

Beschlussvorlage
- öffentlicher Teil -



Beratungsfolge und Sitzungstermine

N 18.11.2015 Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt
Ö 10.12.2015 Stadtrat

Nahversorgungskonzept (2015)

1. Dem Nahversorgungskonzept für die Mittelstadt St. Ingbert –in Ergänzung zur Einzelhandelskonzeption 2009- des Planungsbüros Junker + Kruse, Markt 5, 44137 Dortmund, vom 24.11.2015 wird zugestimmt.
2. Das Konzept ist ein Instrument zur Steuerung der Nahversorgung und soll als zu berücksichtigendes städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch Verwendung finden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2009 in Auftrag zu geben.

Erläuterungen

Nahversorgungskonzept (2015)

Aufgrund einer Vielzahl von Anfragen zur Erweiterung oder zur Neuplanung von Einzelhandels-Standorten (im Wesentlichen Lebensmittel und Drogerieartikel) hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner Sitzung am 04.02.2015 die Beauftragung eines Nahversorgungskonzeptes für das gesamte Stadtgebiet beschlossen. Die Ausarbeitung, welche vom Planungsbüro Junker + Kruse aus Dortmund durchgeführt wurde, liegt nun vor (siehe Anlage). Aufbauend auf einer Analyse aller Nahversorgungsstandorte vor Ort wurden grundlegende übergeordnete Ziele zur weiteren Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in St. Ingbert formuliert. Vorrangiges Ziel dabei ist es, eine möglichst gute fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen zu garantieren und eine weitere Ansiedlung von dezentral gelegenen Standorten zu unterbinden.

Da im Bereich einiger bereits ansässiger Nahversorgungsstandorte keine Bebauungspläne existieren und somit die planungsrechtlichen Grundlagen zur Beschränkung der Verkaufsfläche oder des Sortimentes fehlen, sollte zeitnah über eine entsprechende Überplanung dieser Areale nachgedacht werden. Laut dem Beschluss, soll von der Möglichkeit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Gebrauch gemacht werden, das Nahversorgungskonzept als Grundlage für bauleitplanerische Entscheidungen heranzuziehen. Somit wird garantiert, dass die im Konzept enthaltenen Leitziele bei der zukünftigen Steuerung der Nahversorgung eingehalten werden.

Seitens der Gutachter wurde angeregt, das Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2009 grundlegend zu überarbeiten, da dies nicht mehr den aktuellen Standards entspricht. In dem Konzept fehlen elementar konzeptionelle Bausteine, wie beispielsweise Ziele, Leitbilder und klare Ansiedlungsregeln für den Einzelhandel. Ebenso sind im Konzept keine Begründungen zu Abgrenzungen der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche enthalten. Im Falle eines Rechtsstreits wäre das vorliegende Einzelhandelskonzept der Stadt somit anfechtbar.

Im Rahmen der Sitzung werden die Gutachter vom Büro Junker + Kruse die Ergebnisse des Nahversorgungskonzeptes präsentieren und die vorgenannte Problematik näher erläutern. Die schriftliche Ausarbeitung des Endberichtes wird zur Sitzung des Stadtrates vorgelegt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt, jetzt Stadtentwicklung, Umwelt und Werksausschuss, hat dem nachstehenden Beschlussvorschlag:

1. Das Nahversorgungskonzept wird, wie in der Anlage dargelegt, beschlossen. Das Konzept ist ein Instrument zur Steuerung der Nahversorgung und soll als zu berücksichtigendes städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch Verwendung finden.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2009 in Auftrag zu geben.

in seiner Sitzung am 18.11.2015 unter Berücksichtigung der Power-Point-Präsentation des Nahversorgungskonzeptes einstimmig zugestimmt.

Nachdem zwischenzeitlich der Entwurf des Nahversorgungskonzeptes vom 24.11.2015 vorliegt, wurde der vorstehende Beschlussvorschlag redaktionell angepasst.

Anlage

Nahversorgungskonzept (Entwurf)

Nahversorgungskonzept als Präsentation

NAHVERSORGUNGSKONZEPT FÜR DIE MITTELSTADT ST. INGBERT

IN ERGÄNZUNG ZUR
EINZELHANDELSKONZEPTION

SZYMON SMOLANA
STEFAN KRUSE

AUSSCHUSSSITZUNG
AM 18. NOVEMBER 2015



- 1 Anlass der Untersuchung
- 2 Analyseergebnisse
- 3 Perspektiven
- 4 Konzeptbausteine
- 5 Vorhaben

1 Anlass der Untersuchung

FUNKTION DES EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTE

– Warum ein Nahversorgungskonzept für die Stadt St. Ingbert –

□ Interessensausgleich

(Einzel-)betriebswirtschaftliche Interessen und gesamtstädtisch orientierte Ziele und Entwicklungsvorstellungen divergieren häufig, dies kann eine positive Weiterentwicklung der Stadt und im Speziellen der Einzelhandelsstruktur hemmen.

□ Investitionssicherheit

Für den bestehenden Einzelhandel – den Investoren von gestern sowie den heutigen Investoren – dem Bestand von morgen.

□ Planungssicherheit

Für zukunftsweisende Stadtentwicklungsentscheidungen stellen die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes eine wichtige Basis dar.

□ Rechtssicherheit

Für alte und neue Investoren ebenso wie zur zukünftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung („Ansiedlung und Abwehr“).

Fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Aussagen unterstützen gemeinschaftlich getragene Planungen und Entscheidungen zum Wohle der zukünftigen Einzelhandels- und Stadtentwicklung.

ANLASS DER ERGÄNZENDEN UNTERSUCHUNG

– **Veränderte Rahmenbedingungen und verschiedene zu bewertende Vorhaben** –

- **Neue bundesrechtliche Vorgaben** (u. a. Novellierung BauGB)

 - **Verschiedene Urteile** (u. a. zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche)

 - **Veränderte Rahmenbedingungen auf Angebots- und Nachfrageseite**
(u. a. durch Schlecker-Insolvenz, Einwohnerentwicklung, veränderte Kaufkraftkennziffern)

 - **aktuelle Bewertungsgrundlage für verschiedene Vorhaben im Stadtgebiet**
 - Beurteilung / Überprüfung der zentralen Versorgungsbereiche
 - Erweiterungsabsichten Lebensmittelvollsortimenter und -discountern
 - wiederkehrende Ansiedlungsanfragen für Standorte außerhalb der Zentren
 - Entwicklungsperspektiven für zentrale Versorgungsbereiche
- **Überprüfung der Konzeptbausteine und vorhabenbezogene Empfehlungen**

2 Analyseergebnisse

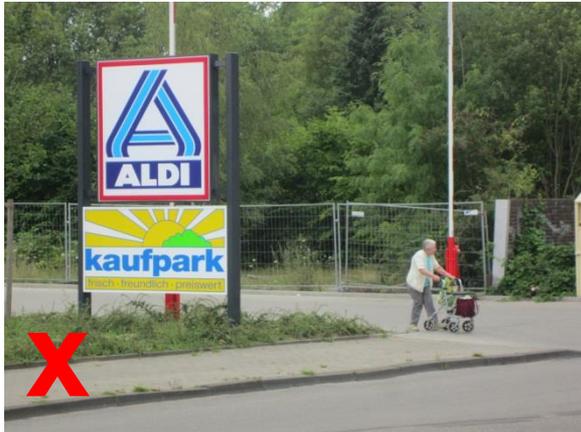
VORBEMERKUNGEN

- Definition Nahversorgung -

- Nahversorgung bzw. wohnungsnahe Grundversorgung ist die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden sollen.
- Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Kommune ist insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel.
- Bei der Analyse / Bewertung der Nahversorgungssituation werden sowohl
 - quantitative (Verkaufsflächengröße, Mantelbevölkerung) als auch
 - strukturelle (Betriebstypenmix) sowie
 - räumliche Aspekte (Erreichbarkeit der Betriebe) untersucht.

VORBEMERKUNGEN

- Definition Nahversorgung -



Quelle: Eigene Aufnahmen

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

NAHVERSORGUNGSKONZEPT FÜR DIE MITTELSTADT ST. INGBERT

11 von 118 in Zusammenstellung

ARBEITSKREIS AM 18. NOVEMBER 2015

VORBEMERKUNGEN

– Erhebungssystematik –

Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste der Stadt St. Ingbert aus dem EHK 2009

CIMA-Warengruppe	Sortimente ⁶	WZ-Nummern	Nahversorgungsrelevante Sortimente
Lebensmittel- und Reformwaren	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (<i>auch Reformwaren</i>)	47.2	x
Gesundheits- und Körperpflege	Apotheken (<i>Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel</i>)	47.73.0	x
	Drogerieartikel (<i>ohne Feinchemikalien, Saaten- u. Pflanzenschutzmittel</i>)	47.75	x
restlicher kurzfristiger Bedarf	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	47.62.1	x
	Blumen, Pflanzen und Sämereien (<i>nur Schnittblumen, kleinere Pflanzen und Trockenblumen</i>)	47.76.1	x

Quelle: CIMA

„Übertragung“ auf die Junker + Kruse Erhebungssystematik

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Apothekenwaren (*pharmazeutische Artikel*)*

Backwaren / Konditoreiwaren

Drogeriewaren / Körperpflegeartikel*
(*inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel*)

Fleisch- und Metzgereiwaren

Getränke

Nahrungs- und Genussmittel

Schnittblumen

Zeitungen / Zeitschriften

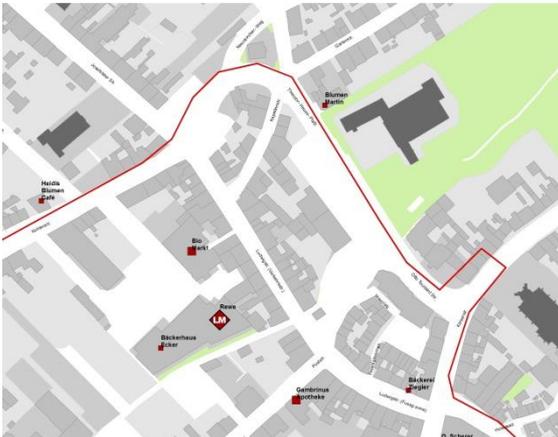
* *zusammengefasst als Warengruppe Gesundheit- und Körperpflege (ohne Kosmetik- und Parfümerieartikel)*

VORBEMERKUNGEN

– Lagedefinition von Einzelhandelsbetrieben –

zentraler Bereich

- Konzentration zentrenbedeutender Funktionen
- Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, Verwaltung etc.)
- Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus
- städtebauliche Einheit
- *Beispiel: Innenstadt ZVB*



städtebaulich integrierte Lage

- funktional und städtebaulich integrierter Einzelstandort außerhalb zentraler Bereiche
- Lage innerhalb des Siedlungsgefüges; direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld an **mindestens zwei Seiten** von zusammenhängenden Wohnsiedlungen geprägt
- *Beispiel: Edeka an der Gartenstraße*



städtebaulich nicht integrierte Lage

- Einzelstandort der in keinem räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung steht
- autokundenorientierte Standorte, oftmals in Gewerbe- und Industriegebieten oder entlang Ausfallstraßen
- *Beispiel: Gewerbegebiet an der Industriestraße*



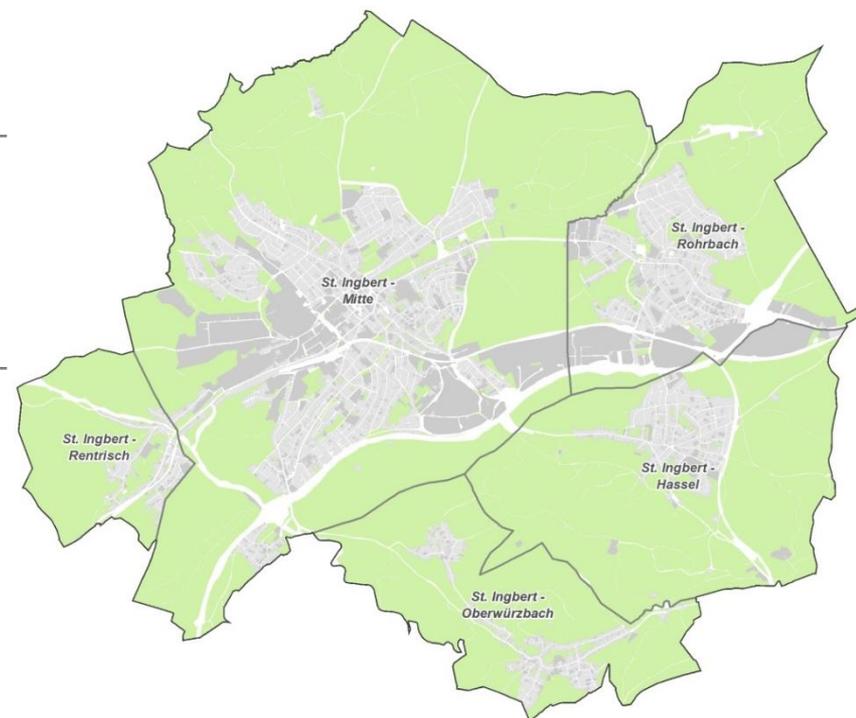
EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT IN ST. INGBERT

– Warengruppenspezifisches Kaufkraftpotenzial –

- Bevölkerung: rd. 36.000 Einwohner (2014)
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (nach IFH 2015): 102, 97

Warengruppe	Pro-Kopf-Kaufkraft in Euro	Absolut in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk)	2.367	85,3
Gesundheits- u. Körperpflegeartikel (inkl. Parfümeriewaren / Kosmetikartikel)	379	13,7

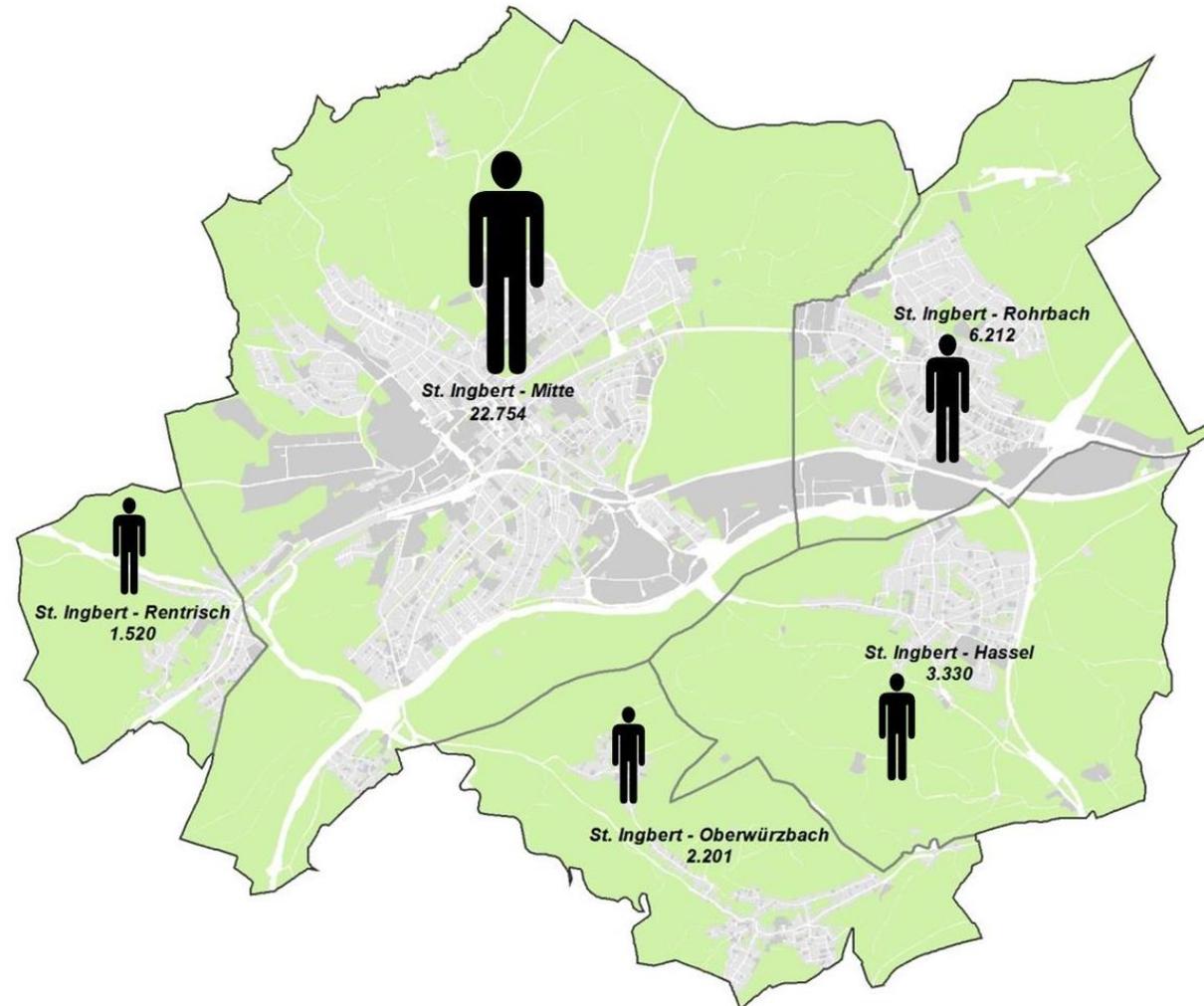
Quelle: IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln 2015, eigene Berechnung



EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT IN ST. INGBERT

- Einwohnerpotenzial -

- Bevölkerung: rd. 36.000 Einwohner (2014)
- Rückläufige Einwohnerzahl in den letzten Jahren (2000: rd. 40.000, rd. - 10 %)
- BV-Prognose bis **2020** Rückgang um weitere -7 % (bezogen auf das Basisjahr 2014)*
- Eingemeindete Stadtteile Rentrisch, Oberwürzbach und Hassel deutlich von der Kernstadt getrennt
- Teilweise sehr geringes EW-Potenzial in diesen Stadtteilen
- Siedlungsstruktur deutlich von zahlreichen Gewerbe- und Industriegebieten geprägt



*Quelle: Bevölkerungsprognose aus isoplan-Marktforschung (2006): Städtebauliches Entwicklungskonzept Mittelstadt St. Ingbert

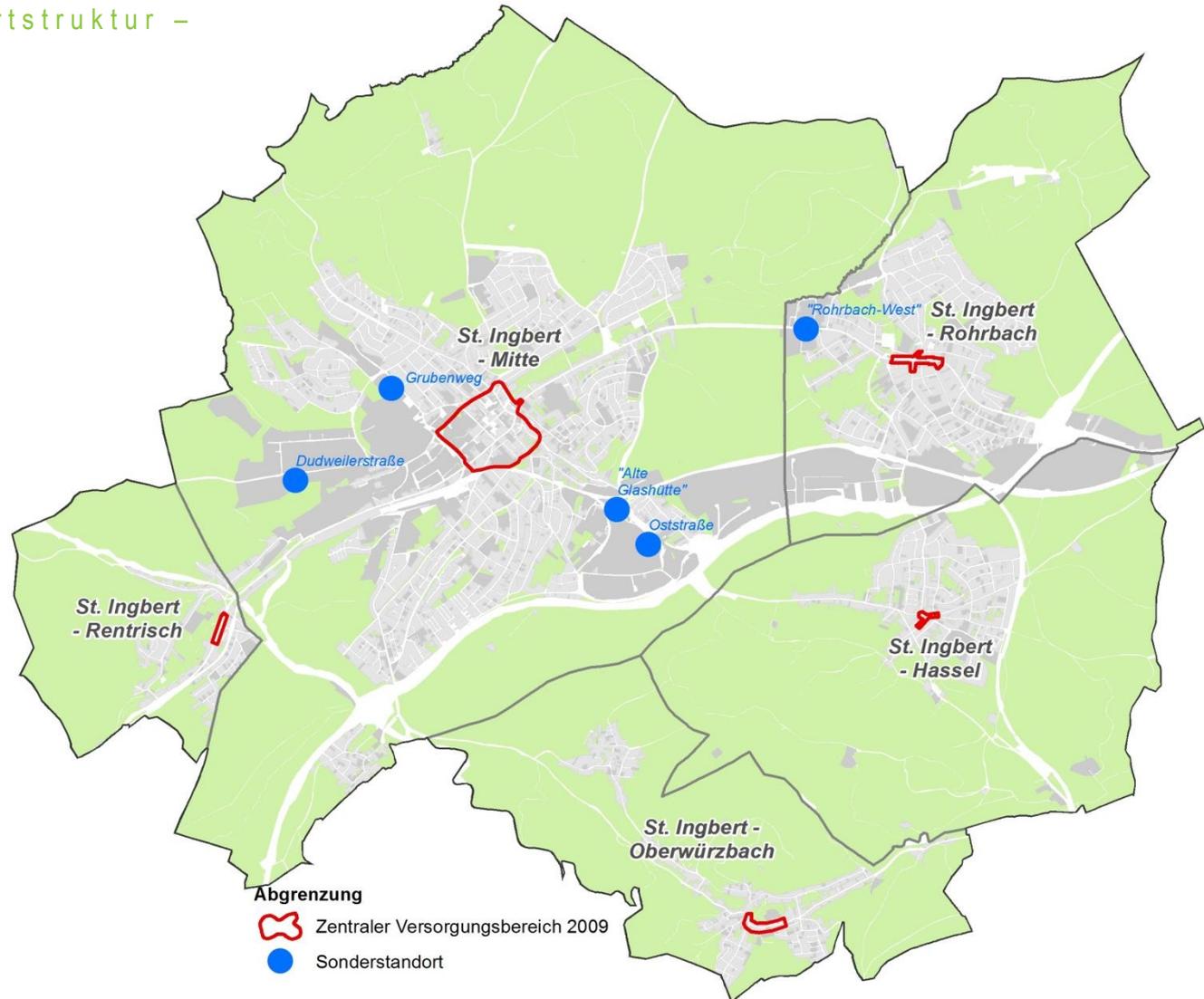
Quelle: Eigene Darstellung, EW Zahlen Stadt St. Ingbert (31.12.2014)

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

DERZEITIGE ZENTRENSTRUKTUR GEMÄß EHK 2009

- Zentren- und Standortstruktur -

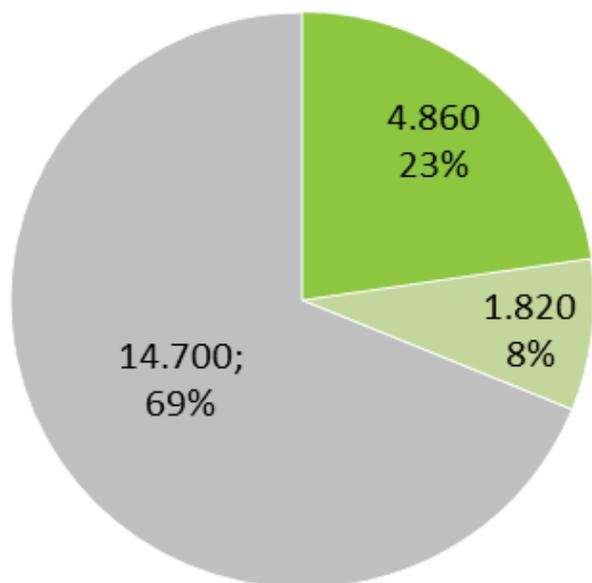
- Insgesamt fünf ausgewiesene zentrale Versorgungsbereiche
- Hauptzentrum Innenstadt sowie 4 weitere Zentren
- Zahlreiche großformatige Sonderstandorte
- Überprüfung und Bewertung der vorhandenen zentralen Bereiche im Rahmen des NVK
- Funktionszuweisung sowie Abschätzung der Entwicklungsperspektiven unter Berücksichtigung der relevanten Planungen



NAHVERSORGUNGSRELEVANTES ANGEBOT*

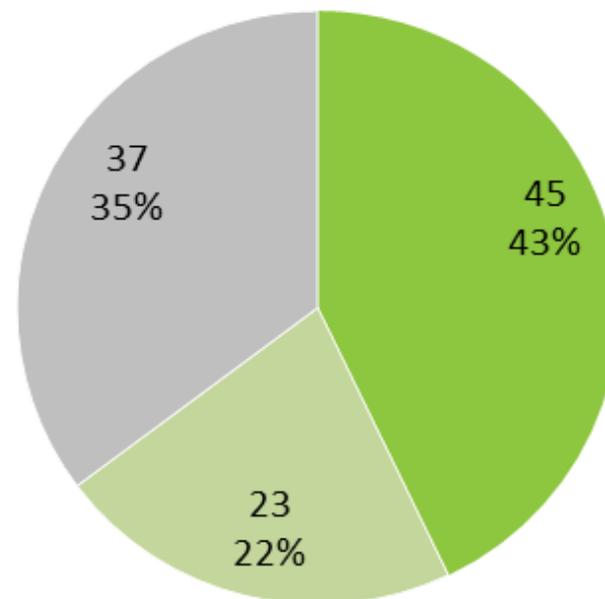
- differenziert nach Lagen -

Verteilung der Verkaufsfläche



Gesamtverkaufsfläche rd. 21.400 m²

Verteilung der Betriebe



Anzahl der Betriebe: 105

■ ZVBs ■ Integrierte Lage ■ Nicht integrierte Lage

* Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege
 Quelle: Einzelhandelserhebung St. Ingbert, Juli 2015;

ANGEBOTSSTANDORTE

- Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel -

Strukturprägende Betriebe nach Lage

Zentraler Bereich

S Supermarkt (>800 - 1.499 qm)

Integrierte Lage

S Supermarkt (400 - 800 qm)

Nicht integrierte Lage

SB-Warenhaus (ab 5.000 qm)

Verbrauchermarkt (1.500 - 4.999 qm)

S Supermarkt (>800 - 1.499 qm)

D Lebensmitteldiscounter (> 800 qm)

D Lebensmitteldiscounter (bis 800 qm)

Grundversorgung

Lebensmittelmarkt (200 - 399 qm)

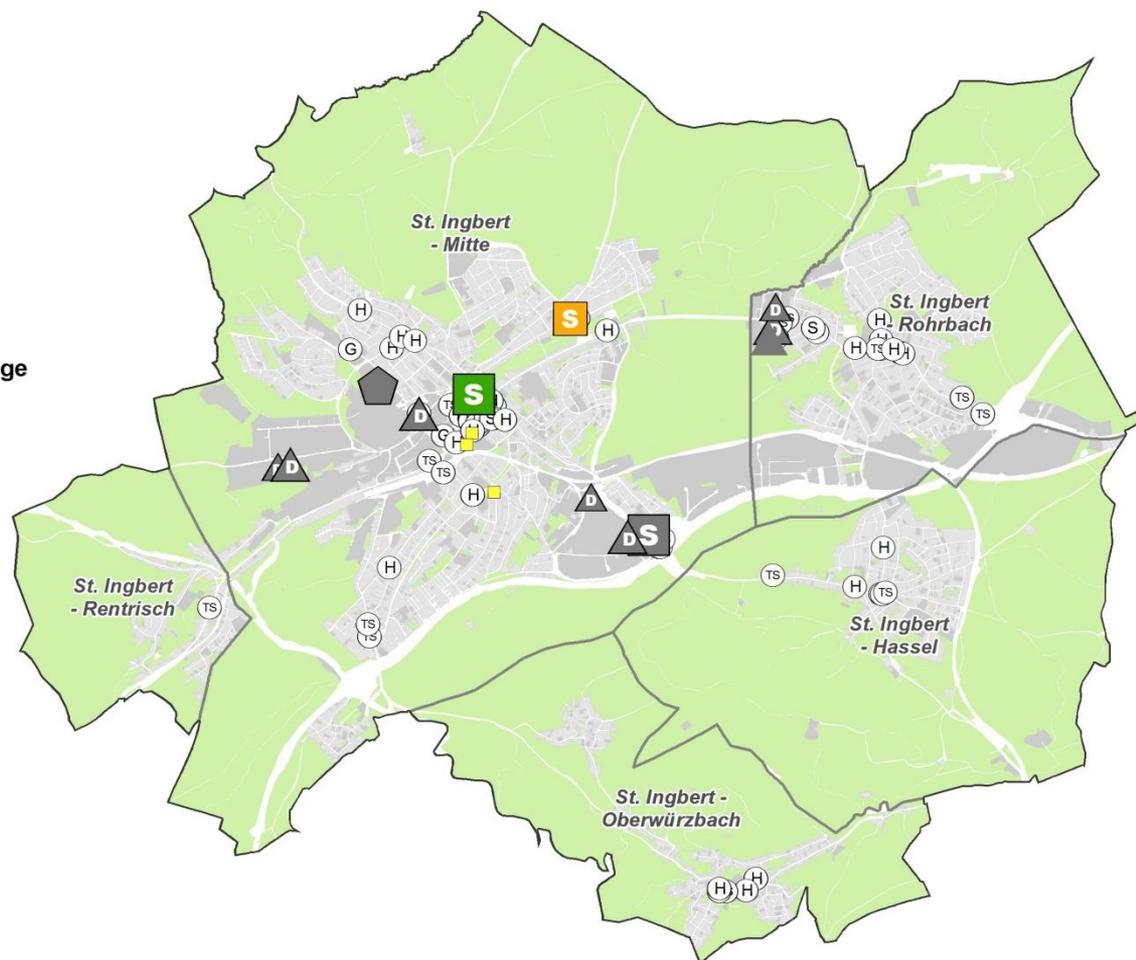
Lebensmittelladen (< 200 qm)

