

Ministerium für Inneres, Bauen und Sport
– Referat OBB 1.1
(Landesplanung, Bauleitplanung) –
Franz-Josef-Röder-Str. 21
66119 Saarbrücken

Az.: OBB 1.1 – 488-71/16 Gr

Saarbrücken, den 25. August 2017

Zielabweichungs- und Raumordnungsverfahren

für das Vorhaben „Einrichtungshaus Möbel Martin /
Bebauungsplan „Osthafen“ (BBP 135.06.04)“
in der Landeshauptstadt Saarbrücken – Stadtteil St. Johann

Zielabweichungsentscheid und
Raumordnerische Beurteilung

INHALTSVERZEICHNIS

A. ZIELABWEICHUNGSVERFAHREN.....	3
I Ergebnis des Raumordnerischen Entscheides	3
II Sachverhalt	3
2.1. Vorhabenstandort, Vorhabenbeschreibung und Standortalternativen	3
2.2. Gegenstand, Anlass und Ablauf des Zielabweichungsverfahrens	8
2.3. Eingegangene Stellungnahmen.....	9
III Begründung.....	11
IV Ergebnis der raumordnerische Gesamtabwägung.....	15
V Hinweise	15
VI Rechtsbehelfsbelehrung.....	16
B. RAUMORDNUNGSVERFAHREN.....	17
I Ergebnis der raumordnerischen Beurteilung	17
II Sachverhalt	17
2.1 Vorhabenstandort, Vorhabenbeschreibung und Standortalternativen	17
2.2 Gegenstand, Anlass und Ablauf des Raumordnungsverfahrens.....	22
2.3 Eingegangene Stellungnahmen.....	24
2.4 Erfordernisse der Raumordnung.....	26
2.4.1 Einordnung in das zentralörtliche System	26
2.4.2 Raumstrukturelle Einordnung	27
2.4.3 Raumordnerische Siedlungsachsen	28
2.4.4 Raumordnerische Festlegungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen	28
2.4.5 Raumordnerische Festlegungen für den Vorhabenstandort.....	29
III Begründung.....	30
3.1 Bewertung der raumbedeutsamen Auswirkungen auf die Festlegungen des Landesentwicklungsplanes	30
3.1.1 Raumordnerische Zuordnung der Landeshauptstadt Saarbrücken	31
3.1.2 Zentrale-Orte-System und Konzentrationsgebot	31
3.1.3 Umsatzherkunft und Kongruenzgebot.....	31
3.1.4 Umsatzumverteilung und Beeinträchtigungsverbot	39
3.1.5 Städtebauliches Integrationsgebot.....	59
3.1.6 Interkommunales Abstimmungsgebot	65
3.2 Raumordnerische Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen	65
3.3 Raumordnerische Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen	70
IV Raumordnerische Gesamtabwägung	90
V Bestimmungen.....	92
5.1 Maßgaben.....	92
5.2 Hinweise / Empfehlungen	92
VI Sonstige Hinweise	94

A. ZIELABWEICHUNGSVERFAHREN

I Ergebnis des Raumordnerischen Entscheides

Der von der Landeshauptstadt Saarbrücken, Rathausplatz 1, 66111 Saarbrücken, mit Schreiben vom 15. Februar 2017 (ohne Az.) beantragten Abweichung von der im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“ (Ziffer 70) und Teilabschnitt „Siedlung“ (Ziffer 52) festgelegten raumordnerischen Zielsetzungen im betreffenden Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen wird für die im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfes „Osthafen“ (BBP 135.06.04) bauleitplanerisch vorgesehene Verlagerung des Einrichtungshauses Möbel Martin und die damit verbundene Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung mit einer Verkaufsfläche von ca. 30.000 qm sowie die Umstrukturierung und Weiterentwicklung des Bereiches am Osthafen innerhalb des in den Antragsunterlagen (S. 17) abgegrenzten Vorhabenbereiches (deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes „Osthafen (BBP 135.06.04)“ der Landeshauptstadt Saarbrücken; Verfahrensstand § 4 Abs. 1 BauGB) zugestimmt. Das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport als Landesplanungsbehörde stellt fest, dass die Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), i.V.m. § 5 des Saarländischen Landesplanungsgesetzes (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsbl. I S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790), unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitte "Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)" vom 13. Juli 2004 und „Siedlung“ vom 4. Juli 2006, nicht berührt.

II Sachverhalt

2.1. Vorhabenstandort, Vorhabenbeschreibung und Standortalternativen

Die Fa. Möbel Martin GmbH & Co. KG plant das am Standort Eschbergerweg/ Mainzer Straße im Stadtteil St. Johann der Landeshauptstadt Saarbrücken gelegene Möbeleinrichtungshaus in den Bereich Zur Ostspange/ An der Römerbrücke zu verlegen und von derzeit ca. 5.000 qm auf 30.000 qm Verkaufsfläche zu vergrößern. Der Bedarf und das Entwicklungspotenzial für ein solches großflächiges Einrichtungshaus im Stadtgebiet wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken (LHS)¹ entsprechend gutachterlich festgestellt. Der Sortimentsschwerpunkt des Möbeleinrichtungshauses soll wie bisher auch auf dem nicht-zentrenrelevanten Möbelkernsortiment liegen. Konkret sollen 85% (25.500 qm) der Verkaufsfläche durch das Möbelkernsortiment bzw. nicht-zentrenrelevante Randsortimente sowie 15 % (4.500 qm Verkaufsfläche) durch zentrenrelevante Randsortimente (u.a. Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas, Porzellan, Keramik sowie kunstgewerbliche Artikel) belegt werden.²

Gleichzeitig sollen die südlich und östlich an den Standort des geplanten Einrichtungshauses angrenzende Flächen im Bereich des Osthafens städtebaulich umstrukturiert und für verschiedene Nutzungen weiterentwickelt werden. Für diese Bereiche sind der Erhalt der vorhandenen Nutzungen sowie eine Stärkung der dortigen sog. „Kreativwirtschaft“ vorgesehen. Nach den Planungsvorstellungen der Landeshauptstadt Saarbrücken sollen neben den bestehenden gewerblichen Nutzungen, Ateliers, Gastronomie und Vergnügungsstätten (Diskothek und Veranstaltungsräume) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Nutzungen, die im Zusammenhang mit einem Freizeit- und Kreativzentrum stehen können

¹ Junker + Kruse, Dortmund: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken, (Kurzfassung, Stand Mai 2015); Kap. 3.

² FIRU mbH, Kaiserlautern: Antragsdokument zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren (Stand 17. Februar 2017); Kap. II.1.

(Büros, Coworking Space, Ateliers, Hotel, Gastronomie, Dienstleistungen, untergeordnete Wohnnutzungen, eine Veranstaltungshalle, Freizeitnutzungen sowie ggf. kleinteilige Einzelhandelsnutzungen, die in der Summe die Großflächigkeitsschwelle nicht überschreiten), geschaffen werden. Die vorhandenen baulichen Anlagen sollen hierbei soweit möglich und sinnvoll erhalten werden.³ Insofern ist der ca. 8 ha umfassende Vorhabenbereich entsprechend der verschiedenen Planungszielen und Zielgruppen in einen Teilbereich „Einrichtungshaus“ sowie einen Teilbereich „Kreativzentrum“ zu differenzieren (siehe Abbildung 1).

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des Möbeleinrichtungshauses sowie die vorgesehene städtebaulich Umstrukturierung des Bereichs am Osthafen hatte der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken am 05. Oktober 2016 den Beschluss zur entsprechenden Änderung des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ostspange“ (BBP Nr. 135.06.00) bzw. der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Osthafen“ (BBP Nr. 135.06.04) gefasst. Zudem ist es erforderlich den Flächennutzungsplan des Regionalverbands für das entsprechende Plangebiet zu ändern. Die Flächen des Möbeleinrichtungshauses sollen nach der Teiländerung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche, der städtische Bereich des heterogenen Quartiers (Freizeit- und Kreativzentrum) als gemischte Baufläche dargestellt werden. Die Fläche des Römerkastells soll in eine Grünfläche geändert werden. Die Straßenverkehrsflächen bleiben unverändert bestehen.

Die von der Bauleitplanung erfasste Fläche umfasst in einer Größenordnung von ca. 8 ha in etwa das Flächendreieck des Großmarktareals und des Römerkastells, das durch folgende Verkehrsinfrastrukturen begrenzt wird (siehe Abbildung 2):

- Von Norden bis Westen durch den Verlauf der „Ostspange“;
- im Südwesten durch den Verkehrsknoten der „Ostspange“ und der Straße „An der Römerbrücke“;
- im Süden durch den stadtbildprägenden Osthafen, die bestehende Bahntrasse und weiteren Grünflächen sowie
- im Osten durch den Trassenverlauf der Schienenverbindung zwischen Saarbrücken und Sarreguemines.

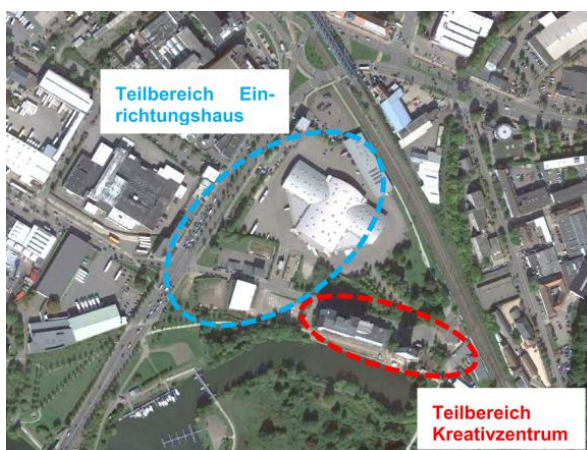


Abbildung 1: Grobgliederung des Vorhabenbereiches (Quelle: Antragsdokument der FIRU mbH (Stand 17. Februar 2017), S. 20).

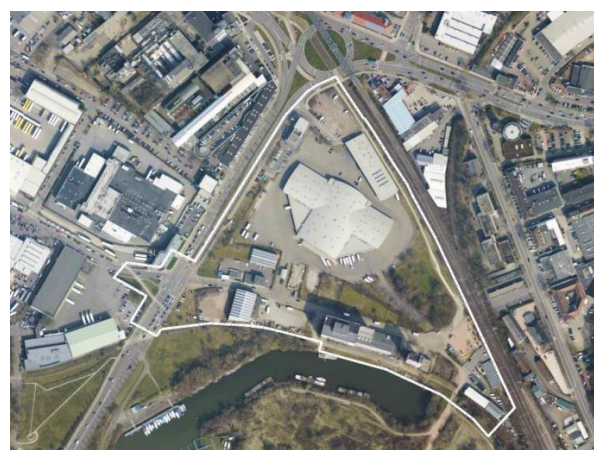


Abbildung 2: Vorhabenbereich / Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs „Osthafen“/ BBP. Nr. 135.06.04 (Quelle: Antragsdokument der FIRU mbH (Stand 17. Februar 2017), S. 17).

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ostspange“ (BBP Nr. 135.06.00) setzt für den Bereich des Großmarktareals derzeit ein Gewerbegebiet (GE) sowie im Bereich des Ein-

³ Ausführliche Vorhabenbeschreibung siehe FIRU mbH, Kaiserlautern: Antragsdokument zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren (Stand 17. Februar 2017); Kap. I.1 und II.1.

zeldenkmals ein Sondergebiet „Denkmal Römerkastell“ sowie Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen fest. Im westlichen Bereich nördlich der Straße „An der Römerbrücke“ ist zudem eine Baufläche gekennzeichnet, „deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Das geplante Kreativzentrum erstreckt sich über Gewerbegebietsflächen und Flächen für Bahnanlagen sowie teilweise auf Straßenverkehrsflächen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken sind die betreffenden Flächen überwiegend als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Der Bereich des Römerkastells wird als Sonderbaufläche „Denkmal“ dargestellt. Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung die Straßenverkehrsflächen der Straße „Zur Ostspange“ sowie im Süden eine Teilfläche eines Überschwemmungsgebietes („vorläufige Ausweisung, Ausweisung geplant“). In der Umgebung des Plangebiets finden sich neben den bereits angesprochenen Verkehrsinfrastruktureinrichtungen unterschiedliche gewerbliche Flächen sowie Grünflächen.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP, Teilabschnitt „Umwelt (Flächenvorsorge für Freiraumfunktionen, Industrie und Gewerbe)“ vom 13. Juli 2004 mit ZAV-Prüfungsbereiches (unmaßstäblich; Quelle: Antragsdokument der FIRU mbH (Stand 17. Februar 2017), S. 36).

Im Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt „Umwelt“, ist das gesamte Areal des Bebauungsplan-Geltungsbereiches landesplanerisch als Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) festgelegt. Nach Ziffer 70 des LEP, Teilabschnitt „Umwelt“, sowie Ziffer 52 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, dienen Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) der Sicherung und Schaffung von Dienstleistungs- und Produktionsstätten und den damit verbundenen Arbeitsplätzen. In VG sind Betriebe des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes zulässig. Daher sind in VG in größtmöglichem Umfang gewerbliche Bauflächen, Industrie- oder Gewerbegebiete bzw. Dienstleistungs-, Technologieparks oder Gründerzentren auszuweisen. Die Ansiedlung aller Formen des großflächigen Einzelhandels sowie alle den v.g. Zielsetzungen entgegenstehende Nutzungen widersprechen

insofern der VG-Zweckbestimmung und sind nicht zulässig. Zur Sicherung dieser Flächen ist daher die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bauleitplanerisch auszuschließen.

Vor diesem Hintergrund steht die für die vorgesehene Realisierung des Möbeleinrichtungshauses sowie die Umstrukturierung und Weiterentwicklung des Bereichs Osthafen entsprechend der o.g. Zielnutzungen beabsichtigte Bauleitplanung im Widerspruch zu den landesplanerischen Zielvorgaben der Ziffer 70 des LEP, Teilabschnitt „Umwelt (Flächenvorsorge für Freiraumfunktionen, Industrie und Gewerbe)“ vom 13. Juli 2004 sowie der Ziffer 52 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04. Juli 2006. Damit konfligiert die in Aufstellung befindliche Bauleitplanung mit raumordnerischen Zielen und steht insofern im Widerspruch zur Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB).

Antraggegenstand des Zielabweichungsverfahrens war insofern der gesamte Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Osthafen" (BBP. Nr. 135.06.04) der Landeshauptstadt Saarbrücken (Verfahrensstand § 4 Abs. 1 BauGB; April 2017).

Die durchgeführte **Standortalternativenprüfung** war zu dem Ergebnis gekommen, dass bezogen auf die städtebaulichen, verkehrlichen und betriebswirtschaftlichen Anforderungen eines großflächigen Möbeleinrichtungshauses hinsichtlich der Lagegunst (zentrale Lage innerhalb der Kernstadt, gute Erreichbarkeit/ Anbindung für PKW (Autobahnanschluss) sowie für ÖPNV (Saarbahn/ Bus)) und der erforderlichen Flächengröße neben dem favorisierten Standort im Bereich Zur Ostspange/ An der Römerbrücke keine geeigneten, kurz- bis mittelfristig verfügbaren Alternativstandorte für eine solche großflächige Einzelhandelseinrichtung in Saarbrücken existieren, die der Zielsetzung zur Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses mit einem überörtlichen Einzugsbereich genügen. Nach gutachterlicher Bewertung, die aus raumordnerischer Sicht geteilt wird, erfüllt einzig der vorhabengegenständliche Standort am Osthafen alle der Prüfung zu Grunde liegenden Anforderungen für die Ansiedlung eines Möbeleinrichtungshauses mit überörtlichem Einzugsbereich.

Detaillierte Angaben zu den Prüfkriterien sowie die Flächenbewertungen sind dem Antragsdokument der FIRU mbH zu entnehmen.⁴

Insgesamt wurden für die geplante Ansiedlung des Möbel- und Einrichtungshauses folgende zehn Alternativflächen im Stadtgebiet Saarbrücken innerhalb und außerhalb von landesplanerisch festgelegten Vorranggebieten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen (VG) hinsichtlich ihrer Eignung insbesondere nach städtebaulichen, verkehrlichen und betriebswirtschaftlichen Kriterien untersucht.⁵

Standorte außerhalb von VG:

- Ehemaliges Messe-Gelände am Schanzenberg in Alt-Saarbrücken
- Erweiterung am Standort Möbel Martin im Eschberger Weg in St. Johann
- Metro Properties in der Mainzer Straße in St. Johann
- Metro/Real in der Camphauser Straße in Dudweiler
- Saarterrassen in Burbach
- Gewerbegebiet Wiesenstraße in Malstatt

Standorte innerhalb von VG:

- „Brebacher Ohr“ in Brebach-Fechingen/Güdingen

⁴ FIRU mbH, Kaiserlautern: Antragsdokument zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren (Stand 17. Februar 2017); Kap. II.3.

⁵ ebenda Kap. II.3.

- Ehemaliges Peugeot-Gelände an der Großblittersdorfer Straße in Güdingen
- Ehemaliges Ausbesserungswerk (AW-Gelände) in Burbach
- Entwicklungsfläche nördlich des Flughafens in Ensheim

Neben den Flächen, die zur Ansiedlung des geplanten **Möbeleinrichtungshauses** benötigt werden, betrifft das Zielabweichungsverfahren auch weitere Flächen und Grundstücke entlang des Osthafenbeckens. Dieser Teilbereich ist geprägt von Gewerbe- und Lagergebäuden, die durch strukturelle Veränderungen brachgefallenen sind und in der Vergangenheit sukzessive von Unternehmungen der Kreativwirtschaft umgenutzt wurden. Ziel der Landeshauptstadt Saarbrücken ist es, im Bereich des Osthafens die gewachsenen Strukturen des Kreativgewerbes zu erhalten und als Kreativzentrum auszubauen. Die Nutzungen sind an dem Standort „Osthafen“ hinsichtlich der bereits bestehenden Pioniernutzungen und der vollzogenen Adressbildung an dieses Areal gebunden. Eine räumliche Verlagerung der kreativen Szene an andere Standorte im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Saarbrückens ist nicht möglich. Realistische Standortalternativen existieren somit keine.

Für das **Kreativzentrum** sind der Erhalt der vorhandenen Nutzungen sowie eine Stärkung der am Standort Osthafen vorhandenen Nutzungsansätze geplant. Neben den bestehenden Nutzungen von Gewerbe, Ateliers, Gastronomie und Vergnügungsstätten (Diskothek) soll für weitere Nutzungen, die im Zusammenhang mit einem Freizeit- und Kreativzentrum stehen können (Büros, Coworking Space, Dienstleistungen sowie ggf. kleinteiliger Einzelhandel (pop-up-Stores), Hotel) die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen Angebotsbebauungsplan geschaffen werden. Hierdurch sollen die dynamischen Entwicklungsprozesse eines Kreativzentrums gestärkt werden. Hinsichtlich der publikumsorientierten Freizeitnutzungen sowie des Wohnens ist geplant Planungsrecht für Nutzungen zu schaffen, die ggf. nicht der Zielsetzung des LEP, Teilabschnitt „Umwelt“ (Ziffer 70 Vorranggebiet Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen) entsprechen. Um einen dynamischen Entwicklungsprozess des Kreativzentrums zu arrangieren, sollen die möglichen Entwicklungsrestriktionen, die durch die landesplanerische VG-Zielfestlegung entstehen, ausgeräumt werden. Insofern hat die Landeshauptstadt auch für den Bebauungsplan-Teilbereich „Kreativzentrum“ den Antrag auf Zielabweichung gestellt. Derartige spezielle Entwicklungen haben in den vergangenen Jahren deutschlandweit in verschiedenen Städten stattgefunden und stehen repräsentativ für eine moderne Arbeitsphilosophie, bei der eine Verknüpfung aus Arbeit und Freizeit an Ort und Stelle charakteristisch ist. Beispiele für ähnliche kreative Cluster auf unterschiedlichen Konversionsflächen existieren in Mainz (Coworking M1), Wuppertal (Utopiastadt) oder Würzburg (Coworking Würzburg). Weiterhin hat die Antragstellerin auch für den Bereich des bestehenden archäologischen Parks des Römerkastells eine Zielabweichung beantragt. Der Bereich ist hinsichtlich des bedeutenden Bodendenkmals nur sehr eingeschränkt durch Nutzungen im Sinne des Ziels 70 des LEP, Teilabschnitt „Umwelt“, nutzbar. Zumal städtebaulich eine verträgliche Einbeziehung der Fläche in das Konzept für das Kreativzentrum denkbar ist.

Im Ergebnis der Standortalternativenprüfung ist daher zusammenfassend festzuhalten, dass sowohl für die im Vorhabenteilbereich „Einrichtungshaus“ vorgesehene Ansiedlung eines Möbeleinrichtungshauses mit einem überörtlichen Einzugsbereich keine geeigneten, kurz- bis mittelfristig verfügbaren Alternativstandorte in der Landeshauptstadt Saarbrücken existieren als auch aufgrund der Standortgebundenheit der gewachsenen Strukturen der kreativen Szene am Standort Osthafen und deren geplante Weiterentwicklung als Kreativzentrum keine realistischen Standortalternativen an anderer Stelle im Stadtgebiet zur Verfügung stehen.

2.2. Gegenstand, Anlass und Ablauf des Zielabweichungsverfahrens

Zur Klärung bzw. Auflösung des v.g. Widerspruchs zwischen den betroffenen raumordnerischen Zielfestlegungen und der beabsichtigten kommunalen Bauleitplanung im Geltungsbereich des Entwurfs der Flächennutzungsplan-Teiländerung/ des Bebauungsplanes „Osthafen“ (BBP Nr. 135.06.04) hatte die Landeshauptstadt Saarbrücken mit Schreiben vom 15. Februar 2017 (ohne Az.) bei der Landesplanungsbehörde im Ministerium für Inneres, Bauen und Sport einen Antrag auf Einleitung und Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens (ZAV) gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), i.V.m. § 5 Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsbl. I S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790), gestellt. Im Rahmen dieses Verfahrens war zu prüfen, ob eine Abweichung von der landesplanerischen Zielfestlegung des Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (Ziffern 70ff des LEP, Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“) und dem damit verbundenen Ausschluss von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen und anderer, den landesplanerischen VG-Zielfestlegungen entgegenstehender Nutzungen in dem betreffenden Bereich unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und ob der LEP, Teilabschnitte „Umwelt“ und „Siedlung“, durch die Abweichung für die beabsichtigte kommunale Bauleitplanung „Osthafen“ in seinen Grundzügen berührt wird.

Da das ZAV zugleich der Klärung der Zulässigkeitsvoraussetzungen eines Vorhabens dient, für das ein Raumordnungsverfahren (ROV) durchzuführen ist, wurden entsprechend § 5 Abs. 2 SLPG beide Verfahren miteinander verknüpft (für das ROV siehe Teil B „Raumordnerische Beurteilung“). Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang, dass sich das Zielabweichungsverfahren auf alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes „Osthafen“ (BBP 135.06.04) bezieht, während das Raumordnungsverfahren sich auf die von der Verlagerung des Möbeleinrichtungshauses betroffenen Flächen beschränkt (siehe hierzu Abb. 1 und 2 des Antragsdokuments).⁶

Mit Schreiben vom 21. März 2017 (Az.: E/1 – 488-26/16 Gr) wurde das integrierte Zielabweichungs- und Raumordnungsverfahren vom Ministerium für Inneres, Bauen und Sport als Landesplanungsbehörde eingeleitet, gemäß § 5 Abs. 1 SLPG bzw. § 15 Abs. 3 ROG i.V.m. § 6 Abs. 3 SLPG die von dem Vorhaben betroffenen öffentlichen Stellen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 ROG und Personen des Privatrechts im Sinne von § 4 Abs. 1 ROG sowie anerkannten Naturschutzvereinigungen beteiligt und um fachliche Stellungnahme innerhalb des nach § 6 Abs. 4 SLPG vorgegebenen Zeitraums von zwei Monaten bis zum 26. Mai 2017 (Nachfrist auf Antrag des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz bis 09. Juni 2017) gebeten.

Das Zielabweichungsverfahren entspricht – vereinfacht dargestellt – seinem Charakter nach einer Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes, d.h. bei der Zielabweichung bleibt im Gegensatz zu einem Planänderungsverfahren die Festlegung des Raumordnungsziels bestehen. Es wird aber dem Vorhabenträger bzw. der für die Vorhabengenehmigung oder -zulassung zuständigen öffentlichen Stelle ermöglicht, für den konkreten (atypischen) Einzelfall von den betreffenden landesplanerischen Festlegungen des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, abzurücken. Gegenüber der Landeshauptstadt Saarbrücken als Antragstellerin und Trägerin der Bauleitplanung handelt es sich bei der Zielabweichung um einen Verwaltungsakt, der es ermöglicht, das beabsichtigte kommunale Bauleitplanverfahren durchzuführen und abzuschließen. Die landesplanerische Zielabweichungsentscheidung befreit die für die entsprechende Vorhabengenehmigung bzw. -zulassung zuständigen öffentlichen Stellen bzw. Behörden (hier: die höhere Verwal-

⁶ FIRU mbH, Kaiserlautern: Antragsdokument zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren (Stand 17. Februar 2017); Abb. 1/ S. 17 und Abb. 2/ S. 18.

tungsbehörde im Ministerium für Inneres, Bauen und Sport als Genehmigungsbehörde) von der Beachtungspflicht nach § 4 Abs. 1 ROG und von der Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB.

2.3. Eingegangene Stellungnahmen

An dem integrierten Zielabweichungs- und Raumordnungsverfahren wurden mit Schreiben der Landesplanungsbehörde vom 21. März 2017 (Az.: E/1 – 488-26/16 Gr) gemäß § 5 Abs. 1 SLPG bzw. § 15 Abs. 3 ROG i.V.m. § 6 Abs. 3 SLPG die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Stellen beteiligt. Den Verfahrensbeteiligten wurde Gelegenheit gegeben, sich zum 26. Mai 2017 zu äußern. Diesem Schreiben der Landesplanungsbehörde lagen folgende Antragsunterlagen der Antragstellerin Landeshauptstadt Saarbrücken bei:

- FIRU mbH, Kaiserlautern: Antragsdokument zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren (Stand 17. Februar 2017);
- Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen: Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Einrichtungshauses Möbel Martin in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand Oktober 2016);
- Dr. Wilhelm Stüttgen, Trier: Verkehrsgutachten zum Vorhaben Möbel Martin Einrichtungshaus in Saarbrücken (Stand Dezember 2016);
- FIRU GfI mbH, Kaiserslautern: Schalltechnische Untersuchung Raumordnungsverfahren / Zielabweichungsverfahren Bebauungsplan „Ostspange“ Stadt Saarbrücken (Stand 17. Januar 2017);
- Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH, Saarbrücken: Umwelttechnischer Bericht Nr. 1730G02 (Stand 04. Dezember 2015) und Nr. 1730G03 (Stand 02. Dezember 2015) sowie Umwelttechnischer Kurzbericht Nr. 1730G06 (Stand 16. Dezember 2016);
- Bierbaum.Aichele.Landschaftsarchitekten, Mainz: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren Vorhaben Möbel Martin / Bebauungsplan „Osthafen“ BBP Nr. 135.06.04 im Stadtteil St. Johann in Saarbrücken (Stand 16. Februar 2017);
- ÖKO-LOG Freilandforschung, Trippstadt: FFH-Screening nach § 34 BNatSchG / Artenschutz-Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG (Stand Dezember 2016).

Verfahrensbeteiligte	Stellungnahme
▪ Landkreis Merzig-Wadern	--
▪ Landkreis Neunkirchen	--
▪ Regionalverband Saarbrücken	A/H
▪ Landkreis Saarlouis	--
▪ Saarpfalz-Kreis	--
▪ Landkreis St. Wendel	--
▪ Gemeinde Beckingen	k. B.
▪ Stadt Bexbach	--
▪ Stadt Blieskastel	k. B.
▪ Gemeinde Bous	k. B.
▪ Stadt Dillingen	k. B.
▪ Gemeinde Ensdorf	k. B.
▪ Gemeinde Eppelborn	k. B.
▪ Gemeinde Freisen	--
▪ Stadt Friedrichsthal	--
▪ Gemeinde Gersheim	k. B.
▪ Gemeinde Großrosseln	k. B.
▪ Gemeinde Heusweiler	--

▪ Kreisstadt Homburg	--
▪ Gemeinde Illingen	--
▪ Gemeinde Kirkel	--
▪ Gemeinde Kleinblittersdorf	k. B.
▪ Stadt Lebach	k. B.
▪ Gemeinde Losheim	k. B.
▪ Gemeinde Mandelbachtal	k. B.
▪ Gemeinde Marpingen	--
▪ Gemeinde Merchweiler	k. B.
▪ Gemeinde Mettlach	k. B.
▪ Kreisstadt Merzig	--
▪ Gemeinde Nalbach	--
▪ Gemeinde Namborn	--
▪ Kreisstadt Neunkirchen	--
▪ Gemeinde Nohfelden	--
▪ Gemeinde Nonnweiler	--
▪ Gemeinde Oberthal	--
▪ Stadt Ottweiler	--
▪ Gemeinde Perl	--
▪ Stadt Püttlingen	--
▪ Gemeinde Quierschied	k. B.
▪ Gemeinde Rehlingen-Siersburg	--
▪ Gemeinde Riegelsberg	--
▪ Kreisstadt Saarlouis	k. B.
▪ Gemeinde Saarwellingen	k. B.
▪ Gemeinde Schiffweiler	k. B.
▪ Gemeinde Schmelz	--
▪ Gemeinde Spiesen-Elversberg	--
▪ Mittelstadt St. Ingbert	A/H
▪ Kreisstadt St. Wendel	--
▪ Stadt Sulzbach	--
▪ Gemeinde Schwalbach	k. B.
▪ Gemeinde Tholey	k. B.
▪ Gemeinde Überherrn	k. B.
▪ Mittelstadt Völklingen	k. B.
▪ Stadt Wadern	--
▪ Gemeinde Wadgassen	k. B.
▪ Gemeinde Wallerfangen	k. B.
▪ Gemeinde Weiskirchen	--
▪ BUND Saarland e.V.	A/H
▪ NABU Saarland e.V.	A/H
▪ Saarwald-Verein e.V.	k. B.
▪ Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	--
▪ Verband der Gartenbauvereine	--
▪ Industrie- und Handelskammer Saarland	A/H
▪ Handelsverband Saarland e. V.	A/H
▪ DB Immobilien GmbH	A/H
▪ Eisenbahnbundesamt	k. B.
▪ Saarbahn GmbH	--
▪ Wasser- und Schifffahrtsamt	--
▪ Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA)	A/H

▪ Landesbetrieb für Straßenbau	A/H
▪ Ministerium für Bildung und Kultur – Landesdenkmalamt	A/H
▪ Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (MUV) – Abteilung D und E	A/H
▪ Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr (MWAEV) – Abteilung D und E	A/H
▪ Ministerium für Inneres und Sport – Referat C6	A/H
▪ Landespolizeipräsidium LPP 124	A/H
▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) des Landes Rheinland-Pfalz – Obere Landesplanungsbehörde –	A/H
▪ Planungsgemeinschaft Westpfalz	--
▪ Stadt Zweibrücken	k. B.
▪ Préfecture de la Moselle (Lothringen)	--

Abkürzungen: A/H – Anregungen/Hinweise; k. B. – keine Bedenken; -- – keine Stellungnahme.

Von den beteiligten 81 Stellen haben 43 eine Stellungnahme abgegeben, von denen 15 Anregungen oder Hinweise vorgebracht haben. Die Anregungen oder Hinweise, die für das integrierte Zielabweichungs- und Raumordnungsverfahren eingegangen sind, haben im Wesentlichen Themen zum Gegenstand, die im Raumordnungsverfahren zu beurteilen sind und auf die im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens daher nicht näher einzugehen war. Lediglich der Regionalverband Saarbrücken und die Stadt St. Ingbert kritisierten grundsätzlich und pauschal den Umgang mit Abweichungen von der landesplanerischen Zielvorgabe Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) und weisen auf die potenziellen Gefahren einer Minimierung von Gewerbe- und Industrieflächen zugunsten von Einzelhandelsansiedlungen hin. Konkrete ZAV-gegenständliche Äußerungen wurden jedoch nicht vorgebracht.

III Begründung

Maßgeblich für die raumordnerische Prüfung und Entscheidung, ob bzw. inwieweit eine Abweichung von Zielen der Raumordnung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und ob der Landesentwicklungsplan (LEP) durch die konkret vorliegende Abweichungsabsicht in seinen Grundzügen berührt wird, war insbesondere die Frage, welche überörtlichen raumbedeutsamen Auswirkungen die mit der raumordnerischen Zielsetzung des Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen und des hierfür festgelegten Ausschlusses von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen (Ziffer 70 des LEP, Teilabschnitt „Umwelt“, sowie Ziffer 52 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“) konfligierende kommunale Bauleitplanung hat und ob das Planungsvorhaben in der vorgesehenen Konfiguration am Standort „Osthafen“ in der Landeshauptstadt Saarbrücken auch im Hinblick auf die einzelhandelsrelevanten Zielfestlegungen des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, raumverträglich realisiert werden kann.⁷ Die raumordnerische Prüfung und Entscheidung erfolgt i. d. R. hierbei insbesondere auch im Hinblick auf die Stellungnahmen der in ihren Aufgabenbereichen maßgeblich berührten öffentlichen Stellen und Institutionen (insbesondere aus dem Bereich Industrie/ Gewerbe und Handel sowie die kommunalen Gebietskörperschaften und die für raumbedeutsame Planung zuständige Stellen in den Nachbarregionen/ -staaten). Allerdings sind – wie in Kap. 2.3 bereits angesprochen – im Verfahren keinerlei substantielle Anregungen oder Hinweise vorgebracht worden, die die im Zuge des Bebauungsplanes „Osthafen“ geplanten Nutzungen innerhalb des im LEP, Teilabschnitt „Umwelt“, raumordnerisch festgelegten Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) konkret problematisieren.

⁷ siehe hierzu auch Kap. 2.1.

Der LEP, Teilabschnitt „Umwelt (Flächenvorsorge für Freiraumfunktionen, Industrie und Gewerbe)“ legt für den landesplanerisch definierten Betrachtungsraum „VG Saarbrücken/Kleinblittersdorf“ Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) in einer Größenordnung von ca. 494,2 ha fest, davon ca. 479,5 ha in der Landeshauptstadt Saarbrücken selbst. Aktuell werden im landesweiten Gewerbeflächeninformationssystem (GEWISS; Stand Januar 2017)⁸ hiervon ca. 54,8 ha im Stadtgebiet als verfügbare bzw. belegbare gewerblich-industrielle Bauflächen dargestellt. Für den betreffenden Bezirk Saarbrücken-Mitte 1 (GEWISS-Klassifikation) wird eine Flächenkulisse von insgesamt 8,2 ha an verfügbarem gewerblichem Bauflächenpotenzial aufgelistet.

Mit dem innerhalb des Vorhabenbereiches bauleitplanerisch vorgesehenen Möbeleinrichtungshaus sowie der beabsichtigten Entwicklung eines gemischten Stadtquartiers entlang der Saar werden ca. 8,0 ha Fläche in Anspruch genommen, die bislang überwiegend durch den Großmarkt sowie ehemals industriell genutzte bauliche Anlagen dominiert werden. Teile dieser Flächen innerhalb des Teilbereichs „Kreativzentrum“ (südlich der Straße „An der Römerbrücke“) unterliegen derzeit faktisch keiner aktiven Nutzung und sind somit als gewerblich-industrielle Brachflächen anzusehen. Der Vornutzung entsprechend wurden diese Flächen im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“, mit der landesplanerischen Vorrangzielsetzung Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) belegt.

Die im Rahmen der Zielabweichung zu betrachtende Flächeninanspruchnahme von ca. 8,0 ha entspricht ca. 1,6 % (von 494,2 ha) des landesplanerisch definierten Betrachtungsraums „VG Saarbrücken/Kleinblittersdorf“ bzw. rund 1,7 % (von 479,5 ha) der im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Saarbrücken landesplanerisch festgelegten Vorranggebietskulisse für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG).⁹ Bezogen auf die nach GEWISS im Stadtgebiet freien bzw. besetzbaren Flächenpotenziale von insgesamt 54,8 ha ist die Flächeninanspruchnahme mit lediglich ca. 0,6 % zu beziffern, da GEWISS im Vorhabenbereich lediglich ein freies bzw. besetzbares Flächenpotenzial von 0,3 ha ausweist und somit nach Vorhabenrealisierung noch 54,5 ha an besetzbaren gewerblich-industriellen Bauflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken verbleiben.¹⁰ Dies bedeutet, dass durch eine Vorhabenrealisierung rein rechnerisch lediglich maximal 1,7 % der landesplanerisch gesicherten Vorrangflächen für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen bzw. lediglich ein Flächenpotenzial von 0,6 % aller freien und besetzbaren gewerblich-industriellen Bauflächen – also auch solcher, die landesplanerisch nicht als VG festgelegt sind – im Stadtgebiet von Saarbrücken wegfallen würden. Im Umkehrschluss verbleiben nach Vorhabenrealisierung damit ca. 471,5 ha an landesplanerisch festgelegten Vorranggebieten für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (belegte und freie VG) bzw. 54,5 ha an nach GEWISS besetzbaren gewerblich-industriellen Bauflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken.

Zwar wird durch die Vorhabenplanung das im Bereich Osthafen landesplanerisch festgelegte Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) zielwidrig „zweckentfremdet“ und das für eine gewerblich-industrielle Nutzung vorgesehene Flächenpotenzial dadurch verringert, jedoch führt die geplante Neustrukturierung des Standortbereiches entsprechend der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken¹¹ sowie der darauf aufbauenden Bauleitplanung „Osthafen“ mit den beiden Nutzungsbausteinen „Einrichtungshaus“ und „Kreativzentrum“ aus übergeordneter Sicht und faktisch nicht zu einem nennenswerten Verlust des freien bzw. besetzbaren VG-Flächenpotenzials, zumal der VG-Bereich westlich der Straße „Zur Ostspange“ unverändert erhalten bleibt. Im Übrigen handelte sich bei den in Rede stehenden Bereichen um in we-

⁸ Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Saar mbH (gwSaar), Saarbrücken: Gewerbeflächeninformationssystem (GEWISS; Stand Januar 2017); zu finden unter: <https://www.gewiss-saarland.de/flaechensuche/>

⁹ zur Flächenbilanzierung siehe Ziffer 77 des LEP, Teilabschnitt „Umwelt“.

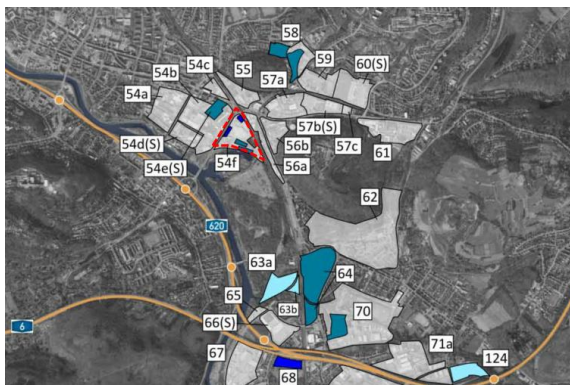
¹⁰ siehe Gewerbeflächeninformationssystem (GEWISS; Stand Januar 2017).

¹¹ Junker + Kruse, Dortmund: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken, (Kurzfassung, Stand Mai 2015); Kap. 3.

sentlichen Teilen unter- bzw. nichtgenutzte gewerblich-industrielle Brachflächen, deren Wiedernutzung ohne den durch die Bauleitplanung konkret beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsimpuls unrealistisch ist. Daher ist es aus raumordnerischer Sicht plausibel und nachvollziehbar, dass die für gewerblich-industrielle Zwecke faktisch nicht mehr zur Verfügung stehenden Flächen vor dem Hintergrund der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargelegten Entwicklungszielsetzungen sowie der vorhandenen endogenen Potenziale (kultureller Kristallisationspunkt „Kreativszene“ im Bereich der Silos) von der LHS als Trägerin der Bauleitplanung entsprechend städtebaulich weiterentwickelt wird.

Im Masterplan Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung 2030, der die strategische Ausrichtung und Positionierung der Landeshauptstadt Saarbrücken als grenzüberschreitenden Wirtschaftsstandort festlegt, werden Teilflächen des Vorhabenbereiches Osthafen (Flächen „54f“) mit der Standorttypologie Typ 2 („Standort mit nicht störendem Gewerbe und Gewerbe-parks“) eingestuft und mit den Vermarktungsprioritäten 1A („Kurzfristige Vermarktung bis 2020“) bzw. 1B („Kurzfristige Anentwicklung/ mittelfristige Vermarktung 2021-2025“) klassifiziert.¹² Insgesamt definiert der Masterplan einen mittelfristigen Bedarf von 57 ha an Gewerbe- und Industrieflächen für den Zeitraum 2021-2025, der durch eine zeitnahe Entwicklung der Flächen aus der Prioritätsstufe 1A und 1B gedeckt werden kann. Gleichzeitig hat der Masterplan das Ziel, bestehende Gewerbegebiete zu optimieren und ggf. umzustrukturieren sowie interkommunale Gewerbegebiete zu prüfen und an möglichst restriktionsfreien Standorten umzusetzen. Zur Vermeidung von Flächenknappheiten sollen erforderliche Flächen durch die Wiedernutzung brachfallender Betriebsflächen strategisch genutzt werden.

Vor diesem Hintergrund und im städtebaulichen Kontext der beabsichtigten Gesamtentwicklung am Standort Osthafen kann die seitens der LHS verfolgte Flächenrevitalisierung raumordnerisch nachvollzogen werden, da hierdurch einerseits die städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungszielsetzungen für die Nachnutzung bzw. Revitalisierung des Areals umgesetzt und das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der LHS gutachterlich festgestellte Versorgungsdefizit in der Sortimentgruppe Möbel ausgeglichen sowie die Weiterentwicklung eines faktisch bestehenden Kreativzentrums als städtisches Quartier am Saarufer realisiert werden kann. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Zielsetzungen des Be-



bauungsplan-Entwurfes „Osthafen“ die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Restriktionen im Vorhabenbereich (Denkmal Römerkastell) integriert und unverändert bestehen lässt, so dass eine gewerbliche Nutzung dieser im Masterplan ausgewiesenen Teilflächen vor diesem Hintergrund ohnehin nur bedingt möglich wäre.

Abbildung 4: Einstufung des Vorhabenbereiches im Masterplan Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung (Quelle: Masterplan Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung 2030 der Landeshauptstadt Saarbrücken).

Quantitativ betrachtet werden nach den Analysedaten des Masterplans durch die vorgesehene Nutzungen entsprechend des Bebauungsplan-Entwurfes „Osthafen“ Flächen in einer Größenordnung von insgesamt 1,3 ha (Fläche 54f Teil 1 und 2) einer primär gewerblichen Nutzung entzogen. Gegenüber dem im Masterplan ermittelten kurz- bis mittelfristigen Bedarf in einer Flächengröße von 86 ha stellt die Inanspruchnahme des ca. 1,3 ha umfassenden Flächenpotenzials damit einen „Flächenverlust“ von 1,5 % dar.

¹² Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung mbH (GIU), Saarbrücken: Masterplan Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung 2030 der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand Oktober 2014).

Damit wird deutlich, dass im Zusammenhang mit den verbleibenden Reserveflächen sowohl hinsichtlich der landesplanerisch festgelegten VG-Flächenkulisse als auch hinsichtlich der Masterplanflächen sowie insbesondere auch vor dem Hintergrund der v.g. besonderen städtebaulichen Situation vor Ort daher davon ausgegangen werden kann, dass aus der im Bereich „Osthafen“ vorgesehenen Flächeninanspruchnahme für eine großflächige Einzelhandelsnutzung sowie für die verschiedenen Nutzungsbausteine im Bereich des sog. „Kreativzentrums“ weder quantitative noch qualitative Einschränkungen für die mit den Vorranggebieten für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen verfolgten Zielsetzungen im landesplanerisch definierten Betrachtungsraum „VG Saarbrücken/ Kleinblittersdorf“ resultieren. Der LHS Saarbrücken selbst stehen nach der Realisierung des Bebauungsplan-Entwurfes „Osthafen“ (BBP Nr. 135.06.04) zukünftig noch in ausreichendem Maße nach GEWISS und Masterplan klassifizierte, kurz-, mittel- und langfristig verfügbare Gewerbeflächen für mögliche Gewerbe- und Industrieansiedlungen zur Verfügung.

