

# Wirkungsanalyse

## zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes (Edeka) am Standort Saarbrücker Straße in der Landeshauptstadt Saarbrücken

**im Auftrag der**  
EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH  
Heddesheim  
Ansprechpartner: Uwe Schatto

**sowie in Abstimmung mit der**  
Landeshauptstadt Saarbrücken  
Stadtplanungsamt

**Bearbeitung / Konzeption**  
Stefan Kruse  
Elisabeth Kopischke  
Jana Fieseler-Smolana

**Junker  
+ Kruse**  
Stadtforschung  
Planung

Markt 5  
44137 Dortmund  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de)

Mai 2022

## **Hinweise**

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit werden keine männlichen und weiblichen Schriftformen verwendet. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Geschlechter 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 vorliegenden Untersuchung 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](mailto:info@junker-kruse.de) | [www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de)

## Inhalt

1	Anlass und Zielsetzung der Untersuchung .....	5
2	Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ .....	5
3	Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Saarbrücken .....	7
4	Das Erweiterungsvorhaben – Rahmenbedingungen und mögliche Auswirkungen .....	10
5	Fazit .....	20



## 1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

In der Landeshauptstadt Saarbrücken gibt es Überlegungen zur Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelvollsortimenters an der Saarbrücker Straße im Stadtteil Brebach. Der Vorhabenträger (Fa. Edeka) plant die vorhandene Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.500 qm um 500 qm zu erweitern. Somit würde eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.000 qm entstehen. Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich, in dessen Rahmen die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens sowie die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Siedlung“, zu prüfen ist. Der Standortbereich befindet sich zwar außerhalb eines im Rahmen des Saarbrücker Einzelhandelskonzepts definierten zentralen Versorgungsbereichs, wird jedoch als städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort eingeordnet.

Der Fokus der Betrachtungen richtet sich somit auf die Fragestellung, ob durch das Vorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen in zentralen Versorgungsbereichen oder auch an verbrauchernahen Versorgungsstandorten nach sich ziehen könnten und ob das Vorhaben vereinbar ist mit den relevanten landesplanerischen Zielen und Grundsätzen einerseits und dem politisch beschlossenen Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt andererseits.

## 2 Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Siedlung“

Landesplanerische Relevanz für den Untersuchungsgegenstand entfalten die im Kapitel 2.5 „großflächige Einzelhandelseinrichtungen“ formulierten Ziele und Grundsätze des LEP Saarland, Teilabschnitt Siedlung<sup>1</sup>. Dabei sind folgende Festlegungen einschlägig:

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

Die Landeshauptstadt Saarbrücken erfüllt als Oberzentrum Ziel 42 als Standort für großflächigen Einzelhandel.

---

<sup>1</sup> Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ wurde von der saarländischen Landesregierung am 04. Juli 2006 als Rechtsverordnung beschlossen und am 14. Juli 2006 im Amtsblatt bekannt gemacht. Am 13. Juli 2016 ist die Verordnung außer Kraft getreten. Die in ihr formulierten Ziele und Grundsätze gelten jedoch bis zum Wirksamwerden eines neuen Landesentwicklungsplans weiter. Ziel der laufenden Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans ist es, die beiden bisherigen Teilbereiche „Umwelt“ und „Siedlung“ zusammenzuführen.

***Ziel 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 betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot). [...]*

Da es sich bei dem Erweiterungsvorhaben um einen Lebensmittelmarkt handelt, der, mit einer geplanten Verkaufsfläche von 2.000 qm angemessen dimensioniert für ein Oberzentrum, sich überwiegend im Nahbereich und den angrenzenden Saarbrücker Stadtteilen auswirken wird, ist Ziel 44 erfüllt.

***Ziel 45:** Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot). [...]*

Die Beeinträchtigung konkurrierender Angebotsstandorte in der Landeshauptstadt Saarbrücken geht aus den Ergebnissen einer Gravitationsberechnung (Details zu den verschiedenen Annahmen und Berechnungen siehe Kapitel 4) hervor. Danach bewegen sich die ermittelten Umsatzumverteilungen in einem Spektrum von knapp 2% bis annähernd 5% je Betrieb. So liegen diese Auswirkungen eindeutig nur im wettbewerblichen Bereich, so dass **ein Umschlagen dieser absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen ist.**

Zudem befindet sich kein zentraler Versorgungsbereich innerhalb des Untersuchungsraums. Demzufolge ist eine Vereinbarkeit mit Ziel 45 gegeben.

