit Abgrenzung des geplanten Änderungsbereichs
(Abruf unter www.geoportal.saarland.de am 19.12.2018)



BAUFLÄCHEN
- WOHNBAUFLÄCHE
- GEMISCHTE BAUFLÄCHE
- SONDERBAUFLÄCHE (z. B. UNIVERSITÄT)
- GEWERBLICHE BAUFLÄCHE

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- ÖFFENTLICHE VERWALTUNG
- SCHULE
- KIRCHE UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- POST
- FEUERWEHR
- MARKTPLATZ, FESTPLATZ

FLÄCHEN FÜR ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSZÜGE
- BAHNANLAGE
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR
- AUTOBAHN UND AUTOBAHNÄHNLICHE STRASSE
- SONST. ÖRTLICHE UND ÜBERÖRTL. HAUPTVERKEHRSSTR.
- KNOTENPUNKT (AUSBILDUNG UNBESTIMMT)
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

GRÜN- UND WASSERFLÄCHEN
- GRÜNFLÄCHE
- PARKANLAGE
- DAUERKLEINGÄRTEN
- SPORTPLATZ
- SPIELPLATZ
- ZELTPLATZ
- BADEPLATZ, FREIBAD
- FRIEDHOF
- SCHIESSANLAGE
- WASSERFLÄCHE
- ANLEGESTELLE FÜR PERSONENSCHIFFFAHRT
- UMSCHLAGSTELLE FÜR GÜTERSCHIFFFAHRT

FNP-Änderungsbereich (entspricht Geltungsbereich Bebauungsplan "Wohnpark Hausenstraße")

ohne Maßstab

2018/640
Beschlussvorlage
öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VII/92 "Neue Mitte Fürstenhausen", 1. Änderung. Hier: Beschluss zur Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereichs im Stadtteil Fürstenhausen

Organisationseinheit:	*Beteiligt:*
Stadtplanung und -entwicklung	

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

Beschlussentwurf

Im Stadtteil Fürstenhausen wird ein Zentraler Versorgungsbereich in der Stufe eines Nebenzentrums festgelegt.

Sachverhalt

In seiner Sitzung am 27.09.2018 hat der Stadtrat beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "VII/92 Neue Mitte Fürstenhausen, 1. Änderung" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB einzuleiten.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Vorraussetzungen zur Errichtung eines Seniorenzentrums in baulicher Kombination mit Einzelhandelseinrichtungen. Damit soll dem wachsenden Bedarf an Senioreneinrichtungen in Völklingen Rechnung getragen und die Nahversorgung der Stadtteile Fürstenhausen und Fenne gestärkt und gesichert werden.

Da es sich bei den geplanten Einzelhandelseinrichtungen aufgrund der vorgesehenen Flächengrößen der Verkaufsflächen (Lebensmittelmarkt bis 1.000 m², und Drogeriemarkt bis 700 m²) um "großflächigen Einzelhandel" handelt, sind insbesondere die im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt "Siedlung" enthaltenen Ziele und Grundsätze für großflächigen Einzelhandel zu beachten.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde dazu durch den Vorhabenträger ein Verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Darin wird u.a. dargelegt, dass mit der geplanten Ansieldlung der beiden Einzelhandelseinrichtungen dem Ziel der Sicherung einer bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung getragen wird, und dass das Konzentrations-, Kongruenz- und Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden

(Ansiedlung nur in enem Zentralen Ort, funktionales Einfügen bezüglich Größenordnung und Warensortiment in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur, keine Beeinträchtigung benachbarter zentraler Versorgungsbereiche) (s. Anlage).

In Hinblick auf die Erfüllung des ebenfalls zwingend zu beachtenden Integrationsgebotes als Ziel der Raumordnung und Landesplanung fehlt derzeit jedoch eine konzeptionelle Absicherung. Die Stadt Völklingen besitzt kein eigenes gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept, das Einzelhandelskonzept des Regionalverbandes Saarbrücken ist noch in der Erarbeitungsphase.

In der als Anlage beigefügten "Begründung zur Ausweisung eines Nebenzentrums mit Zentralem Versorgungsbereich in Völklingen Fürstenhausen" wird dargelegt, dass der Ortskernbereich von Fürstenhausen aufgrund der schon bestehenden Einzelhandelsgeschäfte, der ergänzenden Dienstleister, der gastronomischen Betriebe sowie der ergänzenden sonstigen Nutzungen und insbesondere unter Berücksichtigung der geplanten Magnetbetriebe die Kriterien zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllt (s. Vorschlag zur Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs auf S. 13 der Begründung in der Anlage).

Seitens der Stadt Völklingen ist daher ein Beschluss durch den Stadtrat zu fassen, einen abgrenzbaren Zentralen Versorgungsbereich in der Stufe eines Nebenzentrums in Fürstenhausen festzulegen, um damit diesen zu sichern und dessen weitere Entwicklung zu unterstützen. Mit Bildung und Entwicklung eines funktionierenden Zentralen Versorgungsbereichs kann der mit der Umsetzung verschiedener Maßnahmen der Stadtteilentwicklung eingeleitete Wiederaufbau und die Erneuerung des vom Bergbau stark betroffenen und geschädigten Stadtteils Fürstenhausen weiter vorangetrieben werden.

Der Beschluss des Stadtrates zur Festlegung des Zentralen Versorgungsbereichs bildet die Vorlage zur Einbindung dessen in ein gesamtstädtisches bzw. regionalverbandsweites Einzelhandelskonzept und ermöglicht es der Landesplanung einer Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Fürstenhausen auch unter dem Gesichtspunkt des Integrationsgebots zuzustimmen.

Anlage/n

- Verträglichkeitsgutachten_Fürstenhausen_181108 (öffentlich)
- Ausweisung_ZVB_Fürstenhausen_181212 (öffentlich)

Neubau eines Lebensmittel-Discounters und eines Drogeriemarktes im Zentrum von Völklingen-Fürstenhausen

Verträglichkeitsgutachten

erstellt im Auftrag von

Immobiliengesellschaft
Fürstenhausen mbH
Torstraße 43a
66663 Merzig

Saarbrücken, 08.11.2018

Heinrich-Böcking-Str. 7
D-66121 Saarbrücken
fon: +49 (0) 6 81 9 36 46-10
fax: +49 (0) 6 81 9 36 46-33
mail: mafo@isoplan.de
internet: www.isoplan.de
isoplan :marktforschung
Dr. Schreiber & Kollegen GbR
Saarbrücken Berlin

Inhalt

1 Hintergrund und Ziel ... 3

1.1 Ausgangssituation ... 3

1.2 Aufgabenstellung ... 6

2 Rahmenbedingungen ... 7

2.1 Räumliche Einordnung ... 7

2.2 Bevölkerung ... 8

2.3 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft ... 9

2.4 Wettbewerber im Untersuchungsgebiet ... 10

3 Bedarfsermittlung ... 13

3.1 Sicherung der verbrauchernahen Versorgung ... 13

3.2 Nahrungs- und Genussmittel ... 15

3.3 Waren der Körper- und Gesundheitspflege ... 18

4 Auswirkungsanalyse ... 21

4.1 Szenarien ... 21

4.2 Umsatzerwartung ... 21

4.3 Tragfähigkeit ... 24

4.4 Umsatzumverteilung ... 25

5 Einhaltung der Ziele der Landesplanung ... 30

5.1 Bedarfsgerechte Versorgung (Z 41) ... 30

5.2 Konzentrationsgebot (Z 42) ... 31

5.3 Großflächigkeit (Z 43) ... 31

5.4 Kongruenzgebot (Z 44) ... 32

5.5 Beeinträchtigungsverbot (Z 45) ... 33

5.6 Städtebauliches Integrationsgebot (Z 46) ... 34

5.7 Einordnung in übergeordnete Konzepte ... 35

6 Fazit ... 36

7 Methodik ... 38

1 Hintergrund und Ziel

1.1 Ausgangssituation

Der Stadtteil Fürstenhausen ist in besonders eklatanter Weise von dem letzten Steinkohleabbau des zwischenzeitlich stillgelegten Bergwerks Warndt betroffen. Fast jedes Gebäude im Stadtteil ist von Bergschäden betroffen; zahlreiche Wohn- und Geschäftsgebäude mussten aufgrund massiver Bergschäden abgerissen werden. Hierdurch wurden zahlreiche Lücken in die ehemals zusammenhängende Bebauung gerissen.

Nach dem Ende des Bergbaus und einer weitgehenden Beruhigung der Bodenbewegungen erlebt Fürstenhausen nun einen neuen Aufschwung. Zahlreiche Gebäude, die erhalten werden konnten, wurden z.T. aufwändig renoviert. Für die frei gewordenen Flächen wurden städtebauliche Planungen entwickelt, die nun Zug um Zug verwirklicht werden.

Das vorliegende Gutachten befasst sich mit einer durch massive Abrisse entstandenen Freifläche im Ortskern zwischen der Saarbrücker Straße und der Kurt-Schumacher-Straße. Die Fläche liegt in einem Sondergebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VII/92 „Neue Mitte Fürstenhausen“ vom März 2015. Für das Sondergebiet der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ wurde folgende Art und Maß der Nutzung festgelegt:

„Zulässig sind Einrichtungen, die mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ in Zusammenhang stehen. (…) Einzelhandel, der mit einer der Hauptnutzungen in inhaltlichem oder funktionalen Zusammenhang steht (z.B. Apotheke, Orthopädie o.ä.) ist bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² zulässig.“

Zwischenzeitlich haben sich die Planungen für das Seniorenzentrum konkretisiert. Mit dem „Carée Völklingen-Fürstenhausen“ soll ein deutliches Zeichen für die Erneuerung des Stadtteils gesetzt werden. Es konnte ein Investor gefunden werden, der auf der Fläche ein Seniorenzentrum mit begleitenden Nutzungen errichten möchte.

In Abstimmung mit der Mittelstadt Völklingen sowie den zuständigen Landesstellen für die Städtebauförderung und die Landesplanung sollen die begleitenden Nutzungen jedoch - anders als im Bebauungsplan festgelegt - einen stärkeren Focus auf die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung legen, weil es im Ortskern von Fürstenhausen derzeit gar keinen Lebensmittel-Nahversorger gibt. Im gesamten Stadtgebiet von Völklingen gibt es keinen Drogeriemarkt.

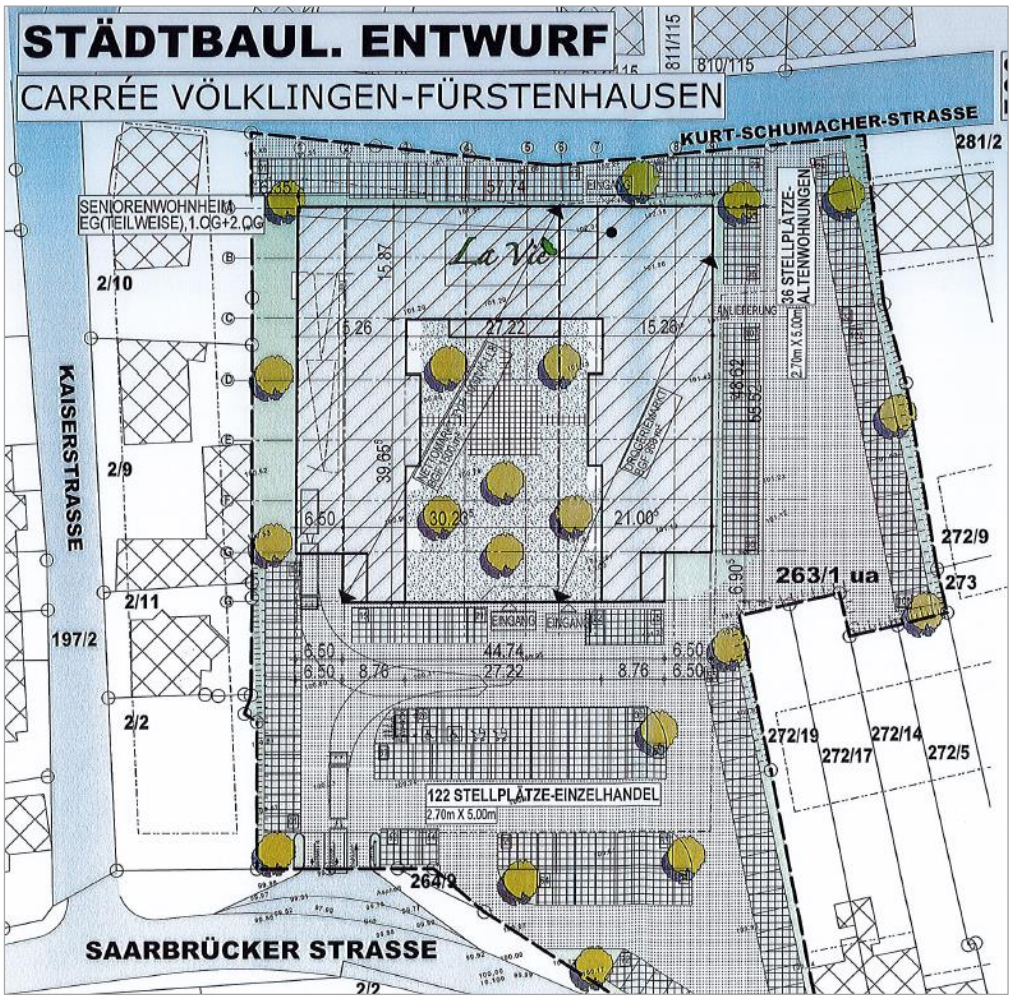
Abbildung 1: Gültiger B- Plan Nr. VII/92 „Neue Mitte Fürstenhausen“ von 2015

Quelle: Mittelstadt Völklingen – Bebauungsplan Nr. VII/92 „Neue Mitte Fürstenhausen“, Agsta Umwelt, 2015

Das daraufhin entwickelte Projekt mit der Bezeichung „La Vie“ soll ein Pflege- und Seniorenwohnheim in zwei Obergeschossen umfassen. Das Erdgeschoss soll durch einen Lebensmittelmarkt mit rund 1.000 m² Verkaufsfläche und einen Drogeriemarkt mit ca. 700 m² Verkaufsfläche genutzt werden (siehe Abbildung).

Aufgrund der geänderten Nutzungen muss der Bebauungsplan angepasst werden. Da die Verkaufsflächen der Einzelhandelsnutzungen die Grenze der Großflächigkeit überschreiten, hat die Landesplanung ein Verträglichkeitsgutachten für das Vorhaben angefordert. Der Projektentwickler, die Fa. LS bau-support GmbH, hat isoplan-Marktforschung mit der Erarbeitung der Verträglichkeitsanalyse für die Einzelhandelsnutzungen beauftragt.

Abbildung 2: Geplantes Vorhaben in Völklingen-Fürstenhausen



Quelle: Architektengemeinschaft Hoffmann & Weber GmbH & Co. KG Schiffweiler, Stand: 09.08.2018

1.2 Aufgabenstellung

Bei der Beurteilung des Vorhabens sind folgende Fragestellungen zu untersuchen:

- Feststellung des Bedarfs für einen Lebensmittelmarkt und einen Drogeriemarkt am geplanten Standort im Ortskern von Fürstenhausen
- Berechnung der zu erwartenden Umsätze der geplanten Einzelhandelseinrichtungen
- Berechnung der Tragfähigkeit des Vorhabens anhand der zu versorgenden Mantelbevölkerung
- Berechnung der voraussichtlichen Kaufkraftumverteilung aufgrund des Vorhabens als Grundlage der Ermittlung städtebaulicher Auswirkungen auf schützenswerte Bestandsstandorte
- Gutachterliche Bewertung der Genehmigungsfähigkeit anhand der Ziele und Grundsätze des saarländischen Landesentwicklungsplans für großflächigen Einzelhandel[1]
- Prüfung der Übereinstimmung der Planung mit den kommunalen städtebaulichen Entwicklungskonzepten.

[1] Saarland: Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung, Saarbrücken, 14.6.2006, Kapitel 2.5.2

2 Rahmenbedingungen

2.1 Räumliche Einordnung

Die zum Regionalverband Saarbrücken gehörige Mittelstadt Völklingen liegt im Südwesten des Saarlandes an der Saarschiene, die sich von Saarbrücken bis nach Trier erstreckt. Völklingen grenzt im Norden an Bous und Püttlingen, im Osten an die Landeshauptstadt Saarbrücken und Großrosseln, im Südwesten an Frankreich und im Westen an Wadgassen.

Die Stadt Völklingen ist in die Bezirke Völklingen, Lauterbach und Ludweiler-Warndt gegliedert. Der Stadtbezirk Völklingen, der die Stadtteile Stadtmitte, Röchlinghöhe, Heidstock, Luisenthal, Fenne, Fürstenhausen, Wehrden und Geislautern umfasst, ist raumordnerisch als Zentralort festgelegt (Mittelzentrum).[2] **Der Vorhabenstandort Fürstenhausen ist somit Teil des Mittelzentrums**. Der Nahbereich Völklingens umfasst das gesamte Stadtgebiet. Als Mittelzentrum hat Völklingen über die grundzentrale Nahversorgung seines Stadtgebietes hinaus die Aufgabe der Versorgung des mittelzentralen Verflechtungsbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Zum mittelzentralen Verflechtungsbereich Völklingens gehören Großrosseln, Püttlingen und Wadgassen.

Abbildung 3: Stadtteile der Stadt Völklingen

Quelle: Eigene Darstellung ohne Maßstab, Stand: 2018.

[2] siehe Saarland: Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“, in: Amtsblatt des Saarlandes vom 14. Juli 2006, S. 996

2.2 Bevölkerung

Die Stadt Völklingen hatte am 31.12.2017 nach Angaben des statistischen Landesamtes 39.376 Einwohner.[3] Das Einwohnermeldeamt gab eine Zahl von insgesamt 40.426 Einwohnern an, die sich gemäß Tabelle 1 auf die zehn Stadtteile verteilen. Von 2012 bis 2017 hat die Gemeinde nach Angaben des Meldeamtes rund 970 Einwohner dazu gewonnen, das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 2,4 %.

Tabelle 1: Einwohnerstatistik nach Stadtteilen

Stadtteile	2012	2017	Veränderung 2012-2017
Stadtmitte	12.358	13.076	+5,8
Ludweiler	5.888	5.847	-0,7
Wehrden	5.035	5.099	+1,3
Heidstock	4.504	4.443	-1,4
Geislautern	2.983	3.080	+3,3
Lauterbach	2.608	2.566	-1,6
Fürstenhausen	2.197	2.307	+5,0
Luisenthal	1.669	1.692	+1,4
Röchlinghöhe	1.313	1.357	+3,4
Fenne	905	959	+6,0
Gesamt	**39.460**	**40.426**	**+2,4**

Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Völklingen jeweils zum 31.12.

Mit rund 2.300 Einwohnern ist Fürstenhausen ein Stadtteil mittlerer Größe. Seit 2012 wurde eine vergleichsweise positive Bevölkerungsentwicklung von +5 % verzeichnet. Der benachbarte Stadtteil Fenne (rund 960 Einwohner) erlebte im gleichen Zeitraum sogar einen noch höheren Bevölkerungszuwachs (+ 6 %). Ein Grund für die positive Entwicklung der Stadtteile dürfte in der wiederauflebenden Bautätigkeit nach dem Ende des Bergbaus und dem Abklingen der Bodenbewegungen liegen.

Die gesamtstädtischen Bevölkerungsgewinne der letzten Jahre sind - abgesehen von dem Sondereffekt in Fürstenhausen - vorwiegend auf

[3] Das Einwohnermeldeamt gab für den gleichen Stichtag 40.426 Einwohner an. Die Differenz beruht auf unterschiedlichen Fortschreibungsmethoden. Das StaLa weist keine Einwohnerzahlen nach Stadtteilen aus; hierfür wurde auf die Angaben des Meldeamtes zurückgegriffen. Ansonsten wurden in den folgenden Analysen die amtlichen Angaben des statistischen Landesamtes verwendet.

die Zuwanderungswelle von Flüchtlingen zurückzuführen, die ihren Höhepunkt 2015/16 hatte. Mit dem Abklingen der Zuwanderung wird mittelfristig die Bevölkerung von Völklingen aufgrund des Geburtendefizits wieder sinken.