Die mit der vorgesehenen Realisierung des Bebauungsplan-Entwurfes „Osthafen“ verbundene Herausnahme des betreffenden Vorhabenbereiches aus der landesplanerischen Vorranggebietskulisse führt daher nach raumordnerischer Beurteilung zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die übergeordnete landesplanerische Flächenkonzeption der Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen insgesamt. Auch sind vorliegende keine Gründe ersichtlich, die aus der beantragten Zielabweichung resultierende raumordnerisch relevante Auswirkungen auf die Grundzüge des LEP, Teilabschnitte „Umwelt“ und „Siedlung“, vermuten lassen. Insbesondere auch aufgrund des verbleibenden landesplanerischen und kommunalen Flächenpotenzials, das perspektivisch mindestens mittelfristig ausreichende Flächenreserven für die Schaffung von Dienstleistungs- und Produktionsstätten und den damit verbundenen Arbeitsplätzen aufweist und im Hinblick auf die städtebauliche Bedeutung des Areals für die seitens der LHS beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungszielsetzung erscheint aus raumordnerischer Sicht daher ein Abweichen von der VG-Zielsetzung im betreffenden Bereich vertretbar.

In seiner Stellungnahme vom 26. Mai 2017 (ohne Az.) kommt der *Regionalverband Saarbrücken* mit Hinweis auf das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie den Masterplan Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung 2030 der Landeshauptstadt Saarbrücken sowie auch die Untersuchungsergebnisse zur Gewerbeflächensituation im Regionalverband zu dem Schluss, dass die untersuchten alternativen Standorte und ihre Bewertung vollständig und nachvollziehbar seien, was die Möglichkeit einer Ansiedlung eines großen Möbelmarktes angehe, so dass der städtebaulichen Begründung für den Standort auch gefolgt und der Zielabweichung auch zugestimmt werden könne. Der Regionalverband weist jedoch darauf hin, dass die Belange der gewerblichen Wirtschaft bei zukünftigen Standortentscheidungen in der Landeshauptstadt selbst wie auch im Regionalverband Saarbrücken umso mehr berücksichtigt werden sollten, da mit dem teilweisen Wegfall des verfahrensgenständlichen Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen entsprechende Flächenpotenziale geschmälert würden.

Die Landesplanung nimmt diesen Hinweis zur Kenntnis, verweist in diesem Zusammenhang aber auf die Planungshoheit der Landeshauptstadt Saarbrücken bzw. des Regionalverbandes Saarbrücken, die solche Standortentscheidung in eigener Zuständigkeit entscheiden können. Sofern landesplanerische Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen und damit überörtlich bzw. landesweit bedeutsame Gewerbeflächenpotenziale von einer „zweckfremden“ Vorhabenplanung betroffen sind, ist auf die notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Zielabweichungsverfahren – und hier insbesondere die atypische Fallkonstellation eines Vorhabens – und die damit verbundenen einschränkenden Planungsrestriktionen zu verweisen. Somit ist sichergestellt, dass auch bei künftigen Standortentscheidungen den Belange der gewerblichen Wirtschaft ausreichend Rechnung getragen werden kann.

Vor dem Hintergrund der vorliegenden Zielabweichung kritisiert die Stadt St. Ingbert in ihrer Stellungnahme vom 18. Mai 2017 (Az. Ge/La) die fortschreitende Umnutzung von Gewerbe- und Industrieflächen zu Einzelhandelsflächen als äußerst negative Entwicklung, die durch eine übergeordnete Landesentwicklung geregelt werden sollte. Wenn die Landesplanung jedoch wie im vorliegenden Fall großflächig von ihren Zielvorgaben abweiche, werde für die Stadt St. Ingbert auch für eigene Vorhaben die Bedeutung der landesplanerischen Zielvorgaben erheblich in Frage gestellt.

Die (pauschale) Kritik der Stadt St. Ingbert ist zwar verständlich, doch ist in diesem Zusammenhang ebenfalls auf die Planungshoheit der Stadt selbst zu verweisen, die Art und Umfang bauleitplanerischer Nutzungsänderungen in eigener Zuständigkeit entscheiden kann. Sofern landesplanerische Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen und damit überörtlich bzw. landesweit bedeutsame Gewerbeflächenpotenziale von einer „zweckfremden“ Vorhabenplanung betroffen sind, ist auch hier auf die notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Zielabweichungsverfahren - insbesondere die nachzuweisende atypische Fallkonstellation eines Vorhabens - und die damit verbundenen deutlichen Restriktionen für eine Umnutzung von Gewerbe- und Industrieflächen zu Einzelhandelsflächen zu verweisen.

IV Ergebnis der raumordnerische Gesamtabwägung

Im Ergebnis der raumordnerischen Gesamtabwägung vorgenannter Belange wird von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass eine Abweichung von der im Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt „Umwelt“ (Ziffer 70) und Teilabschnitt „Siedlung“ (Ziffer 52) festgelegten raumordnerischen Zielsetzungen im betreffenden Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen für den Geltungsbereich und die beabsichtigten Nutzungen des Bebauungsplan-Entwurfes „Osthafen“ (BBP Nr. 135.06.04) der Landeshauptstadt Saarbrücken im konkret vorliegenden atypischen Einzelfall unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge des LEP, Teilabschnitte „Umwelt“ und „Siedlung“, dadurch nicht berührt werden. Der von der Landeshauptstadt Saarbrücken beantragten Zielabweichung wird daher zugestimmt.

V Hinweise

Mit der Feststellung, dass der Abweichung von den landesplanerischen Zielsetzungen für das betroffene Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (Ziffer 70 des LEP, Teilabschnitt „Umwelt“ sowie Ziffer 52 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Entwurfes „Osthafen“ (BBP Nr. 135.06.04; Verfahrensstand § 4 Abs. 1 BauGB; April 2017) in der Landeshauptstadt Saarbrücken stattgegeben wurde, wird erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnissen oder Bewilligungen nach anderen Rechtsvorschriften nicht vorgegriffen. Insbesondere kann aus dem vorliegenden raumordnerischen Entscheid kein Anspruch auf eine nach anderen Rechtsvorschriften erforderliche Genehmigung, Erlaubnis oder Bewilligung hergeleitet werden.

Die Durchführung des Zielabweichungsverfahrens ist gemäß Gebührenstelle Nr. 599 des Allgemeinen Gebührenverzeichnisses kostenpflichtig. Sofern in der entsprechenden Satzung der Landeshauptstadt Saarbrücken über die Erhebung von Verwaltungsgebühren keine gegenseitige Verwaltungsgebührenbefreiung gegenüber dem Saarland festgeschrieben ist, geht der Gebührenbescheid der Antragstellerin gesondert zu.

Die Verfahrensbeteiligten erhalten einen Abdruck dieses Zielabweichungsentscheides.

VI Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich Klage bei dem Verwaltungsgericht des Saarlandes, Kaiser-Wilhelm-Straße 15, 66740 Saarlouis erhoben werden. Die Klage ist gegen das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Franz-Josef-Röder-Straße 21, 66119 Saarbrücken zu richten.

Die Klage muss den Kläger, den Beklagten und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen. Sie soll einen bestimmten Antrag enthalten. Der Klage soll zudem der angefochtene Bescheid beigelegt und die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben werden.

Die Erhebung der Klage kann schriftlich, zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle des Gerichts oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung für den elektronischen Rechtsverkehr mit Gerichten und Staatsanwaltschaften im Saarland vom 12. Dezember 2006 (Amtsbl. S 2237), geändert durch die Verordnung vom 22. September 2015 (Amtsbl. I S. 686), erfolgen.

Soweit die Klageerhebung schriftlich oder zur Niederschrift erfolgt, sollen der Klage so viele Abschriften der Klage einschließlich Anlagen beigelegt werden, dass alle übrigen Beteiligten eine Ausfertigung erhalten können.

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Grob', written in a cursive style.

Grob

B. RAUMORDNUNGSVERFAHREN

I Ergebnis der raumordnerischen Beurteilung

Das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport als Landesplanungsbehörde stellt im Rahmen des von der Landeshauptstadt Saarbrücken, Rathausplatz 1, 66111 Saarbrücken, mit Schreiben vom 15. Februar 2017 (ohne Az.) beantragten Raumordnungsverfahrens fest, dass die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans „Osthafen“ (BBP 135.06.04) vorgesehene Verlagerung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens „Einrichtungshaus Möbel Martin“ unter Berücksichtigung der in Kapitel 5 dieser raumordnerischen Beurteilung getroffenen Bestimmungen gemäß § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), i. V. m. § 6 Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsbl. I S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790), mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung sowie mit den raumordnerisch relevanten Umweltbelangen in Einklang gebracht werden kann. Die in Kapitel 5 getroffenen Maßgaben und Hinweise sind in den nachfolgenden Bauleitplan- bzw. Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und durch entsprechende Festlegungen, Auflagen oder Bedingungen weiter zu konkretisieren.

II Sachverhalt

2.1 Vorhabenstandort, Vorhabenbeschreibung und Standortalternativen

Die Fa. Möbel Martin GmbH & Co. KG plant das am Standort Eschbergerweg/ Mainzer Straße im Stadtteil St. Johann der Landeshauptstadt Saarbrücken gelegene Möbeleinrichtungshaus in den Bereich Zur Ostspange/ An der Römerbrücke (ebenfalls Stadtteil St. Johann) zu verlegen und von derzeit ca. 5.000 qm auf 30.000 qm Verkaufsfläche zu vergrößern. Der Sortimentschwerpunkt des antraggegenständlichen Möbeleinrichtungshauses soll wie bisher auch auf dem nicht-zentrenrelevanten Möbelkernsortiment liegen. Konkret sollen 85% (25.500 qm) der Verkaufsfläche durch das Möbelkernsortiment bzw. nicht-zentrenrelevante Randsortimente sowie 15 % (4.500 qm Verkaufsfläche) durch zentrenrelevante Randsortimente (Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas, Porzellan, Keramik sowie kunstgewerbliche Artikel) belegt werden.¹³

Gleichzeitig sollen die südlich und östlich an den geplanten Standort des Einrichtungshauses angrenzende Flächen im Bereich des Osthafens städtebaulich umstrukturiert und für verschiedene Nutzungen weiterentwickelt werden. Für diese Bereiche sind der Erhalt der vorhandenen Nutzungen sowie eine Stärkung der dortigen sog. „Kreativwirtschaft“ vorgesehen. Nach den Planungsvorstellungen der Landeshauptstadt Saarbrücken sollen neben den bestehenden gewerblichen Nutzungen, Ateliers, Gastronomie und Vergnügungsstätten (Diskothek und Veranstaltungsräume) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Nutzungen, die im Zusammenhang mit einem Freizeit- und Kreativzentrum stehen können (Büros, Coworking Space, Ateliers, Hotel, Gastronomie, Dienstleistungen, untergeordnete Wohnnutzungen, eine Veranstaltungshalle, Freizeitnutzungen sowie ggf. kleinteilige Einzelhandelsnutzungen, die in der Summe die Großflächigkeitsschwelle nicht überschreiten), geschaffen werden. Die vorhandenen baulichen Anlagen sollen hierbei soweit möglich und sinnvoll erhalten werden.¹⁴ Dieser als „Kreativzentrum“ bezeichnete Bereich war jedoch nicht Gegenstand des Raumordnungsverfahrens (siehe Abb. unten).

¹³ FIRU mbH, Kaiserlautern: Antragsdokument zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren (Stand 17. Februar 2017); Kap. II.1.

¹⁴ Ausführliche Vorhabenbeschreibung siehe FIRU mbH, Kaiserlautern: Antragsdokument zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren (Stand 17. Februar 2017); Kap. I.1 und II.1.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des Möbeleinrichtungshauses sowie die vorgesehene städtebaulich Umstrukturierung des Bereichs am Osthafen hatte der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken am 05. Oktober 2016 den Beschluss zur entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes „Osthafen“ (BBP Nr. 135.06.04) gefasst. Zudem ist es erforderlich den Flächennutzungsplan des Regionalverbands für das entsprechende Plangebiet zu ändern. Die Flächen des Möbeleinrichtungshauses sollen nach der Teiländerung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche, der städtische Bereich des heterogenen Quartiers (Freizeit- und Kreativzentrum) als gemischte Baufläche dargestellt werden. Die Fläche des Römerkastells soll in eine Grünfläche geändert werden. Die Straßenverkehrsflächen bleiben unverändert bestehen.

Die von der Bauleitplanung erfasste Fläche umfasst in einer Größenordnung von ca. 8 ha in etwa das Flächendreieck des Großmarktareals und des Römerkastells, das durch folgende Verkehrsinfrastrukturen begrenzt wird (siehe auch Abbildung 5):

- Von Norden bis Westen durch den Verlauf der „Ostspange“;
- im Südwesten durch den Verkehrsknoten der „Ostspange“ und der Straße „An der Römerbrücke“;
- im Süden durch den stadtbildprägenden Osthafen, die bestehende Bahntrasse und weiteren Grünflächen sowie
- im Osten durch den Trassenverlauf der Schienenverbindung zwischen Saarbrücken und Sarreguemines.

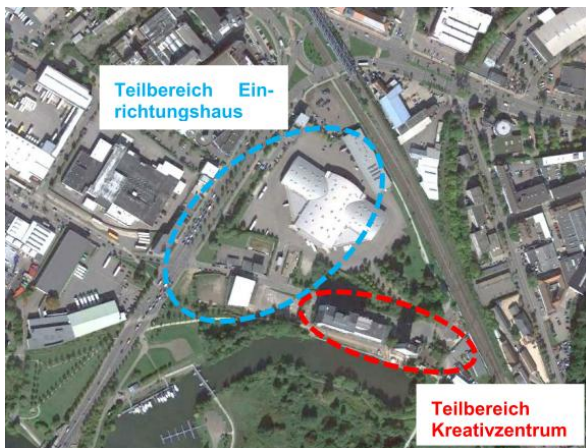


Abbildung 5: Grobgliederung des Vorhabenbereiches (Quelle: Antragsdokument der FIRU mbH (Stand 17. Februar 2017), S. 20).



Abbildung 6: Vorhabenbereich / Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs „Osthafen“ (Quelle: Antragsdokument der FIRU mbH (Stand 17. Februar 2017), S. 17).

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 135.06.00 „Gewerbegebiet Ostspange“ setzt für den Bereich des Großmarktareals derzeit ein Gewerbegebiet (GE) sowie im Bereich des Einzeldenkmals ein Sondergebiet „Denkmal Römerkastell“ sowie Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen fest. Im westlichen Bereich nördlich der Straße „An der Römerbrücke“ ist zudem eine Baufläche gekennzeichnet, „deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Das geplante Kreativzentrum erstreckt sich über Gewerbegebietsflächen und Flächen für Bahnanlagen sowie teilweise auf Straßenverkehrsflächen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken sind die betreffenden Flächen überwiegend als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Der Bereich des Römerkastells wird als Sonderbaufläche „Denkmal“ dargestellt. Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung die Straßenverkehrsflächen der

Straße „Zur Ostspange“ sowie im Süden eine Teilfläche eines Überschwemmungsgebietes („vorläufige Ausweisung, Ausweisung geplant“). In der Umgebung des Plangebiets finden sich neben den bereits angesprochenen Verkehrsinfrastruktureinrichtungen unterschiedliche gewerbliche Flächen sowie Grünflächen.

Das Umfeld des Vorhabenstandortes ist westlich der Straße „Ostspange“ bis hin zum Heizkraftwerk Römerbrücke durch unterschiedliche gewerbliche Gebäude und Anlagen geprägt. In unmittelbarer südlicher Nachbarschaft befindet sich die Saar mit weiteren Uferflächen. Dahinter erstreckt sich das FFH-Gebiet Nr. 6708-308 „St. Arnualer Wiesen“ und das gleichnamige Naturschutzgebiet (NSG-N-6708-308). Im Osten befindet sich der Trassenverlauf der Schienenverbindung zwischen Saarbrücken und Sarreguemines.

Der Vorhabenstandort selbst (siehe Abbildung 6) wird durch unterschiedliche Nutzungsstrukturen geprägt. Die bislang dominierende Nutzung ist der Großmarkt. Des Weiteren existiert entlang der Ostspange eine weitere untergeordnete Gastronomienutzung (Burger King), die erhalten bleiben soll. Im Südwesten umfasst der Vorhabensbereich die denkmalgeschützte Anlage des Römerkastells, die ebenfalls bestehen bleiben soll. Im Süden schließen ehemals industriell genutzte bauliche Anlagen (u.a. Silo) an, die derzeit durch heterogene Freizeit- und Kreativnutzungen belegt sind (Kunst, Kultur sowie Veranstaltungseinrichtungen und Gastronomie).

Antraggegenstand des vorliegenden Raumordnungsverfahrens war das großflächige Einzelhandelsvorhaben zur Errichtung des Möbeleinrichtungshauses mit ca. 30.000 qm Verkaufsfläche. Antragssteller ist die Landeshauptstadt Saarbrücken. Vorhabenträgerin ist die MeGeCon Immobilienentwicklungs-GmbH & Co. KG, Nalbach, in Vertretung für das Einzelhandelsunternehmen Möbel Martin GmbH & Co. KG, Saarbrücken, das wiederum mehrheitlich Grundstückseigentümer ist.

Der Bedarf und das Entwicklungspotenzial für ein solches großflächiges Einrichtungshaus im Stadtgebiet wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken entsprechend gutachterlich festgestellt.¹⁵ Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und der sich hieraus ableitenden städtebauliche Entwicklungszielsetzung soll die beabsichtigte Verlagerung und Vergrößerung des Möbeleinrichtungshauses mit einem überörtlichen Einzugsbereich dazu dienen, die oberzentrale Funktion der Landeshauptstadt Saarbrücken in dieser Warengruppe zu stärken sowie in seiner Funktion als Frequenzbringer – insbesondere in den für Einrichtungshäuser typischen Randsortimenten wie Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik und Heimtextilien – auch zusätzliche Kaufkraft ins Oberzentrum zu lenken. Eine solche Einrichtung in der hierfür notwendigen Größenordnung fehlt derzeit im Oberzentrum Saarbrücken. Neben der Errichtung eines Einrichtungshauses mit rund 30.000 qm Verkaufsfläche sind ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote vorgesehen. Aufgrund des ausgedehnten Einzugsbereiches sind eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen sowie eine Optimierung des Verkehrsanschlusses (Ausbau des Kreuzungsbereiches „Zur Ostspange“/ „An der Römerbrücke“) erforderlich. Die Investitionssumme des Vorhabens umfasst ca. 50 Mio. €.

Bei dem beurteilten Möbeleinrichtungshaus im Bereich „Osthafen“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 30.000 qm handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben, das bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität über alle Sortimente von 2.214 € pro qm Verkaufsfläche einen Umsatz von etwa 66,4 Mio. € generieren soll. Das Einrichtungshaus ist als sog. „Vollsortimenter“ konzipiert und soll ein vollständiges Angebot mit umfassender Sortimentbreite und -tiefe bieten. Der Sortimentschwerpunkt des Einzelhan-

¹⁵ Junker + Kruse, Dortmund: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken, (Stand Oktober 2015); Kap. 3.

delsvorhabens entfällt mit 25.500 qm bzw. rd. 85 % auf die Möbelkernsortimente, die gemäß Saarbrücker Liste¹⁶ als nicht-zentrenrelevant einzustufen sind. Das Einrichtungshaus soll neben dem Möbelkernsortiment weitere v. a. einrichtungsbezogene Sortimente führen. Auf diese zentrenrelevanten Randsortimente entfallen nach dem vorgelegten Sortimentkonzept insgesamt max. 4.500 qm Verkaufsfläche, was 15 % der projektierten Gesamtverkaufsfläche entspricht (siehe nachfolgende Abbildung):

Sortimente	Einstufung nach Sortimentsliste der Landeshauptstadt Saarbrücken vom Mai 2015	geplante Verkaufsfläche in qm	Flächenanteile in %
Kernsortiment und nicht-zentrenrelevante Randsortimente			
Möbel, Küchenmöbel, Büro-, Gartenmöbel, Bettwaren, Matratzen	nicht-zentrenrelevant	22.800	76,0%
Teppiche	nicht-zentrenrelevant	1.000	3,3%
Lampen und Leuchten	nicht-zentrenrelevant	1.200	4,0%
Kinderwagen und Auto-Kindersitze	nicht-zentrenrelevant	500	1,7%
Summe nicht-zentrenrelevante Sortimente		25.500	85,0%
zentrumrelevantes Randsortiment			
Haushaltswaren (inkl. Geschenkartikel), einschl. wechselnde Sortimente (200qm)	zentrumrelevant	1.500	5,0%
Glas, Porzellan, Keramik	zentrumrelevant	700	2,3%
Haus- und Heimtextilien	zentrumrelevant	1.600	5,3%
Kunstgewerbe, Bilder (inkl. Geschenkartikel)	zentrumrelevant	700	2,3%
Summe zentrumrelevante Randsortimente		4.500	15,0%
Einrichtungshaus insgesamt		30.000	100,0%

Abbildung 7: Sortimentsgrößenstruktur des Vorhabens (Quelle: Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (Stand Oktober 2016), S.14)

Die Erschließung des geplanten Möbeleinrichtungshauses soll über den Verkehrsknoten „Zur Ostspange/ An der Römerbrücke“ erfolgen, wodurch sowohl die nördlich als auch die südlich von der Straße „An der Römerbrücke“ liegenden Flächen an das örtliche wie überörtliche Verkehrsnetz (A620 sowie B51) angebunden werden können. Die Parkplatzflächen verteilen sich von Nord nach Süd auf den gesamten Vorhabenbereich und sind intern miteinander verknüpft. Die erforderlichen Stellplätze sollen vollständig innerhalb des Plangebietes untergebracht werden. Zur optimalen Anbindung für Fuß- und Radverkehr werden neben den PKW-/ LKW-Zufahrten entsprechende Einrichtungen für Fußgänger und Radfahrer realisiert. Gleichzeitig soll eine nachfrageorientierte Anbindung an den ÖPNV entwickelt werden.



Abbildung 8: Konzeption des Möbeleinrichtungshauses (Quelle: Antragsdokument der FIRU mbH (Stand 17. Februar 2017), S. 18)

¹⁶ ebenda.

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung müssen Infrastruktureinrichtungen im erforderlichen Umfang neu hergestellt bzw. ausgebaut werden. Die notwendigen baulichen Anlagen werden an das vorhandene Leitungssystem angeschlossen. Technische oder sonstige Probleme bei der zukünftigen Ver- und Entsorgung des Gebietes sind nicht zu erwarten. Verkehrs- und Erschließungskonzept sowie und Stellplatzanordnung/-gestaltung werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Osthafen“ weiter konkretisiert und präzisiert.

Der perspektivische **Vorhabeneinzugsbereich** umfasst in einem nach drei Zonen differenzierten Einzugsbereich das gesamte Saarland sowie die unmittelbar grenznahen Bereich der rheinland-pfälzischen Teilregion Westpfalz (Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz) sowie der französischen Teilregion Lothringen (Region Grand Est). Die Zonierung des Einzugsbereiches orientiert sich einerseits an Distanzschwellen, andererseits auch an der Wirkung von Wettbewerbsstandorten. So beeinflussen bspw. die Standorte desselben Betreibers in Ens Dorf und Zweibrücken die Abgrenzung der Zone 2 im Westen und Osten.

Einzugsbereichszone 1 umfasst das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Saarbrücken (Ober-/Mittelzentrum) sowie die angrenzenden französischen Gemeinden (vergleichbar Grundzentren) Alsting, Grosbliederstroff und Spicheren. Zone 2 erstreckt sich über die Grundzentren im mittelfentralen Verflechtungsbereich der LHS Saarbrücken Friedrichsthal, Heusweiler, Kleinblittersdorf, Quierschied, Riegelsberg, Sulzbach und Mandelbachtal, die Mittelzentren Neunkirchen, St. Ingbert und Völklingen sowie die Grundzentren Eppelborn, Gersheim, Großrosseln, Illingen, Kirkel, Merchweiler, Püttlingen, Schiffweiler und Spiesen-Elversberg. Auf französischer Seite liegen die Städte Forbach und Sarreguemines (vergleichbar Mittelzentren) sowie teilweise deren Arrondissements Forbach-Boulay-Moselle und Sarreguemines innerhalb der Einzugsbereichszone 2. Zone 3 stellt das Ergänzungsgebiet des Einzugsbereiches dar, aus dem die Kunden zwar regelmäßig, aber seltener den Vorhabenstandort aufsuchen. Hierunter fallen alle übrigen saarländischen Mittel- und Grundzentren und das rheinland-pfälzische Mittelzentrum Zweibrücken, die grenznahen Gemeinden der Landkreise Kusel und Südwestpfalz sowie weitere Teile der Arrondissements Forbach-Boulay-Moselle, Sarreguemines und Saverne.¹⁷

Die durchgeführte **Standortalternativenprüfung** war zu dem Ergebnis gekommen, dass bezogen auf die städtebaulichen, verkehrlichen und betriebswirtschaftlichen Anforderungen eines großflächigen Möbeleinrichtungshauses hinsichtlich der Lagegunst (zentrale Lage innerhalb der Kernstadt, gute Erreichbarkeit/ Anbindung für PKW (Autobahnanschluss) sowie für ÖPNV (Saarbahn/ Bus)) und der erforderlichen Flächengröße neben dem favorisierten Standort im Bereich Zur Ostspange/ An der Römerbrücke keine geeigneten, kurz- bis mittelfristig verfügbaren Alternativstandorte für eine solche großflächige Einzelhandelseinrichtung in Saarbrücken existieren, die der Zielsetzung zur Ansiedlung eines Möbeleinrichtungshauses mit einem überörtlichen Einzugsbereich genügen. Nach gutachterlicher Bewertung, die aus raumordnerischer Sicht geteilt wird, erfüllt einzig der vorhabengegenständliche Standort am Osthafen alle der Prüfung zu Grunde liegenden Anforderungen für die Ansiedlung eines Möbeleinrichtungshauses mit überörtlichem Einzugsbereich. Detaillierte Angaben zu den Prüfkriterien sowie die Flächenbewertungen sind dem Antragsdokument der FIRU mbH zu entnehmen.¹⁸ Insgesamt wurden für die geplante Ansiedlung des Möbeleinrichtungshauses folgende zehn Alternativflächen im Stadtgebiet Saarbrücken innerhalb und außerhalb von landesplanerisch festgelegten Vorranggebieten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen (VG) hinsichtlich ihrer Eignung insbesondere nach städtebaulichen, verkehrlichen und betriebswirtschaftlichen Kriterien untersucht:¹⁹

¹⁷ siehe Kap. 3.1.3 sowie Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen: Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Einrichtungshauses Möbel Martin in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand Oktober 2016); Kap. C.3 und Anhang G1.

¹⁸ FIRU mbH, Kaiserlautern: Antragsdokument zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren (Stand 17. Februar 2017); Kap. II.3.

¹⁹ ebenda Kap. II.3 sowie Teil A (Zielabweichungsentscheid), Kap. 2.1.

- Ehemaliges Messe-Gelände am Schanzenberg in Alt-Saarbrücken
- Erweiterung am Standort Möbel Martin im Eschberger Weg in St. Johann
- Metro Properties in der Mainzer Straße in St. Johann
- Metro/Real in der Camphauser Straße in Dudweiler
- Saarterrassen in Burbach
- Gewerbegebiet Wiesenstraße in Malstatt
- „Brebacher Ohr“ in Brebach-Fechingen/Güdingen
- Ehemaliges Peugeot-Gelände an der Großblittersdorfer Straße in Güdingen
- Ehemaliges Ausbesserungswerk (AW-Gelände) in Burbach
- Entwicklungsfläche nördlich des Flughafens in Ensheim

Im Ergebnis der Standortalternativenprüfung wurde festgestellt, dass für die vorgesehene Ansiedlung eines Möbeleinrichtungshauses mit einem überörtlichen Einzugsbereich keine geeigneten, kurz- bis mittelfristig verfügbaren realistischen Standortalternativen an anderer Stelle im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Saarbrücken zur Verfügung stehen (siehe auch Teil A „Zielabweichungsentscheid“; Kap. 2.1).

2.2 Gegenstand, Anlass und Ablauf des Raumordnungsverfahrens

Aufgrund der in Kap. 2.1 dargestellten Flächengrößenkonzeption ist das Vorhaben nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. den Ziffern 41 ff des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt „Siedlung“ vom 4. Juli 2006, als großflächiges und raumbedeutsames Einzelhandelsvorhaben mit überörtlicher Bedeutung einzustufen. Für solche Vorhaben ist nach § 15 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), i.V.m. § 5 des Saarländischen Landesplanungsgesetzes (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsbl. I S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790), und i.V.m. § 1 Nr. 19 der Bundes-Raumordnungsverordnung vom 13. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 35 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) sowie Ziffer 51 des Landesentwicklungsplanes (LEP), Teilabschnitt „Siedlung“ vom 4. Juli 2006, die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens (ROV) erforderlich.

Mit Schreiben vom 15. Februar 2017 (ohne Az.) hatte die Landeshauptstadt Saarbrücken für das o.g. großflächige Einzelhandelsvorhaben einen entsprechenden Antrag auf Einleitung und Durchführung eines ROV gestellt. Mit Schreiben vom 21. März 2017 (Az.: E/1 – 488-26/16 Gr) wurde das integrierte Zielabweichungs- und Raumordnungsverfahren vom Ministerium für Inneres, Bauen und Sport als Landesplanungsbehörde eingeleitet, gemäß § 5 Abs. 1 SLPG bzw. § 15 Abs. 3 ROG i.V.m. § 6 Abs. 3 SLPG die von dem Vorhaben betroffenen öffentlichen Stellen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 ROG und Personen des Privatrechts im Sinne von § 4 Abs. 1 ROG sowie anerkannten Naturschutzvereinigungen beteiligt und um fachliche Stellungnahme innerhalb des nach § 6 Abs. 4 SLPG vorgegebenen Zeitraums von zwei Monaten bis zum 26. Mai 2017 (Nachfrist auf Antrag des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz bis zum 09. Juni 2017) gebeten. Dem o.g. Schreiben lagen folgende Antragsunterlagen der Antragstellerin Landeshauptstadt Saarbrücken bei:

- FIRU mbH, Kaiserlautern: Antragsdokument zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren (Stand 17. Februar 2017);
- Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen: Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Einrichtungshauses Möbel Martin in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand Oktober 2016);
- Dr. Wilhelm Stüttgen, Trier: Verkehrsgutachten zum Vorhaben Möbel Martin Einrichtungshaus in Saarbrücken (Stand Dezember 2016);

- FIRU GfI mbH, Kaiserslautern: Schalltechnische Untersuchung Raumordnungsverfahren / Zielabweichungsverfahren Bebauungsplan „Ostspange“ Stadt Saarbrücken (Stand 17. Januar 2017);
- Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH, Saarbrücken: Umwelttechnischer Bericht Nr. 1730G02 (Stand 04. Dezember 2015) und Nr. 1730G03 (Stand 02. Dezember 2015) sowie Umwelttechnischer Kurzbericht Nr. 1730G06 (Stand 16. Dezember 2016);
- Bierbaum.Aichele.Landschaftsarchitekten, Mainz: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren Vorhaben Möbel Martin / Bebauungsplan „Osthafen“ BBP Nr. 135.06.04 im Stadtteil St. Johann in Saarbrücken (Stand 16. Februar 2017);
- ÖKO-LOG Freilandforschung, Trippstadt: FFH-Screening nach § 34 BNatSchG / Artenschutz-Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG (Stand Dezember 2016).

Die nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG im Vorfeld des Raumordnungsverfahrens durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles hatte aufgrund der überschlägigen Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien sowie standortspezifischer Gegebenheiten ergeben, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und insofern für das Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Dies wurde gemäß § 3a UVPG im Amtsblatt des Saarlandes (Amtsbl. II Nr. 10 vom 16. März 2017) entsprechend bekannt gemacht.

Im Rahmen des ROV wurden durch die Landesplanungsbehörde die raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens auf die für das Vorhaben relevanten, in § 2 Abs. 2 ROG genannten Belange unter überörtlichen Gesichtspunkten dahingehend geprüft, ob das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung und anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen übereinstimmt (Raumverträglichkeitsprüfung). Die raumordnerische Prüfung und Beurteilung beschränkte sich hierbei gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 SLPG auf den von der Vorhabenträgerin und Antragstellerin eingeführten Standort.

Im ROV ging es somit um die grundsätzliche Frage, ob die geplante Realisierung des Vorhabens „Einrichtungshaus Möbel Martin“ im Bereich Zur Ostspange/ An der Römerbrücke in der Landeshauptstadt Saarbrücken unter raumordnerischen Gesichtspunkten geeignet ist bzw. welche grundsätzlichen Bedenken aus raumordnerischer Sicht gegen das Vorhaben an diesem Standort sprechen oder durch entsprechende Auflagen ausgeräumt werden können. Seinem Wesen nach ist das ROV ein vorgelagertes Verfahren, das den jeweils (fach-) gesetzlich erforderlichen Genehmigungs- bzw. Zulassungsverfahren (hier: Bauleitplanung) vorausgeht. Das ROV soll in einem frühen Stadium ohne Überfrachtung mit fachlichen oder technischen Details die Klärung von Grundsatzfragen ermöglichen und die Vorhabenauswirkungen insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und der benachbarten zentraler Orte sowie hinsichtlich verkehrlicher und umweltrelevanter Aspekte prüfen. Prüfungsmaßstab bei der raumordnerischen Beurteilung nach § 15 ROG sowie § 6 SLPG sind ausschließlich die Gesamtheit der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung, wie sie insbesondere in § 2 ROG und § 1 Abs. 2 SLPG sowie im LEP, Teilabschnitte "Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)" vom 13. Juli 2004 und „Siedlung“ vom 04. Juli 2006, enthalten sind.

Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens, das nach § 15 Abs. 4 ROG innerhalb einer Frist von sechs Monaten abzuschließen ist, ist die raumordnerische Beurteilung, die Aufschluss über die nach überörtlichen Aspekten bewertete Raum- und Umweltverträglichkeit des Vorhabens gibt. Die raumordnerische Beurteilung wird nach Abschluss des Verfahrens allen Beteiligten zugestellt und gem. § 6 Abs. 6 SLPG in der Standortgemeinde auf Veranlassung der Landesplanungsbehörde für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind auf Kosten des Trägers des Vorhabens bzw. Planung ortsüblich bekannt zu machen.

2.3 Eingegangene Stellungnahmen

Im Rahmen des integrierten Zielabweichungs- und Raumordnungsverfahren wurden mit Schreiben der Landesplanungsbehörde vom 21. März 2017 (Az.: E/1 – 488-26/16 Gr) die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten öffentlichen Stellen sowie anerkannten Naturschutzvereinigungen beteiligt:

Verfahrensbeteiligte	Stellungnahme
▪ Landkreis Merzig-Wadern	--
▪ Landkreis Neunkirchen	--
▪ Regionalverband Saarbrücken	A/H
▪ Landkreis Saarlouis	--
▪ Saarpfalz-Kreis	--
▪ Landkreis St. Wendel	--
▪ Gemeinde Beckingen	k. B.
▪ Stadt Bexbach	--
▪ Stadt Blieskastel	k. B.
▪ Gemeinde Bous	k. B.
▪ Stadt Dillingen	k. B.
▪ Gemeinde Ens Dorf	k. B.
▪ Gemeinde Eppelborn	k. B.
▪ Gemeinde Freisen	--
▪ Stadt Friedrichsthal	--
▪ Gemeinde Gersheim	k. B.
▪ Gemeinde Großrosseln	k. B.
▪ Gemeinde Heusweiler	--
▪ Kreisstadt Homburg	--
▪ Gemeinde Illingen	--
▪ Gemeinde Kirkel	--
▪ Gemeinde Kleinblittersdorf	k. B.
▪ Stadt Lebach	k. B.
▪ Gemeinde Losheim	k. B.
▪ Gemeinde Mandelbachtal	k. B.
▪ Gemeinde Marpingen	--
▪ Gemeinde Merchweiler	k. B.
▪ Gemeinde Mettlach	k. B.
▪ Kreisstadt Merzig	--
▪ Gemeinde Nalbach	--
▪ Gemeinde Namborn	--
▪ Kreisstadt Neunkirchen	--
▪ Gemeinde Nohfelden	--
▪ Gemeinde Nonnweiler	--
▪ Gemeinde Oberthal	--
▪ Stadt Ottweiler	--
▪ Gemeinde Perl	--
▪ Stadt Püttlingen	--
▪ Gemeinde Quierschied	k. B.
▪ Gemeinde Rehlingen-Siersburg	--
▪ Gemeinde Riegelsberg	--
▪ Kreisstadt Saarlouis	k. B.
▪ Gemeinde Saarwellingen	k. B.
▪ Gemeinde Schiffweiler	k. B.

▪ Gemeinde Schmelz	--
▪ Gemeinde Spiesen-Elversberg	--
▪ Mittelstadt St. Ingbert	A/H
▪ Kreisstadt St. Wendel	--
▪ Stadt Sulzbach	--
▪ Gemeinde Schwalbach	k. B.
▪ Gemeinde Tholey	k. B.
▪ Gemeinde Überherrn	k. B.
▪ Mittelstadt Völklingen	k. B.
▪ Stadt Wadern	--
▪ Gemeinde Wadgassen	k. B.
▪ Gemeinde Wallerfangen	k. B.
▪ Gemeinde Weiskirchen	--
▪ BUND Saarland e.V.	A/H
▪ NABU Saarland e.V.	A/H
▪ Saarwald-Verein e.V.	k. B.
▪ Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	--
▪ Verband der Gartenbauvereine	--
▪ Industrie- und Handelskammer Saarland	A/H
▪ Handelsverband Saarland e. V.	A/H
▪ DB Immobilien GmbH	A/H
▪ Eisenbahnbundesamt	k. B.
▪ Saarbahn GmbH	--
▪ Wasser- und Schifffahrtsamt	--
▪ Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA)	A/H
▪ Landesbetrieb für Straßenbau	A/H
▪ Ministerium für Bildung und Kultur – Landesdenkmalamt	A/H
▪ Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (MUV) – Abteilung D und E	A/H
▪ Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr (MWAEV) – Abteilung D und E	A/H
▪ Ministerium für Inneres und Sport – Referat C6	A/H
▪ Landespolizeipräsidium LPP 124	A/H
▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) des Landes Rheinland-Pfalz – Obere Landesplanungsbehörde –	A/H
▪ Planungsgemeinschaft Westpfalz	--
▪ Stadt Zweibrücken	k. B.
▪ Préfecture de la Moselle (Lothringen)	--

Abkürzungen: A/H – Anregungen/Hinweise; k. B. – keine Bedenken; -- – keine Stellungnahme.

Von den beteiligten 81 Stellen haben 43 eine Stellungnahme abgegeben, von denen 15 Anregungen oder Hinweise vorgebracht haben. Die eingegangenen Stellungnahmen thematisieren im Wesentlichen eine mit der sich verschärfenden Wettbewerbssituation einhergehende Vorhabenunverträglichkeit hinsichtlich der Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der jeweiligen zentralörtlichen Funktion der betreffenden Kommunen vor dem Hintergrund des landesplanerischen Beeinträchtigungsverbotes (Ziffer 45 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“) sowie daraus abgeleitet die Forderung nach einer Verkaufsflächenreduzierung insbesondere im zentrenrelevanten Randsortiment des Möbeleinrichtungshauses auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Weiter wird im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH an der Aktualität der Datengrundlagen insbesondere für das Stadtgebiet St. Ingbert Kritik geäußert. Zudem wird darauf hingewiesen, dass durch das Vorhaben Gewerbeflächen

zugunsten von großflächigen Einzelhandelsnutzungen aufgegeben werden und durch das Vorhaben die Entwicklungsmöglichkeiten in Saarbrücken eingeschränkt werden. Schließlich wird auf weiteren Abstimmungsbedarf hinsichtlich der Optimierung der verkehrlichen Anbindung des Vorhabens, naturschutz- und wasserfachlicher Belange sowie im Bezug auf den Umgang mit Boden- und Grundwasserkontaminationen verwiesen.

2.4 Erfordernisse der Raumordnung

Die im Rahmen des Raumordnungsverfahrens für die Raumverträglichkeitsprüfung und raumordnerische Beurteilung maßgeblichen Erfordernisse der Raumordnung (gem. § 3 des ROG „Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung“) sind im Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt „Siedlung“ vom 4. Juli 2006, sowie Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur) vom 13. Juli 2004, festgelegt. Rechtsgrundlagen hierfür sind

- das Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);
- das Saarländische Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsbl. I S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790);
- die Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 35 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

2.4.1 Einordnung in das zentralörtliche System

Nach den Festlegungen des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, ist die Landeshauptstadt Saarbrücken als Oberzentrum eingestuft. Als Oberzentrum übernimmt Saarbrücken gleichzeitig Versorgungsfunktionen nachrangiger zentraler Orte, d.h. Saarbrücken besitzt auch Versorgungsfunktion für die mittel- und grundzentrale Ebene. Damit deckt Saarbrücken als Oberzentrum sowohl den höheren spezialisierten und gehobenen Bedarf aus dem sozialen, kulturellen, Sport- und freizeitbezogenen sowie gesundheitlichen, bildungsbezogenen, wirtschaftlichen und administrativen Bereich als auch den kurzfristigen täglichen Bedarf mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs ab.

Der oberzentrale Verflechtungsbereich Saarbrückens erstreckt sich über das gesamte Saarland. Der mittelfunktionale Verflechtungsbereich (Mittelbereich) umfasst neben dem Stadtgebiet Saarbrücken die landesplanerisch zugewiesenen Grundzentren Friedrichsthal, Heusweiler, Kleinblittersdorf, Quierschied, Riegelsberg, Sulzbach und das bipolare Grundzentrum Mandelbachtal (Ormesheim/Ommersheim) mit ihren jeweiligen Nahbereichen.

Zentrale Orte bilden aufgrund ihrer Einwohnerzahl, der zentralörtlichen Ausstattung sowie ihrer Funktion Schwerpunkte der Siedlungs- und Wirtschaftstätigkeit sowie des sozialen und kulturellen Lebens. Sie versorgen die Bevölkerung des jeweiligen Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen entsprechend ihrer zentralörtlichen Einstufung und besitzen damit einen Bedeutungsüberschuss gegenüber ihrem Verflechtungsbereich. Das vielfältige Angebot in zentralen Orten garantiert die Grundvoraussetzung für die Versorgung der Bevölkerung auf kurzem Wege. Die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die zentralen Orte trägt darüber hinaus wesentlich dazu bei, Beeinträchtigungen der Umwelt, wie sie insbesondere durch Flächenversiegelung, erhebliche Emissionen von Verkehr, Industrie und Haushalten, Verbrauch an natürlichen Ressourcen und den Ausbau der Verkehrs- sowie Ver- und Entsorgungsinfrastruktur hervorgerufen werden, zu vermeiden oder zu vermindern.

Der LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, gibt folgende, für das zu beurteilende Vorhaben wesentliche landesplanerischen Festlegungen vor:

- Die Entwicklung der Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsstruktur sowie die Bereitstellung von Flächen für Wohnen, Gewerbe und zentralen Einrichtungen für die Daseinsgrundfunktionen ist am zentralörtlichen System auszurichten und auf die zentralen Orte unterschiedlicher Stufe zu konzentrieren, um diese zu sichern bzw. zu stärken.
- Art und Umfang dieser Schwerpunktfunktion sowie das daran zu orientierende Angebot an Einrichtungen sind an der Zentralitätsstufe des jeweiligen zentralen Ortes sowie an der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung im zu versorgenden Verflechtungsbereich auszurichten.
- Die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte soll durch eine räumliche Bündelung der zentralörtlichen Einrichtungen im zentralen Versorgungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes (Innenstadt/ Ortskern, Nebenzentren/ Ergänzungsstandorte) sowie durch flankierende städtebauliche Planungen und Maßnahmen gestärkt werden.
- Die Funktion des Oberzentrums Saarbrücken als überregional bedeutsamer Siedlungs-, Wirtschafts-, Arbeits- und (Aus-) Bildungsstandort soll gesichert und weiterentwickelt werden.

2.4.2 Raumstrukturelle Einordnung

Die Landeshauptstadt Saarbrücken ist nach den Festlegungen des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, vollständig dem Ordnungsraum zugeordnet und ist damit Teil eines im Ordnungsraum liegenden stadtreionalen Siedlungsbandes, das sich von Homburg im Osten über Saarbrücken bis nach Dillingen im Nordwesten erstreckt. Kennzeichen dieses Ordnungsraumes sind unter anderem eine erheblich über dem Landesdurchschnitt liegende Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten sowie eine daraus resultierende städtebauliche Verdichtung und hochwertige Infrastrukturausstattung. Daraus ergeben sich im Wesentlichen folgende für das Vorhaben relevante landesplanerische Festlegungen (Ziffern 15 ff):

- Die Siedlungsentwicklung ist schwerpunktmäßig auf die zentralen Orte und die Siedlungsschwerpunkte an den Siedlungsachsen mit leistungsfähiger Verkehrsanbindung zu konzentrieren.
- Auf eine verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, zentralen Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie auf eine Flächen und Ressourcen schonende Siedlungsstruktur ist hinzuwirken.
- Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen.
- Aufgrund der Fühlungs-, Standort- und Wegevorteile soll im Ordnungsraum eine weitere Konzentrierung von Wohn- und Arbeitsstätten im Sinne einer Nutzungs- und Verflechtungsintensivierung angestrebt werden.
- Innerörtliche bzw. siedlungsarrondierende Flächen, die im Zuge der wirtschaftlichen Umstrukturierung brach fallen, sollen einer standort- und umweltgerechten, siedlungsfunktional sinnvollen Wiedernutzung zugeführt werden.
- Die gemeindlichen Planungen und Maßnahmen sollen mit den Erfordernissen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) abgestimmt werden, wobei den vorhandenen und geplanten Schienennahverkehrssystemen besondere Bedeutung zukommt.

