



Bebauungsplan VII/ 31 "In den Saarwiesen" in Völklingen-Fürstenhausen: Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes und Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB; Ergänzende Ausführungen

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

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (Vorberatung)	N

Beschlussentwurf

Sachverhalt

Ergänzende Ausführungen

In der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 19.12.24 wurde um Vorlage einer Sortimentsliste gebeten, die einen Überblick darüber gibt, welche Sortimente innenstadtrelevant sind.

In diesem Zusammenhang soll auf die „Kooperative Einzelhandelssteuerung“ im Regionalverband Saarbrücken hingewiesen werden. Um die interkommunale Zusammenarbeit innerhalb des Regionalverbandes Saarbrücken zu verbessern, wurde 2021 eine kooperative Einzelhandelssteuerung vereinbart mit dem Ziel, die raumplanerischen Versorgungsfunktionen zu stärken, das wohnungsnahes Nahversorgungsangebot zu sichern sowie zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Die Kooperation basiert auf Freiwilligkeit und Partnerschaftlichkeit und tritt nicht an Stelle der kommunalen Entscheidungen.

Das Konzept der Kooperative Einzelhandelssteuerung im Regionalverband Saarbrücken wurde 2021 im Ausschuss vorgestellt. Darin enthalten ist auch eine Sortimentsliste, die einen Überblick über die zentrenrelevanten Sortimente gibt (siehe S. 6 der beigelegten Broschüre).

Die Verwaltung schlägt vor, sich an dieser Sortimentsliste zu orientieren und im Zuge der Änderung des Bebauungsplan VII/ 31 "In den Saarwiesen" die zentrenrelevanten Sortimente auszuschließen, hingegen alle nicht-zentrenrelevanten Sortimente weiterhin zuzulassen.

Weitere Erläuterungen zu dieser Thematik können in der Sitzung gegeben werden.

Zwischenzeitlich gibt es einen Interessenten aus dem Lebensmitteleinzelhandel, der starkes Interesse an einer Übernahme des Projektes Carée Fürstenhausen gezeigt hat. Projektentwickler und Einzelhandelsunternehmen werden ihre Planungen am 31.01.25 bei der Verwaltung vorstellen. Über das Ergebnis wird in der Sitzung berichtet.

Anlage/n

- Kooperative Einzelhandelssteuerung RVS (öffentlich)
- Unterschrift OB (geheim)



Kooperative Einzelhandelssteuerung im Regionalverband Saarbrücken

*Der Regionalverband.
Verbindet Städte,
Gemeinden und Menschen.*





Vorwort

Der Regionalverband Saarbrücken nimmt vielfältige Aufgaben für seine zehn Städte und Gemeinden im Verbandsgebiet wahr, u.a. die gemeinsame Flächennutzungs- und Landschaftsplanung.

Seit längerer Zeit widmet er sich verstärkt der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung. Bereits 2017 wurde eine umfassende Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung für den Regionalverband Saarbrücken fertiggestellt. Das bereits 2015 erarbeitete Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken wurde dabei berücksichtigt und die Ergebnisse integriert. Die Planungskompetenzen des Regionalverbandes Saarbrücken und der Kommunen legen die Grundlage für eine an interkommunalen Zielen und vereinbarten Verfahren ausgerichtete Steuerung. Eine Steuerungsgruppe, in der neben den Städten und Gemeinden auch die saarländische Landesplanung (Ministerium für Inneres, Bauen und Sport) und die IHK vertreten sind, erörterte die aktuelle Situation und zukünftige Herausforderungen sowie Bausteine und mögliche Formen einer kooperativen Einzelhandelssteuerung.

Die nachfolgend aufgeführten und gemeinsam erarbeiteten Ergebnisse der bereits stattgefundenen Sitzungen der Steuerungsgruppe stellen die Grundlage für eine weitere erfolgreiche Zusammenarbeit dar.



