

Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Neunkirchen



Fortschreibung 2018

09.11.2018



Kreisstadt Neunkirchen

erstellt durch

isoplan
:marktforschung
Dr. Schreiber & Kollegen GbR
Saarbrücken Berlin

Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Neunkirchen

Fortschreibung 2018

Verfasser:

Dr. Karsten Schreiber

Auftraggeber: Kreisstadt Neunkirchen Rathaus Oberer Markt 16 66538 Neunkirchen Tel.: 06821/2020 www.neunkirchen.de	erstellt durch: isoplan-Marktforschung Heinrich-Böcking-Str. 7 66121 Saarbrücken Tel.: 0681-93646-10 www.isoplan.de
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Verzeichnis der Abbildungen und Pläne	II
Tabellenverzeichnis	III
Vorwort	IV
1 Aufgabenstellung und Methodik	1
1.1 Hintergrund und Zielsetzung	1
1.2 Aufbau und Methodik	2
2 Rahmenbedingungen des Einzelhandels	5
2.1 Regionale Rahmenbedingungen	5
2.2 Bevölkerungsentwicklung	7
2.3 Wirtschaft und Beschäftigung	10
2.4 Trends im stationären Einzelhandel	13
2.5 Distanzhandel	15
3 Bestandsanalyse des Einzelhandels	17
3.1 Einzelhandelsangebot	17
3.2 Analyse der Nachfrageseite	23
3.3 Entwicklungspotenzial des Einzelhandels	28
3.4 Fazit aus den Kaufkraft- und Umsatzanalysen	34
3.5 Räumliche Zentrenstruktur	35
4 Räumliches Einzelhandelskonzept	56
4.1 Ziele der Stadtentwicklung für den Einzelhandel	56
4.2 Entwicklungsszenarien	61
4.3 Einzelhandelsstrategie	64
4.4 Steuerungsinstrumente zur Umsetzung	81
5 Anhang	86
5.1 Einordnung Ansiedlungsvorhaben SB-Warenhaus	86
5.2 Relevante Aussagen des LEP Siedlung	91
5.3 Räumliches Einzelhandelskonzept (Plan)	94

Verzeichnis der Abbildungen und Pläne

Abbildung 1:	Zentralörtliche Gliederung des Saarlandes.....	5
Abbildung 2:	Entwicklung der Einwohnerzahl der Kreisstadt Neunkirchen	7
Abbildung 3:	Bevölkerungsvorausberechnung Kreisstadt Neunkirchen 2030	9
Abbildung 4:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Kreisstadt Neunkirchen	10
Abbildung 5:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Neunkirchen im Vergleich	11
Abbildung 6:	Zonierung des Einzelhandels-Einzugsbereichs der Kreisstadt Neunkirchen	24
Abbildung 7:	Kaufkraftbindungsquoten der saarländischen Mittelzentren.....	29
Abbildung 8:	Zentraler Versorgungsbereich in der City Neunkirchen.....	41
Abbildung 9:	Zentraler Versorgungsbereich Oberer Markt	44
Abbildung 10:	Zentraler Versorgungsbereich Wiebelskirchen	46
Abbildung 11:	Zentraler Versorgungsbereich Furpach	48
Abbildung 12:	Nahversorgung in der Kreisstadt Neunkirchen 2018.....	50
Abbildung 13:	Kernzone der Innenstadt und City-Randlagen	67
Abbildung 14:	Nebenzentrum Oberer Markt	70
Abbildung 15:	Nebenzentrum Wiebelskirchen.....	70
Abbildung 16:	Nebenzentrum Furpach.....	71
Abbildung 17:	FMZ Gneisenaufflöz/Westspange, An der Alten Ziegelei, Kirkeler Straße	74
Abbildung 18:	Fachmarktzentren Bliesstraße, Untere Bliesstraße, Möbel Martin	75
Abbildung 19:	Ehemaliger Baumarkt „Max Bahr“ in Sinnerthal	76
Abbildung 20:	Entwurfsplanung für Ansiedlung eines SB-Warenhauses	86
Abbildung 21:	Räumliches Einzelhandelskonzept für die Kreisstadt Neunkirchen.....	94

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Arbeitslose in Neunkirchen im Vergleich, 2015 und 2018	12
Tabelle 2:	Anteil Distanzhandel an Umsatz der Branche insgesamt.....	16
Tabelle 3:	Verkaufsflächen nach Warengruppen und Stadtteilen	18
Tabelle 4:	Einzelhandel ab 800 m ² Verkaufsfläche in der Kreisstadt Neunkirchen	19
Tabelle 5:	Einzelhandelsumsatz 2018 nach Warengruppen und Stadtteilen in Mio. €.....	21
Tabelle 6:	Zonierung des Einzelhandels-Einzugsbereichs der Kreisstadt Neunkirchen.....	24
Tabelle 7:	Herkunft des POS-Umsatzes für Waren des aperiodischen Bedarfs in der Kreisstadt Neunkirchen (Stand: 2015).....	25
Tabelle 8:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Kreisstadt Neunkirchen	27
Tabelle 9:	Kaufkraftbindungsquoten der mittelzentralen Verflechtungsbereiche im Saarland.....	30
Tabelle 10:	Kaufkraftbindung food/non-food im mittelzentralen Verflechtungsbereich von Neunkirchen, Stand: 2018	32
Tabelle 11:	Kreisstadt Neunkirchen: Kaufkraftbindungsquoten nach Warengruppen 2018	33
Tabelle 12:	Typisierung der Einzelhandelsstandorte in der Kreisstadt Neunkirchen	36
Tabelle 13:	Verkaufsflächen und Umsatz nach Standorttypen	37
Tabelle 14:	Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich der City Neunkirchen 2018	42
Tabelle 15:	Nächste Nahversorgungsstandorte für unterversorgte Stadtteile	49
Tabelle 16:	Zentrenrelevante Sortimente	83
Tabelle 17:	Nicht zentrenrelevante Sortimente	84
Tabelle 18:	Verkaufsflächen des SB-Warenhauses inklusive Mall nach Warengruppen	87
Tabelle 19:	Umsatzerwartung und Herkunft des Umsatzes nach Zonen des Einzugsbereiches	88
Tabelle 20:	Umsatzumverteilung in den Kommunen des Einzugsbereiches.....	89
Tabelle 21:	Umsatzumverteilung in der Stadt Neunkirchen nach Zentren, worst case	90

Vorwort

Neunkirchen hat sich in den letzten 30 Jahren von der Hüttenstadt zur Einkaufsstadt gewandelt. Durch das Saarpark-Center, aber auch durch die Ansiedlung großer Fachmärkte am Stadtrand hat die Kreisstadt Ihre Bedeutung als Mittelzentrum im Herzen des Saarlandes gefestigt. Handel ist seit jeher eine wichtige städtische Funktion, die Menschen aus der Region nach Neunkirchen bringt, Arbeitsplätze sichert und Steuereinnahmen für die Stadt generiert.



Ziel der Neunkircher Einzelhandelspolitik ist es, die planerischen Voraussetzungen für ein attraktives, dem Bedarf der Bevölkerung im Einzugsbereich entsprechendes mittelzentrales Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot zu schaffen und zugleich der Wohnbevölkerung eine möglichst wohnungsnah zu erreichende Grundversorgung zu gewährleisten. Hierzu braucht Neunkirchen eine starke City, die durch attraktive mittelzentrale Angebote, die keinen Platz in der City finden, an geeigneten anderen Standorten ergänzt wird.

Dem räumlichen Einzelhandelskonzept liegt eine Einzelhandelsstrategie zugrunde, die aufbauend auf verschiedenen möglichen Szenarien diese Ziele miteinander vereinbart. Neu aufgenommen wurde das Ziel, ein der Funktion Neunkirchens als Kreisstadt, Mittelzentrum und zweitgrößte Stadt im Saarland entsprechendes SB-Warenhaus im Zentrum anzusiedeln, nachdem entsprechende Einrichtungen vor Jahren verloren gegangen sind und sich für eine Ansiedlung im Zentrum der Kreisstadt Neunkirchen eine neue Chance ergeben hat.

Die vorliegende Fortschreibung des räumlichen Einzelhandelskonzepts behält alle Wesentlichen Aussagen der Vorläuferkonzepte zur Aufteilung des Stadtgebiets in Zonen unterschiedlicher Einzelhandelsnutzungen bei. Neu ist die schon lange beabsichtigte, doch 2018 erstmal in greifbare Nähe rückende Erweiterung der Innenstadt nach Westen. Das Einzelhandelskonzept zeigt unter Beibehaltung der grundsätzlichen Aussagen Wege der planungsrechtlichen Steuerung zur Umsetzung auch der neuen der Entwicklungsziele auf. Durch die weitgehende Kontinuität des Konzepts mit punktuellen Anpassungen gibt die Kreisstadt Neunkirchen allen beteiligten Akteuren hiermit ein weiterhin die notwendige Planungssicherheit für Standortentscheidungen im Einzelhandel.

Neunkirchen, im November 2018

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'J. Fried'.

Kreisstadt Neunkirchen
Oberbürgermeister Jürgen Fried

1 Aufgabenstellung und Methodik

1.1 Hintergrund und Zielsetzung

Der Einzelhandel erlebt derzeit bundesweit einen raschen und tiefgreifenden Wandel. Auch in der Kreisstadt Neunkirchen war der Einzelhandel in den letzten Dekaden einem tiefgreifenden Strukturwandel ausgesetzt. Bis in die 1970er Jahre hat Neunkirchen seine Funktion als Mittelzentrum bezüglich der Versorgung der Bevölkerung mit Waren nur unzulänglich wahrgenommen. Mit der Stilllegung und dem weitgehenden Abriss des Eisenwerks und der Errichtung des Saarpark-Centers auf Teilen des ehemaligen Hüttengeländes wandelte sich Neunkirchen in den 1980er Jahren von der Hüttenstadt zur Einkaufsstadt für das mittlere Saarland.

Strukturwandel zur Einkaufsstadt

In den letzten 30 Jahren konnte Neunkirchen diese Funktion stetig weiter ausbauen. Der Prozess des Strukturwandels wurde durch umfassende Stadtmarketingaktivitäten begleitet, die zu einer Belebung und Attraktivierung der Innenstadt und einer Verbesserung des Images der Kreisstadt Neunkirchen beigetragen haben.

Planungen für eine Neuansiedlung eines SB-Warenhauses an einem nicht-integrierten Standort an der B41 („Betzenhölle“) waren 2015 Anlass der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Diese Planungen mussten letztlich aufgegeben werden, weil der vorgesehene Standort in einem Schutzgebiet nicht bebaut werden kann.

Seit der letzten Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Kreisstadt Neunkirchen im Jahr 2015 haben sich neue Chancen für eine Stärkung der Einzelhandelsfunktion von Neunkirchen im Rahmen einer Innenstadterweiterung eröffnet. Für das geplante SB-Warenhaus wurde ein neuer Standort in unmittelbarer Nachbarschaft des zentralen Versorgungsbereichs der City gefunden. Die Planungen wurden vom Sortiment und Umfang auf einen realistischen Umfang reduziert. Für das Vorhaben müssen im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, zu denen auch die Anpassung des Einzelhandelskonzepts an die neue Situation gehört.

Neue Chance für eine Innenstadterweiterung

Parallel hat sich die Einzelhandelsstruktur im Umland der Kreisstadt Neunkirchen weiter entwickelt. Insbesondere die großen Betreiberketten von Lebensmittel- und Drogeriemärkten haben weitere Filialen in Neunkirchen und Umland eröffnet. Hierdurch wurde die Nahversorgung der Bevölkerung in den Stadt- und Gemeindeteilen verbessert, der Wettbewerbsdruck auf etablierte Einzelhandelsstandorte aber auch erhöht.

Veränderungen im Umland

Die Aussagen der 2015 durch isoplan-Marktforschung erarbeiteten Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Kreisstadt

Einzelhandelsgutachten

Neunkirchen¹ gelten im Grundsatz weiterhin, müssen jedoch auf die im Einzelnen geänderte Situation angepasst werden. Die vorliegende Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts behandelt insbesondere die nun geplante Innenstadterweiterung durch das geplante SB-Warenhaus westlich des Saarpark-Centers und begründet die geänderten Planungsabsichten der Kreisstadt Neunkirchen bezüglich des Einzelhandels.

Das Einzelhandelskonzept für die Kreisstadt Neunkirchen ist ein informelles Planungsinstrument. Es umfasst eine Quantifizierung des zukünftigen Verkaufsflächenbedarfs in der Kreisstadt Neunkirchen, formuliert eine Einzelhandelsstrategie als Leitlinie für die Flächennutzungsplanung und gibt Entscheidungshilfen zur Steuerung der Verortung neuer Einzelhandelsvorhaben im Stadtgebiet.

*Einzelhandels-
konzept*

1.2 Aufbau und Methodik

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet des Einzelhandelskonzepts erstreckt sich über das gesamte Einzugsgebiet des Mittelzentrums Neunkirchen und umfasst somit mehrere Maßstabsebenen: Zum einen die Kreisstadt Neunkirchen mit ihrem gesamten Einzelhandel, zum anderen die Innenstadt der Kreisstadt Neunkirchen und schließlich das Umland der Kreisstadt Neunkirchen, aus dem die Einwohner regelmäßig oder gelegentlich zum Einkaufen nach Neunkirchen fahren.

Maßstabsebenen

Methodisch basiert das Konzept auf der Analyse relevanter Sekundärdaten und ergänzenden empirischen Erhebungen in der Kreisstadt Neunkirchen und Umgebung. Im Rahmen der Fortschreibung wurden folgende Analysen durchgeführt:

Analyse der relevanten Rahmenbedingungen (Kap. 2):

1. Lage und regionale Einordnung;
2. Analyse der Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit und Trendaussagen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung;
3. Kurzdarstellung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen;
4. Darstellung übergeordneter Trends im Einzelhandel

Sekundäranalysen

¹ isoplan-Marktforschung: Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Neunkirchen, Fortschreibung 2015, Saarbrücken, 21. Dezember 2015

Bestandsanalyse des Einzelhandels in der Kreisstadt Neunkirchen (Kap. 3):

1. Aktualisierung der Analyse der Angebotsseite (Kap. 3.1):

Aktualisierung der Vollerhebung des Einzelhandelsangebots in der City Neunkirchen und ausgewählter Standorte im Stadtgebiet durch das Büro Markt+Standort vom Sommer 2015 (Verkaufsfläche nach Sortimenten), ergänzende Erhebungen durch isoplan-Mitarbeiter in den sonstigen Lagen Neunkirchens sowie des großflächigen Einzelhandels im Umland (Internetrecherche)

Abschätzung des Gesamtumsatzes des Einzelhandels in der Kreisstadt Neunkirchen nach Warengruppen und Ortsteilen anhand der Ergebnisse der Einzelhandelserhebung und warengruppenspezifischer Sekundärdaten zu durchschnittlichen Flächenproduktivitäten (Umsatz pro m² Verkaufsfläche). Für die wichtigsten Filialketten lagen dabei individuelle Angaben zur mittleren Flächenproduktivität vor; für die restlichen Geschäfte wurden branchentypische Mittelwerte angesetzt.²

2. Analyse der Nachfrageseite (Kap. 3.2):

Abgrenzung des Einzugsgebiets des Einzelhandels in Neunkirchen auf der Basis eigener empirischer Erhebungen (Übernahme der Ergebnisse von 2015);

Aktualisierung der Sekundäranalyse der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet der Kreisstadt nach Warengruppen (Quellen: MB Research und GfK Nürnberg 2018);

Aktualisierung der Berechnung der warengruppenspezifischen Kaufkraftbindung und der Kaufkraftzu- oder -abflüsse.

3. Erweiterungspotenzial des Einzelhandels in Neunkirchen (Kap. 3.3):

Analyse des Erweiterungspotenzials auf der Grundlage der ermittelten Kaufkraftbindung in den einzelnen Warengruppen;

Darstellung möglicher zukünftiger Entwicklungen der Einzelhandelsstruktur in Neunkirchen

4. Analyse der aktuellen räumlichen Einzelhandelsstruktur nach folgender Standorttypologie (Kap. 3.4.2):

- City (Zentraler Versorgungsbereich)

² Quellen: BBE-Handelsberatung: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017, München 2017; EHI Retail Institute: EHI Handelsdaten aktuell 2018, Köln 2018

- Fachmarktzentren
- Solitärstandorte
- Nebenzentren (Zentrale Versorgungsbereiche)
- Nahversorgungsstandorte
- Sonstige Einzelhandelsstandorte.

Räumliches Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Neunkirchen (Kap. 4):

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1. Darstellung übergeordneter Entwicklungsziele und Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung der Kreisstadt Neunkirchen in Abstimmung mit dem Rat und der Verwaltung (Kap. 4.1) | <i>Ziele</i> |
| 2. Darstellung möglicher Entwicklungsszenarien (Kap. 4.2) | |
| 3. Strategie zur räumlichen Umsetzung der Ziele im Mittelzentrum Neunkirchen inklusive Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungsstandorten und nicht integrierten Standorten (Kap. 4.3); | <i>Räumliche Strategie</i> |
| 4. Darstellung möglicher Instrumente und Handlungsoptionen zur planungsrechtlichen Umsetzung (Kap. 4.4). | <i>Umsetzung</i> |

Anhang (Kap. 5)

1. Darstellung aktueller Einzelhandelsvorhaben in der Kreisstadt Neunkirchen und ihrer möglichen Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand (Vorhaben SB-Warenhaus)
2. Zusammenfassung der Vorgaben der Landesplanung für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel
3. Plan: Räumliches Einzelhandelskonzept.

2 Rahmenbedingungen des Einzelhandels

2.1 Regionale Rahmenbedingungen

Die 46.767 Einwohner zählende Kreisstadt Neunkirchen liegt im Südosten des gleichnamigen Landkreises.³ Sie grenzt im Westen an die Gemeinde Schiffweiler und die Stadt Friedrichsthal, im Norden an die Stadt Ottweiler, im Osten an die Stadt Bexbach und im Süden an die Gemeinden Kirkel und Spiesen-Elversberg.

Lage

Die Kreisstadt Neunkirchen wird in der zentralörtlichen Hierarchie der saarländischen Landesplanung als Mittelzentrum eingestuft. Ihr mittelzentraler Verflechtungsbereich umfasst neben der Kreisstadt selbst die Gemeinden Schiffweiler, Merchweiler und Illingen sowie die Stadt Ottweiler.

Mittelzentrum

Abbildung 1: Zentralörtliche Gliederung des Saarlandes



Quelle: Verflechtungsbereiche: Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung; Darstellung: isoplan-Marktforschung

³ Stand: 31.12.2017, Quelle: Statistisches Amt Saarland

Die Kreisstadt Neunkirchen gliedert sich in die zehn Stadtteile Innenstadt, Furch, Hangard, Heinitz, Kohlhof, Ludwigsthal, Münchwies, Sinnerthal, Wellersweiler und Wiebelskirchen.

Stadtteile

Der zentrale Versorgungsbereich City im Stadtteil Innenstadt übernimmt zahlreiche zentralörtliche Funktionen für die Gesamtstadt und den mittelzentralen Verflechtungsbereich (Verwaltung, Schulen, Krankenhäuser, Amtsgericht, Freizeit- und Sporteinrichtungen, Einzelhandel und Dienstleister).

Die überörtliche Versorgung wird durch Fachmarktzentren und Solitärstandorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ergänzt. Die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung wird durch mehrere Nebenzentren mit weiteren zentralen Versorgungsbereichen in mehreren Stadtteilen und durch Nahversorgungsbereiche in den Wohngebieten ergänzt (siehe Kapitel 3.4.2).

Die Kreisstadt Neunkirchen ist über die Bundesautobahn A6, die die deutsch-französische Grenze bei Saarbrücken mit der tschechisch-deutschen Grenze bei Waidhaus verbindet, sowie die A8 / B10, die von der deutsch-luxemburgischen Grenze bei Perl bis zur österreichisch-deutschen Grenze bei Salzburg verläuft, in alle Himmelsrichtungen gut an das deutsche Fernstraßennetz angebunden. Die westlich der Innenstadt verlaufende B 41 erschließt den Raum Ottweiler - St. Wendel - Nohfelden. Es bestehen zahlreiche direkte Straßenverbindungen zu den Nachbarkommunen: Friedrichsthal (L 125), Schiffweiler (L 129), Ottweiler (L 124), Bexbach (L 115) und Kirkel (L 113). Über die L 115 und die L 114/L 119 ist die Kreisstadt Neunkirchen zudem gut an das Mittelzentrum Homburg angebunden.

Straßenanbindung

Die Nähe zur Autobahn und die direkte Anbindung über die Westspange unter Umgehung der Wohngebiete bedeutet für die Innenstadt eine hervorragende Verkehrsanbindung sowohl für den Individual- als auch für den öffentlichen Personennahverkehr. Hiervon profitieren Handel und Dienstleister in der Innenstadt und an der Westspange in hohem Maße. Die gute Anbindung an die Nachbarkommunen bedeutet für das Mittelzentrum Neunkirchen eine schnelle Erreichbarkeit und somit bei entsprechendem Angebot eine deutliche Stärkung seiner Funktion.

Sehr gute Verkehrsanbindung der City

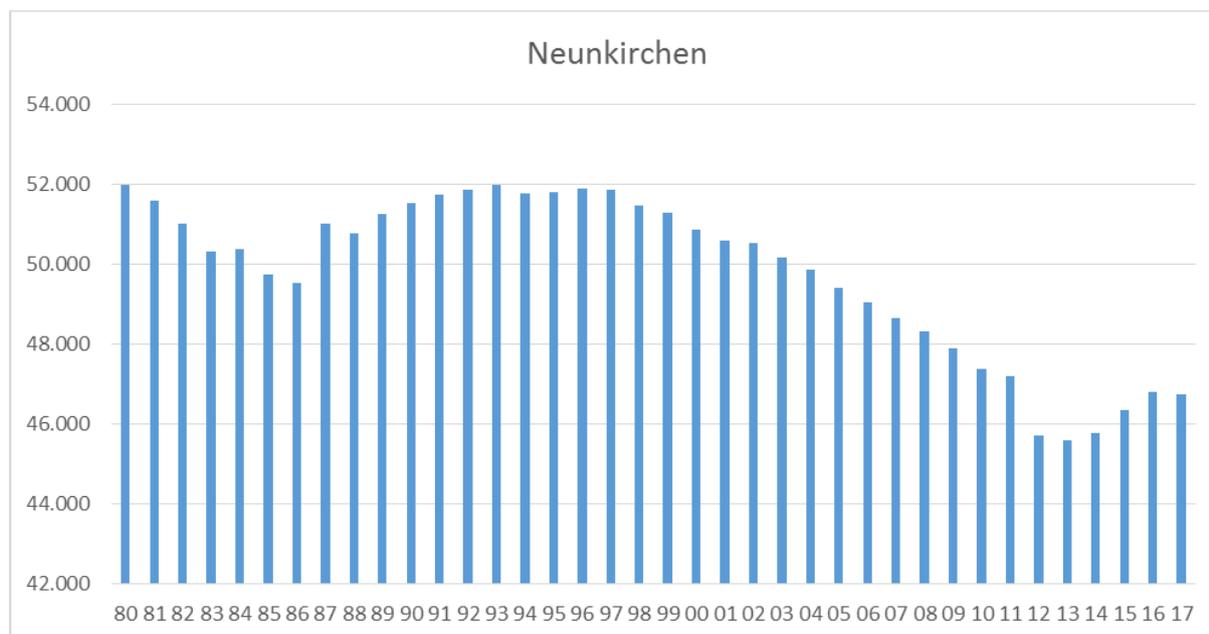
2.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung der Kreisstadt Neunkirchen ist tendenziell rückläufig. Wurden 1996 noch knapp 52.000 Einwohner gezählt, so fiel die Einwohnerzahl bis Ende 2013 auf 45.602 Einwohner.⁴ Der Rückgang bis 2011 ist zu etwa zwei Dritteln auf negative Geburtensalden (durchschnittliches jährliches Geburtendefizit von über 200) und zu einem Drittel auf Wanderungsverluste zurückzuführen. Aufgrund der Ergebnisse des Zensus von 2011 hat das Statistische Amt des Saarlandes die offiziellen Einwohnerzahlen 2012 weiter nach unten korrigiert.

*rückläufige
Einwohnerzahl*

In den letzten Jahren war Neunkirchen ein bevorzugtes Ziel von Zuwanderung, seit 2017 scheint sich dieser Trend mit abklingender Zuwanderung jedoch wieder zu wenden. 2016 erreichte die Einwohnerzahl von Neunkirchen mit 46.816 ihren jüngsten Höchststand, bevor sie 2017 auf 46.767 wieder leicht zurückging (Quelle: Statistisches Amt Saarland).

Abbildung 2: Entwicklung der Einwohnerzahl der Kreisstadt Neunkirchen



Quelle: Statistisches Amt Saarland, Stand jeweils 31.12., 2012 Korrektur durch Zensus

Bevölkerungsvorausberechnung 2030

Die künftige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Neunkirchen wird durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) und die Wanderungsbewegungen (Zu- und Fortzüge) bestimmt. Eine Einschätzung der Wanderungsbewegungen der Bevölkerung ist

*Parameter der
Bevölkerungsvorausbe-
rechnung*

⁴ Quelle: Statistisches Amt Saarland

immer etwas vage, in der aktuellen Zuwanderungsphase durch Flüchtlinge aber ganz besonders schwierig. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ohne Berücksichtigung der Wanderungen kann dagegen relativ genau vorausberechnet werden, da sich das generative Verhalten der Bevölkerung und die Mortalität nur langsam ändern.

Basierend auf den Meldedaten der Kreisstadt Neunkirchen vom 31.12.2014 (46.858 Einwohner) nach 100 Altersjahren und Geschlecht sowie den Fruchtbarkeitskennziffern und den Sterbetafeln des Saarlandes wurde eine aktuelle kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung mit drei Szenarien erstellt.⁵ Für alle drei Varianten wurden folgende Annahmen getroffen:

Für die Berechnung wurden die Fruchtbarkeits- und Sterbekennziffern des Saarlandes der letzten vier Jahre anhand der tatsächlichen Geburten und Sterbezahlen in Neunkirchen angepasst und für den Berechnungszeitraum als konstant angenommen.

Es wurde von folgenden Annahmen ausgegangen: Von 2015 bis 2018 hat die Stadt Neunkirchen rund 1.250 Flüchtlinge aufgenommen. In der folgenden Bevölkerungsvorausberechnung wird davon ausgegangen, dass sich das Ausmaß der Zuwanderung durch Flüchtlinge in den nächsten Jahren stetig reduzieren wird und im Jahr 2019 schließlich im Saldo keine Zuwanderung durch Flüchtlinge mehr erfolgt. Bis dahin wird die natürliche Bevölkerungsfortschreibung jährlich um die angenommene Anzahl an zugewanderten Flüchtlingen ergänzt.⁶ Die durchschnittliche Bevölkerungsstruktur der Flüchtlinge wurde dabei berücksichtigt.

Die drei Szenarien der Bevölkerungsvorausberechnung unterscheiden sich durch die Annahme des Wanderungssaldos:

In der Status-quo-Prognose mit der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungsbewegungen verliert die Stadt Neunkirchen bis zum Jahr 2030 knapp 5.200 Einwohner, was einen Rückgang der Einwohnerzahl von 11 % bedeutet. Somit würden 2030 noch knapp 41.660 Einwohner in der Stadt Neunkirchen leben. Im Jahr 2020 wären es noch 45.235, was einen Rückgang von 1.623 oder 3,5 % bedeutet.

ohne Wanderungseinflüsse

Bei Variante B wurden zusätzlich 2 Promille Wanderungsverlust über alle Altersklassen angenommen. Bis 2020 würde sich der Bevölkerungsrückgang somit auf 4,6 % bzw. 2.170 Einwohner erhöhen. Im

2 Promille Wanderungsverlust

⁵ Die Einwohnerdaten des Statistischen Landesamtes weichen aufgrund anderer Fortschreibungsmethoden von denen des Meldeamtes der Stadt Neunkirchen ab. Sie lagen jedoch nicht in der notwendigen Differenzierung nach 100 Altersklassen vor.

⁶ Zuwanderungsannahmen: 2015: 500, 2016: 375, 2017: 250, 2018: 125; 2019: 0

Jahr 2030 hat die Stadt Neunkirchen in diesem Szenario nur noch 40.333 Einwohner. Das bedeutet im Vergleich zu 2014 einen Rückgang um 6.525 Einwohner bzw. rund 14 %.

Szenario C setzt einen jährlichen Wanderungsgewinn von 2 Promille über alle Altersklassen an. Unter dieser Annahme sinkt die Einwohnerzahl laut Modellrechnung bis 2030 nur um 8,2 % oder knapp 3.840 auf 43.021. Im Jahr 2020 beträgt die Einwohnerzahl noch knapp 45.790 Einwohner, was im Vergleich zu 2014 einem Rückgang von 2,3 % entspricht.

2 Promille Wanderungsgewinn

Unter den aufgezeigten Voraussetzungen wird die Stadt Neunkirchen also trotz starker Zuwanderung durch Flüchtlinge bis 2020 zwischen 1.100 und 1.600 und bis zum Jahr 2030 sogar 3.850 bis 5.200 Einwohner verlieren. Sollte der Flüchtlingszustrom wieder zunehmen, müssten die Annahmen zu deren Zuwanderung entsprechend geändert werden. Insgesamt sind in der Bevölkerungsvorausberechnung viele positive Annahmen getroffen worden, so dass den Planern Variante A und B deutlich wahrscheinlicher erscheinen als Variante C.

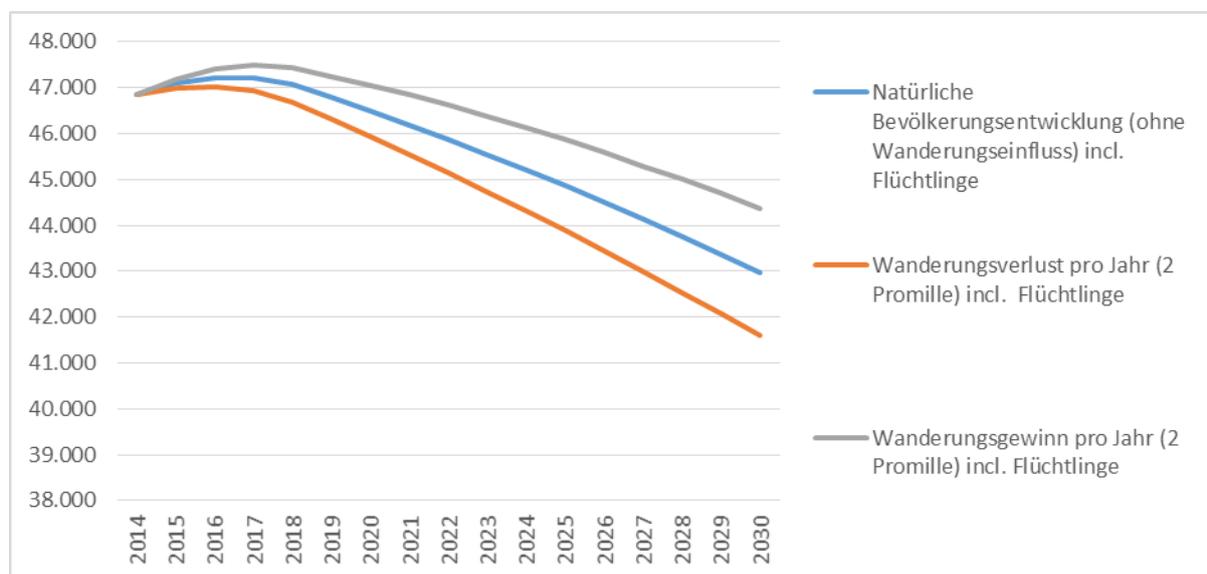
Variante C sehr optimistisch

Veränderung der Altersstruktur

Mindestens ebenso wichtig für die Auslastung der Einzelhandelseinrichtungen und für neu entstehende Bedarfe ist die Veränderung der Altersstruktur. Während die Zahl der Kinder und Jugendlichen sowie der Erwerbsbevölkerung absolut und relativ zurückgehen wird, nimmt der Anteil der Menschen im Rentenalter zu. Dieser Prozess macht sich im Einkaufsverhalten der Bürger bemerkbar.

