

Neuansiedlung eines Netto- Lebensmitteldiscounters in Ottweiler-Fürth

Atypiknachweis und Auswirkungsanalyse

erstellt im Auftrag der Firma

Liatris GmbH
Postfach 101124
66301 Völklingen

08.12.2025

:marktforschung

isoplan

:marktforschung

Dr. Schreiber & Kollegen GbR
Saarbrücken Berlin

Heinrich-Böcking-Str. 7
D-66121 Saarbrücken

fon: +49 (0) 6 81 9 36 46-10
fax: +49 (0) 6 81 9 36 46-33

mail: mafo@isoplan.de
internet: www.isoplan.de

Inhalt

Inhalt	2
1 Hintergrund und Ziel	4
1.1 Ausgangssituation	4
1.2 Fragestellungen.....	4
1.3 Gesetzliche Grundlagen	5
2 Aufbau und Datenquellen	6
2.1 Aufbau des Gutachtens	6
2.2 Datenquellen und Literatur	8
3 Das Vorhaben	9
3.1 Geplante Verkaufsfläche	9
3.2 Warenangebot und Nahversorgungsrelevanz.....	9
4 Rahmenbedingungen	11
4.1 Lage und Gliederung der Stadt Ottweiler	11
4.2 Einordnung des Vorhabenstandorts in den städtebaulichen Zusammenhang.....	12
4.3 Bauleitplanerische Zuordnung des Standortes	13
4.4 Landesplanerische Grundsätze	13
5 Ökonomische Analyse des Vorhabens	14
5.1 Nachfrageseite: Bevölkerung und Kaufkraft.....	14
5.2 Angebotsseite: Wettbewerber im Untersuchungsgebiet..	17
5.3 Einzugsbereich	19
5.4 Umsatzpotenzial für einen Nahversorgungsmarkt in Fürth.....	22
5.5 Einwirkungsbereich	23
5.6 Mindestumsatz für einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb.....	24
6 Atypik bzgl. der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO	26
6.1 Rechtlicher Hintergrund	26
6.2 Nicht nahversorgungsrelevante Sortimente	27

6.3	Städtebaulich integrierte Lage	28
6.4	Sicherung der verbrauchernahen Versorgung	30
6.5	Induziertes Verkehrsaufkommen	33
6.6	Feststellung der städtebaulichen Atypik.....	36
7	Ökonomische und städtebauliche Auswirkungen	38
7.1	Rechtlicher Hintergrund	38
7.2	Annahmen der Auswirkungsanalyse.....	39
7.3	Umsatzumverteilung	39
8	Gutachterliches Fazit	42
9	Anhang: Methodische Vorgehensweise	44

1 Hintergrund und Ziel

1.1 Ausgangssituation

In dem Stadtteil Fürth der Stadt Ottweiler gibt es zurzeit keine ausreichende Nahversorgung. Aufgrund der relativ großflächigen Ausdehnung des Stadtgebiets und der Entfernung des Stadtteils Fürth vom Zentralort Ottweiler ist eine fußläufig erreichbare Nahversorgung in Fürth wünschenswert.

Ein privater Investor beabsichtigt, im Stadtteil Fürth am Standort Weiherstraße / Ecke B 420 einen Lebensmittel-Nahversorgungsmarkt zu errichten. Als Betreiber ist die Kette Netto vorgesehen. Für den Nahversorgungsmarkt ist eine Verkaufsfläche von 1.000 m² auf einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² geplant.

Der Standort grenzt an die Wohnbebauung im „Butterpfad“, ist von der übrigen Wohnbebauung in Fürth in 300 bis 1.000 Metern fußläufig zu erreichen und ist durch die Lage an der B 420 sowie unmittelbar an einer Bushaltestelle verkehrlich sehr gut erschlossen.

1.2 Fragestellungen

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einzelhandelseinrichtungen ab 1.200 m² Geschossfläche *in der Regel* nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Der geplante Nahversorgungsmarkt wird die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO von 1.200 m² Geschossfläche überschreiten. Der Standort des Marktes liegt gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ottweiler weder in einem Kerngebiet noch in einem zentralen Versorgungsbereich oder einem Ergänzungsstandort, an dem Sondergebiete für großflächige Einzelhandelseinrichtungen zulässig sind.