2.4.3 Raumordnerische Siedlungsachsen

Nach den Festlegungen des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, liegt die Landeshauptstadt Saarbrücken innerhalb des Schnittpunkts der raumordnerischen Siedlungsachse erster Ordnung

- (Metz –) Saarbrücken – St. Ingbert – Homburg (– Kaiserslautern/ Mannheim);
- (Straßburg –) Saarbrücken – Völklingen – Saarlouis – Dillingen – Merzig (– Trier);
- Saarbrücken – Neunkirchen – St. Wendel (– Mainz) sowie

der raumordnerischen Siedlungsachse zweiter Ordnung Saarbrücken – Riegelsberg – Heusweiler – Lebach. Der LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, sieht für diese Siedlungsachse im Wesentlichen vor, dass

- die Siedlungsentwicklung zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur, zur Vermeidung einer flächenhaften Siedlungsstruktur sowie zur Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen zu konzentrieren ist;
- die dort vorhandenen Wohn- und Arbeitsstätten, zentrale Einrichtungen der Daseinsvorsorge, öffentliche und private Dienstleistungen sowie sonstigen Infrastruktureinrichtungen an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst und – soweit möglich – dauerhaft in ihrem Bestand gesichert werden sollen, wobei eine Anbindung dieser Einrichtungen an das Nahverkehrssystem sowie eine Erreichbarkeit dieser Einrichtungen untereinander in kurzer Fußwegedistanz anzustreben ist;
- die zentralen Orte durch ein leistungsfähiges Nahschnellverkehrssystem im Taktverkehr erschlossen sein bzw. werden sollen, wobei dem schienengebundenen ÖPNV Vorrang vor dem nicht-schienengebundenen ÖPNV einzuräumen ist.

2.4.4 Raumordnerische Festlegungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen

Nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) können sich großflächige Einzelhandelsvorhaben nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken. Als „großflächige“ Einzelhandelseinrichtungen definiert § 11 Abs. 3 BauNVO dabei Einkaufszentren, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die eine Geschossfläche von 1.200 qm überschreiten, was nach geltender Rechtsprechung einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm entspricht. Für solche großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, um die es sich bei dem beantragten Erweiterungs- bzw. Neuansiedlungsvorhaben „Einkaufszentrum Langwies“ zweifelsfrei handelt, gelten im Wesentlichen folgende vorhabenrelevanten raumordnerischen Festlegungen des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“ (Kap. 2.5.2, Ziffern 41ff):

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot).
- 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.
- 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.

- 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.
- 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 den jeweiligen ortsspezifischen Sortimentlisten oder in Anlage 7 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, festgelegten zentrenrelevanten Sortimentgruppen, deren Vertriebsformen aufgrund ihrer fachlichen Spezialisierung hauptsächlich auf große ebenerdige Ausstellungs- und Verkaufsflächen angewiesen sind (z.B. Möbelhäuser, Bau- und Gartencenter, Autohäuser).
- Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen grundsätzlich in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden werden.
- 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 sicherzustellen (interkommunales Abstimmungsgebot).

2.4.5 Raumordnerische Festlegungen für den Vorhabenstandort

Neben den in Kap. 2.4.1 bis 2.4.4 dargelegten allgemein gültigen landesplanerischen Zielsetzungen des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, ist für den konkreten Vorhabenstandort im LEP, Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“, ein Vorranggebiet für Grundwasserschutz (VW), das sich mit dem festgesetzten Wasserschutzgebiet „St. Arnual“ (Schutzzone III) vom 13. Dezember 1989 (Amtsbl. vom 22. Januar 1990, S. 63) überlagert, festgelegt. Nach Ziffer 56f des LEP, Teilabschnitt „Umwelt“, ist in VW das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabweisbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu erwarten sind, für die keine Standortalternativen bestehen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen bau-, anlagen- und betriebsbedingten nachteiligen Beeinträchtigungen von Grund- und Trinkwasser kommt. Insofern war im Rahmen des ROV zudem zu klären, ob von dem Einzelhandelserweiterungs- bzw. -neuansiedlungsvorhaben insbesondere auch unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die raumordnerischen Grundwasserschutzzielsetzungen zu erwarten sind.

Zudem überlagert sich der Vorhabensbereich mit einem nach Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt „Umwelt“, landesplanerisch festgelegten Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG), in dem nach Ziffer 70 des LEP, Teilabschnitt „Umwelt“, sowie nach Ziffer 52 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, die Ansiedlung aller Formen des großflächigen Einzelhandels nicht zulässig und daher bauleitplanerisch auszuschließen ist. Im Zu-

sammenhang mit dieser Problematik wird auf das zu diesem Zweck durchgeführte Zielabweichungsverfahren (Teil A „Zielabweichungsentscheid“) verwiesen.

Ferner grenzen an den südöstlichen Teil des Vorhabenbereiches ein im LEP, Teilabschnitt „Umwelt“ landesplanerisch festgelegtes Vorranggebiet für Hochwasserschutz (VH) sowie ein Vorranggebiet für Naturschutz (VN) an, das durch das FFH-Gebiet Nr. 6708-308 „St. Arnualer Wiesen“ und dem gleichnamigen Naturschutzgebiet (NSG-N-6708-308) begründet ist.

Nach Ziffer 60 des LEP, Teilabschnitt „Umwelt“, ist in VH jegliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen (Wohn- und Gewerbebebauung, Einrichtungen für Freizeit und Sport) unzulässig. Wenn aus überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit in VH Flächen für bauliche Anlagen wie technische Infrastruktureinrichtungen in Anspruch genommen werden müssen, so sind das Retentionsvermögen und der schadloose Hochwasserabfluss durch kompensatorische Maßnahmen zu sichern.

Nach Ziffer 44 des LEP, Teilabschnitt „Umwelt“, kommt in VN der Sicherung und der Entwicklung des Naturhaushaltes im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit der Ökosysteme in ihrer typischen Struktur und Vielfalt mit der charakteristischen Ausprägung der abiotischen Naturgüter und der typischen Ausstattung mit Tier- und Pflanzenarten ein Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen zu. Alle diesen Zielsetzungen zuwiderlaufende Flächennutzungen, insbesondere die Inanspruchnahme für bauliche Nutzungen, sind nicht zulässig.

Insofern war im Rahmen des ROV auch zu klären, ob von dem Einzelhandelsvorhaben insbesondere auch unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die raumordnerischen Hochwasser- oder Naturschutzzielsetzungen der benachbarten Vorranggebiet sowie mögliche Wechselwirkungen zwischen diesen zu erwarten sind.

III Begründung

3.1 Bewertung der raumbedeutsamen Auswirkungen auf die Festlegungen des Landesentwicklungsplanes

Um die Vereinbarkeit mit den in Kap. 2.4 genannten Erfordernisse der Raumordnung beurteilen zu können, sind – insbesondere soweit Ziele und Grundsätze der Landesplanung berührt sind – die Auswirkungen des geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhabens auf die Einzelhandelsstruktur in den im Vorhabeneinzugsbereich liegenden, landesplanerisch festgelegten Zentralen Orten und deren innerörtlichen Versorgungsbereichen sowie in der Landeshauptstadt Saarbrücken selbst zu untersuchen. Dabei ist zu beachten, dass eine Unvereinbarkeit mit Erfordernissen der Raumordnung nicht bereits dann angenommen werden kann, wenn in Folge einer Vorhabenrealisierung eine Zunahme des Wettbewerbs- und Konkurrenzdrucks für bestehende Einzelhandelsbetriebe mit vorhabenspezifischem Sortimentangebot (hier. Kernsortiment Möbel mit ergänzenden, tlw. zentrenrelevanten Randsortimenten) zu erwarten ist. Von einer Unvereinbarkeit mit Erfordernissen der Raumordnung und insbesondere mit landesplanerischen Zielsetzungen ist vielmehr erst dann auszugehen, wenn wegen der zu erwartenden Wettbewerbsverschärfungen eine Ausdünnung des (zentrenrelevanten) Einzelhandelsangebots und daraus resultierend eine wesentliche oder erhebliche Beeinträchtigung der raumordnerischen Funktionszuweisungen oder städtebaulichen Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche befürchtet werden muss, die die landesplanerischen Ziele nicht nur unwesentlich gefährden. Im Rahmen der im ROV vorgebrachten rein wettbewerbliche Argumente können vor diesem Hintergrund insofern bei der raumordnerischen Beurteilung keine Berücksichtigung finden.

3.1.1 Raumordnerische Zuordnung der Landeshauptstadt Saarbrücken

Von dem geplanten Vorhaben gehen keine Auswirkungen aus, die die raumordnerische Zuordnung der Landeshauptstadt Saarbrücken bezüglich ihrer Lage im Ordnungsraum oder in der Zuordnung zu den Siedlungs- und Verkehrsachsen in irgendeiner Form verändern könnten. Da der Makrostandort „Landeshauptstadt Saarbrücken“ in der Kernzone des Verdichtungsraumes bzw. in der Randzone des Verdichtungsraumes (lediglich Stadtbezirk Halberg mit den Stadtteilen Bischmisheim, Ensheim, Eschringen) sowie in den raumordnerischen Siedlungs- und Verkehrsachse erster Ordnung gelegen ist, profitiert das Vorhaben vielmehr von den Nachfrage- und Erreichbarkeitsvorteilen, die sich aus der hohen Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten einerseits und der verkehrsinfrastrukturellen Ausstattung andererseits ergeben. Der Standort des Vorhabens entspricht insofern denen im Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt „Siedlung“, für Strukturräume und Siedlungsachsen getroffenen Festlegungen (siehe Kap. 2.4.2 und 2.4.3) und ist in diesem Zusammenhang aus raumordnerischer Sicht als unbedenklich einzustufen.

3.1.2 Zentrale-Orte-System und Konzentrationsgebot

Nach dem Konzentrationsgebot der Ziffer 42 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren des Saarlandes zulässig. Die Landeshauptstadt Saarbrücken ist nach den Festlegungen des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt „Siedlung“, im Zentrale-Orte-Konzept als Oberzentrum eingestuft, das damit für seinen Oberbereich (gesamtes Saarland) und aufgrund seiner gleichzeitigen Funktion als Mittelzentrum insbesondere auch für das Stadtgebiet Saarbrücken und die dem mittelzentralen Verflechtungsbereich landesplanerisch zugewiesenen Grundzentren Friedrichstahl, Heusweiler, Kleinblittersdorf, Quierschied, Riegelsberg, Sulzbach und das bipolare Grundzentrum Mandelbachtal (Ormesheim/ Ommersheim) Versorgungsfunktionen sowohl für Güter und Dienstleistungen des höheren spezialisierten als auch des periodischen gehobenen Bedarfs übernimmt. Die Zielvorgabe des LEP hinsichtlich des Konzentrationsgebotes ist damit erfüllt.

3.1.3 Umsatzherkunft und Kongruenzgebot

Die im LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, festgelegten zentralen Orte sollen die Versorgung ihrer jeweiligen Verflechtungsbereiche mit Gütern und Dienstleistungen gewährleisten. So sollen sich die sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und administrativen Einrichtungen und deren Versorgungsangebot am Bedarf des jeweils zu versorgenden Verflechtungsbereiches orientieren. Für den oberzentralen Verflechtungsbereich (Oberbereich) des Oberzentrums Saarbrücken bedeutet dies die Verpflichtung zur Vorhaltung eines umfassenden Versorgungsangebotes von sozialen, kulturellen, sport- und freizeitbezogenen sowie gesundheitlichen, bildungsbezogenen, wirtschaftlichen und administrativen Einrichtungen (Kap. 2.1.2 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“). Da die zentralen Orte höherer Stufe immer auch die Funktionen und Versorgungsaufträge zentraler Orte niedrigerer Stufe übernehmen, umfasst das Versorgungsangebot des Oberzentrums Saarbrücken in erster Linie die Ebene des höheren spezialisierten Bedarfs (oberzentrale Funktion) sowie nachrangig auch die Ebenen des gehobenen Bedarfs (mittelzentrale Funktion) und der Grundversorgung (grundzentrale Funktion).²⁰ Eine ausgewogene Versorgung in guter Erreichbarkeit erfordert daher eine Orientierung der vorgehaltenen Versorgung an der Nachfrage der jeweiligen zentralörtlichen Ebene des Einzugsbereiches.

²⁰ Aufgrund des Sortimentschwerpunktes des Vorhabens (Möbelkernsortiments mit ergänzenden, in der Verkaufsfläche deutlich untergeordneten Randsortimenten) war die Grundversorgungsfunktion Saarbrückens im vorliegenden ROV nicht zu betrachten.

Um diesen Versorgungsauftrag erfüllen zu können müssen sich nach Ziffer 44 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, großflächige Einzelhandelseinrichtungen bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich des Vorhabens darf insofern den ober- und mittelzentralen Verflechtungsbereich des Ober- und Mittelzentrums Saarbrücken nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot).

Die Zuordnung nach zentralörtlichen Ebenen im Wirkungsbereich von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist in der Realität allerdings auch aufgrund der Mehrfachorientierung nachfragender Käufergruppen polyvalent und dadurch nur schwer abgrenzbar. Insbesondere aufgrund der Vorhabenattraktivität und der aus der Lage im Ordnungsraum resultierenden guten Verkehrsverbindungen sowie der Grenznähe zu Frankreich kommt es im vorliegenden Fall daher auch beim geplanten Möbeleinrichtungshaus am Standort „Osthafen“ zu einer teilweisen Überlagerung des Marktgebietes bzw. des Einzugsbereiches des Vorhabens in Saarbrücken mit den benachbarten mittelzentralen Verflechtungsbereichen Blieskastel, Homburg, Lebach, Neunkirchen, St. Ingbert und Völklingen. Dies trifft aufgrund der vielfältigen Austauschbeziehungen zwischen den Mittelzentren im besonderen Maße auf die direkt benachbarten St. Ingbert und Völklingen zu. Damit stehen die o.g. mittelzentralen Versorgungsstandorte bezüglich des gehobenen Versorgungsbedarfes der mittelzentralen Verflechtungsbereiche prinzipiell untereinander und mit dem Ober- und Mittelzentrum Saarbrücken im Wettbewerb. Da das tatsächliche Einkaufsverhalten der Bevölkerung auch und gerade für Warenangebote aus dem Segment Möbel, das sich durch eine vergleichsweise hohe Kundenreichweite auszeichnen, nicht an den Verwaltungsgrenzen, sondern an der Attraktivität des Angebotes und der Erreichbarkeit der Standorte orientiert, war hier eine konkrete Überprüfung der Marktsituation, d.h. der Angebots- und Nachfragesituation im Bereich der vorhabenrelevanten Sortimentgruppe vorzunehmen. Allerdings ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass sich die Raumverträglichkeitsprüfung und die daraus folgende raumordnerische Beurteilung des ROV ausschließlich auf die saarländische Seite des Marktgebietes bezieht und beziehen kann, da der LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, nur für das Saarland Rechtswirkung entfaltet.

Diese raumordnerische Überprüfung wurde auf Basis der gutachterlichen Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen (Stand Oktober 2016) sowie der Stellungnahmen der am ROV beteiligten öffentlichen Stellen durchgeführt.

Die gutachterliche Verträglichkeitsanalyse basiert auf umfangreichen empirischen Arbeiten (Bestandserhebungen, Standortbewertung, Zentrenbegehungen, Abgrenzung der Haupteinkaufsbereiche etc.) sowie auf Modellberechnungen zur Abbildung der Einkaufsbeziehungen in der Region. Darüber hinaus wurden statistische Analysen zur Ermittlung von Kaufkraft und einzelhandelsrelevanten Potenzialen durchgeführt. Die Verträglichkeitsanalyse beurteilt dabei ausgehend von der Bevölkerungsstruktur, der demografischen Entwicklung und regionalen Kaufkraftkennziffer insbesondere das potenzielle einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) im zonierten Einzugsbereich (Marktgebiet), differenziert nach den vorgesehenen Sortiment- bzw. Warengruppen des Vorhabens,²¹ die rechnerische Umsatzerwartung und die möglichen Kaufkraftbewegungen in den jeweiligen Sortiment- bzw. Warengruppen und damit letztendlich die Umsatzumverteilungsquote pro Sortimentgruppe in den jeweiligen Zonen des Vorhabeneinzugsgebietes.

Betrachtet wurde hierbei auch die sortimentspezifische Angebots- bzw. Wettbewerbssituation insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen der im Marktgebiet gelegenen Zentralen Orte (**Mittelzentren** Blieskastel, Dillingen, Homburg, Lebach, Merzig, Neunkirchen,

²¹ siehe Kap. 2.1 der Raumordnerischen Beurteilung sowie Kap. A.2 der Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen (Stand Oktober 2016).

Saarlouis, St. Ingbert, St. Wendel und Völklingen sowie das rheinland-pfälzische Mittelzentrum Zweibrücken) sowie im Ober- und Mittelzentrum der Landeshauptstadt Saarbrücken selbst und ihren Nebenzentren. Damit wurden mit Ausnahme von Wadern, alle saarländischen Mittelzentren in die Erhebung einbezogen. Die nachvollziehbare gutachterliche Begründung hierfür ist die die Distanz Waderns zum Vorhabenstandort, die mit einer Wegelänge von 61,4 km und einer Fahrtzeit von 53 Minuten (ohne Verkehrsbelastung) deutlich höher als zum Alternativstandort desselben Betreibers Möbel Martin in Konz (39,2 km und 41 Minuten) ist. Darüber hinaus liegt diese Strecke oberhalb der maximal festgelegten Distanzgrenze des Untersuchungsbereiches. Die Mittelzentren Merzig (48,6 km, 35 Minuten), St. Wendel (44,2 km, 4 Minuten) und Lebach 38,1 km, 36 Minuten) liegen dagegen innerhalb der festgelegten Distanz. Eine Konkurrenzwirkung auf den Einzelhandel in Wadern ist damit gutachterlich und raumordnerisch auszuschließen.

Die Zentralen Versorgungsbereiche der **Grundzentren** innerhalb des Einzugsbereiches sind i. d. R. entsprechend des landesplanerischen Versorgungsauftrages auf die Befriedigung des täglichen Bedarfs ausgerichtet. Angebotsansätze des mittelfristigen Bedarfs sind allerdings teilweise vorhanden, weisen aber im Normalfall keine Sortimentüberschneidungen zum geplanten Möbeleinrichtungshaus am Saarbrücker Osthafen auf. Dennoch sind in einigen Grundzentren außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche großflächige Anbieter ansässig, die Sortimentüberschneidungen zum Vorhaben aufweisen. Beispielhaft sind hier die Grundzentren Püttlingen (Küchenstudio Kammer), Saarwellingen (Küchenstudio Schmitt), Schwalbach (Küchenstudio Freitag), Beckingen (Küchenstudio Kamp, Möbel Werding), Friedrichsthal, Eppelborn (Möbel Arop), Illingen (Möbel Dörrenbächer, Küchengalerie Illingen), Kirkel (Möbel Grub), Bous und Ensdorf (Möbel Martin, Möbel Zehrden) sowie verschiedene Baumarktstandorte zu nennen. Als städtebaulich relevant sind diese Anbieter aufgrund ihrer Lage außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche alle nicht einzustufen. Sie wirken jedoch als Wettbewerber und werden je nach dem Grad der Sortimentüberschneidungen und Systemgleichheit Umsätze an das Vorhaben in Saarbrücken verlieren. Hier gilt die gleiche Einschränkung wie in den betrachteten Mittelzentren außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. Im Falle einer zu erwartenden Existenzgefährdung und einer damit eventuell verursachten Versorgungsreduzierung war die städtebauliche Relevanz auch für nicht schützenswerte Sortimentgruppe zu prüfen. Die genaue Beschreibung der Methodik und des Untersuchungsdesigns ist der Verträglichkeitsanalyse zu entnehmen.²²

Die Abbildung der räumlichen Interaktion und damit des Untersuchungsraumes ist dabei neben der mathematischen Umsetzung von Attraktivitäten (am Angebots- und Nachfrageort) bestimmt durch Zeitdistanzwiderstände, die den Aufwand der Raumüberwindung in Abhängigkeit von Interaktionszwecken darstellen, sowie die zentralörtliche Struktur und die Wettbewerbssituation im Raum. In Abhängigkeit von der Höhe der vorhabenbezogenen Ausgabenanteile in der Landeshauptstadt Saarbrücken wurde die Zuordnung der Kommunen zum faktischen Marktgebiet des geplanten Möbeleinrichtungshauses am Standort „Osthafen“ in der Landeshauptstadt Saarbrücken vorgenommen.²³ In der Grundform handelt es sich also um ein weiterentwickeltes und um eine an ausgewählten strukturbildenden Möbelmärkten im Vorhabenumfeld durchgeführte Kundenherkunftserhebung modifiziertes sog. „Gravitationsmodell“ nach Reilly (1929), Converse (1949) und Huff (1964). In der Grundannahme geht die Verträglichkeitsanalyse für die Abgrenzung des Untersuchungsraumes – vereinfacht dargestellt – von einem (modifizierten) 50-km-Radius um den Vorhabenstandort aus, innerhalb dem für das Vorhaben die höchste Ausstrahlungskraft angenommen wurde. Dieser Bereich wurde einer differenzierten Auswirkungsanalyse – auch vor dem Hintergrund der bestehenden Wettbewerbssituation insbesondere durch strukturprä-

²² Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen: Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Einrichtungshauses Möbel Martin in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand Oktober 2016), Kap. A.4.

²³ ebenda Kap. A.4.3.

gende Anbieter aus dem Warensortiment Möbel – unterzogen.²⁴ Für die Bereiche außerhalb dieses Radius‘ geht die Gutachterin davon aus, dass sich die Marktwirkungen im Wesentlichen auf die systemgleichen Anbieter beziehen. Gutachterlich untersucht wurden in den Zentralen Versorgungsbereichen des Oberzentrum Saarbrücken sowie der o.g. Mittelzentren alle Einzelhandelsbetriebe mit vorhabenspezifischem Sortiment. Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche des Oberzentrums und der Mittelzentren wurden alle systemgleichen Wettbewerber des Einrichtungshauses über 1.000 qm Verkaufsfläche betrachtet. In Frankreich wurden ebenfalls die systemgleichen Wettbewerber ab 1.000 qm Verkaufsfläche erhoben. Zentrale Versorgungsbereiche französischer zentraler Orte wurden jedoch nicht vollständig erfasst. Herleitung und Parameter für die räumliche Abgrenzung des Untersuchungsbereiches sind der Auswirkungsanalyse zum ROV zu entnehmen.²⁵

Der auf dieser Grundlage abgegrenzte Untersuchungsraum umfasst ein Bevölkerungspotenzial von derzeit etwa 1.354.700 Einwohnern. Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Kundennachfrage und der dadurch sinkenden Marktanteile wurde das Einzugsgebiet vom Gutachter in unterschiedliche Zonen gegliedert, die im Wesentlichen folgenden Bereiche umfasst bzw. differenziert:²⁶

- Zone I: Landeshauptstadt Saarbrücken (Oberzentrum) sowie die angrenzenden französischen Gemeinden (vergleichbar Grundzentren) Alsting, Grosbliederstroff und Spicheren (zusammen ca. 186.000 Einwohner/ Anteil Saarland ca. 95,1 %);
- Zone II: Mittelzentren Neunkirchen, St. Ingbert und Völklingen sowie die Grundzentren Eppelborn, Friedrichsthal, Gersheim, Großrosseln, Heusweiler, Illingen, Kirkel, Kleinblittersdorf, Mandelbachtal, Merchweiler, Püttlingen, Quierschied, Riegelsberg, Schiffweiler, Spiesen-Elversberg und Sulzbach sowie die französischen Städte Forbach und Sarreguemines (vergleichbar Mittelzentren) sowie teilweise deren Arrondissements Forbach-Boulay-Moselle und Sarreguemines (zusammen ca. 432.700 Einwohner/ Anteil Saarland ca. 76,4 %);
- Zone III: Mittelzentren Blieskastel, Dillingen, Homburg, Lebach, Merzig, Neunkirchen, Saarlouis, St. Wendel und Wadern sowie die übrigen saarländischen Grundzentren, das rheinland-pfälzische Mittelzentrum Zweibrücken, Teile der rheinland-pfälzischen Landkreise Kusel und Südwestpfalz sowie weitere Teile der Arrondissements Forbach-Boulay-Moselle, Sarreguemines und Saverne (zusammen ca. 736.000 Einwohner/ Anteil Saarland ca. 65,4 %).

²⁴ ebenda Kap. A.4 und C.3.

²⁵ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen: Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Einrichtungshauses Möbel Martin in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand Oktober 2016); Kap. A.4.2 und Anlage G1.

²⁶ ebenda Kap. A.4 und C.3.

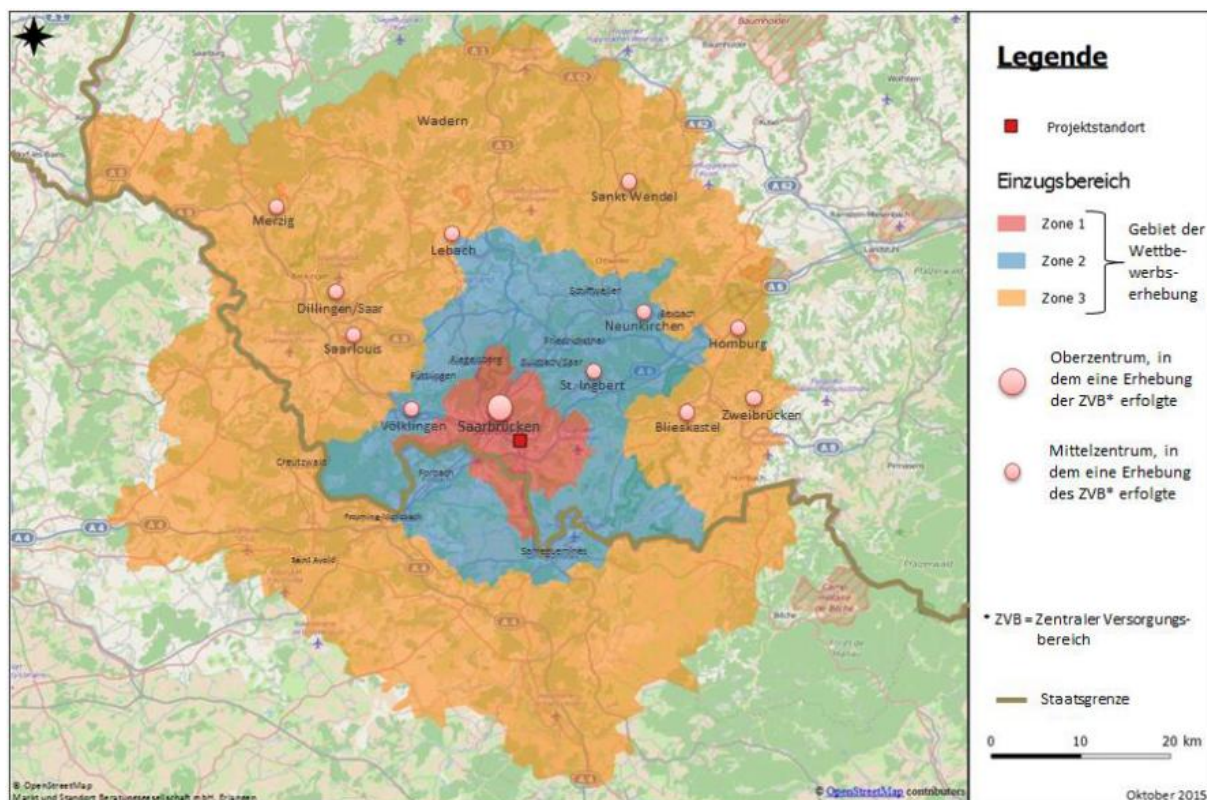


Abbildung 9: Vorhabeneinzugsbereich nach Zonen differenziert (Quelle: Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (Stand Oktober 2016), S.14)

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen im Vorhabeneinzugsgebiet, der sortimentsspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben sowie der gewichteten sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer ergibt sich laut Gutachterin im Vorhabeneinzugsgebiet ein vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial von insgesamt ca. 837,6 Mio. € (deutscher Anteil ca. 694,0 Mio. €) über alle vorhabenrelevanten Sortimentgruppen hinweg, das rein rechnerisch für die am Vorhabenstandort geplanten Sortimente ausgegeben werden kann.²⁷ Diese Summe setzt sich aus rd. 563,6 Mio. € (deutscher Anteil ca. 484,7 Mio. €) für die nicht-zentrenrelevanten (u.a. Möbelkernsortiment) und rd. 274 Mio. € (deutscher Anteil ca. 209,3 Mio. €) für die zentrenrelevanten Sortimente des projektierten Möbeleinrichtungshauses zusammen. Auf die Landeshauptstadt Saarbrücken (Zone I) entfallen hiervon rd. 15 % (gesamt) bzw. 17 % (deutscher Kaufkraftanteil) des Kaufkraftvolumens, auf die Zone II rd. 32 % (bei beiden Anteilen) und auf die Zone III rd. 54 % bzw. 51% des Nachfragepotenzials.

Gebiet der Umsatzherkunft	Anzahl der Einwohner 2014	zentren-relevant in Mio. €	nicht-zentren-relevant in Mio. €	insgesamt in Mio. €
Zone 1	176.926	35,8	83,0	118,8
Zone 2	330.743	66,2	153,3	219,6
Zone 3	537.599	107,3	248,4	355,6
Gesamt	1.045.268	209,3	484,7	694,0

Gebiet der Umsatzherkunft	Anzahl der Einwohner 2012	zentren-relevant in Mio. €	nicht-zentren-relevant in Mio. €	insgesamt in Mio. €
Zone 1	9.142	1,9	2,3	4,2
Zone 2	101.958	21,3	26,0	47,3
Zone 3	198.356	41,5	50,6	92,0
Gesamt	309.456	64,7	78,9	143,6

Gebiet der Umsatzherkunft	Anzahl der Einwohner 2014	zentren-relevant in Mio. €	nicht-zentren-relevant in Mio. €	insgesamt in Mio. €
Zone 1	186.068	37,7	85,3	123,0
Zone 2	432.701	87,5	179,3	266,9
Zone 3	735.955	148,7	299,0	447,7
Gesamt	1.354.724	274,0	563,6	837,6

Abbildung 10: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial im deutschen Teil (oben links), im französischen Teil (oben rechts) des Vorhabeneinzugsbereiches sowie insgesamt (links) (Quelle: Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (Stand Oktober 2016), S.40)

²⁷ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen: Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Einrichtungshauses Möbel Martin in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand Oktober 2016), Kap. C.3.2.

Diesem Kaufkraftpotenzial stellt die Gutachterin die prognostizierte Umsatzerwartung gegenüber, um die Umsatzherkunft und die hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen ermitteln zu können. Auf der Grundlage der in Kap. 2.1 dargestellten Flächen- und Nutzungskonzeption des Vorhabens geht die Gutachterin hierbei von folgender, nach vorhabenspezifischen Sortimentgruppen differenzierter Umsatzerwartung („Worst Case“) aus:²⁸

Sortimente	geplante Verkaufsfläche in qm	unterstellte Raumleistung in €/qm	Umsatzerwartung in Mio. €
Möbel, Küchenmöbel, Büro-, Gartenmöbel, Bettwaren, Matratzen (Kernsortiment)	22.800	2.400	54,7
Teppiche (Randsortiment)	1.000	2.300	2,3
Lampen und Leuchten (Randsortiment)	1.200	3.200	3,8
Kinderwagen und Auto-Kindersitze	500	1.900	1,0
Summe nicht-zentrenrelevante Sortimente	25.500	2.425	61,8
Haushaltswaren (inkl. Geschenkartikel)	1.500	3.950	5,9
Glas, Porzellan, Keramik	700	3.950	2,8
Haus- und Heimtextilien	1.600	3.100	5,0
Kunstgewerbe, Bilder (inkl. Geschenkartikel)	700	3.300	2,3
Summe zentrenrelevante Randsortimente	4.500	3.556	16,0
Einrichtungshaus insgesamt	30.000	2.593	77,8

Abbildung 11: Raumleistung und Vorhabenumsatzerwartung nach Sortimenten unter „Worst Case“-Bedingungen (Quelle: Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (Stand Oktober 2016), S.46)

Die Gutachterin geht somit von einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rund 2.600 € pro qm Verkaufsfläche aus und ermittelt somit einen erwarteten Bruttoumsatz von ca. 77,8 Mio. €. Dabei entfallen mit ca. 79 % (61,8 Mio. €) die größten Umsatzanteile (Verkaufsflächenanteil 85 %) auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Möbelkernsortiment und nicht-zentrenrelevante Möbelrandsortimente). Auf die zentrenrelevanten Randsortimente entsprechend der „Saarbrücker Liste“²⁹ entfällt ein prognostizierter Umsatzanteil von rund 21 % (16,0 Mio. €; Verkaufsflächenanteil 15 %).

Hierbei handelt es sich um eine „Worst Case-Betrachtung“, also um den – unter Berücksichtigung der konkreten lokalen Bedingungen – theoretisch maximal erwartbaren sortimentspezifischen Umsatz, der mit einer Flächenproduktivität über alle Vorhabensortimentgruppen hinweg von im Mittel 2.600 € je qm Verkaufsfläche eine weit überdurchschnittliche Umsatzleistung darstellt. Nach Angaben der Gutachterin liegt – nach Auswertung veröffentlichter Raumleistungsdaten von Möbelmarktbetreibern in ganz Deutschland – die durchschnittliche Flächenproduktivität vergleichbarer Möbeleinrichtungshäuser in vergleichbarer Größenordnung niedriger als für das dem ROV zu Grunde liegende Vorhaben im „Worst Case“ angenommen. Die in der Verträglichkeitsanalyse vorgenommene Gegenüberstellung von „Worst Case“ und „Regular Case“ zeigt, dass im „Worst Case“ der Gesamtumsatz um ca. 17 % höher liegt als im „Regular Case“. Der Unterschied zwischen „Regular“ und „Worst Case“ liegt bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bei 14 % und

²⁸ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen: Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Einrichtungshauses Möbel Martin in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand Oktober 2016), Kap. C.4.2.2.

²⁹ Junker + Kruse, Dortmund: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken, (Stand Oktober 2015).

bei den zentrenrelevanten Randsortimenten bei 32 %. Der deutliche Unterschied zwischen „Regular“ und „Worst Case“ stellt somit sicher, dass die „Worst Case-Option“ die maximalen Auswirkungen bei der Berechnung der Umsatzzumlenkungen erzeugt. Gutachterlich wurde im „Worst Case“ ein zentrenrelevanter Umsatzanteil von rund 21 % und im „Regular Case“ von knapp 18 % angenommen.

Allerdings gibt es auch Unternehmen, die vergleichsweise hohe Flächenleistungen erzielen, was in der Regel auf Besonderheiten ihrer Betriebskonzepte zurückzuführen ist. Prominenter Vertreter dieser Angebotskategorie ist IKEA mit einer mittleren Raumleistung bundesweit von knapp 4.600 €/qm Verkaufsfläche. Zweiter „Ausreißer“ nach oben stellt die Unternehmensgruppe Segmüller dar, die an allen Standorten im Durchschnitt eine überdurchschnittliche Raumleistung von knapp 4.200 €/qm erzielt. Die weiteren Mitbewerber Höffner/Möbel Kraft, XXXLutz und Porta erreichen Raumleistungen von maximal 2.380 €/qm (Höffner) bzw. deutlich unterhalb von 2.000 €/qm. Insofern erscheint der gutachterliche „Worst Case-Ansatz“ plausibel und realistisch.³⁰

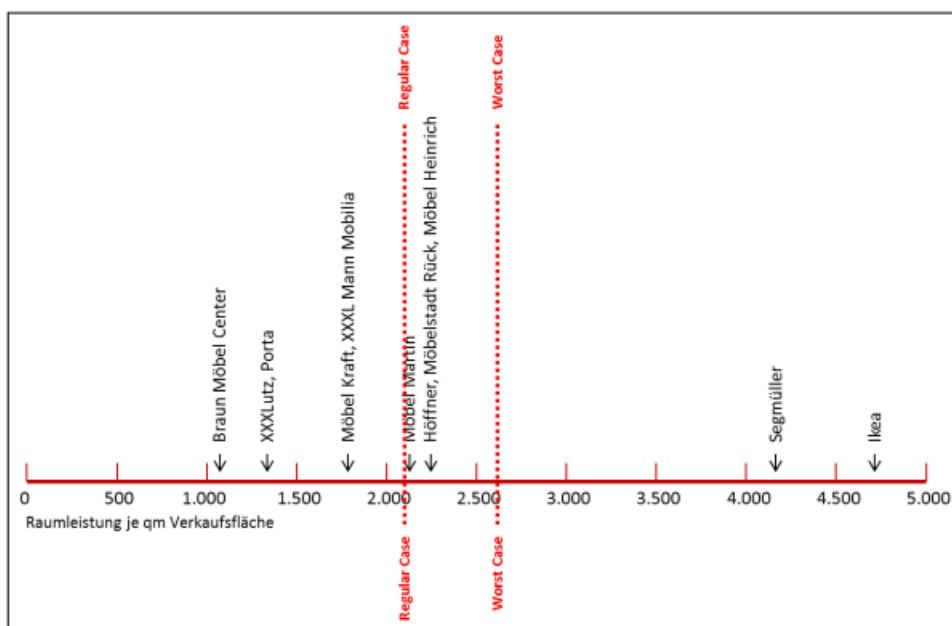


Abbildung 12: Einordnung der Vorhabenumsätze als „Regular“- und „Worst-Case“ (Quelle: Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (Stand Oktober 2016), S.45)

Wesentliche Einflussgröße der für die raumordnerische Beurteilung des Kongruenzgebotes erforderliche, räumlich differenzierte Umsatzprognose war die Wettbewerbssituation und verkehrliche Erreichbarkeit sowie die Marktbedeutung des Vorhabens im Untersuchungsraum. Für die einzelnen Vorhabeneinzugsbereichszonen prognostizierte die Gutachterin die in Abbildung 14 dargestellten Umsatzanteile. Die den Untersuchungsbereichszonen räumlich nicht zuzuordnenden Streuumsätze wurden hierbei separat ausgewiesen. Eine Besonderheit ergab sich hierbei aus der Grenzlage Saarbrückens. Ein wesentlicher Teil des Einzugsbereiches liegt jenseits der Grenze und ist somit nicht als Oberbereich im Sinne des LEP definiert. Allerdings gehört dieser französische Teil faktisch zum Einzugsbereich Saarbrückens, was im LEP auch entsprechend Berücksichtigung findet.³¹ Durch diese Grenzlage ergibt sich für die Beurteilung der Kaufkraftbindung eine im Vergleich zu anderen Oberzentren atypische Situation.

³⁰ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen: Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Einrichtungshauses Möbel Martin in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand Oktober 2016), Kap. C.4.2.2.

³¹ Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“, Kap. 2.1.2.

Gebiet der Umsatzherkunft	Anzahl der Einwohner 2012/2014	Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial in Mio. €	Umsatzerwartung in Mio. €	Marktanteil in v.H.
Zone 1	186.068	123,0	21,4	17,4%
Zone 2	432.701	266,9	28,4	10,6%
Zone 3	735.955	447,7	18,3	4,1%
Gesamt	1.354.724	837,6	68,1	8,1%
Diffuse Zuflüsse			9,7	
Umsatzerwartung Gesamt			77,8	

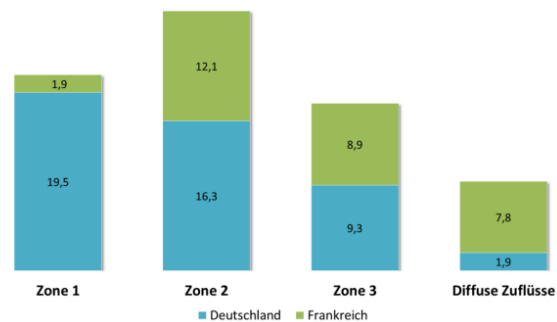


Abbildung 13: Umsatzherkunft („Worst Case“) nach Einzugsbereichszonen (Quelle: Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (Stand Oktober 2016), S.114)

Abbildung 14: Umsatzherkunft nach Einzugsbereichszonen (Quelle: Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (Stand Oktober 2016), S.115)

Als Möbeleinrichtungshaus bedient das Vorhaben überwiegend die Versorgungsstufe des langfristigen Bedarfs. Dies trifft nicht nur für das nicht-zentrenrelevante Möbelkernsortiment des Vorhabens zu, das ca. 85 % der Verkaufsfläche bzw. 79 % des erwarteten Umsatzes ausmacht, sondern gilt auch für große Teile des Randsortiments (15 % der Verkaufsfläche bzw. 21 % der Umsatzerwartung). Nach Gutachtereinschätzung waren lediglich die vorhabenspezifischen Warengruppen Haus-/ Tischwäsche, Glas/ Porzellan/ Keramik sowie Haushaltswaren der mittelfristigen Bedarfsstufe zuzuordnen. Aus gutachterlicher und raumordnerischer Sicht sprach daher nichts dagegen, für alle vorgesehenen Warensortimente des geplanten Möbeleinrichtungshauses eine am langfristigen Bedarf orientierte Nachfrage zu unterstellen. Da die Versorgung im langfristigen Bedarfsbereich in erster Linie eine oberzentrale Aufgabe ist, so dass bei der Beurteilung des Kongruenzgebotes nicht der mittelfristige Verflechtungsbereich, sondern der Oberbereich der Landeshauptstadt Saarbrücken maßgeblich war, wurde als Beurteilungsgrundlage für das landesplanerische Kongruenzgebot folglich auch der oberzentrale Verflechtungsbereich des Oberzentrums Saarbrücken angenommen.³²

Entscheidend für die raumordnerische Bewertung hinsichtlich des landesplanerischen Kongruenzgebotes der Ziffer 44 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“ ist die Frage, ob bzw. inwieweit der Vorhabeneinzugsbereich eine wesentliche Überschreitung des oberzentralen Verflechtungsbereiches darstellt. Hierzu ist der oben abgebildeten, räumlich differenzierten Prognose der Umsatzherkunft zu entnehmen, dass sowohl absolut als auch hinsichtlich des prozentualen Anteils der Umsatz mit Kunden aus dem oberzentralen Versorgungsbereich (Oberbereich) des Oberzentrums Landeshauptstadt Saarbrücken deutlich überwiegt. So werden bei einer Gesamtumsatzerwartung von insgesamt 68,1 Mio. € (davon in Deutschland 45,1 Mio. €) ca. 44,4 Mio. € im Saarland und damit im Oberbereich Saarbrücken, der das gesamte Saarland umfasst, generiert und lediglich ca. 0,7 Mio. € (1,6 %) in Rheinland-Pfalz. Selbst bei der gutachterlichen Annahme eines Worst-Case-Szenarios werden demnach etwa 98,4 % des im deutschen Teil des Einzugsbereiches voraussichtlich zu erzielenden Umsatzes (ohne räumlich nicht zuzuordnender diffuser Zuflüsse/ Streuumsätze) durch Kunden aus dem Oberbereich Saarbrücken (anteilig Zonen 1 bis 3) generiert. Folglich kommen maximal 2 % des gesamten Vorhabenumsatzes von außerhalb des oberzentralen Verflechtungsbereiches Saarbrückens.

³² Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen: Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Einrichtungshauses Möbel Martin in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand Oktober 2016), Kap. B.2.

Da die landesplanerischen Regelungen des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, keinen eindeutigen Orientierungswert zur Beurteilung einer „wesentlichen Überschreitung“ des oberzentralen Verflechtungsbereiches festlegen, ist bei der raumordnerischen Beurteilung des „Wesentlichkeitsmaßstabes“ auf Fachliteratur³³ bzw. die raumordnerischen Regelungen anderer Bundesländer zurückzugreifen. Während Rheinland-Pfalz ein Kongruenzgebot raumordnerisch gar nicht festschreibt, wird ein mit den saarländischen Regelungen vergleichbares Kongruenzgebot in Baden-Württemberg seit Jahren angewandt.³⁴ Danach liegt eine Verletzung des Kongruenzgebots dann vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel dann gegeben, wenn mehr als 30 % der Umsatzanteile aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden sollen.