Alterung der Bevölkerung

Abbildung 3: Bevölkerungsvorausberechnung Kreisstadt Neunkirchen 2030



Quelle: 2014: Statistisches Landesamt, ab 2015: isoplan-Prognosemodell

2.3 Wirtschaft und Beschäftigung

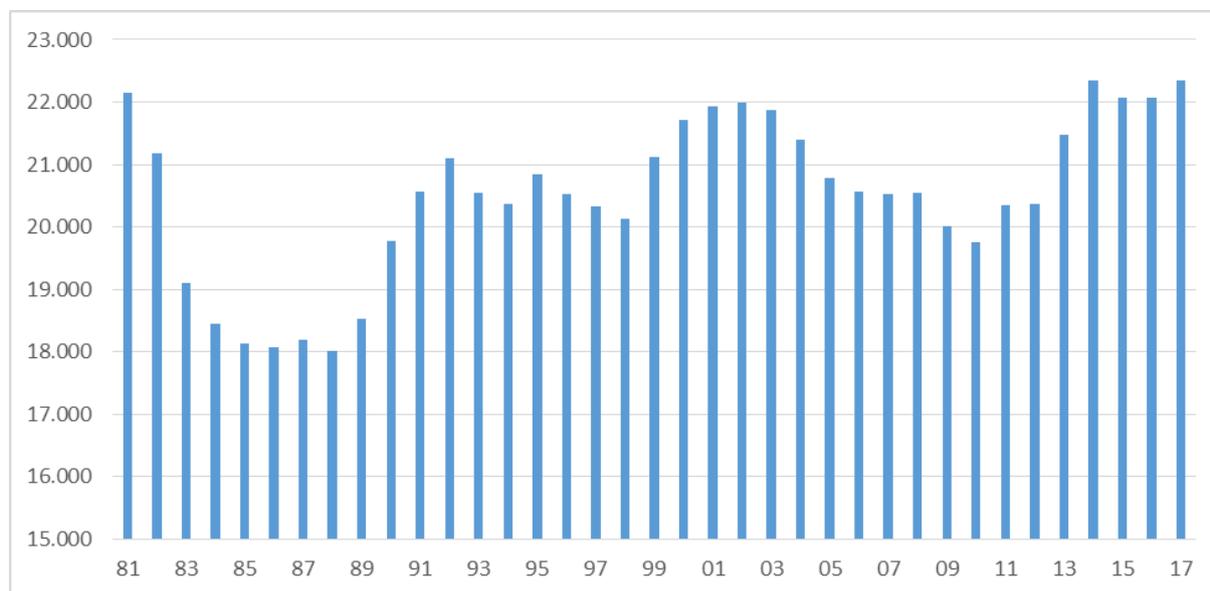
Beschäftigung

In der Kreisstadt Neunkirchen kam es nach dem den Niedergang der Montanindustrie in den siebziger Jahren und der Schließung des Eisenwerks 1982 zunächst zu einem beträchtlichen Beschäftigungsverlust. Bis 2002 wurde mit 22.000 SVB jedoch fast wieder das Beschäftigungsniveau von 1981 erreicht.

Strukturwandel

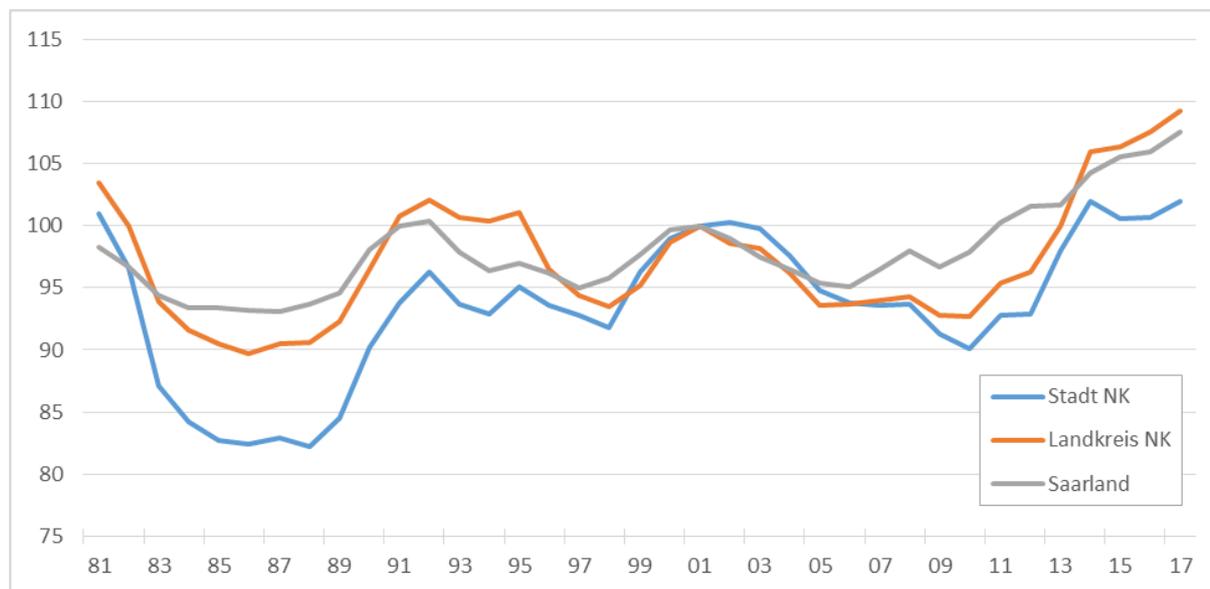
Die Arbeitsplatzverluste der 80er Jahre konnten durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze fast vollständig kompensiert werden. Zwischen 2003 und 2010 kam es allerdings erneut zu deutlichen Arbeitsplatzverlusten, die deutlich stärker als im Kreis- und Landesschnitt ausfielen. Seit 2011 hat sich der Arbeitsmarkt in Neunkirchen deutlich erholt, sodass 2014 die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit 22.348 SVB am Arbeitsort den Wert von 1981 erstmals wieder überstieg. Bis 2017 konnten die positiven Arbeitsplatzzahlen mit 22.347 SVB weitgehend gehalten werden.

Abbildung 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Kreisstadt Neunkirchen



Quelle: Statistisches Amt Saarland / Arbeitsagentur, Stand jeweils zum 30.6.

Abbildung 5: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Neunkirchen im Vergleich



Index: 2001 = 100. Quelle: Statistisches Amt Saarland, Stand jeweils 30.6.

Konjunkturschwankungen haben sich in Neunkirchen aufgrund der industriellen Struktur stärker auf den Arbeitsmarkt ausgewirkt als im Kreis- oder Landesmittel. Diese langjährige Erfahrung hat sich auch in den letzten Jahren wieder bestätigt, als 2009 - ausgelöst durch die Finanzkrise - die Zahl der Beschäftigten in Neunkirchen überdurchschnittlich stark gesunken ist.

starke Konjunkturabhängigkeit der Beschäftigung

Ab 2010 hat der Arbeitsmarkt in Neunkirchen - deutlich stärker als im Landesmittel - von der zwischenzeitlich einsetzenden wirtschaftlichen Erholung profitiert.

Im Saarland und im Landkreis Neunkirchen setzte sich der kontinuierliche Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auch nach 2014 in beeindruckender Weise fort. Leider konnte Neunkirchen ab 2015 an dieser Entwicklung nicht im gleichen Maße partizipieren, die Zahl der SVB hat in Neunkirchen seitdem - abgesehen von kleineren Schwankungen - auf hohem Niveau stagniert.

Arbeitslosigkeit

Der positive Trend auf dem Arbeitsmarkt in Neunkirchen hat sich bis 2018 fortgesetzt: Die Zahl der Arbeitslosen in der Kreisstadt Neunkirchen ist seit Juni 2015 von etwas über 3.000 auf knapp 2.600 im Juni 2018 zurückgegangen. Dies war in den letzten drei Jahren vor allem auf einen Rückgang der Bezieher von ALG II („Hartz-IV-Empfänger“) zurückzuführen. Damit ist erstmals seit langem Bewegung in die Langzeitarbeitslosigkeit gekommen.

Struktur der Arbeitslosigkeit

Dennoch erhielt mit 77% immer noch ein deutlich höherer Prozentsatz der Arbeitslosen ALG II als im Saarland und im Kreis (jeweils 71%). Auch die Arbeitslosenrate⁷ in Neunkirchen sank zwar von 66 auf 55 Arbeitslose pro 1.000 Einwohner, lag aber 2018 immer noch deutlich über den Werten des Saarlandes (32) und des Kreises (36).

regionaler Vergleich

Tabelle 1: Arbeitslose in Neunkirchen im Vergleich, 2015 und 2018

Gebietseinheit	Einwohner 30.09.14	Arbeitslose (30.6.2015)			Verteilung (Zeilen-%)			ALO/ 1.000 Einwohner
		ALG I (SGB III)	ALG II (SGB II)	ge- samt	ALG I (SGB III)	ALG II (SGB II)	ge- samt	
Stadt Neunkirchen	45.770	559	2.463	3.022	18%	82%	100%	66,0
Landkreis Neunkirchen	133.130	1.334	4.207	5.541	24%	76%	100%	41,6
Saarland	989.308	9.239	26.799	36.038	26%	74%	100%	36,4

Gebietseinheit	Einwohner 31.12.17	Arbeitslose (30.6.2018)			Verteilung (Zeilen-%)			ALO/ 1.000 Einwohner
		ALG I (SGB III)	ALG II (SGB II)	ge- samt	ALG I (SGB III)	ALG II (SGB II)	ge- samt	
Stadt Neunkirchen	46.767	596	1.994	2.590	23%	77%	100%	55,4
Landkreis Neunkirchen	133.297	1.370	3.400	4.770	29%	71%	100%	35,8
Saarland	994.187	9.354	22.558	31.912	29%	71%	100%	32,1

ALG I = Arbeitslosengeld I (Rechtskreis SGB III), ALG II = Arbeitslosengeld II (Rechtskreis SGB II).

Quelle: Arbeitsmarktdaten: Bundesagentur für Arbeit, Einwohner: Statistisches Amt Saarland.

⁷ Arbeitslose je 1000 Einwohner, nicht zu verwechseln mit der amtlichen Arbeitslosenquote, die die Arbeitslosen im Verhältnis zu den Erwerbspersonen angibt und deshalb höher ausfällt

Fazit

Mit 22.347 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen am Arbeitsort war 2017 Neunkirchen mehr denn je ein wichtiger Beschäftigungsschwerpunkt für die Region und ein Einpendlerschwerpunkt. Davon kann der Einzelhandel in der Stadt profitieren, wenn Arbeitspendler Einkäufe am Arbeitsort tätigen.

Arbeitsplatzschwerpunkt

In vergangenen Krisen war der Arbeitsplatzabbau in Neunkirchen aufgrund der industriellen Ausrichtung regelmäßig stärker als im Landeschnitt, die Erholung fiel oft jedoch auch kräftiger als in den Vergleichsräumen aus. Dieser Trend hat sich für Neunkirchen in den letzten drei Jahren verlangsamt. Dafür ist ein Ansatz zur Lösung der Strukturprobleme der Langzeitarbeitslosigkeit zu sehen, auch wenn diese noch keineswegs gelöst sind. Dies hat negative Auswirkungen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner (siehe Kapitel 3.2.2).

Konjunkturabhängigkeit

Neunkirchen verfügt aufgrund seines qualifizierten Arbeitskräftepotenzials und der vorhandenen Reserven an Gewerbeflächen über beträchtliche Wachstumspotenziale, die in den letzten Jahren sichtbar ausgeschöpft wurden. Der Einzelhandel bildet mit dem Saarpark-Center wirtschaftlich, städtebaulich und als Arbeitsplatzfaktor einen Schwerpunkt in der Innenstadt von Neunkirchen.

Potenziale

2.4 Trends im stationären Einzelhandel

Der Strukturwandel im Einzelhandel hat sich in den letzten Jahren mit anhaltend hoher Dynamik fortgesetzt. Eine zunehmende Individualisierung des Nachfrageverhaltens stellt Anbieter vor neue Herausforderungen. Angetrieben durch ein sich wandelndes Nachfrageverhalten entstehen kontinuierlich neue Angebote und Vertriebsformen. Ehemals bedeutende Ketten wie Schlecker oder Praktiker mussten Konkurs anmelden. Kaufhausketten haben den Besitzer gewechselt, und ein Verkauf der SB-Warenhauskette real,- wird ebenfalls diskutiert. Dafür sind neue Ketten mit z.T. innovativen Konzepten auf den Markt gedrängt wie z.B. der Non-Food-Discounter Action aus den Niederlanden oder das Billig-Textilwarenhaus Primark.

Die demografische Entwicklung wird mittelfristig nicht nur die insgesamt verfügbare einzelhandelsrelevante Kaufkraft begrenzen, sie ist auch verbunden mit einer strukturellen Änderung und Polarisierung der Nachfrage (steigender Anteil der Senioren, Zunahme der Zahl kleiner Haushalte, Polarisierung zwischen Discount- und Spitzenqualität, Convenience und Genuss).

Der Anteil des Einzelhandelsumsatzes am privaten Verbrauch ist dabei weiter rückläufig. Betrug er Anfang der neunziger Jahre noch

mehr als 40 %, so sind es zurzeit im Bundesschnitt bereits weniger als 30 %. Indessen sind Verbraucher mit steigenden Ausgaben für das Wohnen konfrontiert. Zwar haben sich die Konsumausgaben privater Haushalte in Deutschland zwischen 2011 und 2016 von 2.252 € auf 2.480 € im Monat um etwa 10 % erhöht, dennoch konnte der Einzelhandel nur unterproportional von dieser Steigerung profitieren.

Klare Trends sind auch bei der Standortstruktur des Einzelhandels im Stadtgebiet sichtbar. Für moderne Geschäftsformen von Nahversorgern und Fachmärkten mit Verkaufsflächen von über 800 m² finden sich immer seltener geeignete oder wirtschaftlich rentable Standorte in den Ortszentren. So haben sich in den vergangenen beiden Jahrzehnten fast flächendeckend Fachmarkttagglomerationen an verkehrsgünstig gelegenen Siedlungsrandlagen gebildet. Nicht zuletzt auch aufgrund der Kundenwünsche nach preiswertem und breitem Angebot sowie ausreichend kostenlosen Parkplätzen in Geschäftsnähe sind es heute vorwiegend Fachmärkte und Discounter an nicht integrierten Lagen, die die aktuelle Einzelhandelsentwicklung prägen (siehe zum Beispiel die Agglomerationen um Hornbach an der Westspange, Kaufland/Media Markt oder die Fachmarktzentren in der Wellesweiler Straße oder an der Alten Ziegelei).

Fachmarkttagglomerationen in Siedlungsrandlagen

Die Fachmärkte, vor allem im Non-Food-Bereich, zählen zu den Marktanteilsgewinnern der letzten Jahre. Ihr Marktanteil am Einzelhandelsumsatz steigt kontinuierlich v. a. auf Kosten der traditionellen Fachgeschäfte. Allerdings werden sich die Fachmärkte zunehmend gesetzlichen Regelungen und Vorschriften stellen müssen. Insgesamt hält der Trend zu agglomerierten Standorten und Einkaufszentren in Deutschland an. Fast 55 Jahre nach der Eröffnung des ersten Einkaufszentrums in Deutschland (Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach, Taunus) sind diese in ihren unterschiedlichen Erscheinungsformen verbreiteter denn je und erfolgreich.

Fachmärkte gewinnen Marktanteile

Einkaufszentren weiter auf dem Vormarsch

Konzentrationsprozesse auf der Anbieterseite führen dazu, dass der Einzelhandelsmarkt heute ganz überwiegend von großen Ketten dominiert wird. Die Folge ist oft ein austauschbarer Filialbestand in vielen Einzelhandelslagen. Besonders deutlich wird dieser Trend im Lebensmitteleinzelhandel. Die Marktanteile der sechs führenden Lebensmittelanbieter belaufen sich in Summe auf knapp 75 % (Jahr 2017)⁸. Die Übernahme von Tengelmann hat die Unternehmenskonzentration weiter verstärkt.

Trends im Lebensmitteleinzelhandel

⁸ Edeka, Rewe, Lidl, Aldi Süd, Netto Marken-Discount, Kaufland hatten 2017 zusammen einen geschätzten Nettoumsatz von 117 Mrd. €; der Gesamtumsatz des Lebensmitteleinzelhandels betrug 158 Mrd. €. Quelle: EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 80 und 85

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel ist von einer Reduzierung der Marktdichte und der Forderung nach großflächigen Verkaufsformen geprägt.

Zudem nähern sich die Betriebsformen im Lebensmittelhandel an. Inzwischen verzichten nicht mehr alle Lebensmittel-Discounter auf Ambiente und setzen nur auf billige Produkte. Gerade neu und häufig höherwertig gebaute Discounter schließen immer mehr die Lücke zwischen den Discountern und den Vollsortimentern, indem sie auf eine gepflegte Produktpäsentation und eine breitere Produktpalette setzen. Fast alle Discounter haben inzwischen eigene Back-Shops im Vorkassenbereich oder einen SB-Back-Shop im Geschäft integriert.

Durch den Verlust der Nahversorger sind in vielen Orten Deutschlands wichtige Frequenzbringer für die Ortszentren verloren gegangen (kleine Lebensmittelmärkte, Schlecker etc.). Die Wege zum Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs werden für die Bevölkerung länger. Immobiler Bevölkerungsgruppen (rund ein Viertel aller Haushalte verfügt nicht über einen PKW) müssen einen Verlust an Lebensqualität, Selbstbestimmtheit und Möglichkeit zur gesellschaftlichen Teilhabe hinnehmen.

Verlust der Nahversorger

In vielen ländlichen Regionen sind mobile Versorgungsfahrzeuge inzwischen die einzigen Angebote, die zumindest punktuell eine fußläufige Nahversorgung sichern können. Gleichzeitig nimmt die Bedeutung des Internets als Konkurrenz zum stationären Einzelhandel weiter zu. Der stationäre Einzelhandel reagiert mit unterschiedlichen Konzepten auf diese Entwicklung (z.B. Lieferservice, Bestellservice zur Abholung im Markt, Internetshops).

Versorgungswagen

2.5 Distanzhandel

Distanzhandel, insbesondere Online-Handel, ist die derzeit mit Abstand am stärksten wachsende Form des Handels. Während der traditionelle Versandhandel („Katalogversandhandel“) in Deutschland lange bei ca. 4 – 5 % Anteil am gesamten Handel stagnierte, hat der Distanzhandel vor allem durch das Internet erheblich an Bedeutung gewonnen.

Online-Handel mit dynamischem Wachstum

In den letzten Jahren zeigte der Online-Handel in Deutschland ein äußerst dynamisches Wachstum. Allerdings ist der Anteil sehr branchenabhängig. 2017 wurde der höchste Internetanteil am Gesamtumsatz der Branche für Haus- und Heimtextilien (25%), Bücher (24%), Baby- und Kinderausstattung (23%), Spielwaren (21%) und Bekleidung (19%) erzielt. Insgesamt führt dies zu einer Reduktion der stationären Verkaufsflächen bei den Anbietern. In Neunkirchen wurde in den vergangenen Jahren beispielsweise mit ProMarkt einer von zwei großflächigen Elektronikfachmärkten geschlossen.

Tabelle 2: Anteil Distanzhandel an Umsatz der Branche insgesamt

Warengruppe	2010	2013	2017
Lebensmittelhandel	0,5%	1,0%	1%
Arzneimittel	2%	3%	17%
Sanitätshäuser, Orthopädiebetriebe, med. Fachhandel	14%	15%	k.A.
Drogerie- und Parfümeriewaren	4%	5%	4%
Bekleidung	11%	11%	19%
Lederwaren	10%	11%	16%
Schuhe	4%	4%	14%
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	12%	12%	25%
Möbel, Küchen	4%	4%	5%
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren	8%	10%	6%
Elektronik, Elektro, EDV, Foto	12%	12%	18%
Leuchten und Zubehör	k.A.	12%	10%
Brillen, Optik	3%	3%	7%
Uhren und Schmuck	8%	10%	13%
Bücher	15%	19%	24%
Papier, Schreibwaren, Bürobedarf	14%	14%	10%
Spielwaren/Musikinstrumente	7%	7%	21%
Sport- und Campingartikel	9%	10%	18%
Fahrräder und Zubehör	8%	9%	11%
Autoteile und -zubehör	3%	5%	6%
Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse	k.A.	2%	2%
Bau- und Heimwerkermärkte (ohne Gartenabteilungen)	4%	5%	10%
Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge	2%	3%	3%
Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen	1%	2%	3%
Zooartikel, Tiere	1%	2%	9%
Schnittblumen	1%	k.A.	
Baby- und Kinderausstattung	12%	15%	23%

Quelle: BBE Handelsberatung: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel München, 2010 / 2013 / 2017

Aktuellen Untersuchungen zufolge wird sich der Anteil des Internethandels am gesamten Einzelhandelsumsatz weiter erhöhen. Dabei werden den Sortimentsgruppen Lebensmittel sowie Gesundheit und Körperpflege, die bisher noch geringe Internetanteile haben, die höchsten Wachstumstendenzen zugesprochen.

3 Bestandsanalyse des Einzelhandels

3.1 Einzelhandelsangebot

3.1.1 Verkaufsflächen nach Warengruppen

Grundlage der konzeptionellen Aussagen des Einzelhandelskonzepts ist eine Vollerhebung des gesamten Einzelhandels im engeren Sinne aus dem Jahr 2015, differenziert nach Lage und Sortimenten.⁹ 2018 wurde die Erhebung durch isoplan aktualisiert. Zahlreiche kleine, inhabergeführte Geschäfte haben seit der ersten Erhebung dauerhaft geschlossen und keinen Nachfolger gefunden. Insgesamt wurden 2018 in der Kreisstadt Neunkirchen 315 Einzelhandelsgeschäfte im engeren Sinne mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 127.200 m² festgestellt. Dies entsprach einer Verkaufsflächendichte von 2,7 m² je Einwohner. Dieser Wert liegt deutlich über dem bundesdeutschen Mittel von ca. 1,5 m²/Einwohner und belegt die hohe Zentralität des Mittelzentrums Neunkirchen.

Begehung

Die Verkaufsflächen der Kreisstadt Neunkirchen sind in der Innenstadt konzentriert. Mit rund 107.000 m² befinden sich 84 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtteil Innenstadt. Auf den zentralen Versorgungsbereich der City (s. Kap. 3.5.3) entfallen dabei 50.500 m² oder 40%. In Wellersweiler wurden ca. 13.900 m² (11 % der Verkaufsflächen der Stadt) und in Wiebelskirchen rund 5.100 m² Verkaufsfläche (4 %) erhoben. Auf Furpach, Hangard, Kohlhof und Münchwies entfallen zusammen gut 1.300 m² oder 1 %. In Heinitz, Ludwigsthal und Sinnerthal gibt es kein Einzelhandelsangebot mehr.

83% im Stadtteil Innenstadt

Auf rund 33.000 m² oder 26 % der Gesamtverkaufsfläche der Kreisstadt Neunkirchen werden im Hauptsortiment Waren des periodischen Bedarfs angeboten. Ca. 25.800 m² davon (78%) entfallen auf die Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“.

Auf rund 94.100 m² oder 74 % der Gesamtverkaufsfläche in der Kreisstadt Neunkirchen werden Waren des aperiodischen Bedarfs angeboten. Mit fast 28.000 m² Verkaufsfläche nimmt die Warengruppe „Bekleidung“ den höchsten Anteil (22 %) der Gesamtverkaufsfläche ein. Die Warengruppen „Einrichtungsbedarf“ (18.600 m²) und „Baumarktspezifisches Sortiment“ (17.100 m²) sind mit 15 % bzw. 14 % der Gesamt-Verkaufsfläche weitere Angebotsschwerpunkte der Kreisstadt Neunkirchen.

⁹ einschl. Bäckereien, Konditoreien und Metzgereien, Tankstellenshops, Apotheken, jedoch ohne Handel mit Kraftfahrzeugen

Tabelle 3: Verkaufsflächen nach Warengruppen und Stadtteilen

Warengruppe	Neunkir- chen- Innen- stadt	davon ZVB City	Welles- weiler	Wiebels- kirchen	Furpach, Hangard, Kohlhof	Kreisstadt Neunkir- chen gesamt
Lebensmittel / NuG	16.425	2.782	5.041	3.533	809	25.808
Gesundheits- und Körperpflege	6.327	4.311	409	356	141	7.232
Summe periodischer Bedarf	22.752	7.093	5.450	3.888	949	33.040
Bekleidung	27.248	23.472	484	131	124	27.986
Schuhe, Lederwaren	3.707	3.462	6	0	0	3.713
Einrichtungsbedarf	11.943	2.410	6.552	83	0	18.577
Hausrat, Glas, Porzellan	3.130	1.737	67	117	34	3.349
Technik*	4.804	1.025	18	75	0	4.896
Foto, Optik	947	738	0	60	17	1.024
Uhren, Schmuck	1.288	1.240	6	30	0	1.323
Bücher, Schreibwaren	2.034	1.212	136	93	91	2.353
Spielwaren, Hobbys	3.269	1.490	23	19	0	3.311
Sportartikel	9.458	6.205	80	405	0	9.943
Baumarktspezifisches Sortiment	15.723	323	1.066	214	110	17.113
Baby- und Kinderartikel	546	71	0	0	0	546
Summe aperiodischer Bedarf	84.098	43.384	8.435	1.227	376	94.135
Gesamt	106.850	50.477	13.885	5.115	1.325	127.175
in %	84,0	39,7	10,9	4,0	1,0	100,0

* Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation. Quelle: isoplan Erhebung 2015, Aktualisierung 10/2018. Verkaufsflächen von Geschäften, die Waren aus mehreren Warengruppen führen, wurden nicht dem Betriebsschwerpunkt, sondern den jeweiligen Warengruppen zugeordnet.

Größenstruktur des Einzelhandels

Die Grenze zur Großflächigkeit von Einzelhandelseinrichtungen liegt gemäß Baunutzungsverordnung bei 1.200 m² Geschossfläche und gemäß Landesbauordnung und Rechtsprechung¹⁰ bei rund 800 m² Verkaufsfläche. In der Kreisstadt Neunkirchen bestimmen wenige großflächige Märkte das Einzelhandelsangebot: Für 38 von 364 Geschäften wurden Verkaufsflächen ab 800 m² erhoben. Sie haben zusammen eine Verkaufsfläche von fast 88.000 m², was fast 70 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt entspricht. Die restlichen rund 39.400 m² der Verkaufsfläche verteilen sich auf 277 Geschäfte mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche.

*Dominanz
großflächiger Märkte*

¹⁰ z.B. Urteil des BVG vom 25.11.2005

Tabelle 4: Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche in der Kreisstadt Neunkirchen

Firma	Straße	Stadtteil	Hauptsortiment	VK-Fläche ca. m ²
Obi	Bliesstraße	Innenstadt	Baumarkt	9.700
Kaufhof	Stummstraße	Innenstadt	Bekleidung	9.500
Kaufland	Kirkeler Straße	Innenstadt	Lebensmittel	6.800
Möbel Martin	Rombachstraße	Wellesweiler	Einrichtungsbedarf	6.500
SB Möbel Boss	Am Gneisenaufloz	Innenstadt	Einrichtungsbedarf	5.000
C & A	Stummplatz	Innenstadt	Bekleidung	4.000
Decathlon	Lindenallee	Innenstadt	Sportbedarf	4.000
E-Center	Untere Bliesstraße	Wellesweiler	Lebensmittel	3.300
P & C	Stummplatz	Innenstadt	Bekleidung	3.000
Media Markt	Kirkeler Straße	Innenstadt	Elektroartikel	2.550
Adler	Bliespromenade	Innenstadt	Bekleidung	2.250
TK maxx	Stummplatz	Innenstadt	Bekleidung	2.000
Drogerie Müller	Stummplatz	Innenstadt	Drogeriewaren u.a.	1.950
Sport Pur	Königsbahnstraße	Innenstadt	Sportbedarf	1.600
REWE	Mantes-la-Ville-Platz	Innenstadt	Lebensmittel	1.600
H + M	Stummplatz	Innenstadt	Bekleidung	1.500
REWE	Stummplatz	Innenstadt	Lebensmittel	1.500
Hammer Heimtextilien	Flotowstraße	Innenstadt	Einrichtungsbedarf	1.300
K. Frantz Bad, Sanitär	Spieser Straße	Innenstadt	Bad, Sanitär	1.200
Dänisches Bettenlager	Am Gneisenaufloz	Innenstadt	Einrichtungsbedarf	1.200
Lidl	Bliesstraße	Innenstadt	Lebensmittel	1.200
Hornbach	Westspange	Innenstadt	Baumarkt	1.200
Aldi	Untere Bliesstraße	Wellesweiler	Lebensmittel	1.200
Krämer Mega Store Reitsport	Kirkeler Str. 51	Innenstadt	Reit-Fachmarkt	1.100
Aldi	Schillerstraße	Wiebelskirchen	Lebensmittel	1.060
Frischemarkt Kunzler	Ringstraße	Innenstadt	Lebensmittel	1.050
Woolworth	Bliespromenade	Innenstadt	Bekleidung	1.000
Lidl	Westspange	Innenstadt	Lebensmittel	970
Netto	Kuchenbergstr.	Wiebelskirchen	Lebensmittel	950
Penny	An der alten Ziegelei	Innenstadt	Lebensmittel	950
Rofu Kinderland	Am Gneisenaufloz	Innenstadt	Spielwaren	900
Wasgau	Kuchenbergstraße	Wiebelskirchen	Lebensmittel	900
Postenbörse	Wellesweilerstraße	Innenstadt	Restposten	850
Netto	Süduferstraße	Innenstadt	Lebensmittel	815
Lidl	Schillerstraße	Wiebelskirchen	Lebensmittel	800
Aldi	Irrgartenstraße	Innenstadt	Lebensmittel	800
Netto	Untere Bliesstraße	Wellesweiler	Lebensmittel	800
Action	Hohlstr. 30	Innenstadt	Haushaltswaren u.a.	800
Summe				87.800

Quelle: eigene Erhebung 10/2018

Ladenleerstände

Der größte Leerstand ist der ehemalige Praktiker-Baumarkt in Sinnerthal mit über 10.000 m² Verkaufsfläche. Für eine Wiedernutzung dieser Immobilie gibt es verschiedene Hinderungsgründe technischer, ökonomischer und planungsrechtlicher Natur. Derzeit steht keine Revitalisierung dieses Leerstands in Aussicht.

Ladenleerstand

Der Strukturwandel im Einzelhandel hat zur Aufgabe zahlreicher kleinerer, inhabergeführter Geschäfte in Randlagen und in den Stadtteilen geführt. Dieser Trend hat sich seit 2015 weiter fortgesetzt. Etliche 2015 noch betriebene inhabergeführte Geschäfte waren 2018 dauerhaft geschlossen. Viele leer stehende Ladenlokale waren aufgrund von nicht mehr zeitgemäßer Lage, Größe, Zuschnitt oder baulichem Zustand nicht mehr vermietbar und wurden langfristig einer anderen Nutzung (Wohnen, Dienstleister, Büros, Praxen) zugeführt. Manche Leerstände waren nicht einsehbar und deshalb nicht quantifizierbar. Die ehemalige Nutzung war nicht immer klar identifizierbar. Nicht jedes leer stehende Ladenlokal wurde vorher vom Einzelhandel genutzt, sondern zum Teil auch von Gastronomie oder Dienstleistern. Eine Abschätzung der Gesamtfläche der Einzelhandels-Ladenleerstände ist aus diesem Grund schwierig und wurde unterlassen.

Tendenziell konnten aufgrund der baulichen Aufwertung des Straßenraums und der Bemühungen der Eigentümer und des City-Managements verschiedene Leerstände in der City (z.B. untere Bahnhofstraße) wieder belebt werden. In anderen Randbereichen der Innenstadt ist eine starke Fluktuation mit einem Trend zu einer Umnutzung zu Dienstleistern oder Wohnen zu beobachten. So kann die Pasteurstraße oder der mittlere Hüttenberg kann nicht mehr als stabile Einzelhandelslage bezeichnet werden.

Im Umfeld des Oberen Marktes ist auch eine gewisse Fluktuation zu beobachten, für etliche Leerstände konnten jedoch Nachnutzer gefunden werden. Dies gilt leider nicht für den REWE-Markt in Wiebelskirchen, der dauerhaft geschlossen wurde.