***Ziel 46:** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot). [...]*

Durch Ziel 46 räumen die landesplanerischen Festlegungen städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorten einen Vorrang ein. Solche Standorte zeichnen sich vor allem durch die Anbindung an das ÖPNV-Netz der Standortgemeinde und einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus. Beide Kriterien können für den vorliegenden Fall positiv bewertet werden: in unmittelbarer Nähe des Standortbereiches befindet sich eine Bushaltestelle, die von mehreren Buslinien angefahren wird. Zudem schließen sich (bis auf den Süden) direkt an den Standort weitgehend dichte Wohngebiete an, so dass ein nicht unerheblicher Anteil der Kunden den Standort fußläufig erreichen kann.

Somit steht das Erweiterungsvorhaben im Einklang mit Ziel 46.

**Grundsatz 48:** *Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen grundsätzlich in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.*

In unmittelbarer Nähe des Standortbereiches befindet sich eine Bushaltestelle, die von mehreren Buslinien (Saarbahn und Saar VV) mit z. T. sehr kundenfreundlichen Taktfrequenzen angefahren wird.

Somit steht das Erweiterungsvorhaben im Einklang mit Grundsatz 48.

**Grundsatz 49:** *Den Gemeinden wird empfohlen, (inter)kommunale Einzelhandelskonzepte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der betreffenden Gemeinde bzw. im betreffenden Teilraum aufzustellen.*

Die Landeshauptstadt Saarbrücken verfügt seit 2015 über ein politisch beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK), welches seitdem eine bedeutsame Entscheidungs- und Abwägungsgrundlage für Fragen der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung darstellt. Neben den zentralen Versorgungsbereichen listet das EHK u. a. auch städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte auf. Diese ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche und erlauben so einen möglichst dichtes (und somit auch fußläufiges) Nahversorgungsnetz in der Landeshauptstadt. Der Vorhabenstandort ist als städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort eingeordnet, wodurch seine (Standort- und Versorgungs)Bedeutung innerhalb der Landeshauptstadt dokumentiert wurde.

Die Landeshauptstadt ist der Empfehlung bereits vor 7 Jahren gefolgt und legt dieses Konzept seither als wichtiges Entscheidungs- und Abwägungsmaterial bei entsprechenden Verfahren zu Grunde.

Das Erweiterungsvorhaben steht im Einklang mit Grundsatz 49.

### 3 Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Saarbrücken

Bei der Einordnung und Bewertung des Vorhabens sind die Ziele und Grundsätze des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken (2015) zu berücksichtigen.

Das übergeordnete Entwicklungsleitbild der „räumlich-funktionalen Gliederung“ wurde mit dem Einzelhandelskonzept 2015 beschlossen. Danach soll sich Einzelhandel in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie den künftigen ökonomischen Rahmenbedingungen in gegenseitiger funktionaler Ergänzung auf bestimmte Standorte im Stadtgebiet Saarbrücken konzentrieren.

Das übergeordnete Ziel der Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet zielt darauf ab, eine räumlich und funktional abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im gesamten Stadtgebiet zu sichern und zu stärken. Der bereits seit vielen Jahren bestehende Standort erfüllt diese Funktion, so dass er (auch in der

geplanten erweiterten Größenordnung) in vollem Einklang mit diesem übergeordneten Ziel steht.

Zur Einordnung von Vorhaben dienen vor allem die umsetzungsorientierten Grundsätze. Im vorliegenden Fall ist Steuerungsgrundsatz 2 (Einzelhandelskonzept 2015) einschlägig.

Dieser Grundsatz<sup>2</sup> greift für das Vorhaben, da es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment handelt. Er besagt:

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

[...]

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

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

Gemäß dieser Ausnahmeregelungen können im begründeten Einzelfall großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierter Lage zulässig sein.

Das Erweiterungsvorhaben ist vor diesem Hintergrund wie folgt einzuordnen:

### **Städtebauliche bzw. wohnsiedlungsräumlich Integration**

Die Erfüllung des Kriteriums zur städtebaulichen Integration ist für den vorliegenden Planungsfall unproblematisch, da das Standortumfeld in westliche, nördliche und östliche Richtung von Wohnnutzung geprägt ist. Lediglich südlich des Standortes schließt sich gewerbliche Nutzung an.

---

<sup>2</sup> Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken, Neuaufstellung 2015, Kapitel 6.5, S. 140 ff.



### **Keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung der 600 m-Isodistanz mit der 600 m-Isodistanz zentraler Versorgungsbereiche**

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist die Saarbrücker Innenstadt. Dieser ist rd. 3,5 km vom Vorhabenstandort entfernt, so dass eine Überschneidung der beiden 600 m-Isodistanzen in jedem Fall auszuschließen ist. Dieses Kriterium ist erfüllt.

### **35 %-Regel zur sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens**

Die 35 %-Regel liefert einen Orientierungswert hinsichtlich der maximalen sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung. In einem 600 m-Radius um den Vorhabenstandort leben rund 3.000 Einwohner. Hieraus ergibt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 7 Mio. Euro. Für das Vorhaben in seiner veranschlagten Größenordnung wird ein Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von rund 7,7 Mio. Euro prognostiziert. Mit einer Kaufkraftabschöpfung von über 100% überschreitet das Vorhaben den Orientierungswert (für eine Kaufkraftabschöpfung im unmittelbaren Nahbereich von 600 m) von 35 % deutlich.

