

Einzelhandelskonzept

für die
Landeshauptstadt Saarbrücken
– Teilfortschreibung –

Überprüfung der Abgrenzung
des Nebenzentrums Burbach
sowie der Einordnung des
Standortes Jakobstraße

Hinweise

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

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

Datenschutzerklärung

Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Erstellung der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Saarbrücken als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z.B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

*Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50
E-Mail: info@junker-kruse.de | www.junker-kruse.de*

Landeshauptstadt Saarbrücken

Einzelhandelskonzept – Teilfortschreibung

Überprüfung der Abgrenzung des Nebenzentrums Burbach
sowie der Einordnung des Standortes Jakobstraße

Untersuchung im Auftrag der Landeshauptstadt Saarbrücken
Beschluss im Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken am 18.06.2019

Jana Fieseler-Smolana
Elisabeth Kopischke
Stefan Kruse

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

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

April 2019

Inhalt

1	Ausgangssituation und methodisches Vorgehen	7
2	Nebenzentrum Burbach	8
2.1	Städtebaulich-funktionale Analyse	8
2.2	Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs	12
3	Standortbereich Jakobstraße	14
3.1	Städtebaulich-funktionale Analyse	15
3.2	Bewertung der Versorgungsfunktion	17
4	Konzeptionelle Einordnung des Nebenzentrums Burbach und des Standortes Jakobstraße	18

1 Ausgangssituation und methodisches Vorgehen

Die Landeshauptstadt Saarbrücken verfügt über ein kommunales, vom Stadtrat am 13. Oktober 2015 beschlossenes Einzelhandelskonzept, das gesamtstädtische Ziele zur Einzelhandelssteuerung und -entwicklung in der Landeshauptstadt formuliert. In diesem sind auch die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche definiert.

Für geplante Einzelhandelsvorhaben am Standort Jakobstraße (Erweiterung Lebensmitteldiscounter, Ansiedlung Drogeriemarkt, Zoofachmarkt und Non-Food-Discounter) im Stadtbezirk West wurde eine Kompatibilitätsprüfung mit dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken sowie dem Landesentwicklungsplan Saarland – Teilabschnitt „Siedlung“ 2006 vorgenommen¹. Seitens der Landesplanung werden hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsentwicklung am Standort Jakobstraße Widersprüche zu den Vorgaben des bestehenden Einzelhandelskonzeptes gesehen. Diese sollen, nicht zuletzt vor dem Hintergrund von Veränderungen bzw. der Entwicklungsfähigkeit des Einzelhandelsbesatzes im Nebenzentrum Burbach und dessen Umfeld, einer Überprüfung und ggf. Modifizierung unterzogen werden.

Die vorliegende Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Saarbrücken beinhaltet somit folgende Untersuchungsbausteine:

- Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (Nebenzentrum) Burbach,
- Bewertung der Versorgungsfunktion des Standortbereiches Jakobstraße sowie
- konzeptionelle Einordnung des Nebenzentrums Burbach sowie des Standortes Jakobstraße in die Standortstruktur der Landeshauptstadt Saarbrücken bzw. hinsichtlich des Umgangs mit künftigen Einzelhandelsentwicklungen an diesen Standorten.

Als Grundlage für die Bearbeitung der Untersuchungsbausteine wurde am 04. April 2019 eine Ortsbesichtigung der Bereiche Nebenzentrum Burbach und Standort Jakobstraße sowie deren Umfeld durchgeführt. Dabei lag der Fokus auf einer Aufnahme der aktuellen Nutzungssituation unter städtebaulichen und funktionalen Kriterien.

¹ vgl. Junker + Kruse (2019): Gutachterliche Stellungnahme zu Einzelhandelsvorhaben in der Jakobstraße in Saarbrücken-Burbach. Dortmund.

2 Nebenzentrum Burbach

Das Nebenzentrum Burbach befindet sich westlich der Saarbrücker Innenstadt (rund 3,0 km Luftlinie) im Osten des Stadtbezirks West im Stadtteil Burbach. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Bergstraße (B51). Über die Haltestelle am Burbacher Markt, die von verschiedenen Buslinien angefahren wird, ist der zentrale Versorgungsbereich an das Saarbrücker ÖPNV-Netz angebunden. Zudem befindet sich der Bahnhof Burbach-Mitte, über den eine überörtliche Verbindung in Richtung Merzig, Kaiserslautern, Trier und Homburg gegeben ist, in fußläufiger Erreichbarkeit.

Karte 1: Nebenzentrum Burbach (gem. Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken, 2015)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Ortsbegehung am 04. April 2019; Kartengrundlage: Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt

2.1 Städtebaulich-funktionale Analyse

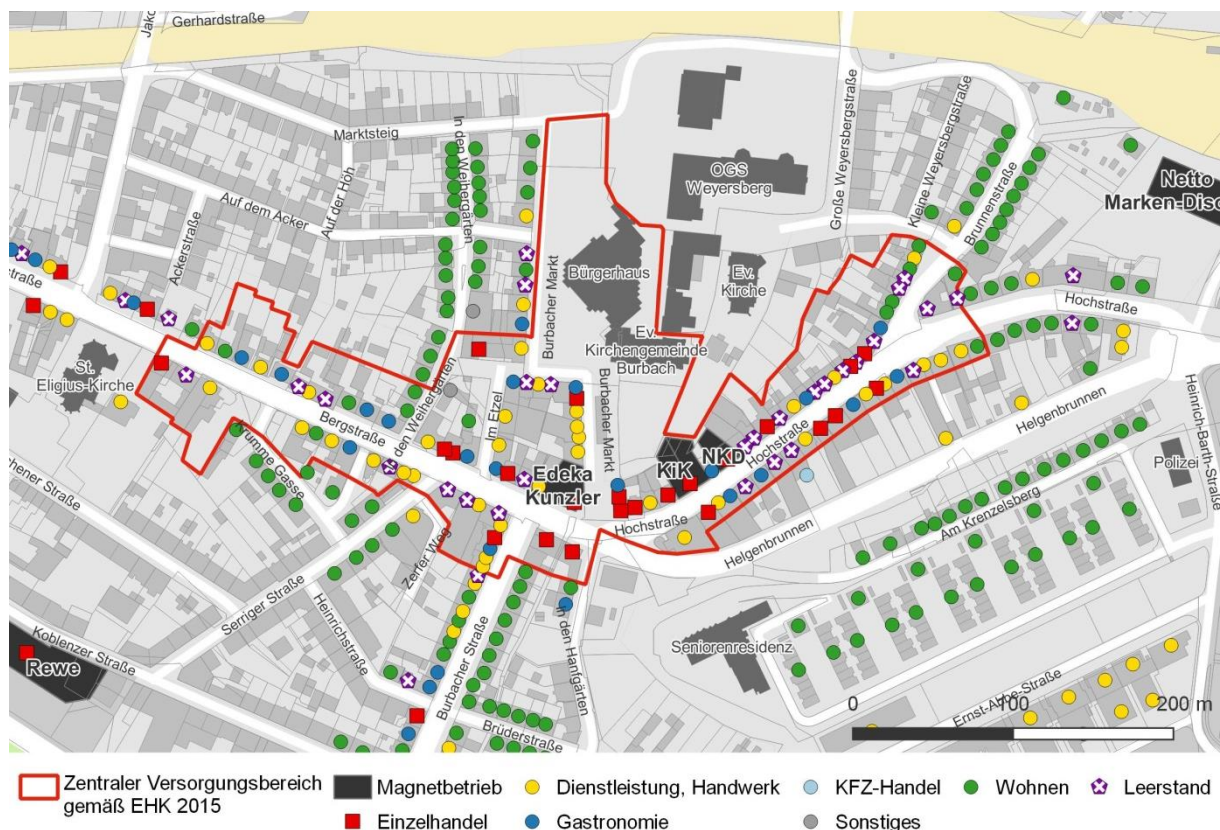
Das Nebenzentrum Burbach erstreckt sich gemäß Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken (2015) zwischen der Jakobstraße im Westen und der Brunnenstraße im Osten entlang der Bergstraße und der Hochstraße (vgl. Karte 2).

Der Einzelhandelsbesatz (April 2019) weist in 24 Betrieben eine Verkaufsfläche von rund 2.500 m² auf (2014: 26 Betriebe und 3.000 m² Verkaufsfläche). Er ist insgesamt locker und

lückenhaft. Es überwiegen kleinteilige, inhabergeführte Anbieter. Innerhalb des Nebenzentrums existiert kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb liegt bei rund 105 m², was die Kleinteiligkeit im Nebenzentrum Burbach unterstreicht. Als Magnetbetriebe fungieren der im räumlichen Schwerpunkt des zentralen Versorgungsbereiches an der Bergstraße gelegene Lebensmittelvollsortimenter Edeka sowie die Textildiscounter KiK und NKD in der Hochstraße. Der Angebotsschwerpunkt liegt in den Warengruppen der kurzfristigen bis mittelfristigen Bedarfsstufe (v.a. in den Warengruppen Bekleidung sowie Nahrungs- und Genussmittel). Das Angebotsniveau befindet sich auf einem einfachen, preisorientierten Standard.

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung (April 2019) gab es 26 leerstehende Gewerbeeinheiten, darunter ehemalige Ladenlokale, gastronomische Einrichtungen und Dienstleistungsbetriebe. Daraus resultiert eine Leerstandsquote von mehr als 50 % der Ladenlokale, was den Rahmen üblicher Fluktuationsraten sehr deutlich überschreitet. Die Leerstände sind insgesamt kleinteilig und weisen z. T. Flächen von weniger als 100 m² auf. Etwa ein Drittel der gegenwärtig leerstehenden Ladenlokale war bereits 2014 ungenutzt, was auf dauerhafte Leerstände hindeutet.

Karte 2: Einzelhandelsbetriebe und ergänzende (Erdgeschoss-)Nutzungen im Nebenzentrum Burbach und in angrenzenden Bereichen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Ortsbegehung am 04. April 2019; Kartengrundlage: Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt

Das Nebenzentrum Burbach ist vor allem durch einen einfach gestalteten öffentlichen Raum und eine hohe Verkehrsbelastung geprägt. Teilbereiche können wie folgt charakterisiert werden:

- Die **Hochstraße**, eine Einbahnstraße mit straßenbegleitenden PKW-Parkplätzen, wird durch mehrgeschossige Wohngebäude gesäumt, die im Erdgeschoss einen durchgängigen Besitz an Gewerbeeinheiten aufweisen. In diesem Abschnitt ist die höchste Einzelhandelsdichte im

Nebenzentrum festzustellen. Neben einem kleinteiligen, preisorientierten Einzelhandelsangebot sowie ergänzenden öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie gastronomischen Angeboten existieren in diesem Bereich aber auch die meisten Leerstände. Im weiteren Verlauf Richtung Nordosten nimmt der Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz deutlich ab und geht zunehmend in Wohnnutzung über.

Foto 1 und 2: Hochstraße



Quelle: Eigene Aufnahme (April 2019)

- Der **Burbacher Markt**, der größtenteils als Pkw-Sammelstellplatz genutzt wird, befindet sich zentral gelegen im Nebenzentrum. Der Platz wird im Westen von mehrgeschossigen Wohngebäuden begrenzt. In den Erdgeschossen am Markt finden sich hauptsächlich im südlichen Bereich Dienstleister, Gastronomie und Einzelhandel, ohne dass der Einzelhandel Dichte entwickeln kann. Prägend sind die öffentlichen Einrichtungen, wie das Bürgerhaus (Bürgeramt West) und die evangelische Kirchengemeinde Burbach, welche zu einer gewissen Passantenfrequenz beitragen. Zur Belebung des Burbacher Marktes trägt schließlich auch der zweimal wöchentlich stattfindende Wochenmarkt bei.