Wendet man diesen Maßstab auf das vorliegende Einzelhandelsvorhaben an, so ist eine wesentliche Überschreitung des oberzentralen Verflechtungsbereichs des Oberzentrums Saarbrücken (gesamtes Saarland) für den zu betrachtenden und relevanten saarländischen Einzugsbereich klar zu verneinen, da – wie oben gutachterlich dargelegt – lediglich ein Umsatzanteil von maximal 2 % außerhalb des oberzentralen Verflechtungsbereichs in Rheinland-Pfalz generiert wird und der Umsatzanteil damit sehr deutlich unterhalb des Orientierungswertes von 30 % liegt. Zudem liegt der Warenschwerpunkt des Möbelhauses (Möbelkernsortiment umfasst ca. 85 % der Verkaufsfläche) weit überwiegend im Bereich des langfristigen Bedarfs und entspricht daher dem Warenangebot eines Oberzentrums. Nach raumordnerischen Kriterien fügt sich das Vorhaben damit hinsichtlich Größenordnung und Sortimentkonfiguration in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur ein. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes der Ziffer 44 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, im Sinne von möglichen negativen raumordnerischen Auswirkungen liegt somit sowohl aus Gutachtersicht als auch aus raumordnerischer Sicht nicht vor.

3.1.4 Umsatzumverteilung und Beeinträchtigungsverbot

Nach Ziffer 45 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“ dürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches (hier: des Oberzentrums Saarbrücken und seiner Nebenzentren) sowie der zentralen Orte im Vorhabeneinzugsbereich nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot).

Maßgebend für die Beurteilung der potenziellen Beeinträchtigungen des Vorhabens waren die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des geplanten Vorhabens. Diese Kaufkraftumverteilung, anhand derer letztendlich die raumordnerische Bewertung der potenziellen Vorhabenauswirkungen erfolgte, wurde ausgehend von der (jeweils rechnerisch ermittelten) Angebotssituation vorhabenrelevanter Sortimentgruppen sowie Umsatzerwartungen des Vorhabens entsprechend der zu erwartenden Marktposition gutachterlich ermittelt und bewertet.³⁵ Aus diesen rechnerisch ermittelten Umsatzumverteilungsquoten lassen sich die daraus resultierenden und für die raumordnerische Beurteilung maßgeblichen Auswirkungen auf das Zentrale-Orte-System und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbe-
reiche im Sinne der Ziffer 45 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, abschätzen.

³³ U.a. Kuschnerus, Ulrich: Der standortgerechte Einzelhandel, vhw-Verlag GmbH, Bonn, 2007, RdNr. 679f.

³⁴ Verwaltungsvorschrift des baden-württembergischen Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001 (Az.: 6-2500.4/7), Kap. 3.2.1.4.

³⁵ siehe hierzu auch Kap. 3.1.3 der raumordnerischen Beurteilung.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und nach Rechtsprechung dürfen von Vorhaben, die selbst außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegen, keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder anderen Gemeinden zu erwarten sein. Aufgrund der grundsätzlichen Wettbewerbsneutralität des Planungsrechtes zielt das BauGB ausschließlich auf den Schutz vor städtebaulichen Auswirkungen ab. Der einzelne Einzelhandelsbetrieb hat weder einen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird, noch ist sein dahingehendes Interesse schutzwürdig, weil er ständig mit neuer Konkurrenz rechnen muss (vgl. z.B. BVerwG, Urteil vom 26.02.1997 – 4 NB 5.97 Rn 6). Das BauGB bezweckt auch nicht den Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe um ihrer selbst willen. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche setzen insbesondere voraus, dass

- das Vorhaben außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) angesiedelt werden soll,
- sein Warenangebot gerade solche Sortimente umfasst, die zu den für die gegebene Versorgungsfunktion des betreffenden ZVB typischen Sortimenten gehören und
- das Vorhaben nach seiner konkreten Lage und Ausgestaltung erwarten lässt, dass die Funktion des betroffenen ZVB insbesondere durch zu erwartende Kaufkraftabflüsse in beträchtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird.

Nach gängiger Rechtsprechung verlangt der Begriff der Funktionsstörung dabei Folgen, die in ihrer Intensität über die nicht nur unwesentlichen Auswirkungen hinausgehen, von denen in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO die Rede ist, und setzt die Schwelle der Schädlichkeit höher an als diejenige der Geringfügigkeit. Eine Funktionsstörung liegt nach BVerwG dann vor, wenn der zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann (BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07 Rn 14). Nicht ausreichend ist, wenn die schädlichen Auswirkungen lediglich möglich erscheinen, vielmehr muss eine hinreichend gesicherte Tatsachenbasis bestehen, mit der sich die Erwartung schädlicher Auswirkungen begründen lässt (BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 1.08 Rn 12).

Daher kann auch kein fester Grenzwert, ab dem Umsatzzumlenkungen zwangsläufig zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen, fixiert werden und hat sich in der Rechtsprechung letztlich auch nicht durchgesetzt. Insofern erfordert die Verträglichkeitsanalyse eine sachgerechte Prüfung der spezifischen Ausgangssituation in den verschiedenen zentralen Versorgungsbereichen hinsichtlich der Ausstattung mit vorhabenrelevanten Sortimentgruppe unter Berücksichtigung der individuellen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Leistungsfähigkeit der ZVB. Insofern sind die in Fachliteratur und Rechtsprechung als kritische Schwellenwerte genannten Umsatzzumverteilungsquoten nur als allgemeiner Orientierungsrahmen zu sehen. Generell ist entsprechend der Fachliteratur³⁶ davon auszugehen, dass eine Umsatzzumverteilungsquote von bis zu 10 % ausschließlich Wettbewerbswirkung verursacht, wohingegen bei Umsatzzumlenkungen zwischen 10 % und 20 % die Wahrscheinlichkeit nicht unwesentlicher städtebaulicher Auswirkungen steigt. Ab Umsatzverlusten von mehr als 20 % werden pauschal städtebauliche Unverträglichkeiten angenommen.

Entscheidend für die Festlegung eines spezifischen Umsatzzumverteilungskennwertes für einen zentralen Versorgungsbereich ist daher die ortsspezifische Klärung der Frage, wann die als rein wirtschaftlich zu bewertenden Wettbewerbswirkungen die Schwelle zu städtebaulichen Wirkungen überschreiten. Dies ist nach gängiger Rechtsprechung dann der Fall,

³⁶ stellvertretend: Vogels, P.-H./ Holl, S./ Birk, H.-J.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe; in: Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel, 1998, sowie BVerwG, Urteil vom 17.09.2003 (4 C 14.01) sowie OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005 (10 D 145/05.NE).

wenn durch die vorgesehene Realisierung eines Einzelhandelsvorhabens die verbraucher-nahe Versorgung gefährdet oder die Zentrenstruktur und -funktion eines ZVB tiefgreifend verändert wird. Dies kann durch Betriebsschließungen, die zu einer Einschränkung der grundlegenden Versorgungsfunktion führen, geschehen. Der daraus resultierende „Trading-Down“-Prozess würde zu Ladenleerständen, zu einer Verminderung von Angebotsdichte und -vielfalt und in der Folge zu Frequenz- und Funktionsverlust führen.

Für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens hinsichtlich der Ziffer 45 des LEP, Teilabschnitt Siedlung“, war daher zunächst die Verträglichkeits- bzw. Schädlichkeitsschwelle für den jeweiligen Einzelfall gutachterlich zu bewerten und einzuordnen und. Hierzu war insbesondere die örtliche Ausstattung bzw. Situation der vorhabenrelevanten Sortimentgruppen sowohl in der Landeshauptstadt Saarbrücken selbst und ihren Nebenzentren als auch in den zentralen Versorgungsbereichen der zentralen Orte innerhalb des gutachterlich abgegrenzten Vorhabeneinzugsbereiches zu untersuchen (jeweils zentrale Versorgungsbereiche bzw. Innenstadt).³⁷ Die Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche bezog sich hierbei auf die Innenstädte bzw. Ortskerne in einem 50-km-Distanzradius³⁸. Für die Stadt Saarbrücken wurden aufgrund der räumlichen Nähe auch die Nebenzentren Burbach und Dudweiler einbezogen. Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche wurde die faktische Prägung durch Einzelhandelsbetriebe zugrunde gelegt.³⁹ Im Rahmen einer gutachterlichen Vor-Ort-Begehung wurde innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstädte/ Ortskerne) der gesamte vorhabenrelevante Einzelhandel erhoben, so dass auch untersuchungsrelevante Teilsortimente von Betrieben mit anderem Umsatz- und Verkaufsflächenschwerpunkt berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung wurde eine detaillierte absatzwirtschaftliche und städtebauliche Bewertung für die Bemessung der kritischen Umsatzumlenkungsschwellen in den untersuchten Zentralen Versorgungsbereichen vorgenommen. Neben der räumlichen und absatzwirtschaftlichen Struktur sowie städtebaulichen Qualitäten des ZVB wurden u.a. auch die Einzelhandelsdichte, Angebotsniveau, -qualität und Leistungsfähigkeit der Magnetbetriebe analysiert und die ZVB im Vorhabeneinzugsbereich einer klassifizierten absatzwirtschaftlichen sowie städtebaulichen Bewertung unterzogen.⁴⁰

Die in der nachfolgenden Abbildung 15 gezeigten Einzelbewertungen führten zu einer Gesamteinschätzung des jeweiligen Zentralen Versorgungsbereiches aus absatzwirtschaftlicher Sicht. Dabei gilt: je geringer der Wert, desto anfälliger ist die absatzwirtschaftliche Struktur des Zentralen Versorgungsbereiches gegen Wettbewerbseinflüsse. Aus städtebaulicher Sicht ist der Punkt des „Kippens“ von reiner Wettbewerbswirkung zu negativen Wirkungen im städtebaulichen Sinne in schwach bewerteten Zentren eher erreicht als in stark bewerteten Zentren. Demnach besteht eine Korrelation zwischen dem Bewertungsergebnis und der Höhe der städtebaulichen Schädigungsgrenze. Die Bewertungsmethodik unterstellt hierbei eine besonders große Bedeutung der Größe des jeweiligen ZVB, was zu einer entsprechenden Gewichtung der Größenparameter führte. Das Ausmaß der Sortimentüberschneidungen mit dem Vorhaben wurde ebenfalls berücksichtigt, wobei eine stärkere Überschneidung als steigende Anfälligkeit für städtebauliche Wirkungen gutachterlich bewertet wurde.

³⁷ siehe hierzu ebenfalls Kap. 3.1.3 der raumordnerischen Beurteilung.

³⁸ vgl. Kap. 3.1.3 sowie Kap. 3.1 der Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Kap. A.4.4 und F.3.2.

³⁹ Wenn kein Einzelhandelskonzept vorlag, wurden bei der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse zu Grund zu legen. Die gutachterlich zu Grunde gelegten Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sind Kap. E.1. bis E.3. der Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH zu entnehmen.

⁴⁰ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen: Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Einrichtungshauses Möbel Martin in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand Oktober 2016), Kap. F.5.1.3.

Die für die städtebauliche Bewertung verwendeten Kriterien weisen aufgrund der engen Korrelation Überschneidungen zu denen der absatzwirtschaftlichen Bewertung auf. Die verwendeten städtebaulichen Kriterien wurden im Rahmen einer Begehung der Zentralen Versorgungsbereiche mit Hilfe einer Bewertungsscheckliste vor Ort erfasst. Die städtebaulichen Bewertungen dienten im Wesentlichen dazu, einen Überblick über den Entwicklungszustand des jeweiligen ZVB sowie im interkommunalen Vergleich zu erhalten. Dabei war entscheidend, dass alle einbezogenen ZVB nach den gleichen Kriterien bewertet wurden.⁴¹

Zentraler Versorgungsbereich	Nahversorgungsfunktion	Anteil Mittel/Langfristig	Größe Zentrum	Anteil Kleinbetriebe	Anteil Magnetbetriebe	Bedeutung Bekleidung	Bedeutung Schuhe
SB-Innenstadt	3	3	3	3	3	3	3
SB-Burbach	2	2	1	1	1	1	1
SB-Dudweiler	3	1	1	2	1	2	1
Völklingen	1	2	2	2	1	2	2
St. Ingbert	2	2	3	3	2	3	2
Neunkirchen	2	3	3	3	3	3	3
Saarlouis	3	3	3	3	3	3	3
Dillingen/Saar	3	2	2	2	1	2	1
Lebach	1	3	1	1	1	1	1
Sankt Wendel	2	3	2	2	2	3	2
Homburg/Saar	1	3	2	2	3	3	3
Blieskastel	1	1	1	1	1	1	1
Zweibrücken	1	2	2	3	1	2	1
Merzig	1	3	2	3	2	3	2

Quelle: eigene Erhebungen und Bewertung (1=niedrig, 2=mittel, 3=hoch)

Abbildung 15: Absatzwirtschaftliche Bewertung der Zentralen Versorgungsbereiche (Quelle: Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (Stand Oktober 2016), S.102)

Zentraler Versorgungsbereich	Städtebauliche Attraktivität	Zentrale Ausbaustufe	Multifunktionalität	Frequenz (aller Verkehrsträger)
SB-Innenstadt	3	3	3	3
SB-Burbach	1	1	2	2
SB-Dudweiler	3	1	2	2
Völklingen	1	2	3	3
St. Ingbert	2	2	3	3
Neunkirchen	2	3	3	3
Saarlouis	3	3	3	3
Dillingen/Saar	3	1	2	2
Lebach	1	1	2	1
Sankt Wendel	2	2	3	3
Homburg/Saar	2	3	3	3
Blieskastel	3	1	2	1
Zweibrücken	3	2	3	3
Merzig	3	2	3	3

Quelle: eigene Erhebungen und Bewertung (1=niedrig, 2=mittel, 3=hoch)

Abbildung 16: Städtebauliche Bewertung der Zentralen Versorgungsbereiche (Quelle: Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (Stand Oktober 2016), S.103)

Die Gesamtbewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Einschätzungen der ZVB sowie die hieraus abgeleiteten beurteilungsrelevanten standortspezifischen Umsatzumlenkungsquoten ergab eine deutliche Abgrenzung von Standortklassen. Eine höhere Gesamtbewertung drückt dabei die Robustheit bzw. Widerstandskraft der jeweiligen ZVB gegen Wettbewerbsschwächen aus. Am stabilsten – und damit mit den höchsten noch verträglichen Umsatzumlenkungsquoten bedacht – wurden mit dem Oberzentrum Saarbrücken (Innenstadt) und den Mittelzentren Homburg, Neunkirchen und Saarlouis erwartungsgemäß die größten und wichtigsten Zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsgebietes eingestuft („**Maßgeblichkeits- bzw. Schädlichkeitsschwelle**“ jeweils 10 %). Die ZVB der Mittelzentren Merzig und St. Wendel mit weitgehend funktional und städtebaulich intakten Strukturen folgen dahinter mit einer gutachterlich festgelegten „Schädlichkeitsschwelle“ von jeweils 9 %. Die Raumbedeutsamkeit der ZVB in den Mittelzentren Dillingen, St. Ingbert, Völklingen und dem Nebenzentrum in Saarbrücken-Dudweiler sowie im rheinland-pfälzischen Mittelzentrum Zweibrücken wurde gutachterlich schon deutlich geringer eingestuft – hier wurde ein kritischer Schwellenwert von 8 % angesetzt. Die Zentralen Versorgungsbereiche von Blieskastel und Lebach besitzen bezüglich der Einzelhandelsversorgung keine mittelzentrale Funktion und stellen sich in ihrer Angebotsausstattung entsprechend unzureichend dar, obwohl die Gutachterin die Innenstadt von Blieskastel städtebaulich als attraktiv bewertete; nach Einschätzung der Gutachterin zeigt Lebach hier erhebliche Schwächen. Im Ergebnis wurden die in der folgenden Abbildung 17 dargestellten spezifischen „Schädlichkeitsschwellen“ als Maßstab für die gutachterliche und raumordnerische Beurteilung des Vorhabens hinsichtlich der Ziffer 45 des LEP, Teilabschnitt Siedlung“, festgelegt. Die detaillierte Begründung der individuellen Umlenkungsquote für jeden zentralen Versorgungsbereich ist der Bestandsbeschreibung und –analyse sowie den Ausführungen

⁴¹ Detaillierte Angaben zu Prüfkriterien und Bewertungen siehe ebenda Kap. F.5.1.3.1.

zur Ableitung und Gesamtbewertung der individuellen Umsatzumlenkungsquoten zu entnehmen.⁴²

Zentraler Versorgungsbereich	Mittlere Städtebauliche Bewertung	Mittlere absatzwirtschaftliche Bewertung	Mittlere Bewertung Sortimentsüberschneidung	Mittlere Gesamtbewertung*	Festgelegte Schädlichkeitsschwelle
SB-Innenstadt	3,0	3,0	3,0	3,0	10%
SB-Burbach	1,5	1,3	3,0	1,6	7%
SB-Dudweiler	2,0	1,6	3,0	1,8	8%
Völklingen	2,3	1,7	2,0	1,8	8%
St. Ingbert	2,5	2,4	1,0	2,2	8%
Neunkirchen	2,8	2,9	3,0	2,9	10%
Saarlouis	3,0	3,0	3,0	3,0	10%
Dillingen/Saar	2,0	1,9	2,0	1,9	8%
Lebach	1,3	1,3	1,0	1,2	6%
Sankt Wendel	2,5	2,3	3,0	2,4	9%
Homburg/Saar	2,8	2,4	3,0	2,6	10%
Blieskastel	1,8	1,0	1,0	1,1	6%
Zweibrücken	2,8	1,7	3,0	2,0	8%
Merzig	2,8	2,3	3,0	2,5	9%

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen,

*Besondere Gewichtung der absatzwirtschaftlichen Bewertung

Abbildung 17: Schwellenwerte für die Umsatzumlenkung in den ZVB des Vorhabeneinzugsbereiches (Quelle: Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (Stand Oktober 2016), S.104)

Zur prognostischen Einschätzung der künftigen (räumlichen) Umsatzumverteilung des geplanten Vorhabens „Möbel Martin“ am Standort „Osthafen“ in Saarbrücken sowie der daraus abgeleiteten möglichen raumordnerischen Auswirkungen waren dem rechnerisch ermittelten Kaufkraftvolumen die im Einzugsgebiet vorhandenen vorhabenspezifischen Umsätze in der LHS Saarbrücken (Zone 1) sowie den weiteren Einzugsbereichszonen (Zonen 2 und 3) – differenziert nach nicht-zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten – gegenüberzustellen.⁴³ Hierzu war auf der Basis einer Betrachtung aller relevanten (strukturprägenden) Anbieter bzw. Wettbewerber im Vorhabeneinzugsbereich (Erhebung der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH vom Stand März 2015), deren Sortimente sich mit den geplanten Vorhabenssortimenten überschneiden, die Erstellung einer Marktanteils- und Umsatzprognose und – daraus abgeleitet – letztendlich die Erstellung einer Auswirkungsprognose für die jeweiligen Zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Vorhabeneinzugsbereiches erforderlich.

Maßgebend für die Bemessung der Umsatzverluste an den einzelnen Versorgungsstandorten im Einzugsbereich waren die grundlegenden Annahmen im gutachterlichen Simulationsmodell über die großräumigen Wirkungen des Einzelhandelsvorhabens in Saar-

⁴² Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen: Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Einrichtungshauses Möbel Martin in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand Oktober 2016), Kap. E.1 bis E.3 sowie Kap. F.5.1.3.

⁴³ siehe auch Kap. 3.1.3 der raumordnerischen Beurteilung.

brücken.⁴⁴ Danach ist allgemein davon auszugehen, dass die Einkaufsbeziehungen der Verbraucher mit Wohnsitz innerhalb des Einzugsbereiches sich überwiegend auf Ziele innerhalb des Vorhabeneinzugsbereiches beschränken. Einkaufsbeziehungen nach außerhalb nehmen gesetzmäßig zu den Rändern des Vorhabeneinzugsbereiches zu. Weiterreichende Einkaufsorientierungen aus dem gesamten Einzugsbereich nach außerhalb sind mangels attraktiver Angebote im Umfeld des Einzugsbereiches in geringerem Umfang zu erwarten. Die nächstgelegenen großflächigen Möbelanbieter außerhalb des Einzugsbereiches sind im Norden mit Möbel Martin und Möbel Hölzmer in Konz bzw. Trier sowie im Osten mit Möbel Martin und Ikea in Kaiserslautern zu finden. Auf französischer Seite finden sich entsprechende Angebote in Metz (Ikea) oder Nancy.

Differenziert nach zentrenrelevanten Randsortimenten und nicht-zentrenrelevanten Möbel(kern)sortimenten zeigt die Prognose der Gutachterin, dass die Umsätze ersterer tendenziell eher in der näheren Umgebung umverteilt werden. So wird der Anteil der Umverteilungsumsätze in der Zone 1 für die zentrenrelevanten Sortimente für 19,1 % und für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente lediglich mit 14,4 % prognostiziert. Der Wert für die Umverteilung außerhalb des Vorhabeneinzugsbereiches liegt mit 11,4% relativ niedrig, was insbesondere mit der höheren Distanzsensitivität des zentrenrelevanten Randsortimentes zu erklären ist. Mit 18,5 % dementsprechend hoch ist dieser Anteil bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, da hier der komplette Möbelumsatz des Altstandortes zu Buche schlägt.⁴⁵ Insgesamt geht die Gutachterin davon aus, dass im Kerneinzugsbereich (Zonen 1 und 3) 88,6% der zentrenrelevanten Umsätze umverteilt werden. Für die nicht-zentrenrelevanten Umsätze ergibt sich mit 81,4% ein deutlich niedriger Umverteilungsanteil. Insofern ist der Anteil der Umverteilung zentrenrelevanter Sortimente in den weiter entfernten Gebieten niedriger als dies bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten der Fall ist.

Gebiet	Glas, Porzellan, Keramik in Mio. €	restl. Hausrat in Mio. €	Heim- und Haustextilien in Mio. €	Kunstgewerbe, Bilder in Mio. €	zentrenrelevante Randsortimente in Mio. €	zentrenrelevante Randsortimente in %
Zone 1	0,4	1,2	1,0	0,4	3,0	19,1%
Zone 2	0,5	1,2	1,0	0,4	3,1	19,3%
Zone 3	1,5	2,9	2,5	1,2	8,0	50,1%
außerhalb des EZB und Möbel Martin SB	0,4	0,6	0,5	0,3	1,8	11,4%
Umsatzerwartung	2,8	5,9	5,0	2,3	16,0	100,0%

Quelle: eigene Berechnungen

Gebiet	Möbel, Korb-, Kork- und Flechtwaren in Mio. €	Teppiche, Läufer, Kelims in Mio. €	Lampen und Leuchten in Mio. €	Kinderwagen und Auto-Kindersitze in Mio. €	Nichtzentrumrelevante Sortimente in Mio. €	Nichtzentrumrelevante Sortimente in %
Zone 1	7,9	0,3	0,5	0,2	8,9	14,4%
Zone 2	4,7	0,3	0,3	0,1	5,4	8,7%
Zone 3	32,0	1,6	2,0	0,5	36,1	58,4%
außerhalb des EZB und Möbel Martin SB	10,1	0,2	1,0	0,2	11,5	18,6%
Umsatzerwartung	54,7	2,3	3,8	1,0	61,9	100,0%

Quelle: eigene Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Abbildung 18: Umsatzumlenkungen (jeweils „Worst Case“) der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente nach Zonen (Quelle: Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (Stand Oktober 2016), S.104)

Aufbauend auf dieser Umsatzerwartung und -herkunft leitet die Gutachterin letztlich die für die raumordnerische Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes relevanten Umsatzumlenkungsquoten bzw. Umsatzumverteilungseffekte in den jeweiligen Zentralen Versorgungsbereichen im Vorhabeneinzugsbereich ab. Ausgehend vom Status Quo („0-Variante“) simuliert die Gutachterin unter Annahme spezifischer Modellparameter dabei die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer „Kaufkraftstrom-Modellrechnung“ in einzelnen „Marktzel-

⁴⁴ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen: Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Einrichtungshauses Möbel Martin in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand Oktober 2016), Kap. A.4.3 sowie D.1.

⁴⁵ Bei der Berechnung der Umsatzumverteilungen wurde das derzeit bestehende Möbeleinrichtungshaus Möbel Martin am Standort Eschbergerweg/ Mainzer Straße mit rund 5.000 qm Verkaufsfläche und einer Umsatzgrößenordnung von rund 9 Mio. € berücksichtigt. Der dort erzielte Umsatz ist streng genommen nicht umverteilungsrelevant, wurde im Hinblick auf die „Worst Case“-Annahme gutachterlich dennoch in die Auswirkungsberechnungen eingerechnet, zumal das Bau-recht am dann aufgegebenen Standort formal zunächst bestehen bleibt. Siehe auch Verträglichkeitsanalyse F.5.3.1.

len“.⁴⁶ Anhand dieser Simulation trifft die Gutachterin die im Folgenden dargelegten prognostische Aussagen zu den betroffenen Standorten und dem Umfang der Verdrängungseffekte bzw. Umsatzeinbußen sowie letztendlich zu den relevanten Umsatzumverteilungsquoten, differenziert nach zentrenrelevanten Randsortimenten sowie nicht-zentrenrelevante Möbelkern- und -randsortimenten, jeweils für die ungünstigste Fallkonstellation („Worst Case“). Im Vorhabeneinzugsbereich gelegene periphere Einzelhandelsstandorte bzw. Einkaufslagen außerhalb der Innenstädte bzw. zentralen Versorgungsbereiche blieben – auch wenn die Gutachterin diese mit betrachtet hat⁴⁷ – bei der raumordnerischen Beurteilung unberücksichtigt, da diese Standortlagen raumordnerisch und baurechtlich keinen Schutzstatus (bzw. lediglich Bestandsschutz) genießen.

Städtebauliche Bewertung der Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche in den verschiedenen Vorhabeneinzugsbereichszonen

Zone 1

Die Umsatzumverteilung des geplanten Möbeleinrichtungshauses im **Oberzentrum Saarbrücken** erreicht in der Zone 1 im 10,1 Mio. € („Worst Case“-Annahme). Davon entfallen 3,0 Mio. € auf die zentrenrelevanten Randsortimente und 7,1 Mio. € auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Die betroffenen Zentralen Versorgungsbereiche der LHS Saarbrücken in der Zone 1 (SB-Innenstadt, SB-Burbach, SB-Dudweiler) verlieren insgesamt 1,2 Mio. € Umsatz, der vollständig den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen ist. Die höchsten Umverteilungsquoten sind dabei in den Sortimentgruppen „Glas/ Porzellan/ Keramik“ und „Hausrat“ zu erwarten. Hier werden 8 % der Bestandumsätze durch das Vorhaben umgelenkt. Die Umsatzumlenkungen in den Sortimentgruppe „Haus- und Heimtextilien“ sowie „Kunstgewerbe. Bilder“ liegen bei 7 % bzw. 6 %.

Diese Summen erscheinen zwar auf den ersten Blick städtebaulich nicht relevant, machen aber die Größenordnung deutlich: alle Einzelhandelsbetriebe innerhalb des ZVB SB-Innenstadt erzielen einen jährlichen Umsatz von 413,3 Mio. €. Demnach beträgt die zentrenrelevante Umsatzumlenkung beträgt lediglich 0,3% des Innenstadtumsatzes. In diesem Zusammenhang erscheint es unwahrscheinlich, dass eine solche Umsatzumverteilung die Funktionsfähigkeit des ZVB gefährdet. Zu berücksichtigen ist zudem auch, dass die betroffenen vorhabenrelevanten Sortimente in der Regel nicht als Kernsortiment in der Innenstadt von Saarbrücken, sondern weit überwiegend als Randsortiment oder Nebensortiment vertrieben werden. Das gilt auch für die in der Innenstadt vorhandenen und strukturprägenden Warenhäuser (Galeria Kaufhof, Karstadt), die zwar das „Rückgrat“ des Angebotes insbesondere in den Sortimentgruppen „Glas/ Porzellan/ Keramik“, „Hausrat“ und „Heim- und Haus-textilien“ darstellen, jedoch durch die prognostizierten Umsatzverlustquoten von maximal 0,1 % des jeweiligen Hausumsatzes keine über die zu erwartenden Wettbewerbseffekte hinausreichende Auswirkungen zu befürchten haben.

Umsatzumlenkungen in der nicht-zentrenrelevanten Sortimentgruppe finden kaum statt. Hier werden in keinem Sortiment Umsatzumlenkungen von über 0,1 Mio. € erreicht.

⁴⁶ Die Marktzelle stellt die kleinste gutachterlich betrachtete räumliche Einheit dar und bezieht sich auf das fünfstellige Postleitzahlgebiet. Hierzu sowie zu den verwendeten Modellparametern siehe auch Verträglichkeitsanalyse Kap. A.4.3. sowie Kap. D.1.2.

⁴⁷ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen: Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Einrichtungshauses Möbel Martin in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand Oktober 2016), Kap. F.5.3.

Sortimentsgruppe	Bestands- umsätze in Mio. €	Umsatzumlen- kungen in Mio. €	Umsatzum- lenkungen in % des Bestandes
Glas, Porzellan, Keramik	3,4	0,3	8%
Hausrat	4,4	0,3	8%
Heim- und Haustextilien	5,0	0,4	7%
Kunstgewerbe, Bilder	3,7	0,2	6%
Summe zentrenrelevant	16,5	1,2	7%
Möbel, Korb-, Kork- und Flechtwaren	2,7	... *	... *
Teppiche, Läufer, Kelims	1,0	... *	... *
Lampen und Leuchten	0,0	... *	... *
Summe nicht-zentrenrelevant	3,7	... *	... *
Summe alle Sortimente	20,2	1,4	7%

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Abbildung 19: Umsatzumlenkungen („Worst Case“) im ZVB Saarbrücken-Innenstadt (Quelle: Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (Stand Oktober 2016), S.127)

Die beiden betrachteten Saarbrücker Nebenzentren Dudweiler und Burbach, weisen nur äußerst geringe Sortimentüberschneidungen mit dem Vorhaben auf, so dass hier gutachterlich keine Umsatzumlenkungen ermittelt werden konnten, die die Mindestgröße von 0,1 Mio. € überhaupt erreicht hätten. Vor diesem Hintergrund sind hier sowohl bezüglich der zentrenrelevanten Randsortimente als auch in Bezug auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimente keine städtebaulich relevanten Umsatzverluste zu erwarten.

In der Summe sind die Umsatzumlenkungen, die die Zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Saarbrücken erreichen, nicht in dem Umfang zu erwarten, dass mehr als Wettbewerbswirkungen zu erwarten wären. Die Angebotsstrukturen sind entweder so stabil und vielfältig (Innenstadt) oder überschneiden sich kaum mit den Sortimenten des Vorhabens (Dudweiler und Burbach), dass städtebaulich schädliche Wirkungen aus gutachterlicher und raumordnerischer Sicht auszuschließen sind.⁴⁸

Zone 2

▪ *Mittelzentrum Völklingen*

Das Einzelhandelsangebot des Zentralen Versorgungsbereiches wurde gutachterlicher aufgrund seiner Strukturschwächen als anfällig für Konkurrenzwirkungen eingestuft. Die Sortimentüberschneidung zwischen Zentralem Versorgungsbereich und Vorhaben wurden als überdurchschnittlich bewertet, so dass gutachterlich eine städtebauliche Maßgeblichkeitsschwelle von 8% festgelegt wurde, die um zwei Prozentpunkte unterhalb des i. d. R. kritischen Orientierungswert von 10 % liegt. Insofern ist die Strukturschwäche des Völklinger ZVB bereits durch die reduzierte Maßgeblichkeitsschwelle berücksichtigt.

⁴⁸ Vgl. hierzu Abbildung 17 sowie Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen: Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Einrichtungshauses Möbel Martin in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand Oktober 2016), Kap. E.1.1. und F.5.3.

Sortimentsgruppe	Bestands- umsätze in Mio. €	Umsatzumlen- kungen in Mio. €	Umsatzum- lenkungen in % des Bestandes
Glas, Porzellan, Keramik	0,5	...*	...*
Hausrat	1,4	0,1	7%
Heim- und Haustextilien	1,2	0,1	8%
Kunstgewerbe, Bilder	1,2	0,1	8%
Summe zentrenrelevant	4,3	0,3	7%
Möbel, Korb-, Kork- und Flechtwaren	0,5	...*	...*
Teppiche, Läufer, Kelims	0,3	...*	...*
Lampen und Leuchten	0,0	...*	...*
Summe nicht-zentrenrelevant	0,8	...*	...*
Summe alle Sortimente	5,1	0,3	5%

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Abbildung 20: Umsatzumlenkungen („Worst Case“) im ZVB Völklingen (Quelle: Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (Stand Oktober 2016), S.127)

Die Umsatzumlenkungsquoten erreichen, sofern sie überhaupt den Mindestwert von 0,1 Mio. € annehmen, bei den zentrenrelevanten Sortimenten 7 % und in der Summe nicht mehr als 0,3 Mio. €. Der nicht-zentrenrelevante Sortimentbereich im ZVB verliert nochmals 0,3 Mio. €, was ebenfalls einen relativen Verlust von 7 % bedeutet. Bezogen auf den Gesamtumsatz des ZVB Völklingen von lediglich 39,8 Mio. € wird die Umsatzumlenkungsquote mit 1,5% des gesamten Innenstadtumsatzes prognostiziert, wobei die Umsatzverluste überwiegend auf discount- und preisorientierte Betriebe, die die untersuchten Sortimente in der Regel als Neben- oder Randsortiment führen, treffen.

Vor dem Hintergrund der vergleichsweise geringen Größenordnungen, der Einhaltung der (reduzierten) individuellen Maßgeblichkeitsschwelle und im Hinblick auf mögliche Anpassungschancen sind die ermittelten Umsatzumlenkungen lediglich als Wettbewerbswirkung bewertet, so dass städtebaulich schädliche Wirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Völklingens aus gutachterlicher und raumordnerischer Sicht auszuschließen sind.⁴⁹

■ *Mittelzentrum St. Ingbert*

Der Zentrale Versorgungsbereich ist deutlich stärker besetzt als in Völklingen. Die Zahl und Qualität der Magnetbetriebe trägt allerdings nicht stark zur Attraktivitätsbildung bei. Aufgrund der größeren Betriebe mit Möbeln und Einrichtungsbedarf (z.B. Möbel/ Küchen Herzer) ist die Sortimentüberschneidung mit dem Vorhaben in Saarbrücken vergleichsweise hoch. Wegen der festgestellten Strukturschwächen und der Überschneidungen der Sortimente wurde die städtebauliche Maßgeblichkeitsschwelle für den ZVB von St. Ingbert auf 8 % festgelegt, was eine unterdurchschnittliche „Robustheit“ bzw. Widerstandskraft des ZVB dokumentiert.

⁴⁹ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen: Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Einrichtungshauses Möbel Martin in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand Oktober 2016), Kap. E.2.1. und F.5.3.4.1.

Sortimentsgruppe	Bestands- sätze in Mio. €	Umsatzumlen- kungen in Mio. €	Umsatzum- lenkungen in % des Bestandes
Glas, Porzellan, Keramik	1,1	...*	...*
Hausrat	1,8	0,1	7%
Heim- und Haustextilien	3,8	0,2	5%
Kunstgewerbe, Bilder	3,7	...*	...*
Summe zentrenrelevant	10,4	0,5	5%
Möbel, Korb-, Kork- und Flechtwaren	3,0	0,2	6%
Teppiche, Läufer, Kelims	0,2	...*	...*
Lampen und Leuchten	0,0	...*	...*
Summe nicht-zentrenrelevant	3,2	0,2	6%
Summe alle Sortimente	13,6	0,7	5%

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Abbildung 21: Umsatzumlenkungen („Worst Case“) im ZVB St. Ingbert (Quelle: Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (Stand Oktober 2016), S.133)

Die gutachterlich erwarteten Umsatzumlenkungen für den Zentralen Versorgungsbereich in St. Ingbert liegen mit 5 % deutlich unterhalb der festgelegten städtebaulichen Maßgeblichkeitsschwelle, so dass städtebaulich relevante Wirkungen – verursacht durch das Möbeleinzelhandelsvorhaben in Saarbrücken – auszuschließen sind. Lediglich in der Sortimentgruppe Hausrat werden 7 % Umsatzumlenkung erreicht. Absolut gesehen ist der Wert mit 0,1 Mio. € allerdings äußerst gering. Hinzu kommt, dass speziell im Hausratsortiment der Anteil der Betriebe, die diese Sortimentsgruppe im Neben- oder Randsortiment führen, besonders hoch ist, so dass die Gutachterin hier auch größere Spielräume bei der Marktreaktion der Betroffenen sieht.

Die insgesamt ermittelten 0,7 Mio. € Umsatzumlenkungen entsprechen rund 5,2 % des innerstädtischen Gesamtumsatzes von 13,6 Mio. €. In Verbindung mit den geringen sortimentspezifischen Umsatzumlenkungen und der deutlichen Einhaltung der Maßgeblichkeitsschwelle ist eine strukturelle Gefährdung der Versorgungsfunktion von St. Ingbert durch das geplante Vorhaben aus gutachterlicher und raumordnerischer Sicht daher nicht zu erwarten.⁵⁰

■ *Mittelzentrum Neunkirchen*

Der Zentrale Versorgungsbereich Neunkirchen ist nach gutachterlicher Einschätzung stark und vielfältig besetzt. Die Betriebsgrößenstruktur schafft aufgrund der Vielzahl attraktiver Magnetbetriebe eine starke Anziehungskraft für den mittelzentralen Verflechtungsbereich und darüber hinaus. Der Einzelhandelsumsatz im ZVB NK-City (einschließlich Nebenzentrum Oberer Markt) erreicht eine Größenordnung von 211,1 Mio. €. Das Saarparkcenter bildet als attraktives Shopping Center das Rückgrat der Einzelhandelsversorgung in der Innenstadt. Die Maßgeblichkeitsschwelle wurde hier – ähnlich wie in der Saarbrücker Innenstadt und Saarlouis –, auf dem Maximalwert von 10 % belassen, da die Angebotsstrukturen belastbar und wettbewerbsfähig sind und nur geringe die Sortimentüberschneidungen mit dem Möbeleinzelhandelsvorhaben am Saarbrücker Osthafen bestehen. Die Fahrtdistanz zwischen Neunkirchen und Vorhabenstandort ist deutlich größer als bei den beiden anderen Mittelzentren in der Zone 2 (Völklingen und St. Ingbert). Zudem besteht bereits ein kleineres Einrichtungshaus des-

⁵⁰ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen: Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Einrichtungshauses Möbel Martin in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand Oktober 2016), Kap. E.2.5. und F.5.3.4.2.

selben Betreibers Möbel Martin, was nach gutachterlicher Auffassung insgesamt zu einer im Vergleich zu anderen Mittelzentren geringeren Wettbewerbswirkung führt.

Sortimentsgruppe	Bestands- umsätze in Mio. €	Umsatzumlen- kungen in Mio. €	Umsatzum- lenkungen in % des Bestandes
Glas, Porzellan, Keramik	3,7	0,2	7%
Hausrat	1,6	0,1	7%
Heim- und Haustextilien	3,9	0,2	6%
Kunstgewerbe, Bilder	3,1	0,1	3%
Summe zentrenrelevant	12,3	0,7	6%
Möbel, Korb-, Kork- und Flechtwaren	0,6	...*	...*
Teppiche, Läufer, Kelims	0,2	...*	...*
Lampen und Leuchten	0,6	...*	...*
Summe nicht-zentrenrelevant	1,4	...*	6%
Summe alle Sortimente	13,6	0,9	7%

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Abbildung 22: Umsatzumlenkungen („Worst Case“) im ZVB Neunkirchen (Quelle: Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (Stand Oktober 2016), S.134)

Die Umsatzumlenkungsquoten erreichen in den zentrenrelevanten Sortimenten Glas/ Porzellan/ Keramik sowie Hausrat maximal 7 % und liegen somit deutlich unterhalb der Maßgeblichkeitsschwelle von 10 %. In allen anderen Sortimentgruppen werden Werte von maximal 6 % erreicht. Der Anteil der prognostizierten Umsatzverluste am Gesamtumsatz beträgt gerundet 7 %. In Verbindung mit den insgesamt geringen Umsatzverlusten in den einzelnen Sortimentgruppen, die in keinem Fall 0,2 Mio. € überschreiten, und der sowohl städtebaulich als auch absatzwirtschaftlich attraktiven Ausgestaltung der Innenstadt sind städtebaulich relevante Auswirkungen für den Zentralen Versorgungsbereich Neunkirchen aus gutachterlicher und raumordnerischer Sicht auszuschließen.⁵¹

Zone 3

Die Mittelzentren innerhalb der Zone 3 des Vorhabeneinzugsbereiches sind in der Regel so weit entfernt vom Vorhabenstandort, dass größere Umsatzumlenkungen mit städtebaulichen Folgen vom Grundsatz her nicht zu erwarten sind. Hinzu kommt, dass im westlichen und östlichen Bereich der Zone 3 der Einflussbereich der beiden Möbeleinzelhandelsstandorte desselben Betreibers Möbel Martin in Emsdorf und Zweibrücken bereits Kaufkraft abgeschöpft wird, die durch das Vorhaben nicht gebunden werden kann. Die Gutachterin schätzt die städtebaulichen Auswirkungen in den ZVB der in Zone 3 gelegenen Mittelzentren wie folgt ein. Detaillierte Angaben zu den jeweiligen Umsatzumlenkungen in den betroffenen ZVB sind der Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH zu entnehmen.⁵²

Das Mittelzentrum **Blieskastel** weist hinsichtlich der Versorgung mit Waren und Gütern des mittelfristigen Bedarfs einen funktionseingeschränkten Zentralen Versorgungsbereich auf, der kaum mittelfristige Versorgungsbedeutung entfaltet. Der ZVB ist aufgrund seines historischen Stadtbildes zwar äußerst attraktiv, der kleinteilige Stadtrundriss verhindert aber auch eine absatzwirtschaftlich attraktive Angebotsstruktur. Diese ist in Blieskastel geprägt

⁵¹ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen: Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Einrichtungshauses Möbel Martin in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand Oktober 2016), Kap. E.2.3. und F.5.3.4.3.

⁵² ebenda Kap. F.5.3.5.

durch kleine Betriebe ohne Magnetwirkung sowie ein insgesamt lückenhaftes Angebot. Sortimentüberschneidungen mit dem Vorhaben in Saarbrücken sind insofern auch sehr gering. Im Ergebnis ergeben sich so trotz insgesamt geringer Bestandsumsätze auch keine messbaren Umsatzverluste oberhalb der Berechenbarkeitsschwelle von 0,1 Mio. €.

Mit einer prognostizierten Umsatzumverteilungsquote von 4 % bzw. 3 % wird die für das Mittelzentrum **Dillingen** gutachterlich festgelegte Maßgeblichkeitsschwelle von 8 % deutlich unterschritten. In allen Sortimentgruppen liegt die absolute Umsatzumlenkung unterhalb eines Wertes der 0,2 Mio. €, so dass für Dillingen letztlich städtebauliche Wirkungen aufgrund des geringen Konkurrenzdrucks durch das Vorhaben in Saarbrücken ausgeschlossen werden können.

Das Mittelzentrum **Homburg** liegt nordöstlich in größerer Distanz zum Vorhabenstandort am Saarbrücker Osthafen. Die Nähe zum Einzelhandelsstandort desselben Betreibers Möbel Martin in Zweibrücken wirkt als weitere „Hemmschwelle“ bzw. Abschirmung gegenüber dem geplanten Vorhaben in Saarbrücken. So liegen die ermittelten absoluten Umlenkungsquoten in den untersuchten Sortimentgruppen ausnahmslos unterhalb der gutachterlich darstellbaren Größenordnung von 0,1 Mio. €. Die relativen Umsatzverluste liegen bei maximal 5 %. Aufgrund der Leistungsfähigkeit der Homburger Innenstadt wurde die Maßgeblichkeitsschwelle für den Zentralen Versorgungsbereich gutachterlich bei 10 % festgelegt. Damit liegen die ermittelten Umsatzverlustquoten deutlich unterhalb der Schwelle einer möglichen städtebaulichen Schädigung. Folglich sind städtebaulich relevante Strukturveränderungen für den ZVB in Homburg gutachterlich und raumordnerisch sehr unwahrscheinlich und daher auch auszuschließen.

Das Mittelzentrum **Lebach** verfügt über einen funktionseingeschränkten Zentralen Versorgungsbereich, der hinsichtlich der Versorgung mit Waren und Gütern des mittelfristigen Bedarfs kaum mittelzentrale Versorgungsbedeutung entfaltet. Der einzige Magnetbetrieb im ZVB ist ein Möbeldiscounter (Möbelfundgrube), der zwar erhebliche Sortimentüberschneidungen aufweist, jedoch keine ausreichende Kundenfrequenzen erzeugt. Die absolute Umsatzumlenkung im nicht-zentrenrelevanten Möbelkernsortiment erreicht ca. 0,4 Mio. € und damit ca. 5 % des Gesamtumsatzes. Allerdings liegt die prognostizierte Umsatzumverteilungsquote damit noch deutlich unterhalb der gutachterlich festgesetzten Maßgeblichkeitsschwelle vom 6 % (niedrigster verwendeter Wert). In den übrigen Sortimentgruppe liegen die Umsatzumlenkungen unterhalb der Schwelle der Berechenbarkeit von 0,1 Mio. €. Städtebaulich relevante, durch das Vorhaben verursachte Auswirkungen auf den ZVB sind insofern gutachterlich und raumordnerisch nicht zu erwarten.