Die Bevölkerungsentwicklung hat Einfluss auf die künftig zur Verfügung stehende einzelhandelsrelevante Kaufkraft. Veränderungen in der Bevölkerungszahl und -zusammensetzung haben langfristige Folgen auf das Konsumverhalten. Die zunehmende Alterung der Bevölkerung wird eine wohnungsnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs für die zunehmende Zahl weniger mobiler Menschen künftig immer wichtiger werden lassen.

2.3 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Völklingen 2018

Nach Berechnungen der GfK Nürnberg werden in Deutschland 2018 voraussichtlich 2.894 € pro Kopf für Waren des periodischen Bedarfs im Einzelhandel ausgegeben, davon 2.422 € für Nahrungs- und Genussmittel und 472 € für Waren der Gesundheits- und Körperpflege.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung von Völklingen wird von der GfK Nürnberg für 2018 insgesamt mit 99,1 Mio. € angegeben, das entspricht pro Kopf 2.505 € oder 87% des Bundesschnitts. Rund 84 % davon (2.095 €) wird für Waren des periodischen Bedarfs ausgegeben, die restlichen 16 % (410 €) Waren der Gesundheits- und Körperpflege.[4]

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Stadt Völklingen gesamt	EH-relev. Kaufkraft 2018	
	pro Kopf	Gesamt
Warengruppe	**€**	**Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	2.095	82,91
Gesundheits- u. Körperpflege	410	16,20
Summe Waren des periodischen Bedarfs	2.505	99,1
Waren des aperiodischen Bedarfs	2.480	98,1
Summe alle Warengruppen	4.984	197,2

Quelle: GfK Nürnberg, Stand: 2018

[4] Quelle: Kaufkraft: GfK / Einwohner: statistisches Landesamt.
Die Kaufkraft pro Einwohner wurde durch die GfK Nürnberg anhand des Einwohnerstands von 39.574 Einwohnern am 01.01.2017 berechnet. Aktuellere Kaufkraftdaten lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Künftige Entwicklung der Kaufkraft

Die künftige Entwicklung der verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft hängt von der Entwicklung der Einwohnerzahl, des lokalen Arbeitsmarktes, des Lohn- und Gehaltsniveaus und des Anteils der im stationären Einzelhandel ausgegebenen Kaufkraft ab.

Nach Jahren der Stagnation sind seit 2010 jährlich steigende Konsumausgaben der Bevölkerung zu beobachten. Seit 2015 ist auch der langfristige Trend des Bevölkerungsrückgangs in Völklingen vorübergehend unterbrochen worden.

Für die nächsten Jahre steht jedoch zu befürchten, dass die Einwohnerzahl wieder sinken wird. Ob das freundliche Konsumklima mit tendenziell wachsenden pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel anhalten wird, hängt von der weitern konjunkturellen Entwicklung ab und ist derzeit nicht abzusehen. Insgesamt wird von der Annahme ausgegangen, dass die verfügbare Gesamtkaufkraft der Bevölkerung von Völklingen für den Einzelhandel in den nächsten Jahren nur noch moderat steigen oder gar stagnieren wird.

2.4 Wettbewerber im Untersuchungsgebiet

Im Oktober 2018 wurden alle Wettbewerber des Vorhabens, d.h. Geschäfte mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel bzw. Waren der Gesundheits- und Körperpflege mit Hilfe einer Befahrung durch geschulte isoplan-Mitarbeiter vor Ort erhoben.

In der Stadt Völklingen wurden insgesamt 74 Geschäfte der genannten Warengruppen ermittelt. In diesen wird einschließlich der non-food-Nebensortimente 2018 auf rund 32.400 m² ein geschätzter Umsatz von ca. 174 Mio. € erwirtschaftet, davon rund 134,1 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel und 13,3 Mio. € für Waren der Gesundheits- und Körperpflege.[5]

Der Verkaufsflächenschwerpunkt der erhobenen Geschäfte liegt mit rund 16.400 m² im Stadtteil Stadtmitte, gefolgt von den Stadtteilen Wehrden (4.550 m²) und Geislautern (4.000 m²). Im Stadtteil Fenne gab es im Oktober 2018 kein nahversorgungsrelevantes Angebot.

In der Mittelstadt Völklingen gibt es bislang keinen Drogeriemarkt. Drogeriewaren werden in Völklingen bisher nur als Nebensor-

[5] einschließlich Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger) und den nicht von den Krankenkassen ersetzten Ausgaben für Waren der Gesundheits- und Körperpflege in Apotheken

timent in SB-Warenhäusern, Supermärkten, Discountern und Apotheken angeboten. Die nächstgelegenen Drogeriemärkte befinden sich in Großrosseln, Püttlingen, Bous und Saarbrücken.

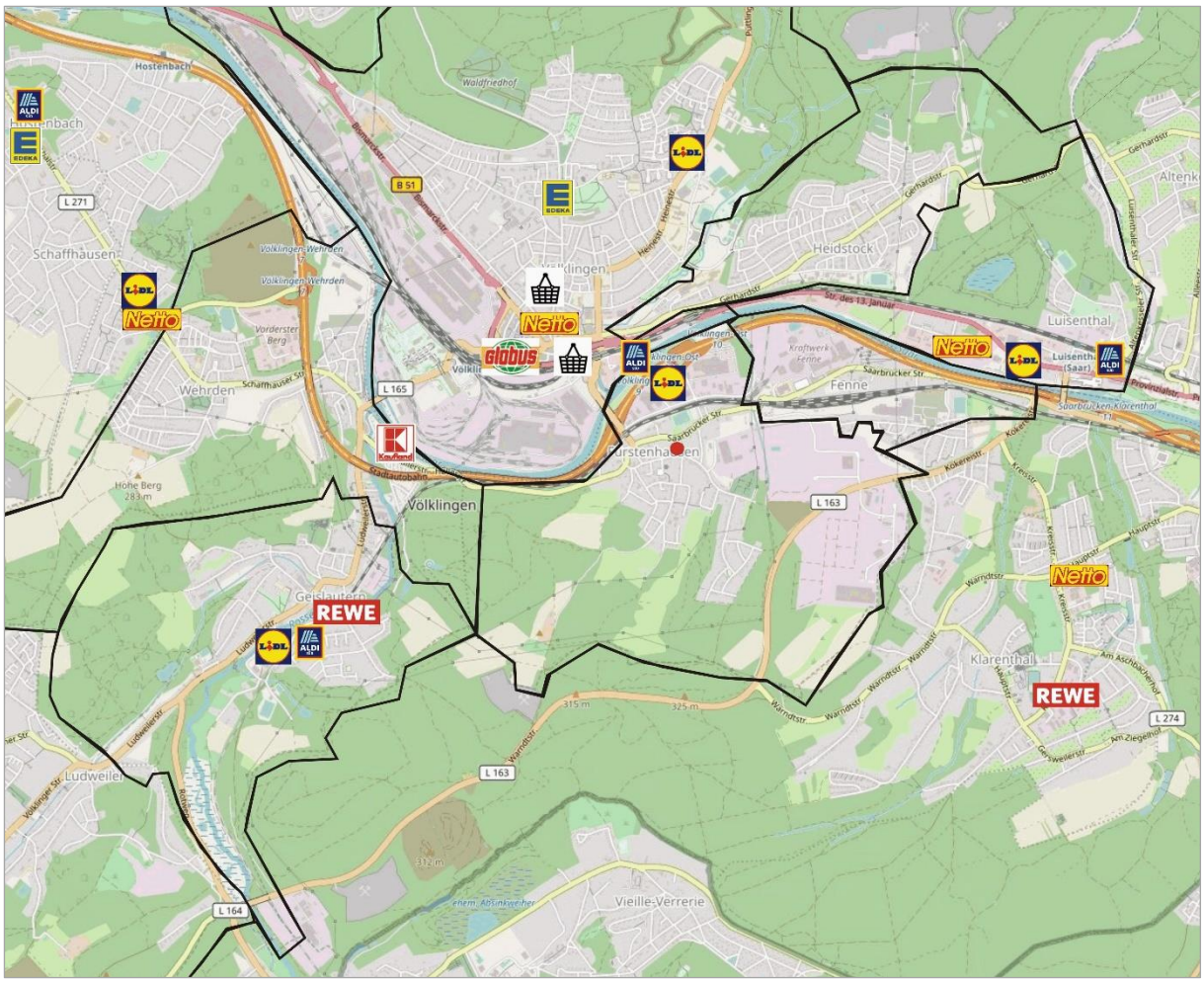
Die geplanten Neuansiedelungen sollen im Stadtteilzentrum von Fürstenhausen (roter Punkt in Abbildung 4) das Angebot ergänzen. Bisher gibt es hier sieben nahversorgungsrelevante Wettbewerber. Der größte und umsatzstärkste ist LIDL im Gewerbegebiet „In den Saarwiesen“ nördlich der Bahn.

Tabelle 3: Vorhabenrelevante Verkaufsflächen und Umsätze nach Stadtteilen

Stadtteile	**Anzahl Geschäfte mit Hauptsortiment im periodischen Bedarf**	**Verkaufsfläche für Waren des periodischen Bedarfs* (m²)**	**Umsatz für Waren des periodischen Bedarfs * (Mio. €)**
Fürstenhausen	7	1.855	6,8
Geislautern	9	3.550	21,6
Heidstock	3	60	0,6
Lauterbach	3	458	2,2
Ludweiler	9	1.519	5,5
Luisenthal	5	2.890	19,3
Stadtmitte	33	11.505	68,8
Wehrden	4	3.350	22,6
Röchlinghöhe	1	- **	- **
Stadt Völklingen	**74**	**25.201**	**147,5**

Quelle: isoplan-Erhebung des vorhabenrelevanten Einzelhandels (Lebensmittelmärkte und -geschäfte, Bäcker, Metzger, SB-Warenhäuser, Getränkemärkte, Apotheken), Stand: Oktober 2018
* ohne non-food II-Nebensortimente
** Angaben < 50 m² und < 0,1 Mio. € nicht ausgewiesen

Abbildung 4: Lebensmittelmärkte und SB-Warenhäuser im Untersuchungsgebiet



Quelle: Wettbewerber: isoplan-Erhebung 10/2018, Kartengrundlage Openstreetmaps

3 Bedarfsermittlung

3.1 Sicherung der verbrauchernahen Versorgung

Raumstrukturelle Gegebenheiten

Der für die Sicherung der wohnortnahen, örtlichen Grundversorgung zu definierende Nahbereich kann auf Grund unterschiedlicher raum- und siedlungsstruktureller sowie zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren.

Bei einer Einwohnerdichte von unter 1.250 Einwohner/qkm – wie im Stadtgebiet von Völklingen vorliegend der Fall – ist als Nahbereich nach dem Leitfadenentwurf der Fachkommission Städtebau[6] schematisch ein Bereich innerhalb eines Radius von 1.000 m Luftlinie um den Vorhabenstandort anzunehmen. In der Fachliteratur werden maximal 2.500 m Radius um den Vorhabenstandort angegeben.[7]

Die Stadt Völklingen hat eine für eine Industriestadt vergleichsweise niedrige Einwohnerdichte von 587 Einwohnern pro km². Der Vorhaben-Stadtteil Fürstenhausen ist mit 471 Einwohnern/km² noch dünner besiedelt.[8] Die Besiedlungsdichte liegt damit sehr weit unter der von der Fachkommission Städtebau betrachteten Grenze von 1.250 Einwohnern/km², die vorwiegend im Hinblick auf dicht besiedelte Städte festgelegt wurde. Selbst die Landeshauptstadt Saarbrücken erreicht mit 1.080 Einwohnern pro Quadratkilometer diese Bevölkerungsdichte nicht.

Um in dem vergleichsweise dünn besiedelten städtischen Untersuchungsraum dennoch eine wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung aufrechterhalten zu können, ist der von der Fachkommission Städtebau vorgeschlagene Radius des Nahbereichs von 1.000 Metern eher als ein theoretischer Wert zu betrachten, da er ein flächendeckendes Netz von Versorgungsmärkten im Abstand von 2 km erfordern würde. Dies ist in Völklingen nicht realisierbar.

Der Vorhabenstandort ist für rund 23.000 Einwohner, das sind fast 60 % der Bevölkerung der Mittelstadt Völklingen, innerhalb von 2,5 km Luftlinie erreichbar. Lediglich die Stadtteile Ludweiler, Lauterbach und Röchlichhöhe liegen außerhalb des 2,5-km-Radius um den Vorhabenstandort; Wehrden, Geislautern und Luisenthal liegen zum Teil

---

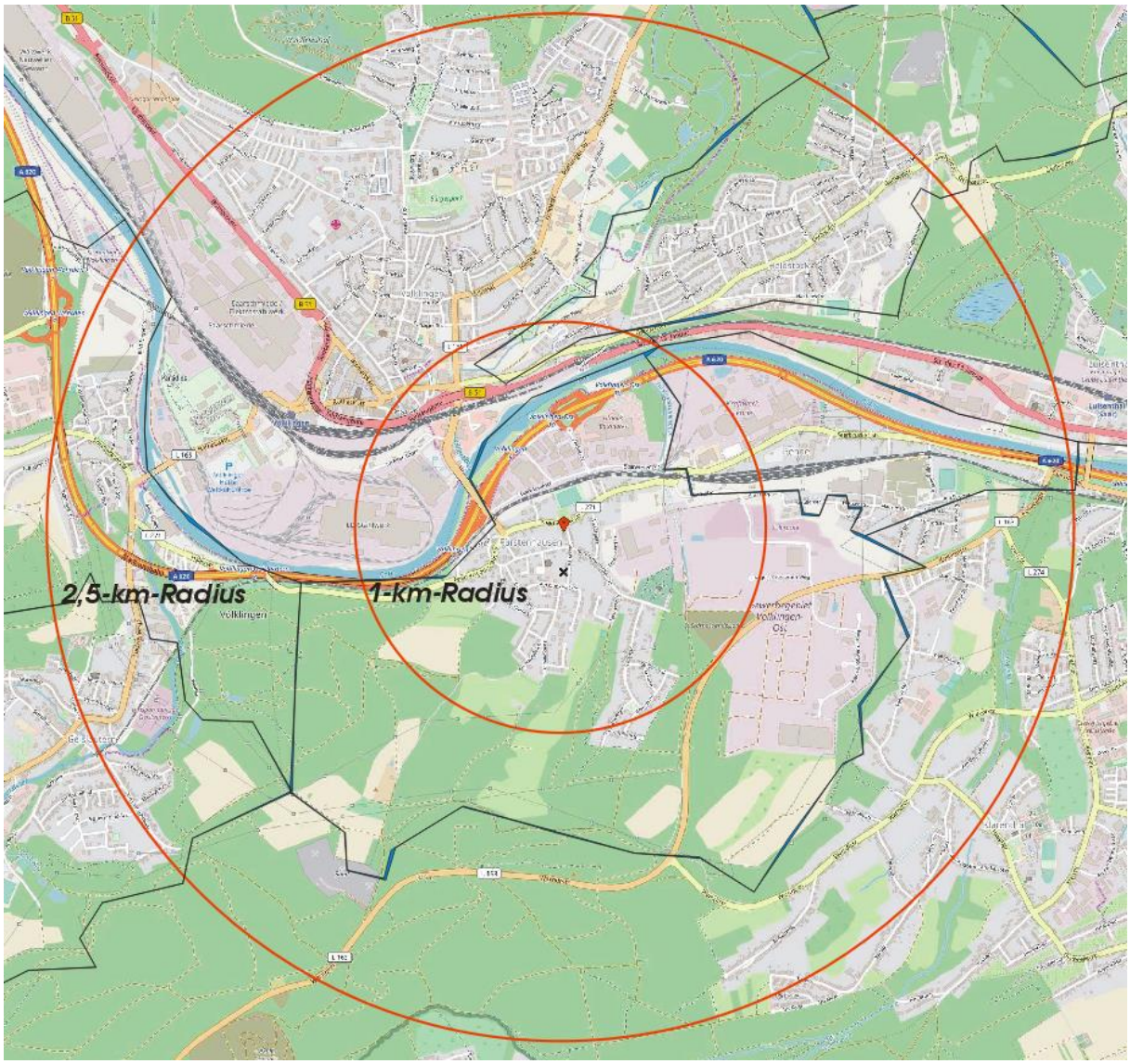
6 Fachkommission Städtebau: Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels; Fachkommission Städtebau 2017

7 Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, RdNr. 98, siehe auch Schreiben der Landesplanung vom 05.09.2017.

8 Quelle: Statistisches Landesamt, Stand: 31.12.2017, und eigene Berechnungen

in dem Radius. (siehe Abbildung 5). Aus siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten ist der Vorhabenstandort damit sehr gut für eine Ergänzung der Nahversorgung der Bevölkerung Völklingens durch einen geplanten zweiten Drogeriemarkt in der City geeignet.

Abbildung 5: Radien des Nahbereichs



Quelle: Kartengrundlage openstreetmap.org

Der quantitative Bedarf für zusätzliche Einzelhandelseinrichtungen wird von der Bevölkerung und ihrem Kaufkraftvolumen einerseits (Nachfrageseite) und den vorhandenen Versorgungseinrichtungen andererseits (Angebotsseite) bestimmt. Für die zwei zu betrachtenden Warengruppen werden dabei unterschiedliche Betrachtungsräume herangezogen, da die geplanten Märkte unterschiedliche Reichweiten haben.

3.2 Nahrungs- und Genussmittel

Ziel der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Völklingen ist es, in allen Wohngebieten eine möglichst flächendeckende Nahversorgung mit Lebensmittelmärkten zu erreichen. Der Radius der Einzugsgebiete der Nahversorger ist dabei vergleichsweise klein. Als fußläufig erreichbar wird in der Literatur - abhängig von der Besiedlungsdichte - ein Radius von 700 bis 2.500 Metern angesehen.

Einem flächendeckenden engmaschigen Netz von fußläufig erreichbaren Lebensmittelmärkten steht die Tatsache entgegen, dass ein wirtschaftlich tragfähiger Markt eine Mindestzahl von Einwohnern in seinem Einzugsbereich benötigt, die bei der vergleichsweise geringen Bevölkerungsdichte zumindest in den Stadtteilen nicht immer erreicht werden kann. Um überhaupt eine Versorgung in den Stadtteilen zu erreichen, muss daher unter Umständen eine etwas grobmaschigere Struktur hingenommen werden.

Relevante Bevölkerung für die Bedarfsermittlung

Zur Ermittlung des Verkaufsflächenbedarfs für zusätzliche lokale Nahversorger außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Innenstädte werden in der Regel die Stadtteile als Referenzräume herangezogen. Im Fall von Fürstenhausen wird von dieser Regel aus folgenden Gründen abgewichen:

In der Ortsmitte von Fürstenhausen gibt es mit jeweils einem Getränkemarkt, einer Metzgerei und einer Bäckerei nur wenige nahversorgungsrelevante Angebote, die keine umfassende wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten können.

Ein weiterer Getränkemarkt und eine Bäckerei im Globus-Baumarkt sowie ein Lebensmitteldiscounter (LIDL) befinden sich im dezentral gelegenen Gewerbegebiet Saarwiesen. Sie machen derzeit aufgrund fehlender Märkte im Ortskern über 80 % des POS-Umsatzes des Stadtteils Fürstenhausen aus.

Der Einzelhandel im Gewerbegebiet Saarwiesen ist eindeutig auf überlokale Autokunden ausgerichtet, die über die A620 kommen. Die genannten Geschäfte sind durch die Nähe zum überregional bedeutsamen Globus Baumarkt zum AlphaTecc-Elektromarkt dem Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel zuzuordnen.

Eine Bahntrasse, die eine räumliche Zäsur darstellt, trennt die Wohngebiete von Fürstenhausen und Fenne vom Gewerbegebiet Saarwiesen. Die genannten Geschäfte tragen nur bedingt zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung von Fürstenhausen und Fenne bei. Sie liegen zwar verwaltungsmäßig im Stadtteil Fürstenhausen, erfüllen aber

funktional eine überlokale Bedeutung. Sie werden aus diesem Grund aus dem Betrachtungsraum für die Bedarfsermittlung für eine Lebensmittel-Nahversorgung für die Wohngebiete von Fürstenhausen und Fenne außer Acht gelassen.