Getränkemarkt

Lebensmittelhandwerk

Kiosk / Tankstellenshop

Sonstiger Lebensmittelanbieter



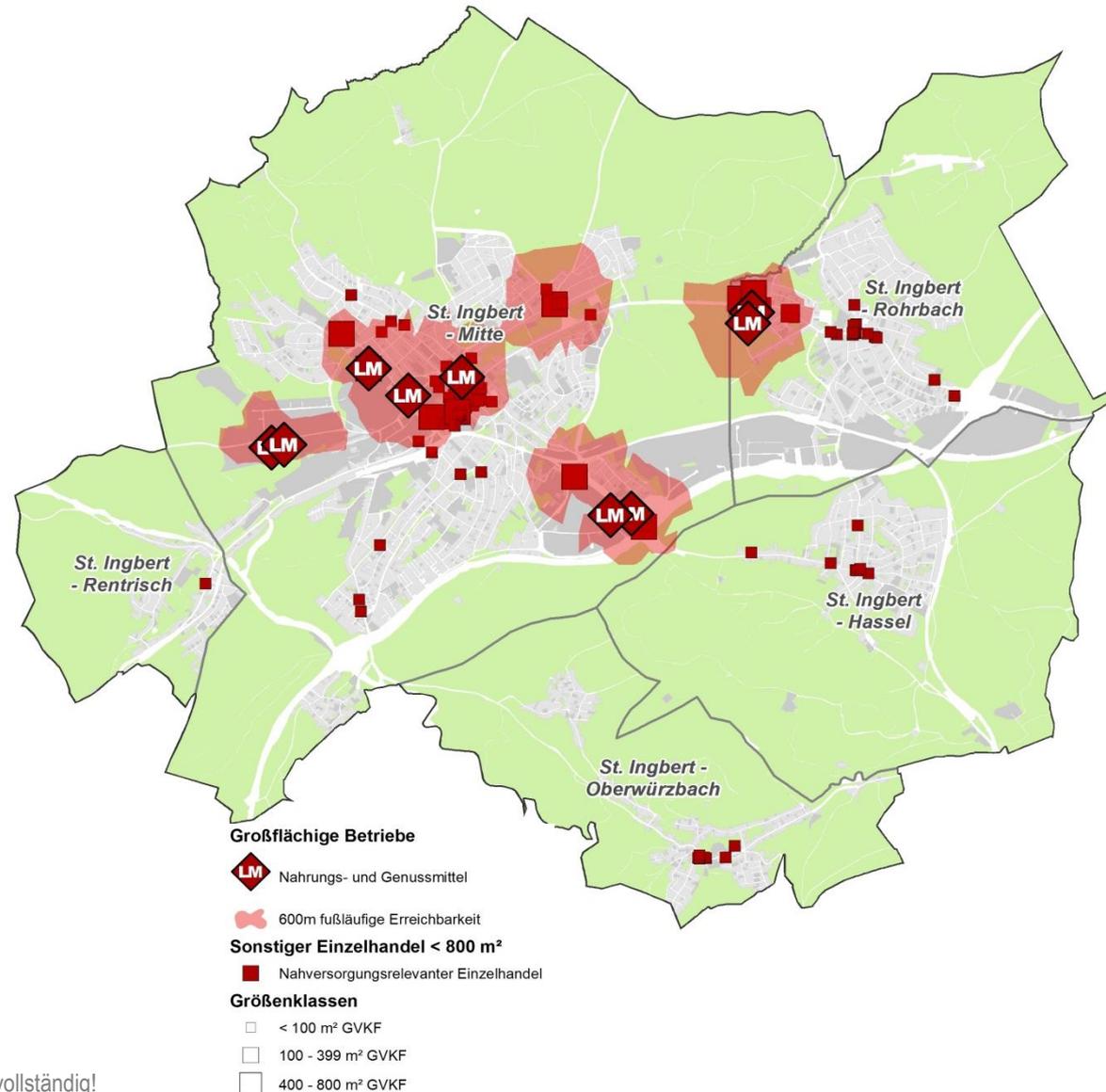
0 1 2
Kilometer

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

NAHVERSORGUNGSSITUATION

- räumliche Angebotssituation -

- Mitte**
 großflächige räumliche Abdeckung, z.T. durch Standortagglomerationen mehrfache Überlappungen der Isodistanzen, Versorgungslückensüdlich der Bahnlinie
- Rohrbach**
 nur teilweise räumliche Abdeckung durch Isodistanzen im Bereich der Industriestraße, hier werden lediglich sehr wenige EW versorgt, insgesamt deutliche Versorgungslücken im Stadtteil
- Rentrisch**
 vollständige Unterversorgung, kein strukturprägendes Angebot
- Hassel**
 vollständige Unterversorgung, kein strukturprägendes Angebot
- Oberwürzbach**
 vollständige Unterversorgung, kein strukturprägendes Angebot



Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

NAHVERSORGUNGSSITUATION

– gesamtstädtische Angebotssituation im Bereich NuG –

- Insgesamt rd. **16.800 m² GVK** im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** mit einem geschätzten **Umsatz von rd. 96 Mio. Euro** bei einer warengruppenspezifischen Kaufkraft von rd. 85 Mio. Euro in St. Ingbert (rd. 36.000 EW)
- Das Angebot verteilt sich auf insgesamt **12 strukturprägende Anbieter** (Lidl (3x), Aldi (3x), Edeka (2x), Rewe (2x), Netto, Kaufland) und wird ergänzt durch u. a. Getränkemärkte sowie kleinere Lebensmittelbetriebe
- Bezogen auf die VKF im Bereich NuG ist eine leichte **Discounterlastigkeit** ablesbar
- **Zentralität** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 1,1



NAHVERSORGUNGSSITUATION

– gesamtstädtische Angebotssituation im Bereich Gesundheit und Körperpflege –

- **5 größere Anbieter** (dm (4x) sowie Rossmann)
- Insgesamt rd. **4.600 m² GVK im Bereich Gesundheit und Körperpflege** mit einem geschätzten **Umsatz von rd. 31 Mio. Euro** bei einer warengruppenspezifischen Kaufkraft von rd. 14 Mio. Euro in St. Ingbert (rd. 36.000 EW)
- Darüber hinaus spürbares **Randsortimentangebot** in den größeren Lebensmittelbetrieben
- **Räumlich:** Fokussierung auf **Standortagglomerationen**, 2 größere Anbieter in der Innenstadt (Rossmann und dm)
- **Zentralität** im Bereich Gesundheit und Körperpflege von rd. 2,3



ÜBERPRÜFUNG DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE

- räumliche Angebotssituation -

▪ Stadtteilzentren Hassel / Rentrisch / Oberwürzbach aus dem EHK 2009

rudimentäres Angebot in allen Bedarfsstufen, im nahversorgungsrelevanten Bereich i. d. R. Betriebe des Lebensmittelhandwerks, keine strukturprägenden Anbieter, wenige Dichte und Verkaufsfläche (nur rd. 400 m² im gesamten nahversorgungsrelevanten Bereich in allen drei Stadtteilzentren), dazu vereinzelte Leerstände

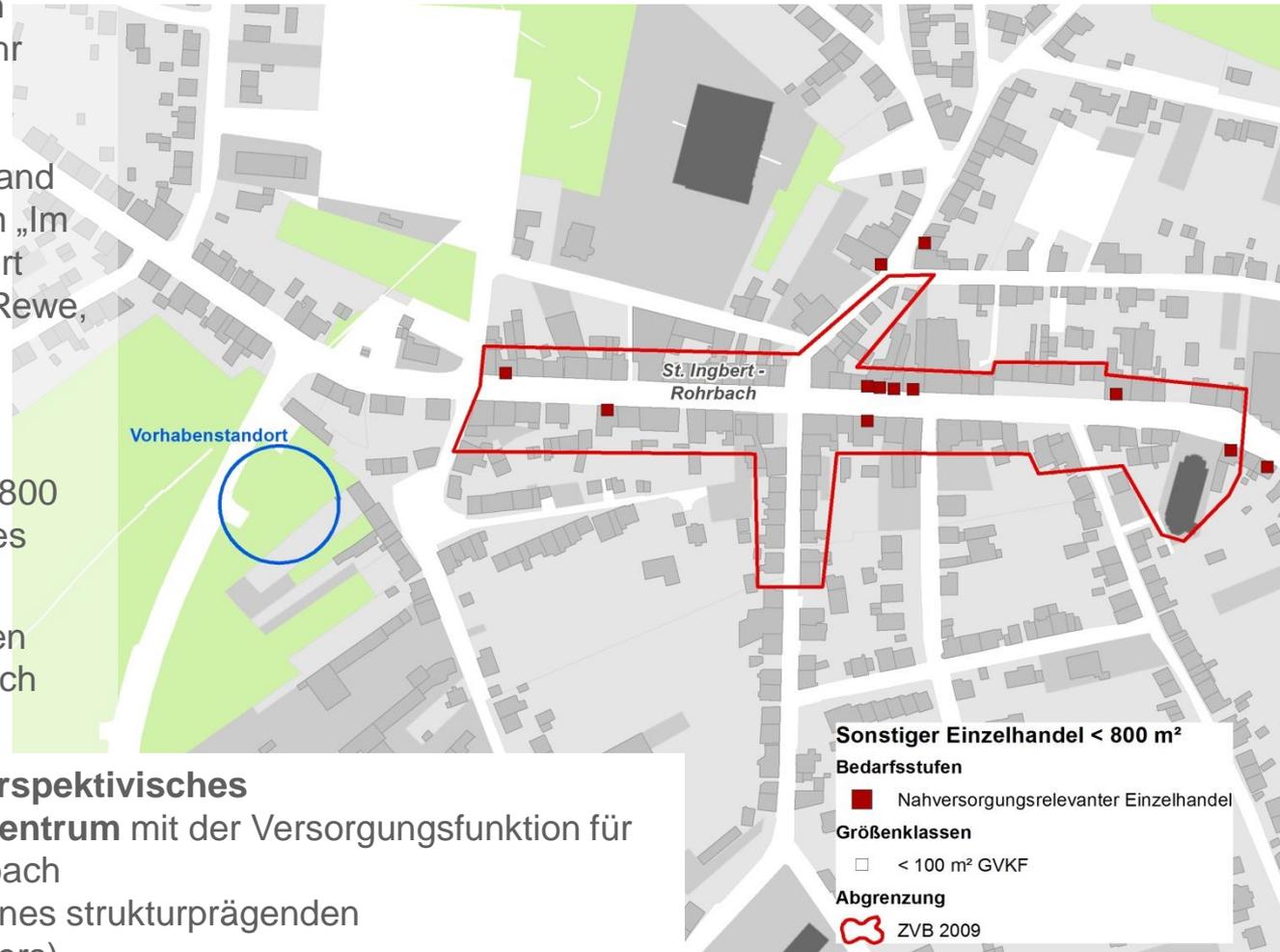
➔ Weitergehende Ausweisung als zentrale Versorgungsbereiche aufgrund der Angebotsausstattung derzeit nicht möglich, eingeschränkte Entwicklungsperspektiven durch ein geringes Einwohnerpotenzial



ÜBERPRÜFUNG DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE

- Stadtteilzentrum Rohrbach -

- Im Vergleich zu den anderen Stadtteilzentren deutlich mehr Angebot (rd. 400 m²), Ansiedlungsanfrage eines Lebensmittelbetriebes am Rand des ZVBs im Straßenbereich „Im Stegbruch“, Angebotsstandort „Industriestraße“ (Lidl, Aldi, Rewe, DM) sorgt für starke Konkurrenzsituation
- Ansiedlungsanfrage eines Lebensmittelmarktes mit rd. 800 m² GVKF zur Entwicklung des Zentrums
- Erweiterungen der derzeitigen Abgrenzung im diesen Bereich



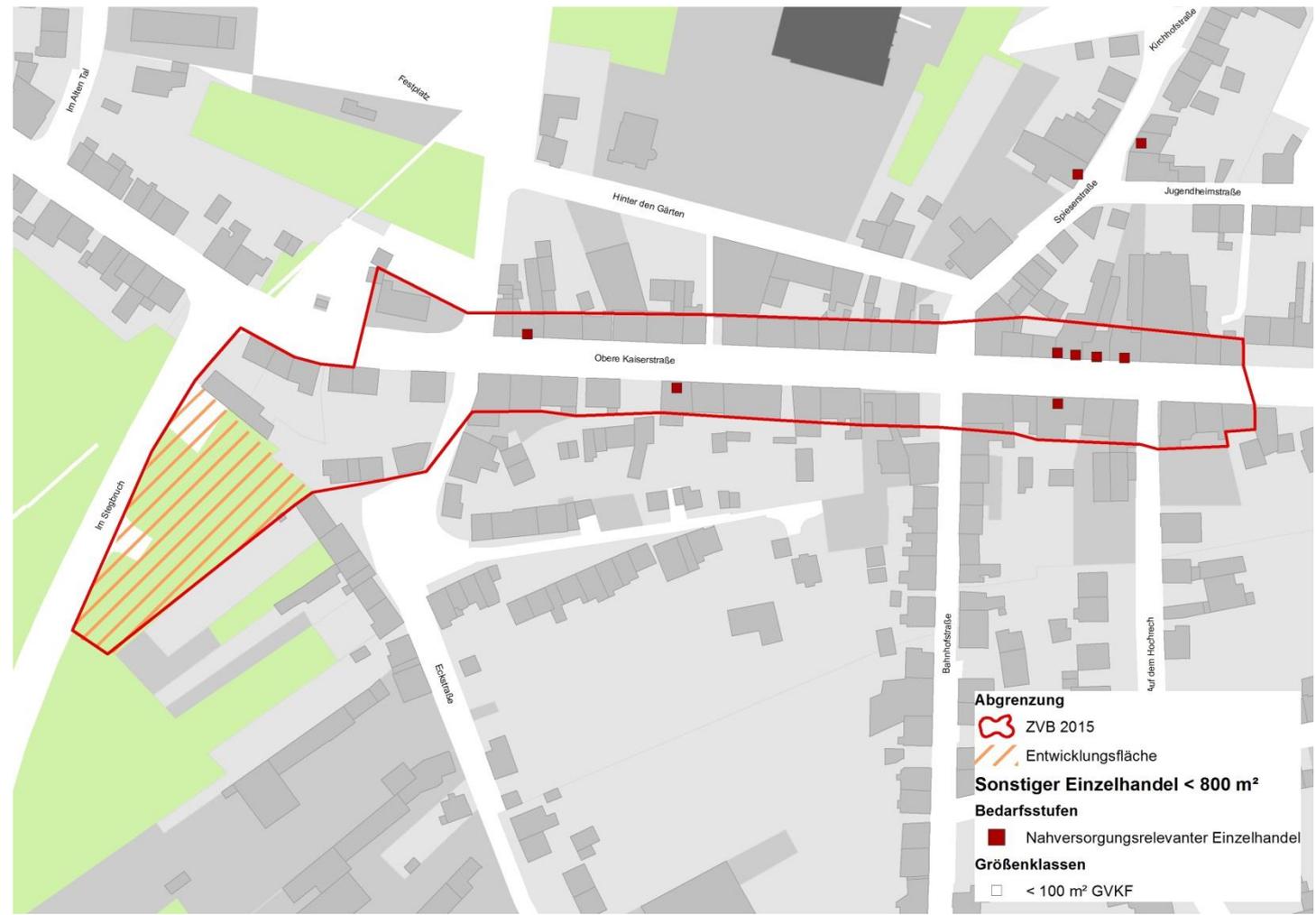
Ausweisung als **perspektivisches Nahversorgungszentrum** mit der Versorgungsfunktion für den Stadtteil Rohrbach (Ziel: Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters)



ÜBERPRÜFUNG DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE

- Perspektivisches Nahversorgungszentrum Rohrbach - Abgrenzungsvorschlag -

Ausweisung des Bereiches als perspektivisches Nahversorgungszentrum

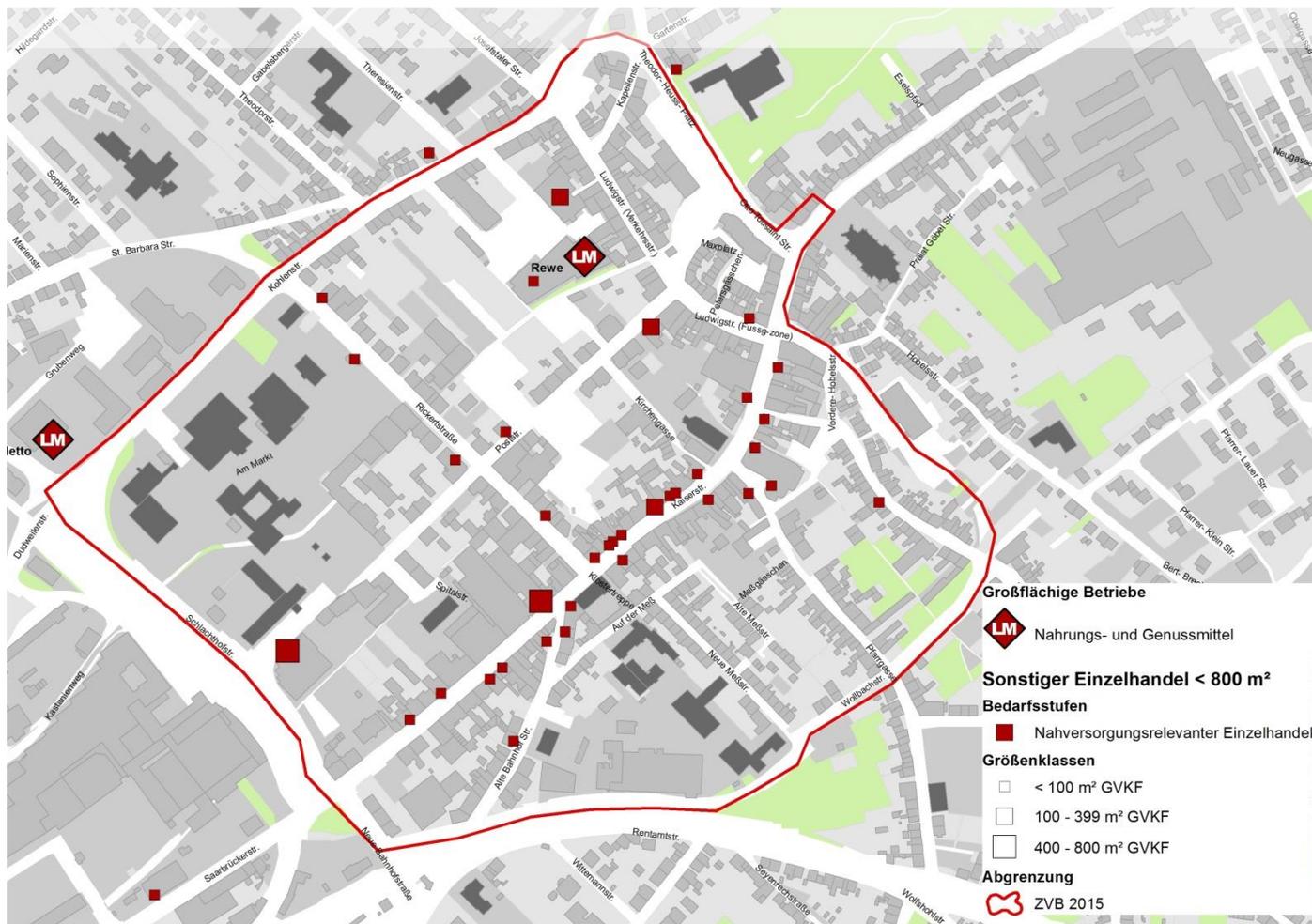


Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

ÜBERPRÜFUNG DER ZENTRALEN VERSORGBEREICHE

- räumliche Angebotssituation -

ZVB Innenstadt St. Ingbert



Quelle: Einzelhandelserhebung St. Ingbert, Juli 2015

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

NAHVERSORGENSKONZEPT FÜR DIE MITTELSTADT ST. INGBERT

25 von 118 in Zusammenstellung

ARBEITSKREIS AM 18. NOVEMBER 2015



ÜBERPRÜFUNG DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE

- räumliche Angebotssituation -

- **ZVB Innenstadt St. Ingbert**
vollständiges Angebot in allen nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Rewe als großflächiger Supermarkt sichert die Nahversorgung im Zentrum
- zusätzliches Angebot durch kleinere Lebensmittelbetriebe (insbesondere des Lebensmittelhandwerks), dm und Rossmann als prägende Betriebe in der Warengruppe Gesundheit- und Körperpflege
- Räumliche Angebotskonzentration im nahversorgungsrelevanten Bereich entlang der Kaiserstraße sowie Bereich der Fußgängerzone
- In den Randbereichen spürbares Abnehmen der EH-Dichte, einige Leerstände, teilweise durch Dienstleister geprägt



Zukünftige Versorgungsfunktion als **Hauptgeschäftszentrum** mit einer **stadtweiten Versorgungsaufgabe**



NAHVERSORGUNGSRELEVANTES ANGEBOT

- Zusammenfassung -

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität (2015)
Nahrungs- und Genussmittel	16.820	96,2	85,3	1,13
Gesundheits- u. Körperpflegeartikel	4.590	30,7	13,7	2,25

- **Insgesamt** eine quantitative gute Versorgungsqualität in beiden Hauptwarengruppen
- Im **Vergleich** zu anderen Städten dieser Größenordnung* in Bezug auf die VKF pro EW leicht überdurchschnittliche Angebotsausstattung (NuG: 0,44 m² / Gesundheit- und Körperpflege 0,08 m²)
- **Deutliche räumliche Fokussierung** des Bestandes auf die **Kernstadt** sowie auf **Standortagglomerationen** an städtebaulich nicht integrierten Sonderstandorten
- Nur **zwei strukturprägende Lebensmittelanbieter** in zentralen oder integrierten Lagen
- **Discountlastiges Angebot** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel
- Es ist eine **ungenügende fußläufige Nahversorgung** in weiten Teilen des Stadtgebietes vorhanden
- Der überwiegende Teil der Stadt ist derzeit **räumlich unterversorgt** und zu 100 % auf **andere Verkehrsmittel** angewiesen

Quelle: Einzelhandelserhebung St. Ingbert, Juli 2015

* Junker + Kruse Datenbank Städteklasse 25.000 bis 50.000 Einwohner

3 Perspektiven

ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNGSSPIELRÄUME IN ST. INGBERT

- Prämissen -

- Unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion St. Ingberts als Mittelzentrum ist eine weitere Entwicklung / Optimierung der Nahversorgungssituation möglich und notwendig
- **Entwicklungsspielräume** ergeben sich für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte im Sinne einer **räumlichen Verbesserung** der Angebotssituation

- Einzelhandelsansiedlungen / -erweiterungen sind u.a. sinnvoll, wenn....
 - ... sie die Nahversorgungssituation in St. Ingbert sichern und verbessern
 - ...sie **zentrale Versorgungsbereiche** sichern, stärken und **entwickeln**
 - ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich wünschenswerten Standorten beitragen (Synergien)
 - ...die **wohnnah Grundversorgung verbessert** / gesichert wird
 - ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen

ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNGSSPIELRÄUME IN ST. INGBERT

- Prämissen -

d.h. Vorhaben müssen weiterhin im Detail nach

- Art (Betriebsform und -konzept?)
- Lage (Standort im Stadt- und Zentrenkontext?) und
- Umfang (gemäß zugedachter Versorgungsfunktion?)

geprüft werden!



Entwicklung eines **Kriterienkataloges** und Formulierung eines **Grundsatzes** für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe als Ergänzung zum bestehenden EHK der St. Ingbert unter Beachtung der aktuellen Rechtsprechung.

4 Konzeptbausteine

ÜBERGEORDNETE ZIELE DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG

- Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel -

- Aufgrund der derzeitigen räumlichen Struktur der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe in St. Ingbert geht zukünftig in erster Linie darum, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und zu profilieren, die **Nahversorgung zu entwickeln** sowie ergänzende Einzelhandelsstandorte zentrenverträglich weiterzuentwickeln.
- Folgende **übergeordnete Ziele** sind zur Verbesserung der Nahversorgung sind daher sinnvoll:
 - Sicherung und **Entwicklung** eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur
 - Sicherung und **Stärkung** einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte
 - **Entwicklung** einer möglichst **flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung** im Stadtgebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte

STANDORTSTRUKTUR – NAHVERSORGUNGSRELEVANTE BETRIEBE

– Zentrenhierarchie und Standortstruktur 2015 –

„Sonderstandorte“ des Einzelhandels

in städtebaulich nicht integrierten Lagen

zentrenverträgliche
Sicherung und Gestaltung
von Sondergebieten für
(großflächigen)
Einzelhandel mit
nicht-zentrenrelevanten
Angeboten

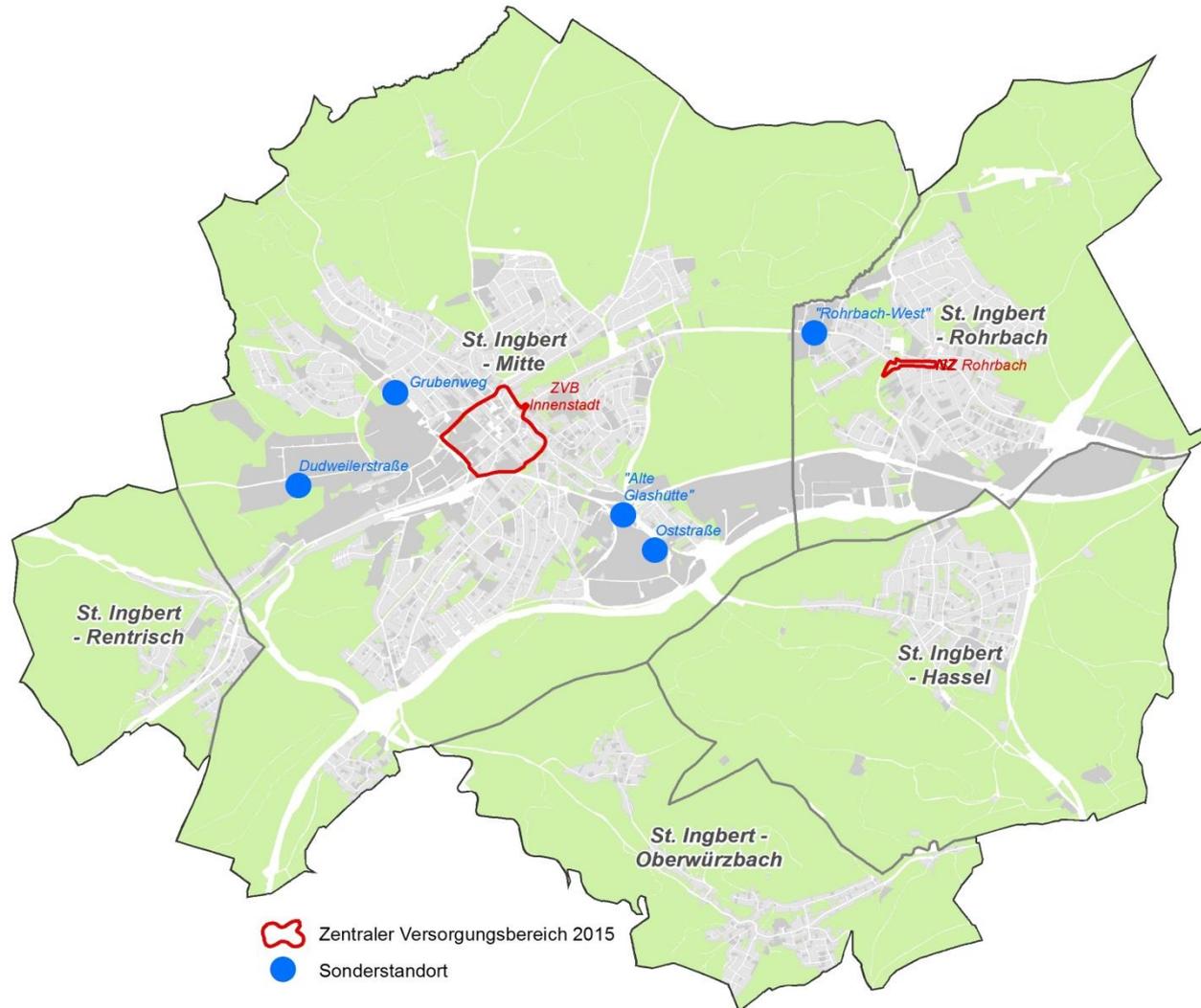


Schützenswerte zentrale
Versorgungsbereiche i. S. v.
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB
§ 2 (2) BauGB
§ 9 (2a) BauGB und
§ 34 (3) BauGB sowie
§ 11 (3) BauNVO

Schützenswerte wohnortnahe
Grundversorgung

STANDORTSTRUKTUR

- Zentrenhierarchie und Standortstruktur 2015 -



SOLITÄRE NAHVERSORGUNGS- UND SONSTIGE GRUNDVERSORGUNGSSTANDORTE

- Standortstruktur -

Sicherung und Ausbau einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Zentren und ergänzende **solitäre Nahversorgungsstandorte**

ausnahmsweise zulässig: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel, der der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dient und keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hat

Kriterien

- städtebaulich integrierte Lage in Wohnsiedlungsbereichen
- Einwohnerzahl im fußläufigen Einzugsbereich, fußläufige **Erreichbarkeit**

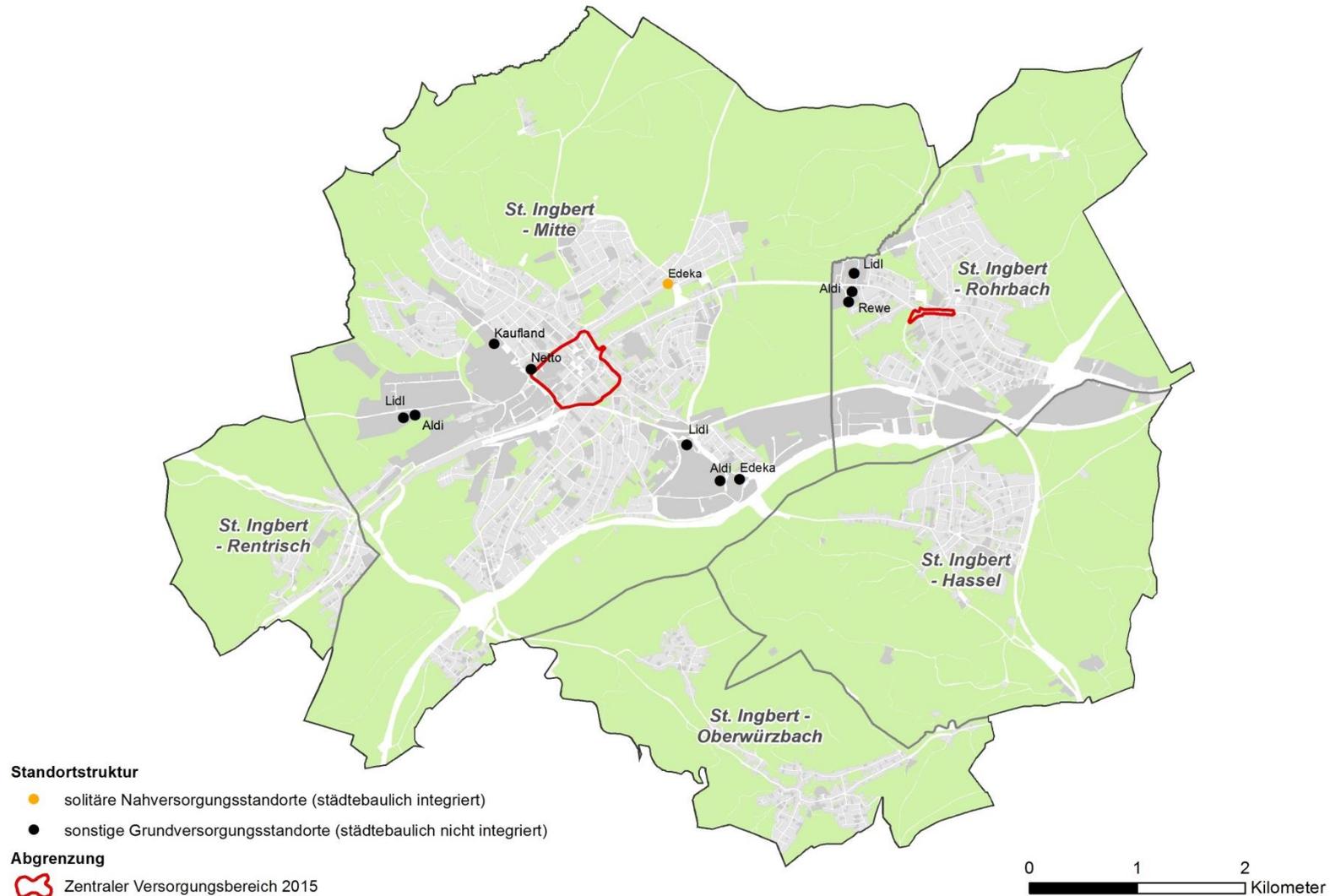
bei Neuansiedlungen/ Erweiterungen

- bestehende Angebotssituation im Umfeld; quantitative oder räumliche Angebotsdefizite?
- Lage/ Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen?

davon zu unterscheiden

- **sonstige Grundversorgungsstandorte** des Lebensmitteleinzelhandels in städtebaulich nicht integrierter Lage

SOLITÄRE NAHVERSORGUNGS- UND SONSTIGE GRUNDVERSORGUNGSSTANDORTE



Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

ANSIEDLUNGSREGEL NVK ST. INGBERT

– Betriebe mit Nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment –

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig nur noch im **Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt (Hauptzentrum)** sowie im **perspektivischen Nahversorgungszentrum Rohrbach** – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – ausnahmsweise auch zur wohnortnahen Nahversorgung an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in den Siedlungsbereichen realisiert.