Foto 3 und 4: Burbacher Markt



Quelle: Eigene Aufnahme (April 2019)

- Im Bereich Burbacher Markt Ecke **Bergstraße** befindet sich mit einem kleinflächigen Supermarkt (Edeka) der einzige strukturprägende Lebensmittelanbieter innerhalb des Zentrums. Der Bereich Bergstraße ist ebenfalls durch mehrgeschossige Wohngebäude gesäumt. In den Erdgeschossen befinden sich neben einzelnen kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben Dienstleistungen und Gastronomie, aber auch Wohnnutzungen sowie vereinzelte Leerstände. Es ist

festzustellen, dass der Einzelhandelsbesatz von Ost (Hochstraße) nach West (Bergstraße) sukzessive abnimmt.

Mit der Schließung des Drogeriemarktes an der Bergstraße 63 ist ein funktionstragender, grundversorgungsrelevanter Betrieb im zentralen Versorgungsbereich weggefallen. Nachgenutzt wird das Ladenlokal nicht durch Einzelhandel, sondern durch einen sozialen Verein. Damit existiert im Westen des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Bergstraße zwischen der Straße In den Weihergärten bis hin zur Jakobstraße mit lediglich zwei kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben, Kiosk und 2nd-Geschäft, nur ein sehr rudimentärer Einzelhandelsbesatz. Somit hat dieser Bereich seine Funktion als Einzelhandelslage nahezu verloren. Zudem wird die Bergstraße (B 51) insgesamt durch eine z. T. hohe Verkehrsbelastung geprägt.

Foto 5 und 6: Bergstraße



Quelle: Eigene Aufnahme (April 2019)

In den vergangenen vier Jahren, seit Beschluss des Saarbrücker Einzelhandelskonzeptes, hat keine Weiterentwicklung des Einzelhandels im Nebenzentrum Burbach stattgefunden. Vor allem durch die Schließung des Drogeriemarktes an der Bergstraße, welcher der einzige im gesamten Stadtbezirk West war, fand eine zusätzliche Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches und vor allem auch der Versorgungssituation im Stadtbezirk West statt. Vor dem Hintergrund der entstandenen quantitativen wie räumlichen Unterversorgung im Bereich Drogeriewaren hat sich die Landeshauptstadt Saarbrücken bemüht, Voraussetzungen für die Ansiedlung eines neuen Drogeriemarktes innerhalb des Nebenzentrums Burbach, das gemäß Einzelhandelskonzept eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk West übernehmen soll, zu schaffen. Eine Standortalternativenprüfung der Landeshauptstadt Saarbrücken kam jedoch zu dem Ergebnis, dass es innerhalb des Nebenzentrums Burbach keine geeigneten bzw. verfügbaren Standorte für einen marktgängigen Drogeriemarkt gibt². Der zentrale Versorgungsbereich Nebenzentrum Burbach wird seiner Versorgungsfunktion im Bereich Drogeriewaren deshalb voraussichtlich auch zukünftig nicht ausreichend gerecht werden.

Die Stärken und Schwächen des Burbacher Zentrums können wie folgt zusammengefasst werden:

² Landeshauptstadt Saarbrücken, 22. Sitzung des Konsultationskreises Einzelhandel am 18. Oktober 2017

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ■ Multifunktionalität ■ belebtes Zentrum ■ gute verkehrliche Erreichbarkeit sowohl mit MIV als auch mit ÖPNV 	<ul style="list-style-type: none"> ■ lückenhaftes Einzelhandelsangebot ■ sehr einfache Außendarstellungen ■ viele Leerstände ■ hohe Verkehrsbelastung ■ keine erkennbaren Potenzialflächen

Es ist festzuhalten, dass das Nebenzentrum Burbach seiner Versorgungsaufgabe nur zum Teil gerecht wird und – vor dem Hintergrund fehlender Entwicklungsflächen – auch voraussichtlich künftig nicht gerecht werden kann. Neben Grundversorgungsangeboten fehlen vor allem auch ergänzende zentrenrelevante Einzelhandelsangebote in Form von kleineren Fachgeschäften / Filialisten. Darüber hinaus ist die Leerstandssituation ein Indikator für den bestehenden Handlungsbedarf zur Entwicklung von Maßnahmen zur städtebaulichen und funktionalen Aufwertung des Nebenzentrums. Daneben ist jedoch auch eine Herausforderung und wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung, dass eine Grundversorgung (insbesondere mit Angeboten aus dem Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsdeckung) im Stadtbezirk West bzw. insbesondere auch im Stadtteil Burbach gewährleistet werden kann.

Diesbezüglich wurde bereits im Saarbrücker Einzelhandelskonzept festgestellt, dass das Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk West insgesamt sowie im Bereich Grundversorgung qualitativ wie quantitativ unterdurchschnittlich ist. „Eine Zentralität von insgesamt 0,70 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel korrespondiert mit der unterdurchschnittlichen Verkaufsfächenausstattung im Stadtbezirk von 0,33 m² Verkaufsfläche / Einwohner¹³. Da eine wohnungsnah Grundversorgung innerhalb des Stadtbezirks West bzw. des Stadtteils Burbach nicht ausschließlich über das Nebenzentrum sichergestellt wird und (perspektivisch) werden kann, bedarf es ergänzender Nahversorgungstandorte.