3.1.2 Umsätze nach Warengruppen

Nach Jahren der Stagnation ist der Einzelhandelsumsatz in Deutschland seit 2009 Jahr für Jahr angestiegen. Trotz der beschriebenen Ladenleerstände ist dieser Trend auch in Neunkirchen zu beobachten. Die bestehenden und neu angesiedelten Geschäfte haben die Umsatzverluste aufgrund der Geschäftsschließungen mehr als kompensiert. Die Flächenproduktivitäten verschiedener Filialisten sind teilweise deutlich gestiegen.

Der Umsatz des Einzelhandels in der Kreisstadt Neunkirchen wurde anhand der erhobenen Verkaufsflächen mit Hilfe von Sekundärdaten zu durchschnittlichen Flächenproduktivitäten für 17 Warengruppen ermittelt. Der Umsatz von Geschäften, die Sortimente aus mehreren Warengruppen führen, wurde dabei anhand der jeweiligen Verkaufsflächen auf die verschiedenen Warengruppen aufgeteilt. Dabei wurden nicht nur die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der einzelnen Warengruppen angesetzt, sondern zusätzlich noch Kriterien wie Betreiber, Vertriebsform, Lage und Attraktivität berücksichtigt.

*Umsatz nach
Warengruppen und
Stadtteilen*

Tabelle 5: Einzelhandelsumsatz 2018 nach Warengruppen und Stadtteilen in Mio. €

Warengruppe	Neunkir- chen- Innen- stadt	davon ZVB City	Welles- weiler	Wiebels- kirchen	Furpach, Hangard, Kohlhof	Kreisstadt Neunkir- chen gesamt
Lebensmittel / NuG	87,82	11,16	25,64	20,95	3,29	137,70
Gesundheits- und Körperpflege	32,79	24,19	2,42	3,01	0,76	38,97
Summe periodischer Bedarf	120,61	35,35	28,06	23,96	4,05	176,67
Bekleidung	79,23	71,98	1,15	0,99	0,40	81,77
Schuhe, Lederwaren	10,23	9,76	0,01	0,00	0,00	10,24
Einrichtungsbedarf	19,89	5,73	8,08	0,40	0,00	28,37
Hausrat, Glas, Porzellan	7,04	4,47	0,28	0,44	0,14	7,89
Technik*	19,68	4,04	0,13	0,39	0,00	20,20
Foto, Optik	5,26	4,37	0,00	0,33	0,03	5,63
Uhren, Schmuck	5,96	5,90	0,01	0,10	0,00	6,07
Bücher, Schreibwaren	7,26	4,92	0,52	0,42	0,33	8,53
Spielwaren, Hobbys	9,54	5,35	0,13	0,17	0,00	9,84
Sportartikel	21,24	14,22	0,41	1,39	0,00	23,04
Baumarktspezifisches Sortiment	27,41	0,92	3,02	1,13	0,36	31,93
Baby- und Kinderartikel	1,26	0,34	0,00	0,00	0,00	1,26
Summe aperiodischer Bedarf	214,00	132,01	13,74	5,75	1,26	234,75
Gesamt	334,61	167,36	41,80	29,71	5,31	411,42
in %	81,3	40,7	10,2	7,2	1,3	100,0

Quelle: Schätzung isoplan, Basis: isoplan-Einzelhandelserhebung Neunkirchen 10/2018 und mittlere Flächenproduktivitäten, Quelle: GfK Nürnberg 2017 (Lebensmittelfilialisten) und BBE Einzelhandelsberatung 2018 (alle anderen Branchen). Der Umsatz von Geschäften, die mehrere Warengruppen führen, wurde anhand der jeweiligen Verkaufsflächen auf die verschiedenen Warengruppen aufgeteilt.

Der Einzelhandelsumsatz der erhobenen Geschäfte in der Kreisstadt Neunkirchen kann für 2018 auf 411,4 Mio. € geschätzt werden, ein Plus von fast 10 Mio. € gegenüber der letzten isoplan-Schätzung von 2015.¹¹ Hiervon entfallen 176,6 Mio. € (43 %) auf Waren des periodischen Bedarfs und 234,8 Mio. € (57 %) auf Waren des aperiodischen Bedarfs.

Einzelhandelsumsatz

Entsprechend der Verkaufsflächenverteilung werden die mit Abstand höchsten Umsätze in der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ (138 Mio. €) und „Bekleidung“ (82 Mio. €) erwirtschaftet. Beide Warengruppen zusammen werden 2018 deutlich mehr als die Hälfte (53 %) des Gesamtumsatzes des Einzelhandels in der Kreisstadt Neunkirchen erzielen.

Räumlich ist der Umsatz analog zur Verkaufsfläche auf den Stadtteil Innenstadt konzentriert. Über Vier Fünftel (81 %) des Gesamtumsatzes der Stadt werden in den Geschäften im Stadtteil Innenstadt erwirtschaftet, fast 41 % im ZVB City. In den Stadtteilen Wellesweiler und Wiebelskirchen beträgt der Umsatzanteil 10 % bzw. 7 %. Die Stadtteile Furpach, Hangard und Kohlhof kommen zusammen auf einen Umsatzanteil von 1,3 %.

*Umsatz nach
Stadtteilen*

¹¹ MB Research gibt einen Einzelhandelsumsatz von 421,5 Mio. € an. Der von isoplan aufgrund der Begehung geschätzte Point-of-sale-Umsatz der Geschäfte der Kreisstadt Neunkirchen liegt mit 411 Mio. € um 2,6 % unter dem von MB Reserach, Nürnberg angegebenen Wert. Die GfK Nürnberg hat den POS-Umsatz der Geschäfte in der Kreisstadt Neunkirchen für 2018 mit 326,9 Mio. € deutlich niedriger eingeschätzt. Beide Institute geben zu, dass lokale Erhebungen u.U. zu besseren Umsatzzuschätzungen für einzelne Kommunen kommen. Für die weiteren Analysen wird deshalb der von isoplan ermittelte Umsatz verwendet, der zwischen diesen Werten liegt.

3.2 Analyse der Nachfrageseite

3.2.1 Einzelhandels-Einzugsbereich

Die Größe des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsstandortes hängt von seiner Attraktivität und Erreichbarkeit im Verhältnis zu Wettbewerbsstandorten ab. Die steigende Mobilität der Bevölkerung hat zu einer sinkenden Bedeutung der Entfernung als Auswahlkriterium für einen Einkaufsort geführt. Stattdessen ist die Fahrzeit zum Einkaufsort zum zentralen Entscheidungskriterium geworden. Hinzu kommen Agglomerationsvorteile von Standorten mit mehreren Märkten, die dem Kunden die Bündelung verschiedener Besorgungen ermöglichen.

Bestimmungsfaktoren

Die Landesplanung hat eine zentralörtliche Ordnung des Saarlandes mit zentralen Orten und zugehörigen Verflechtungsbereichen in den 1990er Jahren u.a. auf der Grundlage der damals festgestellten Einkaufsbeziehungen festgelegt. Die Festlegungen wurden im derzeit noch gültigen Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ von 2006 unverändert übernommen. Der landesplanerisch festgelegte mittelzentrale Verflechtungsbereich der Kreisstadt Neunkirchen umfasst danach neben dem eigenen Stadtgebiet die Stadt Ottweiler sowie die Gemeinden Illingen, Merchweiler, Schiffweiler und Spiesen-Elversberg. Darüber hinaus reichende Einkaufsbeziehungen in sonstige Gemeinden des Saarlandes und über die Landesgrenze nach Rheinland-Pfalz wurden bei dieser Festlegung nicht berücksichtigt.

mittelzentraler Verflechtungsbereich

Der trennscharfen Aufteilung des Saarlandes in sich nicht überlappende mittelzentrale Verflechtungsbereiche liegen vereinfachende Annahmen zugrunde, die das wahre Einkaufsverhalten nicht hinreichend genau abbilden. Der *tatsächliche* Einzelhandels-Einzugsbereich der Kreisstadt Neunkirchen reicht weiter als der landesplanerisch festgelegte Verflechtungsbereich. Er überlappt sich mit den Einzelhandels-Einzugsbereichen der benachbarten Mittel- und Oberzentren.

tatsächlicher Einzelhandels-Einzugsbereich

Aus diesem Grund wurde der Einzelhandels-Einzugsbereich der Kreisstadt Neunkirchen mit Hilfe eines empirisch gestützten Rechenmodells abgegrenzt. Das Umland der Kreisstadt wurde dazu in vier Zonen unterschiedlich starker Bindung der Bevölkerung an Neunkirchen aufgeteilt. Die Abgrenzung der Zonen basiert auf den Ergebnissen einer repräsentativen Befragung von mehr als 800 Haushalten in Neunkirchen und seinem Umland zu ihrem Einkaufsverhalten.¹² Die Zonen wurden wie folgt ermittelt:

¹² Detailergebnisse siehe unter: isoplan-Marktforschung: Einzelhandelsgutachten für die Kreisstadt Neunkirchen, März 2012

Tabelle 6: Zonierung des Einzelhandels-Einzugsbereichs der Kreisstadt Neunkirchen

Neunkirchen	Kreisstadt Neunkirchen
Umland Zone 1	Friedrichsthal, Quierschied, Sulzbach/Saar, Eppelborn, Illingen, Merchweiler, Ottweiler, Schiffweiler, Spiesen-Elversberg, Bexbach
Umland Zone 2	Heusweiler, Homburg, Kirkel, St. Ingbert, Marpingen, St. Wendel, Gemeinden im Landkreis Kusel*
Umland Zone 3	Saarbrücken, Kleinblittersdorf, Riegelsberg, Blieskastel, Gersheim, Mandelbachtal, Zweibrücken, Gemeinden in der Westpfalz*

* Zuordnung siehe Fußnote auf der nächsten Seite

Quelle: isoplan Marktforschung, eigene Erhebung

Abbildung 6: Zonierung des Einzelhandels-Einzugsbereichs der Kreisstadt Neunkirchen



Auf der Grundlage von Angaben der Befragten zu Besuchshäufigkeiten in den Innenstädten und Einkaufszentren des Untersuchungsgebiets wurde 2015 der Anteil der Kaufkraft für Waren des aperiodischen Bedarfs berechnet, der aus der jeweiligen Zone im Schnitt in die Kreisstadt Neunkirchen fließt und damit den dort erzielten POS-Umsatz für diese Waren erklärt.¹³

Der Berechnung liegt die Annahme zugrunde, dass die Besuchshäufigkeit in den Innenstädten der Mittel- und Oberzentren und den Einkaufszentren mit mittelzentralen Angeboten mit den Ausgaben der Befragten für Waren des aperiodischen Bedarfs korreliert.

Tabelle 7: Herkunft des POS-Umsatzes für Waren des aperiodischen Bedarfs in der Kreisstadt Neunkirchen (Stand: 2015)

Bereich	Einwohner	einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2014				
		davon für Waren des aperiodischen Bedarfs				Verteilung (Spalten-%)
		Stand: 31.12.2013	Mio. €	Mio. €	davon Umsatz in NK	
Anteil (Zeilen-%)	Mio. €					
Neunkirchen	45.770	234	120	43	52,2	22
Umland (Zone 1)	146.215	785	404	30	119,6	50
Umland (Zone 2)	162.631	917	472	8	38,2	16
Umland (Zone 3)	369.305	2.026	1.044	3	29,6	12
Summe	723.921	3.962	2.040	12	240	100

Quellen: Einwohner: Statistische Ämter Saarland und Rheinland-Pfalz;

Kaufkraft: GfK Nürnberg; Zufluss nach Neunkirchen: Eigene Erhebung und Berechnung

Die Tabelle gibt die Ergebnisse der Befragungen und Berechnungen aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts von 2015 wider. Auch wenn der POS-Umsatz der Kreisstadt Neunkirchen gestiegen ist, wird davon ausgegangen, dass sich seit 2015 die *Verteilung* der Kaufkraftströme nicht grundsätzlich geändert hat. Aus diesem Grund wurde die mit hohem Aufwand verbundene Befragung zur Aktualisierung dieser Werte 2018 nicht erneut durchgeführt.

¹³ Zum Umland (Zone 2) zählen folgende Gemeinden im Landkreis Kusel: Altenkirchen, Börsborn, Breitenbach, Brücken (Pfalz), Dittweiler, Duntzweiler, Frohnhofen, Gries, Ohmbach, Schönenberg-Kübelberg, Waldmohr

Zum Umland (Zone 3) zählen folgende Gemeinden in der Westpfalz: Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land; Verbandsgemeinde Kusel; Gemeinden Berschweiler b. Baumholder, Eckersweiler, Fohren-Linden, Mettweiler, Bruchmühlbach-Miesau, Gerhardsbrunn, Hütschenhausen, Lambsborn, Langwieden, Martinshöhe, Glan-Münchweiler, Henschtal, Herschweiler-Pettersheim, Hüffler, Krottelbach, Langenbach, Nanzditschweiler, Rehweiler, Steinbach am Glan, Wahnwegen, Matzenbach, Quirnbach/Pfalz, Biedershausen, Knopp-Labach, Krähenberg, Maßweiler, Reifenberg, Rieschweiler-Mühlbach, Schmitshausen, Wallhalben, Winterbach (Pfalz)

Das engere Einzelhandels-Einzugsgebiet der Kreisstadt Neunkirchen umfasst die Kreisstadt Neunkirchen selbst und die als „Umland (Zone 1)“ bezeichneten Gemeinden (Eppelborn, Illingen, Merchweiler, Ottweiler, Schiffweiler, Spiesen-Elversberg, Friedrichsthal, Quierschied, Sulzbach/Saar, Bexbach). Dieser Bereich hatte 2015 rund 192.000 Einwohner und erklärt fast drei Viertel des Umsatzes in der Kreisstadt Neunkirchen mit Waren des aperiodischen Bedarfs.

*engeres
Einzugsgebiet*

Die Umland-Zonen 2 und 3 tragen zu 16 bzw. 12 % zum Umsatz mit Waren des aperiodischen Bedarfs bei. Diese Bereiche mit zusammen rund 532.000 Einwohnern können zum weiteren Einzelhandels-Einzugsbereich der Kreisstadt gezählt werden. Der Anteil der Kaufkraft dieser Städte und Gemeinden, der nach Neunkirchen fließt, liegt jedoch im einstelligen Prozentbereich (8 bzw. 3 %).

*weiteres
Einzugsgebiet*

Der Versorgungsauftrag des Mittelzentrums Neunkirchen für Waren des periodischen Bedarfs reicht nicht im gleichen Maße über die Stadtgrenzen hinaus wie für Waren des aperiodischen Bedarfs. Die umgebenden Grundzentren sollen zumindest die Nahversorgung mit täglichem Bedarf für ihre Bevölkerung sicherstellen. Dieser Versorgungsauftrag findet jedoch seine Grenzen bei Formaten wie SB-Warenhäusern oder Verbrauchermärkten, die aufgrund ihrer großen Sortimentstiefe und -breite auf eine Mindesteinwohnerzahl im Einzugsbereich angewiesen sind, die die der Grundzentren oft überschreitet. Es ist Aufgabe der Mittelzentren, für diese Formate geeignete Standorte anzubieten.

*Aufgabe des Mittel-
zentrums*

3.2.2 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Bevölkerung der Kreisstadt Neunkirchen wird von der GfK Nürnberg für 2018 auf insgesamt 243,9 Mio. € oder 5.211 € pro Kopf geschätzt.¹⁴ Damit liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Neunkirchen um 10,5 % unter dem Bundesschnitt von 5.825 € je Einwohner (Kaufkraftindex pro Kopf: 89,5 %). Gegenüber 2014 ist - trotz einer Zunahme der Kaufkraft pro Kopf auch in Neunkirchen - die Schere zwischen Neunkirchen und dem Bundesschnitt weiter auseinander gegangen.

Kaufkraftvolumen

Für Waren des periodischen Bedarfs steht der Bevölkerung Neunkirchens nach den Schätzungen der GfK Nürnberg mit 124 Mio. € etwas mehr als die Hälfte (51 %) der gesamten verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zur Verfügung. 43 % entfallen dabei auf „Nahrungs- und Genussmittel“ und 8 % auf „Waren der Gesundheits- und Körperpflege“.

*Kaufkraft nach
Warengruppen*

¹⁴ Quelle: GfK Nürnberg, Daten zur Sortimentskaufkraft 2018. Die GfK legte den durch das Statistische Amt Saarland angegebenen Einwohnerstand vom 01.01.2017 zugrunde (46.816).

Das Kaufkraftvolumen der Bevölkerung von Neunkirchen für Waren des aperiodischen Bedarfs beträgt 120 Mio. €, was rund 49 % der verfügbaren Kaufkraft entspricht. Hiervon wurden allein rund 28 Mio. € für die Warengruppe „baumarktspezifisches Sortiment“, 21 Mio. € für Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie fast 19 Mio. € für Einrichtungsbedarf aufgewendet.¹⁵

Tabelle 8: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Kreisstadt Neunkirchen

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft		
	gesamt	pro Kopf	Verteilung
	Mio. €	€	%
Nahrungs- und Genussmittel	103,7	2.214	42,5
Waren der Gesundh.- u. Körperpflege	20,4	435	8,3
Summe periodischer Bedarf	124,0	2.649	50,8
Bekleidung	16,9	361	6,9
Schuhe, Lederwaren	4,3	92	1,8
Einrichtungsbedarf	18,8	401	7,7
Hausrat, Glas, Porzellan	3,8	80	1,5
Technik	21,7	463	8,9
Foto, Optik	4,9	106	2,0
Uhren, Schmuck	3,0	65	1,2
Bücher, Schreibwaren	9,3	199	3,8
Spielwaren, Hobby	4,1	88	1,7
Sportartikel	4,2	90	1,7
Baumarktspezifisches Sortiment	28,2	603	11,6
Baby-, Kinderartikel	0,6	13	0,2
Summe aperiodischer Bedarf	119,9	2.562	49,2
Gesamt	243,9	5.211	100,0

Quelle: GfK Nürnberg, Stand: 2018

¹⁵ Quelle: GfK Nürnberg 2018

3.3 Entwicklungspotenzial des Einzelhandels

Als Maß für das Entwicklungspotenzial des Einzelhandels in der Kreisstadt Neunkirchen können Daten zur Kaufkraftbindung herangezogen werden.

Definition Kaufkraftbindungsquote

Als Kaufkraftbindungsquote wird das Verhältnis aus Point-of-sale-Umsatz des Einzelhandels einer Bezugsregion und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft der Wohnbevölkerung derselben Region bezeichnet. Liegt die Kaufkraftbindungsquote unter 100 %, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Betrachtungsraum ab, liegt der Wert über 100 %, fließt per Saldo Kaufkraft zu.

Die Kaufkraftbindungsquote *bezogen auf eine Stadt* ist ein Maß für deren Einzelhandelszentralität. Kaufkraftbindungsquoten für die *mittelzentralen Verflechtungsbereiche* sind ein Indikator dafür, in wie weit das jeweilige Mittelzentrum seine Versorgungsaufgabe für seinen Verflechtungsbereich erfüllt. In den folgenden Absätzen werden beide Ebenen betrachtet, um zu belastbaren Aussagen zum Einzelhandels-Entwicklungspotenzial der Kreisstadt Neunkirchen zu kommen.

3.3.1 Kaufkraftbindungsquoten der saarländischen Mittelzentren

Die IHK Saarland veröffentlicht jährlich Schätzungen der MB Research GmbH Nürnberg zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und den Point-of-Sale-Umsätzen für die saarländischen Städte und Gemeinden ab 10.000 Einwohnern. Diese können zu Vergleichen von Neunkirchen mit den anderen saarländischen Mittelzentren herangezogen werden.

MB-Research gibt für die Kreisstadt Neunkirchen für das Jahr 2018 ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von 282 Mio. € und einen Point-of-Sale-Umsatz von 422 Mio. € an. Die hieraus errechnete Kaufkraftbindungsquote für die Kreisstadt Neunkirchen beträgt 149 %.

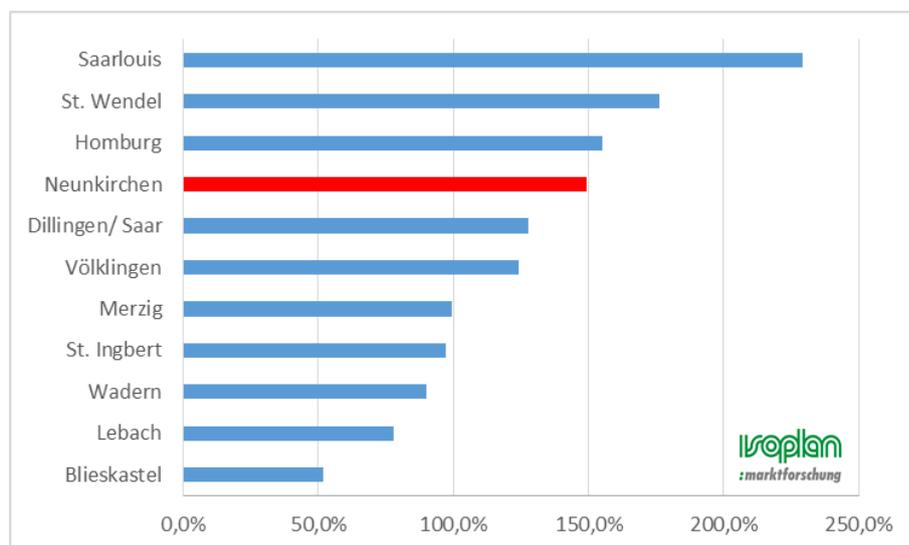
Kaufkraftbindung in Neunkirchen

Obwohl die Kreisstadt Neunkirchen die zweitgrößte Stadt im Saarland ist, liegt sie 2018 damit an vierter Stelle der Mittelzentren im Saarland hinter Saarlouis (229 %), St. Wendel (176 %) und Homburg (155 %).

Gegenüber 2015 ist die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung von Neunkirchen nach Angaben von MB-Research zwar um 20 Mio. € gestiegen, der Point-of-Sale Umsatz nahm im gleichen Zeit-

raum jedoch nur um 15 Mio. € zu. In der Folge ist die Kaufkraftbindungsquote der Kreisstadt Neunkirchen seitdem von 155 % um 6 Prozentpunkte auf 149 % zurückgegangen.¹⁶

Abbildung 7: Kaufkraftbindungsquoten der saarländischen Mittelzentren



Quelle: Berechnung isoplan, Basis: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, CIMA Beratung + Management GmbH und BBE Handelsberatung GmbH, München, 2018

3.3.2 Kaufkraftbindungsquoten der mittelzentralen Verflechtungsbereiche

Der quantitative Bedarf für zusätzliche Einzelhandelseinrichtungen leitet sich aus der zentralörtlichen Aufgabenstellung der Kreisstadt Neunkirchen bezüglich der Versorgung der Bevölkerung in ihrem mittelzentralen Verflechtungsbereich her. Zur Abschätzung des quantitativen Erweiterungsbedarfs des Einzelhandels in der Kreisstadt Neunkirchen wurde deshalb für alle mittelzentralen Verflechtungsbereiche im Saarland die Kaufkraft der Mantelbevölkerung den Umsätzen des Einzelhandels insgesamt gegenübergestellt. Tabelle 9 zeigt das Ergebnis der Analyse der Kaufkraftbindung in den mittelzentralen Verflechtungsbereichen des Saarlandes für 2018.¹⁷

¹⁶ Quelle: MB-Research Nürnberg, 2015 / 2018.

¹⁷ Quelle: IHK Saarland. Die IHK Saarland verwendet seit 2015 Kaufkraft- und Umsatzdaten von MB Research/CIMA/BBE. Für Gemeinden unter 10.000 Einwohnern weist MB Research keine Daten für Kaufkraft und Umsatz aus. Diese fehlen in den Summen für die mittelzentralen Verflechtungsbereiche. Schätzungen der Umsätze für die fehlenden Gemeinden haben ergeben, dass deren Einbeziehung die Ergebnisse dieser Berechnung nur um wenige Prozentpunkte, jedoch nicht grundsätzlich ändert.

Tabelle 9: Kaufkraftbindungsquoten der mittelzentralen Verflechtungsbereiche im Saarland

Mittelzentraler Verflechtungsbereich	berücksichtigte Einwohner** 31.12.2016	Einzelhandelskaufkraft Mio. €	Einzelhandelsumsatz Mio. €	Kaufkraftbindungsquote*	Kaufkraftzu-/abfluss	Anteil Zu-/abfluss an Kaufkraft gesamt	Anmerkungen**
Saarlouis	76.968	522,2	708,6	135,7	186,4	35,7%	ohne Bous, Ens-dorf, Wallerfangen
St. Wendel	48.403	349,8	420,1	120,1	70,4	20,1%	ohne Oberthal, Namborn, Freisen
Homburg	69.848	477,3	554,5	116,2	77,1	16,2%	
Merzig	58.150	362,6	392,5	108,2	29,9	8,2%	ohne Perl
Saarbrücken	269.132	1.777,4	1.880,5	105,8	103,1	5,8%	incl. 1/2 Mandelbachtal
Neunkirchen	116.854	737,8	664,5	90,1	-73,3	-9,9%	
Wadern	15.772	101,0	90,8	89,9	-10,2	-10,1%	ohne Weiskirchen, Nonnweiler
St. Ingbert	41.273	295,1	258,2	87,5	-36,9	-12,5%	incl. 1/2 Mandelbachtal
Völklingen	75.725	480,4	418,1	87,0	-62,2	-13,0%	ohne Großrosseln
Lebach	52.246	329,7	240,5	72,9	-89,2	-27,1%	
Dillingen	49.984	324,5	233,7	72,0	-90,8	-28,0%	ohne Nalbach
Blieskastel	20.886	145,1	75,5	52,0	-69,6	-48,0%	ohne Gersheim
Summe	895.241	5.902,7	5.937,5	100,6	34,7	0,6%	

Quelle: IHK Saarland, Basis: MB Research/CIMA/BBE und eigene Berechnung. Datenstand: 2018

* Kaufkraftbindungsquote = Einzelhandelsumsatz * 100 / einzelhandelsrelevante Kaufkraft

** Für Gemeinden unter 10.000 Einwohnern werden die Daten nicht ausgewiesen. Kaufkraft und Umsatz für Merchweiler geschätzt.

Die höchste Kaufkraftbindung weist der mittelzentrale Verflechtungsbereich von Saarlouis mit Kaufkraftzuflüssen von 186 Mio. € und einer Kaufkraftbindungsquote von 136 % auf. Es folgen die Verflechtungsbereiche von St. Wendel mit 70 Mio. € Zufluss bzw. 120 % Kaufkraftbindungsquote und Homburg mit 77 Mio. € Zufluss bzw. 116 % Kaufkraftbindungsquote. Auch in die mittelzentralen Verflechtungsbereiche von Merzig und Saarbrücken fließt per Saldo Kaufkraft zu.

Neunkirchen ist mit 46.767 Einwohnern¹⁸ nach dem Oberzentrum Saarbrücken die zweitgrößte Stadt des Saarlandes. Bezüglich der

¹⁸ Stand: 31.12.2017, Quelle: Statistisches Amt Saarland

Einkaufszentralität liegt Neunkirchen jedoch mit **Kaufkraftabflüssen von 73,3 Mio. € aus dem mittelzentralen Verflechtungsbereich** und einer **Kaufkraftbindungsquote von 90,1 %** für den mittelzentralen Verflechtungsbereich nach allen anderen Kreisstädten und der Landeshauptstadt Saarbrücken auf dem sechsten Platz der untersuchten 12 mittelzentralen Verflechtungsbereiche im Saarland. Der mittelzentrale Verflechtungsbereich von Neunkirchen hat vor Lebach und Dillingen (die jeweils deutlich kleiner sind als Neunkirchen) im Vergleich die dritthöchsten Kaufkraftabflüsse der mittelzentralen Verflechtungsbereiche im Saarland.

Ein Bedarf für weitere Einzelhandelseinrichtungen in der Kreisstadt Neunkirchen wird gesehen, weil im Vergleich zu den anderen Mittelzentren per Saldo ein erheblicher Kaufkraftabfluss aus dem mittelzentralen Verflechtungsbereich von Neunkirchen festgestellt wird.

Für eine Deckung des Bedarfs an Einzelhandelseinrichtungen ist die Frage zu klären, mit welcher Art von Einzelhandelseinrichtungen die festgestellte Lücke geschlossen werden kann. Hierzu wurde die Kaufkraftbindung im mittelzentralen Verflechtungsbereich von Neunkirchen nach den Bedarfsgruppen food/non-food abgeschätzt. Als Quelle für die Umsätze der Geschäfte und Märkte mit dem Hauptsortiment food wurden durch Markt und Standort 2018 erhobene Daten herangezogen.¹⁹

Insgesamt liegt die Kaufkraftbindungsquote im mittelzentralen Verflechtungsbereich von Neunkirchen für Nahrungs- und Genussmittel (food) mit 84,9 % deutlich unter 100 %, für die non-food-Warengruppen mit 93,9 % nur wenig höher. Dem entspricht per Saldo ein **Kaufkraftabfluss aus dem mittelzentralen Verflechtungsbereich von Neunkirchen von 43,0 Mio. € für food bzw. 30,3 Mio. € für non-food-Waren.**

¹⁹ Markt und Standort: Auswirkungsanalyse, Entwurf, Erlangen, Juli 2018, S. 8 (Methode) und S. 29ff. (Daten)

Tabelle 10: Kaufkraftbindung food/non-food im mittelzentralen Verflechtungsbereich von Neunkirchen, Stand: 2018

Bereich	Point-of-Sale-Umsatz (Mio. €)			einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. €)			Kaufkraft-Bindungsquote (%)		
	gesamt	food*	non-food	gesamt	food	non-food	gesamt	food	non-food
Kreisstadt Neunkirchen	421,5	137,5	284,0	282,3	108,6	173,7	149,3	126,6	163,5
Illingen	52,9	15,4	37,6	110,9	42,7	68,3	47,7	36,1	55,0
Merchweiler*	45,0	25,4	19,6	60,0	23,1	36,9	75,0	109,9	53,2
Ottweiler	42,9	15,9	27,0	97,4	37,5	59,9	44,1	42,5	45,1
Schiffweiler	61,2	22,1	39,1	100,9	38,8	62,1	60,6	56,8	63,0
Spiesen-Elversberg	40,9	24,7	16,2	86,1	33,1	53,0	47,5	74,4	30,6
Summe	664,5	240,9	423,5	737,8	283,9	453,9	90,1	84,9	93,3

Quelle: MB Research (Umsatz gesamt, Kaufkraft); Markt + Standort (Umsatz food-Geschäfte, Anteil food-Kaufkraft) und eigene Berechnungen, Stand: 2018

*isoplan-Schätzung, Daten für Merchweiler wurden von MB-Research nicht ausgewiesen

3.3.3 Kaufkraftbindungsquoten der Kreisstadt Neunkirchen nach Warengruppen

Die veröffentlichten Daten von MB Reserach sind nicht nach Warengruppen differenziert. Für eine warengruppenspezifische Betrachtung innerhalb der Kreisstadt Neunkirchen wurden deshalb Sortiments-Kaufkraftdaten der GfK Nürnberg sowie die auf einer empirischen Verkaufsflächenerhebung durch isoplan aufbauende Umsatzschätzung nach Warengruppen verwendet. Die isoplan-Erhebung basiert auf der gleichen Einzelhandelssystematik wie die Kaufkraftdaten der GfK Nürnberg und ist mit diesen direkt vergleichbar.²⁰

In den Warengruppen des periodischen Bedarfs hat die Kreisstadt Neunkirchen Kaufkraftzuflüsse in Höhe von 52,7 Mio. €. Während die

periodischer Bedarf

²⁰ Die Kaufkraft- und Umsatzschätzungen der verschiedenen Institute weichen voneinander an und sind nicht miteinander vergleichbar. Daten von MB-Research für alle Gemeinden des Saarlandes und mehrere Jahre wurden für einen regionalen Zeitreihenvergleich herangezogen. Differenzierte Kaufkraftdaten nach Warengruppen für Neunkirchen von der GfK Nürnberg wurden für eine warengruppenspezifische Analyse der Kaufkraftbindung der Stadt Neunkirchen verwendet. Sekundärdaten zu Einzelhandelsumsätzen nach Warengruppen differenziert lagen aus keiner Quelle vor. In den folgenden Kapiteln wird deshalb auf die isoplan-Umsatzschätzungen nach Warengruppen zurückgegriffen. Siehe hierzu auch Fußnote auf Seite 22

Kaufkraftbindungsquote in der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ mit 133 % in einer mittleren Größenordnung für saarländische Mittelzentren liegt, hat Neunkirchen in der Warengruppe „Gesundheits- und Körperpflege“ mit 192 % eine deutlich höhere Kaufkraftbindungsquote. Dieser hohe Wert lässt sich zum Teil durch die hohen Umsätze der Apotheken mit nicht verschreibungspflichtigen Medikamenten und sonstigen apothekenüblichen Waren erklären, die auf der mittelzentralen Versorgung der Kreisstadt mit Facharztpraxen beruht.