Die Regelvermutung von § 11 Abs. 3 BauNVO besagt, dass Einzelhandelseinrichtungen ab 1.200 m² Geschossfläche sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken.

Diese Regelvermutung gilt nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO *nicht*, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bei mehr als 1 200 qm Geschoßfläche *nicht* vorliegen, d.h. wenn das Vorhaben *atypisch* in Bezug auf die o.g. Regelvermutung ist. In einem solchen atypischen Fall wäre der Vorhabenmarkt trotz einer Verkaufsfläche von 1.000 m² und einer Bruttogrundfläche von mehr als 1.200 m² nicht als großflächige Einzelhandelseinrichtung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO anzusehen.

In einem bezüglich der Regelvermutung von § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO atypischen Fall ist das Einzelhandelsvorhaben trotz einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² auch in anderen Gebieten als Kerngebieten oder Sondergebieten zulässig, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen nicht vorliegen. Bei der Analyse der Auswirkungen sind insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Gegenstand des angebotenen Gutachtens ist vor diesem Hintergrund

- 1) die Prüfung der betrieblichen und/oder städtebaulichen Atypik des Vorhabens in Bezug auf die Regelvermutung von § 11 Abs. 3 BauNVO, und
- 2) die Analyse der Auswirkungen des Vorhabens auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des geplanten Marktes sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.

Die Prüfung der betrieblichen und/oder städtebaulichen Atypik des Vorhabens orientiert sich an den Aussagen des „*Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels*“ der Fachkommission Städtebau vom 28.09.2017 sowie an der einschlägige Rechtsprechung gem. Anlage II dazu.¹

Das vorliegende Gutachten wurde auf der Basis der Angaben des Vorhabenträgers zu Art und Größe des Vorhabens mit aktuellen verfügbaren Daten und Erhebungsergebnissen zu Bevölkerung, Kaufkraft und Einzelhandelsbestand im Einwirkungsbereich des Vorhabens erstellt.

Die o.g. Sachverhalte wurden aus einzelhandelsgutachterlicher Sicht begutachtet. Es handelt sich nicht um ein juristisches Fachgutachten. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf den Verkehr, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt wurden im vorliegenden Gutachten nicht untersucht.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Bei einer Realisierung des Vorhabens sind die einschlägigen Regelungen des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung für

¹ Fachkommission Städtebau, Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, S. 8

großflächigen Einzelhandel zu beachten. Insbesondere dürfen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die nach den §§ 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a, 30 und 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO schützenswerten Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und/oder benachbarter Gemeinden ausgehen.

Der Gesetzgeber unterscheidet Einzelhandelsstandorte bezüglich ihrer Schutzwürdigkeit. Zentrale Versorgungsbereiche genießen als integrierte Standorte gemäß BauGB und BauNVO den höchsten Schutz. Nahversorgungsbereiche in Wohngebieten sind im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ebenfalls als schutzwürdig anzusehen. Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen die Funktionsfähigkeit schützenswerter Einzelhandelsstandorte nicht unzulässig schädigen. Einzelhandelsstandorte in nicht integrierten Lagen werden vom Gesetzgeber hingegen nicht geschützt.

Schutzgut ist dabei nicht der einzelne Wettbewerber, sondern die Funktionsfähigkeit des geschützten Versorgungsbereichs. Von einer Schädigung der Funktionsfähigkeit eines geschützten Versorgungsbereichs kann ausgegangen werden, wenn Schlüsselbetriebe, die als Kundenmagneten wirken, in ihrer Existenz bedroht sind, oder wenn eine so große Zahl von für sich nicht als Magnetbetriebe wirkenden Einzelhandelsbetrieben in ihrer Existenz bedroht sind, dass die Funktion des gesamten Versorgungsbereichs in Frage gestellt wird.