2.2 Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

Die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches Burbach wird im Wesentlichen durch die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe, der ortsansässigen Dienstleister und Gastronomiebetriebe sowie weiterer zentrenprägender Einrichtungen (u.a. Bürgerhaus) definiert, wobei insbesondere auch die städtebaulich-funktionale Analyse Berücksichtigung findet. Seit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2015 haben sich Veränderungen ergeben, welche zu einer räumlich kleineren Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im westlichen Bereich der Bergstraße führen. Hier wurde der Bereich zwischen der St. Eligius-Kirche und der Straße In den Weihengärten aus der Abgrenzung herausgenommen, in dem sich nur noch ein rudimentärer Einzelhandelsbesatz und damit eine nahezu fehlende Funktion als Einzelhandelslage feststellen lassen. Um den zentralen Versorgungsbereich an dieser Stelle in seiner jetzigen Form bestehen zu lassen, fehlen im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung zudem notwendige Perspektiven und Potenziale.

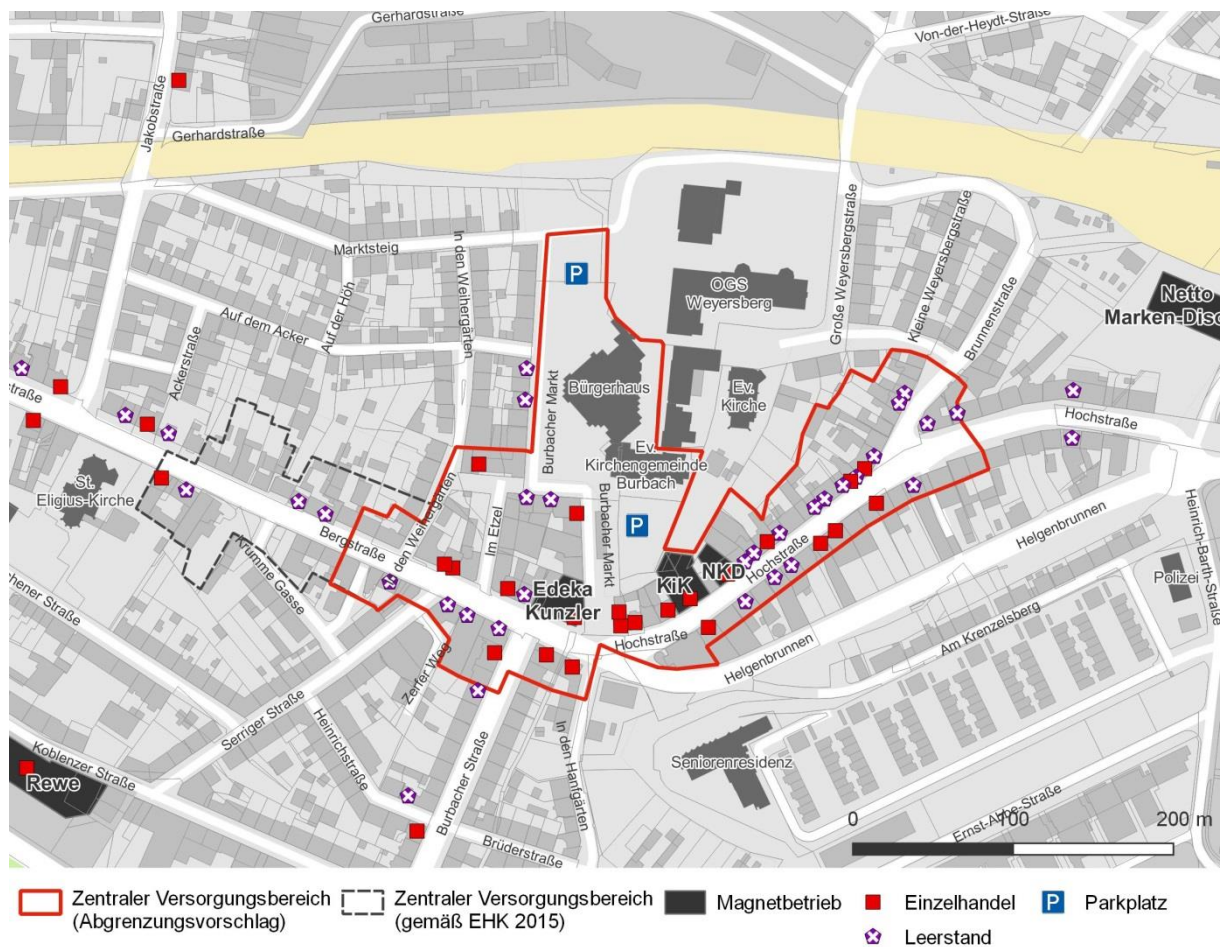
³ vgl. Junker + Kruse (2015): Einzelhandelskonzept 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken, S. 87

Demnach erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich vornehmlich entlang der **Bergstraße** und der **Hochstraße** zwischen der Straße In den Weihengärten im Westen und der Brunnenstraße im Nordosten. Aufgrund der zwar geringen Relevanz als Einzelhandelslage, aber einer zentralen Lage im Zentrum sowie der ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen, wozu neben dem Bürgerhaus auch Dienstleistungen und gastronomische Nutzungen gehören, werden der gesamte **Burbacher Markt** bis zur Straße Marktsteig im Norden sowie der Bereich zwischen den Straßen In den Weihengärten und Im Etzel in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

Die Bereiche außerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereichs haben aufgrund der kaum vorhandenen Passantenfrequenzen, der fehlenden Kontinuität im Geschäftsbesatz sowie der zunehmenden Entfernung keinen räumlichen Bezug mehr zum Kernbereich des Nebenzentrums. Insbesondere der Standort des Lebensmitteldiscounters im weiteren Verlauf der Hochstraße (Netto Marken-Discount) hat aufgrund einer fehlenden städtebaulichen Verbindung keinen räumlich-funktionalen Bezug zum Nebenzentrum, welcher auch perspektivisch nicht realisierbar erscheint.

In der folgenden Karte 3 wird die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Burbach kartographisch dargestellt.