In den meisten Warengruppen des aperiodischen Bedarfs sind ebenfalls Kaufkraftzuflüsse zu beobachten. Eine Ausnahme bilden die Technik-Warengruppen sowie die Warengruppe Bücher und Schreibwaren. Aufgrund der stark zunehmenden Bedeutung des Internethandels gerade für diese Warengruppen kann der stationäre Einzelhandel in der Stadt Neunkirchen im Saldo nicht die gesamte Kaufkraft der Einwohner der Kreisstadt binden.

aperiodischer Bedarf

Tabelle 11: Kreisstadt Neunkirchen: Kaufkraftbindungsquoten nach Warengruppen 2018

Warengruppe	POS-Umsatz* (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Kaufkraftbindungsquote (%)	Kaufkraftsaldo (Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	137,7	103,7	132,8	34,0
Waren der Gesundh.- u. Körperpflege	39,0	20,4	191,5	18,6
Summe periodischer Bedarf	176,7	124,0	142,5	52,7
Bekleidung	81,8	16,9	484,0	64,9
Schuhe, Lederwaren	10,2	4,3	237,9	5,9
Einrichtungsbedarf	28,4	18,8	150,9	9,6
Hausrat, Glas, Porzellan	7,9	3,8	209,6	4,1
Technik	20,2	21,7	93,1	-1,5
Foto, Optik	5,6	4,9	113,8	0,7
Uhren, Schmuck	6,1	3,0	199,3	3,0
Bücher, Schreibwaren	8,5	9,3	91,7	-0,8
Spielwaren, Hobby	9,8	4,1	238,2	5,7
Sportartikel	23,0	4,2	543,9	18,8
Baumarktspezifisches Sortiment	31,9	28,2	113,2	3,7
Baby-, Kinderartikel	1,3	0,6	206,8	0,7
Summe aperiodischer Bedarf	234,8	119,9	195,7	114,8
Gesamt	411,4	243,9	168,7	167,5

*Umsatz am *Point of Sale* nach Warengruppen. Quellen: Eigene Berechnung, Basis: Umsatz: isoplan-Schätzung 2018, s. Kap. 3.1.2; Kaufkraft: GfK Nürnberg 2018

3.4 Fazit aus den Kaufkraft- und Umsatzanalysen

3.4.1 Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs

Die Potenziale für eine Ausweitung des Einzelhandelsangebots in der Kreisstadt Neunkirchen sind angesichts des Kaufkraftabflusses von über 73 Mio. € oder mehr als 16 % der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbereich von Neunkirchen in andere Verflechtungsbereiche gegenüber 2015 deutlich gestiegen.

*Entwicklungs-
potenziale*

Aufgrund ihrer mittelzentralen Anziehungskraft erzielt die Kreisstadt Neunkirchen sowohl für Nahrungs- und Genussmittel per Saldo Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland. Diese sind jedoch nicht mit den Werten von Saarlouis, Völklingen, Homburg oder St. Wendel vergleichbar. Die Betrachtung der Kaufkraftbilanzen der mittelzentralen Verflechtungsbereiche ergibt eine erhebliche Versorgungslücke in Neunkirchen.

Neunkirchen fehlt im Gegensatz zu den genannten Städten als einziger Kreisstadt im Saarland ein großes SB-Warenhaus mit einem qualitativ angemessenen breiten und tiefen mittelzentralen Angebot. Kaufland kann diese Funktion sowohl qualitativ wie auch quantitativ nicht ausfüllen.

Bei der Entwicklung des Einzelhandelsangebots in der Kreisstadt Neunkirchen geht es um das Schließen der festgestellten Bedarfslücke und um eine bessere Positionierung im Wettbewerb mit den benachbarten Mittel- und Oberzentren. Ziel der Einzelhandelsentwicklungspolitik der Kreisstadt Neunkirchen ist vor diesem Hintergrund, die qualitativen und quantitativen Wettbewerbsnachteile gegenüber konkurrierenden Mittelzentren durch gezielte Ausweitungen ihres Einzelhandelsangebots zu überwinden. Die dargestellte Versorgungslücke soll vorrangig in der Innenstadt durch die Ansiedlung eines SB-Warenhauses in der geplanten Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs der City nach Westen abgedeckt werden.

*bessere Positionie-
rung im Wettbewerb*

Die Nahversorgung in den Stadtteilen ist unterschiedlich. Durch neue Ansiedlungen (Netto Kuchenbergstraße und Süduferstraße) konnte die Nahversorgung punktuell verbessert werden (siehe Kapitel 3.5.5). In anderen unterversorgten Bereichen der Kreisstadt Neunkirchen ist eine stationäre wohnungsnah Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte und -zahl unter den heutigen betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen kaum realistisch möglich. Hier muss über andere Lösungen zur Versorgung der immobilen Bevölkerung nachgedacht werden (Lieferservice, Nachbarschaftshilfe, ambulanter Handel, Kombination von verschiedenen Dienstleistungen und Handel in kleinen Formaten, usw.).

Nahversorgung

3.4.2 Versorgung mit Waren des aperiodischen Bedarfs

Rechnerisch besteht eine Erweiterungspotenzial vor allem in den in Kapitel 3.3.1 aufgeführten Warengruppen mit Kaufkraftabflüssen. In den Technik-Warengruppen fließen per Saldo rund 2,5 Mio. € aus der Kreisstadt Neunkirchen in das Umland und/oder das Internet ab, und für Bücher und Schreibwaren fließen 0,7 Mio. € ab. Dem steht praktisch eine ständig wachsende Konkurrenz durch Internethandel entgegen, der in den genannten Warengruppen mittlerweile beachtliche Marktanteile erzielt. Aus diesem Grund werden nur begrenzte Chancen für eine Ausweitung des Angebots für die Technik-Warengruppen und für Bücher gesehen.

*Warengruppen
Technik und Bücher*

In anderen Warengruppen mit für ein Mittelzentrum vergleichsweise geringen Kaufkraftbindungsquoten wie Foto, Optik (120 %) oder bau-marktspezifisches Sortiment (128 %) besteht noch Erweiterungspotenzial in Neunkirchen. Selbst in der Warengruppe Einrichtungsbedarf ist die Kaufkraftbindungsquote mit 158 % für ein Mittelzentrum vergleichsweise niedrig. Um das Erweiterungspotenzial in den einzelnen Warengruppen differenziert zu quantifizieren, sind im Einzelfall aktuelle Erhebungen aller Wettbewerber im Einzugsbereich Neunkirchens durchzuführen.

*Quantifizierung im
Einzelfall*

3.5 Räumliche Zentrenstruktur

3.5.1 Typisierung von Einzelhandelsstandorten

Zur Darstellung der räumlichen Einzelhandelsstruktur Neunkirchens wurden die Einzelhandelsstandorte nach Lage und funktionalen Merkmalen typisiert und folgenden Standorttypen zugeordnet:

Standorttypen

- City (Zentraler Versorgungsbereich)
- Fachmarktzentren
- Nahversorgungsstandorte
- Solitärstandorte
- Nebenzentren (ZVBs)
- Sonstige Standorte incl. City-Randlagen.

Der Zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt („City“) deckt 40 % der Verkaufsflächen und 41 % der Einzelhandelsumsätze der Kreisstadt Neunkirchen ab. An zweiter Stelle folgen die Fachmarktzentren mit 38 % der Verkaufsfläche und 36 % des Einzelhandelsumsatzes.

Tabelle 12 zeigt deren Lage und Charakterisierung, Tabelle 13 die Verteilung von Verkaufsflächen und Umsatz auf die Standorttypen.

Tabelle 12: Typisierung der Einzelhandelsstandorte in der Kreisstadt Neunkirchen

Standorttyp	Lage in Stadtteil	Charakterisierung
City Zentraler Versorgungsbe- reich i.S. v. § 11 (3) BauNVO	Neunkirchen- Innenstadt	integrierte Lage mit großer Sortimentsbreite und -tiefe Schwerpunkt auf innenstadtrelevanten und mittelzentralen Sortimenten, bisher Lücken bei periodischem Bedarf inhabergeführte Fachgeschäfte, Filialisten, Waren- und Kauf- häuser sowie Fachmärkte mit z.T. spezialisierten und/oder hochwertigen Sortimenten Hauptzentrum mit großem Einzugsgebiet über die Grenzen der Stadt hinaus Ballung weiterer Funktionen (Dienstleistung, Kultur etc.) stabile Geschäftslagen
City-Randbe- reich	Neunkirchen- Innenstadt	überwiegend inhabergeführte Fachgeschäfte, geringer Anteil Filialisten geringere Einzelhandelsdichte als in der City Trend: Rückläufige Tendenz, Häufung von Ladenleerständen
Nebenzentren Zentrale Ver- sorgungsbe- reiche i.S. v. § 11 (3) BauNVO	Oberer Markt Wiebelskirchen Furpach	zentraler Versorgungsbereich zur Versorgung des eigenen Stadtteils bzw. Quartiers ergänzende Versorgungsfunktion zur City räumliche Agglomeration an integrierten Standorten Zentrenrelevante Sortimente Fachgeschäfte, Discounter, Vollsortimenter, Fachmärkte, auch großflächig Trend: Stagnationstendenz
Fachmarkt- zentren	Innenstadt (Randlagen), Wellesweiler	nicht integrierte Lage überwiegend Fachmärkte mit preisorientierten Angeboten und Selbstbedienung Mischung aus zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten, sowohl periodischer als auch aperiodischer Be- darf Trend: Expansionstendenz
Solitärstand- orte	Innenstadt Wellesweiler	großflächige Einzelmärkte überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente (Möbel, Bau- markt, Sonderposten u.ä.) nicht integrierte, verkehrsgünstige Lage an Ausfallstraßen Trend: stabil; teilweise Trend zur Fachmarktzentrumbildung
Nahversor- gungsstan- dorte i. S. v. § 11 (3) BauNVO schützens- wert	Innenstadt (Mantes- la-Ville-Platz; Ring-/Süduferstr.) Wiebelskirchen (Schillerstr.; Kuchenbergstr.) Hangard Münchwies	Schwerpunkt auf Nahversorgung mit Waren des täglichen Be- darfs (Nahrungs- und Genussmittel, Waren der Gesundheits- und Körperpflege; Zeitungen/Zeitschriften; Blumen) keine sonstigen zentrenrelevanten Waren in Wohngebiet integrierte Lage auch großflächige Angebotsformen
Sonstige Einzelhan- delsstandorte	Innenstadt Wiebelskirchen Kohlhof	vereinzelte den o.g. Kategorien nicht zuordenbare Einzelhan- delsstandorte außerhalb der genannten Zentren

Tabelle 13: Verkaufsflächen und Umsatz nach Standorttypen

Standorttyp	Verkaufsfläche		Umsatz	
	m ²	Anteil in %	Mio. €	Anteil in %
City (Zentraler Versorgungsbereich)	50.477	39,7	167,4	40,7
Fachmarktzentren	47.701	37,5	148,8	36,2
Nahversorgungsstandorte	8.420	6,6	39,9	9,7
Solitärstandorte	7.700	6,1	9,6	2,3
Nebenzentren (ZVBs)	6.155	4,8	27,7	6,7
Sonstige Standorte	6.722	5,3	18,1	4,4
Summe Kreisstadt Neunkirchen	127.175	100,0	411,4	100,0

Quelle: Erhebung isoplan und Markt und Standort, Aktualisierung 2018, eigene Berechnung

3.5.2 Rechtliche Stellung der Einzelhandelsstandorte

Im Hinblick auf die zukünftige Beurteilung der Verträglichkeit geplanter Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, d.h. der Frage, ob neu beantragte Einrichtungen des Einzelhandels als „zentrenschädlich“ einzustufen sind, wurde bereits 2011 und 2015 eine klare Abgrenzung der existierenden zentralen Versorgungsbereiche in der Kreisstadt Neunkirchen vorgenommen. Zwischenzeitlich verfolgt die Kreisstadt Neunkirchen Pläne, den zentralen Versorgungsbereich der City zu erweitern, um die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelseinrichtungen zu ermöglichen (s.u.). Die anderen zentralen Versorgungsbereiche werden wie 2015 festgelegt beibehalten.

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Der Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen genießt nach BauGB, BauNVO und Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ einen besonderen Schutz.²¹ Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ wird in diesen Quellen nicht abschließend definiert. Die Rechtsprechung gibt jedoch mittlerweile einen eindeutigen Rahmen für die Begriffsdefinition:

Definition

„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der

²¹ §§ 2 (2), 5 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB; § 11 (3) BauNVO; Kap. 2.5.2 / Ziel 45 LEP Siedlung Saarland

Gemeinde - ggf. auch nur eines Teils des Gemeindegebiets - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind.²²

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

Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist (Stadtteilzentrum), kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung.²³

Stadtteilzentren

Eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich macht diesen allein jedoch noch nicht zu einem „zentralen“ Versorgungsbereich. *Nicht* als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen sind nach dem BVerwG-Urteilen von 2009 weiterhin:²⁴

Abgrenzung zu sonstigen Standorttypen

- Standortbereiche mit nur noch rudimentärem Einzelhandelsbesatz, der keine Zentralität im Sinne der Kernaussagen des BVerwG-Urteils ausübt
- eindeutig nicht integrierte Fachmarktlagen
- isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen.

Der gesetzliche Schutz zentraler Versorgungsbereiche erfordert deren exakte (parzellenscharfe) Abgrenzung. Der Gesetzgeber hat keine Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche benannt. Abgrenzungskriterien können jedoch aus der Rechtsprechung und der Kommentierung des BauGB hergeleitet werden. Danach ist ein zentraler Versorgungsbereich ein Bereich mit einer breiten Palette von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten ohne wesentliche Unterbrechungen. Grundstücke, die mit dem zentralen Versorgungsbereich durch die vorhandenen Nutzungen unmittelbar verknüpft sind, können von diesem nicht abgetrennt werden. Eine Unterbrechung von 50 m stellt keine Zäsur dar.²⁵

Rechtsprechung

²² BVerwG, Urteile 4 C1.08 und 4 C2.08 vom 17.12.2009

²³ ebenda

²⁴ ebenda

²⁵ BVerwG 4 B 5.09, Beschluss vom 12.02.2009

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche liegt nicht im Ermessen des Planers, sondern hat sich an objektiv nachweisbaren Nutzungen zu orientieren. Für das vorliegende Einzelhandelskonzept wurde in Anlehnung an die Kernaussagen des BVerwG-Urteils, weiterer Urteile²⁶ und der Kommentierungen des BauGB²⁷ die konkrete Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche daher anhand der folgenden städtebaulichen und funktionalen Kriterien vorgenommen:

verwendete Abgrenzungskriterien

- städtebaulich integrierte Lage im Zentrum der Stadt oder eines Stadtteils
- einheitliche städtebauliche und räumliche Struktur ohne Zäsuren
- besondere Gestaltung des öffentlichen Raums
- hohe Dichte von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen mit einem über den ZVB hinausgehenden Einzugsbereich (Erdgeschossnutzung < 50% Wohnnutzung)
- Magnetbetriebe, die eine hohe Kundenfrequenz hervorrufen
- fußläufige Erreichbarkeit
- entsprechende Festsetzung in der Bauleitplanung.

Flächen für den Gemeinbedarf sind nicht notwendigerweise auf eine Lage in zentralen Versorgungsbereichen angewiesen, können aber hinzugerechnet werden, wenn sie innerhalb des so abgegrenzten Bereichs liegen.

In Neunkirchen können zwei Typen zentraler Versorgungsbereiche mit unterschiedlicher Reichweite unterschieden werden, die in den folgenden Kapiteln näher behandelt werden:

Typen zentraler Versorgungsbereiche

Hauptzentrum City: Innenstadt von Neunkirchen mit einem mittellentralen Einzugsbereich

Nebenzentren (Stadtteilzentren): Bereich „Oberer Markt“ im Stadtteil Neunkirchen-Innenstadt sowie die Ortskerne von Wiebelskirchen und Furpach mit lokaler und teilstädtischer Bedeutung, einem Schwerpunkt auf der Nahversorgung und ergänzenden Sortimenten/Dienstleistungen (siehe Pläne in den folgenden Abschnitten). Die anderen Stadtteile verfügen nicht über ein ausreichendes Einzelhandelsangebot, das die Ausweisung weiterer zentraler Versorgungsbereiche gerechtfertigt erscheinen ließe.

²⁶ insbesondere OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 6. November 2008, Az. 10 A 1512/07

²⁷ z.B. Spannowsky/Uechtritz: BauGB Kommentar 2014, S. 632f

3.5.3 City Neunkirchen

Die Kreisstadt Neunkirchen hat in den letzten drei Dekaden mit ihrer Stadtentwicklungspolitik den räumlichen Strukturwandel der Innenstadt von einer lang gestreckten Bandstruktur zu einer kompakten City vorangetrieben. Mit der Ansiedlung des Saarparkcenters am Stummplatz erfuhr das Zentrum eine erhebliche Aufwertung, während die Randbereiche (obere Bahnhofstraße, Hüttenberg südlich Marienplatz) an Bedeutung verloren.

Zentraler Versorgungsbereich City

Der zentrale Versorgungsbereich in der City Neunkirchen, in dem bei der Erdgeschossnutzung ganz überwiegend Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe dominieren, umfasst heute das in Abbildung 8 dargestellte Gebiet mit folgenden Schwerpunkten:

- Untere Bahnhofstraße (Lindenallee bis Wilhelmstraße)
- Bliespromenade, Lübbener Platz
- Lindenallee zwischen Decathlon und ehem. Fa. Ruffing
- Stummplatz mit Pasteur-, Hebbel- und Stummstraße einschl. Saarpark-Center
- Gustav-Regler-Straße mit Wasserturm und Gasgebläsehalle
- Unterer Markt
- Hüttenbergstraße zwischen Unterem Markt und Marienplatz.

Das Saarpark-Center ist mit seinen über 27.000 m² Einzelhandelsverkaufsfläche in fast 100 Einzelhandelsgeschäften (vor allem Filialisten) zusammen mit dem benachbarten und über einen Übergang angeschlossenen Kaufhof-Warenhaus der zentrale Anziehungspunkt der Neunkircher City. Der Bereich rund um den Kaufhof und das Saarpark-Center bildet den Mittelpunkt des zentralen Versorgungsbereiches. Durch den 2011 eröffneten Sportartikelfachmarkt „Decathlon“ wurde die City nach Nordwesten über die Gustav-Regler-Straße und Peter-Neuber-Allee hinaus erweitert.

In der Hüttenberg- und Bahnhofstraße am Rand der City dominieren vorwiegend inhabergeführte Geschäfte. Mit der Entfernung zum Saarpark-Center nehmen die Dichte zentraler Einrichtungen und die Attraktivität der Geschäfte ab. In den Randbereichen der City häufen sich Ladenleerstände, nördlich der Wilhelmstraße und südlich des Marienplatzes überwiegt die Wohnnutzung.

Die Kreisstadt Neunkirchen hat umfangreiche Anstrengungen zu einer Aufwertung der zentrumsnahen Randbereiche der City unternommen. Der nicht mehr genutzte und von weiten Teilen der Bevölkerung als störend empfundene Verkaufspavillon („Keksdose“) wurde zurückgebaut. Der Einkaufsstandort nördlich und östlich des Lübbener Platzes wurde durch eine Erneuerung des Straßenbelags und der Möblierung in den Bereichen Bliespromenade und Untere



Saarpark-Center



Lübbener Platz



Decathlon



Untere Bahnhofstraße



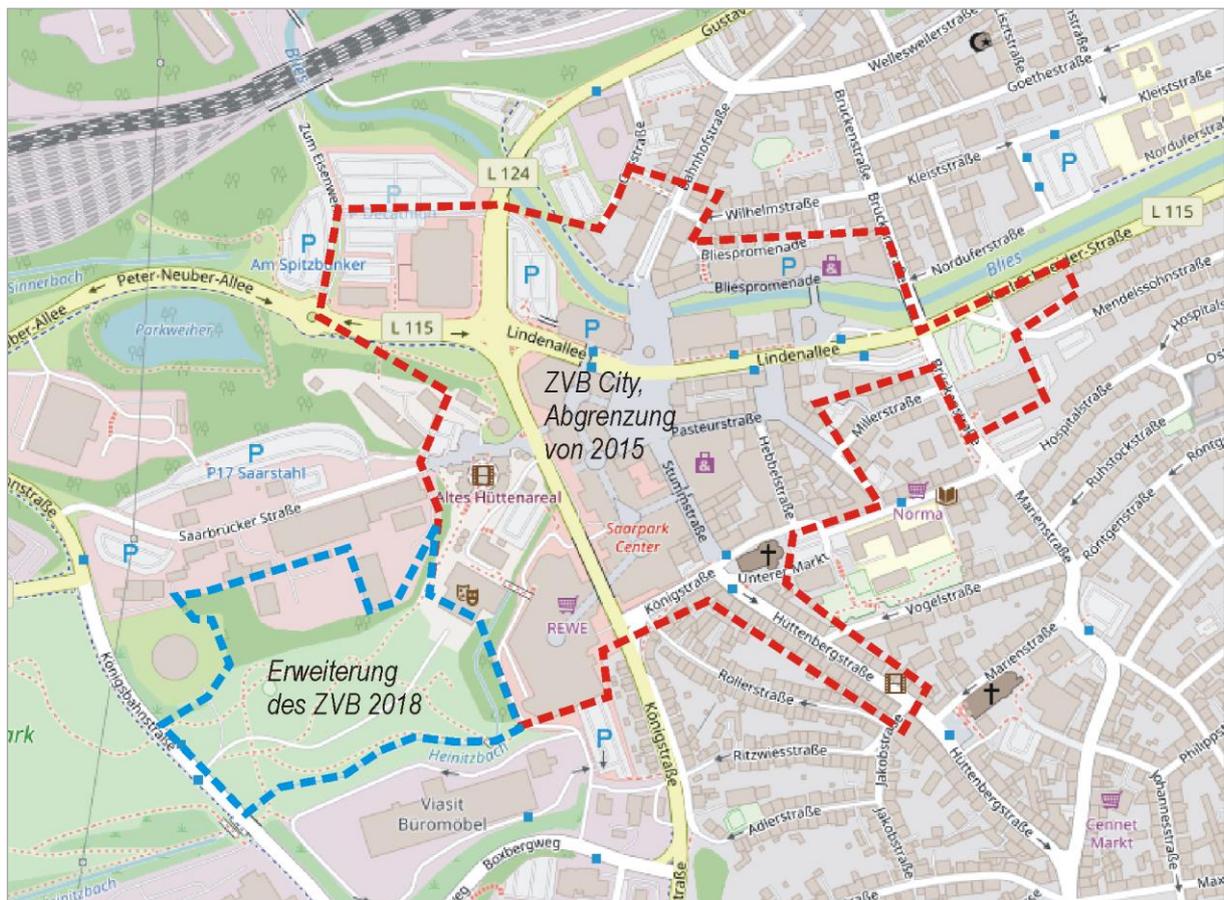
Bliespromenade

Bahnhofstraße erneuert. Bedeutende Ladenleerstände an der Bliespromenade konnten in den letzten Jahren mit Einzelhandelsnutzungen wieder gefüllt werden. Mit Hilfe von Städtebaufördermitteln soll in naher Zukunft auch der Lübbener Platz selbst gestalterisch aufgewertet werden.

Einzelhandelsnutzung in der City

2018 wurden im zentralen Versorgungsbereich von Neunkirchen 151 Einzelhandelseinrichtungen gezählt, was fast der Hälfte (48 %) der Gesamtanzahl der Geschäfte der Kreisstadt entspricht. Auf einer Verkaufsfläche von rund 50.500 m² wird 2018 ein geschätzter Jahresumsatz von 167 Mio. Euro erzielt. Branchenschwerpunkt mit über der Hälfte der Verkaufsfläche (53 %) sind die Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren. 54 Geschäfte führten „Bekleidung“ als Hauptsortiment, 13 weitere Schuhe und Lederwaren. 43 % des Einzelhandelsumsatzes im ZVB werden mit Bekleidung erzielt, mit Schuhen und Lederwaren weitere 6 %.

Abbildung 8: Zentraler Versorgungsbereich in der City Neunkirchen



Plangrundlage: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC BY-SA, www.openstreetmap.org und www.creativecommons.org. Plan unmaßstäblich verkleinert.

Neben den Geschäften mit mittelzentralem Warenangebot gibt es im zentralen Versorgungsbereich in Neunkirchen 36 Geschäfte, die im Hauptsortiment Waren des periodischen Bedarfs führen, darunter 20 „Nahrungs- und Genussmittel“ mit einer Verkaufsfläche von rund 2.600 m² und Umsätzen von ca. 10,2 Mio. Euro. 16 Geschäfte mit dem Hauptsortiment „Gesundheits- und Körperpflege“, darunter 5 Apotheken, erwirtschafteten auf einer Verkaufsfläche von 4.500 m² rund 27,3 Mio. Euro Umsatz.²⁸

periodischer Bedarf

Der 2015 noch festgestellte relativ hohe Leerstand im ZVB konnte durch die Vermietung des ehemaligen Sinn-Leffers-Kaufhauses an der Bliespromenade an Woolworth deutlich reduziert werden.

Leerstände

Tabelle 14: Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich der City Neunkirchen 2018

Warengruppe	Anzahl Geschäfte (nach Hauptsortiment)	Verkaufsfläche*	Umsatz*
		m ²	Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	20	2.782	11,16
Waren der Gesundheits- und Körperpflege	16	4.311	24,19
Summe periodischer Bedarf	36	7.093	35,35
Bekleidung	54	23.472	71,98
Schuhe, Lederwaren	13	3.462	9,76
Einrichtungsbedarf	6	2.410	5,73
Hausrat, Glas, Porzellan	4	1.737	4,47
Technik	12	1.025	4,04
Foto, Optik	8	738	4,37
Uhren, Schmuck	6	1.240	5,90
Bücher, Schreibwaren	4	1.212	4,92
Spielwaren, Hobby	0	1.490	5,35
Sportartikel	4	6.205	14,22
Baumarktspezifisches Sortiment	4	323	0,92
Baby-, Kinderartikel	0	71	0,34
Summe aperiodischer Bedarf	115	43.384	132,01
Gesamt	151	50.477	167,36
Anteil von Gesamtstadt in %	47,9%	39,7%	40,7

Quelle: Erhebung isoplan 10/2018

*Der Umsatz von Geschäften, die mehrere Warengruppen führen, wurde anhand der jeweiligen Verkaufsflächen auf die verschiedenen Warengruppen aufgeteilt.

²⁸ ohne mit den Krankenkassen abgerechnete Medikamente

Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs City

Ziel der Kreisstadt Neunkirchen ist es, die Rahmenbedingungen für eine Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelseinrichtungen zu schaffen, um die zentralörtliche Bedeutung Neunkirchens zu stärken, die in den letzten Jahren steigenden Kaufkraftabflüsse aus dem mittelzentralen Verflechtungsbereich zu verringern und die in Kapitel 3.3.2 festgestellten Kaufkraftpotenziale an Neunkirchen zu binden.

Im 2015 anhand der oben beschriebenen Nutzungsstruktur abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich gibt es jedoch keine ausreichenden Flächenreserven mehr, um geeignete Einzelhandelsformate zentral anzusiedeln.

Aus diesem Grund wird westlich der bestehenden Einrichtungen eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs geplant (in Abbildung 8 blau abgegrenzt). Damit wird die Möglichkeit geschaffen, ein SB-Warenhaus im Zentrum der City anzusiedeln, um die vorhandenen Kaufkraftpotenziale des mittelzentralen Verflechtungsbereichs besser auszunutzen.

3.5.4 Nebenzentren

In der Kreisstadt Neunkirchen gibt es drei Nebenzentren, in denen zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt wurden:

- Oberer Markt (Stadtteil Innenstadt)
- Ortskernen von Wiebelskirchen
- Ortskern von Furpach.

Zentraler Versorgungsbereich Oberer Markt (Stadtteil Innenstadt)

Im Stadtteil Innenstadt gibt es südlich der City ein Nebenzentrum im Bereich Oberer Markt im Umfeld des Rathauses mit insgesamt 19 Geschäften, die durch verschiedene Dienstleister und zentrale Funktionen (Rathaus) ergänzt werden. Ein Aldi-Discounter und ein Markt für südländische Lebensmittel sichern die wohnungsnah Grundversorgung für die umgebenden Wohngebiete. Das Angebot des Nebenzentrums reicht über Waren des täglichen Bedarfs hinaus. Neben zwei Bäckern und einem Blumenladen gibt es am Oberen Markt u.a. auch ein Einrichtungsgeschäft sowie Tabak- und Elektroangebot. Die folgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Oberer Markt.

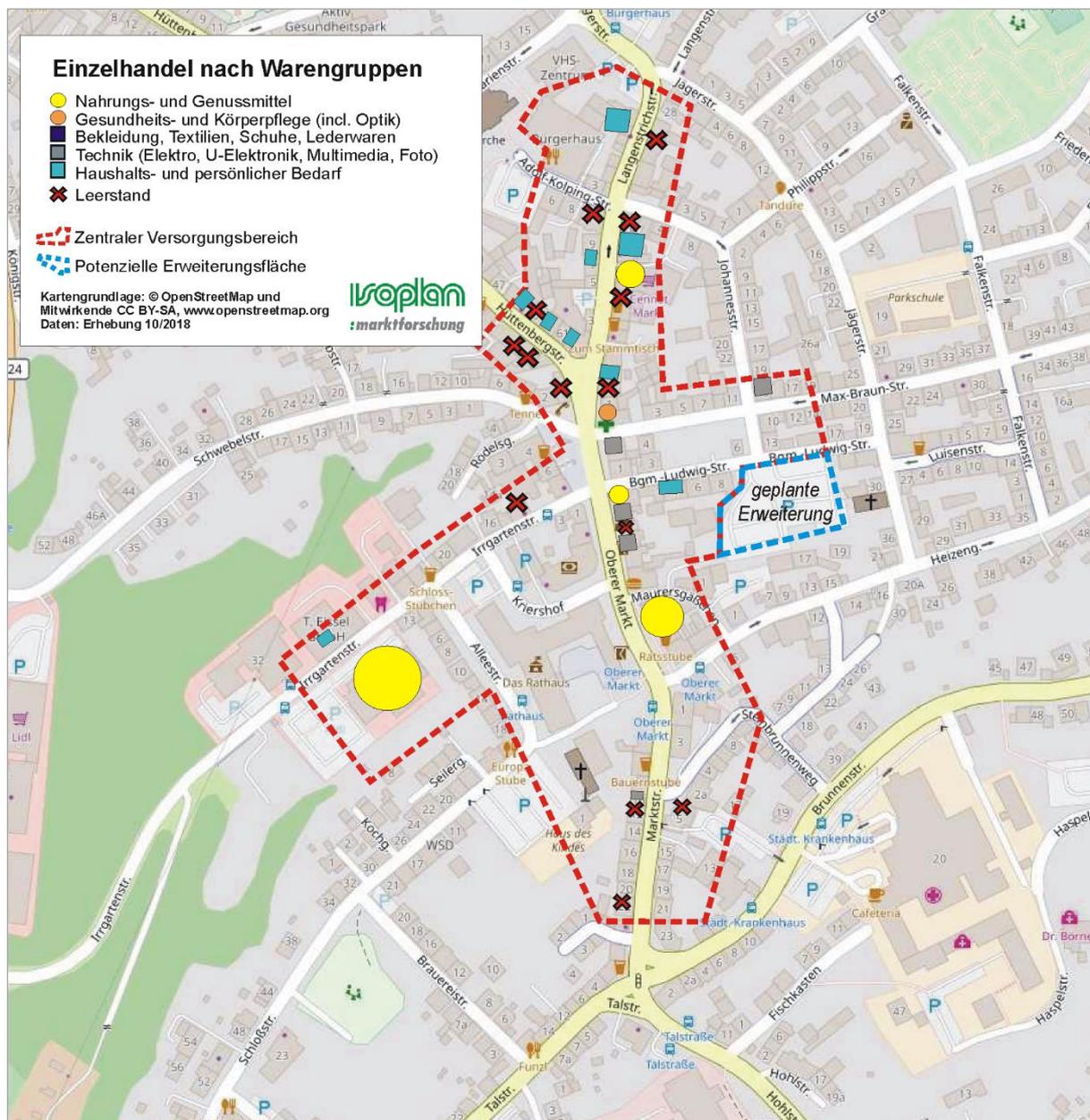
Ausstattung

zentraler Versorgungsbereich

Trotz zahlreicher Anstrengungen zur gestalterischen Aufwertung gibt es nach wie vor viele Ladenleerstände im Umfeld des Oberen Marktes. In dem ehemaligen WASGAU-Markt am Oberen Markt befand sich 2018 ein Geschäft für südländische Lebensmittel.