Allerdings lässt sich aufgrund der siedlungsräumlichen Situation eine Abweichung begründen. Der Stadtteil Brebach weist sowohl durch die beiden Autobahnen (BAB 6 und BAB 620) als auch die beiden nördlich angrenzenden Grünzüge (St. Annualer Wiesen sowie Hirschwiese und ehemalige Parkanlage) eine abgesetzte, eher isolierte Lage im Saarbrücker Stadtkörper auf. Zwar befinden sich auch weitere Lebensmittelmärkte in dem Bereich, der weitaus überwiegende Anteil der Verkaufsfläche davon ist aber eindeutig städtebaulich nicht integrierten Standortlagen zuzuordnen (so Globus in Güdingen und auch der benachbarte Lebensmitteldiscounter Aldi-Süd). Auch im nordöstlich angrenzenden Stadtteil Bischmisheim befinden sich keine nennenswerten Lebensmittelanbieter.

Da sich mit Ausnahme des Vorhabenstandortes Edeka keine weiteren Nahversorgungsstandorte (an städtebaulich integrierten Standorten) befinden (und eine entsprechende Realisierung solcher Standorte aufgrund der zu geringen Mantelbevölkerung in diesen Teilbereichen auch zukünftig eher auszuschließen ist), kann das Versorgungsgebiet daher größer gefasst werden und grenzt sich im Norden durch die beiden Grünzüge (und den unmittelbar nördlich davon angrenzenden Saarbasar), im Süden durch die BAB 6 sowie im Westen durch die BAB 620 ab. Auch die Bewohner im Bereich zwischen BAB 6 und B 51 sowie der Stadtteil Bischmisheim sind hier noch hinzuzuzählen.

Ebenfalls für eine weitergehende Abgrenzung des Versorgungsgebietes des Vorhabens spricht die Tatsache, dass die im beschlossenen Einzelhandelskonzept „vorgedachte“ Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches in Brebach (Brebacher Ohr) bisher nicht umgesetzt wurde. Somit kommt auch der langfristigen Sicherung des Vorhabenstandortes an der Saarbrücker Straße als einzigem, für einen Großteil der Brebacher Bevölkerung auch gut fußläufig erreichbarem Standort, eine wichtige Versorgungsbedeutung zu.

Für dieses Versorgungsgebiet ergibt sich ein Einwohnerpotenzial von rd. 8.500. Bei einer Pro-Kopf-Kaufkraft von aktuell rd. 2.560 Euro<sup>3</sup> lässt sich ein sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial von rund 21,7 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel errechnen. Bei einer realistischen Kaufkraftabschöpfung von rd. 35 % (rund 7,6 Mio. Euro) wäre der auf

<sup>3</sup> Quelle: IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021, Köln, 2021 (inkl. Backwaren und Metzgereiwaren)

maximal rd. 2.000 m<sup>2</sup> erweiterte Edeka-Markt somit in der Lage, seinen geschätzten sortiments-spezifischen Soll-Umsatzes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rund 7,7 Mio. Euro nahezu voll umfänglich aus diesem funktionalen Versorgungsgebiet zu erwirtschaften, womit er eindeutig der Nahversorgung dient.

Somit lässt sich schlussfolgern, dass das Erweiterungsvorhaben nicht auf Kaufkraftzuflüsse von anderen Standorten angewiesen ist und demzufolge eindeutig eine Nahversorgungsfunktion (die unter Beachtung der o.a. besonderen siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen nicht als abschließliches fußläufige zu interpretieren ist) für den ihm zuzuordnenden Versorgungsbereich übernimmt.

#### **Keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen**

Dieses Kriterium entspricht dem landesplanerischen Beeinträchtigungsverbot. Demnach dürfen sowohl auf die zentralen Versorgungsbereiche (innerhalb des Untersuchungsraums sind allerdings keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden) als auch auf die wohnortnahen Versorgungsstrukturen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sein. Im Rahmen der Gravitationsrechnung (siehe Kapitel 4) konnte nachgewiesen werden, dass das Vorhaben zwar zu einer Verschärfung der Wettbewerbssituation beitragen wird, nicht jedoch negative städtebauliche Auswirkungen an relevanten Standorten auslösen würde. Das vierte Ausnahmekriterium ist demnach ebenfalls erfüllt.

Eine Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Saarbrücker Einzelhandelskonzeptes kann daher, unter Beachtung der besonderen siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen, bestätigt werden.