Karte 3: Abgrenzungsvorschlag des Nebenzentrums Burbach (2019)

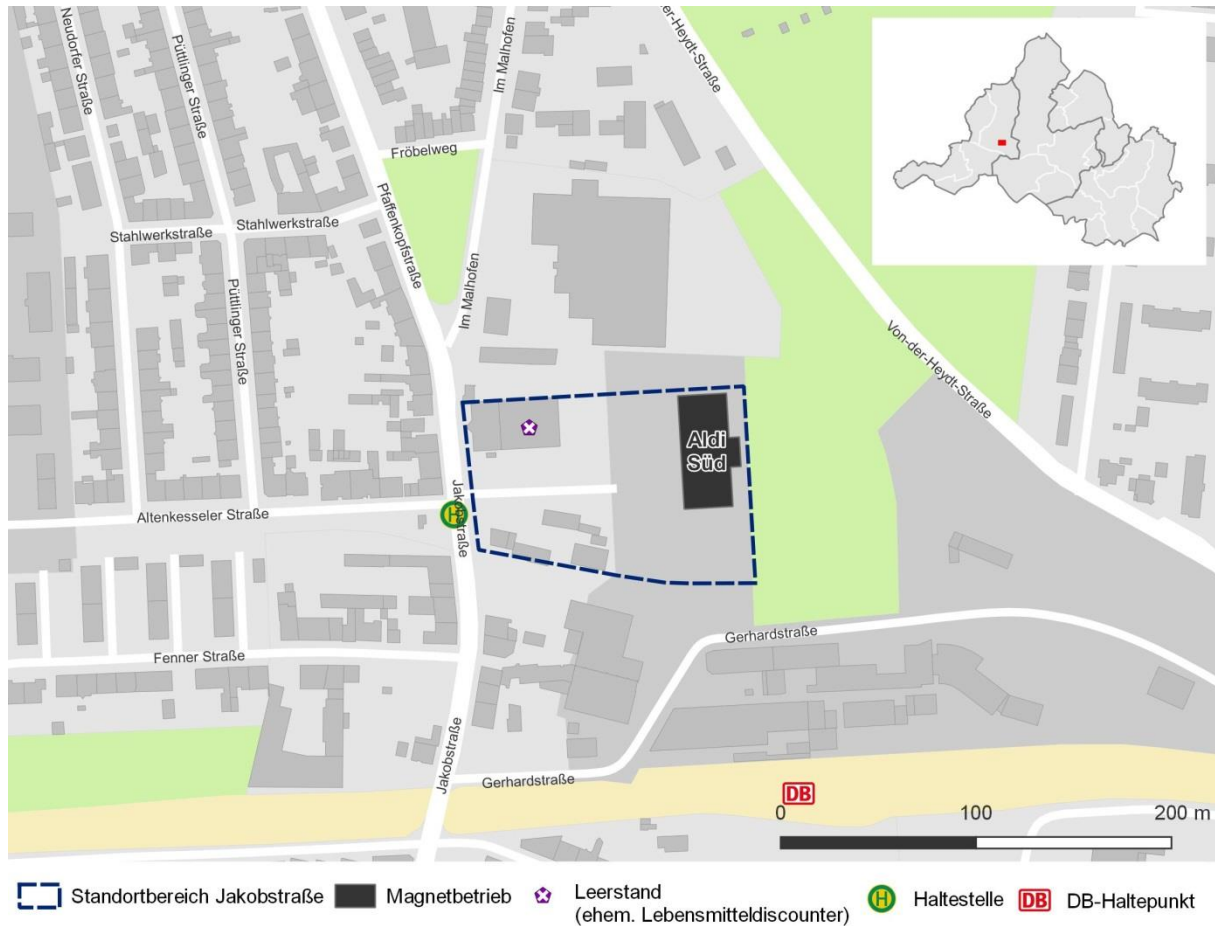


Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Ortsbegehung am 04. April 2019; Kartengrundlage: Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt

3 Standortbereich Jakobstraße

Der Einzelhandelsstandort Jakobstraße 40-42 liegt auf einem rund 12.000 m² großen Grundstück östlich der Jakobstraße im Saarbrücker Stadtbezirk West, im Osten des Distrikts Füllengarten im Stadtteil Burbach. Er befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, in einer Entfernung von rund 500 m (Luftlinie) nördlich des Nebenzentrums Burbach. Der west-östliche Verlauf der Bahnlinie stellt dabei eine städtebauliche Zäsur zwischen den beiden Standortbereichen dar.

Karte 4: Standortbereich Jakobstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Ortsbegehung am 04. April 2019; Kartengrundlage: Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt

Foto 7 und 8: Standortbereich Jakobstraße

Quelle: Eigene Aufnahme (April 2019)

3.1 Städtebaulich-funktionale Analyse

Der Standortbereich Jakobstraße befindet sich am östlichen Rand eines Wohnsiedlungsbereiches. Er weist eine einfache, funktionale Gestaltung auf. Dabei besteht direkt an der Jakobstraße ein dreigeschossiges Wohngebäude in dem einst ein Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount) mit einer Bäckerei im Erdgeschoss untergebracht war. Der Baukörper des Lebensmitteldiscounters reicht mit seiner eingeschossigen Bauweise und einem Flachdach in den hinteren Teil des Grundstücks hinein. Der Eingangsbereich ist zur Jakobstraße ausgerichtet. Seitdem der Lebensmitteldiscounter diesen Standort aufgegeben hat, ist der Bereich mit den dazugehörigen Parkplätzen abgesperrt. Der nun schon seit einigen Jahren bestehende Leerstand stellt einen städtebaulichen Missstand dar. In rückwärtiger Lage auf diesem Grundstück ist der Lebensmitteldiscounter Aldi Süd mit vorgelagerten Stellplätzen angesiedelt. Der Eingang des Aldi-Marktes ist rund 100 m entfernt von der Jakobstraße, eine direkte Sichtbeziehung ist nur eingeschränkt gegeben.