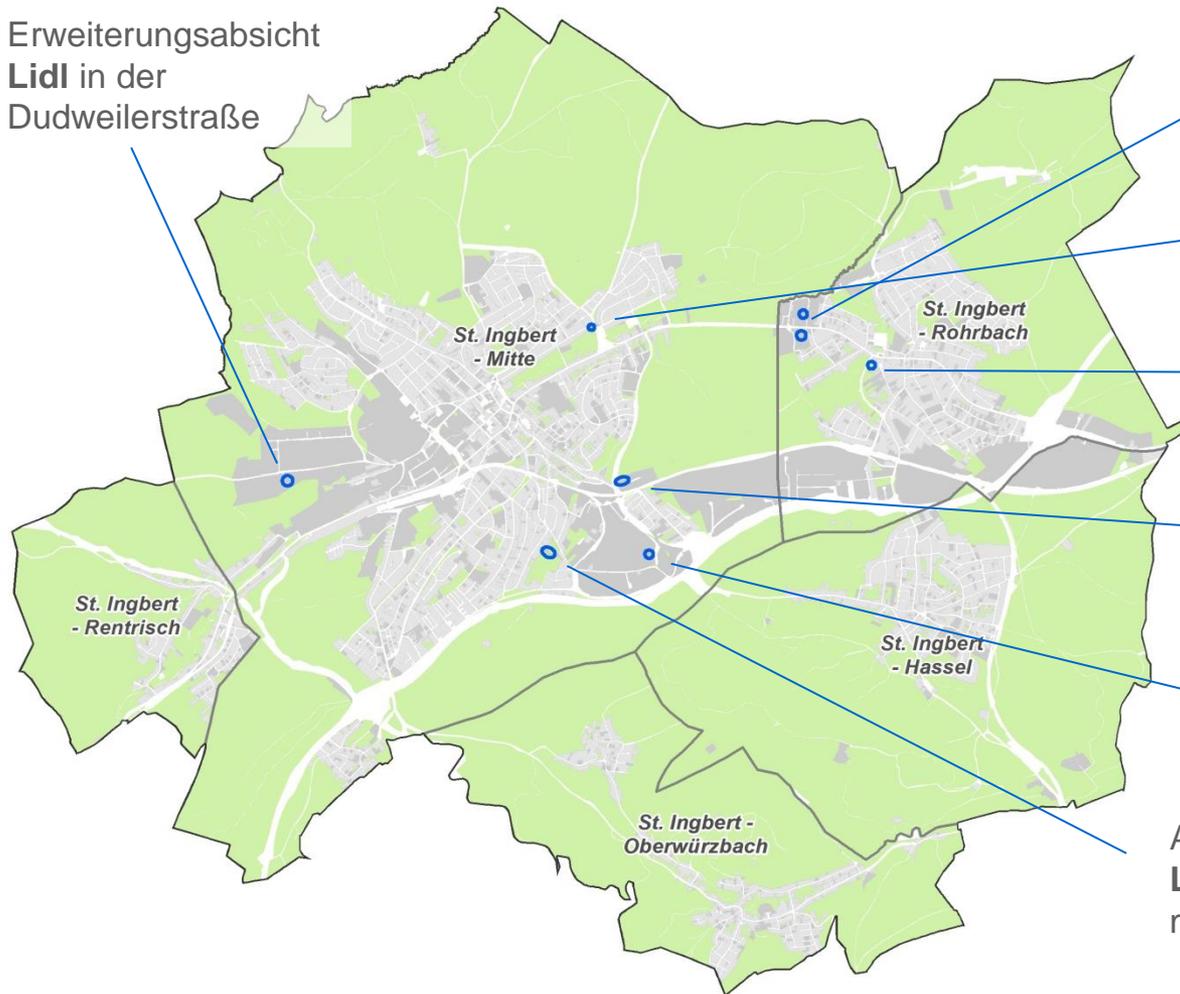
- Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Die Dimensionierung eines Betriebes soll sich an der jeweiligen **Versorgungsfunktion** des zentralen Versorgungsbereichs orientieren.
- Einzelhandelsbetriebe können außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in **städtebaulich integrierten Lagen** (z. B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) möglich sein, wenn sie...
 - überwiegend der **Nahversorgung** der im Umfeld lebenden Bevölkerung dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet (innerhalb der Kernstadt (Stadtteil Mitte) in der Regel das fußläufig erreichbare Wohnumfeld, außerhalb der Kernstadt ist das Versorgungsgebiet der jeweilige Stadtteil) nicht übersteigt, städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche **integriert** sind,
 - auch **fußläufig** für möglichst viele Menschen **erreichbar** sind (i. d. R. 600 m-Distanz)
 - und somit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.
- Keine Neuansiedlung / Erweiterungen von Betrieben über die bestehende Baugenehmigung hinaus, die obige Kriterien nicht erfüllen.

5 Vorhaben

ANSIEDLUNGS- UND ERWEITERUNGSVORHABEN

- Überblick Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben -

Erweiterungsabsicht
Lidl in der
Dudweilerstraße



Erweiterungsabsichten **Lidl**
und **Aldi** im Bereich der
Industriestraße / Obere
Kaiserstraße

Erweiterungsabsicht **Edeka**
im Bereich der Gartenstraße

Neuvorhaben Netto /
Edeka mit rd. 800 m² GVKF

Neueröffnung eines
Fachmarktzentrums
u. a. mit Edeka und Lidl

Erweiterungsabsicht **Aldi**
an der Oststraße

Ansiedlung eines neuen
Lebensmittelmarktes
mit rd. 800 m² GVKF

ANSIEDLUNGS- UND ERWEITERUNGSVORHABEN

– Betriebe mit Nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment –

Quelle: Einzelhandelserhebung St. Ingbert, Juli 2015; Angaben zur den Vorhaben Stadt St. Ingbert

Anbieter	Straße	Lage	Bestandsfläche in m ² (gerundet)	Erweiterung / Neubau GVKF in m ²	Delta VKF NuG (gerundet, ca. Angabe)
Aldi	Oststraße	nicht integrierte Lage	900	1.240	300
Aldi	Obere Kaiserstraße	nicht integrierte Lage	900	1.200	200
Lidl	Dudweilerstraße	nicht integrierte Lage	800	1.300	400
Lidl	Industriestraße	nicht integrierte Lage	800	1.300	400
Edeka Mühlwald	Gartenstraße	Integrierte Lage	600	1.500	400
Netto o. Edeka	Im Stegbruch	Integrierte Lage	-	800	630 - 700
Nahversorger	Winnweg	Integrierte Lage	-	800	650
Fachmarktzentrum	Bereich Oststraße	nicht integrierte Lage	-	4.400	3.000

- Bekundete Erweiterungsabsichten von 5 bestehenden Anbietern sowie 3 weitere Neuansiedlungen (u. a. auch ein Fachmarktzentrum)
- Erweiterung der NuG-Fläche bei bestehenden Lebensmittelanbietern um rd. 1.800 m²
- Geplanter FMZ-Standort u. a. mit Edeka und Lidl mit insgesamt rd. 3.000 m² VKF im NuG-Bereich

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

ANSIEDLUNGS- UND ERWEITERUNGSVORHABEN

– Betriebe mit Nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment –

- **Einschätzung** der Vorhaben und Erweiterungsvorhaben in verschiedenen **Szenarien**
- **Ermittlung** einer neuen gesamtstädtischen Zentralität zur Einschätzung möglicher Auswirkungen auf bestehende Anbieter und die Versorgungssituation im Stadtgebiet
- **Bewertung** der Neuvorhaben insbesondere unter dem Aspekt der Verbesserung der **fußläufigen Versorgungssituation**

Szenario	Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben	Komptabilität im Sinne des NVK
Szenario I	Alle Erweiterungen und Ansiedlungsvorhaben werden in der geplanten Größenordnung realisiert (inkl. FMZ)	Nicht kompatibel
Szenario II	Alle Erweiterungen und Ansiedlungsvorhaben werden in der geplanten Größenordnung realisiert (ohne FMZ)	Nicht kompatibel
Szenario III	Alle Erweiterungen und Ansiedlungsvorhaben im Sinne der Kriterien des Grundsatzes werden realisiert	Kompatibel

EINORDNUNG DER VORHABEN

– Betriebe mit Nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment –

Szenario	Umsatz Plus in Mio. Euro	Umsatz Gesamt in Mio. Euro	Zentralität NuG -neu-
I	36,4	132,6	1,56
II	20,2	116,5	1,37
III*	9,3	105,6	1,24

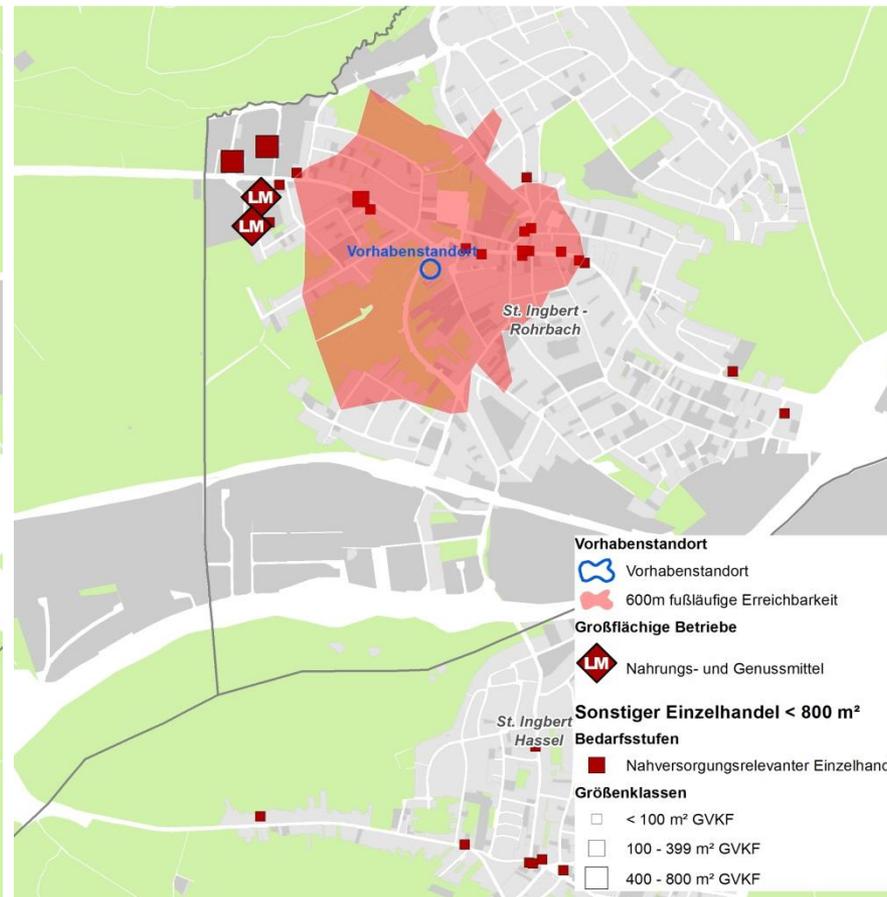
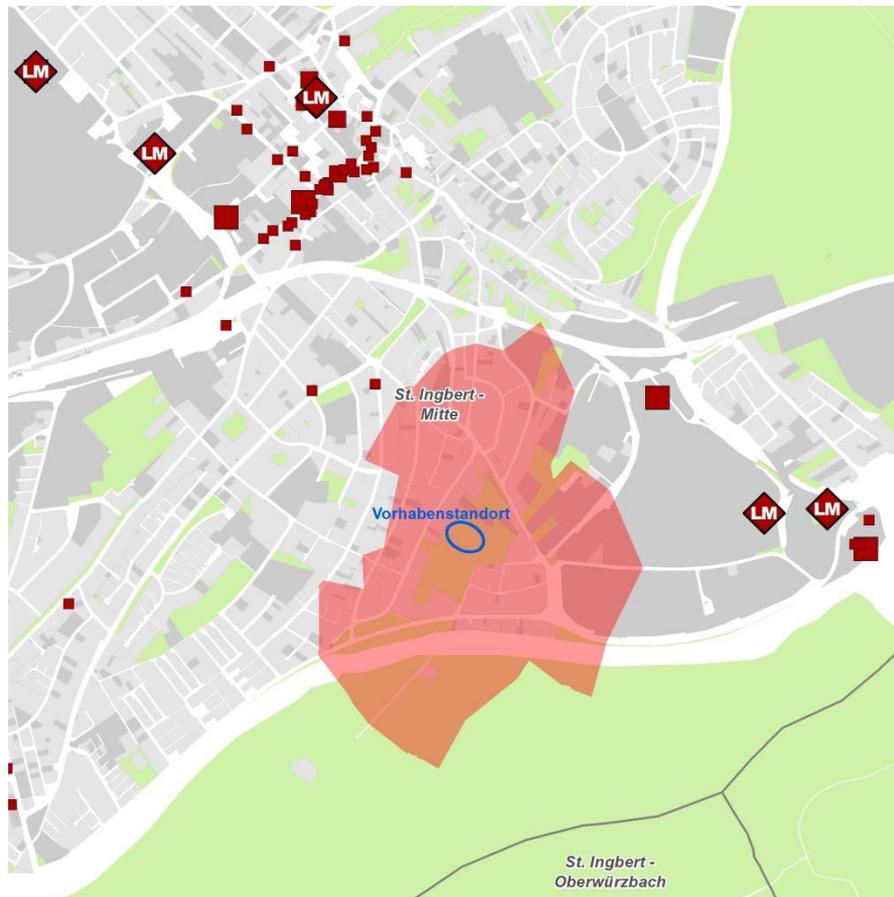
Quelle: Einzelhandelserhebung St. Ingbert, Juli 2015; eigene Erfahrungswerte; * Annahme: Ansiedlung von 2 Supermärkten mit rd. 800 m² Gesamtverkaufsfläche



In allen drei Szenarien wird die derzeitige Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von derzeit 1,13 teilweise deutlich gesteigert. Insbesondere die ermittelten Umsätze für die Szenarien I und II können in der Folge zur deutlichen Umsatzumverteilungen sowie zu ruinösen Wettbewerb führen. Nur für das im Sinne der Nahversorgungskonzept kompatible Szenario können großflächige Geschäftsaufgaben in St. Ingbert perspektivisch ausgeschlossen werden. Dabei wird in diesem Szenario die Nahversorgungssituation deutlich verbessert.

EINORDNUNG DER VORHABEN AM WINNWEG UND IM STEGBRUCH

– Betriebe mit Nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment –



Quelle: Einzelhandelserhebung St. Ingbert, Juli 2015

- Vorhabenstandort**
- Vorhabenstandort
 - 600m fußläufige Erreichbarkeit
- Großflächige Betriebe**
- Nahrungs- und Genussmittel
- Sonstiger Einzelhandel < 800 m²**
- Bedarfsstufen**
- Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel
- Größenklassen**
- < 100 m² GVKF
 - 100 - 399 m² GVKF
 - 400 - 800 m² GVKF

Beide Ansiedlungsvorhaben sind kompatibel mit dem St. Ingberter Nahversorgungskonzept und tragen dazu bei die fußläufige Nahversorgung in den Stadtteilen Mitte und Rohrbach zu verbessern.

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Nahversorgungskonzept für die Mittelstadt Stadt St. Ingbert – in Ergänzung zur Einzelhandelskonzeption 2009 –

Im Auftrag der Stadt St. Ingbert

– Entwurf –

Stefan Kruse
Szymon Smolana

Unter Mitarbeit von
Charlotte Kreckel



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

Entwurfsstand: 24. November 2015

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.

1	Anlass und Zielsetzung der Untersuchung.....	6
2	Methodische Vorgehensweise und Aufbau der Untersuchung	8
3	Nachfrageseitige Rahmenbedingungen	15
4	Aktuelle Grundversorgungssituation in St. Ingbert.....	19
4.1	Eckdaten des untersuchungsrelevanten Einzelhandels in St. Ingbert	19
4.2	Struktur und räumliche Verteilung des nahversorgungsrelevanten Angebots.....	21
5	Entwicklungsperspektiven des nahversorgungs- relevanten Einzelhandels in St. Ingbert.....	26
6	Konzeptionelle Bausteine zur Steuerung der wohnnahen Grundversorgung in St. Ingbert.....	29
6.1	Fortschreibung der Zielsetzung zur Einzelhandels- entwicklung in St. Ingbert	29
6.2	Zentrale Versorgungsbereiche in St. Ingbert	31
6.3	Sonderstandorte in St. Ingbert.....	39
6.4	Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells	41
6.5	Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung in St. Ingbert	46
6.6	Steuerungsgrundsatz / Ansiedlungsregel für Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	52
7	Bewertung von Planvorhaben	56
7.1	Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters Lidl am Sonderstandort Dudweilerstraße	56
7.2	Erweiterung des bestehenden Supermarktes Edeka an der Gartenstraße	57
7.3	Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters Aldi am Sonderstandort Oststraße.....	58
7.4	Erweiterung der bestehenden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl am Sonderstandort Rohrbach-West.....	59
7.5	Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Betriebes am Winnweg.....	60
7.6	Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Fachmarktzentrums an der Oststraße	62
7.7	Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Betriebes im perspektivischen Nahversorgungszentrum Rohrbach	63

8	Anhang	65
8.1	Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe.....	67

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Die Stadt St. Ingbert verfügt über ein gesamtstädtisches Einzelhandelsentwicklungskonzept, das von der CIMA Beratung + Management GmbH 2009 erarbeitet und von dem Stadtrat der Stadt St. Ingbert als Einzelhandelskonzeption im Jahr 2010 beschlossen wurde.

Dieses Entwicklungskonzept dient Stadtverwaltung und Politik der Stadt St. Ingbert zum einen als Bewertungsgrundlage für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen und stellt zum anderen eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt St. Ingbert dar.

Dazu formuliert die Einzelhandelskonzeption einige Ziele der Einzelhandelssteuerung und -entwicklung. Sie entfaltet jedoch keine Rechtswirkung. Verbindlich umgesetzt werden können die formulierten Ziele somit erst im Rahmen von Bebauungsplänen, in denen entsprechende Aussagen zum Umgang mit dem Einzelhandel in dem jeweiligen Plangebiet getroffen werden. Hierzu können in Einzelfällen bewertende Aussagen zu absatzwirtschaftlichen oder städtebaulichen Auswirkungen bzw. der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Verkaufsflächengrößen von Vorhaben im Rahmen von Einzelfallprüfungen erforderlich sein, da sich – so die Erfahrung in vielen anderen Kommunen im Bundesgebiet – die auftretenden Fragen im Zusammenhang mit den konkret örtlichen Situationen nicht immer zweifelsfrei und eindeutig aus den gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten ableiten lassen. Eine vertiefende Analyse und Bewertung kann somit die gewünschte Planungs- und Rechtssicherheit deutlich erhöhen. So auch im vorliegenden Fall.

Konkreter Anlass für die vorliegende Untersuchung sind verschiedene Standorte im Stadtgebiet für die mögliche Entwicklungsabsichten und -optionen formuliert wurden. Zum einen beabsichtigt die Fa. Aldi Süd und die Fa. Lidl an mehreren Standorten im Stadtgebiet die vorhandenen Märkte zum Teil deutlich zu erweitern. Zudem wird für mehrere neue Standorte die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Angeboten (z. B. im Bereich des Winnwegs) angefragt. Darüber hinaus werden auch mögliche Entwicklungsoptionen für eine Fläche im räumlichen Kontext zu dem zentralen Versorgungsbereich „Rohrbach“ im gleichnamigen Stadtteil diskutiert. Für den oben bereits genannten Standort im räumlichen Kontext des zentralen Versorgungsbereiches „Rohrbach“ sind somit die Entwicklungsperspektiven zu prüfen. Auch ist in räumlicher Nähe zur St. Ingberter Innenstadt die Eröffnung eines neuen Fachmarktzentums mit zahlreichen nahversorgungsrelevanten Anbietern angedacht.

Diese Vorhaben / Entwicklungsoptionen sollen jedoch nicht nur als Einzelfälle separat bewertet werden, sondern müssen aus Sicht der Stadt St. Ingbert auch in einem – insbesondere räumlichen – Gesamtzusammenhang betrachtet werden, um die möglichst flächendeckende, verbrauchernahe Grundversorgung durch die Überdimensionierung einzelner Standorte nicht zu gefährden.

Aus diesen nachvollziehbaren Gründen hat die Stadt St. Ingbert das Planungsbüro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung mit der Erarbeitung eines Nahversorgungskonzepts in Ergänzung zur Einzelhandelskonzeption für die Stadt St. Ingbert beauftragt. Die vorliegende gutachterliche

Untersuchung trifft vertiefende Aussagen dazu, wie groß weitere Nahversorgungsbausteine an verschiedenen, potenziellen Entwicklungsstandorten im Stadtgebiet von St. Ingbert sein können, um das Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung in der Stadt nicht zu gefährden. Ebenso wird bewertet, welche jeweiligen Teilbereiche der Stadt einzelnen Versorgungsstandorten als Versorgungsgebiet zugeordnet werden können, um Aussagen zu wirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächengrößen unter Berücksichtigung der räumlichen Standortstruktur ableiten zu können. Diese Prüfkulisse orientiert sich vor allem auch an den Inhalten des § 11 (3) Baunutzungsverordnung, der sowohl zentrale Versorgungsbereiche als auch die verbrauchernahe Versorgung einzelner Standorte zum Gegenstand hat.

2 Methodische Vorgehensweise und Aufbau der Untersuchung

Die vorliegende Untersuchung umfasst zunächst eine Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis (Kap. 3 und 4) sowie eine Neubewertung der daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in St. Ingbert (Kap. 5). Darauf aufbauend werden die im Jahr 2009 formulierten konzeptionellen Bausteine der Einzelhandelskonzeption in Bezug auf den Baustein Nahversorgung kritisch geprüft und – soweit notwendig – überarbeitet bzw. aufbauend auf der aktuellen Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex auch entwickelt (Kap. 7), so dass abschließend die aktuell diskutierten Planvorhaben in St. Ingbert hinsichtlich ihrer Kompatibilität mit diesem Nahversorgungskonzept in Ergänzung zur bestehenden Einzelhandelskonzeption sowie ihrer absatzwirtschaftlichen wie städtebaulichen Auswirkungen eingeordnet und bewertet werden können (Kapitel 8).

Angebotsseitige Datenbasis

Zur Analyse der Angebotssituation wurde im Juli 2015 eine flächendeckende **Vollerhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestandes** in der Stadt St. Ingbert durchgeführt. Sie basiert auf einer flächendeckenden Begehung des Stadtgebiets bei gleichzeitiger lasergestützter Bestandsaufnahme und Kartierung der Einzelhandelsbetriebe¹. Im Rahmen der Erhebung wurde die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten aufgenommen. Weiterhin wurde durch eine Kartierung die räumliche Verortung und Lagezuordnung vorgenommen.

Somit liegt eine valide primärstatistische Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage vor, die neben dem Kernsortiment der Einzelhandelsbetriebe auch relevante Nebensortimente umfasst. Die sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen erfolgt auf Basis eines entsprechenden Erhebungsschlüssels, wovon folgende Sortimentsgruppen als nahversorgungsrelevant im Sinne der Einzelhandelskonzeption der Stadt St. Ingbert aus dem Jahr 2009 gelten²:

¹ Wenn eine Erhebung mittels lasergestützter Flächenerfassungsgeräte nicht erlaubt wurde, ist die Verkaufsfläche abgeschritten bzw. geschätzt worden.

² Die aus der Einzelhandelskonzeption 2009 (vgl. dazu auch: CIMA Beratung + Management GmbH (2009): Einzelhandelskonzeption für die Stadt St. Ingbert. Stuttgart. S. 116.) definierten nahversorgungsrelevanten Sortimente wurden in die sortimentspezifische Erhebungssystematik von Junker + Kruse eingeordnet.

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe		
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	<u>Nahrungs- und Genussmittel</u> , dazu zählen Backwaren (wenn keine Bäckerei), Feinkost, Fisch, Fleisch (wenn keine Metzgerei), Getränke (in Lebensmittelläden, Tankstelle, Kiosk), Kaffee, Obst und Gemüse, sonstige Lebensmittel, Süßwaren, Tabakwaren, Tee, Wein / Sekt / Spirituosen
	Backwaren / Konditoreiwaren	<u>Backwaren / Konditoreiwaren</u> in Bäckereien
	Fleischwaren	<u>Fleisch- und Metzgereiwaren</u> in Metzgereien
	Getränke	<u>Getränke</u> inkl. Wein/Sekt/Spirituosen im Getränkemarkt
Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen	<u>Schnittblumen</u> (exkl. Topf- und Zimmerpflanzen)
Gesundheit und Körperpflege	Apotheke	<u>Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)</u>
	Drogeriewaren	<u>Drogeriewaren / Körperpflegeartikel</u> (inkl. Wasch-, Putz-, Pflege- und Reinigungsmittel)
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Zeitungen / Zeitschriften	<u>Zeitungen / Zeitschriften</u>

Quelle: eigene Zusammenstellung

Im Sinne der vorliegenden Untersuchung soll es vor allem darum gehen, mögliche Potenzialflächen für Entwicklungen von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelseinrichtungen hinsichtlich der grundsätzlichen Eignung des jeweiligen Standorts insbesondere auch in Bezug auf eine der Versorgungsfunktion entsprechende Größenordnung zu bewerten. Diesbezüglich sind vor allem die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit und Körperpflege von unternehmensrelevantem Interesse, da es allein hier um die mögliche Ansiedlung / Erweiterung größerer Betriebseinheiten geht, die wohnortnahe Grundversorgungsfunktionen übernehmen können.

Daher wird mit Blick auf die hier zu bewertenden Entwicklungsabsichten ein Fokus auf die Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** und **Gesundheit und Körperpflege** als **untersuchungsrelevante Warengruppen** gelegt!

Kleinteilige Ladeneinheiten (von in der Regel deutlich weniger als 200 m² Verkaufsfläche) **der Grundversorgung** (wie Backshops, Blumenfachgeschäfte, Apotheken, Lotto-Toto-Zeitschriften-Läden) sind an städtebaulich integrierten Standorten im Sinne einer räumlich ausgewogenen Grundversorgung in der Regel als unkritisch zu bewerten. Zum einen sind durch solche Entwicklungen in der Regel keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbe- reiche oder die wohnortnahe Versorgungsstruktur im Stadtgebiet zu erwarten. Zum anderen lassen sich solche Betriebseinheiten bauplanungsrechtlich (beispielsweise in allgemeinen Wohn- gebieten (WA) oder Mischgebieten (MI)) ohnehin kaum ausschließen.