## **4 Das Erweiterungsvorhaben – Rahmenbedingungen und mögliche Auswirkungen**

### **Beschreibung des Vorhabens**

Am Vorhabenstandort (Saarbrücker Straße 114) ist die Erweiterung des Lebensmittelvollsortiments der Fa. Edeka geplant. Der Vorhabenträger plant für das Projekt eine Gesamtverkaufsfläche von rund 2.000 m<sup>2</sup>, wonach es sich zweifelsfrei um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO handelt.

Unter Berücksichtigung betreiberspezifischer Verkaufsflächenanteile ist davon auszugehen, dass bei einem Edeka-Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.000 m<sup>2</sup> rund 1.700 m<sup>2</sup> auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Kernsortiment) entfallen. Üblicherweise liegt der flächenmäßige Anteil dieses Kernsortiments für einen Edeka-Markt bei rund 85 % der Gesamtverkaufsfläche. Das übrige Angebot umfasst die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege,

Heim- und Kleintierfutter sowie weitere Non-Food-Artikel (Haushaltswaren, Zeitschriften, Bekleidung etc.).

### Umsatzprognose für das Vorhaben

Mit Blick auf mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens gilt es aufzuzeigen, welcher jährliche Soll-Umsatz in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel voraussichtlich durch die zu erwartende Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters Edeka – unter Berücksichtigung branchenüblicher und betriebstypenspezifischer Kennwerte – erwirtschaftet werden würde.

Die gängige Rechtsprechung<sup>4</sup> verlangt das Aufzeigen der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (**Worst-Case-Szenario**). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Berücksichtigung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen – zu ermöglichen. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit (ausgedrückt in der sog. Flächenproduktivität = jährlicher Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) für die Berechnungen und Bewertungen die maximale betriebstypenspezifische Flächenproduktivität des Betreibers eingestellt wird. Zugleich ist es im Sinne der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des Worst-Case-Ansatzes“ (Urteil des OVG NRW – 7 D 18/13.NE vom 02. Oktober 2013) unerlässlich, sofern es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, bei dem der Betreiber feststeht, betreiberspezifische Rahmendaten in diese Analyse einzusetzen, um so die möglichen Auswirkungen weder zu unter- noch zu überschätzen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bundesweit vertretenen Lebensmittelvollsortimenters, der in der Landeshauptstadt Saarbrücken bereits mehrere Standorte aufweist und dadurch den Standort Saarbrücken langfristig sichern möchte. Die Flächenproduktivität innerhalb der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse orientiert sich an betreiberspezifischen Kennwerten und berücksichtigt die ortsspezifischen nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen in der Landeshauptstadt Saarbrücken.

Danach ist davon auszugehen, dass für das Erweiterungsvorhaben der Firma **Edeka** eine **Flächenproduktivität** von maximal **4.500 Euro / m<sup>2</sup>** anzunehmen ist. Der gesamte zu erwartende **Umsatz** beträgt demzufolge im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel rund 7,65 Mio. Euro**. Die im Untersuchungsraum lebenden rund 8.500 Einwohner<sup>5</sup> verfügen über ein **Kaufkraftpotenzial im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel** von rund **21,7 Mio. Euro**. Mit der Umsetzung des Erweiterungsvorhabens würden davon rund 35 % abgeschöpft.

Zudem ist zu beachten, dass es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines seit vielen Jahren am Markt bestehenden Lebensmittelvollsortimenters handelt und sich dessen Umsätze bereits in der wirtschaftlichen und sozialen Realität niedergeschlagen haben. Somit muss, unter Beachtung eines einschlägigen Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 29.11.2005 (Az. 4 B 72.05) nur das durch die Erweiterung entstehende zusätzliche Umsatzpotenzial

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

<sup>5</sup> Landeshauptstadt Saarbrücken, Amt für Entwicklungsplanung, Statistik und Wahlen: Bevölkerungsbestand am 31.01.2021 (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung)

(selbstverständlich unter Beachtung ggf. sich ergebener Veränderungen für den Standort insgesamt) in eine entsprechende Berechnung eingestellt werden.

Neben dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit rund 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfasst das übrige Angebot des Lebensmittelvollsortimenters voraussichtlich auf rund 15 % der Gesamtverkaufsfläche (bzw. rund 300 m<sup>2</sup>) Artikel aus den Warengruppen Drogeriewaren, GPK<sup>6</sup> / Haushaltswaren, Heim- und Kleintierfutter und weitere Non-Food-Artikel (u. a. Bekleidung und PBS<sup>7</sup> / Zeitungen / Zeitschriften). Umsatz- und flächenmäßig ordnen sich die Neben- bzw. Randsortimente dem Kernsortiment deutlich unter. Die breite Streuung der Randsortimente über eine Vielzahl von verschiedenen Sortimenten impliziert vergleichsweise geringe, sortimentspezifische, umverteilungsrelevante Umsätze. Mit Blick auf die untersuchungsrelevanten Angebotsstandorte sind absatzwirtschaftliche Auswirkungen daher für die einzelnen Standorte nur in geringen Ausprägungen (< 0,1 Mio. Euro) zu erwarten bzw. teilweise im Rahmen der Modellrechnung rechnerisch nicht nachweisbar. In diesem Sinne erfolgt für die einzelnen Neben- und Randsortimente keine weitere dezidierte Betrachtung im Gravitationsmodell.