Das Mittelzentrum **Merzig** liegt am äußersten nordwestlichen Rand des Vorhabeneinzugsbereiches. Schon aufgrund der räumlichen Distanz zum Vorhabenstandort waren wesentliche Umsatzumlenkungseffekte nicht zu erwarten, zumal der Möbelhausstandort desselben Betreibers Möbel Martin in Ens Dorf quasi „auf halber Strecke“ zum Vorhabenstandort in Saarbrücken liegt und damit aus Kundensicht deutlich attraktiver ist. Die Umsatzumlenkungsquoten erreichen 4 % bei den zentrenrelevanten bzw. 3 % bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimentgruppen liegen in allen betrachteten Sortimenten ausnahmslos unterhalb der gutachterlich darstellbaren Größenordnung von 0,1 Mio. €. Städtebauliche Auswirkungen sind aufgrund der geringen Sortimentüberschneidungen aber insbesondere auch wegen der geringen Umlenkungsquote, die alle deutlich unter der individuell festgelegten Maßgeblichkeitsschwelle von 9% liegen, aus gutachterlicher und raumordnerischer Sicht sicher auszuschließen.

Im Mittelzentrum **Saarlouis** sind insgesamt 12,3 Mio. € Bestandsumsatz im Zentralen Versorgungsbereich durch das Vorhaben am Saarbrücker Osthafen betroffen. Die durchschnittliche Umsatzumlenkungsquote erreicht allerdings lediglich 3%. Die maximale Umlenkungs-

quote wird in der Sortimentgruppe „Glas/ Porzellan/ Keramik“ mit 7 % erreicht. Die Angebotsstrukturen im ZVB Saarlouis sind in dieser Sortimentsgruppe vielfältig. Neben Globus und verschiedenen Discountanbietern in der Innenstadt ist auch der Fachhandel mit dem Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik vertreten. Die gute Betriebstypenmischung macht die Branche nach Auffassung der Gutachterin widerstandsfähig und sorgt für eine gute Verteilung der Umsatzverluste auf viele Schultern. Städtebaulich relevante Strukturveränderungen sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

Insbesondere die nicht unerhebliche Fahrdistanz vom Vorhabenstandort zum Mittelzentrum **St. Wendel** führt dazu, dass die Vorhabenauswirkungen auf die Umsätze im Zentralen Versorgungsbereich von St. Wendel gering ausfallen. Mit durchschnittlich 5 % für die zentrenrelevanten Sortimente bzw. 4 % für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente können städtebauliche Wirkungen praktisch ausgeschlossen werden. Gleichzeitig wurde aufgrund der überdurchschnittlichen Bewertung der Angebotsstrukturen und der eher geringen Überschneidungen mit den Sortimenten des Vorhabens die Maßgeblichkeitsschwelle auf 9 % festgelegt. Die ermittelten Werte liegen deutlich darunter, so dass eine städtebauliche Relevanz dieser Umsatzzumlenkungen aus gutachterlicher und raumordnerischer Sicht ausgeschlossen werden können.

Das Mittelzentrum **Zweibrücken** ist Standort eines Möbeleinrichtungshauses desselben Betreibers Möbel Martin. Da die Kundenneigung zum Besuch eines nahezu identischen Einrichtungshauses in einer Fahrdistanz von 40 km (ca. 30 Pkw-Fahrminuten) in Saarbrücken tendenziell gering sein dürfte, waren daher schon aus diesem Grunde nur geringe Umsatzverluste für den ZVB Zweibrücken zu erwarten. Nach gutachterlicher Prognose erreichen die absoluten Umlenkungsverluste in keiner Sortimentgruppe 0,1 Mio. €. Die Umsatzverlustquoten erreichen sowohl bei den zentrenrelevanten als auch bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten jeweils 5 %. Aufgrund der Vorschädigungen des Zentralen Versorgungsbereiches wurde die Maßgeblichkeitsschwelle gutachterlich bei 8 % festgelegt, die mithin bei

Sortimentsgruppe	Bestandsumsätze in Mio. €	Umsatzzumlenkungen in Mio. €	Umsatzzumlenkungen in % des Bestandes
Glas, Porzellan, Keramik	0,1	...*	...*
Hausrat	0,1	...*	...*
Heim- und Haustextilien	1,0	...*	...*
Kunstgewerbe, Bilder	1,4	...*	...*
Summe zentrenrelevant	2,5	0,1	5%
Möbel, Korb-, Kork- und Flechtwaren	0,2	...*	...*
Teppiche, Läufer, Kelims	0,0	...*	...*
Lampen und Leuchten	0,0	...*	...*
Summe nicht-zentrenrelevant	0,2	...*	...*
Summe alle Sortimente	2,7	0,1	5%

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

weitem nicht erreicht wird. Städtebaulich relevante, durch das Vorhaben verursachte Auswirkungen auf den ZVB sind insofern gutachterlich und raumordnerisch nicht zu erwarten.

Abbildung 23: Umsatzzumlenkungen („Worst Case“) im ZVB Zweibrücken (Quelle: Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (Stand Oktober 2016), S.139)

Im Ergebnis der städtebaulichen Bewertung der Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche in den verschiedenen Vorhabeneinzugsbereichszonen kommt die Gutachterin zusammenfassend zu folgender, nach zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimentgruppen differenzierten Bewertung:

Zentrenrelevante Randsortimente

Die Umsatzzumlenkungsquoten bei den zentrenrelevanten Randsortimenten erreichen in den Zentralen Versorgungsbereichen des Vorhabeneinzugsgebietes Größenordnungen, die in der Summe 7 % der Bestandsumsätze nicht überschreiten. Ein zusammengefasster Wert der prozentualen Umsatzzumlenkungen für die zentrenrelevanten Randsortimente über alle ZVB hinweg zeigte Umsatzverluste zwischen 1 % (ZVB Mittelzentrum Blieskastel) und maximal 7 % (ZVB Oberzentrum/ Mittelzentrum Saarbrücken Innenstadt). Für die Saarbrücker Nebenzentren Burbach und Dudweiler, in denen die ermittelte Umsatzzumverteilung jeweils unterhalb eines Wertes von 0,1 Mio. € lag, wurden aus methodischen Gründen keine Einzelwerte dargestellt. An den nicht-integrierten und damit raumordnerisch und baurechtlich

nicht schützenswerten Fachmarktstandorten, die rund 55 % der Bestandsumsätze im zentrenrelevanten Sortimentbereich belegen, lagen die Umsatzumlenkungsquoten mit im Durchschnitt 8 % höher als in den ZVB mit durchschnittlich 5 %.

Die größere Betroffenheit der Möbel- und Fachmarktanbieter an nicht-integrierten Standorten ist nicht nur mit ihrer stärkeren Marktposition zu begründen, sondern entsteht auch durch die Gleichartigkeit von Absatzform und Betriebstypus gegenüber dem geplanten Möbeleinrichtungshaus. Sortiment- und Preispolitik entsprechen hier eher einander als den Marktstrategien des Fachhandels und der Warenhäuser in den Innenstädten.

Der Vergleich der ermittelten Umsatzumlenkungsquoten für die einzelnen Zentralen Versorgungsbereiche im Segment der zentrenrelevanten Randsortimenten mit den zuvor ermittelten Schädlichkeits- bzw. Maßgeblichkeitsschwellen (vgl. Abbildung 17) zeigt jedenfalls, dass die prognostizierten Werte teilweise deutlich unterhalb der individuell festgelegten Maßgeblichkeitsschwellenwerte liegen und damit in den betrachteten ZVB von keinen raumordnerisch relevanten städtebaulichen, sondern allenfalls von wettbewerblichen Auswirkungen auszugehen ist.

Zentraler Versorgungsbereich	Glas, Porzellan, Keramik in %	Hausrat in %	Heim- und Haustextilien in %	Kunstge- werbe, Bilder in %	Summe zentrum- relevant in %
Völklingen	...*	7%	...*	...*	7%
Dillingen	...*	...*	...*	...*	4%
Lebach	...*	...*	...*	...*	4%
Saarlouis	7%	3%	...*	...*	3%
Zweibrücken	...*	...*	...*	...*	5%
Blieskastel	...*	...*	...*	...*	1%
St. Ingbert	...*	7%	5%	...*	5%
Neunkirchen	7%	7%	6%	3%	6%
St. Wendel	...*	...*	...*	...*	4%
Homburg	...*	...*	...*	...*	5%
Merzig	...*	...*	...*	...*	4%
Saarbrücken City	8%	8%	7%	6%	7%
Saarbrücken-Burbach	...*	...*	...*	...*	...*
Saarbrücken -Dudweiler	...*	...*	...*	...*	...*
Zentrale Versorgungsbereiche	7%	6%	5%	3%	5%
Möbel- und Fachmarktanbieter	8%	13%	7%	4%	8%

*Bei Umsatzumlenkungen bzw. Bestandsumsätzen unterhalb von 0,1 Mio. Euro erfolgt aufgrund von Datenschutzaspekten und methodischen Grenzen keine Ausweisung einzelner Werte.

Abbildung 24: Umsatzumlenkungsquoten („Worst Case“) der zentrenrelevanten Sortimentgruppen in den ZVB (Quelle: Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (Stand Oktober 2016), S.121)

Nicht-zentrenrelevante Möbelkern- und –randsortimente

Für die Umsatzumlenkungsquoten bei den nicht-zentrenrelevanten Möbelkern- und –randsortimenten kommt die Gutachterin zu dem Ergebnis, dass auch für diese Warengruppen in den Zentralen Versorgungsbereichen des Vorhabeneinzugsgebietes keine kritischen Werte erreicht werden. So lagen sowohl die Einzelwerte für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente als auch die Durchschnittswerte bei maximal 6 % in Lebach und St. Ingbert. Für alle ande-

ren ZVB wurden aus methodischen Gründen keine Einzelwerte dargestellt, da diese jeweils unterhalb eines Wertes von 0,1 Mio. € lagen. Selbst für die Möbel- und Fachmarktanbieter konnte für dieses Angebotssegment keine Betroffenheit festgestellt werden – hier lagen die prognostizierten Umsatzverluste bei maximal 11 %. Dies ist – gemessen an den Orientierungswerten zwischen 20 % und 30 % – eine zwar spürbare, aber auch verkraftbare Wettbewerbsschwächung, die auch in den nicht-integrierten Standorten aus gutachterlicher Sicht zu keinen Marktaustritten führt.

Bei der gutachterlichen Einschätzung berücksichtigt wurde hierbei, dass in den Zentralen Versorgungsbereichen der Mittelzentren von Lebach und St. Ingbert das Möbelangebot eine dominierende (Lebach) oder zumindest wichtige (St. Ingbert) Bedeutung hat. Hier stellte sich die Frage, ob bzw. inwieweit solche (überwiegend nicht-zentrenrelevanten) Möbelsortimente Magnetfunktion für den jeweiligen ZVB übernehmen und damit strukturprägende Bedeutung erlangen können. Nach gutachterlicher und raumordnerischer Auffassung können Möbelhäuser grundsätzlich nicht mit gleicher Effektivität eine Magnetfunktion übernehmen, wie dies andere Vertriebsformen und Sortimentangebote erreichen, da aufgrund der geringen „Fristigkeit“ ihrer Bedarfsstufe (mittel- bis langfristig) hierfür die entscheidende Frequenzbringerfunktion fehlt. Deshalb ist auch aus einer quantitativ überdurchschnittlichen Präsenz von Möbelangeboten in Zentralen Versorgungsbereichen keine Zentrenrelevanz im Sinne eines besonderen städtebaulichen Schutzes im Sinne des BauGB und der Raumordnung für diese Absatzformen abzuleiten. Das bedeutet zwar keineswegs eine Verzichtbarkeit dieser Angebotsstrukturen für den jeweiligen ZVB, doch sind diese – wie geschehen – aufgrund der fehlenden Zentrenrelevanz mit den Maßgeblichkeitsschwellen der nicht-zentrenrelevanten Sortimente zu bewerten.

Damit ist festzuhalten, dass auch die Umsatzzumlenkungsquoten der nicht-zentrenrelevanten Möbelkern- und -randsortimente in keinem der betrachteten Zentralen Versorgungsbereiche an die maßgeblichen individuellen Schwellenwerte (vgl. Abbildung 17) heranreichen und damit auch für dieses Segment in keinem ZVB von raumordnerisch relevanten städtebaulichen Auswirkungen auszugehen ist.

Zentraler Versorgungsbereich	Möbel, Korb-, Kork- und Flechtwa- ren in %	Teppi- che, Läufer, Kelims in %	Lampen und Leuchten in %	Kinder- wagen und Auto- Kindersit- ze in %	Summe nicht- zentren- relevant in %
Völklingen	...*	...*	...*	...*	...*
Dillingen	...*	...*	...*	...*	...*
Lebach	5%	...*	...*	...*	6%
Saarlouis	...*	...*	...*	...*	...*
Zweibrücken	...*	...*	...*	...*	...*
Blieskastel	...*	...*	...*	...*	...*
St. Ingbert	6%	...*	...*	...*	6%
Neunkirchen	...*	...*	...*	...*	...*
St. Wendel	...*	...*	...*	...*	...*
Homburg	...*	...*	...*	...*	...*
Merzig	...*	...*	...*	...*	...*
Saarbrücken City	...*	...*	...*	...*	...*
Saarbrücken-Burbach	...*	...*	...*	...*	...*
Saarbrücken -Dudweiler	...*	...*	...*	...*	...*
Zentrale Versorgungsbereiche	3%	2%	1%	1%*	3%
Möbel- und Fachmarktanbieter	11%	11%	7%	7%	11%

*Bei Umsatzumlenkungen bzw. Bestandsumsätzen unterhalb von 0,1 Mio. Euro erfolgt aufgrund von Datenschutzaspekten und methodischen Grenzen keine Ausweisung einzelner Werte.

Abbildung 25: Umsatzumlenkungsquoten („Worst Case“) der nicht-zentrenrelevanten Sortimentgruppen in den ZVB (Quelle: Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (Stand Oktober 2016), S.123)

Insofern konnte gutachterlich der Nachweis erbracht werden, dass eine Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche im Vorhabeneinzugsbereich ausgeschlossen werden kann. Die Verträglichkeitsanalyse weist verbal-argumentativ und rechnerisch nach, dass sowohl für das zentrenrelevante Randsortiment als auch für das nicht-zentrenrelevante Möbelkernsortiment weder für den zentralen Versorgungsbereich der Landeshauptstadt Saarbrücken (Innenstadt sowie Nebenzentren Burbach und Dudweiler) noch für die zentralen Versorgungsbereiche der Mittelzentren im Vorhabeneinzugsbereich raumordnerisch oder städtebaulich schädlichen bzw. kritischen Umsatzumlenkungen festzustellen sind. Die höchsten prozentualen Umsatzumverteilungseffekte werden mit 7 % im zentrenrelevanten Randsortiment gegenüber Anbietern in Saarbrücken selbst (absolute Umsatzumverlagerung ca. 1,2 Mio. €) sowie in Völklingen (absolute Umsatzumverlagerung ca. 0,3 Mio. €) prognostiziert bzw. mit 6 % im nicht-zentrenrelevante Möbelkernsortiment gegenüber Anbietern in Lebach (absolute Umsatzumverlagerung ca. 0,4 Mio. €) und St. Ingbert (absolute Umsatzumverlagerung ca. 0,2 Mio. €) angenommen. Die höchsten prozentualen Umsatzumverteilungseffekte werden im zentrenrelevanten Randsortiment mit 12 % gegenüber Anbietern in Völklingen (absolute Umsatzumverlagerung ca. 0,6 Mio. €) bzw. im nicht-zentrenrelevante Möbelkernsortiment mit 17 % gegenüber Anbietern in Saarbrücken selbst (absolute Umsatzumverlagerung ca. 8,7 Mio. €) prognostiziert, wobei die relevanten Anbieter sich ausschließlich an (raumordnerisch nicht beurteilungsrelevanten) dezentralen Standortlagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befinden.

Damit liegen die Umsatzumlenkungsquoten für alle untersuchten Sortimentgruppen in allen Bereichen zum Teil deutlich unterhalb den hierfür gutachterlich individuell für jeden Zentra-

len Versorgungsbereich ermittelten raumordnerisch relevanten „Maßgeblichkeitsschwellen“, die nach Bewertung der jeweiligen Ausstattung, Struktur und Tragfähigkeit individuell für jeden betrachteten Zentralen Versorgungsbereich festgelegt wurden.⁵³ Berücksichtigt man weiterhin die gutachterlich vorgenommenen „Sicherheitszuschläge“ bei der angenommenen Flächenleistung sowie die gutachterliche „Worst Case“-Annahme,⁵⁴ ist aus gutachterlicher und raumordnerischer Sicht insgesamt von keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Standortkommune Saarbrücken selbst oder den betrachteten Mittelzentren in ihrer Gesamtheit im Sinne von raumordnerisch bedeutsamen Auswirkungen auszugehen. Eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbot der Ziffer 45 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, ist mit dem geplanten Vorhaben somit nicht verbunden.

Folgende kommunale Gebietskörperschaften, öffentliche Stellen und Interessenverbände haben im Rahmen des vorliegenden ROV hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbot der Ziffer 45 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, Bedenken, Anregungen oder Hinweise geäußert:

- Regionalverband Saarbrücken (Stellungnahme vom 26. Mai 2017; ohne Az.);
- Stadt St. Ingbert (Stellungnahme vom 18. Mai 2017; Az.: Ge/La);
- Handelsverband Saarland e. V. (Stellungnahme vom 19. Mai 2017; ohne Az.);
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) des Landes Rheinland-Pfalz – Obere Landesplanungsbehörde – (Stellungnahme vom 05. Mai 2017; Az.: 14-437-14:41; darin enthalten die Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Westpfalz).

Der *Regionalverband Saarbrücken* wertet die Begründungen zur Einleitung des Raumordnungsverfahrens und des Zielabweichungsverfahrens sowie letztlich die Raumverträglichkeitsuntersuchung der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH als „in wesentlichen Teilen vollständig und nachvollziehbar“, zumal durch das Vorhaben die über das Stadtgebiet hinausgehende Versorgungsbedeutung der Landeshauptstadt Saarbrücken und damit deren landesplanerisch zugewiesene oberzentrale Versorgungsfunktion gestärkt werde. Außerdem lägen die prognostizierten Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsansiedlung unterhalb der jeweiligen Maßgeblichkeitsschwellen, so dass über das akzeptable Wettbewerbsgeschehen hinausgehende Auswirkungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar seien. Bedenken gegen eine Vorhabenrealisierung bestehen aus Sicht des Regionalverbandes insofern keine.

Die *Stadt St. Ingbert* kritisiert die mit der lokalen Umsiedlung des Einrichtungshauses Möbel Martin einhergehende umfangreiche Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen sowohl im Möbelkernsortiment als auch im innenstadtrelevanten Sortiment. Es handele sich hierbei um eine Versechsfachung des Bestandes bzw. eine Vergrößerung des zentrenrelevanten Randsortimentanteils auf 15 % bzw. auf 4.500 qm Verkaufsfläche. Das Gutachten von Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen, weise zwar nach, dass die kritische Marke in St. Ingbert nicht erreicht würde. Allerdings würde dieses Sortiment von Möbelhäusern immer stärker belegt und verdrängt durch seine in der Gesamtheit des Angebots untergeordneten aber rechnerisch doch sehr großen Fläche den Handel dieser Sortimente in der Innenstadt St. Ingberts, die mit erheblichen Städtebaufördermitteln aufgewertet worden sei. Die Stadt St. Ingbert äußert die Befürchtung, dass aufgrund der vermuteten hohen Anziehungskraft dieser Marktansiedlung die Sortimente in der Innenstadt gänzlich verloren gehen werden. Sie erhebe daher erhebliche Bedenken gegen die massive Erhöhung der Verkaufsfläche des Möbelmarktes und insbesondere gegen die damit einhergehende Ausweitung von 4.500 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, da sie raumbedeut-

⁵³ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen: Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Einrichtungshauses Möbel Martin in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand Oktober 2016), Kap. F.5.1.3.

⁵⁴ ebenda, Kap. C.4.2.

same Auswirkungen befürchte. Durch weiteren Rückgang des Handels in der Innenstadt St. Ingberts aufgrund überdimensionierter Einzelhandelsflächen im Umfeld sei die Mittelstadtfunktion gefährdet.

Im Übrigen bemängelt die Stadt St. Ingbert Teile der Bestandsaufnahme der Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH hinsichtlich des Geschäftsbesatzes in Abschnitten der Kaiserstraße, der als lückenlos bezeichnet werde. Die Stadt verweist in diesem Zusammenhang auf den geschlossenen C&A-Markt in der Kaiserstraße, den untergenutzten Woolworth-Markt in der Kaiserstraße sowie den seit Jahren geschlossenen Markt des ehemaligen Sinn-Bekleidungsgeschäftes. Zudem beschreibe die Gutachterin die Einzelhandelsbetriebe Thomas Philipps und Dänisches Bettenlager als Magnetbetriebe im Zentralen Versorgungsbereich, was nicht zuträfe. Insofern sei die Darstellung der Studie als mangelhaft einzustufen. Zudem werde ohne weitere Erläuterung oder Differenzierung der Gutachterin die Schädlichkeitsgrenze für den ZVB St. Ingbert mit 8 % eingestuft, was jedoch nicht nachvollziehbar sei und seitens der Stadt St. Ingbert daher in Frage gestellt würde. Im Übrigen beschreibe die Gutachterin die Existenzgefährdung für außerzentrale Einzelhandelsbetriebe, wodurch auch eine städtebauliche Relevanz entstehe, die als raumbedeutend einzustufen sei und somit das Beeinträchtigungsverbot Ziffer 45 des LEP gelte. Vor diesem Hintergrund fordert die Stadt St. Ingbert eine Korrektur und Überarbeitung der gutachterlichen Fehler sowie eine erneute Abwägung und gegebenenfalls eine erneute Einleitung des Raumordnungsverfahrens.

Die Bedenken der Stadt St. Ingbert sind zurückzuweisen. Die Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH weist detailliert, nachvollziehbar und plausibel nach, dass die für den Zentralen Versorgungsbereich in St. Ingbert zu erwartenden Umsatzzumlenkungsquoten mit ca. 5 % (0,7 Mio. € - vgl. auch Abbildung 21 der raumordnerischen Beurteilung) über alle Sortimente hinweg deutlich unterhalb der für den ZVB St. Ingbert ermittelten städtebaulichen Maßgeblichkeitsschwelle von 8 % liegt, was die Stadt in ihrer Stellungnahme ja auch bestätigt. Selbst in der am stärksten betroffenen zentrenrelevanten Sortimentgruppe Hausrat werden im Maximum nur etwa 7 % Umsatzzumlenkung erreicht, was etwa 0,1 Mio. € und damit einer äußerst geringen absoluten Umsatzzumverteilung entspricht. Hinzu kommt, dass speziell im Hausratsortiment der Anteil der Betriebe, die diese Sortimentsgruppe im Neben- oder Randsortiment führen, besonders hoch ist, so dass sich die ohnehin geringen Umsatzverluste auf mehrere Betriebe verteilen. Berücksichtigt man weiterhin, dass die Gutachterin von einer unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Vorhabens auch im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente ausgeht und damit im Sinne einer „Worst Case-Betrachtung“ bei ihrer Prognose Sicherheitszuschläge berücksichtigt hat, so können städtebaulich relevante erhebliche oder gar schädliche Wirkungen durch das geplante Vorhaben und damit verbunden eine strukturelle Gefährdung der Versorgungsfunktion von St. Ingbert aus gutachterlicher und raumordnerischer Sicht ausgeschlossen werden. Die Befürchtungen der Stadt Ingbert hinsichtlich der raumbedeutsamen Vorhabenauswirkungen – insbesondere durch die geplante Ausweisung einer Verkaufsfläche von 4.500 qm im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente – und eine damit verbundene Gefährdung der landesplanerisch zugewiesenen mittelzentralen Funktion St. Ingberts werden von der Landesplanung nicht geteilt. Die Bedenken sind daher zurückzuweisen.

Die von der Stadt St. Ingbert geäußerte Kritik an der Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH ist nur insofern berechtigt, dass die beiden genannten Einzelhandelsbetriebe Thomas Philipps und Dänisches Bettenlager tatsächlich außerhalb des ZVB der Stadt St. Ingbert liegen, so dass die gutachterlich angenommen Bestandsumsätze für den ZVB vermutlich geringer zu veranschlagen wären. Mit Verweis auf die oben dargelegte Ausgangslage, bei der die Gutachterin von einer maximalen Umsatzzumverteilung von 5 % im ZVB St. Ingbert bei einer Maßgeblichkeitsschwelle vom 8 % ausgeht, und vor dem Hintergrund der eingerechneten Sicherheitszuschläge („Worst Case-Betrachtung“), ist mit sehr hoher Sicherheit davon auszugehen, dass auch ein Herausrechnen beider Einzel-

handelsbetriebe aus den Bestandumsätzen des ZVB nicht dazu führen wird, dass im raumordnerischen Beurteilungsergebnis erhebliche Funktionsbeeinträchtigungen des ZVB bzw. des Mittelzentrums St. Ingbert zu befürchten wären. Insofern ist die Kritik der St. Ingbert in diesem Punkt zwar zutreffend, führt nach raumordnerischer Beurteilung jedoch nicht zu einer grundsätzlichen Neubewertung oder gar der Erforderlichkeit einer erneuten Durchführung eines Raumordnungsverfahrens. Ebenfalls zurückzuweisen ist die Kritik an der Ermittlung des Wertes der Maßgeblichkeits- bzw. Schädlichkeitsschwelle. Methodik und Herleitung sind in Kap. F.5.1.3. der Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft nachvollziehbar und plausibel dargelegt, so dass die dahingehende Kritik nicht geteilt werden kann.

Die Anmerkungen zum landesplanerischen Beeinträchtigungsverbot der Ziffer 45 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, im Zusammenhang mit außerhalb von ZVB gelegenen Einzelhandelsbetrieben ist ebenfalls als unbegründet zurückzuweisen. Periphere Einzelhandelsstandorte bzw. Einkaufslagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genießen raumordnerisch und baurechtlich keinen Schutzstatus (bzw. lediglich Bestandsschutz) und finden bei der vorliegenden raumordnerischen Beurteilung daher auch keine Berücksichtigung.

Die *Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd)* des Landes Rheinland-Pfalz konzentriert sich in ihrer Stellungnahme auf die potenziellen Vorhabenauswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich des rheinland-pfälzischen Mittelzentrums Zweibrücken und konstatiert, dass die gutachterlich prognostizierten Umsatzumlenkungsquoten für die zentrenrelevanten Randsortimente mit 1 % bis 7 % deutlich unterhalb des üblicherweise für den Nachweis einer wesentlichen Beeinträchtigung anzusetzenden Schwellenwertes von 10 % lägen und selbst in der Worst Case-Betrachtung lediglich mit Umsatzverlusten von 5 % zu rechnen wäre, die unter der von der Gutachterin für Zweibrücken ermittelten „abgeleiteten Maßgeblichkeitsschwelle“ von 8 % liegen würden. Die SGD Süd gibt jedoch zu bedenken, dass solche Grenz- oder Schwellenwerte nur verallgemeinernde Aussagen zulassen und außer Beachtung etwa die Tatsache bliebe, dass das Überleben von Einzelhandelsbetrieben in zentralen Versorgungsbereichen aufgrund deren wirtschaftlicher Situation schon durch den Verlust geringerer Umsatzanteile gefährdet sein könne. In diesem Zusammenhang würden die für das geplante Einrichtungshaus vorgesehenen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente mit 15 % der Gesamtverkaufsfläche die üblicherweise - so auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken - angesetzte Obergrenze von 10 % erheblich überschreiten. Bei einer Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente an dem dezentralen Standort, die die Grenze der Großflächigkeit um fast das Fünffache übersteige, seien für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Zweibrücken deutliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Für die städtebauliche Erneuerung der Innenstadt von Zweibrücken sind erhebliche Landesmittel investiert worden. Auch deshalb müsse es im Interesse von Raumordnung und Landesplanung sein, die Innenstadt zu schützen. In der Zielsetzung des Saarländischen Landesentwicklungsplans (Ziffer 45) komme dies ebenfalls zum Ausdruck. Durch die Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen dürfe der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen nicht in Frage gestellt werden. Aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde und der Planungsgemeinschaft Westpfalz sei aus den genannten Gründen die geplante Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente daher deutlich zu reduzieren.

Die Anmerkungen der SGD Süd können nur teilweise nachvollzogen werden. Zwar ist es richtig, dass Schwellenwerte im Allgemeinen nur pauschalen Aussagewert haben und lediglich eine vereinfachende bzw. orientierende Prüfschwelle darstellen. Allerdings hat die Gutachterin im vorliegenden Fall in der Verträglichkeitsanalyse eine detaillierte Untersuchung des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Zweibrücken vorgenommen. Neben der räumlichen und absatzwirtschaftlichen Struktur sowie städtebaulichen Qualitäten des ZVB wurden u.a. die Einzelhandelsdichte, Angebotsniveau und -qualität sowie Leistungsfähigkeit

der Magnetbetriebe analysiert (siehe Kap. E.3.13 der Verträglichkeitsanalyse) und der ZVB einer klassifizierten absatzwirtschaftlichen sowie städtebaulichen Bewertung unterzogen. Ergebnis dieser Bewertung war ein individueller Schwellenwert – die Maßgeblichkeits- bzw. Schädlichkeitsschwelle –, ab dem aus gutachterlicher Sicht städtebauliche Unverträglichkeiten infolge von Umsatzumlenkungen nicht auszuschließen sind. Dabei gilt: je geringer der Wert, desto anfälliger ist die (städtebauliche) Struktur des Zentralen Versorgungsbereiches gegen Wettbewerbseinflüsse. Aus städtebaulicher Sicht ist der Punkt des „Kippens“ von reiner Wettbewerbswirkung zu negativen städtebaulichen Wirkungen in schwach bewerteten Zentren eher erreicht als in stark bewerteten Zentren. Für den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Zweibrücken hat die Gutachterin die nach v.g. Kriterien abgeleitete Maßgeblichkeitsschwelle bei 8 % festgelegt. Damit liegt der Wert 2 %-Punkte unter dem Wert der Umsatzumverteilungsquote von bis zu 10 %, bei dem ausschließlich von Wettbewerbswirkung auszugehen ist (siehe auch obige Ausführungen in Kap. 3.1.4). Diese Bewertung drückt dabei eine unterdurchschnittliche und damit geringere Robustheit bzw. Widerstandskraft des ZVB gegen Wettbewerbswirkungen aus. Insofern handelt es sich bei der gutachterlichen Bewertung keineswegs um eine pauschale Aussage, sondern vielmehr um eine an der individuellen Ausstattung, Struktur und Leistungsfähigkeit und nach absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Kriterien orientierte spezifische Bewertung des ZVB der Stadt Zweibrücken. Da nach gutachterlicher Ermittlung selbst in der „Worst Case“-Betrachtung lediglich mit einer Umsatzumverteilung von 5 % (0,1 Mio. €) zu rechnen ist, ist aus raumordnerischer Sicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von keinen erheblichen oder gar schädlichen Vorhabenauswirkungen auf den ZVB Zweibrücken auszugehen.

Dies gilt auch für die zentrenrelevanten Randsortimente, die auf 15 % (4.500 qm) der Gesamtverkaufsfläche vorgesehen sind. Zwar überschreitet dieser Wert den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken für nicht-integrierte Standorte vorgegebene Wert von 10 %, doch ist eine Abweichung von dieser 10 %-Regelung bzw. die Überschreitung einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm für die zentrenrelevanten Randsortimente zulässig, wenn bestimmte, im Einzelhandelskonzept festgelegte Voraussetzungen zutreffen. In diesem Zusammenhang belegen Antragsunterlagen und Verträglichkeitsanalyse den inhaltlich-funktionalen Bezug zwischen Kernsortiment und zentrenrelevantem Randsortiment, begründen nachvollziehbar die betrieblich notwendige Abweichung von der 10 %-Regelung bzw. die Überschreitung einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm und weisen letztlich auch die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der Randsortimente in der vorgesehenen Größenordnung von 4.500 qm (15 % des Gesamtverkaufsfläche) auch im Zentralen Versorgungsbereich Zweibrücken nach (siehe Kap. 3.1.3 und 3.1.4). Daher sind aus raumordnerischer Sicht keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass Art oder Größenordnung des beantragten zentrenrelevanten Randsortiments erhebliche oder gar schädliche Auswirkungen auf das „Schutzgut Zentraler Versorgungsbereich“ in Zweibrücken hätten (siehe oben). Die Befürchtung der SGD Süd, für den ZVB der Stadt Zweibrücken seien deutliche Beeinträchtigungen zu erwarten, sind daher als unbegründet zurückzuweisen. Dessen ungeachtet wären solche Beeinträchtigungen auch sehr unplausibel, da in Zweibrücken bereits ein Möbeleinrichtungshaus desselben Betreibers Möbel Martin existiert. Da die Kundenneigung zum Besuch eines nahezu identischen Einrichtungshauses in einer Fahrdistanz von 40 km (ca. 30 Pkw-Fahrminuten) in Saarbrücken tendenziell gering sein dürfte, sind zusätzliche Auswirkungen des Vorhabens bzw. zusätzliche Umsatzverluste für den ZVB Zweibrücken sehr unwahrscheinlich und auch nicht zu erwarten. Für die Forderung der SGD Süd, die geplante Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente deutlich zu reduzieren, besteht aus v.g. Gründen insofern keine Veranlassung. Die Bedenken sind daher zurückzuweisen.

3.1.5 Städtebauliches Integrationsgebot

Nach Ziffer 46 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen Zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot). Nach Ziffer 47 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, können großflächige Einzelhandelseinrichtungen unter Beachtung der landesplanerischen Zielsetzungen in Ausnahmefällen auch außerhalb integrierter Standorte des jeweiligen Zentralen Ortes in Sondergebieten (gemäß BauNVO) ausgewiesen werden. Dies gilt allerdings nur für Einzelhandelseinrichtungen mit weit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten, deren Vertriebsformen aufgrund ihrer fachlichen Spezialisierung hauptsächlich auf große ebenerdige Ausstellungs- und Verkaufsflächen angewiesen sind. Explizit nennt der LEP als Beispiel hierfür auch Möbelhäuser. Kern dieser Ausnahmeregelung nach Ziffer 47 ist es, die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die ihrer Struktur nach große Lager-, Ausstellungs- und Verkaufsflächen benötigen, an geeigneten (Ergänzungs-) Standorten auch außerhalb der zentralen Innerortslagen zu ermöglichen, sofern dies hinsichtlich Charakteristik und Größenordnung der angebotenen zentrenrelevanten Warensortimente keine erheblichen bzw. schädlichen Auswirkungen auf die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde selbst oder in den Nachbargemeinden hat.

Der innerhalb des Stadtgebietes gelegene Vorhabenstandort ist als ein solcher Ergänzungsstandort im Sinne der Ziffer 47 LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, zu bezeichnen. Dieser Ergänzungsstandort „An der Römerbrücke“, der auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken explizit als solitärer Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels vorgesehen ist, ist aufgrund seiner Einbindung in die Siedlungsstruktur, der Lage zur Kernstadt Saarbrücken und der Erreichbarkeit für MIV und ÖPNV zwar nicht als städtebauliche integrierter Standort i. S. d. LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, zu bezeichnen, jedoch kann der Vorhabenstandort als „siedlungsintegriert“ charakterisiert werden⁵⁵. Eine Innenstadtintegration bzw. ein enger, räumlich-funktionaler Zusammenhang mit den zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereichen Saarbrückens ist insofern zwar nicht gegeben, dennoch besteht eine enge Funktions- und Arbeitsteilung mit der Innenstadt. Nach den landesplanerischen Regelungen ist für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit weit überwiegend nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment – wie beim geplanten Möbeleinrichtungshaus Möbel Martin vorliegend der Fall – eine in den ZVB integrierte Lage auch nicht zwingend erforderlich (siehe oben).

Wie in Kap. 2.1 und in der Verträglichkeitsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH dargelegt, besteht das Warensortiment des geplanten Möbeleinrichtungshauses mit einer Gesamtverkaufsfläche von 30.000 qm aus einem nicht-zentrenrelevanten Möbelkernsortiment in einer Größenordnung von ca. 85 % der geplanten Gesamtverkaufsfläche (ca. 25.500 qm Verkaufsfläche) sowie aus einem für die zeitgemäße Vertriebsform von Möbelmärkten üblichen, dem Kernsortiment jedoch deutlich untergeordneten zentrenrelevanten Randsortiment in einer Größenordnung von ca. 15 % der Gesamtverkaufsfläche (ca. 4.500 qm Verkaufsfläche).⁵⁶ Damit nehmen die zentrenrelevanten Randsortimente prozentual und absolut lediglich einen geringen Anteil der Gesamtverkaufsfläche ein. Die Einordnung der Sortimente hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz erfolgte hierbei entsprechend der „Saarbrücker Sortimentliste“. Im Falle des Möbeleinrichtungshauses beinhaltet das zentren-

⁵⁵ FIRU mbH, Kaiserlautern: Antragsdokument zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren (Stand 17. Februar 2017); Kap. 5.1.3.

⁵⁶ ebenda S. 21f sowie Kap. 2.1 der raumordnerischen Beurteilung.

relevante Randsortiment Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien/ Gardinen/ Dekostoffe, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche und Kunstgewerbe/ Bilder/ Bilderrahmen.⁵⁷

Allerdings überschreitet der Verkaufsflächenanteil der zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens damit die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken festgelegte Beschränkung von 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. den Wert von 800 qm Verkaufsfläche, ab dem die städtebauliche Verträglichkeit im Einzelfall nachzuweisen ist. Der LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, legt zwar solche Grenzwerte für zentrenrelevante Randsortimente an nicht-integrierten Vorhabenstandorten nicht dezidiert fest, doch haben sich die raumordnerischen Beurteilungen vergleichbarer Vorhaben in der Vergangenheit an einer vergleichbaren Regelung (Beschränkung auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche bis zu einem Verkaufsflächenanteil von max. 800 qm) orientiert. Vom Grundsatz her zielt die landesplanerische Regelung der Ziffer 47 daher in dieselbe Richtung wie das kommunale Einzelhandelskonzept, nämlich den Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches vor städtebaulich-funktionalen Beeinträchtigungen infolge einer Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des ZVB.

Die Antragsunterlagen und die gutachterliche Verträglichkeitsanalyse führen hierzu aus, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken den solitäre Sonderstandort am Osthafen prinzipiell auf ein Kernsortiment von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten beschränkt, das unter bestimmten Voraussetzungen um zentrenrelevante Randsortimente ergänzt werden kann. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass diese zentrenrelevanten Randsortimente

- einen inhaltlich-funktionalen Bezug zum Kernsortiment aufweisen müssen,
- die Größenordnung im Verhältnis zum Kernsortiment deren ergänzende Funktion unterstreichen und damit maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen dürfen,
- bei einer Überschreitung von 800 qm Verkaufsfläche die städtebauliche Verträglichkeit im Einzelfall nachzuweisen ist und
- weder städtebauliche Auswirkungen im ZVB der Standortgemeinde noch in den Zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Gemeinden verursachen dürfen.

Aufgrund des o.g. Flächenanteils der zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens von 15 % (4.500 qm Verkaufsfläche) und der damit verbundenen Überschreitung der Schwelle von 800 qm Verkaufsfläche war daher nach den Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes und den (nicht quantifizierten) landesplanerischen Zielvorgaben durch eine städtebauliche Wirkungsanalyse der Nachweis der städtebaulich-raumordnerischen Vorhabenverträglichkeit zu erbringen.

Antragsunterlagen und gutachterliche Verträglichkeitsanalyse belegen in diesem Zusammenhang, dass die Sortimentstruktur des Vorhabens in engem Zusammenhang mit der Art des Einzelhandelsvorhabens sowie der atypische Standortsituation im grenznahen Raum steht. Danach übernehmen die Randsortimente (Haushaltswaren, Glas, Keramik, Porzellan, Heimtextilien, Teppiche, Lampen und Leuchten) in erster Linie eine frequenzerzeugende Funktion innerhalb von Möbeleinrichtungshäusern, wobei der Verkaufsflächenanteil in der Regel zwischen 5 und 15 % der Gesamtverkaufsfläche liegt. Diese Frequenzbringerfunktion ist erforderlich, da das Kernsortiment zu den langfristigen Bedarfsgütern gehört und deshalb die Besuchshäufigkeit der Verbraucher nicht sonderlich hoch ist. Durch die Erhöhung der Besuchshäufigkeit mit Hilfe der Randsortimente, die in der Regel häufiger gekauft werden als das Kernsortiment, besteht die Möglichkeit der intensiveren Kundenbindung und der

⁵⁷ Differenzierung siehe Kap. 2.1, Abbildung 7 der raumordnerischen Beurteilung sowie Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen: Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Einrichtungshauses Möbel Martin in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand Oktober 2016); Kap. A.3.2.

häufigeren Kundeninformation vor Ort. Die Betriebsform „Einrichtungshäuser“ erschließt gewöhnlich Einzugsbereiche bis zu einer Distanz von 50 km. Je nach Wettbewerbssituation und räumlichen Rahmenbedingungen können auch größere Reichweiten erreicht werden. Diese große räumliche Reichweite der Einrichtungshäuser ist betriebswirtschaftlich entscheidend, um in dem der langfristigen Bedarfsstufe (geringe Besucherfrequenzen) zuzuordnenden Kernsortiment ausreichende Umsatzbindung zu generieren. Das Vollsortimentkonzept der Absatzform „Einrichtungshaus“ bedingt daher eine kritische Masse an Verkaufsfläche, die wiederum eine vergleichsweise hohe räumliche Reichweite voraussetzt. Die für den Standort Saarbrücken spezifischen Marktpotenziale im französischen Lothringen begründen zusätzlich den höheren Verkaufsflächenbedarf für die zentrenrelevanten Randsortimente. Das abweichende Einkaufsverhalten der französischen Verbraucher, die tendenziell eher zentrenrelevante Randsortimente nachfragen als deutsche Verbraucher, macht daher auch höhere Randsortimentsflächen erforderlich. Nach den Ergebnissen der Ermittlung der Pro-Kopf-Ausgaben in Deutschland und Frankreich ergeben sich im Vergleich deutliche Unterschiede.⁵⁸ Danach liegt der Anteil der Randsortimentausgaben (Haus- und Heimtextilien sowie Hausrat, Glas, Porzellan) in Frankreich bei 27,2 % aller Ausgaben für Möbel und Einrichtungsbedarf (einschl. Randsortimente), während dieser Anteil in Deutschland gerade mal 13,1 % erreicht. Die Besonderheit des Vorhabens und seiner Standortsituation ergibt sich somit aus der Betriebsform, deren betriebswirtschaftlich erforderlichen Verkaufsflächengröße und der damit verbundenen außergewöhnlich großen räumlichen Reichweite. Die Bereitschaft französischer Kunden, mehr Geld für Randsortimente als deutsche Kunden auszugeben, verstärkt die betriebliche Notwendigkeit größerer Randsortimentsflächen zusätzlich. Die Abhängigkeit der Betriebsform von einer großen räumlichen Reichweite und das Erfordernis der Frequenzerzeugung aufgrund der Langfristigkeit der Bedarfsstufe des Kernsortiments, in Verbindung mit der großräumigen Erschließungsmöglichkeit des französischen Marktes, macht speziell für diese Konstellation die atypische Besonderheit des Vorhabens aus.

Die absatzwirtschaftliche Bedeutung eines höheren Anteiles zentrenrelevanter Randsortimente zeigt sich im besonderen Einkaufsverhalten der französischen Kunden in Verbindung mit hohem Umsatzanteil aus Frankreich (ca. 40 %) des Vorhabens. Städtebaulich ist der Umsatz der französischen Kunden mit zentrenrelevanten Randsortimenten dagegen weniger relevant, da er nur in geringerem Umfang aus den umliegenden Zentralen Versorgungsbereichen auf deutscher Seite umgelenkt wird. Dieser Sondereffekt aus französischen Umsätzen kann aber nur dann entstehen, wenn eine ausreichende Anziehungskraft zu einer entsprechenden räumlichen Reichweite nach Frankreich führt. Dies ist mit dem vorliegenden Verkaufsflächenkonzept in Verbindung mit der Betriebsform „Einrichtungshaus“ gewährleistet und für den Betrieb des Möbeleinrichtungshauses betriebswirtschaftlich auch notwendig. Für andere Fachmärkte und auch für andere Möbelabsatzformen kann eine solche Atypik nicht abgeleitet werden.