Leerstände

Abbildung 9: Zentraler Versorgungsbereich Oberer Markt



Plangrundlage: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC BY-SA, www.openstreetmap.org und www.creativecommons.org. Plan unmaßstäblich verkleinert.

Zentraler Versorgungsbereich Wiebelskirchen

Im Ortskern von Wiebelskirchen besteht das Nebenzentrum aus 15 Geschäften mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.700 m². Neben einem Lebensmittel-Vollsortimenter (Wasgau) gibt es hier einen Bäcker, zwei Apotheken, einen Metzger, zwei Blumenläden, ein Fahrradgeschäft sowie mehrere sonstige Geschäfte für Waren des aperiodischen Bedarfs. Neben dem Wasgau-Markt ist der Marktplatz mit Stadtbücherei und Sparkasse der wichtigste Anlaufpunkt. Der zentrale Versorgungsbereich im Zentrum von Wiebelskirchen erstreckt sich von der Blies im Norden über die Wibilostraße und die Kuchenbergstraße bis zur Bexbacher Straße. Hinzu kommen der Ostteil der Keplerstraße und der Wasgau-Markt westlich der Kuchenbergstraße. Abgrenzungskriterium ist die vorhandene Nutzungsdichte der Erdgeschosses für Einzelhandel und Dienstleistungen in Relation zur Wohnnutzung.

Zentraler Versorgungsbereich

Der 2015 noch betriebene REWE-Markt im Norden des ZVB wurde zwischenzeitlich geschlossen. Die derzeit untergenutzte Fläche rund um den Festplatz wurde als potenzielle Erweiterungsfläche für Einzelhandel vorgesehen. Ein ursprünglich geplanter Ersatz-Neubau für REWE auf dieser Fläche konnte jedoch aus Hochwasserschutzgründen bisher nicht realisiert werden.

Erweiterungsfläche

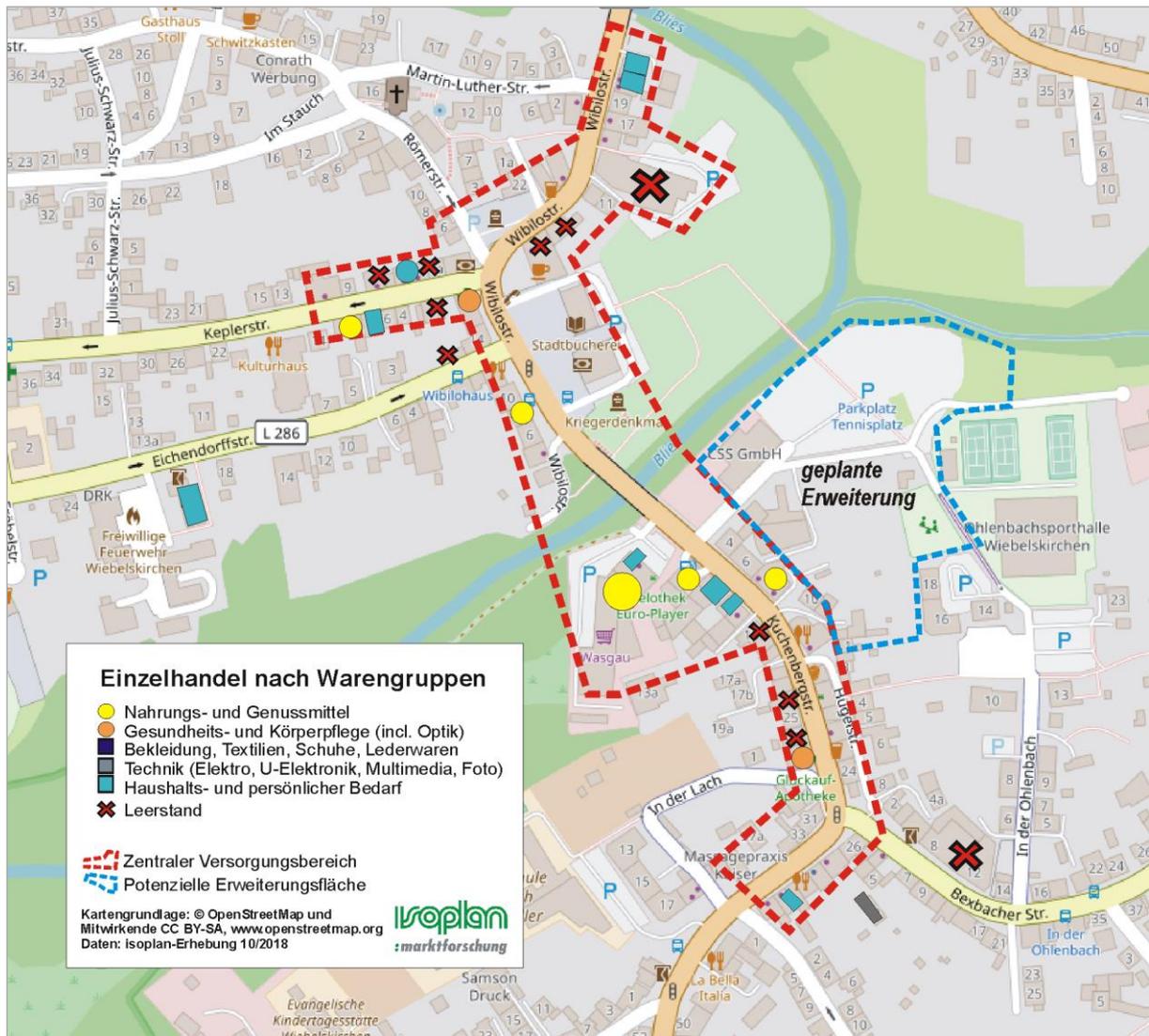


Marktbereich Wiebelskirchen



Wasgau Kuchenbergstraße

Abbildung 10: Zentraler Versorgungsbereich Wiebelskirchen



Plangrundlage: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC BY-SA, www.openstreetmap.org und www.creativecommons.org. Plan unmaßstäblich verkleinert.

Zentraler Versorgungsbereich Furpach

Im Stadtteil Furpach bilden die vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte ebenfalls ein kleines Nebenzentrum. Ein Vollsortimenter, eine Drogerie, zwei Bäcker, ein Lottoladen, eine Tankstelle sowie eine Apotheke sind hier der aktuelle Einzelhandelsbestand.

*kleines
Nebenzentrum*

Im Stadtteil Furpach erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich zwischen Limbacher Straße und Sebachstraße / Karcherstraße entlang der Ludwigthaler Straße. Der Kindergarten in der Sebachstraße und das Geschäft in der Ludwigthaler Straße 4 bilden die nördliche Grenze, das Hotel und Cafe südlich der Limbacher Straße die südliche Grenze des ZVB.

*räumliche
Ausdehnung*

Der Ruffing-Lebensmittelvollversorger im Kohlhofweg ist als einziger Lebensmittelmarkt für die örtliche Nahversorgung in den Stadtteilen Furpach, Kohlhof und Ludwigsthal von großer Bedeutung. Leider musste der Getränkemarkt 2018 schließen, da ein wirtschaftlich tragfähiger Betrieb aufgrund schlechter Einkaufskonditionen des Kleinbetreibers nicht mehr möglich war.

*Lebensmittel-Nah-
versorgung*

Die Sparkasse und eine Volksbank sowie ein Drogeriegeschäft mit verschiedenen ergänzenden Sortimenten sind weitere Angebote im ZVB Furpach.

Östlich des Lebensmittelmarktes Ruffing schließt sich eine derzeit ungenutzte Fläche im Eigentum der Stadt an, die als potenzielle Erweiterungsfläche für den zentralen Versorgungsbereich zur Verfügung steht.

Erweiterungsfläche



Furpach: Ruffing-Lebensmittelmarkt

Abbildung 11: Zentraler Versorgungsbereich Furpach



Plangrundlage: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC BY-SA, www.openstreetmap.org und www.creativecommons.org. Plan unmaßstäblich verkleinert.

3.5.5 Nahversorgungsstandorte

Die Lebensmittelmärkte in den oben beschriebenen zentralen Versorgungsbereichen und Fachmarktzentren reichen nicht aus, um für die gesamte Wohnbevölkerung Neunkirchens eine wohnungsnah Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Waren der Körper- und Gesundheitspflege) zu gewährleisten. Darüber hinaus gibt es „Nahversorgungsstandorte“, das sind Lebensmittelgeschäfte ab einer Verkaufsfläche von 200 m², die außerhalb der oben dargestellten zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktzentren liegen.

*wohnungsnah
Grundversorgung mit
täglichem Bedarf*

Insgesamt gab es 2018 in der Kreisstadt Neunkirchen neben wenigen kleineren Lebensmittelgeschäften und Getränkemärkten zwanzig größere Lebensmittelmärkte (ab 400 m² Verkaufsfläche). Setzt man einen Radius von 600 Metern als Grenze für die fußläufige Erreichbarkeit dieser Märkte an, wird ein Großteil der bebauten Flächen der Stadtteile Furpach, Hangard, Innenstadt, Wellesweiler und Wiebelskirchen durch mindestens einen fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt versorgt. Insgesamt leben über drei Viertel der Einwohner der Kreisstadt Neunkirchen in fußläufiger Nähe eines vollwertigen Nahversorgungsangebotes.

*fußläufige
Erreichbarkeit*

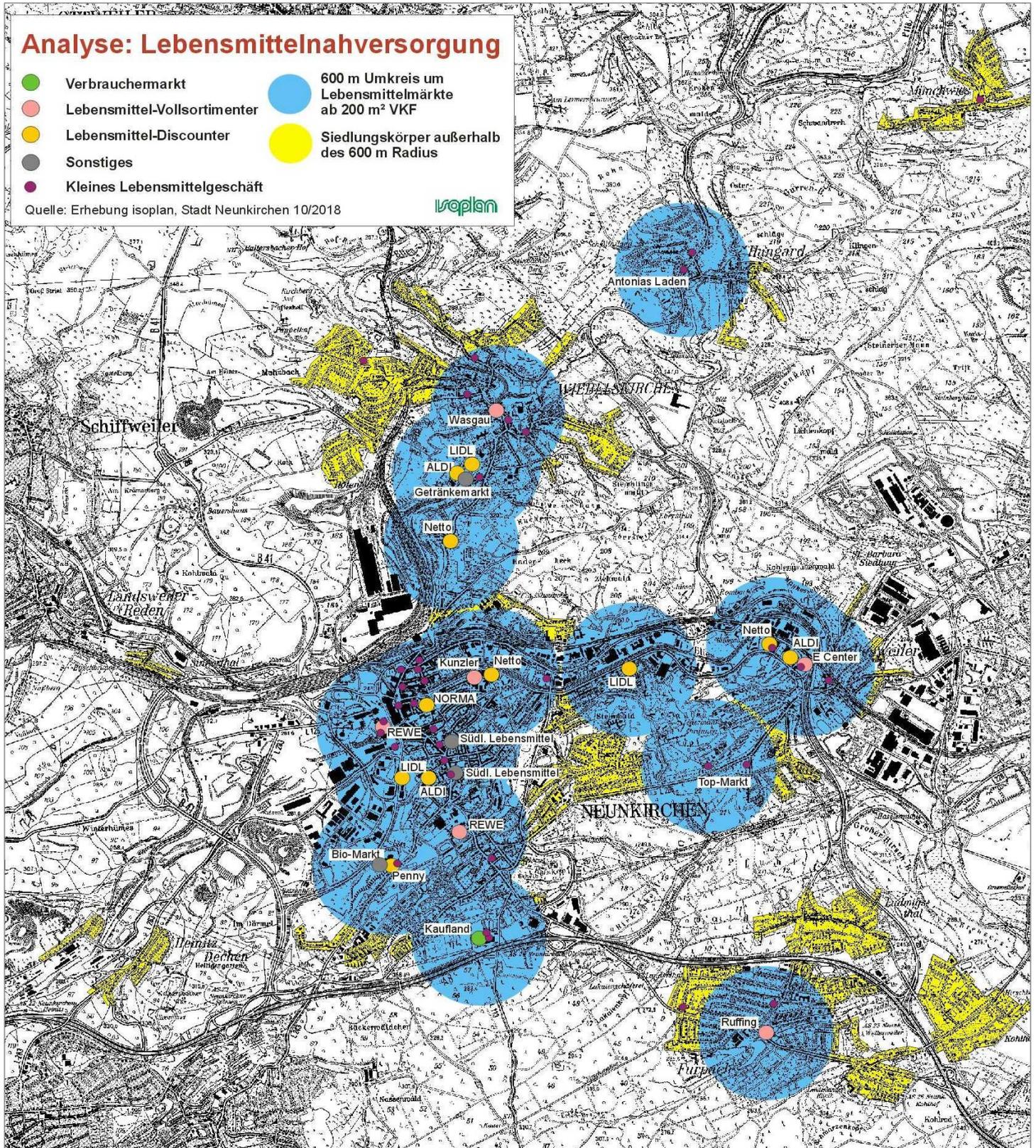
Die in Abbildung 12 gelb dargestellten Wohngebiete verfügen nicht über einen Lebensmittelmarkt in fußläufiger Entfernung. Betroffen sind Wohngebiete am Rand von Wiebelskirchen, Teile von Wellesweiler und Teile des Stadtteils Innenstadt („Vogelsiedlung“ um den Storchenplatz; Wohnquartiere nördlich der Eisenbahn und die südlichen Wohnbereiche). In den Stadtteilen Heinitz, Ludwigsthal, Kohlhof, Sinnerthal und Münchwies gibt es keine Lebensmittelmärkte. Die rudimentäre Grundversorgung in Münchwies umfasst lediglich einen Bäcker und einen Metzger. Der nächste größere Lebensmittelmarkt findet sich im Ortsteil Frankenholz der Nachbarstadt Bexbach (Edeka Kunzler). In Sinnerthal gibt es nach der Schließung des Bauarktes auch die ehemals mit an diesem Standort angesiedelten Nahversorgungsgeschäfte nicht mehr. In den Stadtteilen Heinitz, Kohlhof und Ludwigsthal fehlen ebenfalls entsprechende Nahversorgungsangebote. Die nächsten Lebensmittelmärkte liegen in folgenden Orten:

*Lücken in der wohn-
nahen Versorgung*

Tabelle 15: Nächste Nahversorgungsstandorte für unterversorgte Stadtteile

Stadtteil	nächster Nahversorgungsstandort
Ludwigsthal	Furpach
Kohlhof	Furpach
Sinnerthal	Landsweiler-Reden und Innenstadt von Neunkirchen
Heinitz	Spiesen-Elversberg und Innenstadt Neunkirchen
Münchwies	Frankenholz (Stadt Bexbach)

Abbildung 12: Nahversorgung in der Kreisstadt Neunkirchen 2018



Quelle: eigene Erhebung 2018, Kartengrundlage: TK25, Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen

Zwei Nahversorger für die umliegenden Wohngebiete befinden sich im Stadtteil Innenstadt in der Ringstraße (Frischemarkt Kunzler) bzw. Süduferstraße (NETTO). Der wohnnahen Nahversorgung des südlichen Innenstadtbereichs dient ein REWE-Vollsortimenter am Standort des ehemaligen Hallenbades am Mantes-La-Ville-Platz.

*Nahversorger in der
Innenstadt*

Zwischen Innenstadt und Wiebelskirchen wurde 2015 eine Lücke durch einen NETTO-Markt geschlossen (Kuchenbergstr. / Ecke Wilhelm-Heinrich-Str.). Im Stadtteil Wiebelskirchen bilden in der Schillerstraße zwei Lebensmittel-Discounter (Aldi und Lidl) zusammen mit einem Getränkemarkt einen weiteren Nahversorgungsstandort außerhalb des Ortskerns. Sie dienen der örtlichen Nahversorgung der umgebenden Wohnbebauung, werden aber auch von Bewohnern des weiteren Umfeldes angefahren.

Wiebelskirchen



Aldi Schillerstraße



LIDL Schillerstraße

Der Nahversorgungsstandort in Hangard besteht aus einem kleinen Metzger mit Lebensmittelladen, einem Bäcker und einem Bekleidungsgeschäft. Die Geschäfte sind nicht in einem engen räumlichen Zusammenhang angeordnet, so dass nicht von einem zentralen Versorgungsbereich gesprochen werden kann.

Hangard

Weite Teile von Wellesweiler werden von den Lebensmittelmärkten im Fachmarktzentrum Untere Bliesstraße versorgt. Ein kleiner Lebensmittelmarkt („Top-Markt“) versorgt das von dem Fachmarktzentrum weiter entfernte Wohngebiet Wellesweiler-Süd (Rosenstraße) mit seinen Geschosswohnungsbauten und den umliegenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit osteuropäischen Lebensmitteln.

Wellesweiler

3.5.6 Fachmarktzentren und Solitärstandorte

44% der Gesamtverkaufsfläche der Kreisstadt Neunkirchen befinden sich in fünf Fachmarktzentren in nicht integrierten Lagen und an zwei Solitärstandorten. Dort werden auch zentrenrelevante Waren angeboten. Insgesamt haben die sieben Standorte eine Verkaufsfläche von rund 55.400 m². Der Anteil ist zwar gegenüber 2015 leicht gestiegen, im Vergleich zu anderen Mittelstädten des Saarlandes ist dieser Anteil aufgrund des zentral gelegenen Saarpark-Centers und der auch darüber hinaus verkaufsflächenstarken City jedoch immer noch vergleichsweise moderat.

36% der Verkaufsfläche in Fachmarktzentren

Die größte nicht integrierte Fachmarkttagglomeration der Kreisstadt Neunkirchen erstreckt sich auf der Südseite der **Bliesstraße** im Stadtteil Innenstadt von Hausnr. 44 bis 80. Das Fachmarktzentrum an der Bliesstraße bestand 2018 aus einem Baumarkt (Obi) und weiteren Fachmärkten mit den Schwerpunkten Lebensmittel (Lidl), Drogeriewaren (dm), Bekleidung (KIK, Takko), Tierbedarf (HeimTier Zentrum), Dekoration (Pink Dekoparadies) und Babybedarf (IGEKA), einem Ausstellungsraum für Bäder und Fliesen (Fa. Reiss) sowie einem Reifenhandel (Premio Reifen). Hinzu kommt auf der anderen Straßenseite ein Autoteilehandel (Autoteile Brück, Untere Bliesstraße 1). Zusammen haben die Märkte eine Gesamtverkaufsfläche von über 15.300 m². Ergänzt wird das Fachmarktzentrum durch mehrere Autohändler und -werkstätten (u.a. Autohaus Opel Dechent),

Bliesstraße

Die Gesamtverkaufsfläche im Gewerbegebiet „**Am Gneisenauflöz**“ auf beiden Seiten der Westspange südlich der Innenstadt beträgt fast 13.300 m². Neben einem vergleichsweise kleinen Hornbach Bau- und Gartenmarkt war 2018 insbesondere die Möbelbranche mit folgenden Fachmärkten vertreten: Möbel Boss, Dänisches Bettenlager, Matratzen-Concord und Küchen Schmitt. Ein Sport-Fachmarkt (Sport Pur), ein Lebensmittel-Discounter (Lidl), ein Feinkostladen (Jacopini), ein Spielzeugfachmarkt (Rofu-Kinderland) sowie zwei Märkte mit Kfz-spezifischem Angebot (pitstop, Carglass) vervollständigen das Angebot am Standort Gneisenauflöz / Westspange. Der Werkzeug-Großhandel (Würth) wird nicht zum Einzelhandel gezählt.

Am Gneisenauflöz/
Westspange



Fachmarktzentrum Westspange / Gneisenauflöz

Dänisches Bettenlager



Rofu Kinderland



Würth, Matratzen Conrad

Das drittgrößte Fachmarktzentrum mit insgesamt rund 10.600 m² Verkaufsfläche liegt im Stadtteil Innenstadt an einem nicht integrierten Standort an der **Kirkeler Straße**. Es setzt sich 2018 aus einem Verbrauchermarkt (Kaufland), einem Elektrofachmarkt (Media Markt) sowie drei kleinen ergänzenden Geschäften (Bäcker, Metzger, Lottoladen) zusammen. Ende 2015 wurde auf der gegenüberliegenden Seite darüber hinaus ein Fachmarkt für Pferdezubehör mit rund 1.100 m² eröffnet (Krämer Megastore).

Kirkeler Straße

Das Fachmarktzentrum an der **Unteren Bliessstraße** in Wellesweiler besteht 2018 aus sechs Fachmärkten und einigen kleinen Geschäften. Ein großer Lebensmittel-Vollsortimenter (E-Center) und zwei Lebensmittel-Discounter (Aldi, Netto) sowie je ein Fachmarkt für Tierbedarf (Fressnapf) und Bekleidung (KIK) machen den Großteil der rund 6.800 m² Gesamtverkaufsfläche des Standortes aus. Abgerundet wird das Einzelhandelsangebot an der Bliessstraße von zwei Bäckern, einem Tankstellenshop, einem Lottoladen, einem Blumengeschäft, einem Autoteilehandel (A.T.U) sowie einem Bistro und einem Sonnenstudio.

Untere Bliessstraße



E-Center Wellesweiler, Untere Bliessstraße

Das kleinste Fachmarktzentrum „**An der Alten Ziegelei**“ besteht aus fünf Fachmärkten und einem Bäcker mit zusammen rund 3.300 m² Verkaufsfläche. Neben einem Lebensmittel-Discounter (Penny) und einem Bio-Laden (Bio-Markt) werden hier in zwei Märkten Bekleidung (NKD und KIK) und in einem Discounter preiswerte Waren aller Art (TEDI) angeboten. Der Branchenschwerpunkt liegt hier auf der Nahversorgung.

An der alten Ziegelei



Fachmarktzentrum An der alten Ziegelei

In der Kreisstadt Neunkirchen gibt es nach der Schließung des Baumarktes „Max Bahr“ (ehemals Praktiker) in Sinnerthal über die genannten Nahversorger und Fachmarktzentren hinaus derzeit noch zwei großflächige **Solitärstandorte** in nicht integrierten Lagen der Stadtteile Wellesweiler (Möbelmarkt Möbel Martin mit rund 6.500 m² in der Rombachstraße) und Innenstadt (K. Frantz Fachmarkt für Heizungs- und Sanitärbedarf mit rund 1.200 m² in der Spieser Straße). Die Märkte in Stadtrandlage bieten nicht zentrenrelevante Warensortimente an.

Solitärstandorte

3.5.7 Sonstige Einzelhandelsstandorte

Im Stadtgebiet verteilt gibt es einige weitere Einzelhandelsstandorte, die in keine der oben beschriebenen Standortkategorien passen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Anbieter nicht zentrenrelevanter Waren, die teilweise im Zusammenhang mit Handwerksbetrieben stehen. Diese „sonstigen Standorte“ liegen zum Teil in Gewerbegebieten, abseits der Zentren in besiedelten Gebieten oder zum Teil isoliert als Solitärstandorte.

nicht typisierbare Standorte



Restpostenbörse Wellesweiler Straße

Die „Postenbörse“ in der Wellesweiler Straße mit ca. 850 m² Verkaufsfläche ist ein Sonderfall. Hier werden unter anderem auch zentrenrelevante Waren angeboten. Dieser im unteren Preissegment angesiedelte Markt ordnet sich mit seinem unattraktiven Erscheinungsbild räumlich nicht in die City oder ein Nebenzentrum ein. Im Gewerbegebiet in der Wellesweiler Straße gibt es darüber hinaus einen großflächigen Fachmarkt nicht zentrenrelevanten Sortimenten aus den Warengruppen Baumarkt- bzw. Einrichtungsbedarf mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² (Hammer Fachmarkt, Flotowstr.). Weiterhin sind hier verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt, die auch Einzelhandel betreiben (Autobranche, Reifen etc.).

Gewerbegebiet Wellesweiler Straße

Zahlreiche Geschäfte im Stadtteil Innenstadt stehen in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich. Sie befinden sich zum Großteil im City-Randbereich in der Hüttenbergstraße oder nördlich des zentralen Versorgungsbereichs, zum Teil aber auch isoliert in den besiedelten Innenstadtlagen.

Innenstadt

In Wellesweiler gibt es nur noch vereinzelte Einzelhandelsgeschäfte im alten Ortskern (u.a. ein Bäcker, ein Blumengeschäft und ein Tabak/Lottoladen). Schließlich befinden sich im Stadtteil Kohlhof noch zwei Blumengeschäfte.

*Wellesweiler,
Kohlhof*

4 Räumliches Einzelhandelskonzept

4.1 Ziele der Stadtentwicklung für den Einzelhandel

Vor dem Hintergrund der in den vorigen Kapiteln dargestellten Rahmenbedingungen, der Struktur von Angebots- und Nachfrageseite und der sich daraus ergebenden Potenziale für den Einzelhandel hat sich die Kreisstadt Neunkirchen die folgenden Ziele der Einzelhandelsentwicklung gesetzt:

Oberziel

Oberziel

- Erhalt und Festigung der landesplanerisch festgelegten mittelzentralen Funktion

Strategische Ziele:

Strategische Ziele

- Stärkung der Einzelhandelsfunktion der City durch Konzentration zentrenrelevanter mittelzentraler Angebote in der City
- Qualitative und quantitative Erweiterung des mittelzentralen Angebots an Waren des periodischen Bedarfs
- Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs City
- Ansiedlung eines SB-Warenhauses im erweiterten ZVB City
- Begrenzung sonstiger neuer großflächiger Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorrangig auf nicht-zentrenrelevante Sortimente
- Sicherung der wohnnahen Grundversorgung in den Wohngebieten und Stadtteilen

Die Ziele werden in den folgenden Abschnitten begründet.

4.1.1 Stärkung der mittelzentralen Funktion

Die Kreisstadt Neunkirchen hat als Mittelzentrum einen Versorgungsauftrag für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs zu erfüllen. Die Stadt kann und will nicht direkt in den Wettbewerb einzelner Unternehmen untereinander eingreifen. Ihre Planungsabsicht ist es vielmehr, durch eine gezielte und koordinierte räumliche und quantitative Steuerung die planerischen Grundlagen für den Erhalt und die Stärkung eines insgesamt attraktiven mittelzentralen Einzelhandelsangebots zu schaffen.

Planungsabsicht

Die Kreisstadt Neunkirchen nimmt als Mittelzentrum eine regional bedeutende Position im nordöstlichen Saarland ein. Dafür hält sie mittelzentrale Angebote aus den Bereichen Verwaltung, Dienstleistung und Einzelhandel für die Einwohner der Stadt und das Umland vor und ist zudem ein wichtiger Arbeitsplatzstandort. Nach der Schließung des Eisenwerks konnte die Kreisstadt Neunkirchen ihre mittelzentrale Funktion als Einkaufsstadt durch die radikale Umstrukturierung der Innenstadt und die Ansiedlung des Saarpark-Centers im neu geschaffenen Stadtzentrum vor mehr als 25 Jahren begründen. Neunkirchen entwickelte sich damit neben Saarlouis zur bedeutendsten Einkaufsstadt im Saarland nach dem Oberzentrum Saarbrücken.

*Existenzgrundlage
der Stadt*

Durch den massiven Ausbau von Wettbewerbsstandorten ist diese Position zunehmend gefährdet. Zum einen beschneiden bereits fertig gestellte und geplante Einkaufszentren in den Innenstädten benachbarter Mittel- und Oberzentren den Einzugsbereich Neunkirchens immer mehr. Zum anderen hat der massive Ausbau großflächiger Fachmärkte an überwiegend nicht integrierten Standorten zu einer erheblichen Zunahme des Wettbewerbs geführt.

*zunehmender
Wettbewerb*

Die Kreisstadt Neunkirchen hat - unterstützt durch Land, Bund und EU - in der Vergangenheit erhebliche Mittel in die Festigung der mittelzentralen Funktionen investiert. Eine Verschiebung der zentralörtlichen Ordnung im Saarland zu Ungunsten von Neunkirchen würde die Bemühungen der Vergangenheit konterkarieren und die getätigten Investitionen entwerten. Aus diesem Grund strebt die Kreisstadt Neunkirchen im Wettbewerb mit den benachbarten Mittelzentren den Erhalt und die Festigung ihrer Funktion und Marktposition als Mittelzentrum an.

*Werterhalt von
Investitionen*

4.1.2 Stärkung der Einzelhandelsfunktion der City

Das Ziel der Stärkung der City zieht sich wie ein roter Faden durch die städtebaulichen Konzepte der Kreisstadt Neunkirchen der vergangenen 25 Jahre. Im städtebaulichen Entwicklungskonzept von 2006 wurden Maßnahmen zur Beseitigung von Missständen in den Randbereichen der City erarbeitet.²⁹ Die zwischenzeitlich umgesetzten baulichen Maßnahmen am Lübbener Platz, der Bliespromenade und in der Bahnhofstraße haben die City nachhaltig aufgewertet. Im integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Quartier Neunkirchen für die nördliche Innenstadt Neunkirchen³⁰ vom Januar

*langfristig verfolgtes
Ziel*

²⁹ isoplan Institut / Lück+Otto GmbH: Städtebauliches Entwicklungskonzept Neunkirchen 2010 / 2020, Teil C: Teilräumliche Konzepte, Saarbrücken 2006, S. 34ff.

³⁰ agsta Umwelt und isoplan-Marktforschung: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Quartier Neunkirchen, Völklingen/Saarbrücken, Januar 2018

2018 wurde unter anderem die Stärkung der lokalen Ökonomie als Ziel für die zum zentralen Versorgungsbereich gehörenden Teile der nördlichen Innenstadt festgelegt.

Die Kreisstadt Neunkirchen hat - anders als andere Mittelzentren in Südwestdeutschland - in den letzten 25 Jahren vorrangig die Funktion der Innenstadt ausgebaut und gestärkt. So stellt der Einzelhandel in der City heute 40 % der gesamten Verkaufsfläche Neunkirchens. Die Entwicklung wurde unterstützt durch umfangreiche Investitionen in die Verkehrsanbindung und in die Aufwertung des öffentlichen Raums in der City. Dadurch hat die City von Neunkirchen heute im Vergleich zu benachbarten Mittelzentren bezüglich mittelzentraler Waren des aperiodischen Bedarfs eine starke Marktposition.

Investitionen in die City

Standortvorteile der City Neunkirchens sind im Vergleich zu anderen Innenstädten die hervorragende Verkehrsanbindung und das umfangreiche Parkplatzangebot. Damit verbindet die City die Vorteile von Innenstädten mit denen von Einkaufszentren. Die Ansiedlung des großflächigen Sportfachmarktes Decathlon in der City hat gezeigt, dass der Standort City Neunkirchen nicht nur aus städtebaulichen Erwägungen, sondern auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht anstrebenwert ist. Die Ballung innenstadtrelevanter Angebote bringt allen Einzelhandelsbetrieben in der City Agglomerationsvorteile, die sie an Solitärstandorten nicht hätten. Zudem trägt die Konzentration des Einzelhandels am Standort Innenstadt zur Vermeidung unnötiger Verkehre und damit zum Schutz des Klimas bei.