Wie in Kapitel 2.4 bereits festgestellt, verfügt der Stadtteil Fenne über keine eigene Nahversorgung. Die Mantelbevölkerung des Stadtteils Fenne ist zu gering, um einen eigenen Lebensmittelmarkt in den heute üblichen Verkaufsflächengrößenordnungen wirtschaftlich zu tragen. Eine Neuansiedelung ist im kleinsten Stadtteil Völklingens deshalb nicht abzusehen. Bisher muss die Bevölkerung von Fenne für ihre Nahversorgung deshalb in das Gewerbegebiet Saarwiesen an der A620, in weiter entfernte Stadtteile auf der anderen Saarseite oder in Nachbarkommunen fahren, da es auch im Ortskern des benachbarten und rasch zu erreichenden Stadtteils Fürstenhausen bislang keinen Lebensmittelmarkt gibt.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der guten Straßen- und Fußwegeverbindung zwischen Fenne und Fürstenhausen kann der geplante Lebensmittelmarkt in Fürstenhausen die Bevölkerung von Fenne in Zukunft mit versorgen. Dadurch würde die Lebensmittel-Nahversorgung nicht nur in den Wohngebieten von Fürstenhausen, sondern auch von Fenne wesentlich verbessert. Für die weiteren Betrachtungen wird deshalb die Bevölkerung von Fürstenhausen (2.307 Einwohner) und Fenne (959 Einwohner) als Mantelbevölkerung für das Vorhaben betrachtet.[9]

Erweiterungspotenzial Nahrungs- und Genussmittel

Als Kaufkraftbindungsquote eines bestimmten Gebiets wird der Quotient aus dem Einzelhandelsumsatz der Geschäfte und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung in diesem Gebiet bezeichnet. Für den Betrachtungsraum sind eine hohe Kaufkraftabflüsse und eine niedrige Kaufkraftbindung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ein Indiz für einen Erweiterungsbedarf mit Versorgungseinrichtungen.

Aus dem Betrachtungsraum Fürstenhausen und Fenne ohne das Gewerbegebiet Saarwiesen fließen 2018 rund 6,0 Mio. € Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel ab. Die Kaufkraftbindungsquote ist mit 11 % entsprechend niedrig.

Für die Stadtteile Fürstenhausen und Fenne wird eine Kaufkraftbindungsquote für Nahrungs- und Genussmittel von 60 bis 70 % als realistisches Ziel angesetzt. Hieraus resultiert vor dem Hintergrund des

9 Quelle: Einwohnermeldeamt Völklingen, Stand: 31.12.2017

festgestellten Kaufkraftabflusses von über 6 Mio. € und unter der Annahme einer mittleren Flächenproduktivität eines NETTO-Marktes von 4.090 €/m² ein Flächenpotenzial für das Vorhaben von 815 bis 983 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Markt (nach einer begrenzten Einführungszeit) an dem geplanten Standort einen für die Kette NETTO durchschnittlichen Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche erzielen kann.

Das errechnete Potenzial bezieht sich ausschließlich auf die Verkaufsflächen eines geplanten NETTO-Marktes für Nahrungs- und Genussmittel. Diese machen bei einem üblichen NETTO-Markt etwa 87 % der Gesamtverkaufsfläche aus. Hinzu kommen ca. 13% der Gesamtverkaufsfläche für Nebensortimente aus anderen Warengruppen.

Tabelle 4: Bedarfsermittlung Nahrungs- und Genussmittel

Wohngebiete Fürstenhausen und Fenne		
Einwohner	3.266	
Kaufkraft NuG pro Kopf	2.095 €	
Kaufkraft NuG Fürstenhausen+Fenne gesamt	6,84 Mio. €	
POS-Umsatz NuG Ortskern Fürstenhausen	0,77 Mio. €	
Kaufkraftabfluss NuG	**-6,07 Mio. €**	
Kaufkraftbindungsquote NuG	**11,3 %**	
Mittlere Flächenproduktivität, Beispiel NETTO	4.090 €/m² VKF	
Angestrebte Kaufkraftbindung NuG	60%	70%
resultierendes Kaufkraftpotenzial	3,34 Mio. €	4,02 Mio. €
potenzielle Verkaufsfläche für NuG	**815 m²**	**983 m²**
VKF für Nebensortimente	122 m²	147 m²
Potenzielle Verkaufsfläche gesamt	**937 m²**	**1.130 m²**

POS = point of sale (stationärer Einzelhandel). POS-Umsatz in Fürstenhausen ohne Wettbewerber im Gewerbegebiet Saarwiesen

NuG = Nahrungs- und Genussmittel

Quellen: Kaufkraft pro Kopf: GfK Nürnberg 2018, Berechnung der Kaufkraft gesamt aus der Einwohnerzahl der Stadtteile nach Angaben des Meldeamtes, Stand: 31.12.2017; Umsatz: Schätzung isoplan, Basis: Begehung Oktober 2018

3.3 Waren der Körper- und Gesundheitspflege

Waren der Gesundheits- und Körperpflege gehören ebenfalls zum periodischen Bedarf. Diese Waren werden in Drogeriemärkten, als Ergänzungssortiment in Apotheken und - mit einem begrenzten Sortiment mit den wichtigsten Produkten - als Nebensortiment in Lebensmittelmärkten angeboten.

In der Ortsmitte von Fürstenhausen gibt es eine Apotheke, die im Nebensortiment einen kleinen Ausschnitt aus dem üblichen Sortiment der Gesundheits- und Körperpflege anbietet. Ergänzt wird das Angebot im Stadtteil durch das Nebensortiment des Lebensmitteldiscounters LIDL im Gewerbegebiet Saarwiesen. Dieses ist jedoch auf die wichtigsten Artikel im Discount-Niveau beschränkt. Hiermit ist keine zeitgemäße wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren der Gesundheits- und Körperpflege gewährleistet.

Die verfügbare Kaufkraft für Waren der Gesundheits- und Körperpflege liegt mit 410 € pro Kopf etwa bei einem Fünftel der Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel. Entsprechend verfügt die Bevölkerung der Stadt Völklingen insgesamt über 16,2 Mio. € Kaufkraft für Waren der Gesundheits- und Körperpflege.

Ein Rossmann-Drogeriemarkt erzielt eine Raumleistung von durchschnittlich 5.640 €/m². Bei einer Verkaufsfläche von 700 m² entspricht dies einem Jahresumsatz von rund 3,7 Mio. €. Kleinere Drogeriemärkte werden heute kaum noch neu gebaut, da sie sich betriebswirtschaftlich nicht tragen. Diese Abschätzung zeigt bereits, dass es kein tragfähiges Ziel wäre, in jedem der zehn Stadtteile einen Drogeriemarkt ansiedeln zu wollen. Ein Drogeriemarkt muss die Bevölkerung mehrerer Stadtteile versorgen.

Bisher gibt es in Völklingen überhaupt keinen Drogeriemarkt. Die Drogerieabteilung des SB-Warenhauses Globus in der Innenstadt kommt einem Drogeriemarkt bezüglich Auswahl, Verkaufsfläche und Umsatz am nächsten. Die Lebensmittelmärkte und -discounter bieten nur Teile des Drogeriemarktsortiments und überwiegend nur das preiswerte Segment an.

Ziel der Stadt Völklingen ist es, dieser für ein Mittelzentrum sehr ungewöhnlichen Situation durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der City und ggf. eines weiteren Drogeriemarktes im Stadtgebiet abzuhelfen.

Relevante Bevölkerung für die Bedarfsermittlung

Die geschilderte Situation hat zur Folge, dass die neu anzusiedelnden Drogeriemärkte der gesamten Stadtbevölkerung dienen sollen.

Vorrangiges Ziel der Stadt Völklingen ist es dabei, in der Innenstadt im Zuge der Einzelhandelsplanungen um den Modepark Röther einen Drogeriefachmarkt anzusiedeln. Diese Planung konnte bisher nicht umgesetzt werden, das Ziel besteht jedoch weiterhin. Deshalb muss sichergestellt sein, dass nach der Realisierung des Vorhabens in Fürstenhausen noch genügend Kaufkraftpotenzial für einen weiteren Drogeriemarkt in der City verbleibt.

In Fürstenhausen eröffnet sich mit dem Projekt „Neue Mitte Fürstenhausen“ die Möglichkeit der Ansiedlung eines zweiten Drogeriemarktes für Völklingen an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort, der von den meisten Stadtteilen gut erreichbar ist und zusammen mit dem Vorhaben in der City eine gute Versorgung der Bevölkerung aller Stadtteile mit Drogeriewaren gewährleisten würde.

Zur Ermittlung des Verkaufsflächenbedarfs für zusätzliche lokale Nahversorger außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Innenstädte werden in der Regel die Stadtteile als Referenzräume herangezogen. Im Fall des geplanten Drogeriemarktes in Fürstenhausen wird von dieser Regel aus den oben genannten Gründen abgewichen. Bei der Bedarfsermittlung für einen Drogeriemarkt wird die Gesamtstadt als Betrachtungsraum herangezogen. In die Berechnung geht die Kaufkraft der Gesamtbevölkerung Völklingens (39.574 Einwohner) [10] und die Einzelhandelsumsätze aller Völklinger Geschäfte mit Waren der Körper- und Gesundheitspflege ein.

Erweiterungspotenzial Waren der Gesundheits-und Körperpflege

Aus dem Betrachtungsraum Stadt Völklingen fließen 2018 rund 2,9 Mio. € Kaufkraft für Waren der Körper- und Gesundheitspflege ab. Dies entspricht einer Kaufkraftbindungsquote von 82 %. Dies ist ein ungewöhnlich niedriger Wert für ein Mittelzentrum. (Zum Vergleich: in Neunkirchen wurde für 2018 eine Kaufkraftbindungsquote von 215 % für Waren der Körper- und Gesundheitspflege ermittelt).[11]

Für eine Mittelstadt ist eine Kaufkraftbindungsquote für Waren der Körper- und Gesundheitspflege von 110 bis 120 % noch ein niedrig gestecktes Ziel. Es erscheint im Falle von Völklingen aufgrund der Nähe des Oberzentrums Saarbrücken und weiterer Mittelzentren und im Sinne einer konservativen Betrachtung jedoch realistisch.

---

[10] Quelle: Statistisches Landesamt, Stand: 31.12.2016, siehe Erläuterung auf S.9, Fußnote 4

[11] Quelle: Eigene Berechnung, Basis: isoplan Erhebung der Verkaufsflächen, Sekundärdaten zu Flächenproduktivitäten, Kaufkraftdaten der GfK Nürnberg, Stand: 2018

Hieraus resultiert vor dem Hintergrund des festgestellten Kaufkraftabflusses von 2,9 Mio. € und unter der Annahme einer mittleren Flächenproduktivität eines Rossmann-Drogeriemarktes von 5.340 €/m² ein Flächenpotenzial für das Vorhaben von 846 bis 1.150 m² Verkaufsfläche für Waren der Körper- und Gesundheitspflege. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Drogeriemarkt (nach einer begrenzten Einführungszeit) an dem geplanten Standort einen durchschnittlichen Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche erzielen wird.

Das errechnete Potenzial bezieht sich ausschließlich auf die Verkaufsflächen eines geplanten Drogeriemarktes für Waren der Körper- und Gesundheitspflege. Diese machen in üblichen Drogeriemärkten etwa 80 % der Gesamtverkaufsfläche aus. Hinzu kommen ca. 20% der Gesamtverkaufsfläche für Nebensortimente aus anderen Warengruppen.

Bei einer angestrebten Kaufkraftbindungsquote für Waren der Gesundheits- und Körperpflege von 120 % resultiert unter den genannten Annahmen ein Flächenpotenzial von rund 1.437 m² für Drogeriemärkte in Völklingen (inkl. aller Nebensortimente). Dieses Potenzial bietet bei einer Dimensionierung von jeweils 600 - 700 m² ausreichend Reserven für die Ansiedelung eines zweiten Drogeriefachmarktes in der Innenstadt.

Tabelle 5: Bedarfsermittlung Waren der Gesundheits- und Körperpflege

Bezugsraum: Gesamtstadt		
Einwohner (Gesamtstadt)	39.574	
Kaufkraft GuK pro Kopf	410 €	
Kaufkraft GuK Stadt Völklingen gesamt	16,2 Mio. €	
POS-Umsatz GuK Stadt Völklingen gesamt	13,3 Mio. €	
Kaufkraftabfluss GuK	**-2,9 Mio. €**	
Kaufkraftbindungsquote GuK	**82 %**	
Mittlere Flächenproduktivität Drogeriemarkt, Beispiel: Rossmann	5.340 €/m² VKF	
Angestrebte Kaufkraftbindung GuK	110 %	120 %
resultierendes Kaufkraftpotenzial GuK	4,52 Mio. €	4,47 Mio. €
potenzielle Verkaufsfläche für GuK (m²)	846	1.150
20% Verkaufsfläche f. Nebensortimente (m²)	212	287
Potenzielle Verkaufsfläche gesamt (m²)	**1.058**	**1.437**

POS = point of sale (stationärer Einzelhandel). POS-Umsatz in Fürstenhausen ohne Wettbewerber im Gewerbegebiet Saarwiesen; GuK = Waren der Gesundheits- und Körperpflege
Quellen: Kaufkraft pro Kopf: GfK Nürnberg 2018, Berechnung der Kaufkraft gesamt aus der Einwohnerzahl der Stadtteile nach Angaben des Meldeamtes, Stand: 31.12.2017; Umsatz: Schätzung isoplan, Basis: Begehung Oktober 2018

4 Auswirkungsanalyse

4.1 Szenarien

Die dargestellten Varianten basieren auf unterschiedlichen Annahmen zur erzielbaren Flächenproduktivität. Es ergeben sich folgende Szenarien für die Auswirkungsanalyse des Gesamtvorhabens:

Szenario	Annahmen	Wert für Lebensmittelmarkt	Wert für Drogeriemarkt
Szenario 1 (Worst Case)	maximale Flächenproduktivität	4.800 €/m² (Mittel aller Lbm.-Discounter)	7.110 €/m² (dm)
Szenario 2 (Real Case)	realistische Annahme	4.090 €/m² (NETTO)	5.340€/m² (Rossmann)

In Szenario 1 werden für beide geplanten Märkte die maximalen Flächenproduktivitäten und damit die höchsten zu erwartenden Umsätze angenommen (Worst-Case-Szenario).

Szenario 2 stellt den realistischen Fall dar, in dem die Flächenproduktivitäten von zwei konkret an dem Vorhaben interessierten Betreibern angesetzt werden.

4.2 Umsatzerwartung

Um die Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel zu bewerten, wurde der durch das Vorhaben zu erwartende Umsatz anhand der geplanten Verkaufsflächen, der Sortimente und durchschnittlicher Flächenproduktivitäten abgeschätzt.

Für Lebensmitteldiscounter in Deutschland wird in der Sekundärliteratur eine mittlere Flächenproduktivität von 4.800 €/m² angegeben.[12] Die mittlere Flächenproduktivität von Lebensmitteldiscountern ist jedoch in hohem Maße von der Betreiberkette abhängig. Für NETTO wird vom EHI für 2017 eine betreiberspezifische Flächenproduktivität der Filialen in Deutschland von rund 4.090 €/m² angegeben.[13] Für den zu erwartenden Umsatz werden zwei Varianten berechnet.

[12] IFH Köln/BBE Handelsberatung in: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hrsg.): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, München, 24.10.2017, S. 13

[13] EHI Retail Institute (2016): Flächenproduktivität der Lebensmittel-Discounter in Deutschland im Jahr 2016

Die Verkaufsfläche einer NETTO-Filiale umfasst in der Regel rund 87 % Nahrungs- und Genussmittel, 6 % Drogerieartikel und 7 % sonstige non-food-Nebensortimente. Für den geplanten Markt wird von einer entsprechenden Verteilung ausgegangen. Unter der Annahme einer verkaufsflächenproportionalen Umsatzverteilung sind für den geplanten Lebensmitteldiscounter etwa folgende Umsätze zu erwarten:

Tabelle 6: Umsatzerwartung Lebensmittel-Discounter

Varianten			**durchschnittlicher Lebensmitteldiscounter**	**NETTO**
Flächenproduktivität (€/m²)			**4.800**	**4.090**
Warengruppenklassifizierung	**Verkaufsfläche**		**zu erwartender Umsatz (Mio. €)**	
	%	**m²**		
Nahrungs- und Genussmittel	87	870	4,18	3,56
Nonfood I	6	60	0,29	0,25
Nonfood II	7	70	0,34	0,29
Summe	100	1.000	4,80	4,09

Nonfood I = Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Nonfood II = alle anderen Nonfood-Warengruppen

Quelle: Schätzung isoplan-Marktforschung, Basis: mittlere Flächenproduktivitäten IGH/BBE, EHI, siehe Fußnote

Für Drogeriefachmärkte in Deutschland wird in der Sekundärliteratur für 2017 eine mittlere Flächenproduktivität von 5.500 €/m² angegeben.[14] Die Drogeriemarktkette Rossmann erzielte nach Angaben der GfK eine mittlere Flächenproduktivität von 5.340 €/m². Für dm wird eine mittlere Flächenproduktivität von 7.110 €/m² geschätzt.[15] Für den zu erwartenden Umsatz werden entsprechend zwei Varianten berechnet.

Die Verkaufsfläche eines typischen Drogeriemarktes umfasst rund 10 % Nahrungs- und Genussmittel, 80 % Drogerieartikel und 10 % sonstige nonfood-Nebensortimente. Für den geplanten Markt wird von einer entsprechenden Verteilung ausgegangen.

[14] IFH Köln/BBE Handelsberatung in: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hrsg.): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, München, 24.10.2017, S. 13

[15] GfK Nürnberg, auf der Basis von Daten von TradeDimensions (2015)

Unter der Annahme einer verkaufsflächenproportionalen Umsatzverteilung sind für den geplanten Drogeriemarkt je nach Betreiber etwa folgende Umsätze zu erwarten:

Tabelle 7: Umsatzerwartung Drogeriemarkt

Varianten			**Rossmann**	**dm**
Flächenproduktivität (€/m²)			**5.340**	**7.110**
Warengruppen-klassifizierung	**Verkaufsfläche**		**zu erwartender Umsatz (Mio. €)**	
	%	**m²**		
Nahrungs- und Genussmittel	10	70	0,37	0,50
Nonfood I	80	560	2,99	3,98
Nonfood II	10	70	0,37	0,50
Summe	**100**	**700**	**3,74**	**4,98**

Nonfood I = Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Nonfood II = alle anderen Nonfood-Warengruppen

Quelle: Schätzung isoplan-Marktforschung, Basis: mittlere Flächenproduktivitäten IFH/BBE, GfK, siehe Fußnote 14 auf der vorigen Seite

4.3 Tragfähigkeit

Zur Ermittlung der Tragfähigkeit des Vorhabens werden die zu erwartenden Umsätze in den zwei relevanten Hauptwarengruppen der Kaufkraft der Bevölkerung in den jeweiligen Betrachtungsräumen (siehe Kapitel 2.1) gegenübergestellt. Das Vorhaben kann dann als tragfähig angesehen werden, wenn es - unabhängig von etwaigen Auswirkungen auf existierende Wettbewerber - durch die Kaufkraft der Bevölkerung im zu versorgenden Betrachtungsraum getragen werden kann.

Der zu erwartende Umsatz für Waren des periodischen Bedarfs durch die Neuansiedlungen beläuft sich im realistischen Szenario auf insgesamt rund 7,2 Mio. €, davon 3,9 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel und 3,2 Mio. € für Waren der Gesundheits- und Körperpflege.

In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel würden durch die beiden Märkte des Vorhabens etwa 59 % des Umsatzpotenzials der Bevölkerung in Fürstenhausen und Fenne gebunden werden.

In der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege würden durch die beiden Märkte des Vorhabens etwa 35 % der Kaufkraft der Mantelbevölkerung im 2,5-km-Radius gebunden werden.