Den Erhebungsdaten liegt folgende **Definition der Verkaufsfläche** zugrunde:

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Ver- kaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster,

Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut dem Urteil des OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009 grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

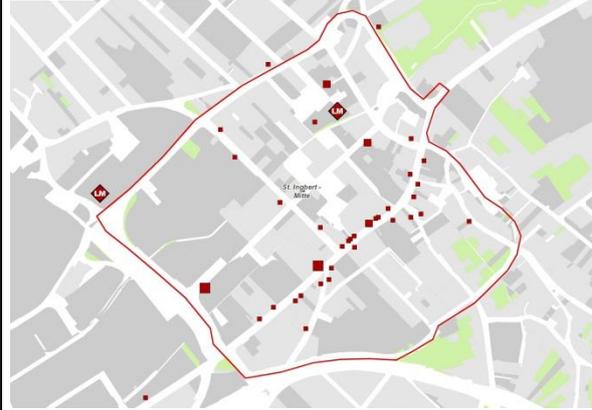
Im Rahmen der Datenerfassung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentrale Bereiche, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lagen, städtebaulich nicht integrierte Lagen zugeordnet, deren Merkmale in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert werden:

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

Zentrale (Versorgungs)Bereiche

Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO.

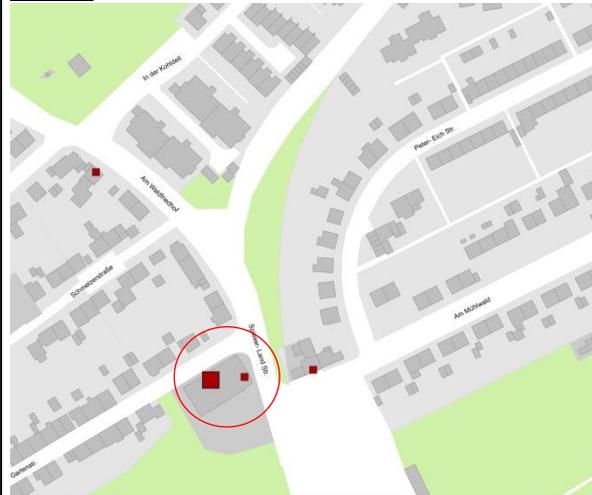
Beispiel: ZVB Innenstadt



Städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage

Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne dieses Nahversorgungskonzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Konkret wurden alle Standorte als städtebaulich integriert eingestuft, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängenden Wohnsiedlungen geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.

Beispiel: Edeka in der Gartenstraße



Städtebaulich nicht integrierte Lage

Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht oder nur in geringem Maße im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten (z. B. in Gewerbegebieten).

Beispiel: Sonderstandort Rohrbach-West



Quelle: eigene Zusammenstellung

Außerdem wurde eine Zuordnung der Betriebe unter Bezug auf die St. Ingberter Stadtteile vorgenommen und entsprechend in folgende Erhebungseinheiten unterteilt:

- Mitte
- Rohrbach
- Hassel
- Oberwürzbach
- Rentrisch

Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des untersuchungsrelevanten Einzelhandels in St. Ingbert werden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte den jeweiligen Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in St. Ingbert. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand der einzelnen Betriebe hochgerechnet.

Definition „Nahversorgung“ im Sinne des Nahversorgungskonzeptes

Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt insbesondere auch vor dem Hintergrund einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter *Nahversorgung* wird hier die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden insbesondere die Warengruppen / Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Zeitungen / Zeitschriften sowie Blumen gezählt (s. o.). Ergänzt werden diese Warengruppen / Sortimente häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis und somit auch in diesem Nahversorgungskonzept wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. das Sortiment Lebensmittel herangezogen.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Neben einer rein *quantitativen* Betrachtung sind vor allem *räumliche* und *qualitative* Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung, die ergänzend bei der Bewertung der Angebotssituation berücksichtigt werden. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und -vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Verkaufseinrichtungen* in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur des St. Ingberter Stadtgebietes (u. a. die teilweise

anspruchsvolle Topographie) wird eine Distanz von ca. 600 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen definiert.

Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnaher Nahversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung

„idealtypische“ Ausstattung	Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Bank(automat) Arzt, Friseur, Lotto
Mögliche Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: eigene Zusammenstellung

Nachfrageseitige Datenbasis

Ein zweiter wichtiger Baustein der Grundlagenermittlung ist die Aktualisierung der Nachfragesituation. Sie liefert ein umfassendes Bild über das untersuchungsrelevante Kaufkraftvolumen der Bevölkerung in St. Ingbert und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels.

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt jedoch zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

Entsprechende Werte werden u. a. jährlich von der IFH Retail Consultants GmbH, Köln oder der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) Nürnberg herausgegeben. In der vorliegenden Untersuchung wird auf Daten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen, die in Teilen modifiziert und an den der Erhebung zugrunde gelegten Branchenschlüssel (vgl. dazu Tabelle 1) angepasst wurden.

Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokal-spezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kauf-

kraftniveau vor.

Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in St. Ingbert im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Aufgrund der Aktualität der Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2009 wurden die ausgewiesenen und beschlossenen zentralen Versorgungsbereiche – insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung – in der Stadt St. Ingbert durch eine aktuelle Ortsbegehungen geprüft.

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger Bestandteil des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt St. Ingbert. Sie liefert eine Grundlage für die Einordnung der zentralen Versorgungsbereiche und ihrer Versorgungsfunktion im Stadtgebiet.

Im Rahmen dieses Nahversorgungskonzeptes werden für die aus der Einzelhandelskonzeption 2009 definierten zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion überprüft. Aussagen zu Sortimenten über den nahversorgungsrelevanten Bereich sind jedoch ausdrücklich kein Bestandteil dieses Nahversorgungskonzeptes, weil keine Einzelhandelsvollerhebung Auftragsgegenstand dieses Konzeptes war. Im Einzelfall werden hinsichtlich des Bestandes Empfehlungen zur räumlichen Neuabgrenzung im Sinne einer aktualisierten Standortstruktur zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung in der Stadt St. Ingbert ausgesprochen.

3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten und Wohnorten der Nachfrager. Ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) nimmt jedoch die Bereitschaft der Kunden ab, 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 Sortimentsgruppen 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. Es ist daher anzunehmen, dass der Großteil der Kunden der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe in St. Ingbert (und so auch der hier zu betrachtenden Planvorhaben (vgl. Kap. 7)) aus dem Kerneinzugsgebiet St. Ingbert selbst und insbesondere aus den Siedlungsgebieten der jeweils umliegenden Stadtteile stammen wird, da hier ein sehr enger räumlicher Bezug zwischen Wohn- und Angebotsstandorten vorhanden ist. Zwar mögen gewisse Kundenanteile einzelner Betriebe (beispielsweise des SB-Warenhauses „Kaufland“) auch von außerhalb St. Ingberts stammen, die Bewohner mit Wohnsitz außerhalb von St. Ingbert weisen mit hoher Wahrscheinlichkeit jedoch insgesamt eine deutlich stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte auf.

Daher beschränken sich die Betrachtungen im Rahmen der vorliegenden Untersuchung auf das Stadtgebiet St. Ingberts als Grundlage zur Analyse der untersuchungsrelevanten Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des Nachfragepotenzials.

Nachstehend folgt zur grundsätzlichen Einordnung der Grundversorgungssituation in der Stadt St. Ingbert eine Übersicht der aktuellen Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch die Prosperität der Einzelhandelsstandorte in St. Ingbert auswirken können. Gegenüber der Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2009 haben sich die standortrelevanten Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändert. Berücksichtigt wurden vor allem Veränderungen der Einwohnerzahlen und der sortimentspezifischen Kaufkraftentwicklung. Im Sinne eines vollständigen und für sich verständlichen Nahversorgungskonzepts werden die aktuellen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen nachfolgend im Zusammenhang dargestellt.

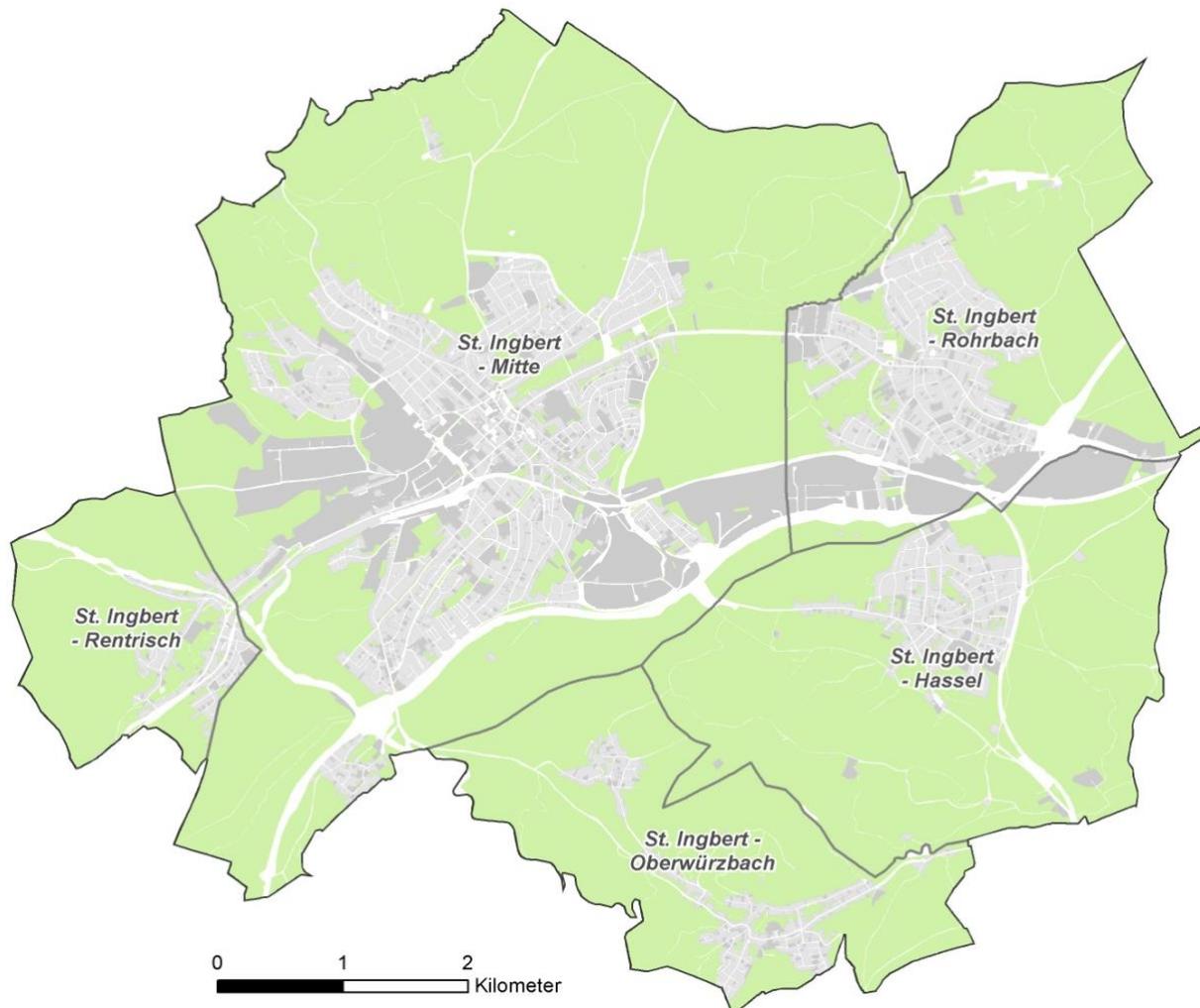
Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Die Stadt St. Ingbert entstand in ihrer heutigen Form im Zuge der Gebietsentwicklungsreform im Jahr 1974 durch den Zusammenschluss der Kreisstadt St. Ingbert mit den vier ehemals selbstständigen Gemeinden Hassel, Oberwürzbach, Rentrish und Rohrbach. St. Ingbert ist mit rund

36.600 Einwohnern³ die fünftgrößte Stadt im Saarland und ist nur wenige Autominuten von der Landeshauptstadt Saarbrücken entfernt.

Das Stadtgebiet umfasst rund 50 km² und ist größtenteils durch Waldfläche genutzt. Siedlungsschwerpunkt ist der Stadtteil **St. Ingbert Mitte** mit rund 22.750 Einwohnern (rd. 63 % der Gesamtstädtischen Bevölkerung) im nördlichen Stadtgebiet. Das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Stadt ist die Innenstadt mit ihrer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie sowie öffentlichen Einrichtungen.

Karte 1: Siedlungsstruktur der Stadt St. Ingbert



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis

Gewerbliche und industrielle Nutzungen sind in allen Stadtteilen zu finden. Neben zahlreichen Gewerbe- und Industriegebieten ist auch ein Technologiepark in St. Ingbert lokalisiert. Die Stadtteile Hassel, Oberwürzbach, Rentrish und Rohrbach bilden Siedlungsrandbereiche der Kernstadt.

Insgesamt ist St. Ingbert durch eine disperse Siedlungsstruktur gekennzeichnet, die aus der Eingemeindung zahlreicher früher eigenständiger Gemeinden resultiert. Der Siedlungsschwerpunkt liegt somit im Stadtteil St. Ingbert Mitte und die übrigen Stadtteile, in denen jeweils deutlich

³ Bevölkerungsstatistik der Stadt St. Ingbert, Stand: 31.12.2014

weniger Einwohner leben, sind überwiegend ländlich und dörflich geprägt und teilweise räumlich deutlich von der Kernstadt getrennt.

Untersuchungsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt St. Ingbert

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH-Retail Consultants (Köln) zurückgegriffen (vgl. Kap. 2). Die sogenannte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in St. Ingbert vom Bundesdurchschnitt (= 100) an. Aktuell ergibt sich in St. Ingbert eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 102,97, d.h. dass die Bevölkerung St. Ingberts über ein etwa 3 % über dem Bundesdurchschnitt liegendes Kaufkraftniveau verfügt. Im regionalen Vergleich hat die St. Ingbert eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraft zur Verfügung.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in St. Ingbert in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der St. Ingberter Wohnbevölkerung	
	Pro Kopf (in Euro/Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel ⁴	2.367	85,3
Gesundheits- und Körperpflege ⁵	379	13,7

Quelle: Eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2015, Köln, 2015

Auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen ergeben sich folgende sortimentspezifische Kaufkraftvolumina in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe in den einzelnen Stadtteilen St. Ingberts:

Tabelle 5: Sortimentspezifische Kaufkraft (in Mio. Euro) in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner (gerundet)	Nahrungs- und Genussmittel ⁴	Gesundheit und Körperpflege ⁵
Mitte	22.754	53,9	8,6
Rohrbach	6.212	14,7	2,4
Hassel	3.330	7,9	1,3
Oberwürzbach	2.201	5,2	0,8
Rentrisch	1.520	3,6	0,6
Stadtgebiet Gesamt	36.000	85,3	13,7

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen (Stadt St. Ingbert, Einwohnerstatistik; Stand: 31.12.2014) sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2015)

⁴ inkl. Lebensmittelhandwerk (Bäckerei- und Konditoreiwaren sowie Fleischwaren)

⁵ inkl. Parfümeriewaren / Kosmetikartikel

Insgesamt wird deutlich erkennbar, dass der Stadtteil Mitte über rd. 60 % der warengruppen-spezifischen Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf sich vereint. Die übrigen Stadtteile haben aufgrund ihres teilweise sehr geringen Einwohnerpotenzials nur einen Bruchteil dieser Kaufkraft zur Verfügung.

4 Aktuelle Grundversorgungssituation in St. Ingbert

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel beschriebenen standortrelevanten Rahmenbedingungen wird im Folgenden die aktuelle Angebotssituation des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in den untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit und Körperpflege (ohne Parfümeriewaren / Kosmetikartikel) in St. Ingbert unter strukturellen und räumlichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung der Grundversorgungssituation im Stadtgebiet erfolgt.

4.1 Eckdaten des untersuchungsrelevanten Einzelhandels in St. Ingbert

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage können differenzierte Aussagen zur Grundversorgungssituation in St. Ingbert getroffen werden. Die wesentlichen Kennwerte des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in St. Ingbert in den untersuchungsrelevanten Warengruppen stellen sich aktuell wie folgt dar:

Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

- Im Stadtgebiet von St. Ingbert bestehen gegenwärtig **87 Einzelhandelsbetriebe**, die **Nahrungs- und Genussmittel** als Kernsortiment führen. Die sortimentspezifische **Verkaufsfläche** beläuft sich auf insgesamt rund **16.800 m²** und die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** beträgt rund **190 m²**.
- Das Angebot verteilt sich im Wesentlichen auf insgesamt **12 strukturprägende Anbieter** (Lidl (3x), Aldi (3x), Edeka (2x), Rewe (2x), Netto, Kaufland) und wird ergänzt durch u. a. Getränkemärkte sowie kleinere Lebensmittelbetriebe.
- Daraus ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von derzeit 0,47 m² pro Einwohner**. Dieser Wert liegt somit über dem bundesdeutschen Referenzwert von etwa 0,40 m² pro Einwohner und bestätigt das quantitativ überdurchschnittliche Angebot.
- Der auf dieser Verkaufsfläche in St. Ingbert generierte **sortimentspezifische Umsatz** beträgt aktuell rund 96 Mio. Euro. In der Gegenüberstellung dieses errechneten sortimentspezifischen Einzelhandelsumsatzes zur lokal vorhandenen Kaufkraft (vgl. Kap. 3) ergibt sich eine **Zentralität⁶** in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 1,1. Auch dieser Wert zeigt somit eine überdurchschnittliche Angebotsausstattung im Bereich des anzustrebenden Orientierungswerts einer „Vollversorgung“ (Zielzentralität: 1,0).

⁶ Die Zentralität bezeichnet das Verhältnis von Umsatz zur Kaufkraft innerhalb eines abgrenzbaren Gebiets und ist ein wichtiger Indikator für die Ausstrahlungskraft und Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts. Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise in der Nähe des Wohnortes getätigt. Daher wird als Maßstab in der Regel ein Zentralitätswert von 1,0, d. h. einer „Vollversorgung“ vor Ort zu Grunde gelegt. Werte von unter 1 bedeuten hingegen, dass der Einzelhandelsumsatz geringer als die vorhandene Kaufkraft ist, was auf Kaufkraftabflüsse hindeutet.

Tabelle 6: Einzelhandelsbestand in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in St. Ingbert nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner (gerundet)	Verkaufsfläche in m ² (gerundet)	Verkaufsfläche je Einwohner	Umsatz (in Mio. €)	Zentralität
Mitte	22.754	12.700	0,56	71,2	1,32
Rohrbach	6.212	3.640	0,59	22,1	1,51
Hassel	3.330	150	0,05	0,9	0,12
Oberwürzbach	2.201	160	0,07	1,2	0,24
Rentrisch	1.520	160	0,10	0,8	0,22
Stadtgebiet Gesamt	36.017	16.820	0,47	96,2	1,13

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der Einwohnerzahlen Stadt St. Ingbert (Einwohnerstatistik; Stand: 31.12.2014) sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2015, Köln)

Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel (ohne Parfümeriewaren / Kosmetikartikel)

- In der Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** verteilt sich eine Gesamtverkaufsfläche von **4.600 m²** auf insgesamt **18 Kernsortimentsanbieter**. Das Angebot konzentriert sich dabei auf fünf größere Anbieter (dm (4x) sowie Rossmann). Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Apotheken im gesamten Stadtgebiet in St. Ingbert. Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** beträgt rund **260 m²**.
- Der auf dieser Verkaufsfläche in St. Ingbert generierte **sortimentspezifische Umsatz** beträgt aktuell rund **31 Mio. Euro** bei einer warengruppenspezifischen Kaufkraft von **rd. 14 Mio. Euro** in St. Ingbert. In der Gegenüberstellung dieses errechneten sortimentspezifischen Einzelhandelsumsatzes zur lokal vorhandenen Kaufkraft (vgl. Kap. 3) ergibt sich eine deutlich überdurchschnittliche **Zentralität** in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel von 2,3.
- Insgesamt gesehen ist aufgrund der zahlreichen größeren Filialisten eine weit überdurchschnittliche quantitative Angebotsausstattung in dieser Warengruppe vorhanden.

Tabelle 7: Einzelhandelsbestand in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege⁷ in St. Ingbert nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner (gerundet)	Verkaufsfläche in m ² (gerundet)	Verkaufsfläche je Einwohner	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
Mitte	22.754	3.630	0,16	24,1	2,8
Rohrbach	6.212	900	0,14	6,2	2,6
Hassel	3.330	< 50	0,01	0,2	0,1
Oberwürzbach	2.201	< 50	0,02	0,2	0,2
Rentrisch	1.520	-	-	-	-
Stadtgebiet Gesamt	36.017	4.600	0,13	31,0	2,3

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der Einwohnerzahlen Stadt St. Ingbert (Einwohnerstatistik; Stand: 31.12.2014) sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2015, Köln)

Neben dieser überwiegend quantitativen Betrachtung spielen für die Bewertung eines Einzelhandelsstandorts und die Einordnung von Planvorhaben vor allem auch **qualitative** und **räumliche** Aspekte eine entscheidende Rolle. In einem weiteren Schritt wird das aktuelle Angebot der Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** und **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** in der Stadt St. Ingbert daher unter diesen Gesichtspunkten näher betrachtet.

4.2 Struktur und räumliche Verteilung des nahversorgungsrelevanten Angebots

Das untersuchungsrelevante Angebot in St. Ingbert weist folgende strukturelle Merkmale auf:

- Auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** entfallen rund **16.800 m²** Verkaufsfläche. Rund **87 Betriebe** sind dieser Hauptbranche zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang jedoch insbesondere auch die zahlreichen Betriebe des Lebensmittelhandwerks (v. a. Bäckereien) eine wichtige Rolle spielen.
- Mit einem SB-Warenhaus (Kaufland), einem Verbrauchermarkt (Rewe), drei Supermärkten (Edeka (2x), Rewe) und sieben Discontern (Aldi (2x), Lidl (2x), Netto) sowie zahlreichen kleineren Lebensmittelläden, Fachgeschäften, Betrieben des Lebensmittelhandwerks, Getränkefachmärkten, Kiosks und Tankstellenshops besteht eine insgesamt noch positiv zu wertende **Angebots- und Betriebsformenmischung im Lebensmitteleinzelhandel** in St. Ingbert. Bezogen auf die Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist jedoch schon eine leichte Discountlastigkeit ablesbar.
- Insbesondere die Anbieter an den **autokundenorientierten Sonderstandorten** sind hinsichtlich ihrer verkehrlichen Erreichbarkeit und Stellplatzplatzsituation sowie zeitgemäßer Verkaufsflächengrößen gut aufgestellt. Außerhalb dieser Standorte zeigt sich nur in wenigen Fällen eine ablesbare Optimierungserforderlichkeit hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen oder der Stellplatzsituation.

⁷ ohne. Parfümeriewaren / Kosmetikartikel

- In St. Ingbert existieren derzeit insgesamt fünf größere Drogeriemärkte (4 x dm, Rossmann), wovon vier im Stadtteil Mitte und einer im Stadtteil Rohrbach ansässig sind. Zahlreiche Apotheken runden das Grundversorgungsangebot an Gesundheits- und Körperpflegeartikeln im Stadtgebiet ab.

Mit Blick auf die konkrete Einordnung aktueller Planvorhaben ist neben dem vorwiegend quantitativen oder strukturellen Aspekt für den Gesamttraum vor allem auch eine Betrachtung der **räumlichen Verteilung** des bestehenden Lebensmittelangebots im Stadtgebiet von grundlegender Bedeutung.

Einen ersten Überblick über die **Verteilung** des Angebots in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflege **nach Stadtteilen** geben bereits Tabelle 6 und Tabelle 7. Die jeweiligen Angebotsausstattungen zeigen erwartungsgemäß teilweise deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen, die vor allem auf die räumliche Lage und Verteilung der zahlreichen *Sonderstandorte* im Stadtgebiet zurückzuführen sind (s. Kap. 6.3).

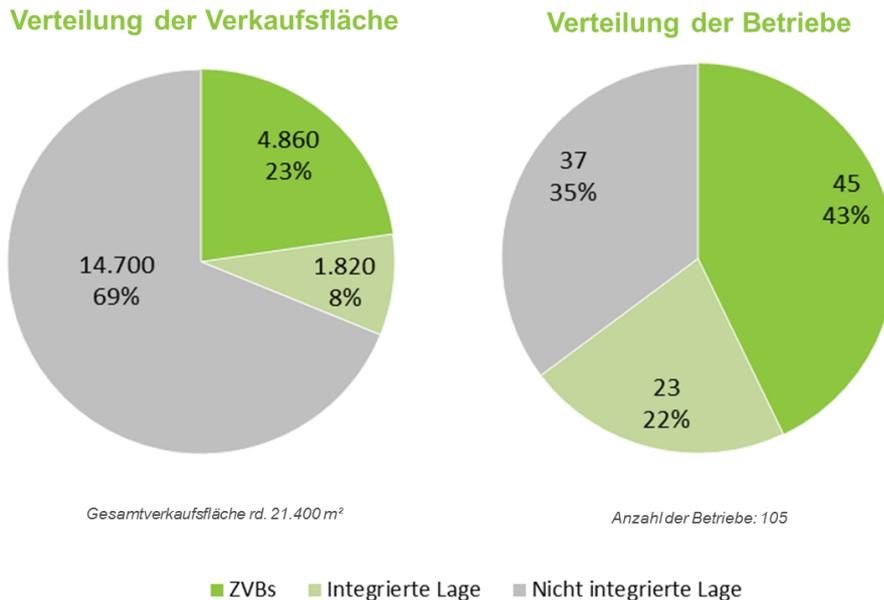
Bei der Beurteilung der lokalen Einzelhandels- und Versorgungssituation geht es neben der räumlich funktionalen Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen zu verschiedenen Standortbereichen vor allem auch um die Einordnung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage, d. h. ihrer siedlungsräumlichen und städtebaulichen Integration in zentrale Versorgungsbereiche oder Wohnsiedlungsbereiche. Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung wurde eine Zuordnung aller Betriebe zu den drei städtebaulichen Lagekategorien zentraler Versorgungsbereiche, städtebaulich integrierte Lage und städtebaulich nicht integrierte Lage vorgenommen (s. Kap.2).

Aktueller nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbestand differenziert nach städtebaulicher Lage

Eine differenzierte Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebotes hinsichtlich der städtebaulichen Integration, d. h. der Unterscheidung zwischen

- Lage in einem **zentralen Versorgungsbereich** im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO (**Innenstadt St. Ingbert**)
- in sonstigen **städtebaulich integrierten Lagen**, d. h. umliegenden Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar zugeordnete Standorte oder
- **in städtebaulich nicht integrierten Lagen**, d. h. Gewerbe- und Industriegebieten (z. B. **Gewebegebiet an der Dudweilerstraße**), „Grüne-Wiese“-Standorten, Standorten im Außenbereich, zeigt folgendes Bild:

Abbildung 1: Verteilung der Verkaufsflächen und der Betriebe in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit- und Körperpflege⁸



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in der Stadt St. Ingbert, Juli 2015; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

- Auf **städtebaulich nicht integrierte Lagen** entfallen mit rd. 14.700 m² rd. zwei Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche, während nur 35 % der Betriebe an diesen Standorten angesiedelt ist. Es handelt sich entsprechend überwiegend um großflächige Betriebe an zahlreichen autokundenorientierten Sonderstandorten.
- **Integrierte Lagen**, d. h. Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar räumlich zugeordnete Standorte, weisen in St. Ingbert ein sehr geringes Verkaufsflächenangebot von rd. 1.800 m² auf. Dies entspricht nur 8 % der gesamten Verkaufsfläche der Stadt. Auch nur 22 % aller Betriebe sind in integrierten Lagen lokalisiert.
- Die **zentralen Versorgungsbereiche** von St. Ingbert (4.860 m²) stellen mit rund 23 % der Gesamtverkaufsfläche und 43 % der Betriebe (45) einen wichtigen Einzelhandelsstandort der Stadt dar und sind in Bezug auf die Anzahl der Betriebe der eigentliche Einzelhandelschwerpunkt der Stadt St. Ingbert. Insgesamt ist das Angebot hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche – auch im Vergleich zur Städtekategorie⁹ – jedoch deutlich unterrepräsentiert.

Ein **wichtiger Bewertungsmaßstab** zur Qualität der wohnortnahen Grundversorgung mit Bedarfsgütern der vorwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist neben der siedlungsräumlichen Integration die **fußläufige Erreichbarkeit** der Lebensmittelanbieter. In den nachfolgenden Karten werden alle größeren Lebensmittelanbieter in St. Ingbert (> 400 m²)¹⁰ mit einer Fußwegedistanz von rd. 600 m dargestellt, was im Mittel einem noch akzeptablen Fußweg von rund 5 Minuten Dauer entspricht.

⁸ ohne. Parfümeriewaren / Kosmetikartikel

⁹ Bezogen auf die Junker + Kruse Datenbank

¹⁰ Strukturprägende Lebensmittelanbieter

Karte 2: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in St. Ingbert mit fußläufigen Iso-Distanzbereichen und Lagen



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis und der Einzelhandelserhebung, Juli 2015

Eine spürbare **räumliche Angebotskonzentration** von Nahrungs- und Genussmittelanbietern existiert vor allem im Stadtteil Mitte sowie entlang der Hauptverkehrsachsen in St. Ingbert (z. B. Kaiserstraße, Dudweilerstraße), was nicht zuletzt auf die gute verkehrliche Erreichbarkeit und hohe Frequentierung dieser Hauptverkehrsachsen zurückzuführen ist.