Die gutachterliche Verträglichkeitsanalyse weist insofern nach, dass die Atypik des Vorhabens, die im Wesentlichen in den spezifischen Anforderungen eines Möbeleinrichtungshauses mit überörtlichem Einzugsbereich entsprechend der Bedarfsanalyse des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, der Standortsituation im grenznahen Raum sowie dem Kaufverhalten der französischen Kunden aus dem benachbarten Lothringen begründet ist, eine Veränderung der üblichen Sortimentstruktur im Hinblick auf die vorgesehene Erweiterung des Flächenanteils für zentrenrelevante Randsortimente auf 15 % der Gesamtverkaufsfläche betriebswirtschaftlich und städtebaulich rechtfertigt und dass die vorgesehene Verkaufsfläche von 4.500 qm für diese zentrenrelevanten Randsortimente sowohl in ihrer

⁵⁸ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen: Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Einrichtungshauses Möbel Martin in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand Oktober 2016), Kap. C.3.2. und F.5.2.4.

Gesamtheit als auch für die einzelnen Sortimente entsprechend den bereits in den vorangegangenen Kap. 3.1.3 und 3.1.4 geführten Nachweise städtebaulich und raumordnerisch verträglich sind. Vor diesem Hintergrund stehen im Hinblick auf das städtebauliche Integrationsgebot der Ziffern 46 und 47 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, einer Vorhabenrealisierung daher raumordnerisch keine Bedenken entgegen.

Folgende Interessenverbände haben im Rahmen des vorliegenden ROV hinsichtlich des städtebaulichen Integrationsgebotes der Ziffer 46f des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, Bedenken, Anregungen oder Hinweise geäußert:

- Industrie- und Handelskammer des Saarlandes (Stellungnahme vom 16. Mai 2017; Az.: 4H-wa);
- Handelsverband Saarland e. V. (Stellungnahme vom 19. Mai 2017; ohne Az.).

Die *Industrie- und Handelskammer des Saarlandes* kritisiert in ihrer Stellungnahme vom 16. Mai 2017 (Az.: 4H-wa) den nicht-innenstadtintegrierten Standort und verweist in diesem Zusammenhang auf die landesplanerischen Regelungen sowie die Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken, wonach an solchen Standorten nur maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. eine Verkaufsfläche von 800 qm mit zentrenrelevanten Randsortimenten belegt werden dürfen. Mit einem geplanten Flächenanteil von 15 % für zentrenrelevante Sortimente und der daraus resultierenden Verkaufsfläche von 4.500 qm seien beide Bedingungen nicht erfüllt, weshalb die Gutachterin die Verträglichkeit der zentrenrelevanten Sortimente ausführlich untersucht habe.

Im Sinne des Nichtbeeinträchtigungsgebotes dürften durch ein Ansiedlungsvorhaben weder die städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Die Gutachterin Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH habe folgerichtig die städtebaulichen Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungszentren im Einzugsbereich der Neuansiedelung untersucht. Zunächst sei die städtebaulichen Schädlichkeitsschwellen auf Grund der zu erwartenden Umsatzumlenkungen für die im Untersuchungsgebiet liegenden zentralen Versorgungsbereiche ermittelt worden. Aus der in Tabelle 49, Seite 104 aufgestellten Übersicht würde deutlich, dass wegen der so ermittelten Vorschädigungen in einigen betroffenen Orten der Grenzwert für eine verträglichen Umsatzumverteilung deutlich unter der normalerweise angeführten 10-Prozent-Marke lägen. Basierend auf diesen Schwellenwerten habe die Gutachterin mit einer Worst-Case-Betrachtung die tatsächlichen Umsatzumverteilungen betrachtet und sei zusammenfassend zu dem Ergebnis gekommen, dass in keinem der Zentralen Versorgungsbereiche der schädliche Schwellenwert überschritten würde. Die Übersicht in Tabelle 61 mache aber auch deutlich, dass bei einigen Warengruppen (Hausrat: St. Ingbert, Völklingen, Saarbrücken, Glas- und Porzellan: Saarbrücken) der Schwellenwert für eine Verträglichkeit nur knapp eingehalten würde. Dieser gutachterlichen Beurteilung könne sich die IHK aber grundsätzlich anschließen.

Eine Besonderheit des vorliegenden Planungsfalles ergäbe sich jedoch wegen dem laut Gutachterin „atypischen Standort“. Der hohe Anteil zentrenrelevanter Sortimente (15 % der Gesamtfläche) würde mit der grenzbedingten atypischen Versorgungsfunktion begründet. So rechne Möbel Martin mit einem Umsatzanteil von 40 Prozent an französische Kunden. Diese Kunden haben laut Gutachterin ein abweichendes Einkaufsverhalten gegenüber deutschen Kunden (deutlich höherer Anteil der Pro-Kopf-Ausgaben für Haus- und Heimtextilien sowie Hausrat, Glas, Porzellan). Auch wenn dieser Ansatz sicherlich nachvollziehbar sei, so lasse sich diese atypische Situation auf mehrere Betriebe des großflächigen Einzelhandels in der Grenzregion übertragen. Insbesondere die Landeshauptstadt Saarbrücken profitiere von einem vergleichsweise hohen Anteil französischer Kunden. Bei zurückliegenden vergleichbaren Projekten, wie zuletzt bei Mömax [Möbelmarktsiedlung im Bereich des ehemaligen Milchhofgeländes in der LHS Saarbrücken], hätte deshalb ebenfalls ein „atypischer Ansatz“ greifen müssen. So sei im Fall Mömax von Seiten des Investors zunächst ein Flächenanteil

von 20 % für zentrenrelevante Sortimente gefordert worden. Anwendbar wäre dieser Ansatz auch auf die Ansiedlung von IKEA Kaiserslautern gewesen, der maßgeblich von einem Sondereffekt amerikanischer Kunden profitiere. In beiden Fällen sei jedoch am Ende der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche reduziert worden.

Weiter gibt die IHK zu bedenken, dass mit Blick auf zukünftige Projekte ein Präzedenzfall geschaffen würde, der den bisherigen Ansatz der Landesplanung und - bezogen auf Saarbrücken - des bestehenden Zentren- und Einzelhandelskonzeptes in Frage stelle. Denn so könne durch entsprechende gutachterliche Darstellung bei Unternehmen mit einem sehr hohen Anteil französischer Kunden zukünftig regelmäßig ein Flächenanteil mit mehr als 10 % eingefordert werden. Die IHK plädiere daher dafür, im Sinne der Gleichbehandlung den Anteil der zentrenrelevanten Sortimente für das geplante Einrichtungshaus auf 10 % zu begrenzen.

Im Ergebnis könne die IHK Saarland dem Ansiedlungsvorhaben der Firma Möbel Martin GmbH & Co.KG jedoch grundsätzlich zustimmen, da es geeignet sei, die Versorgungslücke im Segment „Vollsortiment Möbel“ im Oberzentrum Saarbrücken zu schließen und die Vorhabenverträglichkeit gutachterlich bestätigt. Im Sinne der Gleichbehandlung mit bereits bestehenden großflächigen Einzelhandelsansiedlungen und zur Vermeidung eines Präzedenzfalles für zukünftige Ansiedlungsvorhaben solle der Anteil der zentrenrelevanten Fachsortimente allerdings auf 10 % begrenzt werden.

Die Kritik der IHK ist berechtigt, die Sorge hinsichtlich der Schaffung eines Präzedenzfalls aus raumordnerischer Sicht jedoch unbegründet. Sowohl die Regelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken (Oktober 2015) als auch die landesplanerischen Regelungen der Ziffer 47 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, sehen zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche (siehe oben) eine Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente an nicht integrierten Standorten vor. Nach den Festlegungen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind jedoch in begründeten Ausnahmefällen unter bestimmten Voraussetzungen bei einem Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit Abweichungen von diesen Regelungen zulässig (siehe oben). Die Antragsunterlagen und die gutachterliche Verträglichkeitsanalyse belegen plausibel den inhaltlich-funktionalen Bezug zwischen Kernsortiment und (zentrumrelevantem) Randsortiment, begründen nachvollziehbar die betrieblich notwendige Abweichung von der 10 %-Regelung bzw. die Überschreitung einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm für die zentrenrelevanten Randsortimente und weisen letztendlich sowohl für die Gesamtheit der Randsortimente als auch für die einzelnen Sortimente eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit in den einzelnen Zentralen Versorgungsbereichen nach (siehe Kap. 3.1.3 und 3.1.4). Sowohl hinsichtlich der kommunalen Regelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als auch hinsichtlich der landesplanerischen Festlegungen sind aus raumordnerischer Sicht insofern keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass Art oder Größenordnung des beantragten zentrenrelevanten Randsortiments relevante Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche in Saarbrücken selbst oder die in den betrachteten Gemeinden im Vorhabeneinzugsbereich hätte.

Der von der IHK befürchtete „Präzedenzfallcharakter“ des Vorhabens im Hinblick auf den Randsortimentanteil ist zwar nicht vollständig von der Hand zu weisen, allerdings ist eine solche Vorhabenkonstellation unter den v. g. eng gesteckten Vorbedingungen, die eine atypische Fallkonstellation voraussetzen, durchaus zulässig, wird sich jedoch – wie die Verträglichkeitsanalyse auch darlegt – aufgrund dieser Voraussetzungen auf einen äußerst begrenzten Kreis von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (u.a. Möbelhäuser) beschränken, so dass das erneute Auftreten eines solchen atypischen Falles aus raumordnerischer Sicht sehr unwahrscheinlich erscheint. Eine Gleichbehandlung für alle zukünftigen Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben ist gegeben, da alle Vorhaben nach denselben Kriterien zu prüfen sind. Die Forderung einer Gleichbehandlung älterer Möbelmarktsiedlungen wie der angesprochene „MÖMAX“ im Bereich des ehemaligen Milchhofgeländes in der LHS Saarbrücken (rechtskräftiger Bebauungsplan „Zwischen Gersweilerstraße und BAB 620 – westlicher Teilbereich vom März 2015) erscheint nicht Ziel führend, da es zu dem damali-

gen Zeitpunkt die Ausnahmemöglichkeit noch nicht gab. Der Anregung der IHK vor dem Hintergrund des „Präzedenzfallcharakter“ des Vorhabens den Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu reduzieren, wird aus v.g. Gründen insofern nicht gefolgt.

Im Hinblick auf den Anteil des zentrenrelevanten Randsortiments von 15 % argumentiert der *Handelsverband Saarland e. V.* in gleicher Art wie die IHK. In seiner Stellungnahme vom 19. Mai 2017 (ohne Az.) kritisiert der Handelsverband, dass im Hinblick auf die Erfahrung der vergangenen Jahre im Einzelhandel zusätzliche Flächenangebote und/oder neue Handelskonzepte nicht zu zusätzlichen Einzelhandelsumsätzen im Gesamtmarkt führen würden, sondern die Kaufkraftumlenkung bei einem zentrenrelevanten Umsatzanteil von 15 % unweigerlich zu Lasten der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe der Mittelzentren gingen. 4.500 qm Verkaufsfläche im Bereich zentrenrelevanter Sortiment würden nicht unbeachtliche Umsatzverluste erzeugen, die angesichts der ohnehin unbefriedigenden Ertragssituation dieser Betriebe nach zwei schwierigen Jahren zwangsläufig bei kleinen und mittleren Betrieben zur Betriebsschließung oder zur Standortverlagerung führen könnten. Die sich daraufhin einstellenden Leerstände insbesondere in der Stadt Saarbrücken würden die Attraktivität der Stadt Saarbrücken und weiterer betroffener Standorte auch für Neuansiedlungen verschlechtern.

Zur Umgehung der mit dem innenstadtrelevanten Sortiment verbundenen Problematik fordert der Handelsverband daher die Beachtung des Einzelhandelskonzeptes 2015 der Stadt Saarbrücken. In diesem Konzept sei eine Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses grundsätzlich für verträglich erachtet worden, für das übliche Randsortiment sei aber festgestellt worden, dass die Stadt Saarbrücken im Bereich der bei Einrichtungshäusern üblichen Randsortimente wie Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik und Heimtextilien bereits über eine sehr hohe Bindungsquoten verfüge, d.h. es würde bereits sehr viel Kaufkraft von außerhalb der Landeshauptstadt Saarbrücken gebunden. Außerdem seien diese Randsortimente zentrenrelevant, d.h. dass grundsätzlich von einer Beeinträchtigung des Einzelhandels in den Zentren von Saarbrücken (sowie der Nachbarkommunen) auszugehen sei. Hinsichtlich einer absatzwirtschaftlichen und einer raumordnerischen Betrachtung bestünden für diese Sortimente daher nur noch geringe Potenziale. Insofern – so der Handelsverband weiter – sollte entsprechend der Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für das Einrichtungshaus eine Obergrenze von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche (3.000 qm) festgesetzt werden. Ein zentrenrelevanter Sortimentanteil von 15 % sei vor diesem Hintergrund aus Sicht des Handelsverbandes unverträglich.

Die Kritik des Handelsverbandes ist mit Hinweis auf die v.g. Erwiderungen auf die Stellungnahme der IHK zurückzuweisen. Eine Abweichung von der 10 %-Regelung bzw. die Überschreitung einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm für die zentrenrelevanten Randsortimente ist nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken zulässig, wenn bestimmte, im Einzelhandelskonzept festgelegte Voraussetzungen zutreffen. Antragsunterlagen und Verträglichkeitsanalyse belegen den inhaltlich-funktionalen Bezug zwischen Kernsortiment und zentrenrelevantem Randsortiment, begründen nachvollziehbar die betrieblich notwendige Abweichung von der 10 %-Regelung bzw. die Überschreitung einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm und weisen letztlich auch die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der Randsortimente in der vorgesehenen Größenordnung von 4.500 qm (15 % des Gesamtverkaufsfläche) in den Zentralen Versorgungsbereichen nach (siehe Kap. 3.1.3 und 3.1.4). Daher sind aus raumordnerischer Sicht keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass Art oder Größenordnung des beantragten zentrenrelevanten Randsortiments erhebliche oder gar schädliche Auswirkungen auf das „Schutzgut Zentraler Versorgungsbereich“ in Saarbrücken selbst oder in den betrachteten ZVB der Nachbargemeinden hätte. Der Vorwurf des Handelsverbandes, der zentrenrelevante Randsortimentanteil des Vorhabens von 15 % sei unverträglich, ist daher als unbegründet zurückzuweisen.

3.1.6 Interkommunales Abstimmungsgebot

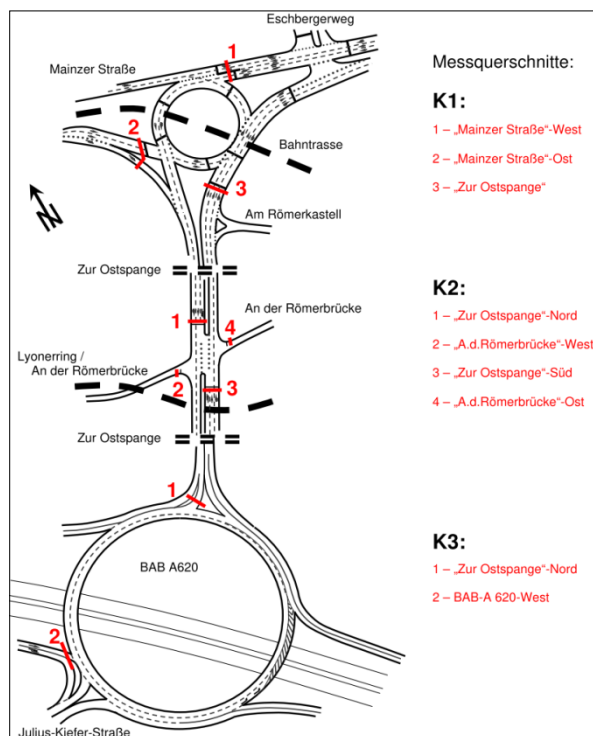
Nach dem interkommunalen Abstimmungsgebot der Ziffer 49 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, hat die planende Standortgemeinde eine übergemeindliche Abstimmung von Planungen für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sicherzustellen. Ob bzw. inwieweit seitens der Plangeberin und Antragstellerin Landeshauptstadt Saarbrücken die Nachbarkommunen an dem vorliegenden ROV zu Grunde liegenden Planvorhaben bereits beteiligt wurden, ist den vorliegenden Antragsunterlagen nicht zu entnehmen und der Landesplanungsbehörde auch nicht bekannt. Aufgrund der Tatsache, dass die Landeshauptstadt Saarbrücken am 05. Oktober 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Osthafen“ (BBP Nr. 135.06.04) zur Vorhabenrealisierung beschlossen hat und im April 2017 das Beteiligungsverfahren an diesem Bebauungsplan gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde, ist aber davon auszugehen, dass spätestens im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens (öffentliche Auslegung) zum Bauleitplanentwurf entsprechend den Vorschriften des BauGB eine übergemeindliche Abstimmung der Vorhabenplanung mit den Nachbargemeinden – und im Übrigen auch mit der Landesplanungsbehörde stattfindet – und das interkommunale Abstimmungsgebot der Ziffer 49 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, insofern erfüllt wird. Da die entsprechenden Beteiligungsvorschriften des § 2 Abs. 2 und §§ 3 bzw. 4 BauGB eindeutig sind, wird auf die diesbezügliche Aufnahme einer entsprechenden Maßgabe in die raumordnerische Beurteilung verzichtet.

3.2 Raumordnerische Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen

Die Grundlage für die Beurteilung der überörtlichen raumordnerisch relevanten verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens bildet die Verkehrsuntersuchung von Herrn Prof. Dr. Stüttgen, Trier (Stand Dezember 2016).⁵⁹ Gegenstand dieses Fachgutachtens war insbesondere die Abschätzung des vorhabeninduzierten Verkehrsaufkommens (geplantes Möbeleinrichtungshaus mit 30.000 qm Verkaufsfläche und ca. 650 Stellplätzen, die Nutzungen im Zusammenhang mit dem sog. „Kreativzentrum“ am Osthafen sowie die Nutzungen im Zusammenhang mit dem neuen Großmarkt westlich der Straße „Zur Ostspange“) und die daraus resultierende Verkehrsbelastung für das umliegende Straßennetz in den maßgeblichen Spitzenstunden. Des Weiteren wurde gutachterlich geprüft, ob bzw. inwieweit die Knotenpunkte auf den Streckenzügen „Zur Ostspange“, „An der Römerbrücke“ Ost und West sowie die Knotenpunkte Kreisverkehrsplatz „Am Römerkastell“ (K1), Kreuzung „Zur Ostspange“/„An der Römerbrücke“ (K2) und Kreisverkehrsplatz „St. Arnual“ (K3) ausreichend bemessen sind, um die prognostizierten Verkehrsmengen aufzunehmen und in angemessener Verkehrsqualität abzuwickeln. Grundlage hierfür bildete die im März 2014 an einem Donnerstag in der Zeit von 16:00 Uhr bis 18:00 Uhr und an einem Samstag in der Zeit von 11:30 Uhr bis 14:30 Uhr durch den Gutachter durchgeführte Verkehrserhebungen. Als Erhebungsmethode wurde eine fahrstreifengenaue Erfassung der Fahrzeuge im 15-Minuten Intervall getrennt nach Pkw und Lkw gewählt. Aus den Erhebungen wurden die Spitzenstunde des jeweiligen Erhebungsintervalls sowie die Fahrtrouten der erfassten Fahrzeuge abgeleitet. Da die Verkehrsbelastungen samstags deutlich geringer sind als an einem wöchentlichen Werktag, wurden in Absprache mit der Abteilung Verkehrsplanung der LHS Saarbrücken die Samstag-Erhebungen nicht weiter betrachtet.

⁵⁹ Dr. Wilhelm Stüttgen, Trier: Verkehrsgutachten zum Vorhaben Möbel Martin Einrichtungshaus in Saarbrücken (Stand Dezember 2016).

Wegen der komplexen geometrischen und betrieblichen Führung in den beiden Kreisverkehrsplätzen sowie der gegenseitigen Beeinflussung der drei Knotenpunkte untereinander konnten die sonst üblichen Berechnungsverfahren nach dem Handbuch für die Bemessung



von Straßenverkehrsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (HBS 2015) im vorliegenden Fall nicht angewendet werden. Stattdessen wurde ein mikroskopisches Verkehrsfluss-Modell generiert, mit dessen Hilfe Verkehrsabläufe simuliert und bewertet wurden, womit letztendlich Visualisierungen und verkehrstechnische Bewertungen analog zu den Aussagen der HBS-Berechnungen sowie eine Zuordnung zu den nach HBS festgelegten Qualitätsstufen „A“ bis „F“ möglich waren.⁶⁰ Nähere Einzelheiten zur Herleitung und zu den Grundlagendaten für die Ermittlung des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens sind o.g. Verkehrsuntersuchung sowie dem Antragsdokument⁶¹ zu entnehmen.

Abbildung 26: Lage der Messquerschnitte im Verkehrsmodell (Quelle: Verkehrsgutachten Prof. Dr. Stüttgen (Stand Dezember 2016), S.16)

Die gutachterliche Bewertung des **Ist-Zustandes** zeigte in der Zusammenfassung, dass der Kreisverkehrsplatz K1 „Am Römerkastell“ mit den Qualitätsstufen „B“ und „A“ eine ausreichende Leistungsfähigkeit bei guter bis sehr guter Verkehrsqualität aufweist.

Der Knotenpunkt K2 „Zur Ostspange“/ „An der Römerbrücke“ hingegen weist Überlastungen aus westlicher Richtung aus (Qualitätsstufe „F“). Da zukünftig von/ nach Osten der Verkehr des geplanten Einrichtungshauses mit versorgt werden muss, wird dieser Knotenpunkt aus gutachterlicher Sicht als nicht mehr leistungsfähig bewertet. Da dieser Knotenpunkt bereits signalisiert ist, sollte er nach Auffassung des Gutachters geometrisch in der Form ausgebaut werden, dass jeweils ein zusätzlicher Einbiegestreifen in der östlichen und westlichen Zufahrt die Kapazität der Zufahrten deutlich erhöht und zudem eine Optimierung der Signalsteuerung erlaubt. Dadurch kann die Koordinierung mit der Signalanlage des Kreisverkehrsplatzes „Am Römerkastell“ aufrechterhalten werden. Dieser vorgeschlagene Entwurf der neuen Knotenpunktgeometrie und der Signalsteuerung wurden in das Simulationsmodell eingearbeitet und für die Prognose verwendet.

Zufahrt	Strom	Fzg. [Kfz/h]	mittl. Stau [m]	max. Stau [m]	Stau- halte [gesamt]	mittl. Verlust [sec]	Qualität [LOS]
		1	2	3	4	5	6
K1: KVP Römerkastell							
1 ⁽¹⁾	links	798	Keine Aussagekraft da vorgelagerte Lichtsignalanlage				
	gerade	363					
2	gerade	447	18	64	364	27	B
	rechts	224	11	66	172	18	A
3	gerade/links	1038	12	79	690	12	A
K2: Knoten Römerbrücke							
1	links	19	86	237	1530	63	D
	gerade/rechts	1007					
2	alle	486	195	388	1343	199	F
3	links	277	23	86	746	23	B
	gerade/rechts	779					
4	alle	42	2	18	28	7	A
K3: KVP St. Arnual							
1	einfahrend	669	50	226	754	31	D
2	einfahrend	366	46	255	478	48	E

Die Kapazität der Zufahrten deutlich erhöht und zudem eine Optimierung der Signalsteuerung erlaubt. Dadurch kann die Koordinierung mit der Signalanlage des Kreisverkehrsplatzes „Am Römerkastell“ aufrechterhalten werden. Dieser vorgeschlagene Entwurf der neuen Knotenpunktgeometrie und der Signalsteuerung wurden in das Simulationsmodell eingearbeitet und für die Prognose verwendet.

Abbildung 27: Bewertung der werktägl. Spitzenstunde an den betrachteten Knotenpunkten K1 bis K3 (Quelle: Verkehrsgutachten Prof. Dr. Stüttgen (Stand Dezember 2016), S.17)

⁶⁰ Verkehrsbewertungen werden bei Berechnungen über das HBS durch Qualitätsstufen (level of service = LOS) „A“ bis „F“ ermittelt. Dabei drückt die Qualitätsstufe A den besten und E den noch hinnehmbaren Verkehrszustand aus. Verkehre mit Qualitätsstufe F gelten als überlastet.

⁶¹ ebenda Kap I und II sowie FIRU mbH, Kaiserlautern: Antragsdokument zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren (Stand 17. Februar 2017); Kap. V.2.1.

Der Kreisverkehrsplatz „St. Arnual“ wird als leistungsfähig beurteilt, hat aber in der Zufahrt von der Ostspange her nur noch Qualitätsstufe „D“ und tritt in der westlichen Zufahrt der Autobahn BAB „A620“ in den Grenzbereich der Stufe „E“ ein. Vom Verkehrsgutachter wird der Kreisverkehrsplatz in der werktäglichen Spitzenstunde als „deutlich belastet“ eingestuft.

Bei der Erhebung und Kalibrierung des Verkehrsmodells fiel auf, dass es in der westlichen Zufahrt von der Autobahn Probleme der Annäherungs- und Anfahrtsicht gibt, die die Zuflussrate in den Kreisverkehr spürbar reduzieren. Die Sichtbehinderung liegt in Führungs- und Leiteinrichtungen entlang der Kreisverkehrsfahrbahn begründet, die eine rechtzeitige Übersicht über den bevorrechtigten Verkehr auf der Kreisfahrbahn behindern. Nach gutachterlicher Einschätzung wäre eine Verbesserung der Sicht durch Rückbau/ Umbau bzw. Ersatz durch transparentes Material dieser Führungs- und Leiteinrichtungen möglich und anzustreben. Dieser Vorschlag einer verbesserten Anfahr- und Annäherungssicht wurde ebenfalls in das Simulationsmodell eingearbeitet und in der Prognose berücksichtigt.

Für die Verkehrsprognose waren zunächst die zukünftigen Verkehrsmengen im Untersuchungsraum sowie deren Verteilung im Straßennetz zu ermitteln. In Absprache mit der Fachplanung der LHS Saarbrücken, dem Verkehrsentwicklungsplan der LHS sowie den derzeit gültigen langfristigen Prognosezahlen der allgemein zu erwartenden Verkehrsmengen wurde der Prognosefaktor $P_{AV} = 0 \%$ festgelegt, d.h. eine allgemeine Verkehrszunahme wird nicht erwartet. Die gutachterliche **Prognose** im Untersuchungsraum geht für den dominierenden Kundenverkehr in einer werktäglichen Spitzenstunde von 167 Kundenfahrzeugen aus, die sowohl als Zu- als auch als Abfahrer zu erwarten sind. Diese verteilen sich auf der Ostspange zu 80% in Richtung „St. Arnual“-Kreisverkehrsplatz und zu 20% nach Norden zum Kreisverkehrsplatz „Am Römerkastell“. Die übrigen anlagenbedingten Verkehre wie Andienungs- und Mitarbeiterverkehr wurden ebenfalls abgeschätzt, laufen aber i. d. R. außerhalb der werktäglichen Spitzenstunde. Die durch die Prognose ermittelten zukünftigen Belastungen einer werktäglichen Spitzenstunde gingen als Bemessungsbelastungen in die Prognose-Simulation des gutachterlichen Verkehrsmodells ein. Im Ergebnis kommt das Verkehrsgutachten zu folgenden Bewertungsergebnissen, die mit den Aussagen des Ist-Zustandes (rot) verglichen wurden:

Nach der gutachterlichen Prognose verändert sich der Verkehrsablauf im Knotenpunkt K1 (Kreisverkehrsplatz „Am Römerkastell“) in Folge der Prognosebelastung nur unwesentlich. Die Qualitätsstufen des Ist-Zustandes bleiben erhalten. Die Verringerung der Stauhalte (-419) im Messquerschnitt 3 trotz Zunahme der Belastungen (+51) resultiert aus der vermehrten Grünzeitzuweisung gemäß der veränderten Signalprogramm-Steuerung in K2 sowie einer optimierten Koordinierung zwischen K2 und K1.⁶² Insgesamt wird der Verkehrsablauf im Knotenpunkt K1 gutachterlich als gut bis sehr gut bewertet.

Zufahrt	Strom	Fzg	mittl. Stau	max. Stau	Stau- halte	mittl. Verlust	Qualität
		[Kfz/h]	[m]	[m]	[gesamt]	[sec]	[LOS]
		1	2	3	4	5	6
K1: KVP Römerkastell							
1 ^(*)	links	819 (+21)	Keine Aussagekraft da vorgelagerte Lichtsignalanlage				
	gerade	363					
2	gerade	447	17 (-1)	67 (+3)	357 (-7)	26 (-1)	B (B)
	rechts	243 (-19)	12 (+1)	70 (+4)	190 (+18)	19 (+1)	A (A)
3	gerade/links	1089 (+51)	6 (-6)	70 (-9)	271 (-419)	4 (-8)	A (A)
K2: Knoten Römerbrücke							
1	links	59 (+40)	83 (-3)	247 (+10)	1035 (-495)	49 (-14)	C (D)
	gerade/rechts	1007					
2	gerade/links	45 (+9)	2	22	813 (-530)	31 (-168)	B (F)
	rechts	450	23	143			
3	links	277	30 (+7)	105 (+19)	844 (+98)	22 (-1)	B (B)
	gerade/rechts	927 (+148)					
4	links	167 (+150)	9	53	133 (+105)	33 (+25)	B (A)
	gerade/rechts	85 (+60)	4	39			
K3: KVP St. Arnual							
1	einfahrend	728 (+59)	105 (+55)	370 (+144)	1315 (+561)	50 (+19)	E (D)
2	einfahrend	454 (+88)	55 (+9)	241 (-14)	588 (+110)	46 (-2)	E (F)

(Kreisverkehrsplatz „Am Römerkastell“) in Folge der Prognosebelastung nur unwesentlich. Die Qualitätsstufen des Ist-Zustandes bleiben erhalten. Die Verringerung der Stauhalte (-419) im Messquerschnitt 3 trotz Zunahme der Belastungen (+51) resultiert aus der vermehrten Grünzeitzuweisung gemäß der veränderten Signalprogramm-Steuerung in K2 sowie einer optimierten Koordinierung zwischen K2 und K1.⁶² Insgesamt wird der Verkehrsablauf im Knotenpunkt K1 gutachterlich als gut bis sehr gut bewertet.

Abbildung 28: Bewertung der zukünftigen werktäglichen Spitzenstunde an den betrachteten Knotenpunkten K1 bis K3. Die Differenzwerte zum Ist-Zustand sind rot dargestellt (Quelle: Verkehrsgutachten Prof. Dr. Stüttgen (Stand Dezember 2016), S.30)

⁶² siehe hierzu Dr. Wilhelm Stüttgen, Trier: Verkehrsgutachten zum Vorhaben Möbel Martin Einrichtungshaus in Saarbrücken (Stand Dezember 2016); Anhang 3 und 4; S. 40f sowie Anhang 5; S. 42.

Durch den Ausbau des Knotenpunkts K2 (Kreuzung „Zur Ostspange“/„An der Römerbrücke“) ist eine Umstrukturierung der bestehenden Ampelschaltung möglich.⁶³ Durch die Zusammenfassung der beiden Hauptrichtungen mit verlängerten Grünphasen wird die Ostspange ertüchtigt. Die Verkehrsströme der Ostspange (Messquerschnitte 1 und 3) bleiben daher trotz der Mehrbelastung im guten Bereich. In der Zufahrt von Norden (Messquerschnitt 1) verbessert sich die Qualitätsstufe sogar von „D“ auf „C“, während sie von Süden her (Messquerschnitt 3) auf Stufe „B“ bleibt, obwohl für diese Relation zukünftig 148 Rechtsabbieger mehr prognostiziert werden.

In der Zufahrt vom „Lyonerring“/„An der Römerbrücke“ (Messquerschnitt 2) wird der Verkehrsablauf deutlich verbessert. Die Qualitätsstufe steigt durch Einrichtung eines zweiten Einbiegestreifens und die veränderte Lichtsignalanlagensteuerung während der gesamten Spitzenstunde von Qualitätsstufe „F“ auf „B“. Dies wird einerseits durch eine verlängerte Grünzeit, andererseits durch eine konfliktfreie Führung ohne störende Einflüsse durch bedingt verträgliche Fußgänger- bzw. Fahrzeugverkehrsführungen erreicht. Die derzeit vorhandenen Rückstaus werden sich nach Länge und Dauer verringern, sind aber auch zukünftig in kurzen Spitzenintervallen (z.B. Schichtzeitenwechsel) nicht ganz auszuschließen. Für diese Zufahrt prognostiziert der Gutachter eine Auslastung von 75 % und eine Reserve von 150 Fahrzeugen pro Spitzenstunde. Damit sind auch quartierorientierte gewerbliche Veränderungen, die zukünftig Mehrverkehr zur Folge haben könnten, bis zu dieser Größenordnung abgedeckt. Als Nachweis der erforderlichen Aufstelllänge des Zusatzstreifens (linker Fahrstreifen) wird der Wert der maximalen Staulänge mit 22 m angehalten. Mit einer mittleren Aufstelllänge von 6 m pro Fahrzeug ergibt sich somit eine maximale Aufstelllänge für 4 Fahrzeuge bzw. eine Aufstelllänge von 24 m. Zu diesem Wert sind dann noch die geometrisch erforderlichen Einleitungs- und Verziehlängen-/ Aufweitungslängen (im Mittel ca. 30 bis 35 m) hinzuzurechnen.

Die Zufahrt von Osten (Messquerschnitt 4) mit bisher völlig untergeordneter Verkehrsbedeutung trägt zukünftig den gesamten Kundenverkehr des geplanten Möbeleinrichtungshauses. Sie erhält ebenfalls einen zweiten Einbiegestreifen. Durch die geplante erweiterte Geometrie und die entsprechende Lichtsignalanlagensteuerung⁶⁴ wird für diese Verkehrsrelation die Qualitätsstufe „B“ erwartet. Die erforderliche Aufstelllänge des zusätzlichen Einbiegestreifens beträgt 39 m. Das entspricht 7 Fahrzeugen und damit einer Maximallänge von 42 m. Dazu kommen wiederum die erforderlichen Einleitungs- und Verziehlängen in der Größenordnung von 30 bis 35 m. Dementsprechend empfiehlt der Gutachter einen Abstand von 70 m bis 75 m zwischen nördlicher Parkplatz-Anbindung des Einrichtungshauses und der Kreuzung. Eine Linksabbiege-Einrichtung von der Straße „An der Römerbrücke“ auf den Hauptparkplatz des Möbeleinrichtungshauses wird wegen der geringen Belastung und der zeitlichen Verteilung der in Konflikt stehenden Verkehrsströme nicht für erforderlich gehalten. Insgesamt bewertet der Gutachter den Verkehrsablauf im Knotenpunkt K2 als gut bis befriedigend.

Im Knotenpunkt K3 (Kreisverkehrsplatz „St. Arnual“) wird die Zufahrt von der Ostspange um 150 Fahrzeuge pro Spitzenstunde höher belastet.⁶⁵ Sie verteilen sich zu 91 Fahrzeuge auf den rechten Fahrstreifen, der als Bypass zur BAB A620 führt und damit unproblematisch ist. Die restlichen 59 Fahrzeuge fahren zusätzlich in den Kreisverkehr ein. Dadurch sinkt die Qualitätsstufe dieser Zufahrt von „D“ auf „E“. Die Verkehrsabläufe liegen dann im Grenzbereich zumutbarer Verkehrsqualität mit temporär auftauchenden Stauerscheinungen in der Zufahrt zum Kreisverkehrsplatz (KVP). Aus gutachterlicher Sicht ist dies für „großstädtische Verkehrsverhältnisse“ in einer werktäglichen Spitzenstunde als hinnehmbar zu bezeichnen.

⁶³ siehe hierzu ebenda Abb. 24; S. 19 sowie Anhang 4; S. 41.

⁶⁴ siehe hierzu ebenda Abb. 24; S. 19 sowie Anhang 4; S. 41.

⁶⁵ siehe hierzu ebenda Abb. 34; S. 28.

In der zweistreifigen Zufahrt von der BAB A620 aus Richtung Westen nimmt der Verkehr auf dem Streifen, der in den KVP führt, um 88 Fahrzeuge zu. Durch eine Verbesserung der Annäherungs- bzw. Anfahrsicht⁶⁶ kann die derzeitige Qualitätsstufe „E“ erhalten bleiben. Wenn eine Sichtverbesserung nicht möglich sein sollte, so wäre diese Zufahrt zum KVP in Phasen der werktäglichen Spitzenstunde nach gutachterlicher Bewertung nicht mehr vollumfänglich leistungsfähig und müsste in Stufe „F“ klassifiziert werden. Diese Problematik ist dem Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) als zuständigem Baulastträger bekannt. Nach Auskunft des LfS sind bereits Untersuchungen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit sowie die Planungen zur Verbesserung der Verkehrsqualität in diesem Knotenpunkt beauftragt und ange laufen. Insgesamt ist der Verkehrsablauf im Knotenpunkt K3 bei einer Sichtverbesserung in der Zufahrt von der westlichen Autobahn als noch hinnehmbar zu bewerten.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu der Einschätzung, dass das zukünftige Verkehrsbild einer werktäglichen Spitzenstunde ausreichende Leistungsfähigkeiten ausweist. Allerdings stellt sich die zu erwartende Verkehrsqualität differenziert dar. Während im Kreisverkehrsplatz K1 „Am Römerkastell“ und im Knotenpunkt K2 „Zur Ostspange“/„An der Römerbrücke“ eine gute Verkehrsqualität prognostiziert wird, ist im Kreisverkehrsplatz K3 „St. Arnual“ lediglich eine noch zumutbare Verkehrsqualität der Stufe „E“ zu erwarten. Insgesamt bestehen aus verkehrlicher Sicht gegen die Realisierung des verfahrensgegenständlichen Möbeleinrichtungshauses am Standort „Zur Ostspange/ An der Römerbrücke“ in Saarbrücken unter Berücksichtigung der gutachterlichen und mit dem Landesbetrieb für Straßenbau als Straßenbaulastträger abzustimmenden Optimierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen jedoch keine Bedenken. Vor diesem Hintergrund können negative verkehrliche Auswirkungen in Folge einer vorhabenbedingten Verkehrszunahme daher auch für die raumordnerische Betrachtungsebene mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Das *Fachreferat D/5 (Oberste Straßenbaubehörde) des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr* weist in seiner Stellungnahme vom 29. Mai 2017 (Az.: E/1-M05 Sch/Sc) darauf hin, dass das Vorhaben verkehrliche Auswirkungen auf den Kreisverkehrsplatz St. Arnual und die Anschlussstelle Saarbrücken - St. Arnual an der A 620 habe, welche sich in der Baulast des Bundes befinde. Aus diesem Grunde sei eine Beteiligung und enge Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger (hier der Landesbetrieb für Straßenbau) erforderlich. Zur Optimierung des Kreisverkehrsplatzes St. Arnual und der Anschlussstelle Saarbrücken - St. Arnual erstelle der LfS derzeit eine Verkehrsuntersuchung hinsichtlich Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit des KVP, die auch geeignete Maßnahmen zur Steigerung zur Vermeidung von Unfällen aufzeigen soll. Das *Fachreferat D/3 (Straßenverkehrssicherheit) des MWA EV* geht in der v.g. Stellungnahme vom 29. Mai 2017 detailliert auf die Verkehrsunfallsituation in den Kreisverkehrsplätzen K1 („Am Römerkastell“) und K3 („St. Arnual“) sowie im Knotenpunkt K2 (Kreuzung „Zur Ostspange“/„An der Römerbrücke“) ein. Danach werden Befund und vorgeschlagene Maßnahmen des Verkehrsgutachtens für alle drei maßgeblichen Knotenpunkte vom Grundsatz her bestätigt und insbesondere auch die aktuelle Problematik am Knotenpunkt K3 (KVP St. Arnual) im Zusammenhang mit der Sichtbeziehung dargelegt. Nach Angaben des Fachreferates habe die Unfallkommission für Bundesautobahnen im Saarland für diesen KVP dringenden Handlungsbedarf erkannt und beabsichtigt zeitnahe ein ganzheitliches Maßnahmenkompendium erarbeiten zu lassen, um die komplexen Fahrvorgänge im KVP „St. Arnual“ insgesamt sicherer zu machen. Gleichzeitig erarbeite der LfS als zuständiger Straßenbaulastträger umfängliche Untersuchungen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit und Verbesserung der Verkehrsqualität des KVP. Das Fachreferat gehe daher davon aus, dass der KVP „St. Arnual“ nach Beseitigung der kritischen Punkte in der Lage sein wird, die vorhabenverursachten zusätzlichen Verkehrsmengen sicher aufzunehmen und zu verteilen.

⁶⁶ siehe hierzu ebenda Abb. 25; S. 20.

Der *Landesbetrieb für Straßenbau (LfS)* als die für Verkehrsfragen zuständige Fachbehörde äußert in seiner (überarbeiteten) Stellungnahme vom 18. Juli 2017 (Az.: STR-600#17-91 III) zu dieser fachgutachterlichen Prognose der überörtlich relevanten verkehrlichen Auswirkungen keine grundsätzlichen Bedenken, weist aber ausdrücklich darauf hin, dass die derzeit vorhandenen verkehrlichen Defizite nach Möglichkeit bis zur Fertigstellung und Inbetriebnahme des Möbeleinrichtungshauses abgestellt werden sollten. Die hierzu notwendigen Untersuchungen und Planungen seien bereits beauftragt und angelaufen. Der LfS hält in diesem Zusammenhang eine Abstimmung der vom Verkehrsgutachter Prof. Dr. Stüttgen vorgeschlagenen Optimierungen insbesondere im Hinblick auf die vorhandenen Sichtblenden im Kreisverkehrsplatz K3 „St. Arnual“ (Zufahrt von der BAB A620-West) mit der Unfallkommission sowie eine Abstimmung des weiteren Vorgehens mit dem LfS für erforderlich.

Auch wenn der Hinweis des LfS keine unmittelbare Relevanz für die raumordnerische Vorhabenbeurteilung hat, erscheint es auch aus raumordnerischer Sicht dringend erforderlich, dass die städtebaulichen und verkehrlichen Planungen der Landeshauptstadt Saarbrücken und des LfS – auch im Hinblick auf die künftige Entwicklung des gesamten Areals am Osthafen inkl. „Kreativzentrum“ möglichst frühzeitig – spätestens jedoch im Rahmen des Bauungsplanverfahrens „Osthafen“ (BBP Nr. 135.06.04) – aufeinander abgestimmt werden. Dies wurde daher entsprechend als Hinweis bzw. Empfehlung für das nachgeordnete Bauleitplanverfahren in die raumordnerische Beurteilung aufgenommen (siehe Kap. 5.2).

Der *Regionalverband Saarbrücken* als Träger der Flächennutzungsplanung äußert in seiner Stellungnahme vom 26. Mai 2017 (ohne Az.) bezüglich der mit den vorhabenbedingten Verkehrsauswirkungen verbundenen Raumverträglichkeit keine grundsätzlichen Bedenken, sofern nachweislich und tatsächlich die prognostizierten verkehrlichen Belastungszunahmen des KVP St. Arnual („Ostspangenkreisel“) gelöst werden können. Dies könne aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend beurteilt werden. Die Lösung dieser Problematik und damit adäquate Berücksichtigung dieser Belange erscheine jedoch maßgeblich für die Raumverträglichkeit des Vorhabens.

Die Anmerkungen des Regionalverbandes werden zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird auf obige Ausführungen sowie die v.g. Stellungnahmen der Fachbehörden verwiesen.

3.3 Raumordnerische Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens „Einrichtungshaus Möbel Martin“ auf die Umwelt und deren Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der entsprechenden Ausführungen im Antragsdokument, das sich seinerseits auf die Schalltechnische Untersuchung (FIRU mbH, Kaiserslautern), die Umwelttechnischen Berichte (Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH, Saarbrücken), den landschaftsplanerischen Fachbeitrag (Bierbaum.Aichele.Landschaftsarchitekten, Mainz) sowie das FFH-Screening und den Artenschutz-Fachbeitrag (beide ÖKOLOG Freilandforschung, Trippstadt) beziehen.⁶⁷ Die raumordnerische Bewertung der raumbedeutsamen und umweltrelevanten Vorhabenauswirkungen wurde anhand dieser im Rahmen des ROV vorgelegte Unterlagen auf Ebene der Raumordnung vorgenommen, d.h. die Auswirkungen wurden entsprechend der Maßstabebene überschlägig ermittelt und nach den in § 2 Abs. 2 ROG genannten Belangen abgeschätzt. Weiterer Prüfungsschwerpunkt lag auf der Bewertung der Auswirkungen auf das vom Vorhaben tangierte und im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“, landesplanerisch festgelegten Vorranggebiet für Grundwasserschutz (VW – Ziffer 56f) sowie auf dem angrenzende Vorranggebiet für Hochwasserschutz (VH – Ziffer 60). Die Überlagerung des Vorhabenbereiches mit einem landesplanerisch festgelegten Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG –

⁶⁷ siehe hierzu Kap. 2.2. der Raumordnerischen Beurteilung.