Es ist nachzuweisen, dass durch das Vorhaben voraussichtlich keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf die schützenswerten Versorgungsbereiche der Stadt Ottweiler und angrenzender Städte und Gemeinden eintreten werden.²

2 Aufbau und Datenquellen

2.1 Aufbau des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten orientiert sich methodisch an den „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten“ der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung.³

Das **Untersuchungsgebiet** der vorliegenden Wirkungsanalyse umfasst das Stadtgebiet der Stadt Ottweiler sowie die angrenzenden Städte und Gemeinden. Das **Vorhaben** wurde anhand von Angaben

² ders., S. 75

³ gif: Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalysen, Wiesbaden, Juli 2020., S. 94ff.

des Vorhabenträgers zur Sortimentsstruktur und zur geplanten Verkaufsfläche beschrieben. Das Warenangebot wurde nach der Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente differenziert analysiert (Kapitel 3).

Die Analyse der **Rahmenbedingungen** des Vorhabens umfasst die Beschreibung des Makrostandortes (Stadt Ottweiler), die Einordnung des Mikrostandortes in Fürth in den städtebaulichen Zusammenhang, dessen bauleitplanerischer Zuordnung und der landesplanerischen Grundsätze für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel (Kapitel 4).

Kapitel 5 befasst sich mit der **ökonomischen Analyse** des Vorhabens. Zur Analyse der **Nachfrageseite** wurden Sekundärdaten zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung nach den relevanten Warengruppen⁴ und zu Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden und deren Ortsteile⁵ herangezogen (Kapitel 5.1). Die betroffenen **Wettbewerber** im Untersuchungsgebiet wurden im Dezember 2025 durch isoplan-Marktforschung nach Verkaufsfläche und Sortimenten erhoben. Die Umsätze der identifizierten Wettbewerber wurden anhand aktueller Sekundärdaten zu durchschnittlichen branchenüblichen bzw. betriebsotypischen Flächenproduktivitäten und der erhobenen Verkaufsflächen nach Warengruppen abgeschätzt (Kapitel 5.2). Der **Einzugsbereich** des geplanten Nahversorgungsmarktes ist der Bereich, aus dem die Kunden voraussichtlich kommen werden. Er wurde aufbauend auf der Sortimentsstruktur des geplanten Marktes, der Wettbewerbssituation und den Verkehrsverbindungen anhand der PKW-Fahrzeit zum Vorhabenstandort abgeschätzt (Kapitel 5.3). Hier von zu unterscheiden ist der **Einwirkungsbereich**, d.h. der Bereich, in dem Wettbewerber eine nachweisbare Umsatzumverteilung erfahren werden (Kapitel 5.5). In Kapitel 5.4 wird das für den geplanten Markt verfügbare **Umsatzpotenzial** mit Hilfe der Marktanteilmethode abgeschätzt. Die **Tragfähigkeit** des Vorhabenmarktes wurde anhand der voraussichtlich zu erzielenden Umsätze in Relation zur warengruppenspezifischen Kaufkraft der Bevölkerung im Einzugsbereich bewertet (Kapitel 5.6).

Auf der Basis der erhobenen Daten und durchgeführten Analysen wurde der Nachweis der betrieblichen bzw. städtebaulichen **Atypik bezüglich der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO** geführt (Kapitel 6). Zum rechtlichen Hintergrund und der Vorgehensweise siehe Kapitel 6.1. Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen **Auswirkungen des Vorhabens** wurden anhand der voraussichtlichen Umsatzumverteilung für jeden einzelnen betroffenen Wettbewerber mit Hilfe eines gravitationsbasierten Rechenmodells ermittelt.

⁴ Quelle: GfK Nürnberg, Stand: 2024

⁵ Quellen: Statistisches Amt des Saarlandes; betroffene Gemeinden

In die Bewertung der Schädlichkeit der Auswirkungen ging eine gutachterliche Einschätzung ökonomischer und städtebaulicher Kriterien bezüglich der Wettbewerber ein (Kundenfrequenz, Lage, Schätzung des Umsatzniveaus; nähere methodische Hinweise siehe Kapitel 7).

In einem abschließenden **Fazit** wurden die wesentlichen Erkenntnisse der Analysen zusammengefasst und eine Handlungsempfehlung aus einzelhandelsgutachterlicher Sicht formuliert (Kapitel 8). Kapitel 9 enthält Erläuterungen zur **methodischen Vorgehensweise**.