1 Ziele der kooperativen Einzelhandelssteuerung

Die Beschreibung der aktuellen Situation ist nicht ausreichend, um für die Zukunft die richtigen Weichen zu stellen. Gerade der Einzelhandel erlebt einen tiefgreifenden Wandel, der sich in Zukunft wohl noch beschleunigen wird. Die Partner dieser Kooperationsvereinbarung streben daher die Umsetzung folgender Ziele an:

- ZIEL 1** Die **Sicherung** und **Stärkung** der jeweiligen **raumplanerischen Versorgungsfunktion** (Ober-/Mittel-/Grundzentrum).
- ZIEL 2** Das wohnungsnahе, fußläufig erreichbare **Nahversorgungsangebot** ist für die Bewohner aller Kommunen des Regionalverbandes Saarbrücken zu **sichern**, zu **stärken** und ggf. **wiederherzustellen**. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der daraus resultierenden Alterung der Bevölkerung steigt die Bedeutung eines flächendeckenden Nahversorgungsnetzes im Regionalverbandsgebiet.
- ZIEL 3** **Zentrale Versorgungsbereiche** sind maßgeblich durch den Einzelhandel geprägt. Ihre Funktionen sind weiterhin zu **stärken** und zu **entwickeln**. Das ausgeglichene Netz zentraler Versorgungsbereiche für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen innerhalb des Regionalverbandes ist daher zu erhalten und zu fördern.
- ZIEL 4** Neue Ansiedlungen sind in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken, sodass deren Fortentwicklung gewährleistet wird. Dezentrale Ansiedlungen sind nur ausnahmsweise in integrierten Siedlungslagen möglich. Autoorientierte Standorte sind zu vermeiden. Die **Begrenzung dezentraler Ansiedlungen** sowie die **Sicherung von Gewerbegebieten** für Handwerk und produzierendes Gewerbe sind zu gewährleisten.



2 Grundsätze und Prinzipien der kooperativen Einzelhandelssteuerung

Die kooperative Einzelhandelssteuerung wird von folgenden Grundsätzen und Prinzipien geleitet:

- Die Kooperation basiert auf Freiwilligkeit und Partnerschaftlichkeit bei der gemeinsamen Entwicklung einer interkommunal abgestimmten Einzelhandelsstrategie.
- Das Abstimmungsverfahren tritt vor und nicht an Stelle der kommunalen Entscheidungen.
- Die kooperative Einzelhandelssteuerung findet Anwendung bei allen Neuansiedlungen und Erweiterungen sowie Verlagerungen gemäß der auf Seite 9 aufgeführten Ansiedlungsregeln.
- Das Steuerungsgremium soll einen aktiven Part der Vorhabenbewertung übernehmen. Es hat kritische Fragestellungen und Einzelfälle zu diskutieren, diese in Bezug auf die Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen der kooperativen Einzelhandelssteuerung zu überprüfen und letztlich Empfehlungen gegenüber dem Kooperationsrat auszusprechen.
- Geplante Aufstellungen bzw. Fortschreibungen von – aufeinander abzustimmenden – Einzelhandelsuntersuchungen/-konzepten sind der Steuerungsgruppe mitzuteilen.

Allen Partnern ist bewusst, dass die Kooperation die bessere Abstimmung zwischen den Kommunen und eine fundierte Bewertung von Einzelhandelsvorhaben in der Region zum Ziel hat, hiermit aber keine rechtliche Bindungswirkung erzeugt wird.



3 Bausteine

Folgende abgestimmte Bausteine sollen die Steuerung der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung im Regionalverband Saarbrücken positiv beeinflussen:

Instrumente zur Steuerung des Einzelhandels

- Ziele der kooperativen Einzelhandelssteuerung
- Interkommunale Sortimentsliste
- Standortkonzept und Zentrale Versorgungsbereiche
- Verbindlichkeit und Empfehlungen für die Bauleitplanung

Prüf- und Bewertungsverfahren

- Ansiedlungsregeln und regionale Schwellenwerte
- Einheitliche Standards für Auswirkungenanalysen

Abstimmungsverfahren und Koordination

- Steuerungsgremien
- Moderationsverfahren und Konsens

3.1 Instrumente zur Steuerung des Einzelhandels

Ziele der kooperativen Einzelhandelssteuerung (Siehe 1)

Interkommunale Sortimentsliste –

für den Regionalverband Saarbrücken ausgenommen das Oberzentrum Saarbrücken

Mit Hilfe der Sortimentsliste wird festgelegt, welche Sortimente den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen.