Ziffer 70), war Gegenstand des zu diesem Zweck durchgeführten Zielabweichungsverfahrens (Teil A „Zielabweichungsentscheid“).⁶⁸

Hierbei waren insbesondere auch die bestehenden Vorbelastungen innerhalb des Vorhabenbereiches und unmittelbar angrenzend zu berücksichtigen. Danach ist ein Großteil des Vorhabenbereiches und der benachbarten Bereiche bereits durch einen im Bestand hohen Anteil bebauter oder versiegelter Flächen charakterisiert (Bestandsgebäude des Großmarktes, Gebäude-/ Lagerflächen, Verkehrsflächen, Parkplätze etc.). Bei den bislang nicht versiegelten Teilflächen des Vorhabenbereiches handelt es sich im Wesentlichen um „Begleitgrün“ der Gewerbe und Verkehrsflächen mit teilweisem Gehölzbestand, die jeweils eine geringe Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz aufweisen, sowie um trockene Säume und Wiesenflächen entlang der Bahnlinie bzw. der Fußwegeverbindungen im Nordosten und entlang der alten Gleisanlagen im Süden sowie parkartigen Grünanlagen am ehemaligen Römerkastell, die jeweils eine hohe Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz haben (Brutvögel bzw. Zauneidechsen). Aufgrund der derzeitigen Situation sind der Vorhabenstandort selbst als auch die umgebenden Flächen durch Versiegelung, Bewegungsunruhe und Lärm sowie Zerschneidungswirkungen mit dadurch hervorgerufener isolierter Lage als anthropogen deutlich vorbelastet einzustufen.

Im Übrigen ist auf die nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 UVP im Vorfeld des Raumordnungsverfahrens durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles hinzuweisen. Diese hatte aufgrund der überschlägigen Prüfung anhand der vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 UVP aufgeführten Kriterien sowie standortspezifischer Gegebenheiten ergeben, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und insofern für das Vorhaben die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Dies wurde gemäß § 3a UVP im Amtsblatt des Saarlandes (Amtsbl. II Nr. 10 vom 16. März 2017) entsprechend bekannt gemacht. Das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVP ist den Antragsunterlagen zu entnehmen.⁶⁹

▪ **Schutzgut Mensch/ menschliche Gesundheit**

Für den Vorhabenbereich waren Gewerbelärmeinwirkungen durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie die Verkehrslärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßen und durch den Bahnverkehr nördlich des Plangebiets auf geplante störempfindliche Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Entwurfes – insbesondere auf das Sondergebiet „Kreativzentrum“ – zu prognostizieren und zu beurteilen. Umfang und Tiefe der Untersuchungen orientierten sich an der Maßstabsebene des Raumordnungsverfahrens. Eine vertiefende Ermittlung der Auswirkungen der Errichtung eines Einrichtungshauses auf die Geräuschverhältnisse in der Umgebung, insbesondere der Gewerbelärmeinwirkungen, erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.⁷⁰

Nach der schalltechnischen Untersuchung wurde an dem für die Beurteilung der **Gewerbelärmeinwirkungen** durch das geplante Einrichtungshaus nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort östlich des Vorhabens am Gebäude Brebacher Landstraße 8 ein Beurteilungspegel von bis zu 58,1 dB(A) im Tagzeitraum berechnet. Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als gewerbliche Fläche dargestellt. Der Immissions-

⁶⁸ siehe hierzu auch Kap. 2.4.5. der Raumordnerischen Beurteilung.

⁶⁹ FIRU mbH, Kaiserlautern: Antragsdokument zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren (Stand 17. Februar 2017); Kap. I.2.

⁷⁰ Berechnungsgrundlagen und –methodik siehe FIRU GfI mbH, Kaiserslautern: Schalltechnische Untersuchung Raumordnungsverfahren / Zielabweichungsverfahren Bebauungsplan „Ostspange“ Stadt Saarbrücken (Stand 17. Januar 2017).

richtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete am Tag von 65 dB(A) wird damit um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Am südlich des Vorhabens gelegenen Gebäude An der Römerbrücke 5 wird im Tagzeitraum ein Gewerbelärmbeurteilungspegel von 56,3 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) wird somit um mehr als 8 dB(A) unterschritten. Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) wird um mehr als 3 dB(A) unterschritten. An den dem Einrichtungshaus abgewandten Fassaden dieses Gebäudes liegen die prognostizierten Gewerbelärmeinwirkungen durch das geplante Einrichtungshaus um mehr als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert für Mischgebiete. Im FFH-Gebiet südlich des Hafenbeckens betragen die prognostizierten Gewerbelärmeinwirkungen weniger als 50 dB(A) (Immissionsrichtwert der TA Lärm für Reine Wohngebiete).

Die Gewerbelärmeinwirkungen durch umliegende gewerbliche Nutzungen, die westlich, nördlich und östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Osthafen“ durch festgesetzte Gewerbegebiete charakterisiert sind, liegen am Tag ebenfalls durchweg unterhalb der Bemessungswerte. An der Nordfassade des bestehenden Gebäudes südlich des Einrichtungshauses werden im Tagzeitraum Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 58,0 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten am Tag von 60 dB(A) wird somit um mindestens 2 dB(A), der von Gewerbegebiete von 65 dB(A) um mindestens 7 dB(A) unterschritten. An der Südfassade dieses Gebäudes sind Gewerbelärmeinwirkungen zu erwarten, die mehr als 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert für Mischgebiete bzw. mehr als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete liegen.⁷¹

In der Nacht verursacht der uneingeschränkte Betrieb der bestehenden gewerblichen Nutzungen an der Nordfassade des bestehenden Gebäudes südlich des geplanten Einrichtungshauses Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 53,9 dB(A). Hier wird der Immissionsrichtwert für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten in der Nacht von 45 dB(A) um bis zu 8,9 dB(A) überschritten. Der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 50 dB(A) wird um bis zu 3,9 dB(A) überschritten. Die Gewerbelärmbeurteilungspegel in der Nacht werden maßgeblich bestimmt durch die Geräuschemissionen der gewerblichen Flächen westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. An der Südfassade dieses Gebäudes betragen die Gewerbelärmeinwirkungen in der Nacht zwischen 44,2 dB(A) und 47,6 dB(A). Der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete wird somit eingehalten. Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete wird um bis zu 2,6 dB(A) überschritten.

Gemäß Kabinettsbeschluss vom 30.11.2016 sind Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete (MU) von 63 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der ungünstigsten Nachtstunde vorgesehen. Im Tagzeitraum wird an allen Fassadenabschnitten des bestehenden Gebäudes südlich des geplanten Einrichtungshauses der geplante Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete am Tag von 63 dB(A) eingehalten. In der Nacht wird der geplante Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete in der ungünstigsten Nachtstunde von 48 dB(A) an der Südfassade dieses Gebäudes ebenfalls eingehalten.

Die Gutachterin weist allerdings darauf hin, dass bei einer Planung, die innerhalb des Sondergebiets Kreativzentrum im Nachtzeitraum schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohnen) vorsieht, durch eine geeignete Grundrissgestaltung zu gewährleisten sei, dass Fenster von im Nachtzeitraum schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) an der Südfassade angeordnet werden.

⁷¹ FIRU GfI mbH, Kaiserslautern: Schalltechnische Untersuchung Raumordnungsverfahren / Zielabweichungsverfahren Bebauungsplan „Ostspange“ Stadt Saarbrücken (Stand 17. Januar 2017); Karten 2 und 3.

Hinsichtlich der **Verkehrslärmeinwirkungen** im Vorhabenbereich, die anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 beurteilt wurden, kam die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen: Im Vorhabenbereich selbst werden am Tag in einer Höhe von 4 m über Grund entlang der Bahnstrecke im Nordosten sowie entlang der Straße An der Römerbrücke Osthafen (bis zur westlichsten Einfahrt des geplanten Möbelmarktes) Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 70 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 65 dB(A) wird nahezu im gesamten Vorhabenbereich eingehalten. Der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) wird lediglich in Teilen des westlichen Vorhabenbereiches und im Zentrum des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Entwurfs (SO Einrichtungshaus) eingehalten.

Im Nachtzeitraum werden im Vorhabenbereich entlang der Bahnstrecke im Nordosten Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 70 dB(A) prognostiziert. Im überwiegenden Teil des Vorhabenbereiches betragen die Verkehrslärmeinwirkungen 60 dB(A). Die Orientierungswerte für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten in der Nacht von 55 dB(A) und für Mischgebiete von 50 dB(A) werden nahezu im gesamten Vorhabenbereich überschritten. An der Südfassade des bestehenden Gebäudes im geplanten Sondergebiet Kreativzentrum werden die Orientierungswerte für Mischgebiete am Tag und in der Nacht aufgrund der Eigenabschirmung des Gebäudes eingehalten.

Die Gutachterin weist vor diesem Hintergrund darauf hin, dass zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Vorhabenbereich für schutzbedürftige Nutzungen (z.B. im Sondergebiet Kreativzentrum) entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu formulieren sind.

Zur Ermittlung der **Auswirkungen des Zusatzverkehrs auf die Verkehrslärmverhältnisse** auf den bestehenden Straßen in der Umgebung wurden die Verkehrslärmemissionspegel für den Null- und Planfall berechnet. Die Verkehrslärmemissionspegel im Planfall wurden anschließend mit denen im Nullfall verglichen. Die Beurteilung erfolgt gemäß den Kriterien unter Punkt 7.4 der TA Lärm. Für eine erste Abschätzung erfolgte die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmeinwirkungen in der Umgebung des Vorhabenbereiches emissionsseitig durch einen Vergleich der Emissionspegel L_{mE} der Straßenabschnitte im Null- und Planfall. Folgende Abbildung stellt die Emissionspegel der Straßenabschnitte im Null- und Planfall einander gegenüber:

Straße	Nullfall	Planfall	Differenz
Mainzer Straße West	62,9	63,0	0,1
Mainzer Straße Ost	66,6	66,7	0,1
Ostspange 1	65,6	65,8	0,2
Ostspange 2	65,2	65,4	0,2
Ostspange 3	66,8	67,3	0,5
Ostspange 4	66,8	67,3	0,5
An der Römerbrücke Osthafen	54,0	62,3	8,3
An der Römerbrücke Lyonerring	63,5	63,6	0,1
BAB 620 West	73,8	74,1	0,3
BAB 620 Ost	73,5	73,7	0,2

Abbildung 29: Vergleich Emissionspegel Nullfall/Planfall L_{mE} in dB(A) (Quelle: Schalltechnische Untersuchung der FIRU GfI mbH (Stand 17. Januar 2017), S.28)

Danach führt der vorhabenbedingte Zusatzverkehr führt am Tag auf den Straßenabschnitten in der Umgebung des Vorhabenbereiches zu Emissionspegelerhöhungen zwischen 0,2 dB(A) und 0,5 dB(A) auf den Straßenabschnitten Ostspange, von bis zu 0,1

dB(A) auf den Straßenabschnitten der Mainzer Straße und von bis zu 0,3 dB(A) auf den Straßenabschnitten der BAB 620. Verkehrslärmemissionspegelerhöhungen von mehr als aufgerundet 3 dB(A) sind lediglich auf dem Straßenabschnitt An der Römerbrücke Osthafen zu erwarten, da sich hier die Zufahrt zum geplanten Einrichtungshaus befindet. Die Bebauung entlang dieses Straßenabschnitts befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ostspange“. Die Gutachterin empfiehlt daher gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Planbedingte Verkehrslärmpegelerhöhungen an bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets entlang der untersuchten Straßenabschnitte von aufgerundet 3 dB(A) oder mehr können gutachterlich ausgeschlossen werden. Hier erhöhen sich die Verkehrslärmeinwirkungen um den gleichen Betrag wie die Verkehrslärmemissionspegel auf der Mainzer Straße um lediglich 0,1 dB(A). Der Sanierungswert der 16. BImSchV von 70 dB(A) am Tag wird auch im Planfall nicht erreicht oder überschritten. Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrslärmbelastung nach Punkt 7.4 der TA Lärm sind aus den o.g. Gründen daher gutachterlich nicht erforderlich.

Im Hinblick auf die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Lufthygiene und die klimatische Situation kann es nach der Stadtklimaanalyse⁷² im Bereich der Ostspange sowie am Knotenpunkt Ostspange/Mainzer Straße bei austauscharmen Wetterlagen zu verkehrsbedingten Luftbelastungen durch eine erhöhte Konzentration von Stickstoffdioxiden kommen. Durch das Vorhaben wird es zu einer weiteren Zunahme des Fahrzeugverkehrs auf den zuführenden Verkehrstrassen kommen. Die allgemeine Hintergrundbelastung aus Verkehrsimmissionen im Stadtquartier kann nur durch übergeordnete Maßnahmen z. B. gemäß Luftreinhalteplan der Stadt Saarbrücken (2012) reduziert werden. Es wird empfohlen allgemeine Maßnahmen zum Klimaschutz (Energieeinsparung, Nutzung erneuerbarer Energien, Mobilitätskonzept) im weiteren Verfahren zu prüfen und entsprechende klimaökologische Zielsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung festzusetzen. Nach gutachterlicher Auffassung ist jedoch im Vergleich zu den rechtskräftigen Vornutzungen durch das Planungsvorhaben keine weitere Verschlechterung der klimaökologischen Situation im Stadtquartier zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund stehen aus gutachterlicher und raumordnerischer Sicht unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen und stadtklimatischen Untersuchung genannten Hinweise für die Feinplanung auf Ebene der Bauleitplanung einer Vorhabenrealisierung keine Bedenken entgegen. Erhebliche oder wesentliche vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Geräusch- und Lufthygienesituation und daraus möglicherweise resultierende negative gesundheitliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit sind aus raumordnerischer Sicht daher mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

■ **Schutzgut Fauna / Flora**

Für den Vorhabenbereich selbst sind keine NATURA 2000-Gebiete oder sonstige **Schutzgebiete**, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile nach den §§ 22 bis 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vermerkt. Südlich angrenzend in etwa 100 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet (FFH-N-6708-308) „St. Arnualer Wiesen“, das auch als Naturschutzgebiet (NSG N 6708-308) gemäß § 23 BNatSchG ausgewiesen ist sowie im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“ als landespla-

⁷² FIRU mbH, Kaiserlautern: Antragsdokument zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren (Stand 17. Februar 2017); Kap. V.4.5.

nerische Vorranggebiet für Naturschutz festgelegt ist. Als Schutzzweck ist in der Schutzgebietsverordnung⁷³ „die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung eines günstigen Erhaltungszustands (Erhaltungsziele), einschließlich der räumlichen Vernetzung, des prioritären Lebensraumtyps 91E0 Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, *Alnion incanae*, *Salicion albae*), der Lebensraumtypen:

- 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions [Saaraltarm im südlichen Gebietsteil]
- 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) und des Lebensraumes der Art:
- 1060 Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*)“

festgelegt.

Als weitere Arten des Anhang II sind die Spanische Flagge (*Callimorpha quadripunctaria*) und der Prächtige Dünnpfarn (*Trichomanes speciosum*) gelistet.

In einer **Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit** nach § 34 BNatSchG wurden die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Einrichtungshauses beurteilt. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „St. Arnualer Wiesen“ durch das geplante Einrichtungshaus nicht erheblich beeinträchtigt werden, da keine weiteren Zusatzbelastungen bis in das etwa 100 m entfernt liegende Gebiet wirken. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen wie Flächenversiegelung, Lärm etc. Diese Vorprüfung der ÖKO-LOG Freilandforschung, Trippstadt, ist in den Antragsunterlagen ausführlich dokumentiert.⁷⁴

Das östlich gelegen Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Halberg“, mit dem gesetzlich geschützten Biototyp Ahorn-Schlucht- bzw. Hangschuttwald sowie das westlich gelegene LSG „Winterberg“ sind in ihren Schutzziele durch das Vorhaben nicht betroffen.

Im Vorhabenbereich selbst wurden keine gesetzlich geschützten **Biotope** gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 22 Saarländisches Naturschutzgesetz kartiert. Das Ufer am Saaraltarm im Plangebiet weist keine natürlichen oder naturnahen Bereiche mit der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation auf. Bei den Grün- und Freiflächen im Untersuchungsraum handelt es sich im Wesentlichen um:

- Begleitgrün der Gewerbeflächen und Parkplätze, teilweise mit Gehölzbestand mit geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz,
- Verkehrsbegleitgrün entlang der Ostspange mit Baumreihe mit geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz,
- parkartige Grünanlage am ehemaligen Römerkastell mit altem Baumbestand mit mittlerer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz hier insbesondere für Brutvögel im Siedlungsraum,
- trockene Säume und Wiesenflächen entlang der Bahnlinie bzw. Fußwegeverbindung im Nordosten und entlang der alten Gleisanlagen im Süden mit hoher Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz, da sich hier die Vorkommen der Mauereidechse konzentrieren (siehe nachfolgende Ausführungen).

Von der städtebaulichen Neuordnung im Vorhabenbereich bzw. im Bebauungsplangebiet sind überwiegend Biotope mit geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz

⁷³ Verordnung über das Naturschutzgebiet „St. Arnualer Wiesen“ (N 6708-308) vom 4. November 2015 (Amtsbl. 2015, S. 842).

⁷⁴ ÖKO-LOG Freilandforschung, Trippstadt: FFH-Screening nach § 34 BNatSchG / Artenschutz-Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG (Stand Dezember 2016).

in den Gewerbeflächen betroffen. Die Grünanlage „Römerkastell“ bleibt auch aus denkmalrechtlichen Gründen erhalten. Durch grünordnerische Festsetzungen im künftigen Bebauungsplan „Osthafen“ (BBP Nr. 135.06.04) wird die Gestaltung und Mindestbegrünung der Baugrundstücke sowie der öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen sichergestellt. Die Biotop- und Freiraumausstattung im Siedlungsraum wird durch das geplante Vorhaben nicht verschlechtert. Vor allem innerhalb der Grünfläche „Ehemaliges Römerkastell“ wurde älterer, erhaltenswerter Baumbestand kartiert, der dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Saarbrücken unterliegt. Weitere erhaltenswerte Bäume befinden sich unter anderem im Umfeld des Silos. Die Baumreihe entlang der Straße „Zur Ostspange“ ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Ausgleichspflanzung festgesetzt. Darüber hinaus sind im Plangebiet keine Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten bekannt.

Durch ÖKO-LOG Freilandforschung wurden im Sommer und Herbst 2016 bei sechs Begehungen faunistische Erfassungen der Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien und Tagfalter im gesamten Plangebiet durchgeführt.⁷⁵ Auf dieser Grundlage wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Raumordnungsverfahren erstellt, um eine Ersteinschätzung zu erhalten, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Tierarten betroffen sind und durch die Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten können. Als wesentliches Ergebnis aus den Kartierungen im Jahr 2016 ist das Vorkommen der Mauereidechse festzuhalten, die als streng geschützte Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie schwerpunktmäßig an den stillgelegten Bahngleisen und vor hier vor allem auf der Grünfläche zwischen Ostspange und Gleisbett und im Bereich der Ufermauer im Vorfeld des Silos vorkommt. Einzeltiere wurden auch entlang der Wegeverbindung und Bahnlinie im Nordwesten des Gebiets kartiert. In diesem Zusammenhang weist der Gutachter darauf hin, dass bei einer Realisierung des dem ROV zugrundeliegenden Möbeleinrichtungshauses die streng geschützte Mauereidechse Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auslösen würde, die jedoch durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen⁷⁶ auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens überwunden werden können. Dazu ist eine detaillierte Maßnahmenplanung auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich.

Anhand der bisherigen Strukturkartierung ergaben sich für den Gutachter keine Hinweise auf die Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten. Bislang konnten lediglich eine jagdliche Nutzung durch Fledermäuse belegt werden. Hinweise auf Quartiere oder Wochenstuben liegen nicht vor.

Die abschließende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Hierfür werden die faunistischen Kartierungen zu Fledermäusen, Vögeln, Amphibien und Tagfaltern in den geeigneten Erfassungszeiträumen 2017 fortgeführt.

Zusammenfassend geht der Gutachter davon aus, dass bei Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine erheblichen raumbedeutsamen Auswirkungen für Pflanzen, Tiere und Biotope infolge einer Vorhabenrealisierung zu erwarten sind. Hierzu sowie im Hinblick auf die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände soll im Rahmen der Bauleitplanung ein entsprechendes Grünordnungskonzept erarbeitet und über den Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt werden. Die zum Ausgleich von Lebensraumverlusten der Mauereidechse vorlaufenden CEF-Maßnahmen sind ebenfalls im Rahmen der Bauleitplanung im Detail zu konzipieren und festzusetzen.

⁷⁵ ebenda.

⁷⁶ Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion („continuous ecological functionality-measures“).

Die *Oberste Naturschutzbehörde im Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (Abteilung D)* weist in ihrer Stellungnahme vom 9. Mai 2017 auf mögliche Vorhabenauswirkungen auf das südlich angrenzende als Naturschutzgebiet ausgewiesene FFH-Gebiet „St. Arnualer Wiesen“ als auch auf im Vorhabensbereich vorkommende gesetzlich geschützte Arten hin. Die Fachabteilung könne auf Basis der bisher vorliegenden Untersuchungsergebnisse Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG nicht von vornherein ausschließen, so dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe erforderlich würden. Sofern die Artenschutzbelange durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen – wie vorgesehen – bewältigt werden können und der Planung keine dauerhaften Umsetzungshindernisse entgegenstehen, bestünden von Seiten der Obersten Naturschutzbehörde im Rahmen des vorliegenden Zielabweichungs- und Raumordnungsverfahrens jedoch keine grundlegenden Bedenken. Allerdings sollte dazu bereits jetzt absehbar sein, dass für die voraussichtlich erforderlichen Umsiedlungsmaßnahmen der Mauereidechse geeignete und verfügbare Ausgleichsflächen tatsächlich vorhanden sind. Hierzu sollte eine entsprechende Einschätzung in den vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgenommen werden. Auch die pauschale Einschätzung des Fachgutachters hinsichtlich der Vorhabenverträglichkeit mit den Erhaltungszielen des benachbarten FFH-Gebiets „St. Arnualer Wiesen“ könne seitens der Obersten Naturschutzbehörde nicht abschließend bestätigt werden. In diesem Zusammenhang sei eine abgestufte Verträglichkeitsuntersuchung im weiteren Verfahren erforderlich ist, worauf das durchgeführte "FFH-Screening" verweisen sollte.

Die Anregungen der Obersten Naturschutzbehörde werden als Hinweis bzw. Empfehlung an das nachgeordnete Bauleitplanverfahren in die raumordnerische Beurteilung aufgenommen (siehe Kap. 5.2). Allerdings ist festzuhalten, dass der Fachgutachter im Rahmen des FFH-Screenings nach § 34 BNatSchG keine Betroffenheit von FFH-Lebensraumtypen weder innerhalb noch außerhalb des FFH-Gebiets festgestellt hat und nach gutachterlicher Aussage eine solche auch nicht zu erwarten ist. Diesbezügliche (erhebliche) artenschutzrechtliche Konflikte auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Tagfalterart „Großer Feuerfalter“ sind ebenfalls nicht zu erwarten, weil einerseits die vorhandenen Biotopstrukturen nur bedingt geeignet sind und andererseits die für die Erhaltung (des günstigen Erhaltungszustandes) der lokalen Population der Art essentiellen Lebensräume/ Flächen innerhalb des FFH-Gebiets liegen. Hinsichtlich der ebenfalls in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte und im Vorhabensbereich vorkommende Mauereidechse können fachgutachterlich zum derzeitigen Prüfstadium Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden, so dass eine detaillierte Artenschutzprüfung im Rahmen der nächsten Verfahrensschritte erforderlich ist. Der Fachgutachter geht aber davon aus, dass die zum Ausgleich von Lebensraumverlusten der Mauereidechse erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durch geeignete im Bebauungsplan zu treffende Festsetzungen umgesetzt werden können.⁷⁷

Das *Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA)* als hierfür zuständige Fachbehörde hält in seiner Stellungnahme vom 12. Juni 2017 (Az.: 01 / 1311 / 1205 / Sto), „die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, [...] im weiteren Bebauungsplanverfahren in enger Abstimmung mit dem LUA in seiner Funktion als Untere Naturschutzbehörde nach derzeitigem Kenntnisstand [für] lösbar.“ Insofern bestehen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde vom Grundsatz her keine naturschutzfachlichen Bedenken hinsichtlich einer Vorhabenrealisierung.

Im Hinblick auf das Vorkommen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Mauereidechse im Vorhabensbereich plädiert der *BUND Saarland e.V.* in seiner

⁷⁷ ÖKO-LOG Freilandforschung, Trippstadt: FFH-Screening nach § 34 BNatSchG / Artenschutz-Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG (Stand Dezember 2016).

Stellungnahme vom 22. Mai 2017 (ohne Az.) dafür, im vorgesehenen Bebauungsplan weiterhin Schotterrasen und niedrige Gebüsch (Brombeeren) auf unversiegelten Flächen vorzusehen, um Lebensräume zu erhalten und untereinander zu vernetzen. Dies würde gerade im Bereich der alten Gleisanlagen nicht nur dem Naturschutz zugutekommen, sondern könnte auch ein weiteres Denkmal der ursprünglichen Hafennutzung neben den Gebäuden im Kreativzentrum erhalten werden. Da nach obigen fachgutachterlichen Ausführungen ohnehin vorgesehen ist, im Hinblick auf die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Rahmen der Bauleitplanung vorlaufende CEF-Maßnahmen zu konzipieren und ein entsprechendes Grünordnungskonzept zu erarbeiten sowie die entsprechenden Maßnahmen bauleitplanerisch rechtsverbindlich festzusetzen, können die Anregungen des BUND aus raumordnerischer Sicht vollumfänglich berücksichtigt werden. Ein gesonderter Hinweis an das nachgeordnete Bauleitplanverfahren ist insofern nicht erforderlich.

Auch der *NABU Saarland e.V.* weist in seiner Stellungnahme vom 10. Mai 2017 (Az.: 41/2017) auf erforderliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme im Zusammenhang mit der im Vorhabenbereich vorkommenden Mauereidechse hin. Neben der im Artenschutz-Fachbeitrag ohnehin vorgesehenen Schaffung von Ausgleichslebensräumen schlägt er für den Bereich des Hauptvorkommens die Erhaltung der alten Gleisanlagen sowie einen Schutzzaun vor, der das Einsammeln der Reptilien und die Umsetzung ermöglichen soll. Weiter fordert der NABU, dass die Artenschutzmaßnahmen unter ökologischer Baubegleitung sowie einem Effizienzmonitoring durchgeführt werden sollen. Desweiteren wird infolge der Abriss- und Baumaßnahmen eine Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen erwartet. Daher fordert der NABU Maßnahmen zum Schutz und zur Schaffung von Ersatznistplätzen und -quartieren, insbesondere für Mauersegler (z. B. integrierte Niststeine an hohen, mehrstöckigen Gebäuden) und Fledermäuse. Weiter wird darum gebeten auf eine naturnahe Entwicklung der Uferbereiche des Saarlarmes (ehemaliges Hafenbecken) hinzuwirken, soweit diese nicht befestigt sind. Insbesondere die zum Naturschutzgebiet "St. Arnualer Wiesen" liegende Seite sollte frei von Nutzung bleiben.

Auch hier ist auf den fachgutachterlichen Artenschutz-Fachbeitrag sowie die dort vorgeschlagenen und mit den Naturschutzbehörden abzustimmende noch abzustimmende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie das auf Ebene der Bauleitplanung zu entwickelnde Grünordnungskonzept zu verweisen, in dem auch die Art der Entwicklung der naturnahen Uferbereiche des Saarlarmes (ehemaliges Hafenbecken) festgelegt wird. Durch diese im Rahmen der nachgeordneten Planungsebene zu konkretisierenden Maßnahmen können die Anregungen und Hinweise des NABU aus raumordnerischer Sicht vollumfänglich berücksichtigt werden. Ein gesonderter Hinweis an das nachgeordnete Bauleitplanverfahren ist insofern nicht erforderlich. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass nach der fachgutachterlichen Strukturkartierung lediglich eine jagdliche Nutzung durch Fledermäuse belegt werden konnte und Hinweise auf Quartiere oder Wochenstuben nicht vorliegen. Nutzungsabsichten für die am Naturschutzgebiet "St. Arnualer Wiesen" liegende Seite, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Entwurfes „Osthafen“ liegt, sind der Landesplanung nicht bekannt.

Aus überörtlicher raumordnerischer Sicht sind Bezug nehmend auf die Stellungnahme der Obersten (MUV – Abteilung D) und Unteren Naturschutzbehörden (LUA) sowie der „Grünen Verbände“ BUND und NABU insofern keine erheblichen raumordnungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna und Flora zu erwarten, sofern die erforderlichen (siehe oben) und im nachgeordneten Bauleitplanverfahren zu konkretisierenden Vermeidungs-, Verminderungs-, Schutz- sowie CEF- und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend umgesetzt werden. Die entsprechenden Hinweise und Empfehlungen der Fachbehörden wurden in Kap. 5.2 der raumordnerischen Beurteilung aufgenommen.

■ Schutzgut Boden

Die derzeitigen Flächennutzungen sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ostspange“ (BBP Nr. 135.06.00) aus dem Jahr 1995 planungsrechtlich gesichert. Für die Gewerbegebiete ist darin als Maß der baulichen Nutzung eine zulässige Grundfläche (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies spiegelt sich im tatsächlichen Bestand durch einen hohen Anteil bebauter oder versiegelter Böden wider (Verkehrsflächen, Parkplätze, Lagerflächen etc.). Der aktuelle Bebauungsplan-Entwurf „Osthafen“ schafft Planungsrecht für neue Nutzungen, die ähnliche Ausnutzungszahlen haben. Es ist deshalb allenfalls von einer geringfügigen Neuversiegelung auszugehen, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auszugleichen wäre. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Vergleichsbetrachtung zwischen rechtskräftigem Zustand und Planung) wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Eventuell notwendige Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt.

Durch das Vorhaben wird ein Gewerbegebiet städtebaulich neu geordnet und entwickelt, das teilweise durch Nutzungsaufgabe und Zwischennutzungen geprägt ist. Das Vorhaben trägt insofern als Maßnahme der Innenentwicklung zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen insbesondere der Ressource Boden bei. Im Flächennutzungsplan und im rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Plangebiet und nordwestlich angrenzend Altlastenflächen gekennzeichnet. Die Parzelle 169/7 (südlich des Großmarkts) ist im Kataster des Landesumweltamts als „Altlast Raab Karcher bzw. ehem. Aral-Tanklager (Az: SB_649)“ erfasst und wurde in der Vergangenheit bereits teilsaniert. Für das Vorhabengebiet des geplanten Einrichtungshauses wurde durch eine umwelttechnische Untersuchung und Bewertung der Altlastensituation durchgeführt.⁷⁸ Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der bekannten Altlastenfläche, (dem sog. „Knippergelände“) stellenweise noch tieferreichende Verunreinigungen zu erwarten sind. Auf den Flächen südlich der Straße „An der Römerbrücke“ treten lokal räumlich eng begrenzte Verunreinigungen auf (sog. „Hot Spots“). Die nordwestlich außerhalb des Plangebiets liegende Altlast wirkt durch eine Grundwasserbelastungsfahne bis in den Bereich des heutigen Großmarkts hinein. Eine akute Umweltgefährdung besteht nach gutachterlicher Einschätzung im gesamten Untersuchungsbereich jedoch aufgrund der auf niedrigem Niveau oder nur lokal angesiedelten Schadstoffsituation nicht, so dass aus umwelttechnischer Sicht alle im Vorhabensbereich geplanten Nutzungen realisiert werden können.

Aufgrund der festgestellten Bodenbelastungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets und der Lage im Wasserschutzgebiet wurden mit den Fachbehörden bereits umfangreiche Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz abgestimmt, die im weiteren Planverfahren zu beachten sind. Generell ist der fachgerechte Umgang mit anfallenden Aushubmassen aus den anstehenden Auffüllungen in Form eines Bodenmanagement im weiteren Verfahren festzulegen.

Für den östlichen Plangebietsteil Kreativzentrum liegt eine Überprüfung der Altlastensituation als historische Erhebung vor.⁷⁹ Demnach lassen keine konkreten und spezifischen Gefährdungen für Schutzgüter aus der vergangenen Nutzungshistorie ableiten. Ergebnisse aus Bodenuntersuchungen für den Bereich des Rhenania-Geländes in 2000 und für die Altablagerung „St. Arnualer Wiesen“ südöstlich außerhalb des Plangebietes (LUA Nr. 135) in 1994 bestätigen diese Aussage.

⁷⁸ Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH, Saarbrücken: Umwelttechnischer Bericht Nr. 1730G02 (Stand 04. Dezember 2015).

⁷⁹ Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH, Saarbrücken: Umwelttechnischer Kurzbericht Nr. 1730G06 (Stand 16. Dezember 2016).

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass das Vorhaben dem raumordnerischen Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Boden Rechnung trägt, indem die bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen durch vorrangige Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen verringert wird. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Bodenversiegelungen und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen werden unter vorrangiger Berücksichtigung des Grundwasserschutzes im Bebauungsplan berücksichtigt. Eine mögliche akute Umweltgefährdung durch Altlasten wurde gutachterlich geprüft und nicht festgestellt. Umlagerung und Wiedereinbau von Böden, die Verfüllung unterirdischer Gebäudeteile und die fachgerechte Entsorgung belasteter Böden werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt. Da insofern mögliche Auswirkungen durch geeignete, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens detailliert zu prüfende und festzusetzende Vermeidungs-, Verminderungs-, Schutz- sowie Kompensationsmaßnahmen minimiert werden können (siehe auch Kap. 5.2 der raumordnerischen Beurteilung), wird auch im Hinblick auf die anthropogene Vorbelastung des Gebietes für die raumordnerische Betrachtungsebene vom Grundsatz her von keinen erheblichen raumbedeutsamen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden ausgegangen.

Das *Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA)* teilt in seiner Stellungnahme vom 12. Juni 2017 (Az.: 01 / 1311 / 1205 / Sto) mit, dass die vom Gutachter getroffenen Aussagen für die teilsanierte Altlast „Aral Tanklager Raab Karcher, SB_649“ aus fachlicher Sicht nicht uneingeschränkt geteilt werden können. Nach Informationen des LUA seien die unter den noch bestehenden Gebäuden befindlichen Teilflächen bislang nicht ausreichend auf Bodenkontaminationen untersucht worden, eine Sanierung der Flächen habe dort nicht stattgefunden. Nach derzeitigem Sachstand seien entsprechende Untersuchungen nach Gebäudeabriss durchzuführen. Das LUA regt an, auf der Grundlage dieser Untersuchungen das weitere Vorgehen gemeinsam festzulegen. Eine entsprechende Empfehlung wird als Hinweis in die raumordnerische Beurteilung aufgenommen (siehe Kap. 5.2).

Der *BUND Saarland e.V.* merkt in seiner Stellungnahme vom 22. Mai 2017 (ohne Az.) nicht nur hinsichtlich der Verkehrsauswirkungen sondern auch hinsichtlich der Flächenversiegelung und des Artenschutzes kritisch an, dass das Vorhaben im Rahmen des ROV nur dann sinnvoll bewertet werden könne, wenn auch der Ausweichstandort des Großmarkts bekannt und einbezogen sei. Nur wenn dieser tatsächlich auf die schon versiegelte und bereits früher gewerblich genutzte Fläche zwischen den Straßen „Lyonerring“ und „Zur Ostspange“ oder auch in das südlich der Straße „An der Römerbrücke“ gelegene Gebäude umgesiedelt würden, blieben die verkehrlichen Wirkungen praktisch identisch und es wäre kein weiterer Flächenverbrauch notwendig. Sollte der Großmarkt allerdings an einen ganz anderen Ort verlegt werden, so seien die Auswirkungen deutlich größer. Eine sinnvolle Bewertung des zur Rede stehenden Vorhabens im Rahmen des Raumordnungsverfahrens wäre dann nicht mehr möglich.

Diese Bedenken des BUND sind als unbegründet zurückzuweisen, da der Großmarkt nach den der Landeplanung bekannten Informationen in das Areal zwischen „Lyonerring“ und „Zur Ostspange“ auf das ehemalige Gelände der Fa. Höll GmbH in verkleinerter Form verlagert werden soll. Insofern ist nicht zu erwarten, dass die Verlagerung zusätzliche Flächeninanspruchnahmen bislang unbebauter verursacht. Im Übrigen sind die Auswirkungen der vorgesehenen Verlagerung sowohl im Verkehrsgutachten als auch in der schalltechnischen Untersuchung bereits berücksichtigt, so dass aus raumordnerischer Sicht von keinen erheblichen oder wesentlichen zusätzlichen Wirkungen auf Flächenverbrauch, Verkehrs- und Immissionssituation infolge der Großmarktverlagerung auszugehen ist.

■ **Schutzgut Wasser / Grundwasser**

Oberflächengewässer: Der Vorhabenbereich grenzt an einen Altarm der Saar, der lange Zeit als Gewerbehafen „Osthafen“ genutzt wurde und heute einen Freizeithafen beherbergt. Das Ufer ist im Bereich der ehemaligen gewerblichen Nutzungen vollständig überbaut und befestigt. Eine natürliche Uferzone ist nicht ausgebildet. Im westlichen Gebietsteil des heutigen Großmarkts verläuft unterirdisch der Kieselbach als kanalisiertes Fließgewässer III. Ordnung (siehe Abbildung 31). Gewässer und Gewässerufer werden durch das Vorhaben nicht nachteilig verändert, da sie in der Bestandsituation bereits vollständig naturfern ausgebaut sind. Mögliche Einleitungen von unbelastetem Niederschlagswasser werden im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes geprüft. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bei einer Überbauung des verrohrten Gewässers III. Ordnung eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen ist.



Abbildung 30: Oberflächengewässer im Vorhabenbereich (Quelle: Antragsdokument der FIRU mbH (Stand 17. Februar 2017), S. 65)

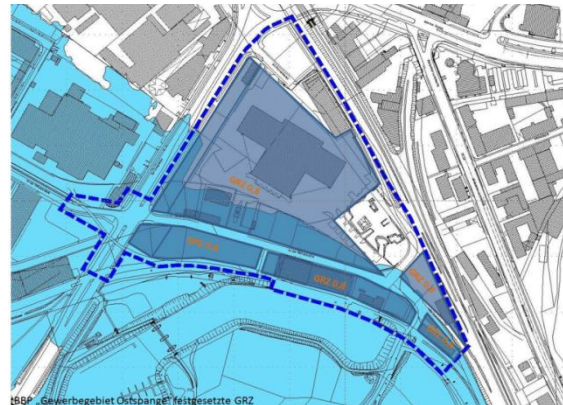


Abbildung 31: Überlagerung der rechtskräftig festgesetzten Baugebiete (GE) mit dem Überschwemmungsgebiet (Quelle: Antragsdokument der FIRU mbH (Stand 17. Februar 2017), S. 66)

Der südliche Teil des Vorhabenbereiches ist als Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Saar wasserrechtlich festgesetzt. Die Wassertiefen im Fall HQ 100 reichen von 0,5 bis 2 m. Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind die Schutzvorschriften des § 78 Wasserhaushaltsgesetz sowie des § 80 SWG zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren (und überschlägig auf Raumordnungsebene) war daher der Nachweis zu erbringen, dass sich keine negativen Veränderungen in Hinblick auf das Retentionsvolumen und den Hochwasserabfluss ergeben.

Der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Osthafen“ (BBP Nr. 135.06.04) soll eine städtebauliche Neuordnung im Bereich Osthafen (Silo, Rhenania-Gebäude, Großmarktgelände, etc.) ermöglichen. Hierzu erfolgt eine Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung in verschiedenen Teilbereichen. Auf Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ostspange“ (BBP Nr. 135.06.00) kann bereits heute in den vom HQ 100 betroffenen Gebieten eine Bebauung erfolgen. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ostspange“ (BBP Nr. 135.06.00) setzt für alle Gewerbegebiete (GE), die im aufzustellenden Bebauungsplan liegen, eine GRZ von 0,8 fest (siehe Abbildung 31). Das bedeutet, dass bereits heute 80 % der Grundfläche der jeweiligen Baugebiete mit mehrgeschossigen Gebäuden rechtskonform bebaut werden dürfen. Innerhalb der HQ 100-Flächen (hellblau) in den Bereichen südlich der Straße „An der Römerbrücke“ ist eine GRZ von 0,8 zulässig. Da das Bau Feld nördlich der Straße „An der Römerbrücke“ nur teilweise durch die ISO-Linie des HQ 100 (hellblau) überlagert wird, wäre grundsätzlich eine komplette Überbauung der HQ 100-Flächen möglich, so dass die Auswirkungen auf die Hochwasserrückhaltung maximal wären. Dies ist durch

den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 135.06.04 „Osthafen“ jedoch nicht vorgesehen, so dass künftig von geringeren Auswirkungen auf die Hochwasserrückhaltung und den Retentionsraum als durch den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan auszugehen ist. Gegebenenfalls wird sich sogar eine Verbesserung einstellen, da die geplante Bebauung des Einrichtungshauses außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegt und somit für das Baufeld nicht die maximalen Auswirkungen der Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes zu erwarten sind. Bei den innerhalb der HQ 100-Flächen vorgesehenen Bereiche sind derzeit Stellplatzflächen und Baumpflanzungen geplant, welche die Verdrängung von Retentionsvolumen nur sehr bedingt beeinflussen. Eine detaillierte Retentionsraumbilanzierung wird im Rahmen des dem ROV nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens geführt.

Das im Südosten an den Vorhabenbereich, nach LEP, Teilabschnitt „Umwelt“ landesplanerisch festgelegte Vorranggebiet für Hochwasserschutz (VH) ist nicht deckungsgleich mit dem wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Saar und liegt vollständig außerhalb des Vorhabenbereiches. Eine nach Ziffer 60 des LEP, Teilabschnitt „Umwelt“, unzulässige Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen (Wohn- und Gewerbebebauung, Einrichtungen für Freizeit und Sport) in VH liegt insofern nicht vor.

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes weist das *Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA)* in seiner Stellungnahme vom 12. Juni 2017 (Az.: 01 / 1311 / 1205 / Sto) auf die Betroffenheit des mit Verordnung vom 22.06.2009 vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Saar (Teil B) sowie die in diesem Zusammenhang im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Osthafen“ (BBP 135.06.04) abgegebene Stellungnahme vom 02.06.2017 hin. Das direkt angrenzende landesplanerisch festgelegte Vorranggebiet für Hochwasserschutz – so das LUA weiter – werde nur randlich tangiert, solle aber im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens ergeben sich hieraus keine zusätzlichen Erkenntnisse bzw. Konsequenzen.

Der *BUND Saarland e.V.* regt in seiner Stellungnahme vom 22. Mai 2017 (ohne Az.) eine Verbesserung des Hochwasserschutzes an, in dem nicht die Festsetzungen des rechtskräftigen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ostspange“ (BBP Nr. 135.06.00) von einer GRZ von 0,8 übernommen werden, sondern der vorgesehene Bebauungsplan-Entwurf eine in Flächenumfang und Kubatur eingeschränkte Bebauung festschreibt. Auch wenn die nachvollziehbaren und naheliegenden Anregungen des BUND keine unmittelbare Relevanz für die raumordnerische Vorhabenbeurteilung haben, erscheint es aus hiesiger Sicht sinnvoll, die städtebaulichen Planungen der Vorhabenträgerin bzw. der Landeshauptstadt Saarbrücken hinsichtlich der angesprochenen Optimierung der Belange des Hochwasserschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Die Anregung des BUND wird daher als entsprechender Hinweis an das nachgeordnete Bauleitplanverfahren in die raumordnerische Beurteilung aufgenommen (siehe Kap. 5.2).

Grundwasser: Der Vorhabenbereich liegt vollständig innerhalb des Wasserschutzgebietes St. Arnual (WSZ III). Es handelt es sich um den nach hydrogeologischen Gesichtspunkten abgegrenzten Einzugsbereich der Förderanlage. Verunreinigungen durch langlebige chemische Stoffe innerhalb dieses Gebietes können im Laufe der Zeit in die Förderanlage gelangen, so dass besondere Schutzmaßnahmen gegen das Eindringen dieser Stoffe erforderlich sind. Daher wurde der gesamte Vorhabenbereich auch im LEP, Teilabschnitt „Umwelt“, als Vorranggebiet Grundwasserschutz (VW) festgelegt. Nach Ziffer 56f des LEP haben in VW die Ziele des Grundwasserschutzes im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. In VW ist das

Grundwasser vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabwendbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu erwarten sind, für die keine Standortalternativen bestehen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen bau-, anlagen- und betriebsbedingten nachteiligen Beeinträchtigungen von Grund- und Trinkwasser kommt. Zur Sicherung der Wasservorkommen dürfen in Siedlungsgebieten daher keine Maßnahmen ergriffen werden, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Qualität und Quantität des Grundwassers führen.