### Marktsituation im Untersuchungsraum

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der **Wettbewerbsituation** sowie zur **Ermittlung des externen Nachfragepotenzials** eines Vorhabens. Dabei kann das zu ermittelnde potenzielle Einzugsgebiet eines Vorhabens nur ein theoretisches Konstrukt darstellen, da keine aktuellen empirischen Untersuchungen zu tatsächlichen Kundenströmen vorliegen.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfragenden. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden insbesondere bei langfristigen Bedarfsgütern erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände in Kauf genommen. Demgegenüber ist zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise möglichst in der Nähe des Wohnortes getätigt. Insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel besteht aufgrund der Regelmäßigkeit der Versorgungseinkäufe und des üblicherweise dichten Angebotsnetzes eine hohe Distanzempfindlichkeit beim räumlichen Einkaufsverhalten der Kunden.

---

<sup>6</sup> Glas, Porzellan, Keramik

<sup>7</sup> Papier, Büroartikel, Schreibwaren



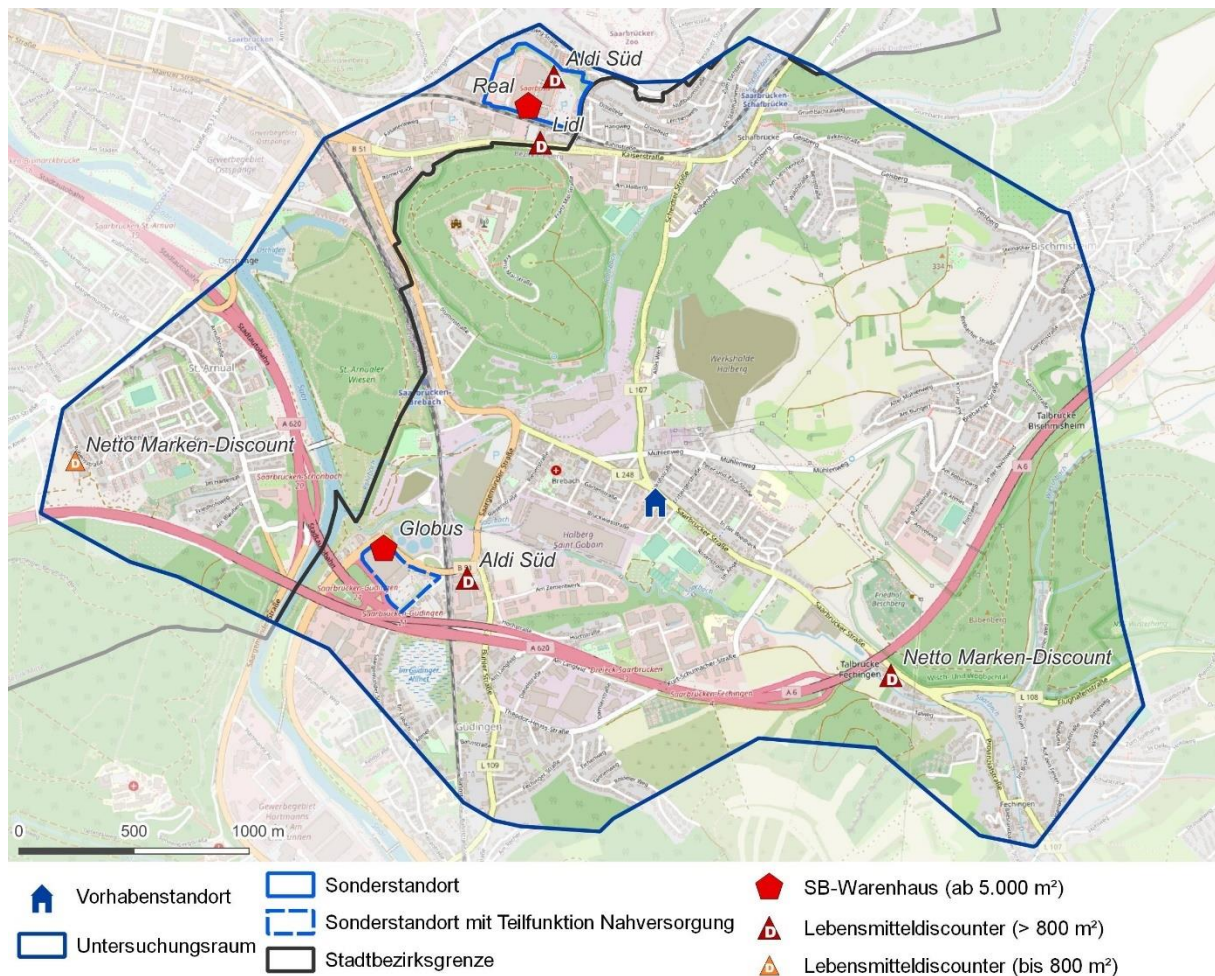
## Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes

Der **Vorhabenstandort** liegt im Stadtbezirk Halberg bzw. inmitten des Stadtteils Brebach. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich (Innenstadt - Hauptzentrum) ist mehr als 3 km entfernt. Der Standort ist verkehrlich gut angebunden. Die nahegelegene Bushaltestelle Erzbergerstraße sorgt für eine schnelle Anbindung an das Nahverkehrsnetz der Landeshauptstadt Saarbrücken. Auch ist der Standort mit dem Pkw über die Saarbrücker Straße gut erreichbar.

Unmittelbar angrenzend an den Standort schließen sich in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung Wohngebiete an, für die der vorhandene Betrieb bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion wahrnimmt. Der Einzugsbereich des Vorhabens wird aber über diesen Nahbereich hinausgehen und schließt die weiteren Teilbereiche der Stadtteile Brebach und Güdigen (östlich) und Bischmisheim ein.

Unter Berücksichtigung der weiteren Wettbewerbsstruktur sowie der Situation vor Ort wird anhand einer 5-Minuten-Fahrtzeit-Isochrone das potenzielle Einzugsgebiet des Vorhabens ermittelt, welches auch den fußläufigen Nahbereich umfasst und somit den Untersuchungsraum für das Vorhaben darstellt (siehe dazu Karte 1).

**Karte 1: Darstellung des Untersuchungsraumes**



Quelle: Darstellung Junker + Kruse; © OpenStreetMap-Mitwirkende; CC-BY-SA

Zu berücksichtigende Angebotsstandorte sind, da kein zentraler Versorgungsbereich vorhanden ist, die strukturprägenden Lebensmittelmärkte in städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen in Saarbrücken.

Relevante Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf Betriebe außerhalb des definierten Untersuchungsraums sind nicht zu erwarten. Über diesen Auswirkungsbereich hinaus sind auch nennenswerte Kundenbindungen aufgrund der Nähe zu anderen Nahversorgungsstandorten bzw. zentralen Versorgungsbereichen sowie erhöhter Raumwiderstände eher unwahrscheinlich. Zwar mögen gewisse Kundenanteile des geplanten Vorhabens auch von außerhalb dieses Untersuchungsraums stammen, die Bewohner mit Wohnsitz außerhalb des definierten Einzugsbereiches werden mit hoher Wahrscheinlichkeit jedoch eine deutlich stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte aufweisen. Es ist somit nicht anzunehmen, dass das untersuchte Vorhaben in der genannten Größenordnung außerhalb des definierten Untersuchungsraumes relevante Veränderungen der Kaufkraftströme auslösen wird.

### **Untersuchungsrelevante Angebots- und Nachfragesituation**

Zur Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sind neben der Kenntnis der untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen speziell auch die Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Diese sollen für die projektrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden anhand der wesentlichen Kennwerte dargestellt werden.

Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** Saarbrückens liegt bei einem Wert von **96,02** und befindet sich damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100)<sup>8</sup>.

Die statistische einzelhandelsrelevante **Pro-Kopf-Kaufkraft** in der projektrelevanten **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** liegt in Saarbrücken bei **2.557 Euro**<sup>9</sup>. Auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen lässt sich daraus das sortimentspezifische Kaufkraftvolumen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe ermitteln. Für die insgesamt rund **8.500 Einwohner** im Untersuchungsraum ergibt sich ein **Kaufkraftvolumen** von rund **21,7 Mio. Euro**<sup>10</sup> in der projektrelevanten **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**.

Im gesamten Untersuchungsraum (siehe nachstehende Karte) befinden sich derzeit mehrere **strukturprägende Lebensmittelanbieter** (> 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), die Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment führen. Die vorgehaltene Verkaufsfläche dieser Anbieter in dieser Warengruppe beträgt – ohne den Vorhabenstandort selbst - insgesamt rund 16.000 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen der vorliegenden Wirkungsanalyse werden für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel die induzierten Umsatzumverteilungen errechnet und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit bewertet.

---

<sup>8</sup> IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2021

<sup>9</sup> inkl. Lebensmittelhandwerk; IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2021

<sup>10</sup> eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen der Stadt Saarbrücken sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2021)

## Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Ein Bestandteil dieser Untersuchung ist es, die sich durch eine mögliche Umverteilung der Umsätze (bedingt durch sich ändernde Kaufkraftströme) ergebenden Wirkungsgrade möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im projektrelevanten Auswirkungsbereich zu untersuchen. Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte **Gravitationsmodell**<sup>11</sup> kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt. Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, werden die potenziell durch das Vorhaben induzierten monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen ermittelt.