Die direkte Umgebung des Standortes ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Unmittelbar nördlich grenzt Gewerbe an, im weiteren Verlauf gefolgt von einer Moschee. Im Osten befindet sich ein Waldstück und im Süden weitere Gewerbeflächen. Der Bereich auf der westlichen Straßenseite der Jakobstraße weist eine Mischnutzung aus Dienstleistung und Wohnen auf.

Die Erschließung des Standortes erfolgt über die von Nord nach Süd verlaufende Jakobstraße. Diese geht im Norden in die Pfaffenkopfstraße über und führt in die nördlichen Wohnsiedlungsbereiche des Distrikts Füllengarten. In südlicher Richtung führt die Jakobstraße bis zur Bergstraße (B 51), über die eine direkte Anbindung an das Nebenzentrum Burbach besteht. Zudem ist der Standort über eine Bushaltestelle, an der die Buslinien 101 und 122 verkehren, an das Saarbrücker ÖPNV-Netz angeschlossen. Auch der Bahnhof Burbach-Mitte befindet sich insbesondere durch einen Fußweg südlich des Aldi-Parkplatzes hin zur Gerhardstraße in fußläufiger Erreichbarkeit.

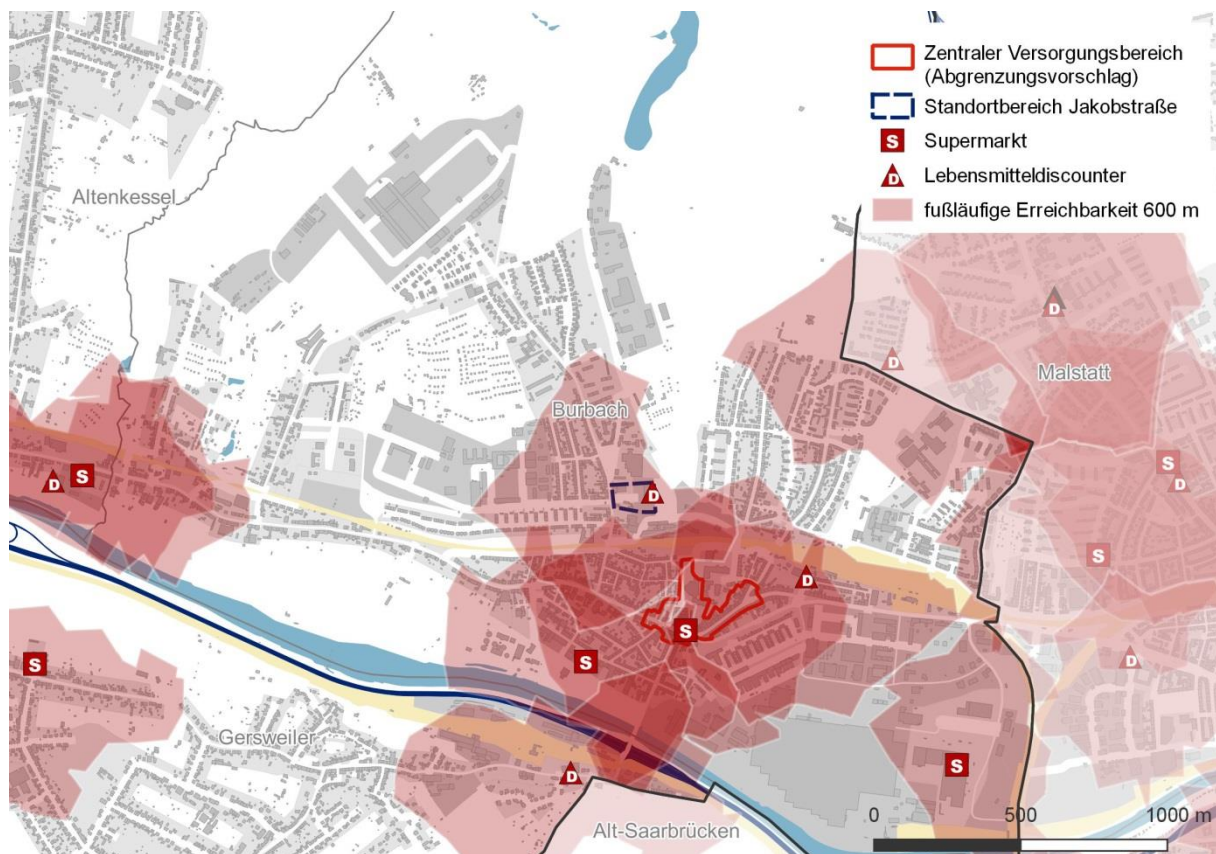
Foto 9 und 10: Jakobstraße



Quelle: Eigene Aufnahme (April 2019)

Die nächstgelegenen städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte gemäß Saarbrücker Einzelhandelskonzept⁴ (u. a. Netto Marken-Discount, Margarethenstraße, Burbach und Netto Marken-Discount, Rheinstraße, Malstatt) befinden sich in mehr als 1 km Entfernung und mehr als 5 min PKW-Fahrzeit (s. Karte 5).

Karte 5: Grundversorgungssituation im Stadtteil Burbach



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Ortsbegehung am 04. April 2019 sowie Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Saarbrücken Juni-Juli 2014; Kartengrundlage: Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt

⁴ vgl. Junker + Kruse (2015): Einzelhandelskonzept 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken, S. 126 f.