Tabelle 8: Tragfähigkeit des Vorhabens

Warengruppe	zu versorgender Bereich*	Einwohner im zu versorgenden Bereich (Mantelbevölkerung)	Kaufkraft pro Kopf	Kaufkraft der Mantelbevölkerung	zu erwartender Umsatz des Vorhabens	Anteil an Kaufkraft der Mantelbevölkerung
			€	Mio. €	Mio. €	%
Nahrungs- und Genussmittel	Fürstenhausen, Fenne	3.181	2.095	6,7	3,9	59,0
Gesundheits- und Körperpflege	2,5-km-Radius	22.908	410	9,4	3,2	34,5

* Begründung siehe Kapitel 13

Quelle: Eigene Berechnung, Basis: Stadt Völklingen, Statistisches Amt Saarland, Eigene Erhebung und GfK Nürnberg

Da in der gesamten Stadt Völklingen kein Drogeriefachmarkt existiert und Waren der Gesundheits- und Körperpflege bisher nur im Nebensortiment von Lebensmittelmärkten und Apotheken angeboten werden, besteht qualitativ eine Marktlücke im gesamten Stadtgebiet. Im Einzelhandelskonzept des Regionalverbands Saarbrücken wird für die Stadt Völklingen ein Potenzial für ein bis zwei Drogeriefachmärkte

festgestellt.[16] Die Berechnungen in Kapitel 3.3 zeigen, dass auch nach Realisierung des Vorhabens in der Stadt Völklingen genügend Umsatzpotenzial für einen weiteren Drogeriemarkt in der City verbleibt.

Die Realisierung des Vorhabens in Fürstenhausen mit einem Lebensmittel-Discounter und einem Drogeriemarkt ist im Rahmen des Umsatzpotenzials der jeweiligen Mantelbevölkerung für Nahrungs- und Genussmittel bzw. Waren der Gesundheits- und Körperpflege vertretbar.

4.4 Umsatzumverteilung

Die durch das Vorhaben voraussichtlich ausgelösten Umsatzumverteilungen wurden mit Hilfe eines modifizierten Gravitationsmodells in den beiden oben dargestellten Szenarien berechnet und für die zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte und sonstigen Wettbewerbsstandorte zusammengefasst. Die methodische Vorgehensweise und die zugrunde gelegten Annahmen sind in Kapitel 7 ausführlich dargelegt.

Dem Rechenmodell liegt die Annahme zugrunde, dass das Vorhaben in einem gesättigten Markt keine zusätzliche Kaufkraft generiert, sondern lediglich zu einer Umverteilung der vorhandenen Kaufkraft im Betrachtungsraum führt. Weiterhin wird angenommen, dass nur der erste Ring von Wettbewerbern um den Vorhabenstandort betroffen ist, da unterstellt wird, dass Kunden bei gleichen Anbietern nicht am nächstgelegenen Markt vorbei zu einem weiter entfernten Markt des gleichen Betreibers fahren wird.

Alle betroffenen Wettbewerber liegen innerhalb der Stadtgrenzen von Völklingen. Der gesamte Umsatz der Neuansiedlungen wird demnach von Wettbewerbern aus schützenswerten und nicht-schützenswerten Gebietstypen der Stadt Völklingen umgelenkt. **Das Vorhaben wird keine Auswirkungen auf Wettbewerber in Nachbargemeinden haben.**

[16] GMA: Interkommunale Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung für den Regionalverband Saarbrücken, Kurzfassung von 06/2017, sowie GMA: Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung im Regionalverband Saarbrücken. Band I – Regionale Betrachtung – Entwurf 07/2016, S. 122.

4.4.1 Szenario 1: Worst Case

Im Worst-Case-Szenario wird angenommen, dass beide oben dargestellten Märkte mit den maximal diskutierten Flächenproduktivitäten realisiert werden. Unter den restriktiven Annahmen des Worst-Case-Szenarios werden die betroffenen Geschäfte an den untersuchten Einzelhandelsstandorten zusammen voraussichtlich zwischen 5,6 und 8,1 % ihres bisherigen Umsatzes einbüßen.

Tabelle 9: Szenario 1 (Worst Case): Umsatzumverteilung

Waren des periodischen Bedarf					
Einzelhandelsstandort	**Betroffene Geschäfte**				
	Anzahl	Umsatz vor Maßnahme	Umsatz-Umverteilung		Anteil an Umsatz des Vorhabens
				Anteil an Bestands-umsatz	
		Mio. €	Mio. €	%	%
ZVB Innenstadt	16	61,8	4,0	6,4	44,3
Nahversorgungsstan-dorte	19	57,5	3,2	5,6	35,7
sonstige Standorte	6	22,2	1,8	8,1	20,0
Summe	**41**	**141,5**	**8,9**	**6,3**	**100,0**

Quelle: Eigene Berechnung isoplan 10/2018

44,3 % des zu erwartenden Umsatzes des Vorhabens wird von Wettbewerbern aus dem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) der Stadt Völklingen umgelenkt. Das entspricht 6,4 % oder 4,0 Mio. € des bisherigen POS-Umsatzes der betroffenen Geschäfte von 61,8 Mio. € im ZVB Völklingen.

Aus nahversorgungsrelevanten Standorten werden 35,7 % des gesamten Umsatzes der betroffenen Geschäfte in das Vorhaben abfließen. Das entspricht 5,6 % oder 3,2 Mio. € von deren bisherigen POS-Umsatz.

Mit insgesamt 8,1 % Umsatzumverteilung werden Wettbewerber an sonstigen, nicht schützenswerten Standorten am stärksten betroffen sein.

Obwohl es nicht Aufgabe der Stadtplanung und der Landesplanung ist, Einzelwettbewerber zu schützen, sind Auswirkungen auf diese dann relevant, wenn durch die Gefährdung eines wesentlich tragenden Geschäfts die Funktionsfähigkeit eines gesamten schützenswerten Versorgungsbereichs gefährdet ist. Aus diesem Grund wurden die

am stärksten betroffenen Wettbewerber näher untersucht. Folgende **Einzel-Wettbewerber** sind im Worst-Case-Szenario von dem Vorhaben am stärksten betroffen:

Der nach § 11 (3) BauNVO nicht schützenswerte LIDL-Markt in nicht integrierter Lage im Gewerbegebiet Saarwiesen Fürstenhausen wird mit rund 10,8 % seines Umsatzes von dem Vorhaben betroffen sein. LIDL wird voraussichtlich durch Koppeleffekte mit den überörtlich bedeutsamen Nachbarmärkten (Globus-Baumarkt, AlphaTecc, Rofu Kinderland) am Standort und seine verkehrsgünstige Lage an der Autobahn die zu erwartenden Umsatzverluste aufgrund des Vorhabens ausgleichen können. Das Vorhaben wird aller Voraussicht nach nicht zu einer Geschäftsaufgabe der LIDL-Filiale führen.

Die Filiale der Parfümeriekette CB in der Stadtmitte wird im Worst-Case-Szenario etwa 9,8 % ihres bisherigen Umsatzes einbüßen. Weil die Umsatzumlenkung nur unwesentlich unter der allgemein als Schädlichkeitsgrenze anerkannten Marke von 10% liegt, ist eine mögliche Schädigung genauer zu untersuchen. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Parfümerie als eingeführtes Fachgeschäft gegenüber einem Drogeriemarkt durch ein hochwertigeres Sortiment und persönliche Beratung im Wettbewerb gut aufgestellt ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass unter diesen Voraussetzungen Einbußen von unter 10 % des bisherigen Umsatzes für die Filiale von CB verkraftbar sind und es nicht zu einer Filialschließung kommen wird.

Dem NETTO-Markt in der Stadtmitte werden rund 9,6 % seiner bisherigen Umsätze entzogen. Er befindet sich im ZVB der Stadt Völklingen. Die kleine NETTO-Filiale am Otto-Hemmer-Platz ist ein wichtiger Lebensmittelnahversorger für die Bevölkerung der östlichen Innenstadt, jedoch nicht der einzige und größte. Daneben gibt es im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt mehrere weitere Lebensmittelanbieter, insbesondere das SB-Warenhaus Globus, drei ethnische Lebensmittelgeschäfte und einen Bio-Markt. Selbst eine Schließung der NETTO-Filiale am Otto-Hemmer-Platz wäre zwar nicht wünschenswert, würde aber die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs nicht gefährden.

Da es sich bei der betroffenen NETTO-Filiale um einen Markt der gleichen Kette wie im Vorhaben vorgesehen handelt, wird davon ausgegangen, dass die Umsatzumverteilung unternehmensintern ausgeglichen wird. Ähnliches gilt für die NETTO-Filiale in Luisenthal, die mit 8,5 % Umsatzumverteilung jedoch etwas weniger betroffen sein wird.

Alle anderen betroffenen Wettbewerber werden maximal 8 % Umsatzumverteilung hinnehmen müssen, die meisten sogar deutlich weniger.

Eine Umverteilungsquote von 10 % wird im Allgemeinen als Schädlichkeitsgrenze angenommen. Eine unzulässige Schädigung von gemäß § 34 (3) BauGB schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden oder von Nahversorgungslagen, die i.S.v. § 11 (3) BauNVO schützenswert sind, wird - selbst im Worst-Case-Szenario - voraussichtlich nicht eintreten.

Insgesamt fällt unter den restriktiven der Worst-Case-Annahmen die Umsatzumverteilung in der Stadt Völklingen für die betroffenen Einzelhandelsstandorte mäßig aus. Sie liegt deutlich unterhalb der Schädlichkeitsgrenze von 10 %.

4.4.2 Szenario 2: Real Case

Im Szenario 2 wurden spezifische Flächenproduktivitäten der vorgesehenen Betreiber für das Vorhaben zur Berechnung der Umsatzumverteilungen verwendet. Bei einer Umsetzung des Vorhabens wird mit hoher Wahrscheinlichkeit dieses realistische Szenario eintreten.

Unter diesen Annahmen werden beide Geschäfte des Vorhabens in der Summe einen Umsatz mit Waren des periodischen Bedarfs von 7,2 Mio. € (ohne Nonfood II) erzielen. 43,5 % des zu erwartenden Umsatzes des Vorhabens wird von Wettbewerbern aus dem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) der Stadt Völklingen umgelenkt. Das entspricht 3,1 Mio. € oder 5,0 % des derzeitigen POS-Umsatzes von 61,8 Mio. € im ZVB Völklingen.

Aus nahversorgungsrelevanten Standorten werden 2,6 Mio. € umgelenkt werden, das entspricht 4,5 % des bisherigen POS-Umsatzes dieser Geschäfte sowie 36,0 % des Umsatzes des Vorhabens.

Die am stärksten betroffenen Einzel-Wettbewerber werden im Real-Case-Szenario Umsatzeinbußen hinnehmen müssen, die deutlich niedriger als im Worst-Case Szenario sind (LIDL im Gewerbegebiet Saarwiesen Fürstenhausen: 8,9 %, Parfümerie CB in der Stadtmitte: 7,4 %, NETTO Stadtmitte: 7,9 %, NETTO Luisenthal: 7,1 %).

Eine unzulässige Schädigung von gemäß § 34 (3) BauGB schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden oder von Nahversorgungslagen, die i.S.v. § 11 (3) BauNVO schützenswert sind, wird voraussichtlich nicht eintreten.

Unter den Real-Case-Annahmen fällt die Umsatzumverteilung in der Stadt Völklingen sowohl für die betroffenen Einzelhandelsstandorte, als auch die einzelnen Wettbewerber insgesamt gering bis mäßig aus. Sie liegt ausnahmslos deutlich unterhalb der Schädlichkeitsgrenze von 10 %.

Die Funktionsfähigkeit der schützenswerten Versorgungsbereiche in Völklingen ist in keinem der betrachteten Szenarien durch das Vorhaben gefährdet. Nachbargemeinden werden voraussichtlich nicht betroffen sein.

Tabelle 10: Szenario 2 (Real Case): Umsatzumverteilung

Waren des periodischen Bedarf					
Gebiet	**Betroffene Geschäfte**				
	Anzahl	Umsatz vor Maßnahme	Umsatz-Umverteilung		Anteil an Umsatz des Vorhabens
		Mio. €	Mio. €	Anteil an Bestands-umsatz	
ZVB Innenstadt	16	61,8	3,1	5,0	43,5
Nahversorgungsstandorte	19	57,5	2,6	4,5	36,0
sonstige Standorte	6	22,2	1,5	6,6	20,5
Summe	**41**	**141,5**	**7,2**	**5,1**	**100,0**

Quelle: Eigene Berechnung isoplan 10/2018

5 Einhaltung der Ziele der Landesplanung

5.1 Bedarfsgerechte Versorgung (Z 41)

Gemäß Ziffer 41 des LEP Siedlung soll zur bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ein auf den Versorgungsauftrag des Zentralortes ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden.

Städte und Gemeinden sollen dazu im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen treffen. In nicht-zentralen Stadtteilen ist die Versorgung der Bevölkerung auf die wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auszurichten. Hierzu zählen vorrangig Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Gesundheits- und Körperpflege.

Bedarfsgerechte Versorgung

In Kapitel 3 wurde festgestellt, dass die Wohngebiete in den Stadtteilen Fürstenhausen und Fenne derzeit unzureichend mit Nahrungs- und Genussmitteln versorgt werden (vgl. Tabelle 4). Die Versorgung mit Waren der Gesundheits- und Körperpflege ist für ganz Völklingen mit einer Kaufkraftbindungsquote von 82 % unterdurchschnittlich. Das Vorhaben würde die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des periodischen Bedarfs bedarfsgerecht verbessern.

Verbrauchernahe Versorgung

Die LIDL-Filiale, der Getränkemarkt und die Bäckerei im Gewerbegebiet Saarwiesen liegen verwaltungstechnisch zwar im Stadtteil Fürstenhausen, können aber aufgrund der Entfernung von den Wohngebieten und der Trennung durch die Bahnstrecke die fußläufige Nahversorgung der Bewohner von Fürstenhausen und Fenne nicht sichern.

Das geplante Vorhaben trägt zu einer erheblichen Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in den Wohngebieten der Stadtteile Fürstenhausen und Fenne mit Nahrungs- und Genussmitteln bei. Die übrigen Stadtteile verfügen, bis auf die kleinsten, jeweils über ausreichend nahversorgungsrelevante Angebote von Nahrungs- und Genussmitteln.

Für Waren der Gesundheits- und Körperpflege wird das Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung in den Stadtteilen Fürstenhausen und Fenne ebenfalls entscheidend verbessern. Darüber hinaus übernimmt es in dieser Warengruppe auch eine gewisse mittelzentrale Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt, in der es bisher gar keinen

Drogeriemarkt gibt. Es verbleibt auch nach Realisierung des Vorhabens in Fürstenhausen noch genügend Kaufkraftpotenzial für einen weiteren Drogeriemarkt in der City von Völklingen.

Städtebaulich geeigneter Standort

Der geplante Vorhabenstandort befindet sich in integrierter Lage im Zentrum des Stadtteils Fürstenhausen. Der Standort ist nach der erheblichen Schädigung des Stadtteils durch den Bergbau und dem Abriss zahlreicher bergschadenbetroffener Gebäude von der Stadt Völklingen für die funktionale Stärkung und Entwicklung des Stadtteilzentrums überplant worden. Mit dem Vorhaben wird das Stadtteilzentrum funktional erheblich aufgewertet. Der Standort ist für das Vorhaben in hohem Maße städtebaulich geeignet.

Das Vorhaben dient der bedarfsgerechten Versorgung. Ziffer 41 des LEP (Siedlung) ist eingehalten.

5.2 Konzentrationsgebot (Z 42)

Ziffer 42 des LEP Siedlung besagt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig sind.

Der Stadtteil Fürstenhausen gehört zum Stadtbezirk Völklingen, der gemäß LEP Siedlung, S. 996 die Funktion des Mittelzentrums hat (siehe Kapitel 2.1). Das großflächige Vorhaben befindet sich in einem zentralen Stadtteil.

Das Konzentrationsgebot ist eingehalten.

5.3 Großflächigkeit (Z 43)

Als „großflächig“ im Sinne der BauNVO wird ein Einzelhandelsbetrieb angesehen, wenn die Verkaufsfläche 800 m² überschreitet. Die Verkaufsflächen mehrerer Einzelhandelseinrichtungen, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang errichtet werden, sind zusammenzuzählen.

Das Vorhaben mit insgesamt 1.700 m² Verkaufsfläche ist als großflächig einzustufen. Damit gelten alle einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und landesplanerischen Regelungen für großflächigen Einzelhandel.

5.4 Kongruenzgebot (Z 44)

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Völklingen nicht wesentlich überschreiten *(Kongruenzgebot)*. Eine Verletzung des Kongruenzgebots ist zu vermuten, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Bereichen außerhalb des Verflechtungsbereichs stammen.

Größenordnung

Das Vorhaben sieht einen Lebensmittel-Discounter mit 1.000 m² Verkaufsfläche und einen Drogeriemarkt mit 700 m² Verkaufsfläche vor. Davon werden insgesamt rund 940 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel und 620 m² für Waren der Gesundheits- und Körperpflege verwendet.

In Kapitel 3.2 wurde berechnet, dass bei einer angestrebten Kaufkraftbindung von 70 % für die Wohngebiete von Fürstenhausen und Fenne eine Verkaufsfläche von bis zu 980 m² für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel angemessen ist (siehe Tabelle 4 auf Seite 17).

Das Einzugsgebiet für Waren der Gesundheits- und Körperpflege umfasst die gesamte Stadt Völklingen. In Kapitel 3.3 wurde berechnet, dass bei einer angestrebten Kaufkraftbindungsquote von 110 bis 120 % für eine angemessene Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren der Gesundheits- und Körperpflege eine Verkaufsfläche für diese Warengruppe von bis zu 850 m² angemessen ist (siehe Tabelle 5 auf Seite 20).

Die geplanten Märkte haben mit 940 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel und 620 m² für Waren der Gesundheits- und Körperpflege eine angemessene Größenordnung.

Warensortiment

Der Stadtbezirk Völklingen, zu dem der Stadtteil Fürstenhausen und damit der Vorhabenstandort gehört, ist als Mittelzentrum ausgewiesen, das zugleich die grundzentrale Versorgung des eigenen Stadtgebietes als Nahbereich übernehmen soll.

Es sind ein Lebensmittel-Discounter und ein Drogeriemarkt geplant. Märkte dieser Art bieten vorrangig Waren des periodischen Bedarfs bzw. des grundzentralen Bedarfs an. Diese sollen im zentralen Versorgungsbereich und in den Nahversorgungsstandorten der Stadtteile angesiedelt werden.

Der Vorhabenstandort mit seiner Lage im Nahversorgungsstandort Stadtteilzentrum Fürstenhausen fügt sich damit bezüglich des Warensortiments funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur ein.

Einzugsbereich

Für die zwei zu betrachtenden Warengruppen wurden unterschiedliche Einzugsbereiche ermittelt, da die geplanten Märkte unterschiedliche Reichweiten haben. Für Nahrungs- und Genussmittel beschränkt sich der Einzugsbereich aufgrund der höheren Wettbewerbsdichte auf die Stadtteile Fürstenhausen und Fenne (siehe Kapitel 3.2). Für Waren der Gesundheits- und Körperpflege erstreckt sich der Einzugsbereich auf das gesamte Stadtgebiet von Völklingen, da es bisher in der Stadt Völklingen überhaupt keinen Drogeriemarkt gibt (siehe Kapitel 3.3).

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

5.5 Beeinträchtigungsverbot (Z 45)

Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes nicht beeinträchtigen. Nachzuweisen ist, dass weder die Funktionsfähigkeit des zentralen, innerstädtische Versorgungsbereiches der Stadt Völklingen noch die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden. Untersucht wurde im Zusammenhang mit dem Beeinträchtigungsverbot die Frage, welche Kaufkraft das geplante Vorhaben dem bestehenden Einzelhandel entzogen wird. Eine Kaufkraftumverteilung von bis zu 10 % des Umsatzes des Bestandes wird dabei als zumutbar angesehen.

In Kapitel 4.4 wurde die durch das Vorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung berechnet. Aufgrund der relativ hohen Dichte an Wettbewerbern gleicher Betreiberketten im Umland wurde festgestellt, dass nur Wettbewerber in der Mittelstadt Völklingen betroffen sind. Schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsbereiche in Nachbargemeinden sind nicht betroffen.