2.2 Datenquellen und Literatur

BSWLE 2024: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, München

BMVI (Hrsg.) 2016: Schätzung von gebietsbezogenen Verkehrsemissionen und verkehrsbedingten Kosten. VerKoS – Verkehrsfolgen und Kosten der Siedlungsentwicklung – Nutzerhandbuch des VerKoS Version 2.0. BMVI-Online-Publikation 02/2016

Bosserhoff, D. 2000: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung, Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, H. 42 - 2000

Fachkommission Städtebau 2017: Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, o.O., 28. September 2017

GfK 2025: Gesellschaft für Konsumforschung: Daten zur Sortimentskaufkraft nach Gemeinden, Stand: 2024, Nürnberg 202

gif 2020: Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.: Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalysen, Wiesbaden, Juli 2020

Hahn Group (Hrsg.) 2025: Hahn Retail Real Estate Report 2025/2026, Bergisch-Gladbach, 2025

isoplan-Marktforschung / Stadt Ottweiler 2020: Einzelhandelskonzept 2020 der Stadt Ottweiler, Saarbrücken, 19.10.2020

KPMG: Retail Sales Monitor 4/2024 und 3/2025

Kuschnerus 2007: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007

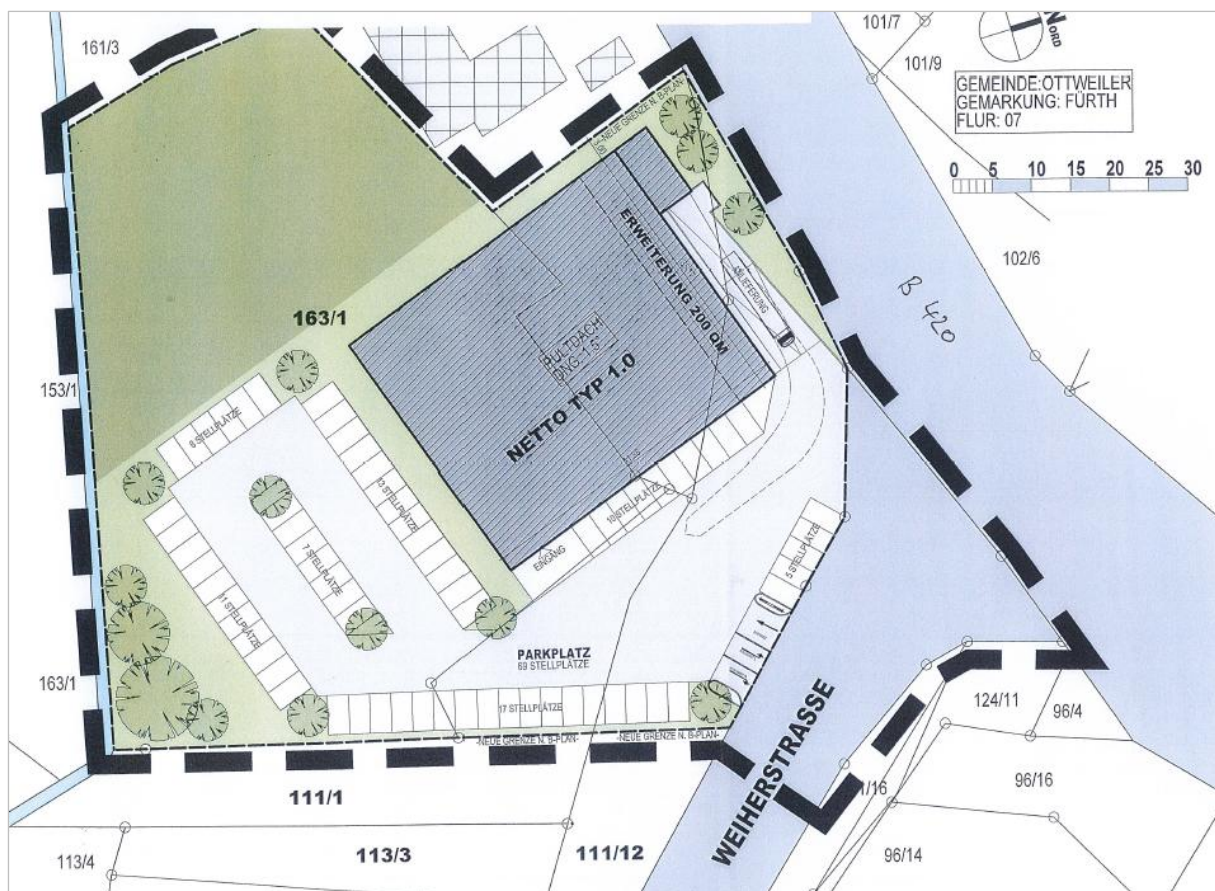
Saarland 2006: Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung, Saarbrücken, 14.07.2006