Zum Grundverständnis des Gravitationsmodells ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Warengruppe ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zugrunde gelegt.
- Mit dem potenziellen Marktzutritt des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsätze und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zu einander eine relative Veränderung erfahren.

**Eingangswerte** des Gravitationsmodells sind

- die vorhandenen untersuchungsrelevanten **Verkaufsflächenangebote** der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nach Anbietern / Standorten,
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m<sup>2</sup>) nach Sortimenten und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte,
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimente und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren,
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens** und
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Untersuchungsraum für die projektrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

<sup>11</sup> vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.



Die für eine Wirkungsanalyse notwendigen, konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert in die Analyse eingestellt. Die ermittelten potenziellen Umverteilungsquoten stellen eine wesentliche Beurteilungsgrundlage dar.

### **Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-)Wirkungen**

Grundsätzlich ist anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist bei der abschließenden Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen allein nicht ausreichend. Auch ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der betroffenen Standorte ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.<sup>12</sup>

Als weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen potenzieller Vorhaben sind daher abschließend für diejenigen Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die gewisse Schwellenwerte überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche schädliche Auswirkungen zu qualifizieren. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche bzw. Versorgungsstrukturen sowie die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtungen ein.

Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht. Eine **städtebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z. B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist<sup>13</sup> bzw. Ladenleerstände zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zu Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt.<sup>14</sup>

Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der **Funktionsstörung** eines zentralen Versorgungsbereiches als Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der

---

<sup>12</sup> vgl. OVG NRW – 10 D 148/04.NE, Urteil vom 28.12.2005 - „Centro-Urteil“

<sup>13</sup> vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m. w. N.

<sup>14</sup> vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725



Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann.<sup>15</sup>

Als Ergebnis wird das Vorhaben im Hinblick auf sein (positives wie negatives) Beeinträchtigungspotenzial – sowohl auf die im Untersuchungsraum liegenden zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die wohnortnahen Versorgungsstrukturen in der Landeshauptstadt Saarbrücken bewertet.

### **Potenzielle Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens**

Es ist davon auszugehen, dass durch das geplante Erweiterungsvorhabens bestehenden Standorten im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen. Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird der erwartete Vorhabenumsatz an den Untersuchungsstandorten umverteilt.

Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Dabei ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen. Je nach Angebotsstruktur und Rahmenbedingungen kann sowohl eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % für einen zentralen Versorgungsbereich oder Nahversorgungsstandort städtebaulich verträglich sein als auch eine Umsatzumverteilungsquote von weniger als 10 % für einen bestimmten Zentrenbereich oder Nahversorgungsstandort als städtebaulich unverträglich eingestuft werden<sup>16</sup>.

Relevante Auswirkungen sind demnach erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. **Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Gemeinde oder anderer Gemeinden nachhaltig verändert wird.** Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist<sup>17</sup>, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und **damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt**<sup>18</sup>.

<sup>15</sup> BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

<sup>16</sup> Zur Verdeutlichung ist z. B. auf die angespannte Konkurrenzsituation im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinzuweisen. Die Betriebe bewegen sich überwiegend an der Rentabilitätsschwelle. Lebensmittelvollsortimenter z. B. weisen Gewinnmargen von durchschnittlich rund 0 bis 1 % auf, so dass selbst Umsatzumverteilungsquoten von 5 % bereits zu Geschäftsaufgaben führen können.

<sup>17</sup> vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m. w. N.

<sup>18</sup> vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

Ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als

- **Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit**, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen **Versorgungsauftrag** generell oder **hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann**<sup>19</sup>.

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für den zentralen Versorgungsbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen **negative städtebauliche Auswirkungen** ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Lage im Stadtgefüge
- Struktur des zentralen Versorgungsbereiches
- Städtebauliche Qualität
- Qualität der Läden, des Straßenraumes
- Einzelhandelsdichte
- Magnetbetriebe

Den aufgezeigten Aspekten wird bei der Ermittlung der maximalen, städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglichen Vorhabendimensionierung Rechnung getragen. Daher und nicht zuletzt auch unter Berücksichtigung üblicher geringer Grenzrentabilitäten im Lebensmitteleinzelhandel wird für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ein Schwellenwert für Umsatzumverteilungen von bis zu 8 % definiert, der an (etablierten) Nahversorgungsstandorten in der Regel nicht überschritten werden sollte bzw. ab dieser Schwelle müssen die möglichen Folgewirkungen jeweils genau analysiert und bewertet werden. Eine Ausnahme stellen Auswirkungen auf Standorte in nicht integrierten Lagen dar, erhöhte Umsatzumverteilungen können hier in Kauf genommen werden, da diese Standorte kein „städtebauliches Schutzgut“ darstellen.