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

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

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

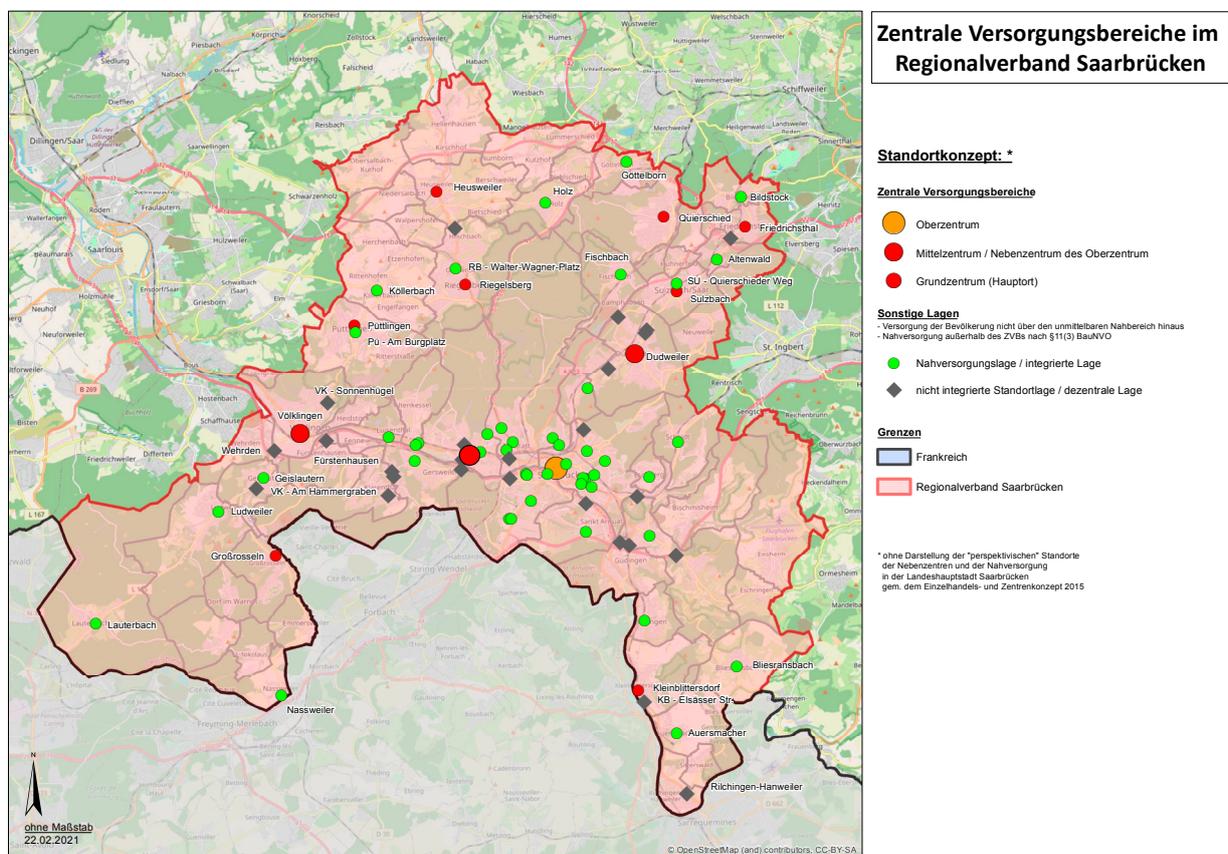
*** kein Einzelhandel im engeren Sinne/GMA-Empfehlungen 2017



Standortkonzept und Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Ein Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen.

Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in eine Zentren- und Standortstruktur. Des Weiteren werden sog. zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.





Verbindlichkeit und Empfehlungen für die Bauleitplanung

Die kooperative Einzelhandelssteuerung findet wie folgt Eingang in den Flächennutzungsplan:

- **Nachrichtliche Aufnahme der Zentralen Versorgungsbereiche als Darstellung** (separate Darstellung, Mischgebiets- bzw. Kerngebietsdarstellung) in den Flächennutzungsplan. Parzellenscharfe Abgrenzung erfolgt durch Zentren- und Einzelhandelskonzept und nicht durch Flächennutzungsplanverfahren.
- **Bauplanungsrechtliche Sicherung neuer bzw. Klarstellung der bestehenden Standorte** für großflächigen Einzelhandel durch entsprechend flächenhafte bzw. punktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan → Neustrukturierung und Aktualisierung der Sonderbauflächen und Zweckbestimmungen/Beschreibungen (z.B. S-Nahversorgung, S-Läden, S-Einkaufszentrum, S-Fachmarkt, z.B. S-Möbelmarkt, S-Bau- und Gartenmarkt)
- **Textliche Darstellung der Verkaufsflächenobergrenzen bei Sonderbauflächen** zur Klarstellung des politischen Willens bzgl. Vorhabengröße (Zur Beurteilung Entwicklungsgebot bei Erweiterungen)
- Vereinbarung, dass Vorhaben des großflächigen Einzelhandels im Vollverfahren nach BauGB durchgeführt werden → **parallele FNP-Änderung und dadurch Berücksichtigung**; bei Vorhaben im Sinne des 13a BauGB **Selbstverpflichtung zur FNP-Änderung ab 800 m²**.



3.2 Prüf- und Bewertungsverfahren

Ansiedlungsregeln

Mit Festlegen der Ansiedlungsregeln werden die festgelegten Zentralen Versorgungsbereiche geschützt und sie helfen bei der Beurteilung und Prüfung von Vorhaben und Planverfahren.

Ansiedlung in ...		zentralen Versorgungsbereichen			sonstigen Lagen	
		Oberzentrum (OZ)	Mittelzentrum/ Nebenzentren des OZ	Grundzentrum (Hauptort)	Integrierte Lagen/ Nahversorgungslagen	Dezentrale Lagen
mit ...						
Nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	Großflächig	✓	✓	✓	o	x
	Nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	x
Zentrenrelevantem Kernsortiment	Großflächig	✓	✓	o	x	x
	Nicht großflächig	✓	✓	✓	o (ab 400 m ²)*	x
nicht zentrenrelevantes Kernsortiment	Großflächig	✓	✓	✓	o	o
	Nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	✓

- ✓ Ansiedlung möglich
- o Einzelfallprüfung erforderlich
- x Ansiedlung nicht möglich

Einzelhandelsbetriebe sind großflächig i. S. v. 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04).

*in Angleichung an die im Saarbrücker Einzelhandelskonzept 2015 definierte Schwelle von max. 400 m² VK



Einheitliche Standards für Auswirkungsanalysen

Für den Regionalverband Saarbrücken und seine fünf Städte Saarbrücken, Völklingen, Püttlingen, Sulzbach und Friedrichsthal sowie seine fünf Gemeinden Heusweiler, Riegelsberg, Quierschied, Kleinblittersdorf und Großrosseln sollen als rahmengebende, praktikable Vorgabe einheitliche Anforderungen an die Gliederung und die Inhalte von raumordnerischen-städtebaulichen Auswirkungsanalysen für großflächige Einzelhandelsvorhaben gelten.

Vor diesem Hintergrund stellt die vom Büro „Junker+Kruse Stadtforschung und Planung“ im Auftrag des Regionalverbandes Saarbrücken erstellte und mit den Kommunen abgestimmte Mustergliederung eine Auflistung der Mindestinhalte für die Erarbeitung einer raumordnerischen-städtebaulichen Auswirkungsanalyse (auch Verträglichkeitsanalyse oder Markt- und Wirkungsanalysen genannt) für entsprechende Einzelhandelsvorhaben dar (siehe separate Anlage). Nur in besonders zu begründenden Einzelfällen sind in Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde Abweichungen bzw. Modifizierungen aufgrund spezifischer Rahmenbedingungen und Vorhabenkonstellationen möglich.

Vor allem bei kleineren Kommunen kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Fachwissen zur Prüfung von Auswirkungsanalysen vorhanden ist. Deshalb soll bereits im Vorfeld der Gutachtenerarbeitung im Rahmen eines Scopingtermins festgelegt werden, welche Datenquellen zu verwenden sind und welche Kennzahlen im Gutachten zugrunde zu legen sind. Dies erfolgt in gegenseitiger Abstimmung zwischen Standortkommune und Regionalverband Saarbrücken als Geschäftsstelle.

Die Auswirkungsanalysen dienen als Abwägungsmaterial für die kommunale Bauleitplanung und das mit diesem Papier definierte Moderationsverfahren. Als solches haben diese empfehlenden Charakter.