Bei einer räumlichen Betrachtung zeigt sich, dass das Nahversorgungsnetz im Stadtteil Burbach weiterhin neben dem Angebot im Burbacher Zentrum hauptsächlich durch Nah- und Grundversorgungsstandorte gestützt wird. Im Hinblick auf die quantitative Angebotsausstattung kann herausgestellt werden, dass der Stadtteil Burbach insbesondere im Bereich der Nahversorgung unterdurchschnittlich aufgestellt ist (0,33 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner). Der Lebensmitteldiscounter Aldi Süd an der Jakobstraße ist dabei der einzige strukturprägende Lebensmittelanbieter im Stadtteil Burbach nördlich der Bahngleise.

3.2 Bewertung der Versorgungsfunktion

Im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken (2015) ist der Standort aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand zu Gunsten der Entwicklung von städtebaulich integrierten Standorten sowie eines Zentrumschutzes als Grundversorgungsstandort (ohne weitere Entwicklungsperspektive) eingeordnet. Dabei kommt ihm eine Versorgungsbedeutung für die nördlichen Wohnbereiche des Stadtteils Burbach, der mit über 15.000 Einwohnern den bevölkerungsreichsten Stadtteil im Stadtbezirk West darstellt, zu. Neben einer fußläufigen Erreichbarkeit ist vor allem aufgrund seiner verkehrlichen Erschließung und den zugeordneten, umfangreichen Stellplatzflächen eine Ausrichtung auf Kunden, die mit dem Pkw zum Einkaufen kommen, gegeben. Dies ist allerdings nicht untypisch für den Lebensmitteleinkauf.

Vor dem Hintergrund der versorgungsstrukturellen Situation im Stadtbezirk West dient der Standort Jakobstraße einer funktionalen Ergänzung des Nebenzentrums Burbach. Zu berücksichtigen ist dabei, dass sich das Nebenzentrum Burbach im Hinblick auf seine Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk West, in dem rund 32.600 Menschen⁵ leben, in den vergangenen Jahren nicht weiterentwickelt hat und folglich noch immer schwach aufgestellt ist. Verschiedene Ansätze und Ideen der Landeshauptstadt Saarbrücken, u.a. zur Sicherung und Stärkung des Nahversorgungsangebotes innerhalb des Zentrums (wie die Etablierung eines neuen Drogeriemarktes), schlugen fehl. Im gesamten Nebenzentrum Burbach gibt es nach Angaben der Landeshauptstadt Saarbrücken keine Potentialflächen zur Realisierung von marktgängigen Betriebsgrößen. Es bestehen somit im Hinblick auf die zgedachte Versorgungsfunktion derzeit keine Entwicklungsmöglichkeiten im Nebenzentrum. Der Standort Jakobstraße stellt unter Berücksichtigung der kleinteiligen Strukturen im Nebenzentrum Burbach eine funktionale Ergänzung desselben dar. Darüber hinaus bestehen am Standort Jakobstraße perspektivische Entwicklungspotenziale, die im Rahmen der wohnungsnahen Grundversorgung zentrenverträglich genutzt werden könnten.

⁵ Angaben der Landeshauptstadt Saarbrücken, Amt für Entwicklungsplanung, Statistik und Wahlen (Stand: 31.01.2019)

4 Konzeptionelle Einordnung des Nebenzentrums Burbach und des Standortes Jakobstraße

Gesamtstädtisches Standortstruktur gem. Einzelhandelskonzept 2015

Das mit dem Einzelhandelskonzept im Jahr 2015 beschlossene räumliche Standortstrukturmodell für die Landeshauptstadt Saarbrücken identifiziert und definiert im bzw. für das Saarbrücker Stadtgebiet zwei Typen von zentralen Versorgungsbereichen (s. Abbildung 1): Zum einen den Zentrentyp des **Hauptzentrums** (Saarbrücker Innenstadt), zum anderen den Zentrentyp des **Nebenzentrums** (Dudweiler und Burbach)⁶.

Abbildung 1: Standortstrukturmodell gem. Einzelhandelskonzept 2015



Quelle: Junker + Kruse (2015): Einzelhandelskonzept 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken, S. 115

Ergänzt wird das einzelhandelsrelevante Angebot an diesen Standorten durch

- **etablierte Nahversorgungsstandorte** (strukturprägende Lebensmittelmärkte in städtebaulich integrierter Lage, die die fußläufige Nahversorgung in umliegenden Wohngebieten sichern und ergänzende Angebote des Einzelhandels, Dienstleitungen oder Gastronomie aufweisen),
- **sonstige Nahversorgungsstandorte** (strukturprägende Lebensmittelmärkte in städtebaulich integrierter Lage, die die fußläufige Nahversorgung in umliegenden Wohngebieten sichern),

⁶ vgl. Junker + Kruse (2015): Einzelhandelskonzept 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken, S. 114 ff.

- **Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung** (großflächige Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in nicht-integrierter Lage, die eine lokale und z.T. auch regionale Versorgungsbedeutung übernehmen und Bestandschutz genießen),
- **Grundversorgungsstandorte** (strukturprägende Lebensmittelmärkte in städtebaulich nicht-integrierter Lage, welche aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht lediglich Bestandschutz genießen) sowie
- **Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels** zur Ansiedlung von überwiegend großflächigen und autokundenorientierten Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment.

Standortstruktur im Stadtbezirk West - Teilfortschreibung

Der Stadtbezirk West weist eine weitläufige Siedlungsstruktur auf. Dies stellt besondere Anforderungen an das (Nah-)Versorgungsnetz innerhalb des Stadtbezirkes. Gemäß Saarbrücker Einzelhandelskonzept besteht dieses aus dem zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Burbach, (etablierten) Nahversorgungsstandorten sowie sonstigen Grundversorgungsstandorten, wobei letzterem keine Entwicklungsperspektiven eingeräumt werden.