### Annahmen zur Umsatzherkunft

- Als **umverteilungsrelevantes Umsatzvolumen** wird im Folgenden der durch das Erweiterungsvorhaben **zu erwartende Mehr-Umsatz in dem Sortiment Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** berücksichtigt, da dieser für die Beurteilung möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Angebotsstandorte im Untersuchungsraum entscheidend ist.
- Umverteilungsrelevant sind die Mehr-Umsätze des Vorhabens, die auf der anteiligen Verkaufsfläche der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund **430 m<sup>2</sup>** generiert werden. Aufgrund der hohen Distanzempfindlichkeit der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist davon auszugehen, dass der überwiegende Anteil des potenziellen Vorhabenumsatzes innerhalb des Untersuchungsraums umverteilungswirksam ist. Dementsprechend

---

<sup>19</sup> BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

werden 100 % des zusätzlichen Vorhabenumsatzes bzw. rund 2 Mio. Euro in das Gravitationsmodell eingestellt.

### **Ergebnisse der Berechnungen – prognostizierte Umsatzumverteilungen – Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen**

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch die Erweiterung des Lebensmittelvollsortiments bereits bestehenden Standorten / Betrieben im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen.

Die errechneten Umsatzumverteilungen bewegen sich einem Spektrum von unter 2% bis unter 5% je Betrieb. Somit liegen diese Auswirkungen eindeutig nur im wettbewerblichen Bereich, so dass **ein Umschlagen diese absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen ist.**

## 5 Fazit

In der vorliegenden Wirkungsanalyse wird im Hinblick auf die Prüfkulisse des § 11 (3) BauNVO untersucht, ob die geplante Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters der Firma Edeka am Standort Saarbrücker Straße 114 (derzeitige Verkaufsfläche: rd. 1.500 qm) in der Landeshauptstadt Saarbrücken negative städtebauliche Auswirkungen auf Nahversorgungsstandorte im Untersuchungsraum hat. Der Vorhabenträger plant eine Gesamtverkaufsfläche von rund 2.000 m<sup>2</sup> für den Markt.

Zur Beurteilung des Vorhabens wird eine Gravitationsrechnung durchgeführt. Dabei wird der prognostizierte Mehr-Umsatz in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum, welcher Teilbereiche der Stadtteile Brebach und Güdingen sowie Bischisheim umfasst, umverteilt. Folgende Untersuchungsergebnisse sind festzuhalten:

- Bei der Bestimmung des potenziellen Umsatzes werden unter Berücksichtigung der örtlichen Situation, maximale Flächenproduktivitäten angenommen, um die potenziellen Umsatzumverteilungen im Sinne eines **realitätsnahen Worst Case** zu berechnen. Für das untersuchungsrelevante Sortiment wird eine Umverteilungsrechnung vorgenommen, dabei werden im Untersuchungsraum im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel rund **2 Mio. Euro** umverteilt.
- Die errechneten Umsatzumverteilungen liegen für alle Standorte jeweils unterhalb von 5%. **Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist somit nicht zu erwarten.**  
Zentrale Versorgungsbereiche befinden sich nicht innerhalb des Untersuchungsraums.
- Eine Kompatibilität mit den einschlägigen Zielen und Grundsätzen des LEP Saarland, Teilabschnitt „Siedlung“, dem **Konzentrationsgebot** (Ziel 42), dem **Kongruenzgebot** (Ziel 44), dem **Beeinträchtungsverbot** (Ziel 45), dem **Integrationsgebot** (Ziel 46) sowie den beiden Grundsätzen 48 (**Einbindung in das Netz des ÖPNV**) und 49 (**Empfehlung zur Erstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes**) ist gegeben.
- Das Vorhaben steht auch **im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken (Fortschreibung 2015)**. Der einschlägige Grundsatz zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment formuliert Ausnahmekriterien, bei deren Erfüllung Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden können. Die besonderen siedlungsräumlichen Gegebenheiten des Stadtteils Brebach sowie die bisher nicht umgesetzte Realisierung eines zentralen Versorgungsbereichs im Stadtteil (Brebacher Ohr) lassen eine „weitergehende“ Interpretation dieser Kriterien zu. Das Erweiterungsvorhaben dient danach auch in Zukunft der Nahversorgung. Gleichzeitig sind negative städtebauliche Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte nicht zu erwarten.

**Abschließend ist aus gutachterlicher Sicht festzuhalten, dass der geplanten Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelvollsortimenters Edeka an der Saarbrücker Straße in der geplanten Dimensionierung weder aus Sicht der landesplanerischen Ziele und Grundsätze noch aus städtebaulichen Aspekten etwas entgegensteht.**