In der **Gesamtbetrachtung** zeigt sich eine quantitativ ausgewogene Grundversorgungssituation in St. Ingbert. Es besteht jedoch eine sehr deutliche räumliche Fokussierung des Bestandes auf die Kernstadt sowie auf Standortagglomerationen an städtebaulich nicht integrierten Sonderstandorten. Lediglich zwei strukturprägende Anbieter befinden sich in zentralen (Rewe in der St. Ingberter Innenstadt) oder in städtebaulich integrierten Lagen (Edeka in der Gartenstraße). Diesbezüglich ist eine ungewöhnlich starke Konzentration auf nicht integrierte Sonderstandorte als auch auf Standortagglomerationen an stark befahrenen Durchgangsstraßen zu erkennen. Dies führt im Umkehrschluss dazu, dass sich das nahversorgungsrelevante Angebot größtenteils auf Randsiedlungsbereiche verteilt. Dies hat nicht zuletzt negative Auswirkungen auf die fußläufige Erreichbarkeit der strukturprägenden Lebensmittelanbieter in St. Ingbert. Diese sind für große Teile der Bevölkerung nur mit dem motorisierten Individualverkehr zu erreichen. So zeigen sich **hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit** größerer Märkte im gesamten Stadtgebiet beachtliche Defizite. Auch in der Kernstadt sind größere südliche Teilbereiche räumlich unterversorgt. Lediglich die Siedlungsbereiche nördlich der Bahnlinie werden durch zahlreiche Lebensmittelbetriebe räumlich (fußläufig) versorgt. Insbesondere die Lebensmittelmärkte in städtebaulich zentraler bzw. integrierter Lage (Rewe und Edeka) leisten einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der fußläufigen Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte. Außerhalb der Kernstadt ist die fußläufige Nahversorgung unzureichend und weist auch im Stadtteil Rohrbach – mit zahlreichen strukturprägenden Lebensmittelmärkten am Sonderstandort Rohrbach-West – eine unbefriedigende Situation auf. Dies liegt auch nicht zuletzt an dem nicht integrierten Sonderstandort. Abseits dieser beiden Stadtteile verfügen die deutlich kleineren St. Ingberter Stadtteile mit stark aufgelockerten Siedlungsstrukturen (Hassel, Rentrish, Oberwürzbach.) derzeit über keinen einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter.

Der **Ausbau des Nahversorgungsangebots** in dünn besiedelten Lagen und kleineren Stadtteilen ist allerdings nach wie vor durch die geringen Bevölkerungszahlen erschwert, da die damit verbundene sortimentspezifische Kaufkraft in vielen Fällen aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine ausreichende ökonomische Basis für die Ansiedlung bzw. Etablierung größerer Lebensmittelanbieter derzeit üblicher Markteintrittsgrößen bietet. Marktübliche „Eintrittsgrößen“ von neuen Lebensmittelmärkten liegen derzeit bei mindestens 1.000 bis 1.200 m² Verkaufsfläche für Discounter und 1.200 bis 1.500 m² für Vollsortimenter. Solche Märkte benötigen ein Kundenpotenzial von wenigstens 6.000 Einwohnern als „Mantelbevölkerung“, d. h. im unmittelbaren Einzugsbereich ihrer Märkte, um branchenübliche Sollumsätze erzielen zu können. Somit ist das Vorhandensein kleinerer Lebensmittelläden, Betrieben des Lebensmittelhandwerks oder einer mobilen Versorgung oftmals die bestmögliche Versorgung für die Bevölkerung in kleineren Stadtteilen und Siedlungsrandbereichen.

5 Entwicklungsperspektiven des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in St. Ingbert

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der aktuellen mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2020) des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in St. Ingbert erfolgen. Diese Aussagen sollen als Orientierungsrahmen für die vorzunehmende Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von Einzelhandelsflächen für nahversorgungsrelevante Anbieter dienen.

Ausgangssituation und entwicklungsbestimmende Faktoren

- Die gegenwärtige **Angebots- und Nachfragesituation** zeigt seit der letzten Untersuchung im Jahr 2009 eine weitgehend rückläufige Angebotsausstattung. Leicht rückläufige Verkaufsflächenausstattungen sind vor allem im Nahrungs- und Genussmittelbereich zu verzeichnen (u.a. aufgrund des Wegfalls einiger kleinerer Supermärkte). Im Hinblick auf eine optimale Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Warengruppen – insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege – wird eine **Zielzentralität¹¹ von ca. 1,1** angenommen. Hierbei wurde auch die landesplanerische Versorgungsfunktion der Stadt St. Ingbert innerhalb des zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsbereiches berücksichtigt¹². Dieser Wert wird bereits heute in beiden untersuchungsrelevanten Warengruppen erreicht und in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege bereits deutlich überschritten.
- Hinsichtlich der **Bevölkerungsentwicklung** in St. Ingbert kann zukünftig von einer weiterhin rückläufigen Einwohnerzahl ausgegangen werden kann. Bezogen auf das Basisjahr 2014 wird bis 2020 eine weitere Abnahme der Einwohnerzahl um bis zu rd. -7 % prognostiziert.¹³ Diese Tendenz wird sich dementsprechend negativ auf das Kaufkraftvolumen in der Stadt auswirken. Im Umkehrschluss ist der nahversorgungsrelevante Einzelhandel in St. Ingbert somit zukünftig auch weiterhin auf Kaufkraft außerhalb des Stadtgebietes (z. B. aus dem landesplanerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich) angewiesen.
- Während die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen sind, ist der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an diesen privaten **Konsumausgaben** seit mehr als einem Jahrzehnt rückläufig¹⁴. In der Summe **stagnieren** somit die **einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben** weitestgehend. Das bedeutet, dass insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen¹⁵ Kaufkraft zu rechnen ist. Gleichwohl waren in einigen Warengruppen der kurzfristi-

¹¹ Eine Zielzentralität ist eine Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.

¹² Landesentwicklungsplan Saarland, Teilabschnitt "Siedlung" vom 14. Juli 2006

¹³ isoplan-Marktforschung (2006): Städtebauliches Entwicklungskonzept Mittelstadt St. Ingbert. Saarbrücken.

¹⁴ EHI Retail Institute 2015 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2015 (www.destatis.de)

¹⁵ Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

gen Bedarfsstufe (u. a. in der Branche Nahrungs- und Genussmittel) in den letzten Jahren steigende Ausgabenanteile zu verzeichnen¹⁶.

Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich in der Stadt St. Ingbert in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen aus rein quantitativer Sicht keine nennenswerten absatzwirtschaftlich tragfähigen zusätzlichen **Verkaufsflächenpotenziale**. Losgelöst von der rein quantitativen Betrachtung geht es bei der Definition zukünftiger Entwicklungsperspektiven jedoch vor allem um eindeutige räumliche Vorgaben und ein nachvollziehbares wie widerspruchsfreies Standortkonzept. Eine Entwicklung und Optimierung des untersuchungsrelevanten Angebotes kann auch über den ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraum (s. o.) hinaus sinnvoll sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Entwicklung dem **Ausbau der Nahversorgung** oder der **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche** dient. Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zuge dachte Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Jedoch kann zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralität und der daraus abgeleitete Verkaufsflächen spielraum haben somit lediglich einen „Orientierungscharakter“. Erst die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt die Abschätzung der **absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit** eines Vorhabens.

Vor allem geht es um die räumliche Einzelhandelsentwicklung. Während Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungsstandorten zugeordnet sind grundsätzlich eher kritisch zu beurteilen sind, können Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch ge-

¹⁶ EHI Retail Institute 2015 (www.handelsdaten.de); Handelsjournal: Factbook Einzelhandel 2008-2015

wünschten Standorten zur qualitativen wie räumlichen **Verbesserung und Attraktivierung des Grundversorgungsangebots** führen.

Mit der Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2009 wurde bereits eine klare politische und planerische Zielvorstellung fortgeschrieben, die eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte beinhaltet. An diesem Entwicklungskonzept soll auch zukünftig grundsätzlich festgehalten werden. Die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** ist daher weiterhin unabdingbar. Das St. Ingberter Nahversorgungskonzept greift diese formulierten Empfehlungen im weiteren Verlauf inhaltlich auf und präzisiert sie – insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung – für Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment.

Entwicklungsspielräume ergeben sich in St. Ingbert in erster Linie für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte im Sinne einer räumlichen Verbesserung der Angebotsituation. Die Analyse zeigt, dass die räumliche Versorgungsqualität unzureichend ist.

Weiterhin sind Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauN-VO oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Standorten zugeordnet sind, kritisch zu bewerten.

Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen sind somit nur dann sinnvoll, wenn sie die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken oder die wohnortnahe Grundversorgung sichern und / oder verbessern!

6 Konzeptionelle Bausteine zur Steuerung der wohnortnahen Grundversorgung in St. Ingbert

6.1 Fortschreibung der Zielsetzung zur Einzelhandelsentwicklung in St. Ingbert

In der Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2009 wurden – basierend auf der damaligen einzelhandelsspezifischen Situation in St. Ingbert und den daraus resultierenden Bewertungen – einige Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung definiert. Diese konzeptionellen Bausteine beschränken sich jedoch im Wesentlichen auf einzelne und damals aktuelle Vorhaben. Nach Aktualisierung der Grundlagenanalysen und unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Einzelhandelsentwicklung ist es sinnvoll, an diesen grundlegenden Empfehlungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung grundsätzlich festzuhalten, jedoch im Kontext einer veränderten Marktsituation sowie im Zuge der **aktuellen Rechtsprechung** die konzeptionellen Bausteine (u. a. Abgrenzung / Überprüfung der zentralen Versorgungsbereiche) zu aktualisieren. In diesem Zuge wurden innerhalb dieses Nahversorgungskonzeptes die zentralen Versorgungsbereiche **überprüft** und hinsichtlich ihrer **Versorgungsfunktion** im Stadtgebiet eingeordnet. Auf dieser Grundlage wurde auch ein aktualisiertes Standortstrukturmodell entwickelt. Dieses beschränkt sich jedoch auf den untersuchungsrelevanten nahversorgungsrelevanten Bereich. Aussagen zum Umgang mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Betrieben sind daher ausdrücklich nicht Gegenstand der nachfolgenden Konzeption.

Aufgrund der derzeitigen räumlichen Struktur der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe geht es zukünftig in erster Linie darum, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnah Grundversorgung zu entwickeln sowie ergänzende Einzelhandelsstandorte zentrenverträglich weiterzuentwickeln. In Bezug auf die Angebote der untersuchungsrelevanten Warengruppen geht es konkret um folgende **Ziele**, die auch zukünftig der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt St. Ingbert zugrunde zu legen sind:

- **Sicherung und Entwicklung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur**

Die Attraktivität eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die Quantität des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort St. Ingbert attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ein Ziel bleibt es daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und räumlich gut strukturiertes – insbesondere nahversorgungsrelevantes – Angebot zu erlangen, das der Versorgungsfunktion der Stadt St. Ingbert innerhalb der Region gerecht wird. Dies hat zwangsläufig zur Folge, dass die Einzelhandelsentwicklung in die einzelnen, sich räumlich-funktional ergänzenden Standortbereiche gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion gelenkt wird. So kommt der St. Ingberter Innenstadt eine zentrale Bedeutung

nicht nur für den Einzelhandel, sondern für alle weiteren innerstädtischen Funktionen wie Kultur, Verwaltung, Gastronomie etc. zu. Daneben ist es Aufgabe der übrigen solitären Nahversorgungsstandorte sowie der Sonderstandorte die Angebotsituation der Innenstadt zu ergänzen.

- **Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte**

Wesentliche Grundlage für eine konkurrenzfähige und attraktive Einzelhandelssituation der Stadt St. Ingbert ist eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen so weit wie möglich zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangeboten in den zentralen Versorgungsbereichen sowie grundversorgungsrelevante Sortimente an ergänzenden Versorgungsstandorten. Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (wie z. B. in den zahlreichen Gewerbegebiet Standorten, wie im Bereich der Industriestraße, in dem bereits heute eine Angebotskonzentration an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu beobachten ist), zu einer weiteren Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen und einen ruinösen Wettbewerb schüren.

- **Entwicklung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte**

Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen strategischen Einzelhandelskonzeptes. Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten¹⁷ gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf räumlich abgesetzte Siedlungsbereiche in den Stadtteilen der Stadt St. Ingbert (z. B. Stadtteile Hassel oder Oberwürzbach) mit ihren im Vergleich zur Kernstadt sehr niedrigen Einwohnerzahlen zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur in der Stadt St. Ingbert zu schaffen. Primäres Ziel sollte es sein, Nahversorgungsstandorte zu erhalten und weitere Standorte zu Stärkung der Nahversorgung zu entwickeln, um die derzeit ungenügende fußläufige Nahversorgung auszubauen.

So bestehen – trotz bereits hoher Zentralitäten (z. B. in der Warengruppe Gesundheit- und Körperpflege) – Möglichkeiten zur räumlichen Ergänzung und Verbesserung des Einzelhandelsbesatzes in St. Ingbert. Daraus lassen sich insbesondere strukturelle Maßnahmen ableiten, d. h. die Optimierung bestehender Standorte und darüber hinaus auch die Neuentwicklungen zur Verbesserung der räumlichen Angebotsstruktur als Voraussetzung der Entwicklung außerhalb der Zentren.

¹⁷ Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingt.

6.2 Zentrale Versorgungsbereiche in St. Ingbert

Die Abgrenzung sowie **funktionale Definition** der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb auch für die Aufstellung eines Nahversorgungskonzeptes ein Pflichtelement für die Stadt St. Ingbert dar. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich“ kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Begriffsdefinition

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.¹⁸ Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/ oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und gegebenenfalls auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs, versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.¹⁹

Ergänzungs-/ Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der Literatur²⁰ – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und/ oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Einzelhandelskonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

¹⁸ vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

¹⁹ vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

²⁰ vgl. u. a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium. Jedoch muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein.²¹

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Mittlerweile auch geklärt ist die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt St. Ingbert dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung/ Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Wichtige Abgrenzungskriterien des zentralen Versorgungsbereiches sind der Besitz der Erdgeschosse mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** heranzuziehen sind.

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um **perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen**, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen des zentralen Versorgungsbereiches stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen

²¹ Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen

zen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist weiterhin die aus der Einzelhandelskonzeption der Stadt St. Ingbert beschlossene ortsspezifische Sortimentsliste (sog. St. Ingberter Sortimentsliste) maßgeblich.

Für die im Rahmen der Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2009 für die Stadt St. Ingbert ausgewiesenen und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche fehlt derzeit eine klare Beschreibung der Versorgungsfunktion innerhalb des Stadtgebietes. Sie wurden daher hinsichtlich ihrer derzeitigen Funktion und ihrer räumlichen Ausdehnung auf Basis des aktuellen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestandes überprüft.

An dieser Stelle sei nochmals darauf hingewiesen, dass dieses Nahversorgungskonzept in erster Linie den konzeptionellen Umgang mit nahversorgungsrelevanten Gütern im Blick hat. Aussagen zum Umgang mit typischen zentrenrelevanten Warengruppen (z. B. Bekleidung) oder nicht-zentrenrelevanten Warengruppen (z. B. Möbel) sind deshalb nicht Aufgabengegenstand dieses Konzeptes. Hinsichtlich der Bewertung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche konzentriert sich daher die Überprüfung auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente im Sinne der örtlichen Sortimentsliste. Dies gilt auch für die vorgenommene Abgrenzung der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche aus dem Jahr 2009.

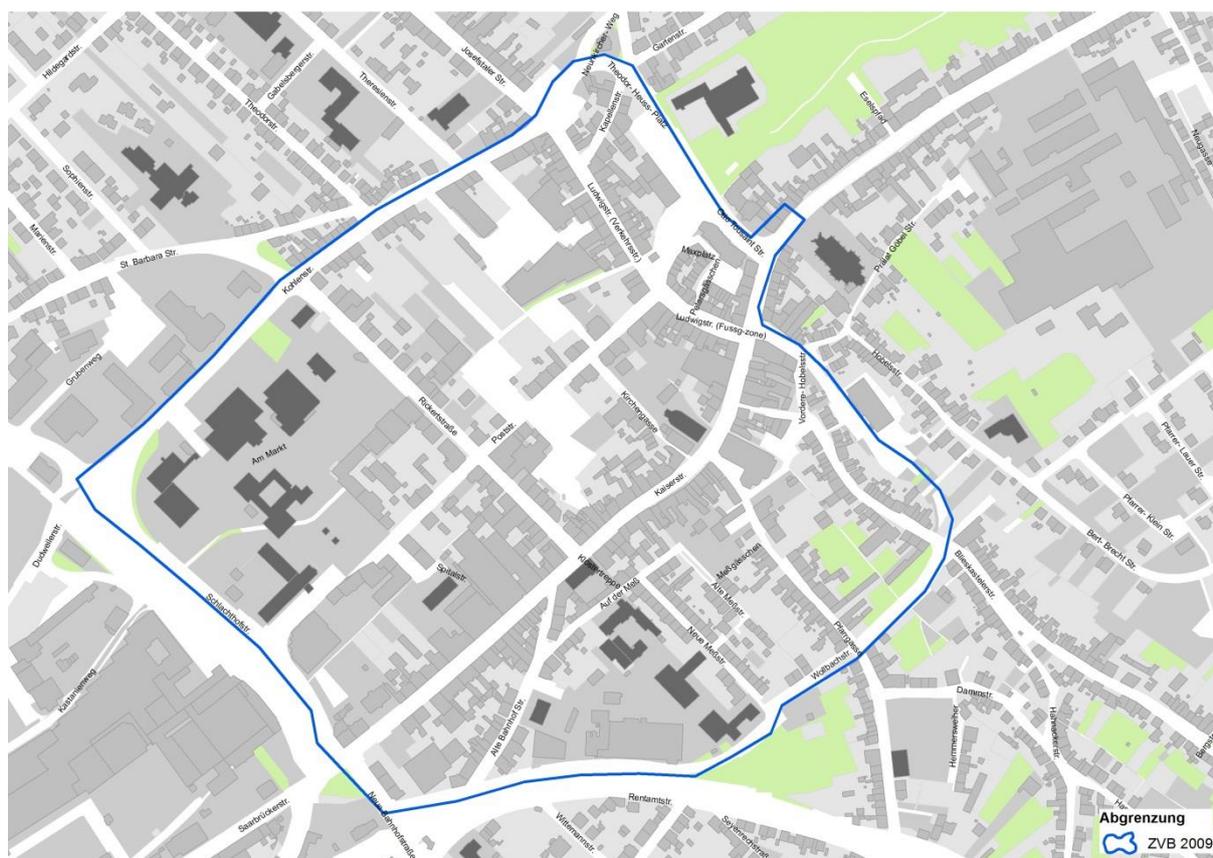
Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer Funktion gutachterlich bewertet:

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptgeschäftszentrum)

Die Innenstadt der Stadt St. Ingbert als Hauptgeschäftsbereich ist weiterhin sowohl unter qualitativen (sprich: städtebaulichen) als auch unter quantitativen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotsstandort in der Stadt. Aufgrund der Angebotsausstattung in fast allen Bedarfsbereichen und Warengruppen hat der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt weiterhin eine stadtweite bzw. übergemeindliche Versorgungsfunktion als Hauptzentrum.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind grundversorgungsrelevante Angebote beispielsweise in Form von Drogeriemärkten (dm, Rossmann) oder eines größeren Lebensmittelmarktes (Rewe) vorhanden. Untersuchungsrelevante Erweiterungen oder Neuansiedlungen innerhalb der Innenstadt sind derzeit nicht geplant.

Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptgeschäftszentrum)



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis, Abgrenzung gemäß EHK 2009

Grundsätzlich kann aufgrund der Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sowie der ortsansässigen Dienstleister und weiteren zentrenprägenden Einrichtungen das Grundgerüst der **räumlichen Ausdehnung** des zentralen Versorgungsbereiches beibehalten werden. Bei einer Neuaufstellung der gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeption ist über eine etwaige Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereiches in den Randbereichen (insbesondere die Bereiche Auf der Meß / Pfarrgasse / Neue Meßstraße) zu diskutieren.

Zentraler Versorgungsbereich Hassel

Der im EHK 2009 ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich Hassel in der Ortsteilmitte des gleichnamigen Stadtteils erstreckt sich im Kreuzungsbereich des Markplatzes über mehrere kleinere Straßen. Die städtische Versorgungsfunktion für diesen Bereich wurde innerhalb des EHK 2009 als stadtteilbezogen definiert. In dem zentralen Bereich Hassel ist eine **sehr kleinteilige Angebotsmischung** bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen zu beobachten, wobei insbesondere die Einzelhandelsnutzung spürbar hinter diverse Dienstleistungsangebote sowie die Wohnnutzung zurücktritt.

Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich Hassel



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis, Abgrenzung gemäß EHK 2009

Das grundsätzlich kleinteilige Einzelhandelsangebot beschränkt sich auf Betriebe des Lebensmittelhandwerks (u. a. Bäckereien, Fleischereien). Derzeit weist der zentrale Bereich Hassel ein nahversorgungsrelevantes Angebot von rd. 200 m² Gesamtverkaufsfläche auf. Dem Bereich fehlt aufgrund des insgesamt sehr geringen Einzelhandelsbesatzes der Zentrumscharakter. Aus nahversorgungsrelevanter Sicht ist kein strukturprägender Anbieter vorhanden der eine Versorgungsaufgabe übernehmen könnte.

Aufgrund seiner sehr geringen Verkaufsflächenausstattung sowie geringer städtebaulicher Merkmale eines zentralen Versorgungsbereiches kann dieser Bereich zukünftig nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden.

Zentraler Versorgungsbereich Oberwüzbach

Der im EHK 2009 ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich Oberwüzbach in der Ortsteilmitte des gleichnamigen Stadtteils erstreckt sich bandförmig entlang der Hauptstraße. Die städtische Versorgungsfunktion für diesen Bereich wurde innerhalb des EHK 2009 als stadtteilbezogen definiert. In dem zentralen Bereich Oberwüzbach ist eine in erster Linie eine **sehr kleinteilige Angebotsmischung** bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen zu beobachten, wobei insbesondere die Einzelhandelsnutzung spürbar hinter die Wohnnutzung zurücktritt. Das grundsätzlich eher kleinteilige und rudimentäre Einzelhandelsangebot beschränkt sich in erster Linie auf Betriebe des Lebensmittelhandwerks (u. a. eine Bäckerei).

Karte 5: Zentraler Versorgungsbereich Oberwürzbach



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis, Abgrenzung gemäß EHK 2009

Ergänzt wird das Angebot durch einen kleinen Blumenladen bzw. durch einen Kiosk. Derzeit weist der zentrale Bereich Oberwürzbach ein nahversorgungsrelevantes Angebot von rd. 200 m² Gesamtverkaufsfläche auf. Somit fehlt dem Bereich aufgrund des insgesamt sehr geringen Einzelhandelsbesatzes der Zentrumscharakter. Aus nahversorgungsrelevanter Sicht ist kein strukturprägender Anbieter vorhanden der eine Versorgungsaufgabe übernehmen könnte.

Aufgrund seiner sehr geringen Verkaufsflächenausstattung sowie geringer städtebaulicher Merkmale eines zentralen Versorgungsbereiches kann dieser Bereich zukünftig nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden.

Zentraler Versorgungsbereich Rentrisch

Der im EHK 2009 ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich Rentrisch in der Ortsteilmitte des gleichnamigen Stadtteils erstreckt sich bandförmig entlang der Straße Untere Kaiserstraße. Die städtische Versorgungsfunktion für diesen Bereich wurde innerhalb des EHK 2009 als stadtteilbezogen definiert. In dem zentralen Bereich Rentrisch ist fast kein einzelhandelsrelevantes Angebot vorhanden. Derzeit weist der Bereich ein nahversorgungsrelevantes Angebot von rd. 50 m² Gesamtverkaufsfläche auf. Es handelt sich vielmehr um einen reinen Wohnstandort.

Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Rentrisch



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis, Abgrenzung gemäß EHK 2009

Das nahversorgungsrelevante Angebot beschränkt sich derzeit auf einen kleineren Kiosk. Dem Bereich fehlt aufgrund des fehlenden Einzelhandelsbesatzes jeglicher Zentrumscharakter.

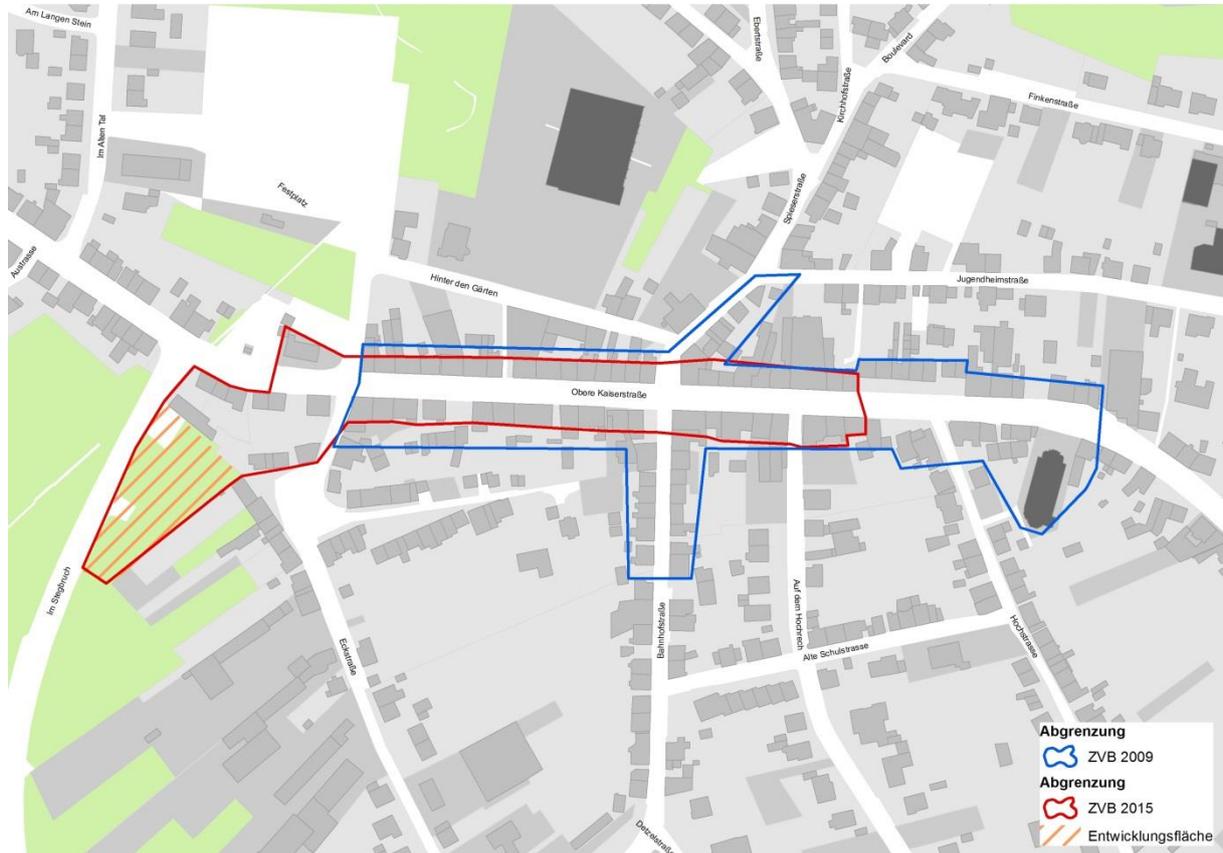
Aufgrund seiner sehr geringen Verkaufsflächenausstattung sowie geringer städtebaulicher Merkmale eines zentralen Versorgungsbereiches kann dieser Bereich zukünftig nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden.

Zentraler Versorgungsbereich Rohrbach

Der im EHK 2009 ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich Rohrbach in der Ortsteilmitte des gleichnamigen Stadtteils erstreckt sich im Wesentlichen bandförmig entlang der Obere Kaiserstraße. Darüber hinaus zählen kleinere Teilbereiche der Straßen Spieserstraße und Bahnhofstraße zu dem zentralen Bereich. Eine städtische Versorgungsfunktion für diesen Bereich wurde innerhalb des EHK 2009 als stadtteilbezogen definiert. Zwar ist in diesem Bereich ebenfalls eine überwiegende **kleinteilige Angebotsmischung** bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen zu beobachten, jedoch ist das Angebot in Form von Betrieben und Verkaufsfläche deutlich ausgeprägter als in den übrigen zentralen Bereichen in St. Ingbert. Derzeit weist der Bereich ein nahversorgungsrelevantes Angebot von rd. 400 m² Gesamtverkaufsfläche auf. Dieses besteht in erster Linie aus Betrieben des Lebensmittelhandwerks (zahlreiche Bäckereien und Fleischereien). Außerhalb des nahversorgungsrelevanten Bereiches wird das Angebot durch kleinteiligen inhabergeführten zentrenrelevanten Einzelhandel (u. a. ein Bekleidungsgeschäft) ergänzt. Im östlichen Teilbereich der Oberen Kaiserstraße nehmen die Dichte und der Besatz

leicht ab. Ebenfalls am Standort vertreten sind zahlreiche Dienstleister sowie öffentliche Einrichtungen, wie beispielsweise das Bürgerhaus. Insgesamt gesehen ist hiermit ein signifikant größeres Angebot vorhanden, welches im Zusammenspiel mit dem Einzelhandel und dem bandförmigen Verlauf der Obere Kaiserstraße eine klare städtebauliche Kompaktheit ablesbar macht.

Karte 7: Zentraler Versorgungsbereich Rohrbach



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis, eigener Vorschlag zur neuen Abgrenzung

Aus **einzelhandelsrelevanter Sicht** gibt es in direkter räumlicher Nähe des zentralen Bereiches eine Ansiedlungsanfrage im untersuchungsrelevanten Bereich. Konkret geht es um die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters in der Straße Im Stegbruch. Der potenzielle Standortbereich liegt etwas westlich von der bisherigen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, jedoch funktionell über die Obere Kaiserstraße an diesen angebunden. Aus gutachterlicher Sicht bietet sich mit dieser Perspektive und der damit verbundenen Ansiedlung eines (großflächigen) Lebensmittelanbieters – als Frequenzerzeuger zur Belebung dieses Bereiches – die Möglichkeit diesen zentralen Bereich als perspektivisches Nahversorgungszentrum auszuweisen. Mit der Angebotsausweitung würde auch die Versorgungsfunktion des Zentrums in Richtung Nahversorgungszentrum heraufgestuft werden können.