Die Modellberechnung ergibt, dass das Vorhaben lediglich zu Umsatzumverteilungen innerhalb der Mittelstadt Völklingen führen wird. In allen betrachteten Szenarien liegt die Umsatzumverteilung aus dem zentralen Versorgungsbereich oder aus schützenswerten Nahversorgungsbereichen in der Stadt Völklingen deutlich unter der Schädlichkeitsgrenze von 10 %. Lediglich im Worst-Case-Szenario würde *ein einzelner Wettbewerber* (LIDL, Fürstenhausen) *in nicht schützenswerter Lage* (Gewerbegebiet Saarwiesen) mit über 10 %

Umsatzverlust von dem Vorhaben betroffen sein. Dies ist jedoch keine unzulässige Beeinträchtigung.

Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

5.6 Städtebauliches Integrationsgebot (Z 46)

In Ziffer 46 fordert der LEP Siedlung, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten sind *(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.

Ansiedlung in einem Nebenzentrum

Völklingen ist ein Mittelzentrum. Ziel 46 des LEP Siedlung lässt zu, dass großflächige Vorhaben auch in Nebenzentren errichtet werden. Das Stadtteilzentrum von Fürstenhausen übernimmt mit etlichen kleineren zentralen Einrichtungen bisher bereits in begrenztem Maße die Aufgabe eines Nebenzentrums für die Stadtteile Fürstenhausen und Fenne. Durch die Ansiedlung des Vorhabens an einem integrierten Standort im Stadtteilzentrum von Fürstenhausen wird das kleine Nebenzentrum funktional erheblich aufgewertet.

Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich

In Kapitel 3 wurde die tragfähige Größenordnung in Abhängigkeit vom Warensortiment und dessen jeweiligen Einzugsbereich untersucht. Es wurde festgestellt, dass das Vorhaben bezüglich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine angemessene Größenordnung hat, um die Wohnbevölkerung der Stadtteile Fürstenhausen und Fenne in einem Radius von ca. 1 km um den Vorhabenstandort zu versorgen.

Das Warensortiment des geplanten Drogeriemarktes gehört ebenfalls zum periodischen Bedarf und dient der Nahversorgung der Bevölkerung. In Kapitel 3 wurde festgestellt, dass ein Drogeriemarkt aufgrund der - im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten - relativ geringen Bevölkerungsdichte in Völklingen einen größeren Einzugsbereich benötigt.

Der geplante Drogeriemarkt hat eine angemessene Größenordnung zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich des Zentralortes, d.h. im gesamten Stadtgebiet von Völklingen. Der Stadtteil Fürstenhausen gehört zum Stadtbezirk Völklingen, der als Grundzentrum für den Nahbereich ausgewiesen ist. [17]

Das Vorhaben wird an einem städtebaulich integrierten Standort im Nebenzentrum Fürstenhausen realisiert. Es hat eine angemessene Größenordnung und ist bezüglich des Warensortiments und Einzugsbereich für das Nebenzentrum angemessen.

Das städtebauliche Integrationsgebot wird eingehalten.

5.7 Einordnung in übergeordnete Konzepte

Die Stadt Völklingen hat kein eigenes Zentren- und Einzelhandelskonzept. Der Regionalverband Saarbrücken hat jedoch 2016 eine Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung für sein Gebiet erarbeiten lassen.[18]

In der Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung des Regionalverbands Saarbrücken wird der Stadtteil Fürstenhausen im Standortkonzept nicht explizit berücksichtigt. Es wird lediglich ein Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel (Globus Baumarkt, Alphatecc) im Gewerbegebiet Saarwiesen festgesetzt.[19]

GMA beschreibt die quantitative Ausstattung der Stadt Völklingen mit Einzelhandel für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel grundsätzlich als hoch, sieht jedoch in Stadtteilen Fürstenhausen-Süd, Fenne und Wehrden Versorgungslücken. Diese sollen gemäß den Planungen der Stadt in Fürstenhausen durch das Vorhaben geschlossen werden.

Im Sortiment der Drogeriewaren besteht in der gesamten Stadt Völklingen hingegen kein relevantes Angebot (abgesehen von den Nebensortimenten in den Lebensmittelmärkten und SB-Warenhäusern), daher wird die Ansiedlung von ein bis zwei Drogeriefachmärkten empfohlen.

Das Vorhaben entspricht den Aussagen der Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung des Regionalverbands Saarbrücken insofern, als

---

17 Saarland: LEP, Teilabschnitt Siedlung, 2006, S. 996

18 GMA: Interkommunale Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung für den Regionalverband Saarbrücken, Kurzfassung, 06/2017, sowie GMA: Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung im Regionalverband Saarbrücken. Band I – Regionale Betrachtung – Entwurf 07/2016

19 ebenda, S. 92f

es die Versorgungslücke für Lebensmittel in Fürstenhausen-Süd und Fenne schließt sowie Abhilfe für das Fehlen eines Drogeriemarktes in Völklingen insgesamt schafft.

6 Fazit

Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, das geplante Vorhaben mit einem NETTO-Lebensmittel-Discounter mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche und einem Rossmann-Drogeriemarkt mit max. 700 m² Verkaufsfläche zu realisieren.

Es wurde gezeigt, dass dies unter Berücksichtigung aller analysierten Aspekte eine tragfähige und verträgliche Größenordnung für das Stadtteilzentrum von Fürstenhausen ist.

Die betroffenen Wettbewerber im zentralen Versorgungsbereich werden durch das Vorhaben im Worst-Case-Szenario rund 6,4% ihres derzeitigen Umsatzes einbüßen. Hierdurch besteht keine Gefährdung der zentralörtlichen Funktion von Völklingen.

Die betroffenen Wettbewerber in schützenswerten Nahversorgungsstandorten werden durch das Vorhaben im Worst-Case-Szenario rund 5,6 % ihres derzeitigen Umsatzes einbüßen. Hierdurch entsteht keine Gefährdung der Nahversorgungsfunktion in Völklingen.

Lebensmittel- und Drogeriemärkte in Nachbarstädten und -gemeinden werden selbst im Worst-Case-Szenario nicht durch das Vorhaben betroffen, da sie zu weit entfernt liegen. In Völklingen gibt es jeweils Wettbewerber der gleichen Betreiberkette, die näher am Vorhabenstandort liegen.

Im mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden realistischen Szenario werden die Umsatzumverteilungen noch niedriger ausfallen.

Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass selbst im Worst-Case-Szenario von dem Vorhaben keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf schützenswerte Bestandsstandorte ausgehen werden.

Im Einzelnen sprechen folgende Argumente für das Vorhaben:

- Derzeit gibt es im Stadtteilzentrum von Fürstenhausen nur ein rudimentäres Angebot für die Nahversorgung. Durch das Vorhaben erhält die Wohnbevölkerung von Fürstenhausen und Fenne eine für zahlreiche Bewohner fußläufig erreichbare Nahversorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs.

- In der Stadt Völklingen gibt es bisher keinen Drogeriemarkt. Das Vorhaben eröffnet die Chance, einen Drogeriemarkt im zentralen

Stadtbezirk Völklingen (zu dem der Stadtteil Fürstenhausen gehört) zu errichten. Dieser kann zu der Versorgung der gesamten Stadtbevölkerung mit Waren der Gesundheits- und Körperpflege an einem städtebaulich integrierten und verkehrlich gut erschlossenen Standort beitragen. Damit wird die Versorgungsqualität sowohl in Fürstenhausen und Fenne als auch im gesamten Stadtgebiet aufgewertet.

- Es ist auch nach Realisierung des Vorhabens genügend Umsatzpotenzial für einen weiteren Drogeriemarkt in der City vorhanden.

- Der Regionalverband empfiehlt in seiner Einzelhandels- und Zentren-Untersuchung die Ansiedlung von ein bis zwei Drogeriefachmärkten in Völklingen.

- Die LIDL-Filiale im Gewerbegebiet Saarwiesen wirkt nach einer persönlichen Inaugenscheinnahme durch die Gutachter nicht vorgeschädigt oder instabil. Trotz einer prognostizierten Umsatzeinbuße von gut 10 % besteht kein Grund zu der Annahme, dass die Filiale existenzgefährdend beeinträchtigt wird. Im Übrigen befindet sie sich nicht an einem schützenswerten Standort.

- Die Ziele und Grundsätze des saarländischen Landesentwicklungsplans für großflächigen Einzelhandel werden eingehalten. Insbesondere vorbildliche Einhaltung des Integrationsgebots durch die städtebaulich integrierte Lage im Stadtteilzentrum von Fürstenhausen ist hervorzuheben.

- Durch das Stadtentwicklungsprojekt „Neue Mitte Fürstenhausen“ wird der vernachlässigte Stadtteil Fürstenhausen eine wichtige städtebauliche Aufwertung erfahren. Mit der Planung des Seniorenheims in Kombination mit den beiden Nahversorgern NETTO und Rossmann wird der Stadtteil deutlich stabilisiert und gestärkt.

Unter Abwägung aller festgestellten positiven und negativen Auswirkungen des Vorhabens wird aus gutachterlicher Sicht die Umsetzung des Vorhabens empfohlen.

Saarbrücken, den 08.11.2018

Dr. Karsten Schreiber
Geschäftsführender Gesellschafter
isoplan-Marktforschung Dr. Schreiber und Kollegen GbR

7 Methodik

Das **Untersuchungsgebiet** beschränkt sich auf das Mittelzentrum Völklingen.

Der **Auswirkungsbereich des Vorhabens** ist kleiner als das beschriebene Untersuchungsgebiet und variiert je nach untersuchter Warengruppe. Für die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** wurde im Sinne einer Worst-Case-Annahme als Außengrenze des Gebiets, in dem das Vorhaben voraussichtlich Auswirkungen auf Wettbewerber haben wird, die nächstgelegenen Wettbewerber in Fürstenhausen, Heidstock, Luisenthal, der Stadtmitte und dem unteren Wehrden berücksichtigt. Dieser Abgrenzung liegt die Annahme zugrunde, dass ein Kunde in der Regel nicht an einem gleichartigen oder ähnlichen Markt vorbei zu einer weiter entfernten Filiale der gleichen Kette fahren wird. Alle betroffenen Wettbewerbsstandorte sind in einer PKW-Fahrzeit von 7 Minuten vom Vorhabenstandort erreichbar.

Für die Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflege** wurde aufgrund fehlender direkter Wettbewerber die Grenze des Auswirkungsbereichs um entsprechende Anbieter im Stadtteil Geislautern erweitert. Im Auswirkungsbereich befinden sich Apotheken und eine Parfümerie mit dem relevanten Hauptsortiment und Lebensmittelmärkte mit Nebensortiment Waren der Gesundheits- und Körperpflege. Die betroffenen Wettbewerbsstandorte sind in einer PKW-Fahrzeit von 8 Minuten vom Vorhabenstandort erreichbar.

Das relevante **Einzelhandelsangebot** im Untersuchungsgebiet wurde im Oktober 2018 durch geschulte isoplan-Mitarbeiter nach Verkaufsflächen und Sortimenten erhoben. Die Umsätze der erhobenen Einzelhandelseinrichtungen wurden anhand durchschnittlicher branchenüblicher Flächenproduktivitäten[20], einer gutachterlichen Einschätzung der Flächenproduktivitätsklasse (niedrig - durchschnittlich - hoch) und der erhobenen Verkaufsflächen abgeschätzt.

Zur **Bedarfsermittlung** wurden Sekundärdaten zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Mantelbevölkerung in Völklingen nach Warengruppen[21] und Einwohnerzahlen herangezogen. Zur Ermittlung der Mantelbevölkerung für den Lebensmittelmarkt wurde die Wohnbevölkerung der Stadtteile Fürstenhausen und Fenne angesetzt, für den Drogeriemarkt die der Gesamtstadt (siehe Kapitel 3.1).

[20] BBE Handelsberatung: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017, München, 2017, S. 13ff.; Europäisches Handelsinstitut EHI Retail Institute 2016 und eigene Recherchen

[21] GfK Nürnberg, Stand: 2017

Unter der Annahme, dass die nahversorgungsrelevanten Wettbewerber im Gewerbegebiet Saarwiesen nicht als Nahversorger des Stadtteils Fürstenhausen angesehen werden, wurden Kaufkraftabflüsse aus Fürstenhausen-Süd und Fenne in den relevanten Warengruppen ermittelt.

Auf Grundlage der per Saldo abfließenden Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel und angestrebter Zielwerte für die Kaufkraftbindungsquoten wurde das Flächen-Erweiterungspotenzial für die betroffenen Warengruppen berechnet.

Bei der Bedarfsermittlung für einen Drogeriemarkt wurde die Gesamtstadt als Betrachtungsraum herangezogen. Ein zeitgemäßer tragfähiger Drogeriemarkt braucht eine Mantelbevölkerung von mehr als einem Stadtteil, da sich kleinere Drogeriemärkte betriebswirtschaftlich nicht tragen. In die Berechnung gehen deshalb die Kaufkraft der Gesamtbevölkerung Völklingens und die Einzelhandelsumsätze aller Völklinger Geschäfte mit Waren der Körper- und Gesundheitspflege ein.

Das **Vorhaben** wurde anhand von Angaben der Betreiber zur Sortimentsstruktur und des Vorhabenträgers zur geplanten Dimensionierung der Verkaufsflächen beschrieben.

Um die **Tragfähigkeit** der Märkte des Vorhabens festzustellen, wurde das Erweiterungspotenzial den voraussichtlichen Umsätzen gegenübergestellt. Die **zu erwartenden Umsätze** wurden in zwei Szenarien für beide geplante Märkte geschätzt. Aus den in Kapitel 4.1 dargestellten **Szenarien**, die auf unterschiedlichen Annahmen zur erzielbaren Flächenproduktivität basieren, ergeben sich folgende Varianten für die Auswirkungsanalyse des Gesamtvorhabens:

Szenario	Annahmen	Wert für Lebensmittelmarkt	Wert für Drogeriemarkt
Szenario 1 (Worst Case)	maximale Flächenproduktivität	4.800 €/m² (Mittel aller Lbm.-Discounter)	7.110 €/m² (dm)
Szenario 2 (Real Case)	realistische Annahme	4.090 €/m² (NETTO)	5.340 €/m² (Rossmann)

Zur Ermittlung der **Auswirkungen des geplanten Vorhabens** wurde von der Annahme ausgegangen, dass das Vorhaben in einem weitgehend gesättigten Markt keine zusätzliche Kaufkraft generieren wird, sondern ausschließlich zu einer **Umverteilung der Kaufkraft** zwischen den Wettbewerbern im Auswirkungsbereich des Vorhabens führen wird. Dies ist eine konservative Annahme: Sollten aufgrund der steigenden Attraktivität des Einkaufsangebotes im Stadtteil Fürs-

tenhausen durch die Projektrealisierung Ausgaben aus anderen Bereichen (Reisen, Dienstleistungen, Gastronomie usw.) zusätzlich in den Einzelhandel gelenkt werden, werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die betroffenen Wettbewerber entsprechend geringer ausfallen als modellhaft berechnet.

Zur Ermittlung der **Betroffenheit der einzelnen Wettbewerber** innerhalb des Untersuchungsgebiets wurde ein gravitationsbasiertes Rechenmodell angewendet, das die zu erwartende Umsatzumverteilung in Abhängigkeit vom Übereinstimmungsgrad der Sortimente der Wettbewerber mit dem Vorhaben und der Entfernung der Wettbewerber vom Vorhabenstandort prognostiziert. Die Umsatzumverteilung ΔU_i vom Wettbewerber *i* in das Vorhaben wurde für die zwei betroffenen Hauptwarengruppen jeweils nach folgender Formel berechnet:

$$\Delta U_i = \frac{U_i \cdot g_{SÜi} \cdot \Delta U_{ges}}{(d_i + \alpha)^{\lambda} \cdot \sum_i \frac{U_i \cdot g_{SÜi}}{(d_i + \alpha)^{\lambda}}}$$

mit Ui = Umsatz des Wettbewerbers *i* für die betrachtete Warengruppe
$g_{SÜi}$ = Grad der Sortimentsübereinstimmung zwischen dem Vorhabenmarkt und dem Wettbewerber *i* in %
ΔU_{ges} = Umsatzumverteilung gesamt = zu erwartender Umsatz des Vorhabens in der betrachteten Warengruppe
d_i = Distanz zwischen Vorhabenstandort und Geschäft *i*, gemessen in Minuten PKW-Fahrzeit
α = 1 min (Mindestfahrzeit)
λ = 0,5 (empirisch ermittelter Faktor für die Berechnung des Distanzwiderstands).

Der **Grad der Übereinstimmung der Sortimente** $g_{SÜi}$ zwischen den geplanten Märkten und den jeweiligen Wettbewerbern wurde aufgrund einer Begehung der betroffenen Geschäfte ermittelt und in dem verwendeten Rechenmodell durch folgende Faktoren abgebildet:

Tabelle 11: Sortimentsübereinstimmung der geplanten Märkte mit Wettbewerbern

Wettbewerber	Übereinstimmungsgrad der Sortimente	
	NETTO	Drogerie-markt
Lbm.-Geschäft, Bäcker, Metzger	30%	0%
Edeka / Kunzler	50%	10%
nah und gut	50%	5%
REWE	50%	10%
ethnischer Lebensmittelmarkt	50%	0%
Food-Abteilung SBW (Globus, Kaufland)	30%	5%
Aldi	70%	5%
Lidl	70%	5%
NETTO	100%	5%
Norma	80%	5%
Getränkemarkt	15%	0%
Drogeriemarkt	15%	100%
Parfümerie, Kosmetik-Geschäft	0%	25%
Apotheken	0%	7%
Globus, Kaufland non-food	0%	25%

Sortimentsübereinstimmung bedeutet: Das Vorhaben deckt …% des Sortiments des Wettbewerbers ab. Quelle: Schätzung isoplan 2018, Basis: Begehung der Wettbewerber

Zur **Bewertung der Auswirkungen** des geplanten Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet wurde die zu erwartende Umsatzumverteilung durch das Vorhaben für jeden einzelnen Wettbewerber ermittelt und für die betroffenen Standorttypen (zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte, sonstige Einzelhandelsstandorte) aggregiert.

Die Ergebnisse wurden nach den **Zielen und Grundsätzen des LEP Siedlung für großflächige Einzelhandelsansiedlungen** bewertet. In die Bewertung der Schädlichkeit Auswirkungen gingen auch die während einer Begehung durch die Gutachter ermittelten ökonomischen und städtebaulichen Kriterien bezüglich der Wettbewerber ein (Kundenfrequenz, Lage, vermutetes Umsatzniveau).

Ausweisung eines Nebenzentrums mit Zentralem Versorgungsbereich in Völklingen-Fürstenhausen

Räumliche Abgrenzung und Begründung

erstellt

für die Mittelstadt Völklingen

Korrigierte Version vom 12.12.2018

isoplan :marktforschung
Dr. Schreiber & Kollegen GbR
Saarbrücken Berlin

Heinrich-Böcking-Str. 7
D-66121 Saarbrücken

fon: +49 (0) 6 81 9 36 46-10
fax: +49 (0) 6 81 9 36 46-33

mail: mafo@isoplan.de
internet: www.isoplan.de

Inhalt

1 Ausgangslage 3

2 Standortstruktur in Völklingen 5

3 Zentrale Versorgungsbereiche 8

3.1 Definition 8

3.2 Abgrenzungskriterien 10

4 Abgrenzung Nahversorgungszentrum Fürstenhausen 11

4.1 Begründung der Ausweisung eines neuen Zentralen Versorgungsbereichs 11

4.2 Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs in Fürstenhausen 12

5 Fazit 14

6 Anhang 15

1 Ausgangslage

Die Stadt Völklingen verfolgt für Ihre Einzelhandelsentwicklung die folgenden zwei wesentlichen Oberziele:

a) Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Funktion, und
b) Stärkung der wohnungsnahen Nahversorgung in den Stadtteilen.