3.3 Abstimmungsverfahren und Koordination

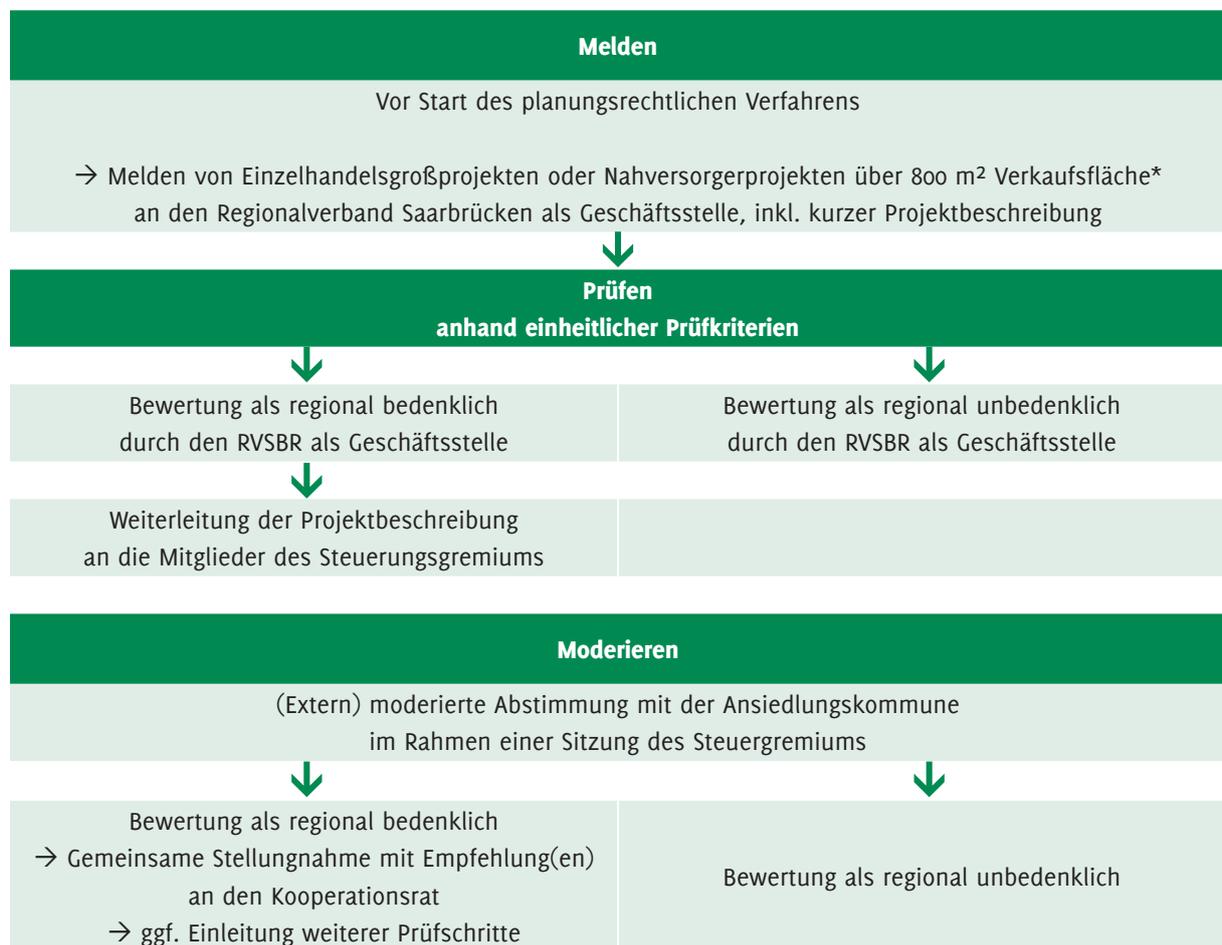
Steuerungsgremium

Der Regionalverband hat mit der 2017 eingerichteten Steuerungsgruppe bereits ein Gremium, das sich seit längerer Zeit intensiv mit dem Thema der kooperativen Einzelhandelssteuerung auseinandersetzt. Da dieser Kreis bereits Erfahrung in der gemeinsamen Arbeit hat, soll die Steuerungsgruppe (RVS (ein Vertreter), IHK (ein Vertreter), Landesplanung (ein Vertreter), Städte und Gemeinden (je ein Vertreter der Fachverwaltung)) zu einem festen Gremium ausgebaut werden. Dieses Gremium wird bei Anfragen zu Vorhaben, die nicht eindeutig (d.h. ohne Gutachten) mit Standortkonzept /Ansiedlungsregeln konform gehen bzw. bei der geplanten Ausweisung neuer zentraler Versorgungsbereiche/Ergänzungsstandorte gem. BauNVO konsultiert werden und einen aktiven Part bei der Vorhabenbewertung übernehmen. Es hat kritische Fragestellungen und Einzelfälle zu diskutieren, diese in Bezug auf die Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen und Inhalten der kooperativen Einzelhandelssteuerung zu überprüfen und letztlich Empfehlungen gegenüber dem Kooperationsrat auszusprechen.



Moderationsverfahren und Konsens

Das Moderationsverfahren sollte lediglich bei solchen Vorhaben, die nicht eindeutig (d.h. ohne Gutachten) mit Standortkonzept/Ansiedlungsregeln konform gehen bzw. bei der geplanten Ausweisung neuer ZVB/ Ergänzungsstandorte gem. BauNVO zum Einsatz kommen. Es ist angedacht, dass der Fachdienst 60 des Regionalverbandes Saarbrücken die Funktion einer Geschäftsstelle übernimmt, bei der Vorhaben gemeldet werden. Die Information über ein neues Vorhaben bzw. Erweiterungsvorhaben wird anschließend an die Mitglieder des Steuerungsgremiums verteilt. Das Ergebnis des Moderationsverfahrens wird mehrheitlich entschieden und hat den Charakter einer Stellungnahme.



* bzw. 400 m² Verkaufsfläche bei Ansiedlungen in sonstigen Lagen (integrierte Lagen/ Nahversorgungslagen) mit zentrenrelevantem Kernsortiment (nicht großflächig) entsprechend der Ansiedlungsregeln auf Seite 9