Standortvorteile der City

Die Innenstadtstandorte sind insbesondere für Einzelhandelsnutzungen geeignet, die

innenstädtische Einzelhandelsnutzungen

- viele Innenstadtbesucher anziehen (hohe Besucherfrequenz),
- sich mit ihren Flächenansprüchen bei den örtlichen Gegebenheiten realisieren lassen (Integrationsfähigkeit),
- spezialisierte Waren anbieten, nach denen trotzdem eine große Nachfrage besteht und deren Betriebe demzufolge ein größeres Einzugsgebiet aufweisen (Einzelhandelszentralität),
- häufig im Zusammenhang mit anderen Einzelhandelseinrichtungen oder Innenstadtnutzungen besucht werden (Kopplungsaffinität),
- Waren anbieten, zu deren Transport nicht regelmäßig der private PKW erforderlich ist (Transporthäufigkeit / Handlichkeit des Sortiments).

Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs

Es gibt Einzelhandelsformate, die sich nicht sinnvoll in dem bisherigen zentralen Versorgungsbereich realisieren lassen. So gehören zum mittelzentralen Angebot der Kreisstädte im Saarland SB-Waren-

häuser mit einem breiten und tiefen Angebot an Waren des periodischen (vorrangig) und aperiodischen (nachrangig) Bedarfs. Diese SB-Warenhäuser führen eine breite Auswahl an Artikeln jeweils aus mehreren Preissegmenten, die eine Verkaufsfläche in der Größenordnung von 8.000 bis 10.000 m² und ein Einzugsgebiet von der Größe des mittelzentralen Einzugsbereichs Neunkirchens erfordern. In Grundzentren lassen sich vergleichbar große SB-Warenhäuser mit einem qualitativ und quantitativ entsprechenden Angebot nur in Ausnahmefällen betreiben.

In den vergangenen Jahrzehnten gab es verschiedene Versuche in dieser Richtung sowohl an integrierten wie auch an nicht integrierten Standorten (z.B. real,- im Saarpark-Center; Walmart an der Kirkeler Straße). Beide genannten SB-Warenhäuser mussten jedoch aus betriebsinternen oder wirtschaftlichen Gründen schließen. Am Walmart-Standort wurde auf deutlich kleinerer Verkaufsfläche der discountorientierte Verbrauchermarkt Kaufland eröffnet, der jedoch bei weitem nicht die oben beschriebenen qualitativen Anforderungen an ein SB-Warenhaus erfüllt.

Die Bemühungen der Stadt um adäquaten Ersatz der weggefallenen SB-Warenhäuser fruchtete lange Zeit nicht. 2018 hat sich jedoch die Chance ergeben, ein SB-Warenhaus in der City von Neunkirchen anzusiedeln. Damit würde die seit mehreren Jahren bestehende Lücke geschlossen, die mittelzentrale Bedeutung der Kreisstadt deutlich gestärkt und das Angebot an Waren vor allem des periodischen Bedarfs stark aufgewertet.

Das Vorhaben ist derzeit in der Planungsphase. In Kapitel 5 werden anhand der Ergebnisse der zwischenzeitlich vorliegenden Wirkungsanalyse für das Vorhaben die für das Einzelhandelskonzept relevanten Vor- und Nachteile aufgezeigt. Aus Sicht der Stadt überwiegen die Vorteile die entstehenden Nachteile bei Weitem, so dass die Ansiedlung des SB-Warenhauses in den Zielekatalog des Einzelhandelskonzepts aufgenommen wurde.

Anstatt eines vom Betreiber ursprünglich favorisierten nicht integrierten Standortes am Rand der Innenstadt („Betzenhölle“) hat sich 2018 die Möglichkeit aufgetan, das geplante SB-Warenhaus in der oben beschriebenen Innenstadterweiterung am Westrand des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs zu realisieren (siehe Abbildung 8 auf Seite 41). Damit wird ein wesentliches Ziel der Kreisstadt Neunkirchen untermauert, nämlich die Innenstadt weiter zu stärken und großflächige Einzelhandelsansiedlungen an peripheren Standorten nach Möglichkeit zu vermeiden.

4.1.3 Begrenzung sonstiger neuer großflächiger Einzelhandelsansiedlungen

Waren des periodischen Bedarfs und zentrenrelevante Waren sollen vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden. Nachdem es gelungen ist, für den größten Leerstand in der City (ehemaliges Kaufhaus Sinn-Leffers) eine neue Einzelhandelsnutzung zu finden, sind die Ansiedlungsmöglichkeiten für großflächigen Einzelhandel in der City praktisch erschöpft. Nicht zuletzt aus diesem Grund verfolgt die Kreisstadt Neunkirchen neben der weiteren Stärkung der City das neue Ziel der Ansiedlung eines für ein Mittelzentrum qualitativ und quantitativ angemessenen SB-Warenhauses in der westlichen Innenstadterweiterung. Hier wird - im Gegensatz zu dem mehr als ausreichend vorhandenen Angebot an Fachmärkten mit discountorientierten Sortimenten - seit der Schließung von real,- in der City eine Angebotslücke gesehen.

*Erweiterungsflächen
in der City*

Der unkontrollierte Ausbau weiterer Fachmarktstandorte würde diese vorrangigen Ziele (Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und Ansiedlung eines qualitativ und quantitativ angemessenen SB-Warenhauses) konterkarieren. Aus diesem Grund sollen sonstige neue großflächige Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorrangig auf nicht-zentrenrelevante Sortimente begrenzt werden.

4.1.4 Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung

Zur Sicherung der Daseinsgrundfunktionen gehört die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen und des periodischen Bedarfs. Ein Teil der Bevölkerung ist nicht motorisiert und ist daher auf eine wohnungsnaher Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs angewiesen. Mit zunehmender Alterung der Bevölkerung wird der immobile Anteil der Bevölkerung zunehmen.

*Daseinsgrundfunktion
Versorgung ...*

Rund drei Viertel der besiedelten Stadtfläche sind derzeit durch Lebensmittelmärkte in fußläufiger Entfernung versorgt. Kleinere Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien und Metzgereien bieten eine Grundversorgung in Münchwies und Hangard. Teile des Stadtgebiets verfügen jedoch nicht über eine Lebensmittelversorgung in fußläufiger Nähe (siehe Abbildung 12 auf Seite 50).

*... nicht überall
gewährleistet*

Eine wohnungsnaher Grundversorgung ist gerade für den zunehmenden Teil der Bevölkerung, der nicht motorisiert ist, ein wesentlicher Standortfaktor für die Auswahl des Wohnortes. Um eine hohe Wohnqualität im gesamten Stadtgebiet zu erhalten, hat sich die Kreisstadt Neunkirchen zum Ziel gesetzt, durch eine geeignete Steuerung des Flächenangebots in allen Stadtteilen die Voraussetzungen für eine

*Nahversorgung
sichert Wohnqualität*

möglichst wohnungsnah Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu schaffen.

Ziel der Stadtentwicklungsstrategie der Kreisstadt Neunkirchen ist vor diesem Hintergrund zum Einen der Erhalt lebensfähiger Nebenzentren in Wiebelskirchen und Furpach und zum Anderen die möglichst flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit wohnnahen Nahversorgungseinrichtungen für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs in den übrigen Wohngebieten.

räumliche Verteilung

Wie in der Innenstadt wird dazu eine Konzentration von Einrichtungen der Grundversorgung in den Stadtteilzentren angestrebt, um zu einem Abbau städtebaulicher Missstände durch eine funktionale Aufwertung der Ortskerne beizutragen und positive Agglomerationseffekte für die Betreiber zu erzielen. Die Stärkung der Nebenzentren soll dabei weder zu einer unangemessenen und die Innenstadt schädigenden Ausweitung mittelzentraler Angebote noch zu einer Gefährdung der noch vorhandenen wohnungsnahen Nahversorgung führen.

Konzentration in Stadtteilzentren

Die oftmals straßendorfartige Siedlungsstruktur der Stadtteile Neunkirchens mit einem hohen Eigenheimanteil und einer für eine Stadt niedrigen Bevölkerungsdichte hat zur Folge, dass nicht in allen Wohngebieten genügend Mantelbevölkerung zum wirtschaftlich tragfähigen Betrieb eines Lebensmittelmarktes in fußläufiger Entfernung um potenzielle Standorte herum wohnt. Teile der Wohnsiedlungen lassen sich also mit stationären Einzelhandelseinrichtungen unter heutigen Marktbedingungen nicht fußläufig erreichbar versorgen.

Für den zunehmenden Teil der Bevölkerung, der nicht mehr mobil ist und außerhalb der Reichweite der Innenstadt oder der Nebenzentren wohnt, müssen neue Lösungen der Versorgung gefunden werden. Zum einen sollte dort, wo es möglich und wirtschaftlich tragfähig ist, eine wohnungsnah fußläufig erreichbare Nahversorgung erhalten werden. Zum anderen wird die ambulante Versorgung (Verkaufswagen, Bestellhotlines, Familien- und Nachbarschaftshilfe) für Wohnbereiche, in denen eine stationäre Versorgung nicht mehr aufrecht erhalten werden kann, bereits fehlt und/oder wirtschaftlich nicht tragfähig ist, an Bedeutung gewinnen.

4.2 Entwicklungsszenarien

Die Entwicklung des Einzelhandels in Neunkirchen hängt von übergeordneten Trends, der Entwicklung der Wettbewerbsstandorte und den kommunalen Rahmenbedingungen ab. Die Stadt kann die räumliche Entwicklung des Einzelhandels durch ihre Bauleitplanung steuern. Folgende Entwicklungsszenarien sind in den kommenden Jahren denkbar:

denkbare Entwicklungen

4.2.1 Restriktives Szenario

Restriktive Politik zum Schutz des Bestands ohne Veränderungen, Verlagerungen oder Ausweisung neuer Einzelhandelsstandorte

*Restriktives
Szenario*

Der Einzelhandelsstandort Neunkirchen ist einem erheblichen Wettbewerbsdruck von benachbarten Mittel- und Oberzentren ausgesetzt. Bei einer Festschreibung des Status Quo ergeben sich ungünstige Entwicklungsperspektiven. Die konkurrierenden Ober- und Mittelzentren steigern durch neue oder geplante Einkaufszentren (Kaiserslautern, Homburg) oder Verkaufsflächenerweiterungen (Saarbrücken, St. Ingbert) ihre Attraktivität. Gleichzeitig wächst der Marktanteil des Internethandels insbesondere für die Branchen Technik/Elektronik, Bücher, Bekleidung und Schuhe. Ohne eine zusätzliche Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots in Neunkirchen ist davon auszugehen, dass Kunden zunehmend in benachbarte Zentren und den Online-Handel abwandern werden. Dies würde wahrscheinlich insbesondere jüngere Käuferschichten betreffen.

*steigender Wettbe-
werbsdruck*

Das Einzelhandelsangebot muss alle fünf bis zehn Jahre grundlegend modernisiert werden, wenn es langfristig seine Attraktivität und Anziehungskraft auf Kunden behalten soll.³¹ Während die City der Kreisstadt Neunkirchen durch umfangreiche Aufwertungen der Geschäfte und im öffentlichen Raum als Einkaufsschwerpunkt mit der Entwicklung Schritt halten konnte, fehlt Neunkirchen im Gegensatz zu allen anderen Kreisstädten im Saarland seit der Schließung von real,- im Saarparkcenter ein attraktives SB-Warenhaus.

*nachlassende
Attraktivität*

Eine restriktive Einzelhandelspolitik würde keine Veränderungen oder Neuansiedlungen zulassen. Dies würde gerade im Bereich des periodischen Bedarfs, wo viele Kunden ein- oder mehrmals im Monat zu Großeinkäufen in SB-Warenhäusern fahren, zu einer zunehmenden Abwanderung von Kunden in attraktivere Einkaufsstandorte führen. Diese Kunden wären auch für andere Einkäufe in Neunkirchen verloren, da es häufig zu Koppelkäufen in SB-Warenhäusern und anderen Geschäften der besuchten Stadt kommt. Dies würde wiederum aufgrund der fehlenden Kopplungseffekte mit der Innenstadt die Gefahr sinkender Umsätze in Neunkirchen und weiterer Geschäftsschließungen in Neunkirchen mit sich bringen. Es bestünde die Gefahr, dass Neunkirchen langfristig von attraktiveren Mittel- und Oberzentren „überholt“ würde.

Bewertung

³¹ Sonae Sierra et al. (Hrsg.), Shoppingcenter-Revitalisierung in Deutschland. Center-Erfolgscheck, empirische Untersuchung, Düsseldorf/ Ludwigsburg 2011, S. 27ff.

4.2.2 Deregulierung

Verzicht auf eine Regulierung der Einzelhandelsansiedlung im Stadtgebiet

Im „Laissez-faire“-Szenario würde die Stadt mit ihrer Bauleitplanung den Marktkräften freien Lauf lassen und auf eine Regulierung und räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlung verzichten. Dem hohen Ansiedlungsdruck von Investoren und Betreibern an nicht oder teilintegrierten Standorten würde jederzeit nachgegeben.

Freies Kräftespiel

Mit hoher Wahrscheinlichkeit würde diese Politik des Verzichts auf die kommunale Planungshoheit zu einer weiteren Konzentration von großflächigen (Fach-)Märkten aller Art unter Ausnutzung vorhandener Agglomerationsvorteile an verkehrsgünstig gelegenen Standorten in Randzonen der Innenstadt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs führen. Möglicherweise würden anstelle von Gewerbebetrieben in Industrie- und Gewerbegebieten zusätzliche Einzelhandelsangebote entstehen.

wahrscheinliche Folgen

Der Verdrängungswettbewerb würde zunehmen, und Standortvorteile in den Zentren würden zurückgehen. Folge wären mit hoher Wahrscheinlichkeit Betriebsaufgaben und -verlagerungen an die peripheren Standorte. Dies hätte eine Schwächung der Zentren und der wohnungsnahen Versorgung in den übrigen Stadtteilen mit allen damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen (v.a. Leerstände, Versorgungslücken, Zunahme des motorisierten Individualverkehrs) zur Folge. In letzter Konsequenz würde dieses Szenario zu einer Ausdünnung der Angebotsvielfalt, der Dominanz einiger weniger mächtiger Betreiber und weniger Planungs- und Investitionssicherheit für die meisten Marktbeteiligten führen. Zudem wären Klagen von Nachbarkommunen wegen negativer Auswirkungen von Neuan siedlungen auf deren zentrale Versorgungsbereiche nicht ausgeschlossen. Die Ansiedlung eines SB-Warenhauses in der Innenstadt von Neunkirchen würde aufgrund des hohen Wettbewerbsdrucks durch dieses Szenario erschwert, wenn nicht unmöglich gemacht.

Bewertung

4.2.3 Moderater Ausbau

Moderater Ausbau des mittelzentralen Einzelhandelsangebots und räumliche Steuerung im Rahmen der Möglichkeiten der kommunalen Planungshoheit

realistisches Szenario

Eine stagnierende Einzelhandelsausstattung ist insgesamt als nicht zukunftsfruchtig einzustufen. Eine „laissez-faire-Politik“ führt ebenfalls nicht zu der erwünschten räumlichen Ordnung des Einzelhandelsangebots. Das dritte Szenario entspricht den Zielsetzungen der Kreis-

Vermeidung der Nachteile der anderen Szenarien

stadt Neunkirchen unter Vermeidung der negativen Aspekte des restriktiven bzw. des deregulierten Szenarios. Es sieht eine raumordnerisch verträgliche Erweiterung des Einzelhandelsangebots zur Stärkung und qualitativen Aufwertung der mittelzentralen Funktion der Stadt sowie eine räumliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Stadtgebiet vor. Hierzu gehört insbesondere die West-Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs zur Ansiedlung eines SB-Warenhauses in Neunkirchen. Zugleich sollen planerische Maßnahmen mit dem Ziel der Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs in den Stadtteilen ergriffen werden, wo noch Lücken bestehen und wirtschaftlich tragfähige Lösungen möglich sind.

Diese aktiv steuernde Vorgehensweise nimmt die Chancen einer räumlichen Optimierung der Einzelhandelsstruktur der Kreisstadt Neunkirchen wahr, ohne die Gefahr eines zentralörtlichen Bedeutungsverlusts zu bergen. Sie stellt das bevorzugte Szenario der Kreisstadt Neunkirchen dar. Die Strategie soll zugleich für alle Marktteilnehmer transparent gemacht und durch die Bauleitplanung rechtssicher umgesetzt werden, um damit Anreize für Investoren zu setzen, im Sinne der Planungsziele der Stadt zu agieren.

*Bewertung:
bevorzugtes
Szenario*

4.3 Einzelhandelsstrategie

Das oben dargestellte Szenario 3 ist am besten geeignet, die in Kapitel 4.1 dargestellten Ziele der Kreisstadt Neunkirchen zur Einzelhandelsentwicklung zu erreichen. Zur Umsetzung dieser Ziele wird das Stadtgebiet in Zonen eingeteilt, in denen jeweils unterschiedliche Einzelhandelsnutzungen zulässig und nicht zulässig sind (siehe Abbildung 21 in Anhang 5.3):

*aktive Steuerung der
Einzelhandelsent-
wicklung*

1. City mit Kernzone und Randbereichen
2. westliche City-Erweiterung
3. Innenstadtgürtel
4. Fachmarktzentren
5. Nebenzentren
6. Nahversorgungsstandorte
7. restliches Stadtgebiet.

4.3.1 Zentraler Versorgungsbereich City

Kernzone der Innenstadt

Ein Großteil der mittelzentralen Einrichtungen der Kreisstadt Neunkirchen befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der City. Gerade in der Warengruppe „Bekleidung“ hat Neunkirchen in der City ein breites Angebot mit großer Bedeutung auch für die Bevölkerung im

*Agglomerationsvor-
teile*

Umland der Stadt. Erst durch die räumliche Konzentration eines vielfältigen Angebots mit einem dem mittelzentralen Auftrag gerecht werdenden Mindestumfang an Verkaufsflächen entsteht in der City ein Agglomerationsvorteil für alle dort ansässigen Einzelhandelseinrichtungen, der erhalten und gestärkt werden soll. Aus dem Ziel der Kreisstadt Neunkirchen, ihre mittelzentrale Funktion zu erhalten und zu stärken, resultiert direkt der strategische Ansatz, neue Einzelhandelsansiedlungen prioritär in die City zu lenken und das ungehemmte Wachstum von Fachmärkten in nicht integrierten Lagen, die Kaufkraft aus der City abziehen, einzudämmen.

neue Einzelhandelsansiedlungen prioritär in der City

City-Erweiterung für SB-Warenhaus

Hierzu soll auch die Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs im Westen der City und die dortige Ansiedlung eines SB-Warenhauses beitragen (s.u.). Im Westen findet die City bisher ihren Abschluss durch den Sport-Fachmarkt Decathlon und das Parkhaus des Saarparkcenters. Um die mittelzentrale Funktion Neunkirchens zu stärken und zugleich einen neuen Entwicklungsimpuls für die City zu geben, soll der zentralen Versorgungsbereich der City nach Westen erweitert werden (siehe unten, Abbildung 13, „Ergänzungsbereich“).

Westerweiterung der City

Mit der westlichen Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs der City wurde ein Standort für das geplante SB-Warenhaus in Neunkirchen gefunden, der unmittelbar an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich angrenzt und diesen in Zukunft erweitern und aufwerten wird. Da sich die angebotenen Sortimente des geplanten SB-Warenhauses nur wenig mit den bereits im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Sortimenten überschneiden, sind durch den zu erwartenden zusätzlichen Kundenzustrom positive Koppeleffekte für beide Seiten zu erwarten (siehe nähere Ausführungen in Kap.5.1).

Der Standort ist durch die Königsbahnstraße und die Westspange hervorragend an die B41 und die A8 und damit an das überörtliche Einzugsgebiet Neunkirchens angeschlossen. Darüber hinaus sind neue Fußgänger- und Radwegeverbindungen zur Gebläsehalle und dem Saarparkcenter geplant, die eine direkte Anbindung an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich gewährleisten sollen.

City-Randlagen

In den City-Randlagen in der Bahnhofstraße (nördlich der Wilhelmstraße) und der Hüttenbergstraße (südlich der Vogelstraße) gibt es bereits zahlreiche Ladenleerstände. Auch die Attraktivität der Geschäfte nimmt mit der Entfernung zum Saarpark-Center ab.

Leerstände in Randlagen

In der mittleren und oberen Bahnhofstraße hat in den letzten Jahren der Strukturwandel weg vom Einzelhandel und hin zu innenstädtischem Wohnen an Fahrt aufgenommen. Generell ist in diesen City-Randbereichen keine geschlossene gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse mehr zu erreichen. Entwicklungsziel für diesen Bereich ist eine Umnutzung der ehemals gewerblich genutzten Gebäude zu Wohnzwecken. Als Chance für diese Strategie wird der Trend zum Wohnen in der Innenstadt gesehen, der in den letzten Jahren wieder zu beobachten ist. Nicht mehr sanierungswürdige leer stehende Gebäude in der oberen Bahnhofstraße wurden zurückgebaut und der Bereich städtebaulich aufgewertet. In der mittleren Bahnhofstraße wurde anstelle von heruntergekommenen Wohn- und Geschäftshäusern ein größerer Wohnkomplex mit betreuten Wohnungen für Senioren in unmittelbarer Citynähe errichtet. Geplant ist eine Aufwertung des öffentlichen Raums ähnlich wie in der unteren Bahnhofstraße bereits geschehen auch in der mittleren Bahnhofstraße.

Wandel zur Wohnnutzung

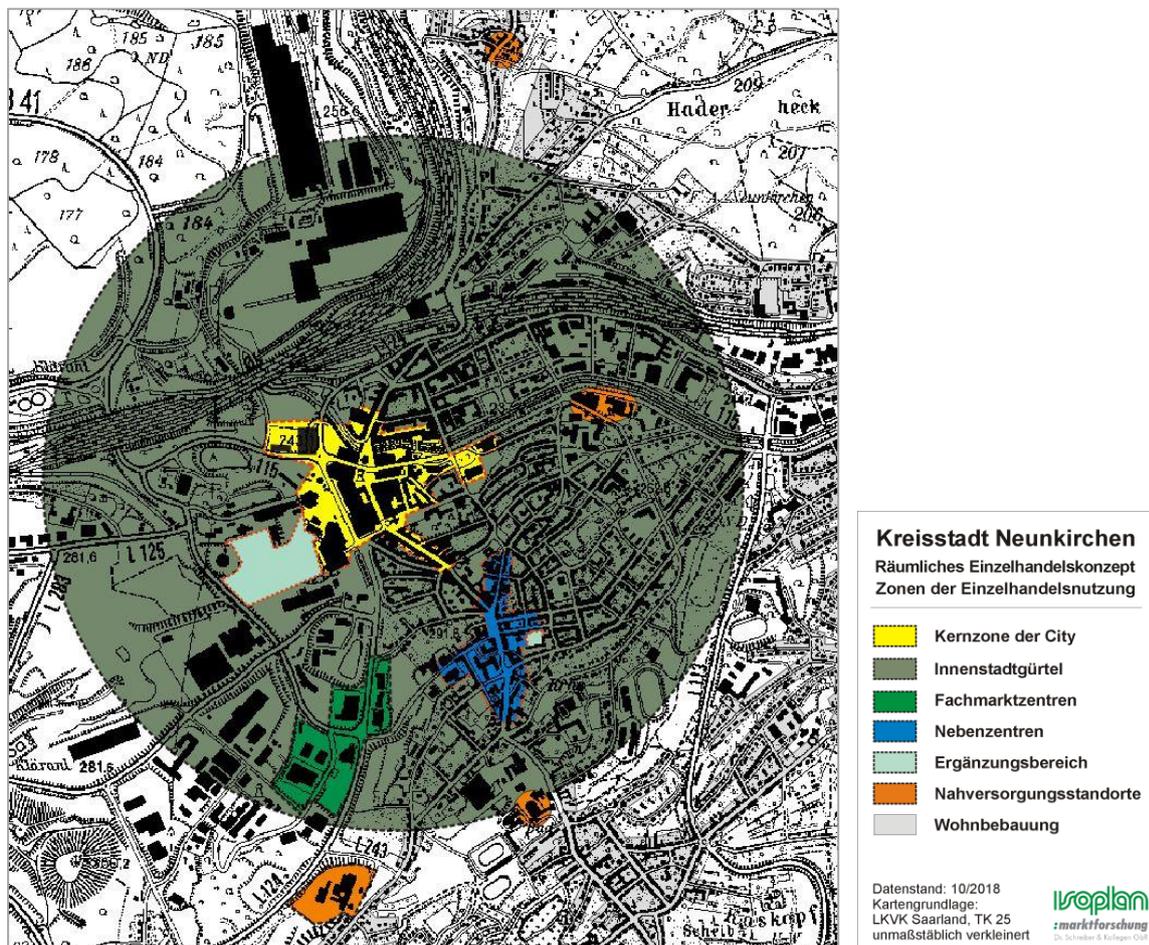
Das Gefälle in der Hüttenbergstraße im Süden der City und die Entfernung zum Einzelhandelsschwerpunkt rund um den Stummplatz führen dazu, dass der mittlere Teil der Hüttenbergstraße nicht mehr zur City gerechnet werden kann. Obwohl sich nach wenigen 100 Metern mit dem Oberen Markt das nächste Nebenzentrum anschließt, ist in der mittleren Hüttenbergstraße die Umwandlung leer stehender Geschäfte zur Wohnnutzung sinnvoll. Im Teilräumlichen Konzept für die Innenstadt wurden Ideen zur städtebaulichen Aufwertung dieses Bereichs entwickelt, die auf eine Attraktivitätssteigerung des Hüttenbergs als Wohnstandort und eine Verringerung des Durchgangsverkehrs zielen.³²

Der Randbereich der City an der östlichen Bliespromenade ist durch Woolworth wieder belebt worden. Durch die städtebauliche Aufwertung der Bliesterrassen hat dieser Bereich der City eine völlig neue Aufenthaltsqualität bekommen. Die Gebäude Lindenallee 14-16 und Karl-Schneider-Str. 1 (ehem. Textilgroßhandel Ruffing) eignen sich für zentrale Nutzungen und werden daher noch zum Zentralen Versorgungsbereich gerechnet.

östliche Randbereiche der City

³² isoplan Institut / Lück+Otto GmbH, a.a.O., S. 23ff.

Abbildung 13: Kernzone der Innenstadt und City-Randlagen



Innenstadtgürtel

Um die Agglomerationsvorteile und die Angebotsvielfalt der City zu erhalten, aber auch aus städtebaulichen Gründen, sollen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der City mit seinem Ergänzungsbereich und des Nebenzentrums Oberstadt in einem Gürtel im Umkreis von rund 1.000 m um die Kernzone der Innenstadt neue Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht zugelassen werden. Der Gürtel zum Schutz der City reicht im Norden bis zur Bahntrasse, im Osten bis zur Fernstraße, im Süden bis zum Wagwiesental / Ellenfeldstadion und umfasst im Westen die Gewerbe- und Industriegebiete des ehemaligen Eisenwerks (olivgrün markierter Bereich in Abbildung 13).

Schutz der City

*Abgrenzung
Innenstadtgürtel*

Ausgenommen aus der Schutzzone ist das Fachmarktzentrum Gneisenauflöz / Westspange, das Bestandsschutz genießt (s.u.). Weiterhin ausgenommen sind nicht großflächige Nahversorgungsbetriebe in

*Ausnahme:
Nahversorgung*

engem räumlichem Zusammenhang mit Wohngebieten. Bestandschutz genießen die Lebensmittelmärkte am Mantes-La-Ville-Platz und an der Ringstraße / Süduferstraße.

Neue großflächige Ansiedlungsvorhaben sind auf ihre Verträglichkeit mit dem Einzelhandelsbestand zu überprüfen. Dabei steht nicht der Schutz bestimmter Anbieter im Vordergrund, sondern die Erhaltung des vielseitigen Angebotes und die Funktionsfähigkeit der City insgesamt.

*Funktionsfähigkeit
der City schützen*

Handlungsansätze City

Das Saarpark-Center ist nach wie vor das größte Einkaufscenter im Saarland und damit der zentrale Anker des Neunkircher Einzelhandelsangebotes. Seit der Eröffnung der Europagaleries in Saarbrücken hat das Saarpark-Center bislang nur geringe Umsatzverluste hinnehmen müssen, die zudem nicht allein auf Kaufkraftabflüsse in die Europa-Galerie zurückzuführen sind.

Bedeutung des Saarpark-Centers

Im Februar 2012 wurde aufgrund einer telefonischen Haushaltsbefragung im Einzugsbereich Neunkirchens ermittelt, dass durch geplante Einkaufscenter in Homburg bzw. Kaiserslautern die Anzahl der Besucherkontakte im Saarpark-Center um 10 % bzw. 6 % schrumpfen würde.³³

*Gefährdung durch
Planungen in der Region*

Die Umsatzentwicklung nach der Eröffnung der Europa-Galerie hat gezeigt, dass das Saarpark-Center seine Position auch gegenüber neuen Konkurrenzstandorten behaupten kann. Mit jedem neuen Center wird dem Saarpark-Center aber auch ein Teil der Kunden entzogen. Umso wichtiger wird ein aktives Stadtmarketing, das die Stärken der City Neunkirchens (breites Warenangebot mit einem vielseitigen Branchenmix, großes und kostengünstiges Parkplatzangebot) kommuniziert und Schwächen (Leerstände, gestalterische Mängel, Sauberkeit) abbaut. Regelmäßige Events und eine zielgerichtete Vermarktung der entsprechenden Angebote sind wichtig, um die Bedeutung der City Neunkirchens in der Region und damit den Einkaufsstandort Neunkirchen insgesamt zu stärken.

City-Marketing

Bauliche Aufwertungsmaßnahmen am Lübbener Platz, der Bliespromenade und in der Bahnhofstraße haben die City nachhaltig aufgewertet. Die Eröffnung des Woolworth hat zu einer weiteren Belebung der Bliespromenade beigetragen und hilft, den randlichen Citystandort wieder zu stabilisieren.

*Bauliche Aufwertung
der City*

Zum Erhalt und zur Stärkung des Einzelhandelsangebots in der City ist die weitere Ausdehnung des großflächigen Einzelhandelsangebots

*restriktiver Umgang
mit nicht integrierten
Standorten*

³³ isoplan-Marktforschung: Einzelhandelsgutachten für die Kreisstadt Neunkirchen, Saarbrücken, März 2012

mit zentrenrelevanten Sortimenten des aperiodischen Bedarfs an nicht integrierten Standorten restriktiv zu behandeln. Um positive Agglomerationseffekte mit den bestehenden Geschäften in der City zu erreichen, sind ggf. geplante weitere zentrenrelevante Angebote vorrangig in die City zu lenken. Hierzu gehört insbesondere die geplante Ansiedlung eines SB-Warenhauses im westlichen Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs.

4.3.2 Nebenzentren

Neben dem zentralen Versorgungsbereich der City gibt es in der Kreisstadt Neunkirchen die folgenden drei weiteren Nebenzentren mit zentralen Versorgungsbereichen, die in zentralen, integrierten Lagen ein mehr oder weniger umfangreiches grundzentrales Waren- und Dienstleistungsangebot über die reine Grundversorgung mit Lebensmitteln hinaus umfassen:

drei Nebenzentren

- Nebenzentrum Oberer Markt im Stadtteil Innenstadt
- Ortskern von Furpach
- Ortskern von Wiebelskirchen

Während der Schwerpunkt der Angebote zentrenrelevanter Sortimente des aperiodischen Bedarfs mit mittelzentraler Bedeutung eindeutig in der City liegt, ist das Ziel der Stadtentwicklung für die genannten Nebenzentren der Erhalt der Nahversorgung. Für die Nebenzentren gilt in noch stärkerem Maße als für die City, dass eine räumliche Konzentration der (begrenzten) Angebote zu Agglomerationsvorteilen für die Anbieter und damit zu einer Sicherung der wohnnahen Versorgung beiträgt. Zugleich werden durch die zentralen Funktionen die Ortskerne bzw. Nebenzentren belebt, und es können städtebauliche Missstände (Leerstände, sanierungsbedürftige Gebäude) durch die Konzentration von Nutzungen behoben werden.