Während der Schwerpunkt der Angebote zentrenrelevanter Sortimente des aperiodischen Bedarfs mit mittelzentraler Bedeutung eindeutig in der Innenstadt liegt, ist das Ziel der Stadtentwicklung für die Stadtteile der Erhalt der Nahversorgung. Für die Nebenzentren gilt in gleichem Maße wie für die Innenstadt, dass eine räumliche Konzentration der Angebote zu Agglomerationsvorteilen für die Anbieter und damit zu einer Sicherung der Versorgung beiträgt. Zugleich werden durch die zentralen Funktionen die Zentren belebt, und es können städtebauliche Missstände (Brachflächen) durch die Konzentration von Nutzungen behoben werden.

Der derzeitige Einzelhandelsbestand erfüllt diese Ziele nur teilweise. So gibt es bislang im Ortskern von Fürstenhausen keinen Nahversorgungsmarkt. Die lokale Wohnbevölkerung ist unterversorgt. Vor diesem Hintergrund ist es Planungsabsicht der Mittelstadt Völklingen, den Ortskern von Fürstenhausen zu einem vollwertigen Nebenzentrum zu entwickeln. Neben einer baulichen Aufwertung wie der Schließung von Baulücken im Ortskern nach Abrissen aufgrund von Bergbauschäden wird die funktionale Aufwertung durch Ansiedlung eines Nahversorgungsvorhabens angestrebt.

Hierzu plant die Stadt Völklingen, den vorhandenen Versorgungsbereich an der Saarbrücker Straße durch die Ansiedlung eines Lebensmittel- und eines Drogeriemarktes zu erweitern. Die grundzentrale Versorgung der Stadtteile Fürstenhausen und Fenne soll durch dieses Vorhaben maßgeblich verbessert werden. Das Vorhaben wird im Einzelnen im Verträglichkeitsgutachten zum Vorhaben beschrieben.[1]

Da es sich um ein großflächiges Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt, ist zu prüfen, ob der Vorhabenstandort ein integrierter Standort ist und ob die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereichs für ein Nebenzentrum in Fürstenhausen gerechtfertigt ist. In diesem Fall gilt die Ausnahmeregelung der Ziffer 46 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Siedlung“, wonach großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in Nebenzentren zulässig sind, sofern sie bezüglich Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.

[1] Isoplan - Marktforschung: Verträglichkeitsgutachten: Neubau eines Lebensmittel-Discounters und eines Drogeriemarktes im Zentrum von Völklingen-Fürstenhausen, 08.11.2018.

In der vorliegenden Stellungnahme werden die bisherige Einordnung von Fürstenhausen in die Einzelhandels- und Zentrenstruktur von Völklingen, generelle Abgrenzungskriterien von Zentralen Versorgungsbereichs und die konkrete Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichen im Nebenzentrum Fürstenhausen behandelt und begründet.

2 Standortstruktur in Völklingen

In der Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung des Regionalverbands hat die GMA 2016 ein mögliches Standortkonzept für Völklingen als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung, insbesondere zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsbegehren, vorgeschlagen.[2]

Der Vorschlag zur möglichen Standortstruktur beruht auf einer Analyse bestehender Einkaufslagen. Für die Stadtteilmitte von Fürstenhausen wurde in dem Vorschlag von GMA kein spezieller Einzelhandelsstandort festgesetzt. Der Vorschlag von GMA umfasst folgende Standorttypen (siehe Abbildung 1):

Zentrale Versorgungsbereiche

Zu den baurechtlich schützenswerten Zentralen Versorgungsbereichen zählt die GMA das **Hauptzentrum** in Völklingen Mitte und die **Nahversorgungszentren** in Ludweiler und Luisenthal. Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (>800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen nach Möglichkeit in diese Standortbereiche gelenkt werden.

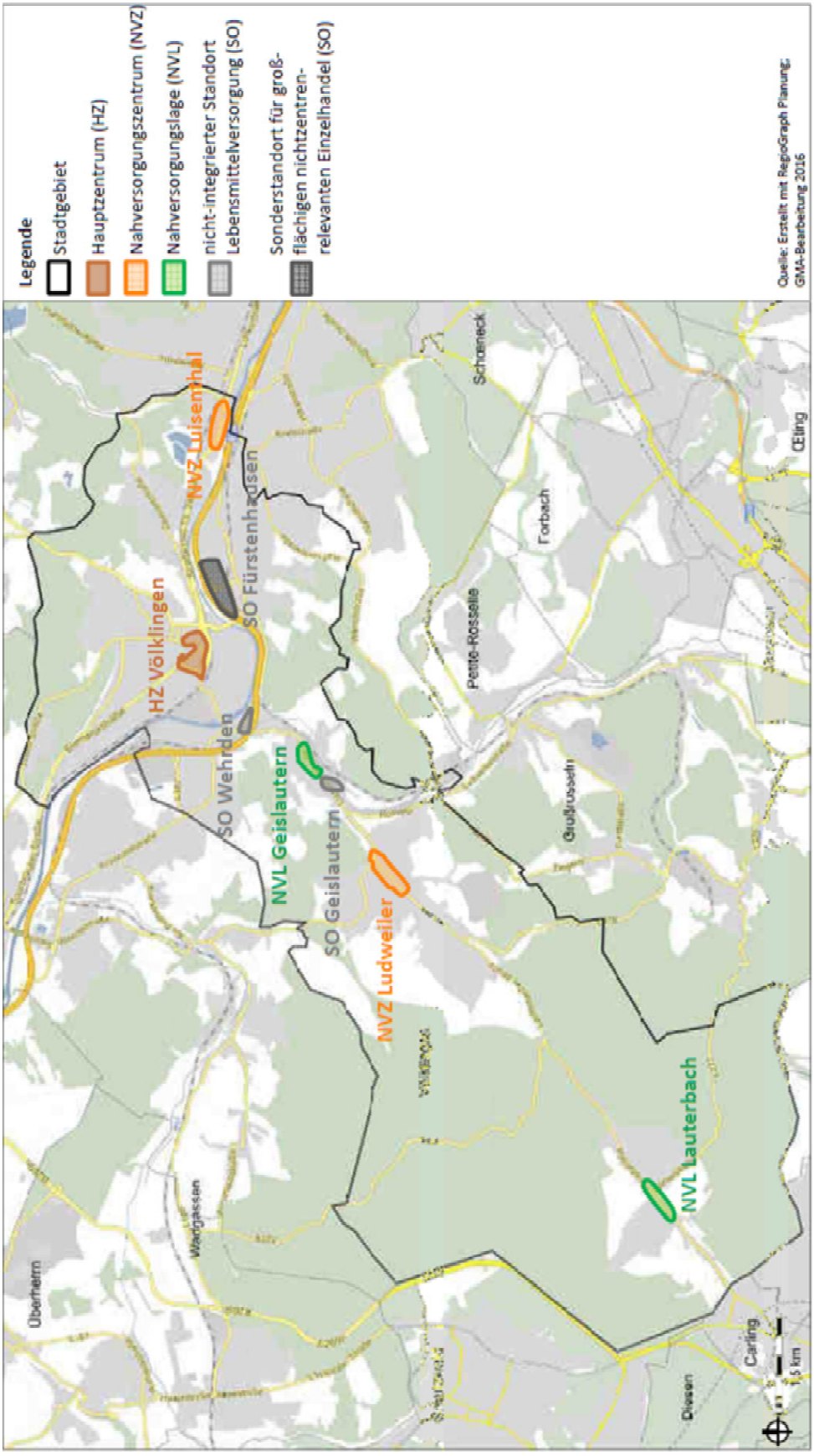
Sonstige Lagen

Die GMA definiert wohnortnahe, fußläufig erreichbare Standorte der Nahversorgung mit mindestens drei nahversorgungsrelevanten Betrieben in einer gesamtstädtisch ausgewogenen Struktur oder integrierte, wohnortnahe Standorte der Lebensmittelversorgung als Nahversorgungslagen. In Geislautern bzw. Lauterbach wurden zwei nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe an siedlungsräumlich integrierten Standorten als „**Nahversorgungslagen“** bezeichnet.

Das Kaufland SB-Warenhaus in Wehrden wurde als **nicht integrierter Standort der Lebensmittelversorgung** eingestuft. Dabei handelt es sich nach GMA um einen „autokundenorientierten Standort des im Wesentlichen großflächigen Lebensmitteleinzelhandels“.

[2] Kurzfassung der Untersuchung mit Stand Juni 2017 abrufbar unter: https://www.regionalverband-saarbruecken.de/fileadmin/RVSBR/Region/Themen_Projekte/Einzelhandelsuntersuchung/ZEH_RVS_Endbericht_Kurzfassung.pdf

Abbildung 1: Zentren- und Standortstruktur in der Stadt Völklingen



Quelle: Zentren- und Standortstruktur in der Stadt Völklingen (GMA: Band II, S. 234)

Sonderstandort

Neben den genannten Standorttypen gibt es im Stadtteil Fürstenhausen einen **Sonderstandort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel**. Dabei handelt es sich um einen „autokundenorientierten Standort des im Wesentlichen großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels“.[3]

Diese von der GMA festgestellte Standortstruktur bildet den IST-Zustand des Einzelhandels in Völklingen ab. Sie berücksichtigt jedoch nicht die Planungsabsicht der Mittelstadt Völklingen, die bisher unterversorgten Wohnbereiche der Stadtteile Fürstenhausen und Fenne mit wohnungsnah erreichbaren Märkten für die Grundversorgung auszustatten.

[3] GMA: Interkommunale Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung für den Regionalverband Saarbrücken, Kurzfassung, 06/2017, sowie GMA: Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung im Regionalverband Saarbrücken. S.Band I – Regionale Betrachtung – Entwurf 07/2016 S. 146; sowie Band II- Gemeindeteil Entwurf 07/2016, S. 234.

3 Zentrale Versorgungsbereiche

3.1 Definition

Definition

Der Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen genießt nach BauGB, BauNVO und Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ einen besonderen Schutz.[4] Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ wird in diesen Quellen nicht abschließend definiert. Die Rechtsprechung gibt jedoch mittlerweile einen eindeutigen Rahmen für die Begriffsdefinition:

„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde - ggf. auch nur eines Teils des Gemeindegebiets - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind.“[5]

Ein „zentraler Versorgungsbereich“ umfasst demnach den Bereich, in dem Handel, Dienstleister, Verwaltungen und sonstige zentralörtliche Einrichtungen konzentriert sind und gegenüber der Wohnfunktion eine übergeordnete Rolle spielen.

Das Wort „zentral“ ist nicht rein räumlich, sondern vielmehr funktional zu verstehen. So gibt es je nach Lage, Art und Zweckbestimmung **unterschiedliche Stufen Zentraler Versorgungsbereiche:**

1. **Hauptzentren bzw. Innenstadtzentren**, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. darüber hinaus ein weiteres Umland, versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird,

2. **Nebenzentren**, die einen mittleren Einzugsbereich, zumeist bestimmte Bezirke größerer Städte, versorgen und in denen regelmäßig zumindest ein breiteres Spektrum von Waren für den mittel- und kurzfristigen, ggf. auch den langfristigen Bedarf angeboten wird,

3. **Grund- und Nahversorgungszentren**, die einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte

[4] §§ 2 (2), 5 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB; § 11 (3) BauNVO; Kap. 2.5.2 / Ziel 45 LEP Siedlung Saarland

[5] BVerwG, Urteile 4 C1.08 und 4 C2.08 vom 17.12.2009, siehe auch OVG-NRW, Urteil vom 11.12.2006

bzw. gesamte kleinere Orte, versorgen und in denen regelmäßig vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und ggf. auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs, angeboten werden.[6]

Das OVG Münster hat die oben stehende Hierarchie von zentralen Versorgungsbereichen in seinem Urteil von 2006 bestätigt.[7]

Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist (Stadtteilzentrum), 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.[8]

§ 1 Abs. 6 BauGB besagt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Erhaltung, **Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau** vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und **Entwicklung** zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist.

Vertiefend führt KUSCHNERUS hierzu aus:[9]

*„Zentrale Versorgungsbereiche sind von besonderer Bedeutung für die Konzentrierung der städtebaulichen Zielsetzungen auf den Vorrang der Innenentwicklung. Zur Stärkung dieser Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung, die auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen besonderen Schutz bedarf, ist die Erhaltung **und Entwicklung** zentraler Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden von besonderem städtebaulichen Belang."*

Planungsabsicht der Mittelstadt Völklingen ist es vor diesem Hintergrund, im Stadtteilzentrum von Fürstenhausen einen zentralen Versorgungsbereich zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in den Wohnbereichen der Stadtteile Fürstenhausen und Fenne zu entwickeln.

Aus diesem Grund wird das oben beschriebene Nahversorgungsvorhaben über eine Änderung des Bebauungsplans „Neue Mitte Fürstenhausen" in die **Bauleitplanung** aufgenommen.

---

6 BVerwG, Urteil vom 17.12.2009

7 Vgl. OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7A 964/05 – BRS 70 Nr. 90

8 BVerwG, Urteil vom 17.12.2009

9 Vgl. Kuschnerus, U.: Der sachgerechte Bebauungsplan. Bonn 2010, S. 109f

3.2 Abgrenzungskriterien

Der gesetzliche Schutz zentraler Versorgungsbereiche erfordert deren exakte (parzellenscharfe) Abgrenzung. Der Gesetzgeber hat keine Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche benannt. Abgrenzungskriterien können jedoch aus der Rechtsprechung und der Kommentierung des BauGB hergeleitet werden. Danach ist ein zentraler Versorgungsbereich ein Bereich mit einer breiten Palette von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten ohne wesentliche Unterbrechungen. Grundstücke, die mit dem zentralen Versorgungsbereich durch die vorhandenen Nutzungen *unmittelbar verknüpft* sind, können von diesem nicht abgetrennt werden. *Eine Unterbrechung von 50 m stellt keine Zäsur dar.*[10]

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche liegt nicht im Ermessen des Planers, sondern hat sich an objektiv nachweisbaren Nutzungen zu orientieren. Für die vorliegende Stellungnahme wurde in Anlehnung an die Kernaussagen des o.g. BVerwG-Urteils, weiterer Urteile[11] und der Kommentierungen des BauGB[12] die konkrete Abgrenzung des geplanten zentralen Versorgungsbereichs in Fürstenhausen anhand der folgenden städtebaulichen und funktionalen Kriterien vorgenommen:

- städtebaulich integrierte Lage im Zentrum des Stadtteils
- einheitliche städtebauliche und räumliche Struktur ohne Zäsuren
- besondere Gestaltung des öffentlichen Raums
- hohe Dichte von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen mit einem über den ZVB hinausgehenden Einzugsbereich
- Magnetbetriebe, die eine hohe Kundenfrequenz hervorrufen
- fußläufige Erreichbarkeit
- entsprechende Festsetzung in der Bauleitplanung.

Flächen für den Gemeinbedarf können hinzugerechnet werden, wenn sie innerhalb des so abgegrenzten Bereichs liegen.

[10] BVerwG 4 B 5.09, Beschluss vom 12.02.2009

[11] insbesondere OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 6. November 2008, Az. 10 A 1512/07

[12] z.B. Spannowsky/Uechtritz: BauGB Kommentar 2014, S. 632f

4 Abgrenzung Nahversorgungszentrum Fürstenhausen

4.1 Begründung der Ausweisung eines neuen Zentralen Versorgungsbereichs

Die Mittelstadt Völklingen weist im Ortskern von Fürstenhausen einen neuen Zentralen Versorgungsbereich als Nahversorgungszentrum aus. Tabelle 1 zeigt das Ergebnis der Prüfung der in Kapitel 3.2 genannten Kriterien zur Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche.

Tabelle 1: Kriterien

Kriterium	Ortskern Fürstenhausen
städtebaulich integrierte Lage im Zentrum des Stadtteils	**ja,** gewachsener Ortskern, umgeben von Wohnbebauung
einheitliche städtebauliche und räumliche Struktur ohne Zäsuren	**ja,** vormals durchgehende Bebauung, einheitlicher, regionaltypischer Charakter, eindeutig als Ortskern zu erkennen, nach Bergbauschäden/Abriss bereits teilweise wieder hergestellt, teilweise wieder herzustellen
besondere Gestaltung des öffentlichen Raums	**ja,** auf Grundlage des Stadtteilentwicklungskonzepts (2014): u.a. Entwicklung der "Neuen Grünen Mitte Fürstenhausen" mit Grundsanierung und Neuordnung des Sportplatzes, mit Neubau des Clubheimes mit Parkplatz, mit Neubau Festplatz mit Parkanlage, Spielplatz und Multifunktionsfeld (bereits umgesetzt) sowie Neugestaltung des Straßenraums der Saarbrücker Straße zwischen Karolinger Straße und Zechenstraße (in Planung).
hohe Dichte von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen	**ja, Planungsziel,,** derzeit aufgrund der Bergschäden und Abrisse ausgedünnt, erneute Ansiedlung zentraler Funktionen zur Wiederherstellung einer hohen Dichte zentraler Einrichtungen geplant
über den ZVB hinausgehender Einzugsbereich	**ja, Planungsziel,**, künftig durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes gewährleistet, derzeit noch auf wenige Einrichtungen begrenzt
Erdgeschossnutzung: mehr als 50% zentralörtliche Funktionen	**ja, Planungsziel,** derzeit noch geringere Dichte, Neuansiedlungen sollen in ZVB gelenkt werden, durch Ansiedlung von zwei Magnetbetrieben steigt die Attraktivität des Stadtteilzentrums auch für die Ansiedlung weiterer zentraler Einrichtungen
Magnetbetriebe, die eine hohe Kundenfrequenz hervorrufen	**ja, Planungsziel**, künftig durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes gewährleistet
fußläufige Erreichbarkeit	**ja**, umgeben von Wohngebieten
entsprechende Festsetzung in der Bauleitplanung	**ja**, Überwiegend MI § 6 BauNVO, B-Plan für SO Einzelhandel in Aufstellung

4.2 Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs in Fürstenhausen

Im Stadtteil Fürstenhausen bilden die vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte und Komplementärnutzungen derzeit ein kleines Nahversorgungszentrum. Eine Bäckerei, eine Metzgerei, eine Apotheke sind bisher in der Stadtteilmitte vorzufinden. Ergänzende Dienstleister, Gastronomische Betriebe, eine Sparkasse und ein Kindergarten sind vorhanden. Die neugestalteten Freizeitflächen mit Multifunktionsfeld nördlich der Saarbrücker Straße ergänzen die vorhandenen Nutzungen.

Bei der räumlichen Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche muss ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang zwischen Einzelhandelsbetrieben für den Kunden als zusammenhängende Versorgungslage erkennbar sein. Durch die geplante Erweiterung wird dies zukünftig der Fall sein.

Die geplanten Magnetbetriebe mit Seniorenheim erhöhen die Nutzungsdichte am Standort deutlich. Das Einzugsgebiet des Vorhabens geht über den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich hinaus und hat gesamtstädtische Bedeutung.