Auch aus **städtebaulicher Sicht** kann die Ansiedlung eines strukturprägenden Nahversorgers (nachhaltige) Synergieeffekte für den Ortskern erzeugen. Mit der Ansiedlung eines neuen Lebensmittelanbieters soll das vorhandene qualitative und quantitative Defizit in der Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfes im unmittelbaren Kernbereich Rohrbachs geschlossen werden und räumlich unterversorgte östliche Siedlungsteile des Stadtteils (vgl. Kapitel 4.2) zukünftig mitversorgt werden. Die Entwicklungsflächen in direkter Nachbarschaft zur Obere Kaiserstraße bieten die Möglichkeit, einen Lebensmittelanbieter anzusiedeln sowie die geringen

Verkaufsflächenkapazitäten und Reserven des zentralen Bereiches auszubauen und somit der kontinuierlichen Nachfrage nach (größeren) Verkaufsflächen mit modernen Zuschnitten nachzukommen. Die kontinuierliche Nachfrage nach Einzelhandelsflächen im St. Ingberter Stadtgebiet zeigt, dass der Standort St. Ingbert seitens der Investoren sehr attraktiv ist.

Die wohnungsnah Versorgung würde bei einer einhergehend entsprechenden Planung einer fußläufigen Verbindung in Richtung Obere Kaiserstraße / Eckstraße ebenfalls deutlich verbessert werden. Zwar befindet sich weiter westlich des Zentrums der Sonderstandort Industriestraße mit zahlreichen größeren Lebensmittelbetrieben (Rewe, Aldi und Lidl) als größerer Konkurrenzstandort, leistet er jedoch derzeit als städtebaulich nicht integrierter Standort keinen übergeordneten Beitrag zur (fußläufigen) Nahversorgung in St. Ingbert.

Aufgrund der derzeitigen räumlichen Struktur sowie des Angebotsbestandes in diesem Bereich wird eine Verkleinerung östlich des Bürgerhauses empfohlen. Darüber hinaus wird der Nahversorgungsstandort als Entwicklungsfläche ausgewiesen. Übergeordnetes Ziel ist die Ansiedlung eines Nahversorgers, damit der Bereich die Anforderung an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt.

6.3 Sonderstandorte in St. Ingbert

Den größten räumlichen Angebotsschwerpunkt der nahversorgungsrelevanten Betriebe bilden die zahlreichen Sonderstandorte im St. Ingberter Stadtgebiet. Derzeit existieren insgesamt fünf größere Sonderstandorte in denen zahlreiche Lebensmittelanbieter als auch Drogeriemärkte zu finden sind. Die städtebaulich nicht integrierten Standorte sichern derzeit die Grundversorgung in St. Ingbert, leisten jedoch nur einen sehr geringen Beitrag zur Sicherung der fußläufigen Nahversorgung. Insgesamt sind diese autokundenorientierten Standorte zum Teil deutlich vom jeweiligen Siedlungskörper des zugehörigen Stadtteils abgesetzt und decken somit auch nur räumlich betrachtet einen sehr geringen wohnsiedlungsräumig erschlossenen Bereich ab. Sie versorgen fußläufig in der Regel nur den Bereich, der in unmittelbarer Nähe über kein anderes nahversorgungsrelevantes Angebot verfügt.

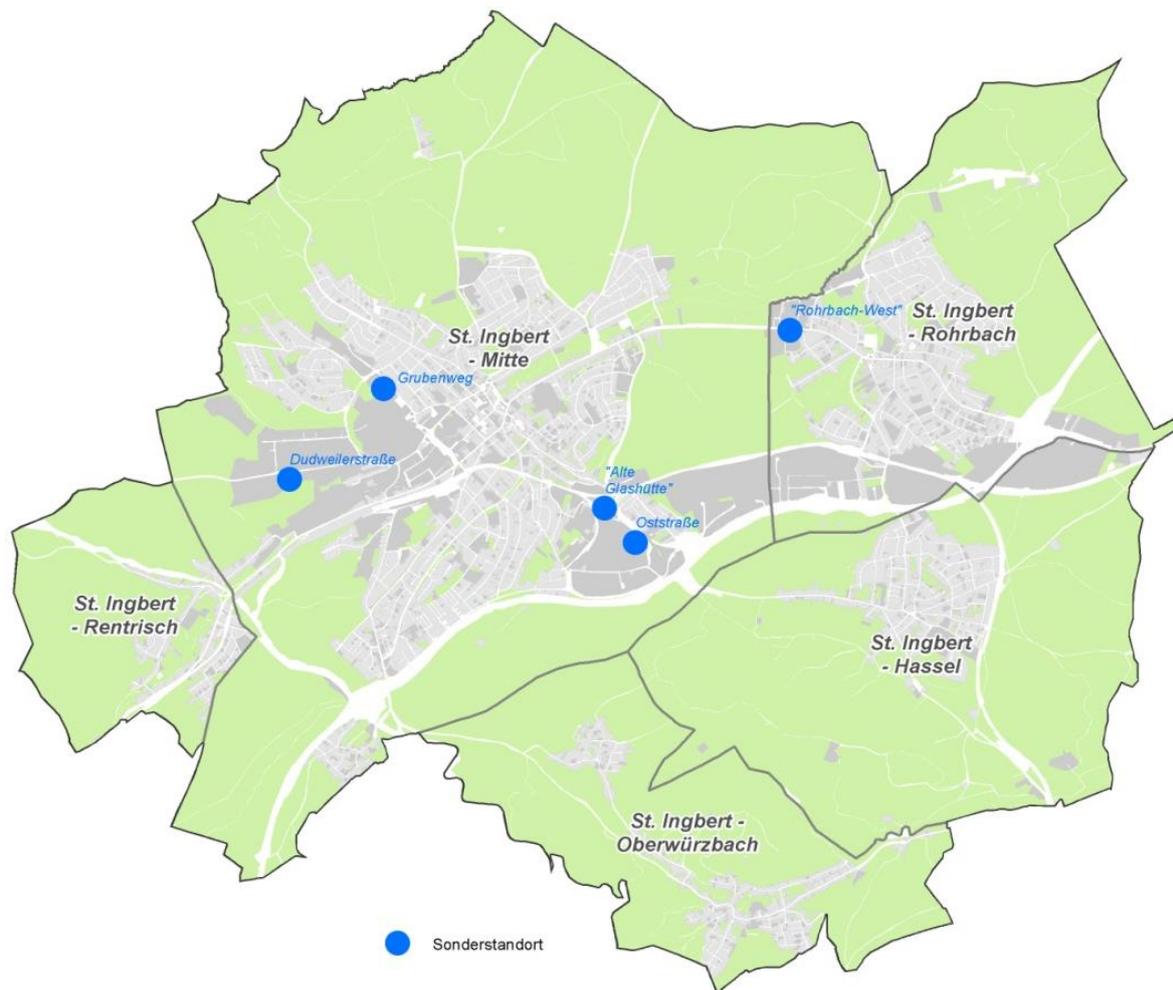
Sonderstandort Alte Glashütte

Der Sonderstandort Alte Glashütte an der Oststraße ist im Stadtteil Mitte lokalisiert. Der Bereich erstreckt sich in seiner räumlichen Ausdehnung auf ca. 200 Meter und befindet sich in Nachbarschaft zum Sonderstandort Oststraße. Der Lebensmitteldiscounter Lidl, das Möbelgeschäft Roller und das Spielwarengeschäft ROFU bilden die Magnetbetriebe dieses Standorts, der auf den autokundenorientierten Einkauf ausgerichtet ist.

Sonderstandort Dudweilerstraße

Am westlichen Rand des Stadtteils Mitte befindet sich der Sonderstandort Dudweilerstraße. Der städtebaulich nicht integrierte Sonderstandort befindet sich westlich vom zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt. Die Lebensmitteldiscounter Lidl und Aldi bilden zusammen mit dem Drogeriemarkt dm die Ankerbetriebe des Sonderstandorts, der sich rund um die Dudweilerstraße und Schlackenbergstraße erstreckt. Ergänzt wird das Angebot u.a. durch das Bekleidungsgeschäft Jeans Fritz, einer Bäckerei und einem Getränkemarkt. Aufgrund der siedlungsräumlichen wie verkehrsgünstigen Lage ist die Standortagglomeration als autokundenorientierter Angebotsstandort zu klassifizieren.

Karte 8: Sonderstandorte in St. Ingbert



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis

Sonderstandort Grubenweg

Die Standortagglomeration am Grubenweg im Stadtteil Mitte ist rund 500 m nord-westlich vom St. Ingberter Hauptgeschäftszentrum gelegen. Der Bereich erstreckt sich in seiner räumlichen Ausdehnung auf ca. 800 m. Der Standort umfasst klein- sowie großflächige Einzelhandelsangebote. Das bestehende SB-Warenhaus Kaufland bildet den Magnetbetrieb dieses Standorts. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere kleine Einzelhandelsbetriebe, insbesondere aus dem Lebensmittelhandwerk (u.a. Bäckereien). Der Standort weist eine verkehrsgünstige Lage auf und besitzt große Stellplatzflächen am Grubenweg.

Sonderstandort Oststraße

Am südlichen Rand des Stadtteils Mitte ist der Sonderstandort Oststraße lokalisiert. Er befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage in Nachbarschaft zum Sonderstandort Alte Glashütte. Der Sonderstandort Oststraße übernimmt aufgrund seines hohen nahversorgungsrelevanten Anteils in seiner Gesamtheit wichtige Grundversorgungsfunktionen. Neben dem bestehenden Lebensmitteldiscounter Aldi sind weitere nahversorgungsrelevante Anbieter wie bspw. der Supermarkt Edeka, der Drogeriemarkt dm und Betriebe des Lebensmittelhandwerks an diesem Standort angesiedelt. Im Umfeld befinden sich weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe wie z.B. ein großflächiger Baumarkt oder verschiedene Fast-Food-Restaurants.

Sonderstandort Rohrbach-West

Am westlichen Rand des Stadtteils Rohrbach erstreckt sich der Sonderstandort Rohrbach-West rund um die Obere Kaiserstraße. Der Standort befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage westlich angrenzend an den Siedlungskörper von Rohrbach. Die großflächigen Betriebe (Aldi und Rewe) dominieren den Standort. Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot durch den Lebensmitteldiscounter Lidl, den Drogeriemarkt dm sowie durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Aufgrund der siedlungsräumlichen wie verkehrsgünstigen Lage an der Bundesstraße B 40 ist die Standortagglomeration als autokundenorientierter Angebotsstandort zu klassifizieren. Der Sonderstandort übernimmt mit seinen zahlreichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben eine Grundversorgungsfunktion im östlichen Stadtgebiet. Er leistet – wie alle Sonderstandorte in St. Ingbert – einen unterdurchschnittlichen Beitrag zur Nahversorgung im Stadtgebiet.

6.4 Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells

Auf Basis der aktualisierten Nachfrage- und Angebotsanalyse sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung können die räumlichen Angebotschwerpunkte im Stadtgebiet St. Ingberts unter **städtebaulichen** und **funktionalen Gesichtspunkten** in ein arbeitsteiliges Standortstrukturmodell eingeordnet werden.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Angebotsstandortes in das **überarbeitete Standortstrukturmodell** haben das derzeitige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, die Lage und städtebauliche Gestalt des Standortes und die vorhandenen Entwicklungsoptionen. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sein soll. Das grobe Grundgerüst der im Jahr 2009 festgelegten Standortstruktur des St. Ingberter Einzelhandels, bestehend aus

- dem **Hauptgeschäftszentrum in der Innenstadt** mit stadtweiter Versorgungsfunktion,
- **weiteren zentralen Versorgungsbereichen** (Rohrbach, Oberwürzbach, Hassel und Rentisch) mit einer überwiegenden stadtteilbezogenen Versorgungsfunktion sowie
- ergänzenden **Sonder- bzw. Gewerbegebietsstandorten** für Einzelbetriebe (überwiegend zentrenrelevantes Kernsortiment) mit überörtlicher Bedeutung.

wurde überprüft. Jedoch wurden einzelne Standorte und Bereiche unter Berücksichtigung jüngerer Entwicklungen und aktueller Entwicklungsoptionen im Einzelfall neu eingestuft (s. dazu nachfolgende und obige Ausführungen).

Auf Basis dieser Einschätzung ergibt sich folgende **überarbeitete Standortstruktur** in St. Ingbert:

- Ein **Geschäftszentrum in der Innenstadt** mit stadtweiter und regionaler Versorgungsfunktion,
- ein **perspektivisches Nahversorgungszentrum Rohrbach** mit einer überwiegenden stadt-

teilbezogenen Versorgungsfunktion,

- integrierten (solitären) **Nahversorgungsstandorten** sowie
- ergänzenden **Sonderstandorten** für Einzelbetriebe mit (über)örtlicher Bedeutung.

Abbildung 2: Standortstrukturmodell Nahversorgung für St. Ingbert



Quelle: eigene Darstellung

Nachfolgend werden die einzelnen Angebotsschwerpunkte und Zentren kurz charakterisiert:

Zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftszentrum“

Dieser Zentrentyp zeichnet sich idealtypisch durch folgende Merkmale aus:

- gesamtstädtische und regionale Versorgungsbedeutung,
- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Dienstleistungen

Entsprechend der vorangestellten Kriterien wird der St. Ingberter Hauptgeschäftsbereich als zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftszentrum St. Ingbert“ mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung definiert. Der Angebotsstandort erfüllt die Voraussetzungen, um sich gemäß der durch die Rechtsprechung²² entwickelten Kriterien als bauplanungsrechtlich schützenswerter zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren.

²² „Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein ‚Versorgungsbereich‘ setzt mithin vorhan-

Zentraler Versorgungsbereich „(Perspektivisches) Nahversorgungszentrum“

Dieser Zentrentyp ist vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- Versorgungsfunktion für den Stadtteil bzw. umliegende Wohngebiete,
- Vorhandensein mindestens eines strukturprägenden Betriebes des kurzfristigen Bedarfsbereiches (v. a. im Lebensmittelbereich), ergänzende kleinflächige Anbieter und Randsortimente aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, hinsichtlich der gesamten Warenpalette lückenhaft und wenig differenziert,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- geringes bzw. eingeschränktes Dienstleistungsangebot,
- vereinzelt Gastronomie

Zukünftig wird der bisher als **zentraler Versorgungsbereich Rohrbach** eingestufte Bereich Rohrbach innerhalb der Zentrenhierarchie zu einem **perspektivischen Nahversorgungszentrum** eingeordnet und soll entsprechend entwickelt werden. Auf Grund der einzelhandelsrelevanten Komponente ist der Bereich derzeit jedoch zu schwach aufgestellt, um im Sinne der heutigen Rechtsprechung als zentraler Versorgungsbereich eingestuft zu werden²³.

Die Stadt St. Ingbert ist bemüht im Bereich der Straße Im Stegbruch einen strukturprägenden Nahversorger anzusiedeln, der zum einen die Nahversorgung sichern soll und zum anderen eine Magnetwirkung für andere Betriebe entwickelt, die sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ansiedeln sollen. Der Bereich soll insbesondere für den Stadtteil eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen.

Solitäre Nahversorgungsstandorte

Als solitäre Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in **städtebaulich integrierter Lage**, an denen zumindest ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden fußläufigen Nahversorgung der St. Ingberter Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (im Sinne einer Funktionsgefährdung und einer Aus-

dene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...]. Das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch [...] zu verstehen, [...] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. [...]. Dem Bereich muss [...] die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen. [...]. Hiervon ausgehend können als ‚zentrale Versorgungsbereiche‘ angesehen werden: Innenstadtzentren [...] Nebenzentren [...] Grund- und Nahversorgungszentren [...]“ (Quelle: OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05).

²³ „‘Zentrale Versorgungsbereiche‘ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein ‚Versorgungsbereich‘ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...]. Das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch [...] zu verstehen, [...] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. [...]. Dem Bereich muss [...] die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen. [...]. Hiervon ausgehend können als ‚zentrale Versorgungsbereiche‘ angesehen werden: Innenstadtzentren [...] Nebenzentren [...] Grund- und Nahversorgungszentren [...]“ (Quelle: OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05).

dünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung auswirken.

Im St. Ingberter Stadtgebiet gibt es aktuell nur einen solchen Angebotsstandort, der als solitärer Nahversorgungsstandort zu definieren ist (Gartenstraße (derzeit Edeka)).

Als sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels qualifizieren sich jene Standorte in **städtebaulich nicht-integrierter Lage**, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist. Sie dienen – primär für Pkw-orientierte Kundschaft – der ergänzenden Grundversorgung der St. Ingberter Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Da sie aber aufgrund ihrer Lage **keinen Beitrag zur ergänzenden fußläufigen Nahversorgung leisten**, stellen sie im Umkehrschluss auch kein bauleitplanerisches Schutzgut dar.

Im St. Ingberter Stadtgebiet sind folgende Angebotsstandorte als sonstige Grundversorgungsstandorte in städtebaulich nicht integrierter Lage zu definieren:

- Dudweilerstraße (derzeit Aldi und Lidl),
- Grubenweg (derzeit Kaufland),
- Industriestraße (derzeit Lidl),
- Jakob-Oberhauser-Straße (derzeit Rewe),
- Kohlenstraße (derzeit Netto),
- Obere Kaiserstraße (derzeit Aldi) sowie
- Oststraße (derzeit Aldi, Edeka, Lidl).

Sonderstandorte

Dieser Angebotsstandort zeichnet sich idealtypisch durch folgende Merkmale aus:

- gesamtstädtische(s) und überörtliche(s) Einzugsgebiet/Versorgungsbedeutung,
- autokundenorientierte Lage an Hauptverkehrsstraßen,
- städtebaulich nicht integrierter Angebotsstandort,
- überwiegend großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- in der Regel kein oder nur rudimentäres Dienstleistungsangebot.

Entsprechend den vorangestellten Kriterien können in St. Ingbert weiterhin die Sonder- bzw. Gewerbebezugsstandorte Dudweilerstraße, Grubenweg, Alte Glashütte, Oststraße sowie Rohrbach-West als Angebotsstandorte im Stadtgebiet definiert werden.

Sonderstandorte

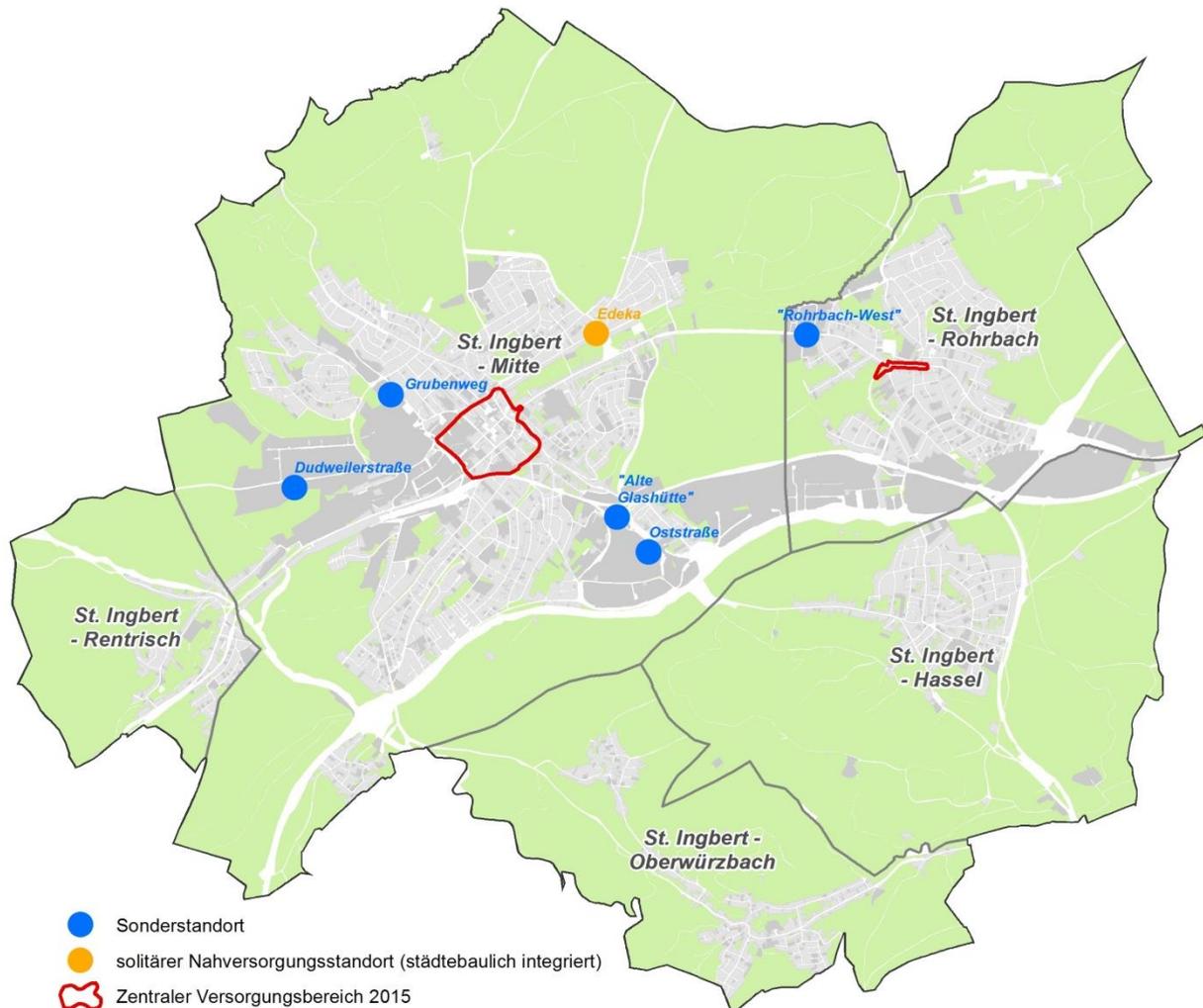
Die Sonderstandorte in St. Ingbert zeichnen vor allem durch einen deutlichen Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Bereich aus. Typische nicht-zentrenrelevante Angebote finden sich nur vereinzelt an diesen Standorten (beispielsweise der Obi Baumarkt in der Oststraße). Die Standorte befinden sich in städtebaulich nicht integrierten Lagen und sind daher nur einge-

schränkt fußläufig, sondern eher mit dem Fahrrad oder dem Kfz erreichbar. Sie profitieren z.B. auch vom Durchgangsverkehr. Die Sonderstandorte sind als Einzelhandelsagglomeration mehrerer Lebensmittelmärkte ausgebildet, welche zusammen eine Ausstrahlungskraft entwickeln, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht. Ergänzt wird das Angebot durch weiteren nahversorgungsrelevanten Einzelhandel.

Vor dem Hintergrund des Ziels des Zentrumschutzes sowie einer flächendeckenden, fußläufigen Erreichbarkeit sind diese Standorte jedoch nicht weiter zu entwickeln, sie genießen lediglich Bestandsschutz. Insbesondere Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten an diesen Standorten stehen im Widerspruch zu den Zielsetzungen dieses Nahversorgungskonzeptes. Zukünftig ist eine Entwicklung von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel an diesen Standorten grundsätzlich jedoch weiterhin möglich.

Die räumliche Verteilung der zuvor definierten, versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche im St. Ingberter Stadtgebiet stellt sich wie folgt dar:

Karte 9: Perspektivische Standortstruktur in der Stadt St. Ingbert



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis

6.5 Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung in St. Ingbert

Als solitäre **Nahversorgungsstandorte** qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (auch) fußläufigen Nahversorgung der Bevölkerung St. Ingberts, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann.

Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig, ob innerhalb oder außerhalb St. Ingberts – im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung u. a. im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei immer auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger. Dieser Schutzstatus stellt ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar. Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet. Sonstige (solitäre) Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen.

In St. Ingbert gibt es derzeit lediglich einen solchen Angebotsstandort (Edeka in der Gartenstraße), der als solitärer Nahversorgungsstandort zu definieren ist.

Diese unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten in der Regel positiv zu wertenden Nahversorgungsstandorte dienen heute der ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung, die nicht allein durch die Zentren geleistet werden kann. Die Standortbereiche sind Wohnsiedlungsgebieten unmittelbar zugeordnet und übernehmen so (unter anderem) Nahversorgungsfunktionen für ihr fußläufig erreichbares Umfeld. Solche städtebaulich integrierten Standorte sind städtebaulich schutzwürdig, da sie bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig ob innerhalb oder außerhalb St. Ingberts – bei einer Verträglichkeitsprüfung u. a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen sind. Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Doch auch wenn sie aus rechtlicher Sicht keinen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich darstellen, sind sie dennoch schützens- und erhaltenswerte Versorgungsstandorte innerhalb der Einzelhandelsstruktur in St. Ingbert. Dieser Schutzstatus stellt jedoch ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar. Das „Schutzgut“ ist hier die ausgeübte (Nahversorgungs-)Funktion des (nicht parzellenscharf abgegrenzten) Raums. Ein Schutzstatus besteht ausdrücklich nicht, wenn ein neuer Anbieter die Nahversorgungsfunktion eines bestehenden Standortbereiches in unmittelbarer Nähe ersetzt.

Solitäre Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage, von denen es in der Stadt St. Ingbert zahlreiche Standorte gibt (vgl. Kapitel 6.3), erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen.

Für den zukünftigen Umgang mit den integrierten Nahversorgungsstandorten können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

Entwicklung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung der Bevölkerung in Stadtgebiet von St. Ingbert

Grundsätzlich sind Angebotsausweitungen in nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche in St. Ingbert zu konzentrieren, die den bedeutendsten Beitrag zur dezentralen, wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung in St. Ingbert leisten. Darüber hinaus kann eine mögliche **Erweiterung** oder **Umstrukturierung** von Nahversorgungsbetrieben, insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse, jedoch positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht. Auch **Neuansiedlungen**, die nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verortet sind, können die derzeit fast nicht vorhandene Nahversorgung in St. Ingbert stärken und trotzdem mit dem Ziel der Stärkung und Sicherung der städtebaulich-funktionalen Zentren und der wohnortnahen Grundversorgung im Einklang stehen, sofern sie tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen.

Im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung durch zusätzliche, strukturprägende Lebensmittelanbieter ist festzuhalten, dass aus einzelbetriebswirtschaftlicher Sicht eine entsprechende Mantelbevölkerung (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) vorhanden sein muss. Bei der Bewertung der räumlichen Versorgungssituation sind vor dem Hintergrund einer durchschnittlichen quantitativen Verkaufsflächenausstattung vor allem aber auch übergeordnete stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen heranzuziehen. Dabei sind Standorte außerhalb zentraler Bereiche im Hinblick auf die Schaffung eines engmaschigen, flächendeckenden Netzes bei der Versorgung mit Lebensmitteln nur dann zusätzlich notwendig, wenn sie zur Schließung von Versorgungslücken beispielsweise im östlichen Bereich des Stadtteils Mitte beitragen. Im Hinblick auf eine zentrenstärkende Stadtentwicklung sind dabei nur jene Standorte sinnvoll, von denen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende Zentren oder deren Entwicklungsmöglichkeiten ausgehen und denen eine Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Wohnbereich zukommt.

Das bedeutet, eine Ansiedlung ist nur dann realistisch und sinnvoll, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich, die aus einzelbetriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standorts rentabel machen würde, verfügt. Da die heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern etwa 1.000 m² Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern rd. 1.200 m² Verkaufsfläche betragen, ist für einen rentablen Betrieb in der Regel ein Kaufkraftpotenzial von mindestens etwa 5.000 Einwohnern im Einzugsbereich erforderlich.

Exkurs: Einordnung von Planvorhaben anhand der „35 % - Regel“

Von einer **Nahversorgungsfunktion** eines Anbieters kann ausgegangen werden, wenn der zu erwartende Umsatz des geplanten Vorhabens im Wesentlichen aus dem funktionalen Versorgungsgebiet²⁴, d. h. dem unmittelbaren Wohnumfeld realisiert werden kann, also überwiegend der Versorgung dieser sogenannten Mantelbevölkerung dient.

²⁴ Dieses kann abhängig von den siedlungsräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen variieren. In der Regel kann jedoch mindestens der 600 m – Radius (bzw. einer Wegedistanz) einer fußläufigen Erreichbarkeit (entspricht etwa 5-10 Minuten Fußweg) zugrunde gelegt werden. Aufgrund der Siedlungsstruktur in der Stadt St. Ingbert kann in Einzelfällen – insbesondere außerhalb der Kernstadt (Mitte) – eine längere Wegedistanz noch als

Ein einzelner Lebensmittelanbieter kann je nach örtlicher Marktsituation max. bis zu **35 Prozent Kaufkraftabschöpfung** im Einzugsgebiet realisieren, nur bei fehlender kleinräumiger Konkurrenzsituation und abgesetzter Lage der Siedlungsgebiete kann ein Anbieter in Ausnahmefällen auch darüber hinaus Kaufkraft auf sich vereinigen; Werte bis zu maximal etwa 50 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft in diesem Nahversorgungs-Einzugsgebiet können in begründeten Ausnahmefällen noch plausibel sein. Gründe für diese maximal erreichbaren Abschöpfungsquoten liegen unter anderem in traditionellen Einkaufsbeziehungen zu anderen Standorten und vor allem einer Ausdifferenzierung des Lebensmitteleinkaufs (u. a. auch Einkäufen bei Lebensmitteldiscountern, Fachgeschäften, Betrieben des Lebensmittelhandwerks etc.).

Sofern der branchenübliche Soll-Umsatz eines Planvorhabens also diesen abschöpfbaren Anteil der vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft im Versorgungsgebiet übersteigt, ist von der Notwendigkeit eines größeren Einzugsbereiches bzw. Kaufkraftzuflüssen aus anderen Gebieten auszugehen. In einem solchen Fall würde das entsprechende Vorhaben nicht primär der Nahversorgung dienen. Somit kann mithilfe dieser Vorgehensweise auch die mögliche (Verkaufsflächen)Dimensionierung eines Lebensmittelmarktes ermittelt werden.

Anwendungsbeispiel (fiktiv):

Planvorhaben:

- **Lebensmitteldiscounter** mit **1.200 m² Gesamtverkaufsfläche**, davon rd. 85 % (d. h. etwa 1.000 m²) in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.
- Bei einer zugrunde gelegten Flächenproduktivität von rund 5.400 Euro je m² entspricht dies einem sortimentspezifischen **Soll-Umsatz** von rund **5,4 Mio. Euro**.