Ziel: Erhalt der Nahversorgung

Die vorhandenen Immobilien in den Nebenzentren entsprechen nicht immer den Anforderungen, die Einzelhandelsanbieter heute an wirtschaftlich zu betreibende Standorte stellen. Um Verlagerungen und qualitative Aufwertungen zu ermöglichen und zugleich städtebauliche Missstände abzubauen, werden für die Nebenzentren moderate Erweiterungsflächen der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen.

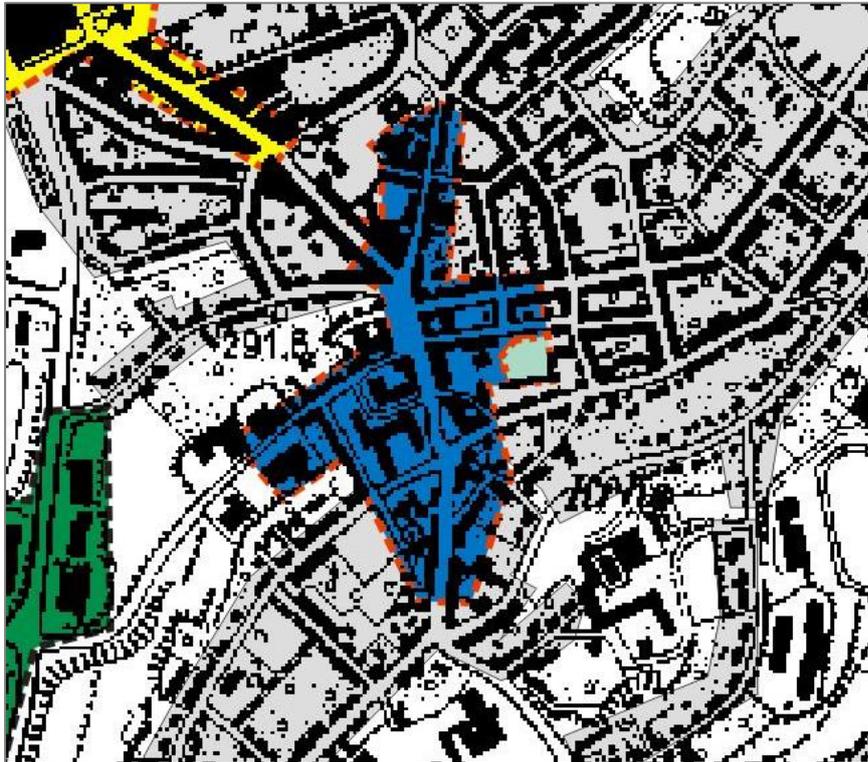
Erweiterungsflächen

Im Nebenzentrum Oberer Markt steht eine derzeit als Parkplatz genutzte Fläche östlich des Oberen Marktes als Ergänzungsfläche zur Verfügung.

Lokalisierung der Ergänzungsflächen

In Furpach schließt sich der Ergänzungsbereich südöstlich an den bestehenden Lebensmittelmarkt an und in Wiebelskirchen umfasst er einen Bereich zwischen Kuchenbergstraße und Sportanlagen (siehe Kap. 3.5.4).

Abbildung 14: Nebenzentrum Oberer Markt



Kreisstadt Neunkirchen
Räumliches Einzelhandelskonzept
Zonen der Einzelhandelsnutzung

- Kernzone der City
- Innenstadtgürtel
- Fachmarktzentren
- Nebenzentren
- Ergänzungsbereich
- Nahversorgungsstandorte
- Wohnbebauung

Datenstand: 10/2018
Kartengrundlage:
LKVK Saarland, TK 25
unmaßstäblich verkleinert



Abbildung 15: Nebenzentrum Wiebelskirchen



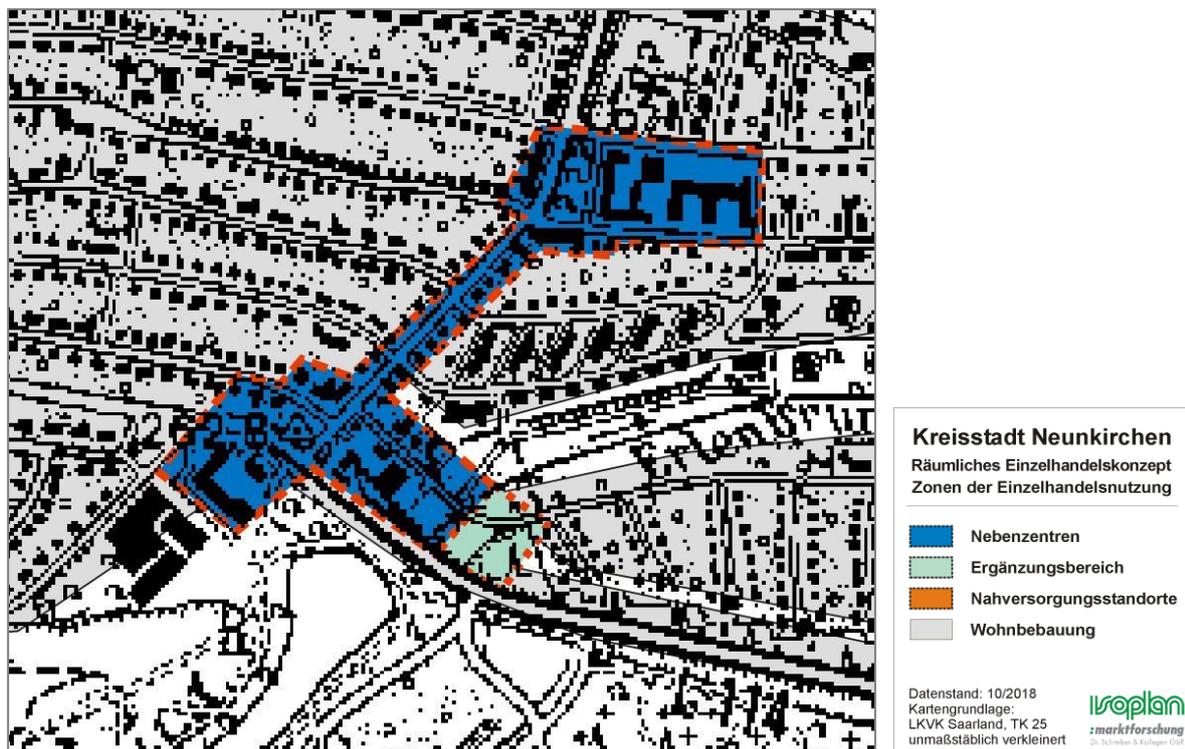
Kreisstadt Neunkirchen
Räumliches Einzelhandelskonzept
Zonen der Einzelhandelsnutzung

- Nebenzentren
- Ergänzungsbereich
- Nahversorgungsstandorte
- Wohnbebauung

Datenstand: 10/2018
Kartengrundlage:
LKVK Saarland, TK 25
unmaßstäblich verkleinert



Abbildung 16: Nebenzentrum Furpach



Handlungsansätze Nebenzentren

Die Entwicklungsziele für die Warengruppen des periodischen Bedarfs sehen - neben der prioritär verfolgten Ansiedlung eines SB-Warenhauses in der City - für die Stadtteile eine qualitative Aufwertung des Angebots und eine möglichst wohnungsnah Nahversorgung der Wohngebiete vor.

Strategie für periodischen Bedarf

Die meisten Kunden erwarten eine breite Warenpalette zu möglichst niedrigen Preisen und sind aufgrund der hohen Pkw-Dichte auch bereit, Entfernungen von etlichen Kilometern für einen Großeinkauf zurückzulegen. Dementsprechend haben kleine Anbieter einen hohen Preisdruck. Die Konsequenz aus den Trends im Einzelhandel ist das Verschwinden inhabergeführter Geschäfte und kleiner Lebensmittelmärkte. Heute übliche Lebensmittelmärkte sind erst ab einer Mantelbevölkerung von 3.000 bis 4.000 Einwohnern tragfähig, die Tendenz weist zu noch größeren Einheiten und Einzugsbereichen.

Strategie für periodischen Bedarf

Um trotz der geplanten Ansiedlung eines SB-Warenhauses in der City die wohnungsnah Grundversorgung zu erhalten, sollen keine weiteren (großflächigen) Lebensmittelmärkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und bestehender integrierter Nahversorgungsstandorte mit ihren Erweiterungsflächen mehr genehmigt werden.

Um den großflächigen Supermärkten und Discountern für Waren des periodischen Bedarfs die Möglichkeit zur Expansion und Modernisierung einzuräumen, werden Verlagerungen an integrierte Standorte angestrebt, um gezielt die Nebenzentren zu stärken.

Risiken großflächiger Neuansiedlungen

Bei Anträgen auf Erweiterungen des Angebots an gut versorgten Standorten ist deshalb auch immer zu prüfen, ob durch den zunehmenden Wettbewerbsdruck die bestehenden kleinen Nahversorgungsangebote in ansonsten unterversorgten Quartieren oder Stadtteilen gefährdet werden. In diesem Fall ist abzuwägen, ob der Vorteil eines insgesamt erweiterten Angebots einen möglichen Verlust kleinteiliger Versorgungseinrichtungen aufwiegt.

Für nicht wohnungsnah zu versorgende Wohngebiete sind alternative Versorgungsangebote zu stärken (ambulanter Handel, Versandhandel, Nachbarschaftshilfe).

4.3.3 Fachmarktzentren

Im Stadtgebiet von Neunkirchen gibt es - neben den großflächigen Betrieben in der City - fünf Fachmarktzentren und zwei Solitärstandorte mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben in nicht integrierten Lagen, deren Einzugsbereiche z.T. deutlich über die Stadtgrenzen hinausgehen (siehe Kapitel 3.5.6).

nicht integrierte Standorte

In den nicht integrierten Fachmarkttagglomerationen in der Kreisstadt Neunkirchen werden in großflächigen Fachmärkten nicht zentrenrelevante Sortimente (z.B. Möbel, Baustoffe, Kraftfahrzeugteile) zur Versorgung des mittelzentralen Verflechtungsbereichs angeboten. Daneben gibt es ein nicht unerhebliches Angebot zentrenrelevanter Sortimente in großflächigen und nicht großflächigen Fachmärkten (v.a. Elektro-Fachmarkt, Spielwaren, Bekleidung, Tierbedarf, Haushaltswaren, Lebensmittel).

Sortimentsschwerpunkte

Die Fachmarkttagglomerationen erfüllen zum Teil Nahversorgungsfunktionen für die Stadtteile Wellesweiler und Innenstadt (Untere Bliessstraße, An der Alten Ziegelei, Westspange/Gneisenauflöz, Kirkeler Straße). Insbesondere die Verbrauchermärkte „Kaufland“ an der Kirkeler Straße und „E-Center“ an der Unteren Bliessstraße haben jedoch auch eine Ausstrahlung über die Stadtgrenze hinweg in die angrenzenden Städte und Gemeinden.

periodischer Bedarf

Als Ergänzungsstandorte zur Versorgung der Bevölkerung mit nicht zentrenrelevanten Waren und mit Waren für Großeinkäufe werden im Wettbewerb der Standorte auch künftig bis zu einem gewissen Grad großflächige Einzelhandelseinrichtungen an nicht integrierten Standorten notwendig bleiben. Wie in den strategischen Grundsätzen des

Fachmarktzentren auch künftig notwendig

Konzepts formuliert, ist es jedoch vorrangiges Ziel der Stadtentwicklungspolitik der Kreisstadt Neunkirchen, die mittelzentralen Funktionen *in der Innenstadt* zu erhalten und zu stärken.

Für die Fachmarktzentren und großflächigen Solitärstandorte werden daher folgende Grundsätze festgelegt:

Grundsätze

- Räumlich wird eine Konzentration der Fachmärkte auf die vorhandenen Fachmarktstandorte angestrebt. Es sollen keine neuen weiteren Fachmarktstandorte außerhalb der bestehenden eröffnet werden, sondern Nutzungen bei Bedarf an vorhandenen Fachmarktstandorten arrondiert werden.
- Neuansiedlungen großflächiger Fachmärkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind auf nicht zentrenrelevante Sortimente zu beschränken (siehe Sortimentsliste in Kapitel 4.4.2).
- Etwaige Neuansiedlungen außerhalb der City sollen prioritär in das Fachmarktzentrum Gneisenaufflöz und an die Westspange gelenkt werden. Gründe sind die gute verkehrlich Erschließung dieses Standortes und mögliche Synergieeffekte mit der City, die von anfahrenden Kunden profitieren kann.

Umgang mit den vorhandenen Fachmarktstandorten

- Die folgenden Fachmarktzentren und Solitärstandorte sind für das Einzelhandelsgefüge der Kreisstadt Neunkirchen wichtig. Sie sind durch Bebauungspläne zu sichern, die Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel ausweisen und zulässige Sortimente festsetzen bzw. nicht zulässige Sortimente ausschließen:
 - Am Gneisenaufflöz/Westspange
 - Bliessstraße, Innenstadt (Obi)
 - Untere Bliessstraße, Wellesweiler
 - An der Alten Ziegelei
 - Möbel Martin
 - Kirkeler Straße.

erhaltenswerte Fachmarktstandorte

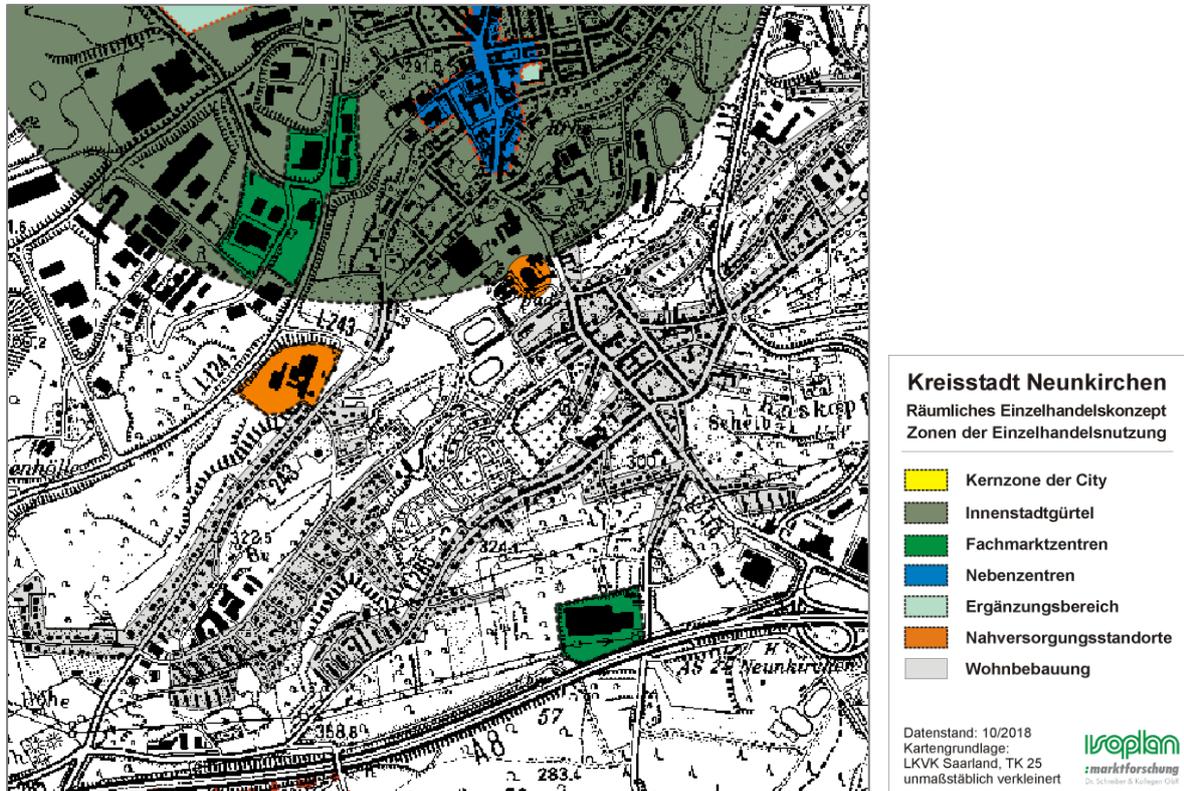
Bestehende Märkte mit zentrenrelevanten Sortimenten sollten mittel- bis langfristig aus dem Fachmarktzentrum Westspange/ Gneisenaufflöz in die City verlagert werden. Der Standort ist aufgrund seiner Lage für die Nahversorgung nicht von Bedeutung. Für weitere großflächige Lebensmittelmärkte in den Fachmarktstandorten besteht kein Bedarf.

Der Standort „An der Alten Ziegelei“ dient in erster Linie der Nahversorgung für die südlichen Wohngebiete des Stadtteils Innenstadt. Der Standort sollte als Nahversorgungsstandort erhalten werden. Sons-

An der Alten Ziegelei

tige zentrenrelevante Nachnutzungen sind zum Schutz der City auszuschließen. Verkaufsflächenerweiterungen sind nicht sinnvoll für das Einzelhandelsgefüge der Stadt.

Abbildung 17: FMZ Gneisenauflöz/Westspange, An der Alten Ziegelei, Kirkeler Straße



Der Solitärstandort „Möbel Martin“ in Wellesweiler dient der mittelzentralen Versorgung Neunkirchens und seines Einzugsbereichs mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen. Der Standort ist erhaltenswert und sollte durch einen Bebauungsplan gesichert werden. Möbel sind nicht als zentrenrelevant anzusehen. Eine potenzielle Schädigung der Zentren erfolgt nur indirekt durch den Verkauf von Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikeln, Heimtextilien, Lampen, Leuchten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten im Nebensortiment. Eine Beschränkung des Umfangs der angebotenen zentrenrelevanten Nebensortimente kann im Rahmen einer B-Planerstellung nur auf dem Verhandlungsweg erreicht werden.

Möbel Martin

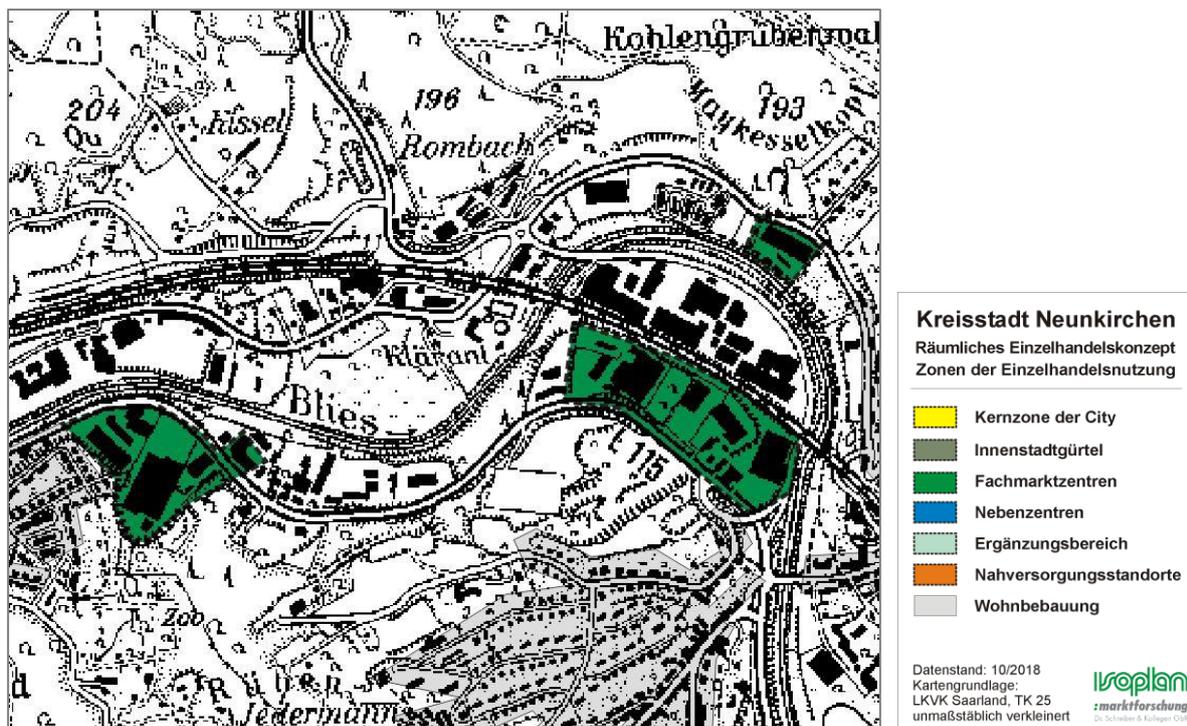
Das Fachmarktzentrum in der Bliessastraße ist nicht in erster Linie auf die Versorgung der unmittelbar angrenzenden Bevölkerung ausgerichtet, sondern vorrangig auf ein mittelzentrales Angebot nicht zentrenrelevanter Sortimente. Diese Funktion soll es auch in Zukunft - ggf. mit geringfügigen Erweiterungen - erfüllen.

Bliessastraße

Das Fachmarktzentrum „Untere Bliesstraße“ im Stadtteil Wellesweiler dient in erster Linie der Versorgung der Bevölkerung der östlichen Wohnbereiche der Kreisstadt Neunkirchen mit Waren des periodischen Bedarfs. Diese Funktion soll erhalten werden.

Untere Bliesstraße

Abbildung 18: Fachmarktzentren Bliesstraße, Untere Bliesstraße, Möbel Martin



Die Einzelhandelsangebote am Standort Kirkeler Straße (MediaMarkt, Kaufland, Pferdefachmarkt, siehe Abbildung 17) sind teilweise zentrenrelevant. In der City waren zum Zeitpunkt der Ansiedlung keine geeigneten Flächen vorhanden. Die bestehenden Nutzungen genießen Bestandsschutz. Als Ergänzungen sind ausschließlich nicht zentrenrelevante Nutzungen denkbar; die begrenzte Leistungsfähigkeit der Zufahrtsstraßen und deren Verkehrsknoten begrenzt jedoch eine Erweiterung der Verkaufsflächen am Standort Kirkeler Straße. Mittel- bis langfristig ist eine Verlagerung des zentrenrelevanten Marktes (MediaMarkt) in die Innenstadt wünschenswert. Bei einer etwaigen Nachnutzung sollen nicht zentrenrelevante Sortimente einen Großteil der Fläche einnehmen.

Kirkeler Straße

Der Baumarkt „Max Bahr“ in Sinnerthal wurde im Zuge der Insolvenz der Praktiker-Kette 2014 geschlossen. Eine Nachnutzung ist derzeit nicht absehbar. Der Standort genießt über eine begrenzte Zeit Bestandsschutz als Baumarktstandort. Ist diese Zeit abgelaufen, sollte über eine Aufgabe dieses Standortes als Einzelhandelsstandort nach-

Praktiker

gedacht werden. Dem Verkauf innenstadtrelevanter Sortimente sollten an diesem Standort zum Schutz der City enge Grenzen gesetzt werden. Einer künftigen Nutzung als Fachmarktzentrum für niedrigpreisige Textilien, Haushaltswaren u.ä. (z.B. KIK, TEDI, TAKKO u.ä.) soll entgegengewirkt werden. Der Bebauungsplan soll durch Beschränkungen auf nicht zentrenrelevante Sortimente (siehe Tabelle 17) entsprechend angepasst werden.

Abbildung 19: Ehemaliger Baumarkt „Max Bahr“ in Sinnerthal



Gewebegebiete

In den vorhandenen Industrie- und Gewerbegebieten sollen keine neuen Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden. Eine Ausnahme bildet der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, der in direktem Zusammenhang mit Handwerksbetrieben steht. Dabei muss die Handwerksnutzung jeweils im Vordergrund stehen und die Verkaufsfläche im Einzelfall auf 400 m² begrenzt sein. Vorhandene Einzelhandelsbetriebe haben Bestandsschutz, bei Nutzungsänderungen soll jedoch keine neue Einzelhandelsnutzung mehr genehmigt werden.

Industrie- und Gewerbegebiete

Handlungsansätze zur Stärkung des mittelzentralen Angebots

Die Analysen der Angebots- und Nachfrageseite in Neunkirchen haben ergeben, dass es in Neunkirchen ein Erweiterungspotenzial für mittelzentrale Waren gibt. Neuansiedlungen sollten das bisherige Angebot ergänzen und/oder eine den Zielen der Stadtentwicklung zuträgliche Verlagerung bzw. Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen aus unerwünschten Standorten forcieren.

Vorrangiges Ziel der Kreisstadt Neunkirchen ist es, ihre mittelzentrale Funktion zu erhalten und auszubauen und die Bedeutung als Einkaufsstadt für das mittlere und nördliche Saarland zu festigen. Zusätzliche Angebote in den Warengruppen mit derzeit vergleichsweise geringen Kaufkraftbindungsquoten tragen zu diesem Ziel bei.

Erweiterung des mittelzentralen Angebots

Die Kreisstadt Neunkirchen nimmt dabei im Wesentlichen eine räumliche Steuerungsaufgabe wahr: Großflächige Anbieter zentrenrelevanter Sortimente (siehe Kapitel 4.4.2) werden in die Innenstadt geleitet, während die nicht integrierten Solitärstandorte und Fachmarktzentren dem Handel mit nicht zentrenrelevanten Waren vorbehalten bleiben. Verlagerungen von Anbietern zentrenrelevanter Sortimente in die City werden unterstützt. Die Folgen von Ansiedlungen oder Verlagerungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche (s.u.) sind im Einzelfall aktuell zu überprüfen.

Strategie: Räumliche Steuerung großflächiger Ansiedlungen

Trotz des Vorrangs für die City tragen die Einzelhandelsangebote in den nicht integrierten Fachmarktzentren und Solitärstandorten zur Stärkung der mittelzentralen Funktion der Kreisstadt Neunkirchen bei, indem sie bedeutende Kaufkraftströme aus den Nachbargemeinden anziehen. Die Möbelmärkte (Möbel Martin in Wellersweiler und Möbel Boss am Rande des Stadtteils Innenstadt) haben beispielsweise ein Einzugsgebiet, das über die Stadtgrenzen hinaus bis weit in das Umland reicht.

Fachmarktzentren

Zentrenrelevante Sortimente in Fachmarktzentren am Stadtrand ziehen ebenfalls Kaufkraft aus den benachbarten Städten und Gemeinden in das Mittelzentrum, schwächen jedoch die Innenstadt und benachbarte Zentralorte.

Langfristig wird eine Verlagerung der Märkte mit zentrenrelevanten Sortimenten in die Innenstadt, eine Konsolidierung der Angebote mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten an den vorhandenen nicht integrierten Standorten und eine Verlagerung von Nahversorgungsangeboten in wohnungsnah Standorte und Nebenzentren angestrebt.

Verlagerung zentrenrelevanter Angebote

4.3.4 Nahversorgungsstandorte

In Kapitel 3.4 wurde festgestellt, dass die bestehenden Nahversorger für die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung mit Waren des periodischen Bedarfs benötigt werden, einige Wohngebiete jedoch nicht durch Lebensmittelmärkte in fußläufiger Entfernung versorgt sind.

Lücken in der wohnnahen Versorgung

Zur Sicherung und Verbesserung der wohnnahen Versorgung wird folgende räumliche Verteilung von Nahversorgern angestrebt:

- Der großflächige Lebensmittel-Vollsortimenter (Frischemarkt Kunzler) in der Ringstraße sowie der Netto-Discounter in der Süduferstraße sind für die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung wichtig. Für eine Erweiterung wird derzeit kein Bedarf gesehen. Der Standort Süduferstraße ist durch ein Sondergebiet zu sichern. Der großflächige Vollsortimenter REWE am Mantes-la-Ville-Platz versorgt Wohngebiete im Stadtteil Innenstadt beidseits der Hohlstraße. Der Standort ist durch ein Sondergebiet gesichert.

Nahversorger im Stadtteil Innenstadt
- Die Lebensmittel- und Getränkemärkte in der Schillerstraße in Wiebelskirchen (Aldi, LIDL, alldrink) tragen zur Nahversorgung der südlichen Wohnlagen des Stadtteils Wiebelskirchen bei. Die Lage am Westrand der bebauten Ortslage mit Zufahrt durch ein Wohngebiet ist jedoch ungünstig. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten hat der Erhalt des Standortes in der derzeitigen Form und Nutzung keine Priorität. Im Interesse der Stärkung integrierter Lagen wird die Neueröffnung eines Lebensmittelmarktes in das Zentrum von Wiebelskirchen anstelle des kürzlich aufgegebenen REWE-Marktes angestrebt.

Wiebelskirchen
- Der neue Netto-Markt an der Kuchenbergstraße verbessert die wohnungsnah Versorgung in diesem Bereich und schließt eine Lücke. Weiteren Ansiedlungen an diesem Standort sollte jedoch zum Schutz der Zentren entgegengewirkt werden.
- Zwei Geschäfte im Ortskern von Münchwies in integrierter Lage sind für die dortige Nahversorgung von Bedeutung. Eine Erweiterung des Einzelhandelsangebots im Zentrum von Wiebelskirchen ist auf ein Maß zu begrenzen, durch das die Nahversorgung in Münchwies in ihrer Existenz nicht gefährdet wird. Rechnerisch reicht die Mantelbevölkerung von Münchwies für die Ansiedlung eines kleineren Lebensmittelsupermarktes aus (Typ „nah und gut“, Cap-Markt, Ihre Kette o.ä.). Bislang konnte aufgrund des umfangreichen Angebots in Wellesweiler und Wiebelskirchen jedoch kein Betreiber für den Standort interessiert werden.

Münchwies
- Die Nahversorgung von Wellesweiler wird dezentral durch die Märkte im Fachmarktzentrum Untere Bliessstraße und durch einen kleinen Lebensmittelmarkt („Top-Markt“) in der Rosenstraße als Nahversorger für den Geschosswohnungsbau in Wellesweiler-Südwest sichergestellt. In der Ortsmitte von Wellesweiler (Homburger Straße) gibt es einzelne kleine inhabergeführte Geschäfte; wegen der Nähe des Fachmarktzentrums Untere Bliessstraße besteht jedoch keine Chance für die Ausbildung eines funktionierenden Nebenzentrums. Derzeit wird kein Regelungsbedarf gesehen.

Wellesweiler

- Der Stadtteil Hangard verfügt über einen kleinen Nahversorger, darüber hinaus ist keine ausgeprägte Zentrumsbildung festzustellen. Der Nahversorger ist schützenswert. Einer Ausweitung des Lebensmittelangebots in Wiebelskirchen sind zum Schutz der wohnnahen Versorgung in Hangard daher Grenzen zu setzen.
- Der Stadtteil Heinitz verfügt über keine eigene Nahversorgung. Die nächsten Lebensmittelmärkte befinden sich im 2 km entfernten Elversberg. Für die Ansiedlung eines Marktes in Heinitz ist die Mantelbevölkerung zu gering. Sinngemäß das Gleiche gilt für den Stadtteil Sinnerthal, der durch einen wenige 100 Meter entfernten Lebensmittelmarkt in Landsweiler-Reden versorgt wird.

Hangard

Heinitz, Sinnerthal

Handlungsansätze zur lückenlosen Nahversorgung

Angesichts der guten Verkehrsanbindung und der umfangreichen Einzelhandelsausstattung Neunkirchens ist es eher unwahrscheinlich, dass neue kleine oder mittlere Lebensmittelnahversorger zur Schließung von Versorgungslücken eröffnet werden, da der Betrieb kaum noch rentabel möglich ist. Dennoch gibt es verschiedene Ansätze, um eine lückenlose Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu erreichen, die im Einzelfall in Neunkirchen zu prüfen sind:

Ansätze für lückenlose Nahversorgung

Neben dem zunehmenden Wettbewerbsdruck sind das Erreichen der Altersgrenze der Inhaber und die fehlende Nachfolgeregelung der häufigste Anlass zur Geschäftsaufgabe. Für die betroffenen Lebensmittelgeschäfte sind die Zukunftsaussichten zu prüfen (Alter der Betreiber, Zukunftspläne der Hauseigentümer und der Ladenbetreiber, Nachfolgeregelung).

Gründe für Geschäftsaufgaben

Die großen Lebensmittel-Ketten wie REWE oder Edeka setzen neuerdings mit kleineren Marktformaten wie „nahkauf“, „nah und gut“ oder „Cap-Markt“ wieder auf kleinere Betriebsgrößen, die für entsprechende Nebenzentren geeignet wären. Das Modell „CAP-Markt“ funktioniert auch in Ortschaften mit geringer Mantelbevölkerung. In Lebensmittelmärkten mit 200 bis 400 m² Verkaufsfläche werden Behinderte und nicht Behinderte beschäftigt. Durch Lohnkostenzuschüsse lassen sich Personalkosten einsparen, wodurch auch kleinere Märkte wieder in die Rentabilitätszone gelangen können. Das Modell kann aufgrund seiner sozialen Komponente zudem zu einer erhöhten Akzeptanz bei den Kunden führen. Deshalb können die Märkte auch mit kleinen Verkaufsflächen an Standorten betrieben werden, die für große Ketten nicht mehr interessant sind.