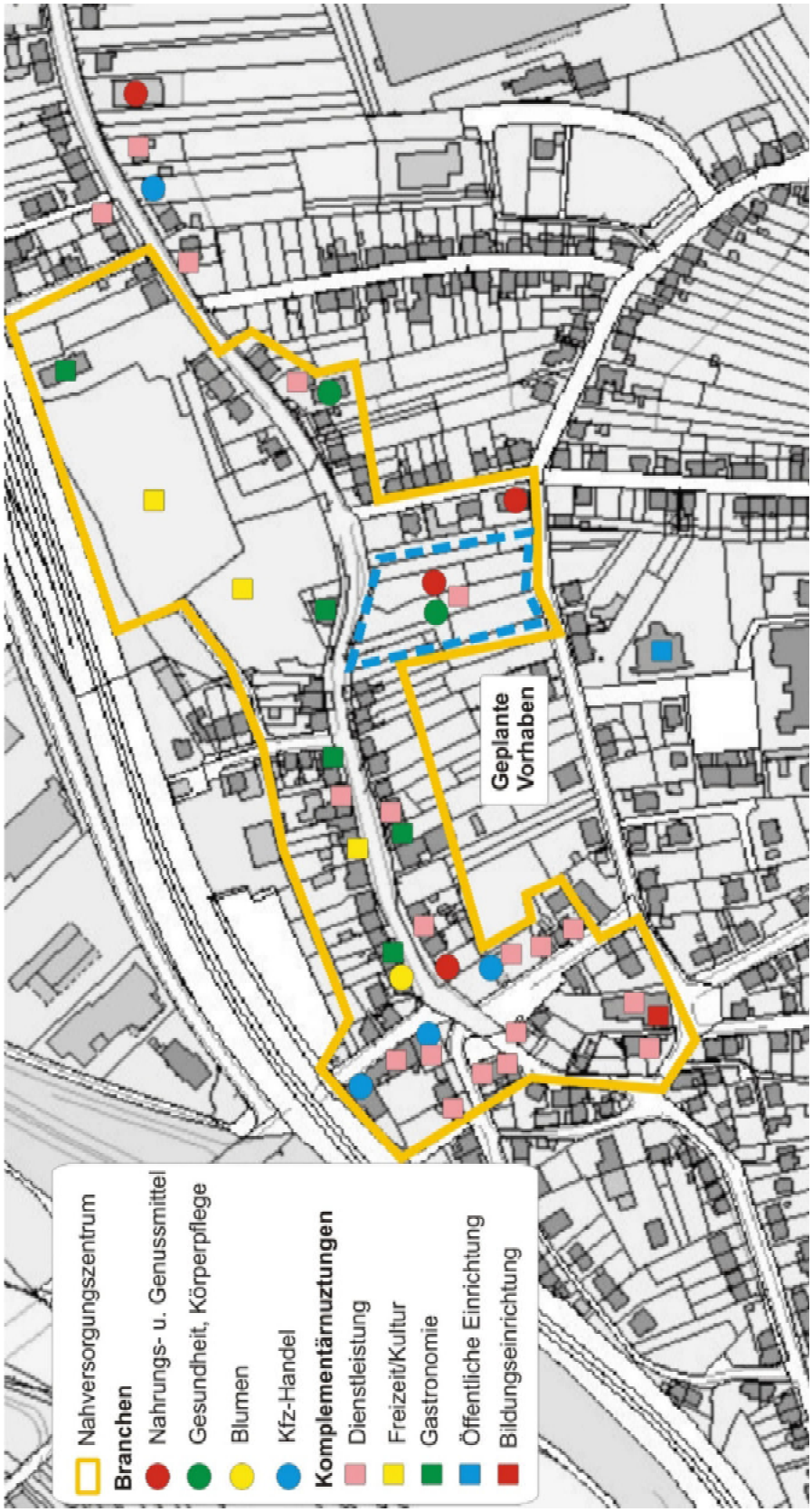
Durch die Vorhaben wird die Ortsmitte von Fürstenhausen zum zentralen Versorgungsbereich entwickelt. Im Zuge der Bergbauschäden brachgefallene Flächen werden durch die Vorhaben wieder in Wert gesetzt und städtebaulich und funktional aufgewertet. Der Einzelhandelsbestand und die Komplementärnutzungen im Stadtteil werden diversifiziert und gestärkt.

Basierend auf einer aktuellen Erhebung der zentralen Nutzungen (Nov. 2018) und den geplanten Vorhaben wurde die folgende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Ortszentrum von Fürstenhausen vorgenommen.[13] Diese umfasst auch die Fläche für das geplante Vorhaben an der Saarbrücker Straße mit Seniorenheim, Drogeriemarkt und Lebensmittel-Discounter. Dieses Vorhaben wird die Erhaltung und Entwicklung des gesamten Versorgungsbereichs zu einem Nebenzentrum forcieren.

Der so festgestellte ZVB erstreckt sich entlang der Saarbrücker Straße und wird im Westen von „In der Olk“ und im Osten von der Zechenstraße begrenzt. Südlich werden Teile der Kurt-Schumacher-Straße berücksichtigt. Abbildung 2 zeigt die vorgesehene Abgrenzung.

[13] Auflistung gemeldeter Gewerbebetriebe siehe Anhang

Abbildung 2: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Fürstenhausen



Quelle: Katasterkarte, eigene Erhebung und Bearbeitung Stand: Oktober 2018

5 Fazit

Zusammenfassend wird festgestellt:

- § 1 Abs. 6 BauGB besagt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Erhaltung, **Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau** vorhandener **Ortsteile** sowie die Erhaltung und **Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche** zu berücksichtigen ist.

- Die Mittelstadt Völklingen beabsichtigt, den Wiederaufbau und die **Erneuerung des vom Bergbau stark betroffenen und geschädigten Stadtteils Fürstenhausen** durch die Entwicklung eines Zentralen Versorgungsbereichs im Ortskern zu forcieren.

- **Voraussetzung** zur Erreichung dieses Planungsziels ist die **Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereichs** in den in Abb. 2 gezeigten Grenzen.

- Dieser Bereich ist derzeit noch nicht vollständig mit zentralen Funktionen ausgefüllt, diese befinden sich jedoch **in konkreter Planung.**

- Die Planungen für zwei Nahversorgungsmärkte und eine Seniorenreinrichtung im Ortskern von Fürstenhausen werden wesentlich zur **Bildung eines funktionierenden Zentralen Versorgungsbereichs im neuen Nebenzentrum Fürstenhausen** beitragen.

Aus diesen Gründen wird der Mittelstadt Völklingen empfohlen, die Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereichs im Ortskern von Fürstenhausen in den oben schematisch dargestellten Grenzen durch den Stadtrat beschließen zu lassen und als Vorlage zur Einbindung in ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept bzw. in ein übergreifendes Einzelhandelskonzept für den Regionalverband Saarbrücken.

Dr. Karsten Schreiber
Geschäftsführender Gesellschafter Saarbrücken, 12.12.2018

isoplan-Marktforschung
Dr. Schreiber und Kollegen GbR

6 Anhang

Auflistung der gemeldeten Gewerbebetriebe im zentralen Versorgungsbereich Fürstenhausen (Vorschlag):

Tätigkeit	Betriebsstätte
Fahrzeugservice, An- und Verkauf von Fahrzeugteilen., Kraftfahrzeugtechnikerhandwerk.	Fürstenhausen, Karolingerstraße 20
Vermittlung von Versicherungen	Fürstenhausen, Karolingerstraße 22
Beflockung und Dekoration	Fürstenhausen, Fürstenstraße 25
Dachdeckerhandwerk und Klempnerhandwerk.	Fürstenhausen, Fürstenstraße 25
Selbständiger Handelsvertreter, Handelsvertretungen aller Art	Fürstenhausen, Freiherr-vom-Stein-Straße 2
Vermittlung von Versicherungen	Fürstenhausen, Freiherr-vom-Stein-Straße 4:
Betrieb einer Fahrschule.	Fürstenhausen, Freiherr-vom-Stein-Straße 1:
Vertrieb von Haushaltswaren (Tupperware).	Fürstenhausen, Freiherr-vom-Stein-Straße 11 :
Durchführung v. Bestattungen u. Dienstleistungen, die mit dem Bestattungswesen in Zusammenhang stehen	Fürstenhausen, Vereinshausstraße 9
Raumausstatter-Handwerk.	Fürstenhausen, Vereinshausstraße 5
Vermietung und Verkauf von Wohnwagen, Anhängern und Zubehör	Fürstenhausen, Vereinshausstraße 1-3:
Gegenstand es Unternehmens ist der Betrieb einer Gold- und Silberschmiede, sowie die Herstellung und Reparatur von Schmuck.	Fürstenhausen, Vereinshausstraße 14:
Einbau von genormten Baufertigteilen	Fürstenhausen, Vereinshausstraße 10:
Gegenstand des Unternehmens ist der Betrieb einer Fahrzeuginstandhaltungs- und Kfz-Reparaturwerkstatt sowie der Handel mit neuen und gebrauchten Fahrzeugen und Maschinen aller Art, einschließlich Fahrzeugteilen, Fahrzeugbehör, Anhängern, Fahrzeugelektroni	Fürstenhausen, Vereinshausstraße 1-3
Montage von Einbauküchen und Möbeln aller Art	Fürstenhausen, Saarbrücker Straße 20
Imbisswirtschaft ohne Sitzgelegenheiten	Fürstenhausen, Saarbrücker Straße 31
Schank- und Speisewirtschaft ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten.	Fürstenhausen, Saarbrücker Straße 39:

Tätigkeit	Betriebsstätte
Maklertätigkeit, An- und Verkauf von Immobilien,	Fürstenhausen, Saarbrücker Straße 27:
Promotion und Dienstleistungen für TV- und Fernsehprodukte., Tippgeber im Bereich Versicherungen, Kundenakquise im Bereich Wasserschädenbeseitigung., Medienberater für Internet- und Mobilfunkprodukte.	Fürstenhausen, Saarbrücker Straße 70a:
Audio- und Videoproduktion, Webdesign, Bildbearbeitung, Fotodesigner, Eventmanagement, Handel/Großhandel mit Textilien, Modeschmuck, Dienstleistungen im Logistikbereich, Übersetzungsdienste, Energiemanagement, Ingenieurbüro (Coaching, Motivationstraining)	Fürstenhausen, Saarbrücker Straße 81:
Fahrzeugaufbereitung und Gebäudereinigung.	Fürstenhausen, Saarbrücker Straße 8
Softwareentwicklung, Beratung und Verkauf	Fürstenhausen, Saarbrücker Straße 16:
Friseurhandwerk	Fürstenhausen, Saarbrücker Straße 1
Bau von Einfamilienhäusern aus Holz	Fürstenhausen, Saarbrücker Straße 11:
Der Gegenstand des Unternehmens sind der Industrieservice, die Montage von Baufertigteilen, die Rohr- und Kanalreinigung, der Holz- und Bautenschutz, die Kabelverlegung im Hochbau, der Trockenbau, Bodenlegearbeiten, Erdbewegungen, Rollierungsarbeiten und	Fürstenhausen, Saarbrücker Straße 78:
An- und Verkauf von gebrauchten Fahrzeugen. Einzelhandel mit Kfz.-Ersatzteilen, Reifenmontage einschl. Auswuchten	Fürstenhausen, Saarbrücker Straße 74:
Schankwirtschaft ohne besondere Betriebseigentümlichkeit (Alkoholausschank)	Fürstenhausen, Saarbrücker Straße 14:
Serviceleistungen für Heizung und Sanitär sowie sämtliche damit zusammenhängenden und den Gesellschaftszweck fördernde Geschäfte	Fürstenhausen, Saarbrücker Straße 27
Schankwirtschaft (Verabreichen von alkoholischen und alkoholfreien Getränken).	Fürstenhausen, Saarbrücker Straße 73:
Groß- u. Ezh. m. alkohol. u. nichtalkohol. Geträn- ken a. Art u. Durchf. v. Festveranstaltungen	Fürstenhausen, Saarbrücker Straße 82:
Ezh.m. Neu- u. Gebrauchtwagen Kfz.-Verleih, Vertrieb von Schmierstoffen, Kfz- Zubehör, Wagenpflege	Fürstenhausen, Saarbrücker Straße 1:
Apotheke	Fürstenhausen, Saarbrücker Straße 62:
Gegenstand des Unternehmens ist die Ausführung aller Sanitär,- Heizungs- und Fliesenarbeiten sowie die	Fürstenhausen, Saarbrücker Straße 27:

Tätigkeit	Betriebsstätte
Wasserschadenbeseitigung.	
Schank- und Speisewirtschaft ohne besondere Betriebseigentümlichkeit (Verabreichen von alkoholischen Getränken).	Fürstenhausen, Saarbrücker Straße 11 13:
Verkauf von Bäckereifachwaren und alkoholfreien Getränken und Süßigkeiten, Verabreichen von alkoholfreien Getränken (Stehtische).	Fürstenhausen, Saarbrücker Straße 4
Serviceleistungen für Heizung und Sanitär sowie sämtliche damit zusammenhängenden und den Gesellschaftszweck fördernde Geschäfte	Fürstenhausen, Saarbrücker Straße 27
Einzelhandel mit Blumen, Blumenzubehör und Geschenkartikeln.	Fürstenhausen, Saarbrücker Straße 9
Hausmeisterservice (IHK-zugehörig)	Fürstenhausen, Saarbrücker Straße 27

Quelle: Stadt Völklingen, Stand: 10.12.2018

2018/642
Beschlussvorlage
öffentlich

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

Organisationseinheit:	*Beteiligt:*
Stadtplanung und -entwicklung	

Beratungsfolge	*Ö / N*
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 m² auf maximal 1.290 m² 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

GMA
Forschung / Beratung / Umsetzung
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

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
Internet: www.gma.biz

Aufgabenstellung / Rahmendaten

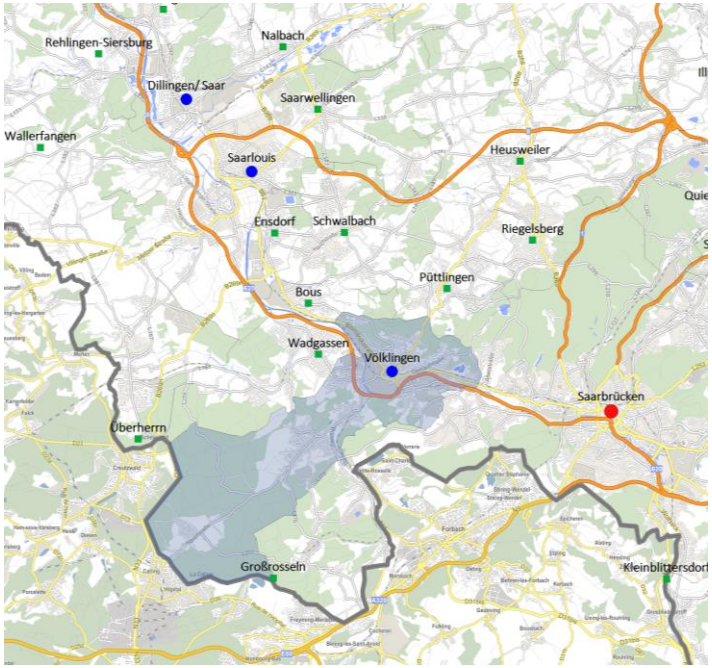
Die Fa. ALDI GmbH & Co. KG, Bous, plant die Verkaufsflächenerweiterung eines langjährig in Völklingen bestehenden Aldi-Marktes am Standort „Im Betzen“. Im Zuge der Modernisierung soll die Verkaufsfläche (= VK) des Marktes von derzeit 947 m² auf dann ca. 1.290 m² erweitert werden (Erweiterungsfläche rd. 340 m²). 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[1] (31.12.2017)	ca. 40.426
Bevölkerungsentwicklung[2] (2000 – 2010) (2011 – 2017)	- 7,8 % - 0,4 %
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau 2018[3] (Bundesdurchschnitt = 100,0)	85,5
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort[4] (30.06.2017)	14.608
Beschäftigtenentwicklung[4] (2011 – 2017)	+ 4,1
Pendlersaldo 2017[4]	+ 1.396
Arbeitslosenquote Juli 2016[4]	11,2 %

Quelle: [1] Auskunft der Stadt Völklingen / [2] Statistisches Amt Saarland / [3] MB Research 2018 / [4] 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) [1] 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.

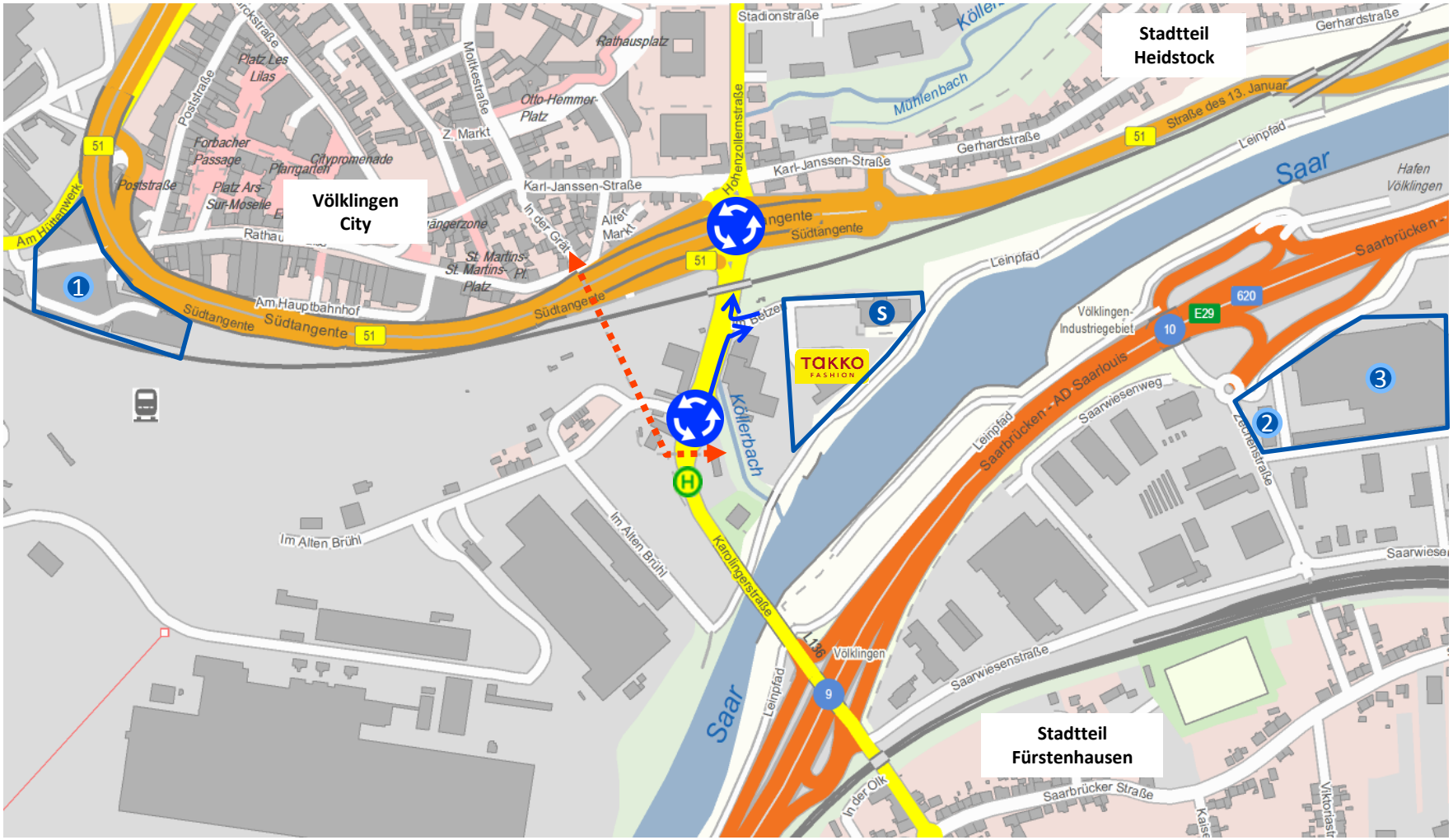
Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Standortrahmenbedingungen in Völklingen insbesondere aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung über die A 620 und B 51 sowie dem umfangreichen Bevölkerungspotenzial positiv zu bewerten sind. Das Mittelzentrum Völklingen übernimmt über das Stadtgebiet hinaus 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, Alphatecc 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 Verkehrstrassen 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 etaliert 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