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurden durch Dr. Jung und Lang Ingenieure Grundwassermessstellen im westlichen Plangebietsteil ausgebaut, die teileingespiegeltes Schicht-/Grundwasser zwischen 2,39 m und 4,55 m unter Geländeoberfläche nachgewiesen haben. Aus gutachterlicher Sicht wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um zusammenhängendes Schichtwasser handelt, das sich aus Sickerwasseranreicherungen auf der Auelehmoberfläche bildet und somit jahreszeitlichen und klimatischen Schwankungen unterliegt. Die Grundwasserstände können somit durchaus flacher anstehen. Im Südwesten des Untersuchungsgebietes wurde in Terrassenablagerungen auftretendes Grundwasser festgestellt, das, bedingt durch die überlagernden Auenlehme, teilweise gespannt ist und über die Terrassensande mit dem Wasserstand der Saar korreliert.⁸⁰

Entsprechende Grundwassersuntersuchungen des Gutachters haben den Verdacht bestätigt, dass der westliche Teil des Vorhabenbereiches dem Einfluss einer Grundwasserbelastungsfahne durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) ausgesetzt ist. Die Belastungen resultieren aus einer bekannten Schadstoffquelle nördlich des Vorhabenbereiches. Im Bereich des sogenannten „Knippergeländes“ (Zufahrt Großmarkt) liegen aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen geringfügige Verunreinigungen des Grundwassers vor. Weitere Schadstoffeinträge in das Grundwasser wurden nicht festgestellt. Im südöstlichen Teilbereich Kreativzentrum sind nach historischen Recherchen und Akteneinsicht bei den Fachbehörden keine Grundwasserbelastungen oder Schadstoffeinträge aus Altlasten bekannt.⁸¹ Aufgrund dieser bekannten Vorbelastungen sowie der Lage im Wasserschutzgebiet und landesplanerisch festgelegten VW wurden mit den Fachbehörden bereits umfangreiche Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz abgestimmt, die im nachgeordneten Bauleitplanverfahren zu beachten und umzusetzen sind. Unter anderem wurde in diesem Zusammenhang bspw. festgelegt, dass die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund im Teilbereich Einrichtungshaus nicht zulässig ist, damit keine zusätzlichen Schadstoffeinträge in das Grundwasser auftreten (siehe hierzu auch Ausführungen zum Schutzgut Boden). Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben ist nach Auffassung des Gutachters davon auszugehen, dass infolge einer Vorhabenrealisierung in der vorgesehenen Form keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Grundwassers verursacht werden und somit auch keine für die raumordnerische Betrachtung maßgebliche Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung eintritt.

Das *Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA)* als hierfür zuständige Fachbehörde erhebt in seiner Stellungnahme vom 12. Juni 2017 (Az.: 01 / 1311 / 1205 / Sto) in diesem Zusammenhang keine Bedenken, weist jedoch darauf hin, dass im Vorhabenbereich der Grundwasserflurabstand bei ca. 2,40 m – 4,50 m unter Geländeoberkante (GOK) liegt. Sollte im Rahmen der Baumaßnahmen Gewerke in den Grundwasserhorizont reichen – so das LUA weiter-, so stelle dies einen Benutzungsstatbestand im Sinne

⁸⁰ Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH, Saarbrücken: Umwelttechnischer Bericht Nr. 1730G02 (Stand 04. Dezember 2015).

⁸¹ Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH, Saarbrücken: Umwelttechnischer Kurzbericht Nr. 1730G06 (Stand 16. Dezember 2016).

des § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar, der gemäß § 8 Abs. 1 WHG der Erlaubnis nach § 10 WHG bedürfe. Zuständig für die Erteilung der Erlaubnis sei das Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz als Oberste Wasserbehörde (§ 103 Abs. 2 Nr. 1 SWG). Weiter macht das LUA darauf aufmerksam, dass, sofern Erdwärmesondenanlagen geplant werden sollten, diese aus Sicht des LUA als nicht genehmigungsfähig betrachtet würden, da die beabsichtigte Niederbringung von Geothermiebohrungen einen Eingriff in den Untergrund darstelle, welche mit dem Trinkwasserschutz nicht vereinbar sei. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers der Verkehrs- und Parkplatzflächen in ein Gewässer (Saar bzw. Kieselbach) eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG erforderlich ist. Diese Ausführungen des LUA wurden als Hinweis für das nachgeordnete Bauleitplanverfahren in die raumordnerische Beurteilung aufgenommen (siehe Kap. 5.2).

Insofern sind durch das Vorhaben zusammenfassend keine erheblichen raumbedeutsamen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, sofern die mit den Fachämtern abgestimmten gutachterlichen Vorgaben (u.a. Vorgaben zur Flächenbefestigung und Einschränkungen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zum Umgang mit Boden- und Grundwasserbelastungen, hinsichtlich des Hochwasserschutzes sowie im Hinblick auf weitere Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Bauleitplanverfahren umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang ist auf der Ebene der nachgeordneten Bauleitplanung ein Konzept zur Bewirtschaftung des im Vorhabenbereich anfallenden Niederschlagswassers zu entwickeln, das mit der Zielsetzung des vorrangigen Grundwasserschutzes Maßnahmen zur Rückhaltung, soweit möglich zur Versickerung und zur (gedrosselten) Ableitung des Regenwassers vorsieht, wobei insbesondere die vorhandenen Grundwasser- und Bodenbelastungen zu berücksichtigen sind. Als weiterer Konzeptbaustein kann die Sanierung von Bodenverunreinigungen und damit einhergehender Grundwasserbelastungen in einem Teilbereich langfristig zu einer verbesserten Situation führen. Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind die Schutzvorschriften des § 78 WHG sowie des § 80 SWG im weiteren Verfahren zu beachten. Vor diesem Hintergrund ist die vorliegende vergleichende Retentionsraumbetrachtung im Bebauungsplanverfahren zu detaillieren und konkretisieren.

■ Schutzgut Klima / Luft

Nach der Klimafunktionskarte, die Teil der im Auftrag der Landeshauptstadt Saarbrücken im Jahr 2012 erstellten stadtklimatischen Gesamtanalyse der Landeshauptstadt Saarbrücken⁸² ist, sind für den Vorhabenbereich und die nähere Umgebung die folgenden klimaökologischen Funktionen abzuleiten:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Siedlungsraum mit einer „weniger günstigen“ bioklimatischen Situation. Die Einstufung erfolgt in Stufe 3 auf einer vierstufigen Bewertungsskala von sehr günstig (1) bis ungünstig (4). Gemäß Landschaftsplan des Regionalverbands Saarbrücken handelt es sich um ein Siedlungsklimatop mit starker Oberflächenversiegelung und geringem Luftaustausch, in dem Hitzestress und Schwüle häufig auftreten.
- Die kleinflächigen Grünflächen im Plangebiet haben lediglich eine geringe klimatische Ausgleichswirkung.
- Die südlich angrenzenden Grün- und Freiflächen, insbesondere die St. Arnualer Wiesen, sind lokal bedeutsame, klimaökologische Ausgleichsräume mit hoher bis sehr

⁸² GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover: Stadtklimatische Gesamtanalyse der Landeshauptstadt Saarbrücken, (Stand März 2012); in: Bierbaum.Aichele.Landschaftsarchitekten, Mainz: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren Vorhaben Möbel Martin / Bebauungsplan „Osthafen“ BBP Nr. 135.06.04 im Stadtteil St. Johann in Saarbrücken (Stand 16. Februar 2017); Kap. B.5.

hoher Kalt- und Frischluftproduktion für die angrenzenden Siedlungsgebiete. Die in Richtung West bis Nordwest abfließende Kalt- und Frischluft führt zur Entlastung vor allem bei austauscharmen Wetterlagen mit sommerlicher Überwärmung.

Die hieraus abgeleiteten klimaökologischen Zielsetzungen bestehen im Wesentlichen in der Minimierung weiterer Verdichtung bzw. Versiegelung, einer Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, dem Erhalt der Freiflächen am ehemaligen Römerkastell sowie dem vollständigen Erhalt der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche zur Sicherung von Kalt- und Frischluftzufuhr aus südöstlicher Richtung.

Da der Vorhabensbereich bereits vorher intensiv baulich genutzt war und es nach Realisierung des Vorhabens auch wieder sein wird, ist das Gebiet als vorbelastetes Siedungsklimatop einzustufen. Hitzestress und Schwüle treten zeitweilig und besonders auch und gerade in solchen Standortlagen auf. Nachts tritt aufgrund der relativ dichten Bebauung nur eine mäßige Kühlung solcher i.d.R. hoch versiegelten städtischen Bereiche ein. Zwar bleibt die geplante Bebauung hinter der rechtlich zulässigen Bebauung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ostspange“ (Nr. 135.06.00) zurück, dennoch ist in Folge einer Vorhabenrealisierung grundsätzlich von einer Beeinflussung des Mikroklimas auszugehen. Da die Vorhabenfläche bereits vorher baulich bzw. verkehrlich genutzt war und es auch nach Vorhabenrealisierung wieder sein wird, sind summarisch keine erheblichen Verschlechterung der Schutzgutsituation, aber eben auch keine Verbesserungen der stadtklimatischen Situation zu erwarten. Erhebliche zusätzliche raumordnerisch relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind insofern nicht zu erwarten, zumal die geplante Bebauungsplanfestsetzung hinter den derzeit rechtlich zulässigen Überbauungs- und Versiegelungsgraden zurückbleibt.

Die Stadtklimaanalyse⁸³ geht in diesem Zusammenhang davon aus, dass es vorhabenbedingt insbesondere im Bereich der Ostspange sowie am Knotenpunkt Ostspange/Mainzer Straße bei austauscharmen Wetterlagen zu verkehrsbedingten Luftbelastungen durch eine erhöhte Konzentration von Stickstoffdioxiden kommen wird, die vorhabenbedingte sowie die allgemeine Hintergrundbelastung aus Verkehrsimmissionen im Stadtquartier jedoch nur durch übergeordnete bspw. im Luftreinhalteplan der Stadt Saarbrücken (2012) festgelegte Maßnahmen reduziert werden kann. Ungeachtet dessen wird gutachterlicherseits empfohlen, allgemeine Maßnahmen zum Klimaschutz (Energieeinsparung, Nutzung erneuerbarer Energien, Mobilitätskonzept) im weiteren Verfahren zu prüfen und entsprechende klimaökologische Zielsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung festzusetzen. Nach gutachterlicher Auffassung ist jedoch im Vergleich zu den rechtskräftigen Vornutzungen nicht zu erwarten, dass infolge einer Vorhabenrealisierung sich weitere, raumordnerisch relevante Verschlechterungen der klimaökologischen Situation im Stadtquartier einstellen.

Der *BUND Saarland e.V.* äußert in seiner Stellungnahme vom 22. Mai 2017 (ohne Az.) die Befürchtung, dass die Stickstoffdioxidbelastung an der Ostspange und der Kreuzung Mainzer Straße bei austauscharmen Wetterlagen kritische Werte erreichen könne. Die St. Arnualer Wiesen als Kaltluftentstehungsgebiet blieben zwar erhalten, aber der Frischluftabfluss erfolge eher südlich des Kreisverkehrs Am Römerkastell. Die geplante höhere Bebauung auf dem Gelände des heutigen Großmarktes konterkarierten insofern die hier festgesetzten Maßnahmen wie eine Durchlüftung und Begrünung der Pkw-Stellflächen. Für die direkt am Kreisverkehr gelegene Bus- und Stadtbahnhaltestelle Römerkastell, Mitarbeiter und Kunden der anliegenden Firmen und Restaurants sowie

⁸³ FIRU mbH, Kaiserlautern: Antragsdokument zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren (Stand 17. Februar 2017); Kap. V.4.5.

die Fußgänger und Radfahrer an der Mainzer Straße und Zur Ostspange könne eine erhöhte Stickstoffdioxidbelastung nicht hingenommen werden. Hier müssten Maßnahmen getroffen und festgeschrieben werden, die möglichst die Hintergrundbelastung senken und außerdem die Belastung in Verkehrsnähe so gering wie irgend möglich halten.

Aus raumordnerischer Sicht sind die kritischen Anmerkungen des BUND nachvollziehbar. Allerdings ist hier der gutachterlichen Empfehlung zu folgen, die auf die übergeordneten bspw. im Luftreinhalteplan der Stadt Saarbrücken festgelegten Maßnahmen zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes sowie auf die Prüfung allgemeiner Maßnahmen zum Klimaschutz (Energieeinsparung, Nutzung erneuerbarer Energien, Mobilitätskonzept) und entsprechende Festsetzungen klimaökologischer Maßnahmen im Zuge des nachgeordneten Bauleitplanverfahrens verweist. Ein entsprechender Hinweis wurde daher für das nachgeordnete Bauleitplanverfahren in die raumordnerische Beurteilung aufgenommen (siehe Kap. 5.2).

▪ **Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild**

Das Stadt- und Landschaftsbild im Vorhabenbereich wird geprägt durch den südlich angrenzenden Saar-Altarm und den dortigen Osthafen sowie die öffentliche Grünfläche am Saarufer. Nordwestlich begrenzt die Straße „An der Ostspange“ mit ihren Verkehrsknoten den Bereich. Östlich verläuft die Bahntrasse Saarbrücken – Sarreguemines. Insgesamt dominieren die angrenzenden Verkehrsflächen sowie die großformatige Gewerbebebauung (u. a. Großmarkt, Rhenania-Gebäude und Silo). Als prägende und erhaltenswerte Elemente des Stadt- und Landschaftsbildes sind aus gutachterlicher Sicht folgende Teilräume anzusprechen.⁸⁴

- die denkmalgeschützte Anlage und Grünfläche „Römerkastell“,
- der erhaltenswerte, ältere Baumbestand unter anderem am „Römerkastell“ und im Umfeld des Silos,
- die Baumallee zur Einbindung der Straße „An der Ostspange“,
- die alten Gleisanlagen als Relikt früherer Hafennutzung,
- die übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung mit Bedeutung für die stadtnahe Erholung entlang der Bahnstrecke Saarbrücken-Sarreguemines und am Saarufer zur Anbindung der Innenstadt an die Frei- und Erholungsflächen am Osthafen und in den St Arnualer Wiesen sowie
- der angrenzende „Osthafen mit Marina“ und die das Saarufer mit seinen Grünflächen.

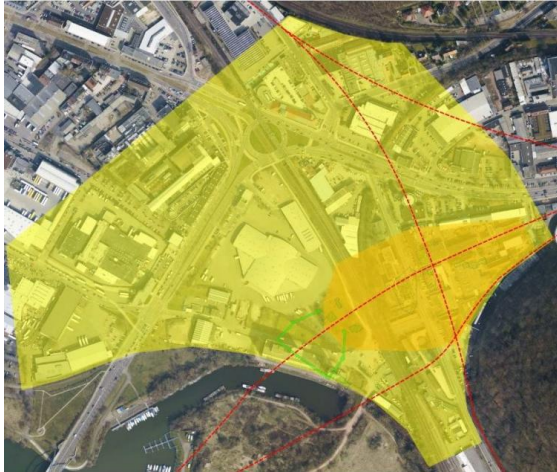
Nach gutachterlicher Bewertung können diese Stadt- und Landschaftselemente weitgehend erhalten bleiben und in die städtebaulichen Planungen integriert werden. Die Ansiedlung des Einrichtungshauses verursacht keine negativen Auswirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm auf die umliegenden Nutzungen. Die Erholungsfunktionen am Saarufer bleiben erhalten und sind im nachgeordneten Bauleitplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Nach gutachterlicher Auffassung führt die städtebauliche Neuordnung des teilweise durch Leerstand und Zwischennutzungen geprägten Gewerbegebiets zu einer Aufwertung des Stadtquartiers, so dass bei Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durch das Vorhaben keine erheblichen raumbedeutsamen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild zu erwarten sind.⁸⁵

⁸⁴ Bierbaum.Aichele.Landschaftsarchitekten, Mainz: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren Vorhaben Möbel Martin / Bebauungsplan „Osthafen“ BBP Nr. 135.06.04 im Stadtteil St. Johann in Saarbrücken (Stand 16. Februar 2017); Kap. B.6.

⁸⁵ ebenda S. 14.

■ Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Vorhabenbereich liegt innerhalb eines römischen Siedlungsbereiches (Vicus) an der Kreuzung der damaligen Römerstraßen Straßburg-Trier bzw. Metz-Worms mit einer vermuteten Brücke über die Saar (siehe nebenstehende Abbildung). Im 4. Jahrhundert n. Chr. wurde zum Schutz der Siedlung ein spätkaiserzeitliches befestigtes Militärlager



in der Nähe des Vicus unmittelbar an der Saar errichtet. Die heute als „Römerkastell“ bezeichnete Anlage ist in der nebenstehenden Abbildung grün eingetragen. Über einem unregelmäßigen polygonalen Grundriss stand eine drei Meter dicke, auf einem Pfahlrost gegründete Kastellmauer mit vier Rundtürmen von 6,40 m bis 6,80 m Durchmesser.⁸⁶

Abbildung 32: Spätkaiserzeitliches Römerkastell (grün), Vicus (gelb: erweiterter Vicus-Bereich, orange: engerer Vicus-Bereich) und Römerstraßen (rot) (Quelle: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag der Bierbaum, Aichele.Landschaftsarchitekten, (Stand 16. Februar 2017); S.15ff)

Im gesamten Vorhabenbereich ist daher mit römischen Funden zu rechnen, die zu der Vicus-Besiedlung gehören. Die Besiedlung ist durch die Freilegung römischer Hausreste, von Teilen der Römerstraße, von Grabstätten und durch diverse Funde (Münzen, Keramik etc.) belegt und dokumentiert. Flächendeckende bodendenkmalpflegerische Untersuchungen liegen für den Vorhabenbereich jedoch bislang nicht vor.

Das Römerkastell ist in der Denkmalliste des Saarlands vom 16. Dezember 2013 als Einzeldenkmal „Am Römerkastell, Reste des spätrömischen Kastells“ geführt und unterliegt damit einschließlich seiner Umgebung dem Schutz gemäß § 2 Abs. 7 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG). Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ostspange“ ist das Bodendenkmal bereits als Sondergebiet „Denkmal Römerkastell“ ausgewiesen und in seinen Abgrenzungen als bauliche Anlage, die dem Denkmalschutz dient, festgesetzt (Parzelle 7/36).

Nach Aussage des Landesdenkmalamtes (LDA) im Rahmen des Erörterungstermins am 22. November 2016 hat der römische Vicus eine hohe Bedeutung für die Siedlungsgeschichte der Stadt Saarbrücken und dokumentiert die Entwicklung der römischen Besiedlung in der Region. Das *Landesdenkmalamt (LDA - Fachreferat Bodendenkmalpflege) im Ministerium für Bildung und Kultur* äußert in seiner Stellungnahme vom 24. Mai 2017 (ohne Az.) daher auch fachliche Vorbehalte gegen das Vorhaben, die nur dann ausgeräumt werden können, wenn die im Rahmen des v. g. Scoping-Termins und mit Schreiben vom 29. November 2016 (Az.: ROV Möbel Martin) ausführlich dargelegten denkmalfachlichen Belange im Zuge der nachgeordneten Verfahren (Bebauungsplanverfahren, Genehmigungsverfahren) adäquat berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang weist das LDA darauf hin, dass die Fläche des heutigen Großmarktes bei der Erstellung der derzeitigen Bebauung bodendenkmalpflegerisch nicht untersucht worden sei und von daher auch in diesem, für den Möbelmarkt vorgesehenen Standort römische Siedlungsreste zu vermuten seien. Aufgrund der hohen Bedeutung des

⁸⁶ Mildenberger, Hans: Beitrag zum Einzeldenkmal Römerkastell, Vicus und Römerstraßen. Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtplanungsamt 61.2/D, Stadtgestaltung/Denkmalerschutz, 05.01.2017 S. 14, in: Bierbaum, Aichele. Landschaftsarchitekten, Mainz: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren Vorhaben Möbel Martin / Bebauungsplan „Osthafen“ BBP Nr. 135.06.04 im Stadtteil St. Johann in Saarbrücken (Stand 16. Februar 2017); Kap. B.7.

römischen Vicus für die Siedlungsgenese der Stadt Saarbrücken und den hiesigen Raum sei daher eine frühzeitige Berücksichtigung nicht nur des bereits ergrabenen und offen sichtbaren Bestandes, sondern auch der noch im Boden befindlichen archäologischen Befunde erforderlich. Das LDA weist im Hinblick auf die freigelegten Bereiche der Umfassungsmauer des Römerkastells daher vorsorglich auf den gesetzlichen Umgebungsschutz des § 8 Abs. 2 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) hin und empfiehlt dringend eine Abstimmung bereits vor Einreichung der Baugenehmigung, um die Anforderungen der Denkmalpflege möglichst ohne Verzug im Planungsablauf berücksichtigen zu können. Aus bodendenkmalpflegerischer und raumordnerischer Sicht ist insofern eine weitergehende Betrachtung und Bewertung der Vorhabenauswirkungen auf die o.a. fachlichen Aspekte sowie eine enge Abstimmung mit dem LDA im Rahmen der nachgeordneten Bauleitplanung erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wird daher in Kap. 5.2 der raumordnerischen Beurteilung aufgenommen.

Der gesamte Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ostspange“ vom 20. Februar 1995 liegt innerhalb eines nach § 142 BauGB festgesetzten Sanierungsgebietes. Die Sanierung ist mittlerweile durch Umsetzung der Sanierungsziele, die u. a. die Neuordnung der Flächen für Gewerbe, die Ansiedlung des Großmarktes sowie die neue Erschließung der Ostspange beinhalteten, abgeschlossen. Durch Teilabrechnungen sind die Grundstücke im Planungsgebiet inzwischen weitgehend aus der Sanierung entlassen. Die Abrechnung wird zurzeit bearbeitet. Das für Städtebauförderung zuständige *Fachreferat C/6 des damaligen Ministeriums für Inneres und Sport* hat in seiner Stellungnahme vom 18. April 2017 (Az.: C6 – GS-Uh) aus städtebaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben geäußert, weist aber darauf hin, dass eine abschließende Stellungnahme zur städtebaulich-gestalterischen Verträglichkeit des Baukörpers des geplanten Möbeleinrichtungshauses erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen wird.

Als weitere Kultur- bzw. Sachgüter sind die alten Gleis- und baulichen Anlagen (Silo etc.) als Relikte der historischen Hafennutzung anzusprechen. Zudem sind die vorhandenen Medien zur Ver- und Entsorgung im Vorhabenbereich (u.a. Gashochdruckleitung) als sonstige Sachgüter auf der Ebene der Bauleitplanung zu betrachten.

Die *Deutsche Bahn AG - DB Immobilien* - äußert in ihrer Stellungnahme (ohne Datum; Az.: Pz (TÖB-KAR-17-11011 St. Johann) keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben, bittet jedoch um Beteiligung im weiteren Verlauf des Verfahrens. Die DB AG weist darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen oder Bahnstromleitungen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gegen die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen erforderlichenfalls von der Landeshauptstadt Saarbrücken oder dem Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen sind. Weiter wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung durch Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Gleise oder das Anlegen von Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen der Eisenbahnbetrieb weder behindert noch gefährdet werden darf. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Zudem ist der Bauherr angehalten, sein Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit auf eigene Kosten und Lasten derart einzufrieden, dass ein Betreten und Befahren (gewollt oder ungewollt) von Bahngelände verhindert wird. Entsprechende Einfriedungen sind vom Bauherrn oder seinen Rechtsnachfolgern laufend instandzuhalten und ggf. zu erneuern. Die Maßgaben der DB

AG werden entsprechend als Hinweis bzw. Empfehlung für das nachgeordnete Bauleitplanverfahren in die raumordnerische Beurteilung aufgenommen (siehe Kap. 5.2).

Das *Landespolizeipräsidium* (LPP) weist in seiner Stellungnahme vom 10. Mai 2017 (Az.: LB 141/2017) darauf hin, dass für den Vorhabenbereich keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen sind. Somit würden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gründe gegen die geplante Baumaßnahme sprechen. Das LPP bittet jedoch um unverzügliche Verständigung, wenn wider Erwarten Kampfmittel (sog. „Zufallsfunde“) gefunden werden sollten. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass seit 2013 Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen (Flächen-/ Bohrlochdetektion) nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt werden. Anfragen zu Kampfmitteln sollten daher so rechtzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche durch den Bauherrn bzw. Auftraggeber erfolgen kann. Ein entsprechender Hinweis für das nachgeordnete Bauleitplanverfahren wird in die raumordnerische Beurteilung aufgenommen (siehe Kap. 5.2).

▪ **Mögliche Kompensationsmaßnahmen**

Aufgrund der o.g. und mit der aktuellen Flächennutzung verbundenen anthropogenen Vorbelastung des Vorhabenstandortes sind aus raumordnerischer Sicht keine erheblichen (zusätzlichen) Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist dies im Zuge der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung detailliert zu prüfen. Art, Umfang und Lage von Vermeidungs-, Verminderungs-, Schutz- sowie Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen des nachgeordneten Bauleitplanverfahrens abschließend festzulegen und insofern auch nicht Gegenstand einer abschließenden Betrachtung auf Raumordnungsebene.

Fazit

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aufgrund der Lage und anthropogenen Vorprägung des Vorhabenbereiches im Bereich Zur Ostspange/ An der Römerbrücke (derzeit Großmarktgelände), der Einbindung in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der bereits im Bestand überwiegend fehlenden ökologisch wertvollen Biotopstrukturen und Freiflächen bei einer Vorhabenrealisierung von keinen bzw. von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der umweltbezogenen Schutzgüter auszugehen ist, sofern die erforderlichen und im nachgeordneten Bauleitplanverfahren zu konkretisierenden Vermeidungs-, Verminderungs-, Schutz- sowie CEF- und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend umgesetzt werden. Dies wird durch die Stellungnahmen der unteren und obersten Fachbehörden vom Grundsatz her auch bestätigt. Aufgrund der stadträumlichen, städtebaulichen und verkehrlichen Konfiguration des Vorhabens sind wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Menschen infolge zusätzlicher, aus der prognostizierten Verkehrszunahme und vorgesehenen Nutzungsänderung resultierenden (Schall-) Emissionen vom Grundsatz aus raumordnerischer Sicht ebenfalls nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Kultur- und sonstigen Sachgüter besteht insbesondere hinsichtlich der bodendenkmalpflegerischen Befunde noch Klärungsbedarf, den aber das LDA selbst auch auf Ebene der nachgeordneten Verfahren (Bebauungsplanverfahren, Genehmigungsverfahren) sieht. Insofern sind einzelne Fragestellungen und Details (siehe oben) auf Ebene der nachgeordneten Bauleitplanung noch abschließend zu prüfen. Die entsprechenden Hinweise an die Bauleitplanung wurden in die raumordnerische Beurteilung aufgenommen (siehe Kap. 5). Für die Betrachtungsebene der Raumordnung waren vor diesem Hintergrund vorliegend insgesamt jedoch keine Gründe erkennbar, die die grundsätzliche Raumverträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf die aus einer Vorhabenrealisierung resultierenden Auswirkungen auf die relevanten Umweltgüter, die ökologischen Funktionen und das Schutzgut Mensch/ die menschliche Gesundheit in Frage stellen.

IV Raumordnerische Gesamtabwägung

Das Vorhaben „Einrichtungshaus Möbel Martin“ führt zu keinen Auswirkungen, die die raumordnerisch festgelegte Zuordnung des Oberzentrums Saarbrücken bezüglich seiner Lage im Ordnungsraum oder in der Zuordnung zu den Siedlungs- und Verkehrsachsen des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt „Siedlung“, in irgendeiner Form verändern. Insofern ist das Vorhaben im Hinblick auf die raumordnerische Zuordnung unbedenklich (vgl. **Kap. 3.1.1**).

Durch das Vorhaben ergeben sich darüber hinaus auch keine Auswirkungen auf das Zentrale-Orte-System und dessen Funktionalität. Insofern ist die Zielvorgabe des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt „Siedlung“, hinsichtlich des Konzentrationsgebotes der Ziffer 42 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, erfüllt (vgl. **Kap. 3.1.2**).

Der Einzugsbereich des Vorhabens „Einrichtungshaus Möbel Martin“ reicht zwar insbesondere auch aufgrund der räumlichen und polyvalenten Mehrfachorientierung der nachfragenden Käufergruppen und nicht zuletzt auch aufgrund des deutlich positiven Pendlersaldos und der damit verbundenen hohen Arbeitsplatzzentralität Saarbrückens über den landesplanerisch definierten oberzentralen Verflechtungsbereich (Oberbereich) des Oberzentrums Saarbrücken hinaus, die außerhalb des Oberbereichs generierten Umsatzanteile liegen jedoch mit insgesamt ca. 2 % deutlich unter dem maßgeblichen Orientierungswert von 30 %. Zudem liegt der Warenschwerpunkt des Möbelhauses (Möbelkernsortiment umfasst ca. 85% der Verkaufsfläche) weit überwiegend im Bereich des langfristigen Bedarfs und entspricht daher dem Warenangebot eines Oberzentrums. Nach raumordnerischen Kriterien fügt sich das Vorhaben damit hinsichtlich Größenordnung und Sortimentskonfiguration in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur ein. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes der Ziffer 44 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, im Sinne von möglichen negativen raumordnerischen Auswirkungen ist aus raumordnerischer Sicht somit nicht erkennbar (vgl. **Kap. 3.1.3**).

Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche des Oberzentrums Saarbrücken und der im Vorhabeneinzugsbereich gelegenen (Mittel-) Zentralen Orte und daraus resultierend auf das Zentrale-Orte-Gefüge insgesamt sind – wie in **Kap. 3.1.4** dargelegt – ebenfalls nicht zu erwarten. Die sowohl für die nicht-zentrenrelevanten Möbelkernsortimente als auch für die zentrenrelevanten Randsortimente rechnerisch ermittelten Umsatzumverteilungsquoten liegen insgesamt und bezogen auf die jeweilige Sortimentgruppe in allen betrachteten zentralen Versorgungsbereichen deutlich unterhalb der für jeden ZVB gutachterlich ermittelten individuellen Maßgeblichkeits- bzw. Schädlichkeitsschwelle, die als kritischer Wert für nicht-zentrenrelevante Möbelkernsortimente bzw. zentrenrelevante Randsortimente hinsichtlich möglicher negativer raumordnerischer und städtebaulicher Auswirkungen im jeweiligen ZVB anzusetzen ist. Auch vor dem Hintergrund der gutachterlich eingerechneten „Sicherheitszuschläge“ und „Worst Case“-Annahmen, ist nach raumordnerischer Beurteilung der gutachterlich prognostizierten maximalen Umsatzumverteilungen, der weitergehenden Wirkungsanalyse hinsichtlich der Struktur und Tragfähigkeit des Einzelhandelsbestandes und daraus abgeleitet der Bewertung der potenziellen raumordnerischen und städtebaulichen Folgewirkungen auf die Funktionsfähigkeit der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Zentralen Orte sowohl hinsichtlich der im Rahmen des Vorhabens vorgesehenen Sortimentgruppen als auch im Hinblick auf das Gesamtvorhaben von keinen raumordnerisch bedeutsamen Auswirkungen auszugehen. Eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes der Ziffer 45 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, ist mit dem geplanten Vorhaben somit nicht verbunden.

Nach den in **Kap. 3.1.5** und den beiden Kapiteln zuvor dargelegten Analyse- und Beurteilungsergebnissen führen die prognostizierten, aus dem am nicht-integrierten Vorhabenstandort geplanten Angebot zentrenrelevanter Randsortimente resultierenden Umsatzumlenkungen weder in den zentralen Versorgungsbereichen der Landeshauptstadt Saarbrücken (Oberzentrum) und ihren Nebenzentren noch in den zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Zentralen Orte zu raumordnerisch relevanten Auswirkungen. Im Hinblick auf die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken festgelegte Beschränkung des Verkaufsflächenanteils zentrenrelevanter Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. den Wert von 800 qm Verkaufsfläche sowie der vergleichbaren, allerdings nicht quantifizierten landesplanerischen Regelung der Ziffer 47 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, weist die gutachterliche Verträglichkeitsanalyse nach, dass die Atypik des Vorhabens, die im Wesentlichen in den spezifischen Anforderungen eines Möbeleinrichtungshauses mit überörtlichem Einzugsbereich entsprechend der Bedarfsanalyse des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, der Standortsituation im grenznahen Raum sowie dem Kaufverhalten der französischen Kunden aus dem benachbarten Lothringen begründet ist, eine Veränderung der üblichen Sortimentstruktur im Hinblick auf die vorgesehene Erweiterung des Flächenanteils für zentrenrelevante Randsortimente auf 15 % der Gesamtverkaufsfläche betriebswirtschaftlich und städtebaulich rechtfertigt und dass die vorgesehene Verkaufsfläche von 4.500 qm für diese zentrenrelevanten Randsortimente sowohl in ihrer Gesamtheit als auch für die einzelnen Sortimente entsprechend den bereits in den vorangegangenen Kap. 3.1.3 und 3.1.4 geführten Nachweisen städtebaulich und raumordnerisch verträglich sind. Vor diesem Hintergrund sind nach raumordnerischem Ermessen keine auf diesen größeren Flächenanteil des zentrenrelevanten Randsortiments zurückzuführende Funktionsbeeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche in der Landeshauptstadt Saarbrücken selbst oder in anderen Zentralen Orte zu erwarten. Unter Berücksichtigung der in Kap. 5.1 festgelegten Maßgaben stehen aus raumordnerischer Sicht im Hinblick auf das städtebauliche Integrationsgebot der Ziffern 46 und 47 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, einer Vorhabenrealisierung insofern keine raumordnerischen Bedenken entgegen.

Das interkommunale Abstimmungsgebot ist ebenfalls als erfüllt anzusehen, da die Landeshauptstadt Saarbrücken im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bauleitplanverfahrens „Osthafen“ (BBP 135.06.04) entsprechend den Vorschriften des BauGB im April 2017 eine übergemeindliche Abstimmung der Vorhabenplanung mit den Nachbargemeinden bereits durchgeführt hat. Eine interkommunale Abstimmung im Sinne der Ziffer 49 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, ist somit sichergestellt (vgl. **Kap. 3.1.6**).

Wie die Ausführungen in **Kap. 3.2** zeigen, stehen aus verkehrsgutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung der gutachterlichen Optimierungsmaßnahmen einer Vorhabenrealisierung keine Bedenken entgegen. Vor diesem Hintergrund sind auch aus raumordnerischer Sicht keine erheblichen oder wesentlichen vorhabenbedingten Auswirkungen auf die überörtliche verkehrliche Situation und Entwicklung zu erwarten. Negative verkehrliche Auswirkungen können für die raumordnerische Betrachtungsebene ausgeschlossen werden. Die Hinweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr (Abteilung D) sowie des Landesbetriebs für Straßenbau als den für Verkehrsfragen zuständigen Fachbehörden hinsichtlich des Erfordernisses einer engen Abstimmung der Bauleitplanung insbesondere im Zusammenhang mit der Ertüchtigung des Kreisverkehrsplatzes K3 „St. Arnual“ (Zufahrt von der BAB A620-West) wurden als Hinweis bzw. Empfehlung für das nachgeordnete Bauleitplanverfahren entsprechend in die raumordnerische Beurteilung aufgenommen (siehe Kap. 5.2).

Aufgrund der Lage und anthropogenen Vorprägung des Vorhabenbereiches im Flächendreieck zwischen Großmarktareal, Römerkastell und Osthafen, der Einbindung in die vorhande-

nen städtebaulichen Strukturen und der bereits im Bestand überwiegend fehlenden ökologisch wertvollen Biotopstrukturen und Freiflächen ist bei einer Vorhabenrealisierung von keinen bzw. von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der umweltbezogenen Schutzgüter auszugehen, sofern die erforderlichen und im nachgeordneten Bauleitplanverfahren zu konkretisierenden Vermeidungs-, Verminderungs-, Schutz- sowie CEF- und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend umgesetzt werden. Aufgrund der stadträumlichen, städtebaulichen und verkehrlichen Konfiguration des Vorhabens sind wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Menschen infolge zusätzlicher, aus der prognostizierten Verkehrszunahme und vorgesehenen Nutzungsänderung resultierenden (Schall-) Emissionen vom Grundsatz aus raumordnerischer Sicht ebenfalls nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Kultur- und sonstigen Sachgüter besteht insbesondere hinsichtlich der bodendenkmaltpflegerischen Befunde noch Klärungsbedarf, der aber von der Fachbehörde selbst auf Ebene der nachgeordneten Verfahren (Bebauungsplanverfahren, Genehmigungsverfahren) gesehen wird. Für die Betrachtungsebene der Raumordnung sind vor diesem Hintergrund insgesamt keine Gründe erkennbar, die die grundsätzliche Raumverträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf das Schutzgut Mensch, die relevanten Umweltgüter und die ökologischen Funktionen oder hinsichtlich Kultur- und sonstiger Sachgüter in Frage stellen (vgl. **Kap. 3.3**).

Zusammenfassend lässt sich daher aus raumordnerischer Sicht abschließend feststellen, dass die Realisierung des Vorhabens „Einrichtungshaus Möbel Martin“ im Bereich Zur Ostspange/ An der Römerbrücke in der Landeshauptstadt Saarbrücken unter Berücksichtigung der in Kap. 5 getroffenen Maßgaben, Hinweisen und Empfehlungen mit den Erfordernissen der Raumordnung und im Hinblick auf die raumordnerisch relevanten Umweltbelange vereinbar ist bzw. in Einklang gebracht werden kann.

V Bestimmungen

5.1 Maßgaben

5.1.1 Die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens „Einrichtungshaus Möbel Martin“ wird auf maximal 30.000 qm begrenzt. Der Anteil des zentrenrelevanten Randsortiments ist bauleitplanerische auf insgesamt maximal 15 % (4.500 qm) dieser Gesamtverkaufsfläche festzusetzen.

5.1.2 Die maximal zulässigen Verkaufsflächen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente sind bauleitplanerisch wie folgt zu beschränken:

▪ Haushaltswaren (inkl. Geschenkartikel):	1.500 qm
▪ Glas, Porzellan, Keramik:	700 qm
▪ Haus- und Heimtextilien:	1.600 qm
▪ Kunstgewerbe, Bilder (inkl. Geschenkartikel):	700 qm

5.2 Hinweise / Empfehlungen

5.2.1 Im Hinblick auf die im Zuge einer Vorhabenrealisierung notwendige Optimierung der Verkehrsabläufe im Bereich der Knotenpunkte K1 (Kreisverkehrsplatz „Am Römerkastell“), K2 (Knotenpunkt „Zur Ostspange“/„An der Römerbrücke“) und K3 (Kreisverkehrsplatz „St. Arnual“; hier insbesondere hinsichtlich der Beseitigung des vorhandenen Sichthindernisses) und vor dem Hintergrund der Stellungnahmen der Fachreferate D/3 und D/5 (Oberste Straßenbaubehörde) des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr vom 29. Mai 2017 (Az.: E/1-M05 Sch/Sc) sowie des Landesbetriebs für Straßenbau vom 18. Juli 2017 (Az.: STR-600#17-91 III) wird der nachgeordneten Bauleitplanung eine enge fachliche Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau als Straßenbaulastträger empfohlen (siehe auch Kap. 3.2).

5.2.2 Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 12. Juni 2017 (Az.: 01 / 1311 / 1205 / Sto) werden für der dem ROV nachgeordneten Bauleitplanung folgende Prüf- bzw. Vorsorge- und Schutzmaßnahmen empfohlen bzw. Hinweise gegeben (siehe hierzu auch Kap.3.3):

Bodenschutz:

Für den Bereich der teilsanierte Altlast „Aral Tanklager Raab Karcher, SB_649“ sind die unter den noch bestehenden Gebäuden befindlichen Teilflächen bislang nicht ausreichend auf Bodenkontaminationen untersucht worden. Entsprechende Untersuchungen sind nach Gebäudeabriss durchzuführen. Auf Grundlage dieser Untersuchungen ist das weitere Vorgehen gemeinsam mit dem LUA festzulegen.

Grundwasserschutz

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes im Vorhabenbereich von ca. 2,40 m – 4,50 m unter Geländeoberkante stellen Baumaßnahmen, die in diesen Grundwasserhorizont reichen, einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar, der gemäß § 8 Abs. 1 WHG der Erlaubnis des zuständigen Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz als Oberste Wasserbehörde nach § 10 WHG i.V.m. § 103 Abs. 2 Nr. 1 SWG bedürfe. Erdwärmesondenanlagen werden in diesem Bereich als nicht genehmigungsfähig betrachtet, da Geothermiebohrungen einen mit dem Trinkwasserschutz nicht zu vereinbarenden Eingriff in den Untergrund darstellen.

Entwässerung

Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers der Verkehrs- und Parkplatzflächen in ein Gewässer (Saar bzw. Kieselbach) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG erforderlich.

5.2.3 Der fachgutachterlichen Ausführungen und der Stellungnahme des BUND Saarland e.V. 22. Mai 2017 (ohne Az.) folgend wird der nachgeordneten Bauleitplanung die Prüfung geeigneter klimaökologischer Maßnahmen sowie eine Planungsoptimierung hinsichtlich der Belange des Hochwasserschutzes sowie ggf. die bauleitplanerische Festsetzung entsprechender Maßnahmen empfohlen (siehe hierzu auch Kap.3.3).

5.2.4 Entsprechend der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 24. Mai 2017 (ohne Az.) wird der nachgeordneten Bauleitplanung eine frühzeitige und enge Abstimmung mit dem LDA hinsichtlich des weiteren Untersuchungsbedarfes und Verfahrensablaufes empfohlen. Vorsorglich wird auf den Umgebungsschutz des § 8 Abs. 2 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) hingewiesen (siehe hierzu auch Kap.3.3).

5.2.5 Der nachgeordneten Bauleitplanung wird eine enge Abstimmung mit der Deutsche Bahn AG – DB Immobilien – insbesondere hinsichtlich der in der Stellungnahme (ohne Datum; Az.: Pz (TÖB-KAR-17-11011 St. Johann) der DB AG genannten Maßgaben (insbesondere Schutzvorkehrungen und Einfriedungen, Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen, Ab- und Niederschlagswasserableitung, Neuanpflanzungen) empfohlen (siehe hierzu auch Kap.3.3).

5.2.6 Das Landespolizeipräsidium (LPP) weist in seiner Stellungnahme vom 10. Mai 2017 (Az.: LB 141/2017) darauf hin, dass bei Kampfmittelfunden (Zufallsfunde) der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die zuständige Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen ist. Anfragen zu Kampfmitteln sollten so rechtzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn bzw. Auftraggeber erfolgen kann (siehe hierzu auch Kap.3.3).

VI Sonstige Hinweise

6.1. Die Feststellung, dass dem Vorhaben „Einrichtungshaus Möbel Martin“ in der Landeshauptstadt Saarbrücken unter Berücksichtigung der v. g. Bestimmungen landesplanerisch zugestimmt wird, ersetzt keine sonstigen erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnissen, oder Bewilligungen nach anderen Rechtsvorschriften. Aus der vorliegenden raumordnerischen Beurteilung ist kein Anspruch auf nach anderen Rechtsvorschriften erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen abzuleiten. Über die Zulässigkeit des Vorhabens wird erst in den (fach-)gesetzlich erforderlichen Genehmigungs- bzw. Zulassungsverfahren (hier: Bauleitplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren) entschieden.

6.2. Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens ist gem. § 6 Abs. 6 SLPG in der Landeshauptstadt Saarbrücken auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Zeit der Auslegung sind auf Kosten der Vorhabenträgerin bzw. Antragstellerin für das Raumordnungsverfahren – die Landeshauptstadt Saarbrücken – ortsüblich bekannt zu machen. Ein entsprechender Nachweis hierüber ist der Landesplanungsbehörde zuzustellen.

6.3. Die Durchführung des Raumordnungsverfahrens ist gemäß Gebührenstelle Nr. 598 des Allgemeinen Gebührenverzeichnisses kostenpflichtig. Sofern in der entsprechenden Satzung der Landeshauptstadt Saarbrücken über die Erhebung von Verwaltungsgebühren keine gegenseitige Verwaltungsgebührenbefreiung gegenüber dem Saarland festgeschrieben ist, geht der Gebührenbescheid der Antragstellerin gesondert zu.

6.4. Die Verfahrensbeteiligten erhalten einen Abdruck der raumordnerischen Beurteilung.

Im Auftrag



Grob