Mögliche Kaufkraftabschöpfung im Versorgungsgebiet:

- Annahme: Anhand der siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Rahmenbedingungen sowie der örtlichen Marktsituation lässt sich ein zu versorgendes Gebiet mit rd. **4.000 Einwohnern** definieren, von dem aus der Vorhabenstandort fußläufig erreicht werden kann.
- Die **sortimentspezifische Kaufkraft** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt jährlich rund 2.000 Euro pro Kopf, d. h. rund **8. Mio. Euro** im Versorgungsgebiet.
- Durch einen Einzelanbieter sind – unter Berücksichtigung der marktüblichen Konkurrenzsituation – rund 35 % dieser Kaufkraft, d. h. rund 2,8 Mio. Euro abschöpfbar.

Gegenüberstellung abschöpfbare Kaufkraft – Soll-Umsatz des Planvorhabens:

- Das Planvorhaben kann lediglich rund die Hälfte (2,8 Mio. Euro, rd. 52 %) des branchenüblichen Soll-Umsatzes (5,4 Mio. Euro) aus dem eigentlichen Versorgungsgebiet generieren und ist in erheblichem Maße auf Kaufkraftzuflüsse aus anderen Siedlungsgebieten angewie-

angemessen angesehen werden (vgl. dazu auch Kapitel 6.6).

Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 Metern als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen. Dieser Radius ist eine allgemein anerkannte, zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten anzusetzende, Entfernung. Letztendlich ist allerdings – gerade mit Blick auf das Ziel, eine möglichst gute Versorgung auch für ältere und immobile Bevölkerungsgruppen bereitzustellen – ein Fußweg von einem Kilometer das äußerste Maximum einer realistischen Zeit-Weg-Schwelle. Es ist davon auszugehen, dass nur noch ein sehr geringer Anteil der potenziellen fußläufigen Kunden diesen Weg in Anspruch nehmen wird und (teilweise) kann.

sen.

- Die daraus resultierenden Veränderungen der Kaufkraftströme können möglicherweise den Aufbau bzw. die Sicherung einer wohnortnahen Versorgung in diesen Wohnsiedlungsgebieten gefährden.

Das bedeutet: Moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 1.000 – 1.200 m² Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) bzw. 1.200 – 1.800 m² Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter) wären auf eine Mantelbevölkerung von mindestens rund 5.000 bis 8.000 Einwohner innerhalb des unmittelbaren Versorgungsgebiets angewiesen²⁵. Diese Schwelle ist mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen St. Ingbert in vielen Teilen des Stadtgebiets – insbesondere in den Stadtteilen abseits der Kernstadt und von Rohrbach – signifikant unterschritten. Die gemäß dieser Regelung zulässigen Ausnahmefälle bewegen sich überwiegend deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche).

Der Aufbau eines adäquaten, wohnortnahen Angebots in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel **in den dünn besiedelten Lagen und kleineren** Stadtteilen sowie Siedlungsrandbereichen ist demzufolge erschwert. Die aufgelockerten Siedlungsstrukturen mit teilweise geringen Bevölkerungszahlen stehen dem Aufbau eines flächendeckenden wohnortnahen Nahversorgungsangebots entgegen. Die mit der Bevölkerungszahl verbundene sortimentspezifische Kaufkraft in den einzelnen Stadtteilen bietet in vielen Fällen aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine ausreichende ökonomische Basis für die Ansiedlung bzw. Etablierung größerer Lebensmittelanbieter mit derzeit üblichen Markteintrittsgrößen. Vor allem im Lebensmittelbereich schlägt sich der Strukturwandel im Einzelhandel durch Verkaufsflächenwachstum und Unternehmenskonzentrationen auf der einen und einen Rückgang der Betriebszahlen und ein Ausdünnen des wohnortnahen Versorgungsnetzes auf der anderen Seite nieder. Bei geringeren als den o. g. Einwohnerzahlen im unmittelbaren Versorgungsgebiet sind die Märkte auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Versorgungsgebiets angewiesen. Damit einhergehende Umverteilungseffekte gefährden unter Umständen die Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an sonstigen solitären Nahversorgungsstandorten.

Inbesondere in den räumlich abgesetzten, einwohnerschwachen Stadtteilen St. Ingberts ist die Ansiedlung eines (weiteren) strukturprägenden Lebensmittelbetriebes entweder unter dem Gesichtspunkt der betriebswirtschaftlichen Tragfähigkeit als unrealistisch einzustufen (Stadtteile Hassel, Oberwürzbach, Rentrish) oder in Anbetracht des zu erwartenden ruinösen Standortwettbewerbes mit dem bereits bestehenden, strukturprägenden Lebensmittelbetrieb nicht zu empfehlen.

In den zuvor genannten einwohnerschwachen Stadtteilen sind aller Voraussicht nach bestenfalls Ansiedlungen in Form von **alternativen Nahversorgungskonzepten** möglich und sinnvoll. Dazu zählen Kleinflächenkonzepte, Convenience Stores oder auch mobile Verkaufswagen. Darüber hinaus erlangt auch der Internethandel zunehmend an Bedeutung, wobei er als eine Form des Bringservice für Lebensmittel fungiert. Die **Convenience Stores** bieten die Möglichkeit des bequemen Einkaufs von Nahversorgungsgütern zu jeder Tageszeit. Die am häufigsten anzutreffende Form sind Tankstellenshops, die vor allem auf Autokunden ausgerichtet sind. Darüber

²⁵ Bei einer Flächenproduktivität von 4.300 Euro/m² für Lebensmittelvollsortimenter bzw. 5.400 Euro/m² für Lebensmitteldiscounter und einem Flächenanteil für (nicht nahversorgungsrelevante) Randsortimente von rd. 15-20 %.

hinaus übernehmen größere Kioske und Trinkhallen mit einem auf den täglichen Bedarf erweiterten Angebot, insbesondere an wohnortnahen Standorten, eine ergänzende Versorgungsaufgabe. Auch sie sind, ebenso wie die Tankstellenshops, nicht an die gesetzlichen Ladenöffnungszeiten gebunden.

Die einzelnen **Kleinflächenkonzepte** lassen sich grundsätzlich in fünf Konzepttypen einteilen, wobei die Grenzen der einzelnen Typen zum Teil fließend sind²⁶:

- **klassische Filial- und Kleinflächenkonzepte der großen Lebensmittelketten und Lebensmittelgroßhändler (u. a. Nahkauf (Rewe), Edeka (Nah und Gut))**
Die großen Lebensmittelketten haben in der Vergangenheit Konzepte entwickelt, die mit Betriebsgrößen von rund 300 - 500 m² Verkaufsfläche die Versorgung der Bevölkerung vor Ort gewährleisten soll. Dabei ist eine Mindesteinwohnerzahl von 2.000 - 2.500 im erschließbaren Einzugsgebiet aus betrieblicher Sicht notwendig.
- **Ansätze im Rahmen regionaler Förderprogramme**
In einigen sehr dünn besiedelten Gebieten in Deutschland sind in den vergangenen Jahren mit Hilfe öffentlich geförderter Konzeptansätze auf kommunaler und regionaler Ebene Nahversorgungslösungen entwickelt worden, die dazu beitragen sollen, Versorgungslücken zu schließen. Beispiele dafür gibt es in Schleswig-Holstein oder Baden-Württemberg.
- **Ansätze im Rahmen von Integrationsmaßnahmen (sogenannte CAP-Märkte²⁷)**
Bei diesen Ansätzen steht vor allem der soziale Aspekt im Vordergrund. Neben der Sicherung der Nahversorgung geht es bei diesen konzeptionellen, öffentlich geförderten Ansätzen vor allem auch darum, sozial benachteiligten Menschen (z. B. behinderten Menschen oder Arbeitslosen) eine Chance auf dem Arbeitsmarkt zu bieten. Träger solcher Einrichtungen sind in der Regel soziale Einrichtungen aus der Region.
- **bewohnergetragene Ansätze (u. a. Dorfläden-Netzwerk Niedersachsen²⁸, Dorv-Zentrum NRW²⁹)**
Bei bewohnergetragenen Ansätzen werden die Bewohner eines Gebietes selbst aktiv, um die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vor Ort zu ermöglichen. Die Verkaufsflächen entsprechender Betriebe liegen oftmals bei 100 - 200 m². Ein solches Konzept hat nicht die marktübliche Gewinnorientierung zum Ziel. Das wirtschaftliche Risiko liegt dabei möglichst auf vielen Schultern, z. B. im Rahmen eines genossenschaftlichen Ansatzes (nachbarschaftlich-gemeinschaftliche Trägerschaft). Daneben ist vor allem auch überwiegend ehrenamtliches Engagement der Einzelnen gefragt.
- **Ladengemeinschaften / Bündelung kleinteiliger Anbieter**
Die Bündelung verschiedener Anbieter (kleiner Einzelhändler und Dienstleister) ist ein weiterer Ansatz zu Sicherung der Nahversorgung. Durch die Bündelung von verschiedenen Angeboten wie Bäcker, Metzger, Gemüse- und Obsthändler, Zeitschriftenhänd-

²⁶ vgl. dazu auch: BBE Handelsberatung Münster: Nahversorgung, Struktur – Entwicklung – Chancen, Münster 2010

²⁷ Weitere Informationen hierzu unter www.cap-markt.de

²⁸ Weitere Informationen hierzu unter www.dorfladen-netzwerk.de/niedersachsen

²⁹ Weitere Informationen hierzu unter www.dorv.de

ler, Lottoannahme, Post, Bank oder Gaststätte soll die Nahversorgung hergestellt werden.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass alternative Nahversorgungskonzepte im Gegensatz zum klassischen Lebensmitteleinzelhandel unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit häufig schwierig zu betreiben sind. In der Praxis kommen sie daher bislang nur in Ausnahmefällen vor. Sie sollten aber dennoch zur Sicherung der Nahversorgung auch künftig in Einzelfällen zumindest in Betracht gezogen werden.

Angebotsausweitungen bzw. Ansiedlungen weiterer Anbieter sind zwar grundsätzlich denkbar, jedoch stets kritisch hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet zu überprüfen. Insbesondere einige noch vorhandene kleinere Lebensmittelanbieter in städtebaulich integrierten Lagen verfügen über relativ kleine Verkaufsflächengrößen (z. B. der Edeka Lebensmittelmarkt in der Gartenstraße) sowie geringe Stellplatzangebote und agieren entsprechend bereits unter einem gewissen Wettbewerbsdruck. Voraussetzung für städtebaulich sinnvolle Angebotsausweitungen ist eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung und ein Standort in städtebaulich integrierter Lage. Die Ansiedlung größerer Märkte ist allein zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung in kleineren Stadtteilen und Siedlungsrandbereichen jedoch in der Regel ökonomisch nicht tragfähig

Ergänzende Empfehlungen zum Umgang mit solitären Nahversorgungsstandorten

- Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Nur wenn genügend Stellplätze vorhanden sind, bleibt ein Anbieter attraktiv und kann im Wettbewerb bestehen³⁰. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur **Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit** gefunden werden.
- Die Einrichtung von **zusätzlichen Liefer- und Bringdiensten** innerhalb der einzelnen Lebensmittelmärkte³¹ kann darüber hinaus die räumliche Versorgung – insbesondere für die ältere Bevölkerung – verbessern. Dies könnte insbesondere dazu beitragen die kleineren Stadtteile (u. a. Hassel) mit einem Vollsegmentangebot zu versorgen. Die Einführung dieser Lieferdienste sollte insbesondere an den städtebaulich integrierten und zentralen Standorten gefördert werden.
- Die **Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe** erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten oder Dienstleistungen (z. B. Post, Bank) zu „kleinen Nahversorgungszentren“ erzeugt Synergie und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food / Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.

³⁰ Dabei muss jedoch nicht, wie von Betreibern oft gefordert, die An- und Abfahrt während der Spitzenzeiten als Bewertungsmaßstab dienen.

³¹ Dies gilt für alle Lebensmittelmärkte in St. Ingbert.

- Die Ansiedlung größerer Märkte ist allein zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung in kleineren Stadtteilen und Siedlungsrandbereichen ökonomisch oft nicht tragfähig. Deshalb sind auch **alternative kleinteilige Angebotsformen** wie „Dorfläden“, sog. „Convenience-Stores“ oder Nachbarschaftsläden sinnvoll. Diese setzen jedoch ein hohes Maß an bürgerlichem Engagement voraus.

6.6 Steuerungsgrundsatz / Ansiedlungsregel für Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment

Die Sicherstellung und Entwicklung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung im Stadtgebiet ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt St. Ingbert und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist.

Auf Basis der formulierten gesamtstädtische **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für die Stadt St. Ingbert**³² (s. o.) können grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt St. Ingbert abgeleitet werden. Diese als **Ansiedlungsregeln (bzw. Grundsätze)** formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden auch die Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.

Zur Verbindlichkeit und Anwendung dieser Grundsätze ist vorab noch folgendes herauszustellen:

- die Regeln haben **keine unmittelbare Wirkung**, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung dar;
- für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die **bauplanungsrechtliche Situation** maßgebend;
- die Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen;
- bestehende Einzelhandelsbetriebe bleiben – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln **unberührt** (Bestandsschutz).

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der St. Ingberter Sortimentsliste (2009)

Einzelhandelsbetriebe mit **nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** werden zukünftig nur noch im **Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt (Hauptgeschäftszentrum)** sowie im **perspektivischen Nahversorgungszentrum Rohrbach** – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – ausnahmsweise auch zur wohnortnahen Nahversorgung an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in den Siedlungsbereichen realisiert.

³² In erster Linie bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können – je nach Lage und Verkaufsflächendimensionierung – ausnahmsweise auch außerhalb des **Hauptgeschäftszentrums Innenstadt** bzw. des **perspektivischen Nahversorgungszentrums Rohrbach** an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten angesiedelt werden, wenn sie der **Nahversorgung** dienen. Die **Dimensionierung** eines Betriebes soll sich an der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches bzw. des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes orientieren. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion und der maximalen Dimensionierung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein (Kaufkraftabschöpfung).

Erläuterungen:

Zur **Operationalisierung** der Nahversorgungsfunktion können das Kaufkraft-Umsatz-Verhältnis im Versorgungsraum sowie die Distanz zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich herangezogen werden. Von einer **Nahversorgungsfunktion** ist folglich in der Regel auszugehen, wenn

- es sich um einen **städtebaulich integrierten Standort** mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt,
- die **sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens** im funktionalen Versorgungsgebiet (innerhalb der Kernstadt (Stadtteil Mitte) in der Regel das fußläufig erreichbare Wohnumfeld, außerhalb der Kernstadt ist das Versorgungsgebiet der jeweilige Stadtteil) an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen)³³ der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll. Im Siedlungsbereich der Stadt St. Ingbert entspricht dies einer Entfernung von 600 m. In den dispers gelegenen Stadtteilen außerhalb der Kernstadt (Stadtteil Mitte) kann dies alle Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils umfassen, selbst wenn einzelne Wohnsiedlungsbereiche mehr als 600 m vom Vorhabenstandort entfernt liegen. Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien **einzelfallbezogen** zu definieren.

Das diesem Steuerungsgrundsatz übergeordnete Ziel ist der Ausbau einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die bzw. den integrierten Nahversorgungsstandort im Stadtgebiet stützt. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, **die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Nahversorgung zukünftig zu sichern und zu entwickeln**. Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen daher zukünftig grundsätzlich **in zentralen Versorgungsbereichen (Hauptgeschäftszentrum Innenstadt, perspektivisches Nahversorgungszentrum Rohrbach)** liegen. Um die fußläufige Nahversorgung möglichst für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und

³³ Diese liegt derzeit bei 2.367 Euro pro Einwohner (IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2015).

zielführend, die **Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben (insbesondere auch großflächigen) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment positiv zu steuern.**

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, **die Nahversorgung auch zukünftig zu entwickeln bzw. sichern.** Zusätzliche Angebote dürfen die wohnungsnah Grundversorgung in der Stadt St. Ingbert nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen nicht beeinträchtigen.

Demnach

- ist eine über den Bestandsschutz (bzw. die Standortoptimierung) hinausgehende Erweiterung der bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe an den Sonderstandorten sowie eine Ansiedlung zusätzlicher nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe an diesen Standorten auszuschließen;
- können außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise sinnvoll sein, wenn sie der Nahversorgung dienen und wenn dadurch räumliche Versorgungslücken geschlossen werden können.
- Die Ausnahme gilt ausschließlich für städtebaulich integrierte Standortbereiche, wobei Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten ausdrücklich ausgeschlossen sind, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten.

Um die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen, müsste für moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 800 m² Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 4.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sein³⁴. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstünde. Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen in St. Ingbert ist das Potenzial für weitere Betriebseinheiten außerhalb der Kernstadt nicht vorhanden.

Die insbesondere außerhalb der Kernstadt St. Ingberts (Stadtteil Mitte) vorhandene disperse Siedlungsstruktur erfordert eine weiter ausdifferenzierte Regelungssystematik. Denn die in diesen Stadtteilbereichen vorherrschenden siedlungsstrukturellen, verkehrlichen, städtebaulichen wie z.T. auch topographischen Rahmenbedingungen führen dazu, dass die zentralen Versorgungsbereiche oder auch städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte vergleichsweise weit entfernt von den Wohnstandorten liegen. Somit greift zwar die Entfernung zum nächsten zentralen Versorgungsbereich als Prüfkriterium, nicht jedoch das erforderliche Kaufkraftpotenzial im Nahbereich eines Planvorhabenstandortes. Um aber auch in diesen Stadtteilbereichen – unter Berücksichtigung des formulierten Ziels einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet – eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung (**Einzelfallprüfung**) auf größere Siedlungsbereiche innerhalb der Stadt St. Ingbert zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Planvorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungs-

³⁴ Bei einer Flächenproduktivität von 4.500 Euro / m² und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 %.

gebiet). Dies gilt insbesondere für den Nachweis der Nahversorgung in den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt.

Innerhalb von Gewerbe- oder Industriegebieten können Kiosks / Tankstellenshops mit maximal 100 m² Verkaufsfläche **zur Versorgung** der dort arbeitenden Bevölkerung (Gebietsversorger) zugelassen werden, wenn diese Versorgung bisher nicht gesichert ist. Darüber hinaus wird empfohlen für die einzelhandelsrelevanten Standorte die Bebauungspläne neu aufzustellen bzw. zu überplanen. In diesem Zuge können die Standorte – insbesondere die zahlreichen Sonderstandorte – bauleitplanerisch gesichert und Fehlentwicklungen verhindert werden.

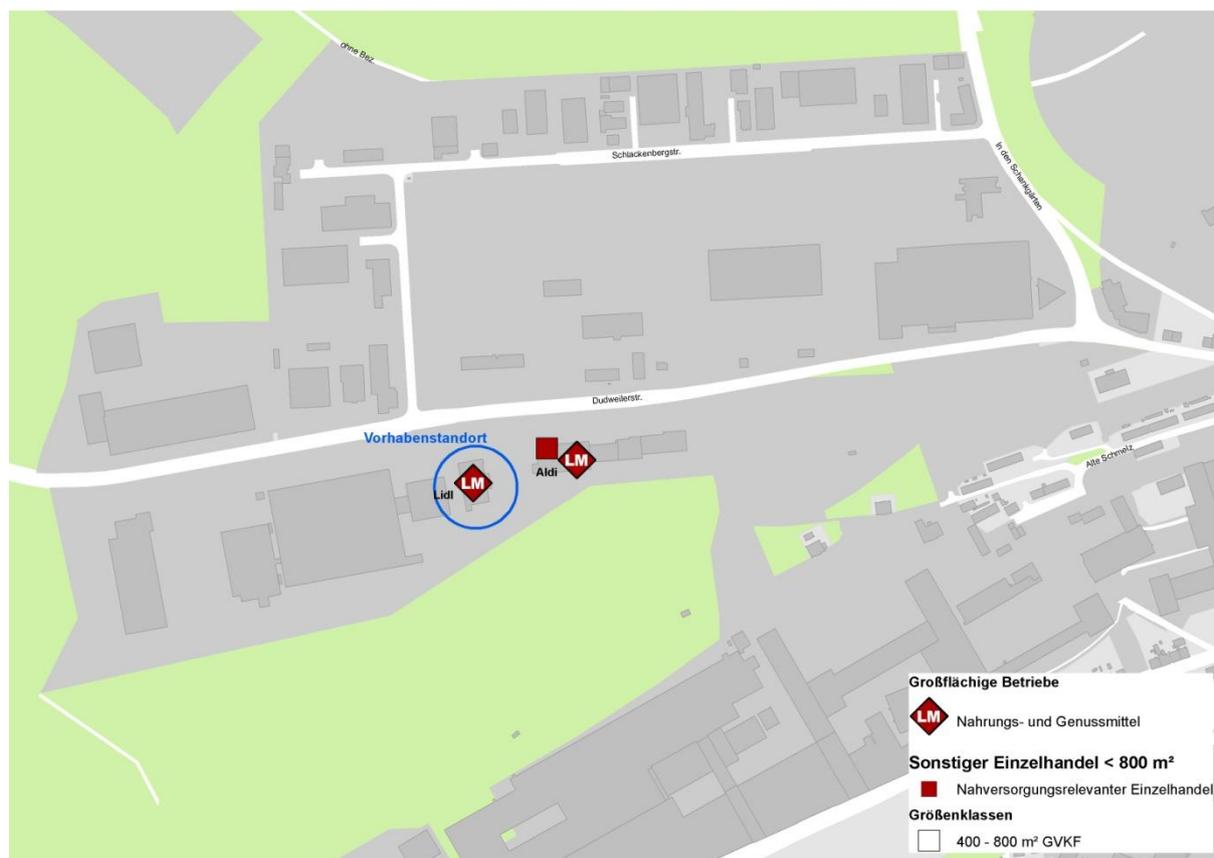
7 Bewertung von Planvorhaben

Im Folgenden sollen aktuelle Plan- und Erweiterungsvorhaben³⁵ anhand der in den vorstehenden Kapiteln erörterten Zielen und Grundsätzen geprüft und daraus abgeleitete Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen Standorte formuliert werden.

7.1 Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters Lidl am Sonderstandort Dudweilerstraße

Für den Standort Dudweilerstraße im Stadtteil St. Ingbert Mitte wird die Erweiterung des ansässigen Lidl-Lebensmitteldiscounters diskutiert. Der städtebaulich nicht integrierte Sonderstandort befindet sich westlich vom zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt. Die Überlegungen des Betreibers sehen eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m² um rund 500 m² auf bis zu insgesamt 1.300 m² Verkaufsfläche vor, um den Markt durch eine Optimierung der Warenpräsentation und Verbesserung der Sortimentsstruktur attraktiver und zukunftsfähiger aufzustellen. Es gibt keinen rechtskräftigen Bebauungsplan für den Lebensmitteldiscounter Lidl an der Dudweilerstraße.

Karte 10: Lage des Vorhabenstandorts an der Dudweilerstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung in der Stadt St. Ingbert, Juli 2015

³⁵ Angaben zu den jeweiligen Vorhaben und Größenordnungen durch die St. Ingbert.

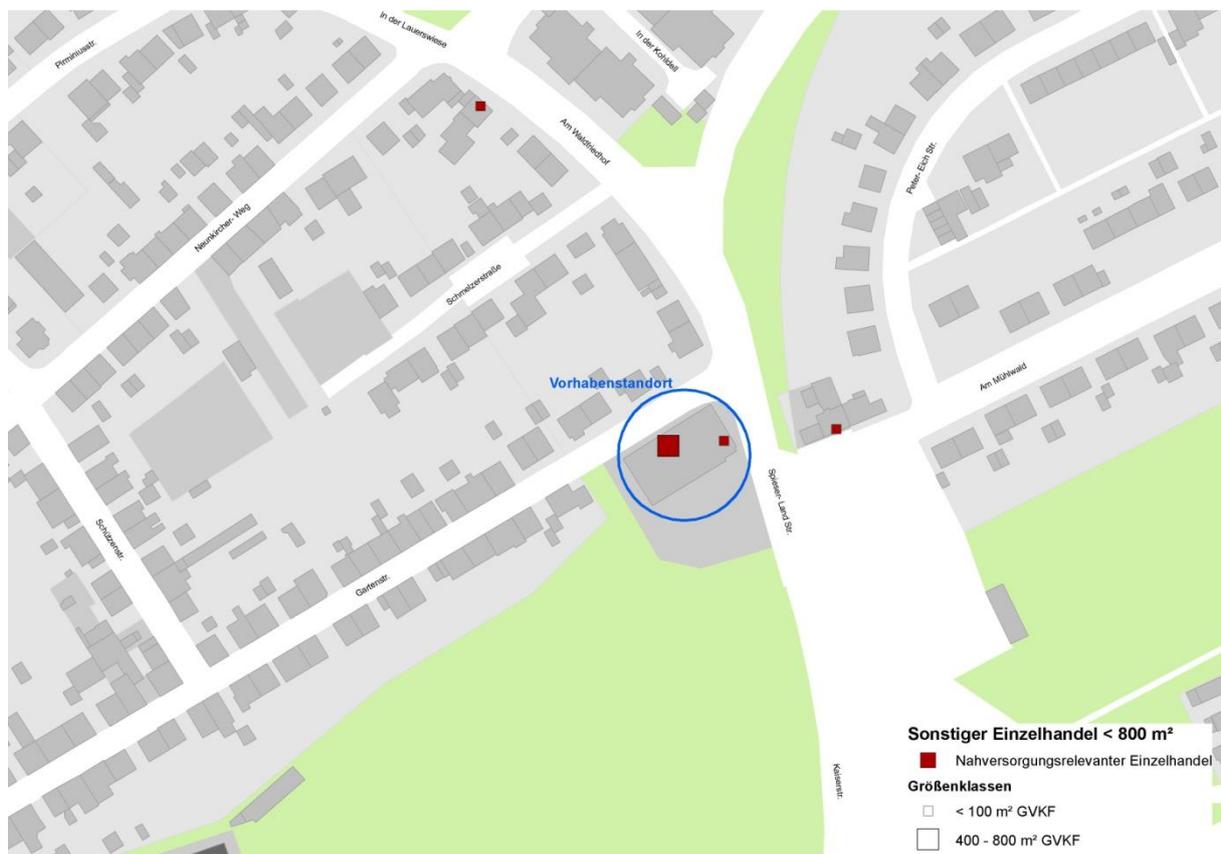
Der bestehende Lidl-Markt bildet neben dem Lebensmitteldiscounter Aldi und dem Drogeriemarkt dm den Ankerbetrieb des Sonderstandorts, der sich rund um die Dudweilerstraße und Schlackenbergsstraße erstreckt. Im Umfeld befinden sich u.a. auch noch das Bekleidungsgeschäft Jeans Fritz, eine Bäckerei und ein Getränkemarkt. Im Hinblick auf die räumliche Versorgungsqualität wird durch das industriell geprägte Umfeld am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt des Vorhabenstandortes derzeit nur ein sehr geringer wohnsiedlungsräumig erschlossener Siedlungsraum durch die Betriebe an diesem Sonderstandort fußläufig versorgt. Somit übernimmt der Betrieb keine Nahversorgungsfunktion im Sinne des Steuerungsgrundsatzes dieses Nahversorgungskonzeptes.

Daher ist das Erweiterungsvorhaben nicht kompatibel mit dem hier vorliegenden vertiefenden Nahversorgungskonzept für die Stadt St. Ingbert, den formulierten städtebaulichen Zielsetzungen und der daraus abgeleiteten Ansiedlungsregel.

7.2 Erweiterung des bestehenden Supermarktes Edeka an der Gartenstraße

Auch für den Edeka Supermarkt in der Gartenstraße im Stadtteil St. Ingbert Mitte bestehen konkrete Erweiterungsabsichten. Der vorhandene Markt weist eine Größenordnung von rd. 600 m² Gesamtverkaufsfläche auf. Bei einer Anpassung an das aktuelle Betriebskonzept kann von einer Erweiterung von bis zu 900 m², d.h. auf max. rd. 1.500 m² ausgegangen werden. Es gibt keinen rechtskräftigen Bebauungsplan für den Edeka Lebensmittelmarkt in der Gartenstraße. Bei einer Erweiterung des Marktes ist eine kleinräumige Verlagerung des Marktes avisiert.

Karte 11: Lage des Vorhabenstandorts an der Gartenstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung in der Stadt St. Ingbert, Juli 2015

Das Angebot dieses Standortes wird lediglich durch eine Bäckerei ergänzt. Im Umfeld befinden sich überwiegend Dienstleistungsangebote wie bspw. eine Bank. Dennoch übernimmt dieser Angebotsstandort eine wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der umliegenden Siedlungsgebiete. Dies betrifft insbesondere Wohngebiete südlich der Kaiserstraße. Hier ist ein ausreichendes Einwohnerpotenzial im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet des Lebensmittelmarktes vorhanden um eine Nahversorgungsfunktion für dieses Stadtgebiet nachzuweisen.

In Bezug auf den Lebensmittelhandel steht der Standort in punkto Entfernung am ehesten in Konkurrenz zum westlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich des Hauptgeschäftszentrums. Wobei aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung über die Kaiserstraße auch der Sonderstandort Rohrbach-West schnell zu erreichen ist. Hier befinden sich zahlreiche städtebaulich nicht integrierte Konkurrenzbetriebe, die aufgrund der Standortagglomeration eine hohe Magnetwirkung entfalten. Auch vor diesem Hintergrund ist trotz der Nähe zum St. Ingberter Hauptgeschäftszentrum eine negative Auswirkung des Erweiterungsvorhabens auszuschließen, weil der Lebensmittelmarkt eine wichtige Nahversorgungsfunktion an dem Standort übernimmt und sich in erster Linie aus diesem Potenzial speisen kann.