4 Sonstige Zusammenarbeit

Zum Gelingen der kooperativen Einzelhandelssteuerung bedarf es einer intensiven Abstimmung zwischen den einzelnen Städten und Gemeinden. Bei anstehenden Planungsprozessen sind die betroffenen Kommunen frühzeitig zu beteiligen und es muss die Bereitschaft bestehen, zur Erörterung und Diskussion, mit dem Ziel einen regionalen Konsens herzustellen. Darüber hinaus besteht die Verpflichtung zur Datenpflege und dem interkommunalen Datenaustausch als Beurteilungsgrundlage für überörtlich bedeutsame Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben sowie die Verpflichtung, die mit einem regionalen Konsens getroffenen Vereinbarungen durch entsprechende planungsrechtliche Maßnahmen einzuhalten und umzusetzen.

5 Steuerung der Kooperation

Die Mitglieder des Steuerungsgremiums benennen eine/n festen Ansprechpart-ner/Ansprechpartnerin zur Steuerung der Kooperation. Diese Ansprechpersonen oder deren Stellvertreter sind jeweils für den Abstimmungsprozess zuständig.

6 Organisation der Kooperation

Sitzungen des Steuerungsgremiums finden bei Bedarf auf Einladung der Geschäftsstelle statt.

7 Evaluation der kooperativen Einzelhandelssteuerung

Die Einzelhandelssteuerung ist grundsätzlich auf eine langfristige Zusammenarbeit ohne zeitliche Begrenzung angelegt. Eine Evaluation soll bis zum 31. Dezember 2025 erfolgen. Die Ergebnisse werden dem Kooperationsrat zur Beratung und Beschlussfassung der Weiterführung vorgelegt.

Anlagen

Junker + Kruse Stadtforschung Planung im Auftrag des Regionalverbandes Saarbrücken (2021):
Anforderungen an raumordnerisch-städtebauliche Verträglichkeitsgutachten

GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH im Auftrag des Regionalverbandes Saarbrücken (2018):
Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung im Regionalverband Saarbrücken

agl Hartz • Saad • Wendl Landschafts-, Stadt- und Raumplanung im Auftrag des Regionalverbandes Saarbrücken (2018):
Zentren und Einzelhandelsentwicklung im Regionalverband Saarbrücken