Quelle: Kartengrundlage GeoBasis-DE, GMA-Bearbeitung 2018

Mikrostandort Im Betzen

Aldi-Markt, Im Betzen 1

Zufahrt Karolingerstraße / Im Betzen

Parkplatz Aldi-Markt

Standortumfeld TAKKO FASHION

Standortumfeld Autohaus Bunk

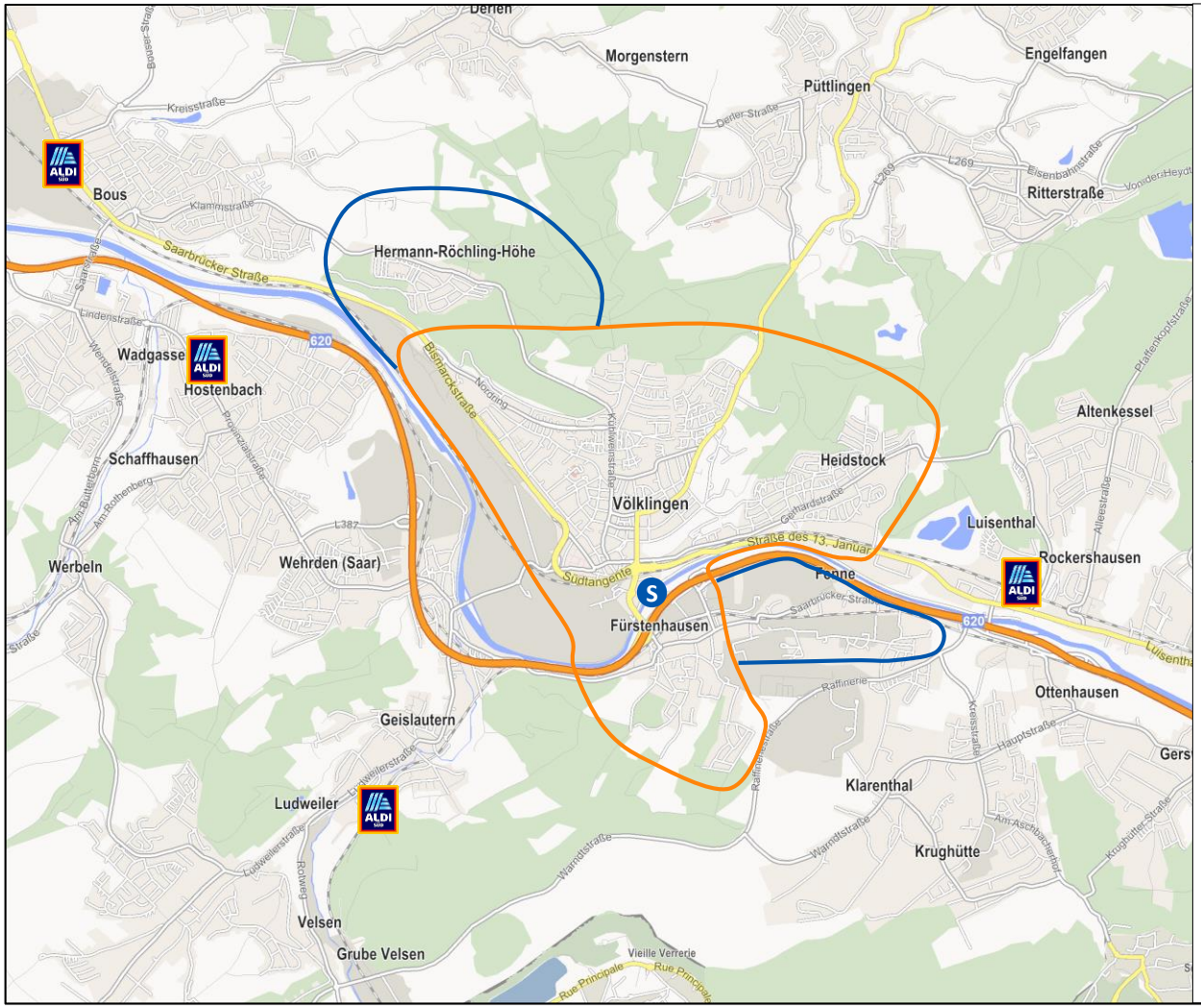
Fußgängerunterführung Richtung City Völklingen

GMA-Aufnahmen 2018

Planskizze Aldi, Standort Im Betzen

Quelle: Auftraggeber, erstellt durch kühn ARCHITEKTEN

Einzugsgebiet – Abgrenzung und Zonierung



Quelle: erstellt mit Regiograph Planung; GMA-Bearbeitung 2018

Einwohner im abgegrenzten Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Folgende Einwohner und Kaufkraftpotenziale[1] 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	**Einzugsgebiet insgesamt**	**22.142**		**38,5**

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[2] 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m²	400 – 800 m²	sonstige Anbieter
Stadtmitte	▪ Globus (ZVB) ▪ Lidl ▪ Edeka ▪ Aldi (Planstandort)	▪ Netto (ZVB) ▪ Ensar Market	▪ Bäckereien ▪ Metzgereien ▪ Naturkost ▪ Asiamarkt ▪ Spirituosenhandel ▪ Tankstellenshops
Fürstenhausen	▪ Lidl	▪ Getränkemärkte	▪ Bäckereien ▪ Metzgerei ▪ Obst- und Gemüsehandel
Heidstock	▪ ---	▪ ---	▪ Bäckereien
Röchlinghöhe	▪ ---	▪ ---	▪ Bäckerei ▪ S‘ Lädche
Fenne	▪ ---	▪ ---	▪ ---

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 Stelllatzangebot 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 Fürstenhauen 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.

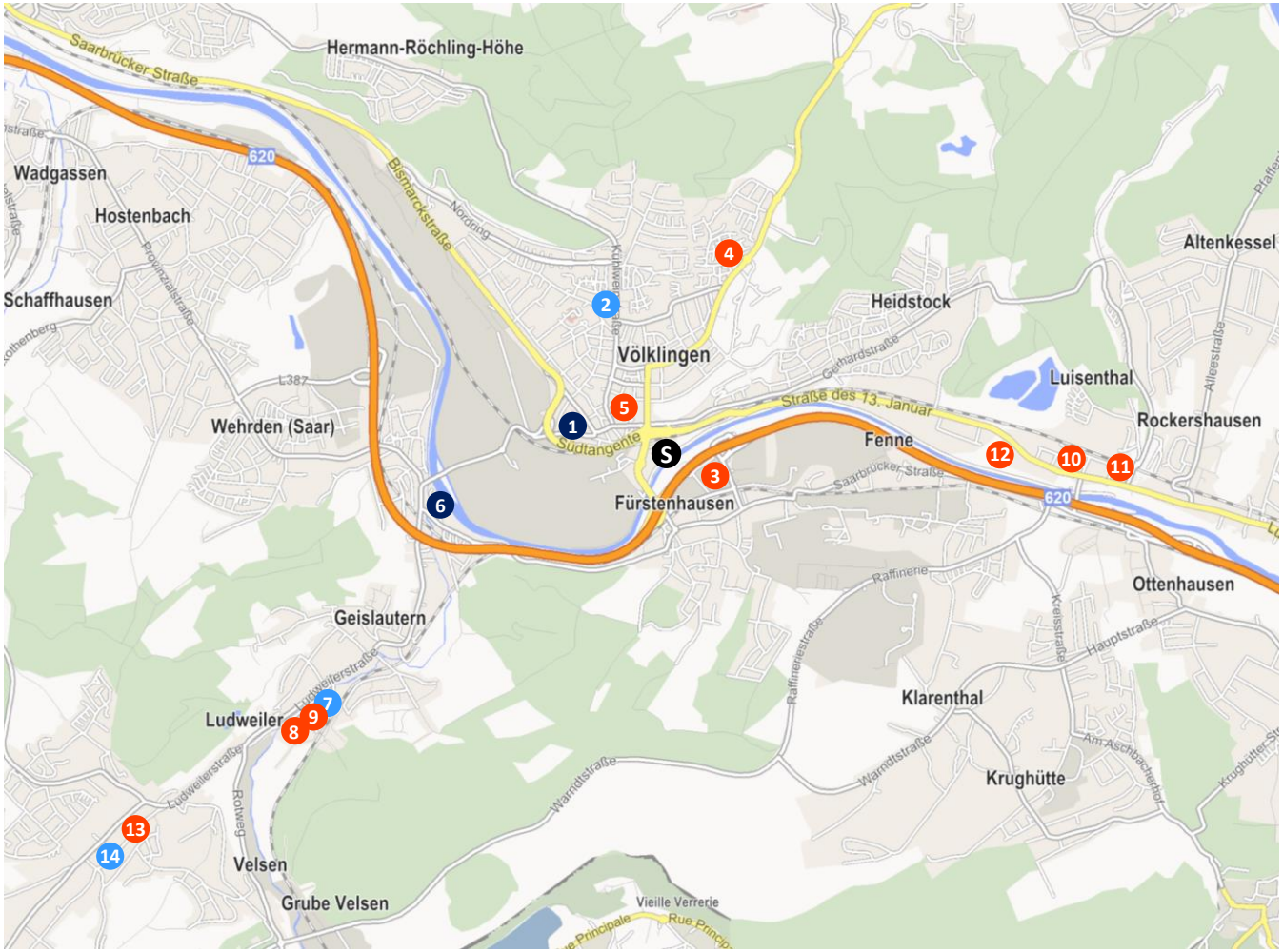
Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes

Pkt.	Stadt	Stadtteil	Wettbewerber	Adresse	Lage[1]	Betriebs -typ	VK in m² (ca.-Werte)	Leistungs -fähigkeit
Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes								
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

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

DISC = Discounter SUP = Supermarkt GRSUP = Großer Supermarkt SBW = SB-Warenhaus LMG = Lebensmittelgeschäft

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 m² VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:

Zone	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	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
Einzugsgebiet	**38,5**		**6,2**	**1,5**	**7,7**	**90**
Streuumsätze			0,7	0,2	0,9	10
insgesamt			**6,9**	**1,7**	**8,6**	**100**

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 € / m² 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. €[1]. 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 m² 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 m² 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:

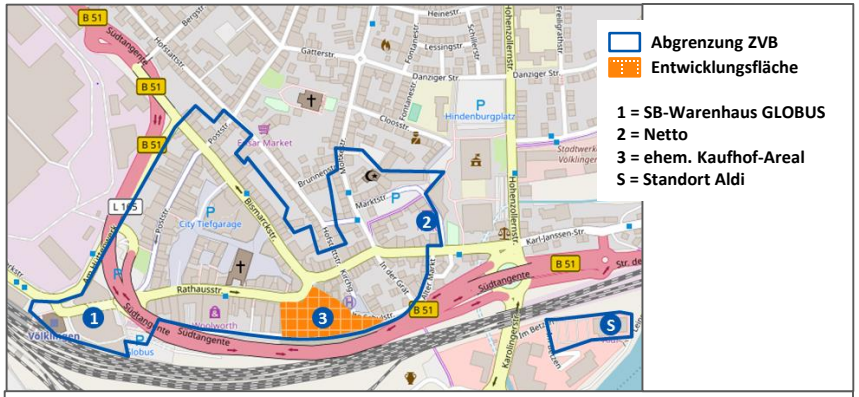
- Ein Großteil des zusätzlichen Umsatzes wird **im Einzugsgebiet** umverteilungswirksam werden. Umsatzrückgänge sind in erster Linie bei den direkten Wettbewerbern des Aldi-Marktes zu erwarten. Hier ist der systemgleiche Anbieter Lidl mit jeweils einer Filiale im Stadtteil Fürstenhausen bzw. an der Püttlinger 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 abgerissen, sodass das Areal nun einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Geplant ist an dieser Stelle ein modernes Kaufhaus (Modepark Röther mit ca. 7.000 m² 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.



GMA-Bearbeitung 2018;
Abgrenzung gemäß Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung im Regionalverband Saarbrücken; GMA 2018

- 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 ausschließen.

- 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.**

Beeinträchtigungsverbot (Ziel 45)
Das Beeinträchtigungsverbot 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 Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben eingehalten.**

Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 46)
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. 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 ein Erweiterung ermöglicht werden sollte[1].

1 Siehe hierzu die ergänzende GMA-Stellungnahme vom 17.12.2018

GMA
Forschung / Beratung / Umsetzung

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg
Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Telefon: +49 (0) 71 41 / 93 60-0
Telefax: +49 (0) 71 41 / 93 60-10

E-Mail info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

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
KO / KNA	**+49 (0) 71 41 / 93 60 – 13**	**monika.kollmar@gma.biz**	**20.12.2018**

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 **gesamtstädtische Versorgungssituation** zeigt, dass in Völklingen grundsätzlich eine **gute Verteilung** der Lebensmittelmärkte besteht. Mit Ausnahme einzelner Teilräume (v. a. Fürstenhausen-Süd[1], 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 Lebensmittelmarkt** handelt. Der Aldi-Markt fügt sich mit Blick auf das gesamtstädtische 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[2]) 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.

[1] 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.

[2] 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 Umsatzumlenkungen 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 % Umsatzumverteilung aus; Umsatzumverteilungen von bis zu ca. 4 – 5 % sind im Rahmen des üblichen Wettbewerbs hinzunehmen. Eine Größenordnung von 1 – 2 % Umsatzumverteilung 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

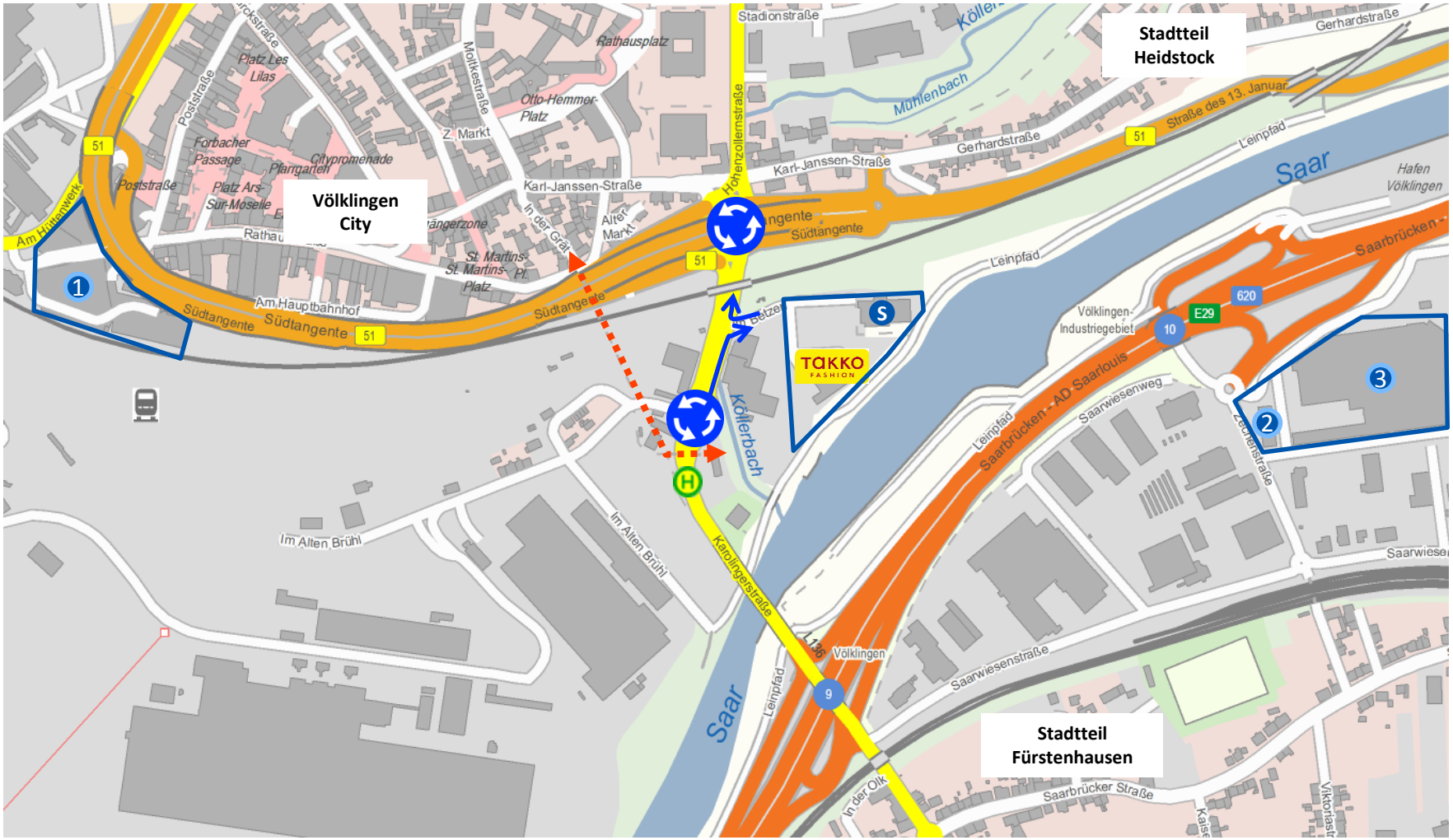
Anna-Lena Kettenhofen
Dipl.-Geogr.

Anhang:

Karte 1: Mikrostandort Im Betzen

Karte 2: Räumliche Verteilung der Lebensmittelmärkte in Völklingen

Karte 1: Mikrostandort Im Betzen



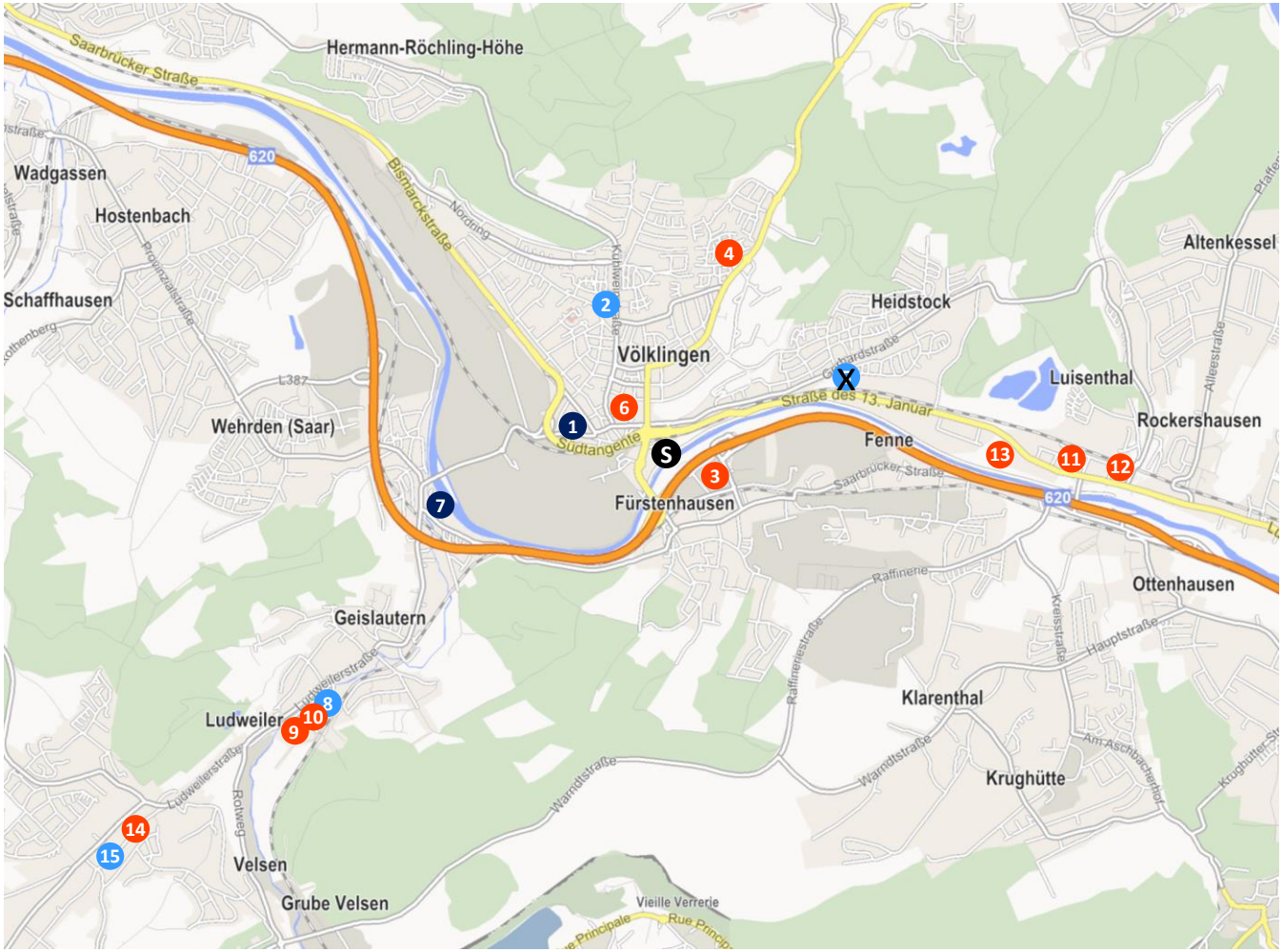
S Standort ALDI, Im Betzen 1

1 = GLOBUS SB- Warenhaus
2 = Lidl
3 = GLOBUS Baumarkt / Getränkemarkt

Fußgängerunterführung

Quelle: Kartengrundlage GeoBasis-DE, GMA-Bearbeitung 2018

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