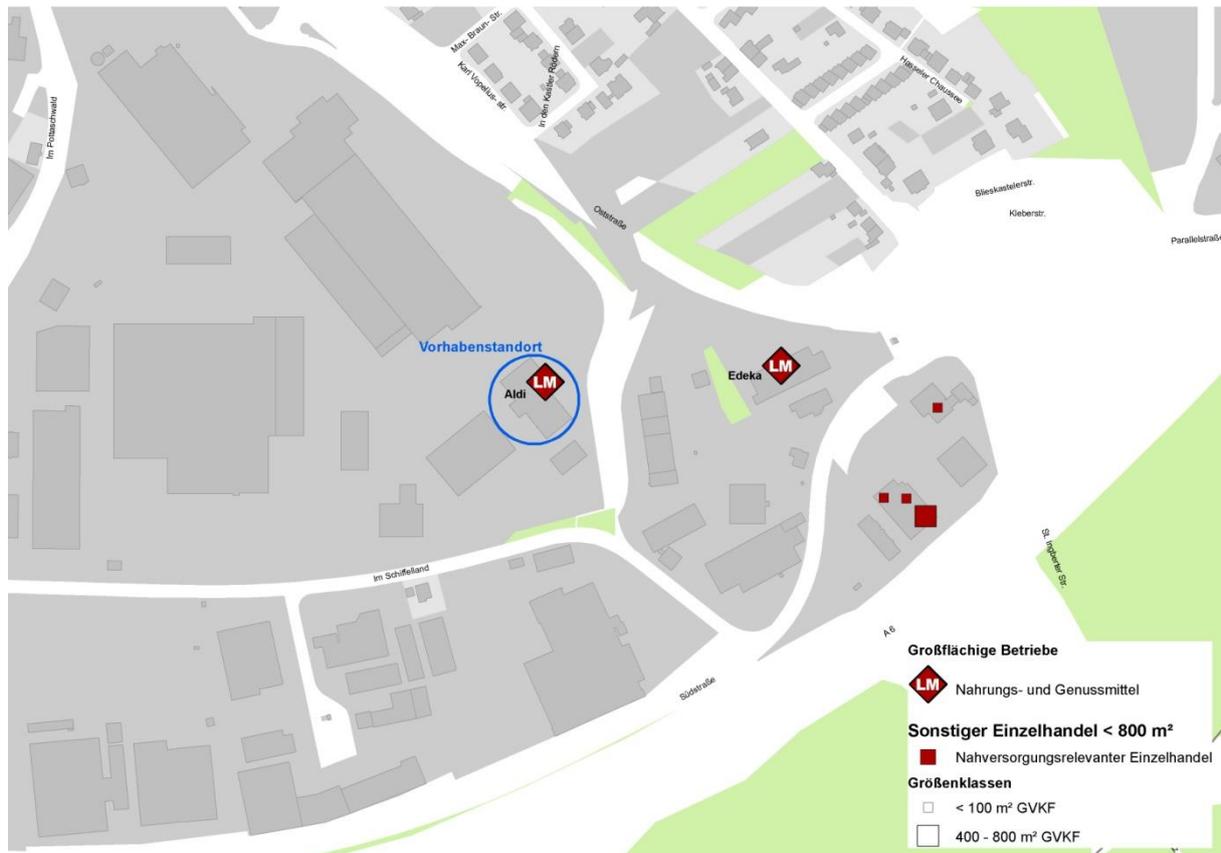
Bei einer sortimentspezifischen Kaufkraft von rd. 2.367 Euro je Einwohner im Nahrungs- und Genussmittelbereich (inkl. Lebensmittelhandwerk) ergibt sich aktuell ein Kaufkraftpotenzial von rund 14,2 Mio. Euro für das funktional zugewiesene Versorgungsgebiet im Bereich des Vorhabenstandortes mit ca. 6.000 Einwohnern³⁶. Die avisierte Erweiterung des Lebensmittelmarkt es auf 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche würde im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (etwa 85 % der Gesamtverkaufsfläche, d. h. rd. 1.250 m²) bei einer betreiberspezifischen Flächenproduktivität von etwa 4.300 Euro / m² einen sortimentspezifischen Umsatz von rund 5,3 Mio. erwirtschaften. Dies entspricht einem Anteil von rund 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Versorgungsgebiet des Standortes. Im Umfeld des Standortes ist somit ein ausreichendes Einwohnerpotenzial um für den geplanten Lebensmittelmarkt in einer Größenordnung von maximal rd. 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche vorhanden. Der Markt würde in dieser Größenordnung die Nahversorgungsfunktion im Sinne der Ansiedlungsregel nachweisen. Insofern entspricht das Erweiterungsvorhaben der Versorgungsfunktion des Nahversorgungsstandortes.

Das Erweiterungsvorhaben ist somit grundsätzlich mit dem hier vorliegenden vertiefenden Nahversorgungskonzept für die Stadt St. Ingbert, den formulierten städtebaulichen Zielsetzungen und daraus abgeleiteten Ansiedlungsregeln kompatibel. Insbesondere stärkt der Betrieb aufgrund seiner Lage die weitgehend schwach ausgeprägte räumliche Nahversorgung im östlichen Randgebiet des Stadtteils Mitte.

7.3 Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters Aldi am Sonderstandort Oststraße

Der Lebensmitteldiscounter Aldi am Sonderstandort Oststraße im Stadtteil St. Ingbert Mitte plant eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche. Konkret wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit rund 900 m² auf insgesamt rund 1.200 m² angestrebt. Der Betrieb liegt in einem Gebiet, das nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 802b I „Ehemalige Glashütte“ als Gewerbegebiet festgesetzt ist.

³⁶ Kleinräumige Einwohnerzahlen wurden von der St. Ingbert zur Verfügung gestellt.

Karte 12: Lage des Vorhabenstandorts an der Oststraße

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung in der Stadt St. Ingbert, Juli 2015

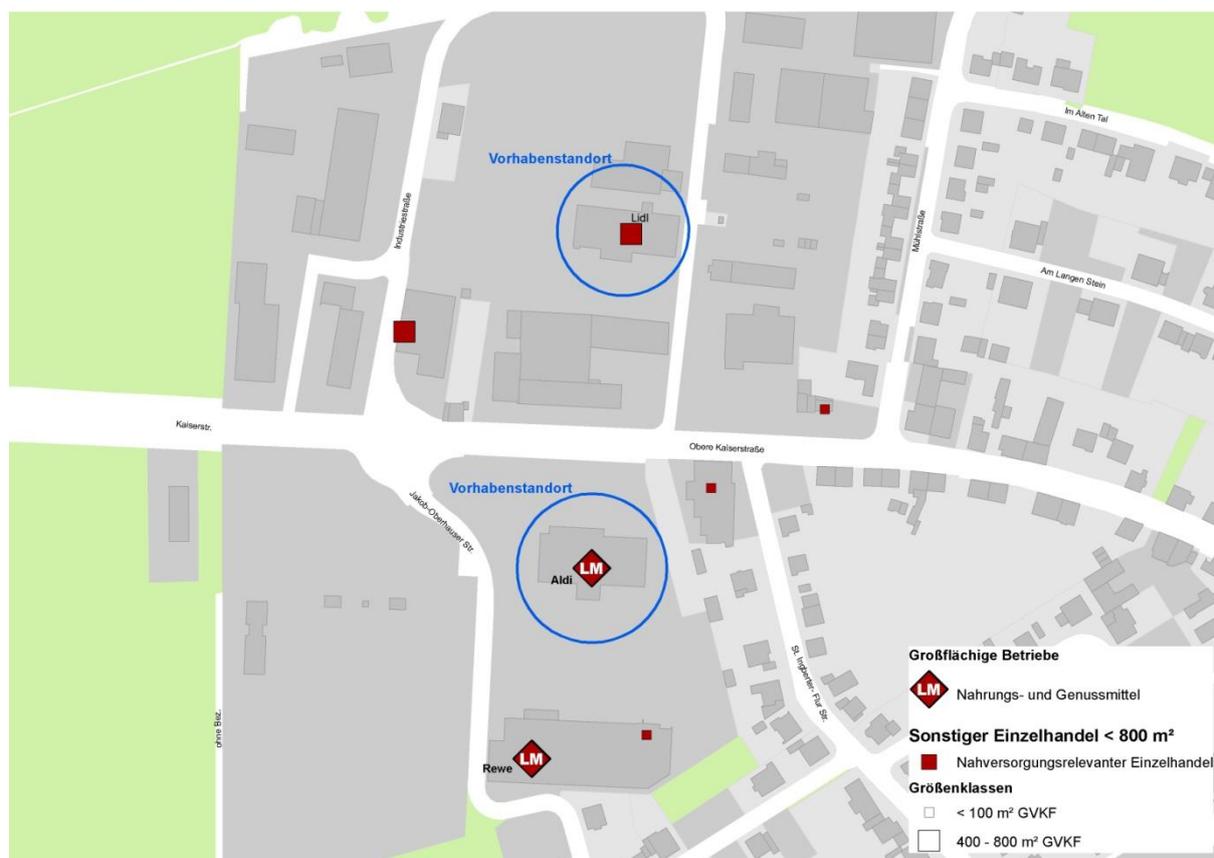
Der Sonderstandort Oststraße übernimmt aufgrund seines hohen nahversorgungsrelevanten Anteils in seiner Gesamtheit heute wichtige Grundversorgungsfunktionen. Neben dem bestehenden Lebensmitteldiscounter Aldi sind weitere nahversorgungsrelevante Anbieter wie bspw. der Supermarkt Edeka, der Drogeriemarkt dm, eine Bäckerei und eine Metzgerei an diesem Standort angesiedelt. Im Umfeld befinden sich weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe wie u.a. ein großflächiger Baumarkt oder verschiedene Fast-Food-Restaurants.

Aufgrund der städtebaulichen nicht integrierten Lage übernimmt der Vorhabenstandort jedoch keine Nahversorgungsfunktion. Daher ist das Erweiterungsvorhaben nicht kompatibel mit dem hier vorliegenden vertiefenden Nahversorgungskonzept für die Stadt St. Ingbert, den formulierten städtebaulichen Zielsetzungen und der daraus abgeleiteten Ansiedlungsregel.

7.4 Erweiterung der bestehenden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl am Sonderstandort Rohrbach-West

Für den Sonderstandort Rohrbach-West im Stadtteil Rohrbach werden zwei Erweiterungen von bestehenden Lebensmitteldiscontern diskutiert. Für den Aldi an der Oberen Kaiserstraße wird eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche von derzeit ca. 900 m² auf insgesamt 1.200 m² angestrebt und für den Lidl sehen die Überlegungen des Betreibers eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche von derzeit ca. 800 m² um rund 500 m² auf bis zu insgesamt 1.300 m² Verkaufsfläche vor. Es gibt keine rechtskräftigen Bebauungspläne für beide Einzelhandelsbetriebe.

Karte 13: Lage der beiden Vorhabenstandorte am Sonderstandort Rohrbach-West



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung in der Stadt St. Ingbert, Juli 2015

Der Sonderstandort Rohrbach-West übernimmt mit seinen zahlreichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben eine wichtige Grundversorgungsfunktion im östlichen Stadtgebiet. Die bestehenden Lebensmitteldiscounter bilden neben dem Supermarkt Rewe und dem Drogeriemarkt die Magnetbetriebe dieses Standorts, der sich nördlich und südlich der Oberen Kaiserstraße erstreckt. Ergänzt wird das Angebot an diesem Standort durch mehrere kleinere Einzelhandelsbetriebe, insbesondere aus dem Lebensmittelhandwerk (u. a. Bäckereien). Zwar liegen die beiden Standorte in der Nähe des Ortsteilkerns Rohrbach, leisten jedoch aufgrund in seiner städtebaulichen nicht integrierten Lage einen sehr eingeschränkten Beitrag zur Nahversorgung des Stadtteils. Der Standort ist auch aufgrund seiner Lage an einer Hauptverkehrsstraße primär auf Autokunden ausgerichtet. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung des Nahversorgungskonzeptes und der vorhandenen quantitativen Angebotsausstattung an den zahlreichen Sonderstandorten stärkt eine Erweiterung der beiden Betriebe nicht die Nahversorgung im Stadtgebiet.

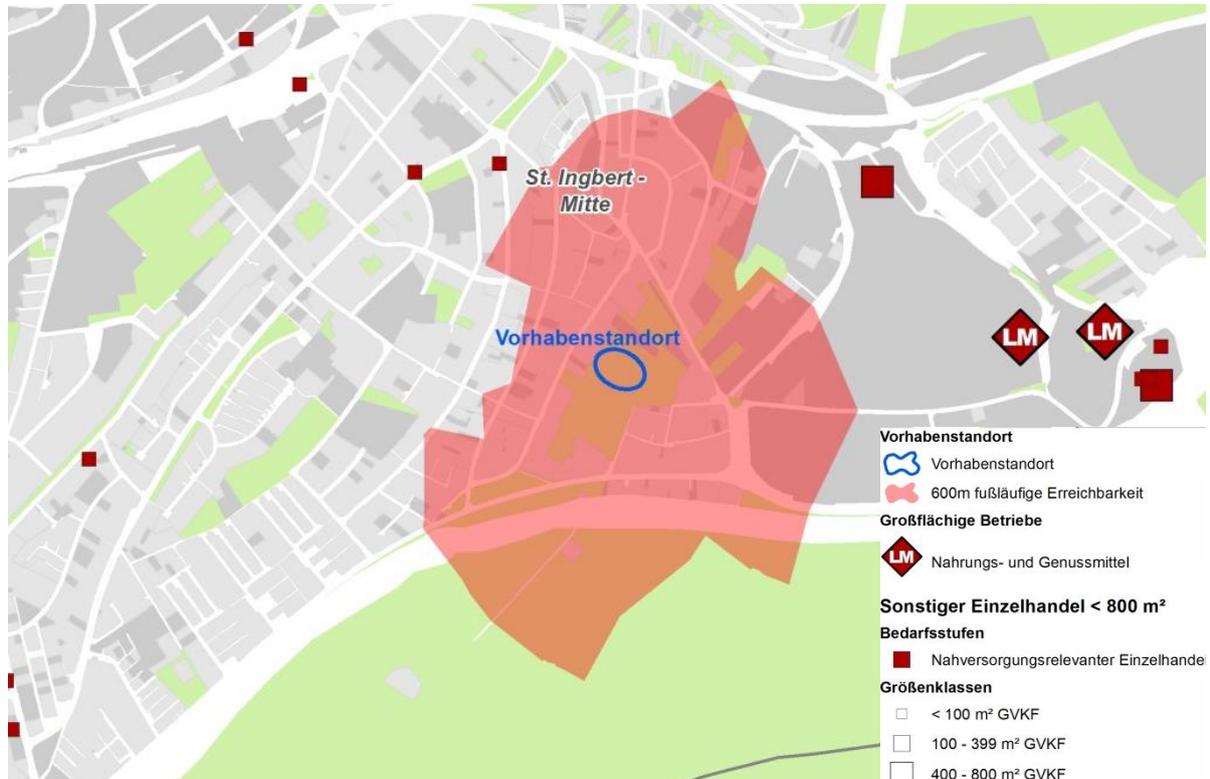
In Folge der städtebaulichen nicht integrierten Lage übernehmen beide Vorhabenstandorte keine Nahversorgungsfunktion. Daher sind beide Erweiterungsvorhaben nicht kompatibel mit den städtebaulichen Zielsetzungen und der daraus abgeleiteten Ansiedlungsregel.

7.5 Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Betriebes am Winnweg

Für eine Fläche am Winnweg im Stadtteil St. Ingbert Mitte gibt es eine Anfrage zur Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m². Die Fläche liegt außerhalb der beiden definierten zentralen Versorgungsbereiche, in der Nähe

der Sonderstandorte Oststraße und Glashütte. Die in Rede stehende Fläche liegt in städtebaulich integrierter Lage, da sich nördlich und westlich Wohnbebauung anschließt. Insofern kommt der Standort grundsätzlich als solitärer integrierter Nahversorgungsstandort (vgl. Kap.7.5) in Frage.

Karte 14: Lage des Vorhabenstandorts am Winnweg



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung in der Stadt St. Ingbert, Juli 2015

Im Umfeld dieses Standorts befinden sich keine weiteren nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe in fußläufig akzeptabler Erreichbarkeit. Zudem besteht im südlichen Teil des Stadtteils Mitte derzeit eine räumliche Versorgungslücke in Bezug auf die Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten.

Bei einer sortimentspezifischen Kaufkraft von rd. 2.367 Euro im Nahrungs- und Genussmittelbereich (inkl. Lebensmittelhandwerk) je Einwohner ergibt sich aktuell ein Kaufkraftpotenzial von rund 8,3 Mio. Euro für das funktional zugewiesene Versorgungsgebiet im Bereich des Winnwegs mit ca. 3.500 Einwohnern³⁷. Ein avisierte Lebensmittelmarkt mit rd. 800 m² Gesamtverkaufsfläche würde im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (etwa 85 % der Gesamtverkaufsfläche, d. h. rd. 650 m²) bei einer betreiberspezifischen Flächenproduktivität von etwa 4.100 Euro / m² einen sortimentspezifischen Umsatz von rund 2,7 Mio. erwirtschaften. Dies entspricht einem Anteil von rund 32 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Versorgungsgebiet des Standortes. Im Umfeld des Standortes ist somit ein ausreichendes Einwohnerpotenzial um für den geplanten Lebensmittelmarkt in einer Größenordnung von rd. 800 m² Gesamtverkaufsfläche vorhanden. Der Markt würde in dieser Größenordnung die Nahversorgungsfunktion im Sinne der Ansiedlungsregel nachweisen. Insofern entspricht das Vorhaben der Versorgungsfunktion des potenziellen Neustandortes am Winnweg.

³⁷ Kleinräumige Einwohnerzahlen wurden von der St. Ingbert zur Verfügung gestellt.

Zusätzlich kann durch die Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Betriebes am Winnweg eine räumliche Versorgungslücke im südlichen Teil des Stadtteils St. Ingbert Mitte geschlossen werden. Die Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Betriebes ist demnach wünschenswert und mit den Ansiedlungskriterien des Nahversorgungskonzeptes grundsätzlich kompatibel.

7.6 Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Fachmarktzentrums an der Oststraße

Für einen Vorhabenstandort an der Oststraße gibt es eine Anfrage zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrums, welches sich aus einem Edeka-Markt (rd. 2.000 m² Verkaufsfläche), einem Lidl Lebensmitteldiscounter (rd. 1.400 m²), einem Drogeriemarkt (rd. 800 m²) und einer Apotheke (rd. 100 m²) zusammensetzen soll. Die Fläche liegt im Stadtteil St. Ingbert Mitte und nördlich des Sonderstandortes Alte Glashütte. Für den Vorhabenstandort liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Fläche liegt in städtebaulich nicht integrierter Lage, da sich nur im Westen Wohnbebauung anschließt und die nähere Umgebung deutlich gewerblich bzw. industriell geprägt ist. In der näheren Umgebung befinden sich, außer den im Sonderstandort Alte Glashütte angesiedelten Betrieben, keine weiteren untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe.

Karte 15: Vorhabenstandort an der Oststraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung in der Stadt St. Ingbert, Juli 2015

Der Sonderstandort Alte Glashütte ist überwiegend auf den autokundenorientierten Einkauf ausgerichtet. Der Lebensmitteldiscounter Lidl (rd. 700 m² Verkaufsfläche), das Möbelgeschäft Roller und das Spielwarengeschäft ROFU bilden die Magnetbetriebe dieses Standorts. Ergänzt wird das Angebot durch kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (u.a. Imbisse).

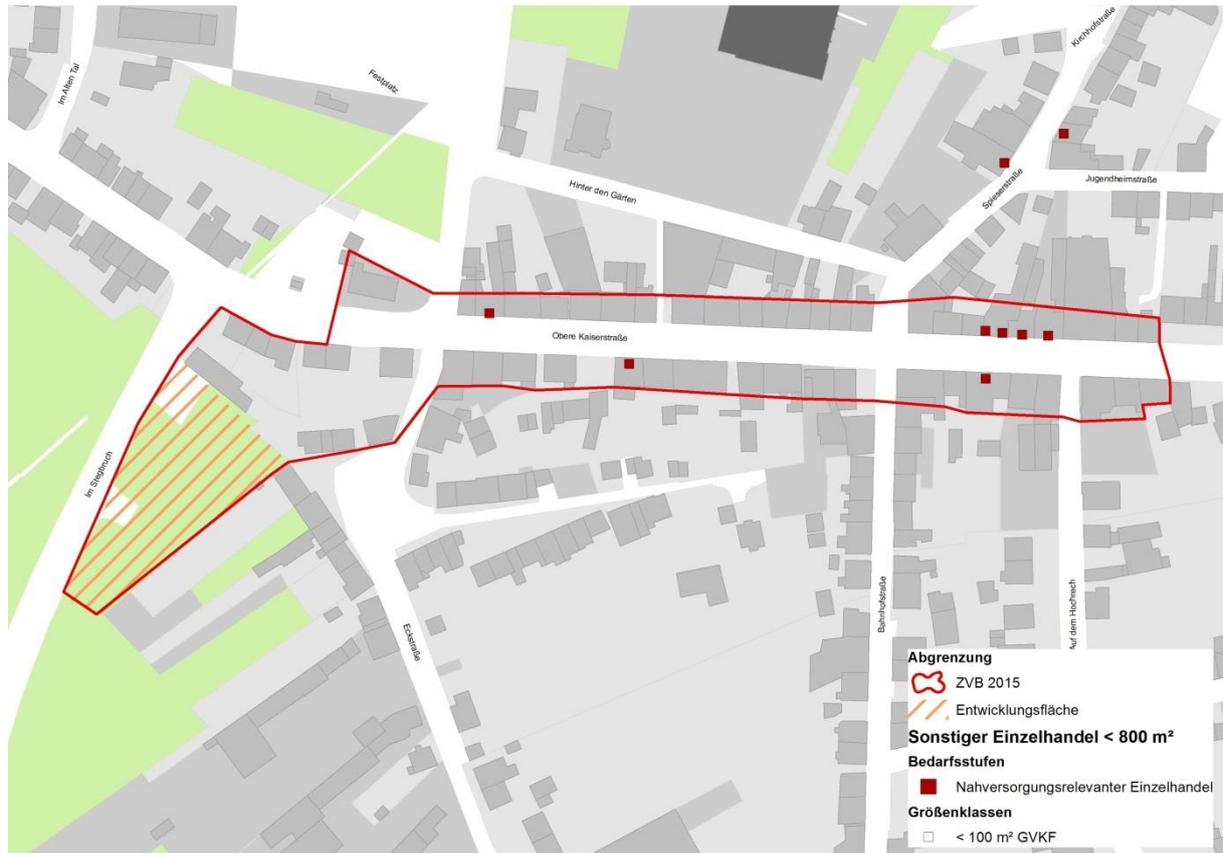
Das geplante Fachmarktzentrum würde somit keinen Beitrag zur Stärkung der fußläufigen Nahversorgung leisten, entsprechend des Nahversorgungskonzeptes ist der Entwicklungsfokus dementsprechend auf die zentralen und städtebaulich integrierten Lagen zu legen.

Daher ist das Ansiedlungsvorhaben nicht kompatibel mit dem hier vorliegenden vertiefenden Nahversorgungskonzept für die Stadt St. Ingbert, den formulierten städtebaulichen Zielsetzungen und der daraus abgeleiteten Ansiedlungsregel.

7.7 Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Betriebes im perspektivischen Nahversorgungszentrum Rohrbach

Für eine Fläche an der Straße Im Stegbruch im Ortskern von Rohrbach gibt es eine Anfrage zur Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Betriebes mit einer Verkaufsfläche von 800 m². Im Gespräch stehen der Lebensmitteldiscounter Netto und der Supermarkt Edeka (s. Kap 6.2). Die Fläche liegt im perspektivischen Nahversorgungszentrum Rohrbach und ist dort als Potentialfläche ausgewiesen. Dieses Nahversorgungszentrum ist v.a. durch kleinteiligen überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandel geprägt. Das Angebot wird durch inhabergeführten zentrenrelevanten Einzelhandel ergänzt. In räumlicher Nähe zum perspektivischen zentralen Versorgungsbereich befindet sich der Sonderstandort Rohrbach-West, der mit seinen zahlreichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben einen starken Konkurrenzstandort bildet.

Karte 16: Lage des Vorhabenstandorts im perspektivischen Nahversorgungszentrum Rohrbach



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung in der Stadt St. Ingbert, Juli 2015

Bei einem Kaufkraftpotenzial von derzeit rund 6.200 Einwohnern im Stadtteil Rohrbach als funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet sind adäquate Betriebsgrößen für moderne Lebensmittelsupermärkte von bis zu 1.400 m² in einem zentral gelegenen, integrierten Angebotsstandort mit Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil grundsätzlich ökonomisch tragfähig.

Zusätzlich kann durch die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelbetriebes im perspektivischen zentralen Versorgungsbereich eine räumliche Versorgungslücke im östlichen Teil des Stadtteils Rohrbach geschlossen werden. Die Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Betriebes ist demnach wünschenswert und zur Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Eine Kompatibilität mit den Ansiedlungskriterien des Nahversorgungskonzeptes ist daher grundsätzlich gegeben.

8 Anhang

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse	9
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien.....	11
Tabelle 3:	Angebotsbausteine der Nahversorgung	13
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in St. Ingbert in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen	17
Tabelle 5:	Sortimentspezifische Kaufkraft (in Mio. Euro) in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege nach Stadtteilen	17
Tabelle 6:	Einzelhandelsbestand in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in St. Ingbert nach Stadtteilen	20
Tabelle 7:	Einzelhandelsbestand in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege in St. Ingbert nach Stadtteilen	21

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Siedlungsstruktur der Stadt St. Ingbert.....	16
Karte 2:	Strukturprägende Lebensmittelanbieter in St. Ingbert mit fußläufigen Iso-Distanzbereichen und Lagen	24
Karte 3:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptgeschäftszentrum)	34
Karte 4:	Zentraler Versorgungsbereich Hassel.....	35
Karte 5:	Zentraler Versorgungsbereich Oberwürzbach.....	36
Karte 6:	Zentraler Versorgungsbereich Rentrish	37
Karte 7:	Zentraler Versorgungsbereich Rohrbach	38
Karte 8:	Sonderstandorte in St. Ingbert.....	40
Karte 9:	Perspektivische Standortstruktur in der Stadt St. Ingbert	45

Karte 10:	Lage des Vorhabenstandorts an der Dudweilerstraße	56
Karte 11:	Lage des Vorhabenstandorts an der Gartenstraße	57
Karte 12:	Lage des Vorhabenstandorts an der Oststraße	59
Karte 13:	Lage der beiden Vorhabenstandorte am Sonderstandort Rohrbach-West.....	60
Karte 14:	Lage des Vorhabenstandorts am Winnweg.....	61
Karte 15:	Vorhabenstandort an der Oststraße	62
Karte 16:	Lage des Vorhabenstandorts im perspektivischen Nahversorgungszentrum Rohrbach.....	63

8.1 Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebes oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, IFH RETAIL CONSULTANTS) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der Gesellschaft für Konsum- Markt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg oder der IFH RETAIL CONSULTANTS in Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde / Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.

Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
Fachmarkt	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).
GPK	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas / Porzellan / Keramik“.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

Kernsortiment / Randsortiment	Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Wichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Kernsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.
Lebensmitteldiscounter	Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 m ² .
Lebensmittelvollsortimenter	Im Praxisgebrauch wird der Begriff des „Lebensmittelvollsortimenters“ zur Abgrenzung gegenüber den „Lebensmitteldiscountern“ verwendet. Im Vergleich zum Discounter (rd. 1.000 bis 3.000 Artikel) verfügt der Vollsortimenter über Bedienelemente (Wurst- / Käsetheke) und vor allem ein deutlich breiteres und tieferes Sortiment im Schwerpunktbereich Lebensmittel. Das Spektrum der Lebensmittelvollsortimenter reicht von Supermärkten über Verbrauchermärkte bis hin zu SB-Warenhäusern. Diese Betriebsformen unterscheiden sich untereinander vor allem hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (400 m ² bis teilweise mehr als 10.000 m ²) und der Anzahl der angebotenen Artikel (zwischen rd. 7.000 bis 60.000 Artikel).
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.
Nahversorgungsstandort	Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.

- Nahversorgungszentrum** Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z. B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmittel-discounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente** Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i. d. R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotential für gewachsene Zentren ist bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten i. d. R. nicht gegeben. Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i. d. R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z. B. GPK / Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.
- SB-Warenhaus** Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 m² bzw. 5.000 m², umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel (> 50 % Verkaufsflächenanteil); Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf, Kaufland).
- Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort** Sonder-/Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i. d. R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.

**Sortimentsliste
(ortstypische)**

Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können.

Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium).

Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindespezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.

Stadtteilzentrum

Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i. d. R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounters (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelgeschäft und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z. T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.

**Supermarkt
(= Lebensmittelmarkt)**

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m² – max. 1.500 m². Deutlicher Angebotsschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.

Umsatzkennziffer

Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurch-

schnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.

Verbrauchermarkt

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m², breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.

Verkaufsfläche

Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Verkaufsflächenausstattung je Einwohner

Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Gemeinde / Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.

Zentraler Versorgungsbereich

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter

städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:
 Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie).
 Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebes- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).

Zielzentralität

Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.

Beschluss

Nahversorgungskonzept (2015)

VO/1441/15/1

Geschäftsbereich

Stadtentwicklung und

Umwelt (6)

10.12.2015

SI/1448/15

Stadtrat

öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Stadtrates

1. Dem Nahversorgungskonzept für die Mittelstadt St. Ingbert –in Ergänzung zur Einzelhandelskonzeption 2009- des Planungsbüros Junker + Kruse, Markt 5, 44137 Dortmund, vom 24.11.2015 wird zugestimmt.
2. Das Konzept ist ein Instrument zur Steuerung der Nahversorgung und soll als zu berücksichtigendes städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch Verwendung finden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2009 in Auftrag zu geben.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 40

Enthaltung: 01

Für die Richtigkeit des Auszugs
Im Auftrag

Schöben

Kopie an beteiligte Geschäftsbereiche

- GB 6
- GB 6/61