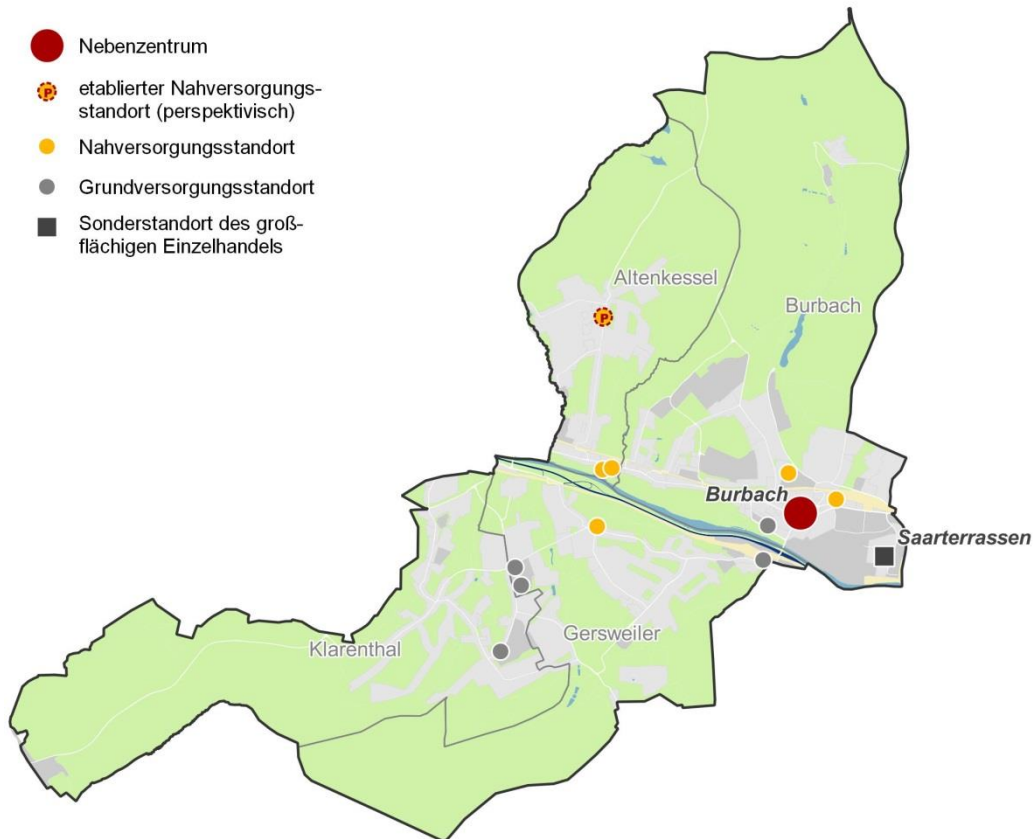
Im Falle des Standortbereichs Jakobstraße gab es im Einzelhandelskonzept 2015 keine Entwicklungsperspektiven, insbesondere weil der Standort z. T. von gewerblichen Nutzungen umgeben am Siedlungsrand und in räumlicher Nähe zum Nebenzentrum Burbach lag. Das Nebenzentrum wiederum hat seit Jahren Entwicklungsbedarf, was bereits im Einzelhandelskonzept konstatiert wurde. Dabei fehlen im Nebenzentrum geeignete Entwicklungsflächen, die allerdings der Standortbereich Jakobstraße vorhält.

Aufgrund der multifunktionalen Ausstattung und der daraus ableitbaren Versorgungsbedeutung im Stadtbezirk wird das Nebenzentrum Burbach auch weiter als zentraler Versorgungsbereich eingeordnet. Gleichwohl ist das Nebenzentrum Burbach im Hinblick auf zugeordnete Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk West gegenwärtig schwach aufgestellt. Aufgrund der kleinteiligen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen fehlen sowohl großflächige Einzelhandelsbetriebe als auch Entwicklungspotentiale für bestehende Anbieter, wie den kleinflächigen Supermarkt. Bemühungen seitens der Landeshauptstadt Saarbrücken zur Schaffung von Potentialflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs scheiterten in der Vergangenheit (vgl. Kapitel 2.1). Das Nebenzentrum wird aus diesen Gründen voraussichtlich auch zukünftig der Versorgungsfunktion in den Bereichen Drogeriewaren sowie Nahrungs- und Genussmittel nicht ausreichend gerecht werden. Für das Nebenzentrum Burbach besteht schließlich akuter Handlungsbedarf zur Aufwertung bzw. Sicherung und Stärkung und insbesondere zum Umgang mit der Leerstandssituation.

Um die Grundversorgung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren im Stadtbezirk West, insbesondere im Stadtteil Burbach, künftig aufrecht zu erhalten bzw. zu stärken, bedarf es einer funktionalen, wenngleich aber auch zentrenverträglichen Ergänzung des Nebenzentrums Burbach, wozu der Standortbereich Jakobstraße dienen kann. Er befindet sich in rund 500 m (Luftlinie) Entfernung zum Stadtbezirkszentrum. Der dort bestehende Lebensmittel-discounter Aldi Süd übernimmt eine wichtige Grundversorgungsfunktion für die nördlichen Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Burbach. Es handelt sich bei dem Standort um einen be-

reits seit Jahren etablierten Einzelhandelsstandort, der über Flächenpotentiale verfügt. Der Standortbereich Jakobstraße kann somit auch zukünftig aus Einzelhandelssicht einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung im Stadtteil Burbach bzw. im Stadtbezirk West leisten. Der Standortbereich Jakobstraße wird folglich im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und im Hinblick auf die Standortstruktur in Saarbrücken als Nahversorgungsstandort eingeordnet (s. Karte 6), infolgedessen wird dem Standort vor dem Hintergrund seiner Ergänzungsfunktion für das Nebenzentrum Burbach eine gewisse, zentrenverträgliche Entwicklungsmöglichkeit gegeben.

Karte 6: Standortstruktur im Stadtbezirk West – Vorschlag



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Ortsbegehung am 04. April 2019; Kartengrundlage: Landeshauptstadt Saarbrücken, Vermessungs- und Geoinformationsamt