Kleine Formate der Lebensmittelketten

Auch eine Versorgung über Verkaufswagen kann in unterversorgten Stadtteilen eine mögliche Variante sein. Für die Bevölkerung ist eine mobile Versorgung besonders interessant, wenn zu bestimmten Terminen in der Woche mehrere Anbieter mit ergänzenden Sortimenten eine Art mobilen Markt im unmittelbaren Wohnumfeld bilden.

Verkaufswagen

Neuerdings gibt es verschiedene Versuche des Versandhandels mit Lebensmitteln, der für unterversorgte Bereiche interessant sein könnte. Bislang handelt es sich allerdings noch um ausgeprägte Nischenangebote. Falls sich diese Vertriebsform in der Fläche durchsetzen wird, sind mittelfristig erhebliche Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel zu befürchten, zugleich kann dadurch die Versorgung immobiler Bevölkerungsschichten unterstützt werden. Eine quantifizierte Prognose dieser Entwicklung mit raschen Veränderungen ist derzeit jedoch kaum möglich.

Schließlich sind in den entlegenen kleinen Stadtteilen Modelle ehrenamtlich betriebener Nachbarschaftsläden denkbar. Hierzu kann die Stadt leer stehende Ladenlokale erwerben und als Nachbarschaftsläden kostenfrei zur Verfügung stellen, die von engagierten Bürgern des Stadtteils in abwechselnden Schichten für einige Stunden am Tag betrieben werden. Es gibt Unternehmen, die sich auf die Unterstützung solcher Betreiber (Einzelhandels-know-how, Warenlieferung, Buchhaltung, Vermarktung, kostendeckender Betrieb) spezialisiert haben. In einem solchen Modell stehen die Schaffung eines Treffpunktes und die Wiederbelebung der Stadtteilmitte sowie die Einbeziehung der Bevölkerung vor Ort im Mittelpunkt, nicht das Gewinninteresse. Ein funktionierendes Beispiel ist das Bickenalb-Center in Blieskastel-Altheim mit einem Bäcker mit kleinem Lebensmittelangebot, Friseur und einem Café als Treffpunkt.

Nachbarschaftsläden

4.3.5 Restliches Stadtgebiet

Für das nicht durch einen der dargestellten Einzelhandelsstandorte erfasste restliche Stadtgebiet werden folgende Regelungen getroffen:

Regelungen für das restliche Stadtgebiet

- Außerhalb der dafür vorgesehenen Einzelhandelsflächen soll grundsätzlich keine Ansiedlung neuer großflächiger Einzelhandelseinrichtungen erfolgen.
- Nicht großflächige Ansiedlungen über 300 m² Verkaufsfläche sind grundsätzlich außerhalb der ausgewiesenen Einzelhandelsstandorte nicht erwünscht, um die Zentren nicht zu schwächen. Die Zulässigkeit kleinflächiger Einzelhandelsnutzungen richtet sich derzeit nach geltenden Bebauungsplänen bzw. den Regelungen des Flächennutzungsplans, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung.
- Die Ansiedlung nicht großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zur Verbesserung der Nahversorgung in integrierten Lagen wird grundsätzlich begrüßt.

- Unerwünschte Einzelhandelsnutzungen außerhalb der ausgewiesenen Einzelhandelsstandorte sollten mit entsprechenden Regelungen der Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

4.4 Steuerungsinstrumente zur Umsetzung

Den künftigen Umfang und die räumliche Verortung des Einzelhandelsangebots steuert die Kreisstadt Neunkirchen mit Hilfe der Instrumente der Bauleitplanung (s.u.).

Bestehende genehmigte Einzelhandelseinrichtungen, die den Festlegungen nicht entsprechen, genießen Bestandsschutz. Im Interesse der Schaffung wettbewerbsfähiger Agglomerationen einerseits, der Vermeidung unnötiger Verkehre und der Entflechtung störender Nutzungen andererseits ist es jedoch planerisches Ziel der Kreisstadt Neunkirchen, diese Standorte langfristig in das räumliche Einzelhandelskonzept einzufügen und für Einzelhandel unerwünschte Standorte anderen, besser geeigneten Nutzungen zuzuführen.

4.4.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Eine geeignete Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Kreisstadt Neunkirchen ist die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche und Ergänzungsflächen für großflächigen Einzelhandel gemäß Kapitel 4.3 im Flächennutzungsplan. Die außerhalb dieser Bereiche zulässigen Einzelhandelsnutzungen sollten insbesondere in Gewerbegebieten und Mischgebieten mit Hilfe von Bebauungsplänen begrenzt werden.

Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche

Der Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ ist nicht abschließend gesetzlich geregelt. Das OVG NW hat am 11.12.2006 als erstes deutsches OVG eine Entscheidung zu § 34 Abs. 3 BauGB getroffen. In diesem Urteil wird der Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches wie folgt definiert:

Definition „zentraler Versorgungsbereich“

„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 – ggf. auch nur eines Teils des Gemeindegebietes – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. Das Wort „zentral“ ist nicht rein räumlich sondern vielmehr funktional zu verstehen. So gibt es je nach Lage,

Voraussetzung: Vorhandene Nutzungen

Art und Zweckbestimmung unterschiedliche Stufen Zentraler Versorgungsbereiche. Es wird zwischen Innenstadtzentren, Nebenzentren sowie Grund- und Nahversorgungszentren unterschieden.

§9 Abs. (2a) BauGB regelt, dass

„zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Ortsteilen, die im Zusammenhang bebaut sind, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Festsetzungen können dabei für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgeesehen sein.“

gesetzliche Grundlage für Ausschluss von Nutzungen

Während der Ausschluss von Nutzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der sonstigen, durch einen B-Plan geregelten Bereiche mit einem einfachen B-Plan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen kann, sollte für die zentralen Versorgungsbereiche ein qualifizierter B-Plan aufgestellt werden, um so eine qualifizierte Feinsteuerung dieser Bereiche der Stadt zu ermöglichen.³⁴

Qualifizierte B-Pläne für ZVBs

Nach § 9 (2a) kann die Stadt einen einfachen B-Plan (§30 Abs.3 BauGB) aufstellen und in diesem den Erhalt bzw. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche festsetzen. Verhindert werden sollen neben der Fehlentwicklung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vor allem Ansiedlungen zentrenchädlicher Einrichtungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Voraussetzung für die Erstellung eines solchen B-Plans ist eine städtebauliche Entwicklungskonzeption mit einem integrierten Einzelhandelskonzept.

vereinfachter B-Plan für restliches Stadtgebiet

³⁴ vgl. Klinge, W.: Bebauungspläne zur Steuerung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2a BauGB und erste Überlegungen zur Anwendung in: Baurecht 5/2008, 770 - 775

Überschreiten etwaige künftige Neuansiedlungsvorhaben die Großflächigkeit, ist im Einzelfall nachzuweisen, dass die Versorgungsfunktionen der zentralen Versorgungsbereiche sowohl in der Kreisstadt Neunkirchen als auch der benachbarten Grund- und Mittelzentren nicht unzumutbar beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot Z 45 des Landesentwicklungsplan Siedlung). Die Einhaltung der weiteren Ziele und Grundsätze des LEP Siedlung für großflächigen Einzelhandel sind ebenfalls nachzuweisen.

Vorgehen bei künftigen Vorhaben

4.4.2 Spezifische Sortimentsliste für Neunkirchen

Zentrenrelevante Sortimente haben in der Regel einen geringen Flächenanspruch, sind problemlos zu transportieren, und ihre Nachfrage erfolgt häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen. Die nicht zentrenrelevanten Sortimente sind dagegen in der Regel flächenintensiv und nicht problemlos ohne PKW zu transportieren.

Die folgende spezifische Liste zentrenrelevanter Sortimente für die City und die oben definierten Nebenzentren von Neunkirchen basiert auf der Sortimentsliste aus dem LEP Siedlung und wurde an das tatsächlich bestehende Einzelhandelsangebot in der City und den Nebenzentren angepasst. Entsprechend der aktuellen Einzelhandelsstruktur in der Kreisstadt wurden einige Warengruppen als nicht zentrenrelevant definiert, die derzeit schon dezentral im Stadtgebiet Neunkirchens angeboten werden.

Vor dem Hintergrund der räumlichen Konzentration des Einzelhandels in der City der Kreisstadt Neunkirchen und den Nebenzentren sowie der Verfügbarkeit von Ergänzungsflächen in den Zentren wurde die folgende Liste zentrenrelevanter Sortimente für die Kreisstadt Neunkirchen unverändert aus dem Einzelhandelskonzept von 2015 übernommen:

Definition Zentrenrelevanz

Tabelle 16: Zentrenrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren / Kosmetikartikel (inkl. Apotheken)
- Schnittblumen
- Zeitschriften / Schreibwaren
- Schuhe, Bekleidung, Lederwaren
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan
- Papier, Schreibwaren, Büroartikel
- Kunst/Antiquitäten
- Unterhaltungselektronik, Computer, HiFi / Elektroartikel
- Foto/Optik

- Einrichtungszubehör (ohne Möbel und Teppiche); (Heim-)Textilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren
- Sportartikel
- Fahrräder und Zubehör.

Zum Schutz der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Kreisstadt Neunkirchen sollen Neuansiedlungen **großflächiger** Einzelhandelsbetriebe mit dem Schwerpunkt auf den genannten zentrenrelevanten Sortimenten auf die oben definierten zentralen Versorgungsbereiche einschließlich ihrer Ergänzungsflächen beschränkt werden.

räumliche Begrenzung

Bei einer großflächigen Einzelhandelsansiedlung außerhalb der definierten Zentren darf der Anteil der zentrenrelevanten Nebensortimente eine Verkaufsfläche von 800 m² und einen Verkaufsflächenanteil von 10 % nicht überschreiten. Zusätzlich muss geprüft werden, ob entsprechende Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen in den Zentren nicht unzumutbar beeinträchtigen.

Einzelhandelseinrichtungen für Sortimente, die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs und/oder der Notwendigkeit eines Transportmittels nicht im Zentrum angeboten werden können, dürfen auch an nicht integrierten Standorten außerhalb des ZVB angesiedelt werden. Solche Sortimente sind zum Beispiel:

nicht zentrenrelevante Sortimente

Tabelle 17: Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Möbel und Teppiche einschl. Küchenelektrogeräte
- Großelektrowaren
- Tapeten, Bodenbeläge, Farben / Lacke
- Baustoffe, Baumarktmaterial
- Werkzeuge
- Sanitärwaren
- Mofas, Kfz-Zubehör
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere
- Baby- / Kinderartikel
- Gartenbedarf
- Campingartikel
- Reit- /Jagdbedarf.

Diese Warengruppen sind vornehmlich in den vorhandenen Fachmarktzentren oder an den Solitärstandorten (siehe Kapitel 3.5.6) anzusiedeln. Sie können aber auch in den Zentren das vorwiegend zentrenrelevante Angebot abrunden.

Überschreiten Neuansiedlungen die Großflächigkeit, ist im Einzelfall nachzuweisen, dass die Versorgungsfunktionen von City und bestehenden Nebenzentren sowie der benachbarten Grund- und Mittelzentren nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Einhaltung der weiteren Ziele und Grundsätze des LEP Siedlung für großflächigen Einzelhandel sind ebenfalls nachzuweisen.

Die Regelungen gelten nur für großflächige Neuansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Existierende Einzelhandels-einrichtungen genießen Bestandsschutz, auch wenn sie großflächig sind.

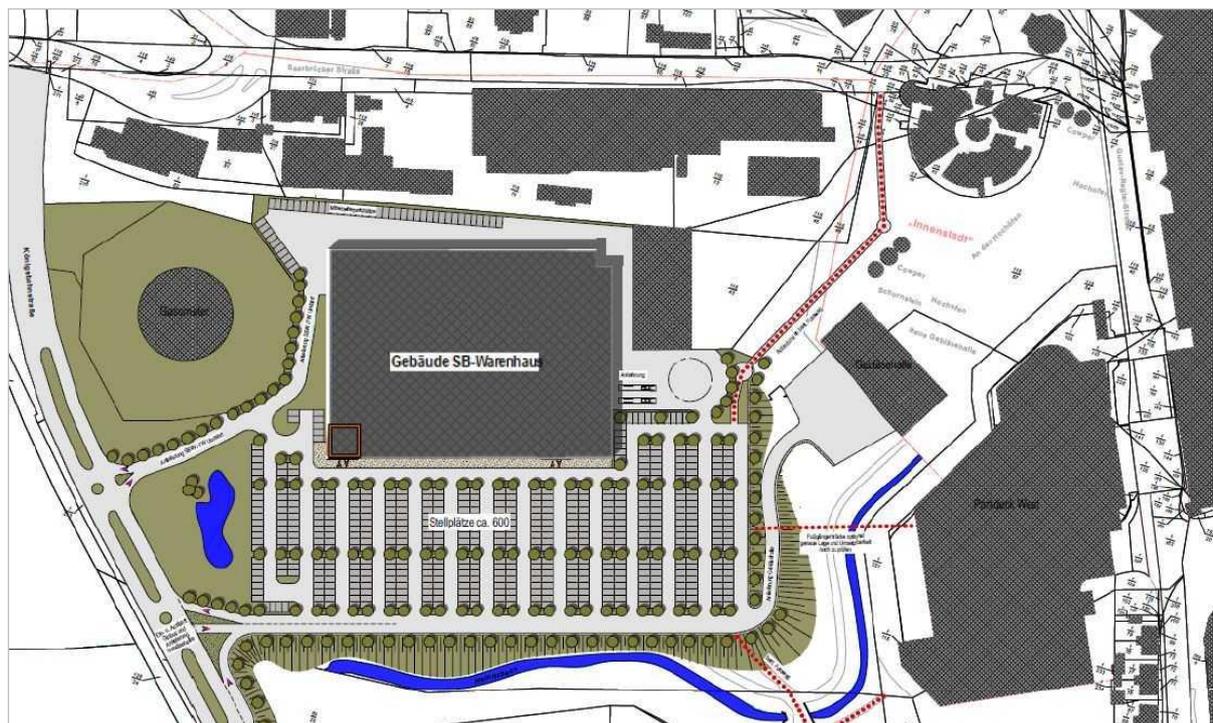
5 Anhang

5.1 Einordnung Ansiedlungsvorhaben SB-Warenhaus

Im Stadtteil Innenstadt gibt es konkrete Planungen für die Ansiedlung eines SB-Warenhauses mit 7.800 m² Verkaufsfläche im westlichen Erweiterungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs.

Vorhaben:
SB-Warenhaus

Abbildung 20: Entwurfsplanung für Ansiedlung eines SB-Warenhauses



Quelle: Markt und Standort, Erlangen, Juli 2018, S. 15

Einordnung in das Einzelhandelskonzept

Der integrierte Planungsstandort zwischen Königsbahnstraße und Gebläsehalle/Saarparkcenter befindet sich im Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs der City und ist über die Königsbahnstraße / Westspange gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Fläche ist in Kapitel 3.5 und Kapitel 4.3.1 als Standort für ein SB-Warenhaus ausgewiesen (siehe Abbildung 13, Seite 67).

Bewertung des
Vorhabens

Der Betreiber plant in Neunkirchen ein SB-Warenhaus, das durch ein breites und hochwertiges Nahversorgungsangebot die bisherige qualitative Angebotslücke in der Kreisstadt Neunkirchen schließt. In Neunkirchen soll ein neues Konzept zum Tragen kommen, bei dem im Vergleich zu den bisherigen SB-Warenhäusern des Betreibers im Saarland der Sortimentsschwerpunkt noch deutlicher auf Waren des periodischen Bedarfs liegt. Rund zwei Drittel der Verkaufsfläche sind

für Lebensmittel und Drogeriewaren eingeplant. Derzeit sind folgende Verkaufsflächenbelegungen vorgesehen:

Tabelle 18: Verkaufsflächen des SB-Warenhauses inklusive Mall nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	4.110
Getränkemarkt	730
Gesundheits- und Körperpflege	925
Bekleidung, Lederwaren	350
Schuhe	0
Uhren, Schmuck, Optik	270
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	470
Elektrowaren	200
Bücher, Schreibwaren	300
Möbel, Einrichtungsbedarf	0
Bau- und Heimwerkerbedarf	295
Hobby- und Freizeitartikel	150
Gesamt	7.800

Quelle: Markt und Standort, Erlangen, Juli 2018, S. 14

Das Sortiment des geplanten SB-Warenhauses wird das des bestehenden Lebensmitteleinzelhandels in Neunkirchen weitgehend abdecken, qualitativ und quantitativ aber weit darüber hinausgehen. Die in Tabelle 18 aufgeführte Verkaufsflächenverteilung des Planungsvorhabens fasst die Flächen des SB-Warenhaus und der geplanten Mall zusammen. Für die Mall sind Einzelhandelsverkaufsflächen in der Größenordnung von rund 300 m² vorgesehen. Hinzu kommen Gastronomieflächen.

In der Auswirkungsanalyse zum geplanten SB-Warenhaus wird die Herkunft der erwarteten Umsätze nach 3 Zonen des Einzelhandels-Einzugsbereichs der Kreisstadt Neunkirchen aufgeschlüsselt.³⁵ Markt und Standort hat für die geplante SB-Warenhaus-Ansiedlung zwei Szenarien durchgerechnet, wobei die im worst-case angesetzten Raumleistungen deutlich oberhalb dessen liegen, was ein SB-

³⁵ Zone 1: Stadt Neunkirchen; Zone 2: mittelfunktionaler Verflechtungsbereich von Neunkirchen; Zone 3: Homburg, Bexbach, Kinkel, St. Ingbert, Friedrichsthal, SB-Dudweiler, Sulzbach, Quierschied, Eppelborn, Heusweiler, Riegelsberg, Gebiet der ehem. Verbandsgemeinde Waldmohr, Markt und Standort Juli 2018, a.a.O., S. 27

Warenhaus in der vorliegenden Standort- und Wettbewerbssituation leisten kann.³⁶

Das geplante SB-Warenhaus wird danach inklusive Mall eine Umsatzerwartung zwischen 37,3 und 45,6 Mio. € haben, wobei das Vorhaben zwischen 11,2 und 13,3 Mio. € aus den Umsätzen der bestehenden SB-Warenhäuser des Betreibers bindet (St. Wendel, Homburg-Einöd und aus Saarbrücken). Dementsprechend liegt der umverteilungsrelevante Umsatz zwischen 40,0 und 50,1 Mio. €.

Tabelle 19: Umsatzerwartung und Herkunft des Umsatzes nach Zonen des Einzugsbereiches

Gebiet	Bezeichnung	regular case		worst case	
		in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone 1	Stadt Neunkirchen	14,0	37,5	17	17,0
Zone 2	Einzugsbereich	11,6	31,1	14,1	14,1
Summe Zone 1 und 2	mittelzent. Verfl.-Ber.	25,6	68,6	31,1	31,1
Zone 3 + diffuser Bereich		7,7	20,6	9,6	9,6
Überschneidungsverluste Bestands-Standorte des Betreibers	Zuflüsse	4,1	11,0	4,9	4,9
Umsatzerwartung		37,3	37,3	100,0	100

Quelle: Markt und Standort 2018, a.a.O., Tabelle 30, S. 64, Rundungsdifferenzen möglich

In der Auswirkungsanalyse wurden die projektrelevanten Einzelhandelsbestände im Umland von Neunkirchen erhoben und die Auswirkungen auf Neunkirchen und die verschiedenen Nachbarkommunen berechnet.

Die Auswirkungsanalyse kommt im Bezug auf Auswirkungen auf die Innenstadt von Neunkirchen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben der Verkaufsfläche des Standortes Innenstadt rund 15% und deren Umsatz rund 25% hinzufügen wird. Damit wird es die Zentralität die und Anziehungskraft des zentralen Versorgungsbereiches der City steigern.³⁷ Das Vorhaben wird rund 75% seines Umsatzes aus dem mittelzentralen Verflechtungsbereich der Kreisstadt Neunkirchen beziehen. Das Kongruenzgebot (Ziffer 44 des LEP Siedlung) ist damit aus gutachterlicher Sicht eingehalten.³⁸

³⁶ Markt und Standort Juli 2018, a.a.O., S. 61f.

³⁷ Markt und Standort Juli 2018, a.a.O., S. 73

³⁸ Markt und Standort Juli 2018, a.a.O., S. 74

In der Auswirkungsanalyse wurden weiterhin die Umsatzumverteilungen zum Nachweis der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots (Ziffer 45 LEP Siedlung) berechnet. Markt und Standort stellt fest: „Für das Gesamtprojekt ergeben sich keine Umsatzumlenkungen, die in die Nähe der kritischen Grenze von 10% Umsatzverlusten in einem Ort bzw. dessen zentralem Versorgungsbereich kommen. Maximal rund 7% der Food-Umsätze werden im worst case in Neunkirchen gemessen. Es folgen Friedrichsthal, Ottweiler, Merchweiler und Illingen mit Umsatzverlusten zwischen 4,5% und 6,5%.“³⁹

Tabelle 20: Umsatzumverteilung in den Kommunen des Einzugsbereiches

zentraler Versorgungsbereich bzw. Stadt-, Gemeindegebiet	Zone im Einzugsbereich	Projekt-relevante Bestandsumsätze in Mio. €	Umsatz-Umlenkung regular case		Umsatz-Umlenkung worst case	
			in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Neunkirchen - Innenstadt	1	174,0	3,0	1,7%	3,5	2,0%
Neunkirchen - Außenstadt	1	241,5	7,1	2,9%	8,4	3,5%
Illingen	2	55,7	1,2	2,2%	1,5	2,6%
Merchweiler	2	45,4	1,2	2,6%	1,4	3,0%
Ottweiler	2	31,3	0,9	2,9%	1,1	3,4%
Schiffweiler	2	35,0	1,0	2,9%	1,2	3,4%
Spiesen-Elversberg	2	38,6	1,3	3,4%	1,6	4,1%
Bexbach	3	56,1	1,6	2,9%	2,0	3,5%
Friedrichsthal	3	24,7	0,8	3,4%	1,1	4,4%
Homburg - Innenstadt	3	93,2	0,5	0,5%	0,7	0,8%
Homburg - Außenstadt	3	245,7	5,5	2,2%	8,0	3,3%
Kirkel	3	24,6	0,5	1,9%	0,6	2,3%
St. Ingbert - Innenstadt	3	81,7	0,7	0,9%	1,0	1,3%
St. Ingbert - Außenstadt	3	142,6	1,9	1,3%	2,3	1,6%
Sulzbach	3	46,6	0,7	1,5%	0,9	2,0%
Eppelborn	3	44,6	0,5	1,2%	0,7	1,6%
Heusweiler	3	51,7	0,7	1,4%	0,9	1,8%
Riegelsberg	3	36,8	0,6	1,7%	0,8	2,2%
Marpingen	3	14,9	0,2	1,6%	0,3	2,3%
Quierschied	3	19,9	0,3	1,5%	0,4	2,1%
Waldmohr	3	17,8	0,3	1,4%	0,4	2,0%
diffuser Bereich			4,2		5,1	
Überschneidungsumsatz mit anderen Bestands-Standorten des Betreibers			2,3		1,5	
Umsatzerwartung			37,3		45,6	

Quelle: Markt und Standort Juli 2018, a.a.O., S. 77

³⁹ Markt und Standort Juli 2018, a.a.O., S. 76

Innerhalb der Stadt Neunkirchen würde das Vorhaben zwischen 3,0 und 3,5 Mio. € aus der Innenstadt umverteilen. Dank des breiten Einzelhandelsangebots in der Neunkircher Innenstadt entspricht diese Umsatzumlenkung nur einem Anteil von 1,7 bis 2,0 % des Gesamtumsatzes des projektrelevanten Einzelhandelsbestands in der Innenstadt. Aus den Neben- und Nahversorgungszentren der Stadt würden durch das geplante SB-Warenhaus im worst case rund 4,4 bis 4,9 % des Umsatzes umgelenkt werden.

Tabelle 21: Umsatzumverteilung in der Stadt Neunkirchen nach Zentren, worst case

Gebiet	food			non-food			Gesamt		
	Bestands-umsatz in Mio. €	Umsatz-umlenkung in Mio. €	Umsatz-umlenkung in v.H.	Bestands-umsatz in Mio. €	Umsatz-umlenkung in Mio. €	Umsatz-umlenkung in v.H.	Bestands-umsatz in Mio. €	Umsatz-umlenkung in Mio. €	Umsatz-umlenkung in v.H.
ZVB City	15,0	1,0	6,6%	160,4	2,6	1,6%	175,5	3,5	2,0%
ZVB Oberer Markt	7,6	0,4	5,3%	4,1	...*	1,7%	11,7	0,4	4,0%
ZVB Furpach	5,1	0,3	5,9%	1,5	...*	1,4%	6,6	0,3	4,9%
ZVB Wiebelskirchen	4,3	0,3	6,2%	2,0	...*	0,8%	6,3	0,3	4,4%
Summe Nebenzentren	17,0	1,0	5,7%	7,6	0,1	1,4%	24,6	1,1	4,4%
Ringstraße	8,5	0,4	5,2%	...*	...*	0,0%	8,5	0,4	5,2%
Zweibrücker Str.	7,4	0,4	5,2%	0,8	...*	0,0%	8,2	0,4	4,7%
Schillerstr.	9,7	0,5	5,0%	...*	...*	0,0%	9,7	0,5	5,0%
Netto Kuchenbergstr.	4,5	0,2	5,0%	...*	...*	0,0%	4,5	0,2	5,0%
übrige Nahversorgungszentren	2,4	0,1	4,8%	0,4	...*	0,0%	1,6	0,1	3,9%
Summe Nahversorgungszentren	32,5	1,7	5,1%	1,6	0,0	0,0%	34,1	1,7	4,9%
Restliches Stadtgebiet	72,6	4,8	6,7%	102,4	0,9	0,9%	175,0	5,8	3,3%
Gesamtstadt	137,2	8,5	6,2%	272,0	3,6	1,3%	409,2	12,0	2,9%

Quelle: Markt und Standort Juli 2018, a.a.O., S. 90

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Geschäfte in der Stadt Neunkirchen und den Nachbarkommunen sind schwer zu prognostizieren. Gegebenenfalls würden Umsätze einzelner Lebensmittelmärkte unter die Rentabilitätsgrenze sinken und es zu einer Verdrängung einzelner vorhandener Märkte kommen. Es ist aber nicht die Aufgabe der Landesplanung, im Wettbewerb einzelne Anbieter zu schützen.

Bei der Abwägung der positiven und negativen Folgen überwiegen die positiven Effekte für Neunkirchen, weshalb die negativen in Kauf genommen werden. Insgesamt bedeutet die Ansiedlung für das Mittelzentrum Neunkirchen eine quantitative und qualitative Angebotserweiterung, die je nach Szenario einen zusätzlichen Einzelhandelsumsatz zwischen 26,9 und 33,5 Mio. € innerhalb der Stadtgrenzen generiert.

Ein SB-Warenhaus ist ein mittelzentrales Angebot, das es aufgrund der Größe, Angebotsbreite und -tiefe sowie der Qualität der Waren in Grundzentren in der Regel nicht geben kann. Die Ansiedlung eines entsprechenden Angebotes im Mittelzentrum stellt letztlich eine Qualitätssteigerung des Angebots für den gesamten mittelzentralen Verflechtungsbereich dar.

Seit der Schließung des SB-Warenhauses real im Saarparkcenter ist es der Planungswille der Stadt, in Neunkirchen wieder ein entsprechendes Angebot anzusiedeln. Neunkirchen kann mit dem Vorhaben seine Attraktivität als Einzelhandelsstandort steigern und mit der Schließung einer Angebotslücke an einem zentralen, aber gleichzeitig gut erreichbaren Standort seinem Ruf als autofreundliche Einkaufsstadt gerecht werden. Für die Innenstadt ist durch die Neuansiedlung von Synergieeffekten auszugehen. Das Vorhaben entspricht somit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neunkirchen.

5.2 Relevante Aussagen des LEP Siedlung

Auszug aus dem Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung vom 4.7.2006, Abs. 2.5.2, Punkt (41) - (49): Ziele und Grundsätze

(41) **(G)** Zur bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll in allen Landesteilen ein auf den jeweiligen Versorgungsauftrag des Ober-, Mittel- oder Grundzentrums ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden. Die Standortgemeinden sollen dazu im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen treffen.

(Z) In nicht-zentralen Gemeindeteilen („Nahbereich“) ist die Versorgung der Bevölkerung auf die wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auszurichten.

(42) **(Z)** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Ober-

zentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (*Konzentrationsgebot*). In Ausnahmefällen sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in nicht-zentralen Gemeindeteilen zulässig, wenn

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnortnahen, örtlichen Grundversorgung dient und
- eine entsprechende Mantelbevölkerung, d. h. die für die Auslastung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen erforderliche Bevölkerungszahl, vorhanden ist.

Über Ausnahmeerforderlichkeit sowie Standort und Umfang der Einzelhandelsansiedlung, -erweiterung oder -änderung entscheidet die Landesplanungsbehörde.

- (43) **(Z)** Geschoss- und Verkaufsflächen mehrerer Einzelhandelseinheiten, die im räumlich-funktionalen Verbund zueinander stehen (Einzelhandelsagglomerationen), sind zusammenzuzählen. Als Verkaufsfläche gelten hierbei alle Flächen, auf denen der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich sind (einschließlich Kassen- und Packzonen, Gänge, Treppen innerhalb der Verkaufsräume, Standflächen für Warenträger und Einrichtungsgegenstände). Zur Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen („Verkauf ab Lager“).
- (44) **(Z)** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (*Kongruenzgebot*). Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen.
- (45) **(Z)** Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (*Beeinträchtungsverbot*). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.

- (46) **(Z)** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (*städtebauliches Integrationsgebot*). Im Oberzentrum sowie in den Mittelzentren sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in den Nebenzentren zulässig, sofern sie bezüglich Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.
- (47) **(Z)** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen können unter Beachtung der landesplanerischen Zielsetzungen in Ausnahmefällen auch außerhalb integrierter Standorte des jeweiligen zentralen Ortes in Sondergebieten (gemäß Baunutzungsverordnung) ausgewiesen werden. Dies gilt allerdings nur für Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten, also für Warensortimente außerhalb der in Anlage 7 dargestellten zentrenrelevanten Sortimentsgruppen, deren Vertriebsformen aufgrund ihrer fachlichen Spezialisierung hauptsächlich auf große ebenerdige Ausstellungs- und Verkaufsflächen angewiesen sind (z. B. Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte, Autohäuser). In diesen Sondergebieten ist durch geeignete Bebauungsplan-Festsetzungen die Bündelung zulässiger, nicht-zentrenrelevanter Warensortimente zu ermöglichen.
- (48) **(G)** Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen grundsätzlich in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden werden.
- (49) **(Z)** Die planenden Standortgemeinden haben im Sinne der § 2 Abs. 2 BauGB und § 34 Abs. 3 BauGB die übergemeindliche Abstimmung von Planung und Ansiedlung, Erweiterung oder Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sicherzustellen (*interkommunales Abstimmungsgebot*).
- (G)** Den Gemeinden wird empfohlen, (inter-) kommunale Einzelhandelskonzepte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der betreffenden Gemeinde bzw. im betreffenden Teilraum aufzustellen.

5.3 Räumliches Einzelhandelskonzept (Plan)

Auf der folgenden Seite:

Abbildung 21: Räumliches Einzelhandelskonzept für die Kreisstadt Neunkirchen

Kreisstadt Neunkirchen

Räumliches Einzelhandelskonzept
Zonen der Einzelhandelsnutzung

- Kernzone der City
- Innenstadtgürtel
- Fachmarktzentren
- Nebenzentren
- Ergänzungsbereich
- Nahversorgungsstandorte
- Wohnbebauung

Datenstand: 10/2018
Kartengrundlage:
LKV Saarland, TK 25
unmaßstäblich verkleinert