3 Das Vorhaben

3.1 Geplante Verkaufsfläche

Das Vorhaben sieht den Neubau eines zeitgemäßen Nahversorgungsmarktes der Betreiberkette „Netto“ am Standort Weiherstraße / Ecke B 420 im Stadtteil Fürth der Stadt Ottweiler vor. Als Betreiber ist die Kette Netto vorgesehen. Für den Nahversorgungsmarkt ist eine Verkaufsfläche von 1.000 m² auf einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² geplant.

Abbildung 1: Geplanter Nahversorgungsmarkt



3.2 Warenangebot und Nahversorgungsrelevanz

Geplant ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters der Betreiberkette Netto mit dem Schwerpunkt auf einer begrenzten Zahl umsatzstarker und überwiegend preisorientierter Artikel. Das Warensortiment des Vorhabenmarktes umfasst neben dem Hauptsortiment aus Nahrungs- und Genussmitteln und Waren der Gesundheits- und Kör-

perpflege ein begrenztes Nebensortiment an sonstigen non-food-Waren. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente umfassen insbesondere

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) (food)
- Waren der Gesundheits- und Körperpflege (non-food I).

Darüber hinaus gibt es auch unter den Non-food-II-Sortimenten Waren, die nahversorgungsrelevant sind. Dies sind solche Waren, die täglich oder regelmäßig im Haushalt benötigt werden, insbesondere

- Blumen
- Zeitungen, Zeitschriften
- häufig benötigte Haushaltswaren, Verbrauchsartikel
- Tiernahrung.⁶

Der Betreiber des Vorhabenmarktes, die Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG, bietet grundsätzlich in allen ihren Filialen das gleiche Sortiment an. Entsprechend wird der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabenmarktes auf nahversorgungsrelevanten Waren liegen. Die Verkaufsflächen des Vorhabenmarktes werden sich wie folgt auf nahversorgungsrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente verteilen:

Tabelle 1: Verkaufsflächen des Vorhabenmarktes nach Nahversorgungsrelevanz

Sortiment	Regalmeter ca. *	Anteil in %	Verkaufsfläche ca.
Nahversorgungsrelevant:	351	92,0%	920
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	296	77,7%	777
Waren der Gesundheits- und Körperpflege (Drogeriewaren), Tierfutter	43	11,2%	112
sonstiger täglicher/periodischer Bedarf (Blumen/Pflanzen, Zeitungen/Zeitschriften, Haushaltswaren, Kurzwaren u.ä.)	12	3,2%	32
Nicht nahversorgungsrelevant (Nonfood II, mittel- und langfristiger Bedarf)	30	8,0%	80
Gesamt	382	100,0%	1.000

* Quelle: Regalmeter: Netto, Angaben zu einem vergleichbaren Bestandsmarkt in Schmelz, Umrechnung auf die für Fürth geplante Gesamtverkaufsfläche durch isoplan-Marktforschung. Nicht zur Warenpräsentation genutzte Verkehrsflächen wurden anteilig den Sortimenten zugerechnet. Aktionsflächen wurden aufgrund des Jahresdurchschnitts der darauf angebotenen wechselnden Sortimente zu 70 % den nicht nahversorgungsrelevanten Waren und zu 30 % den nahversorgungsrelevanten Waren zugeordnet. Abweichungen in den Summen aufgrund unabhängiger Rundung.

⁶ Quelle: Fachkommission Städtebau 2017, S. 9

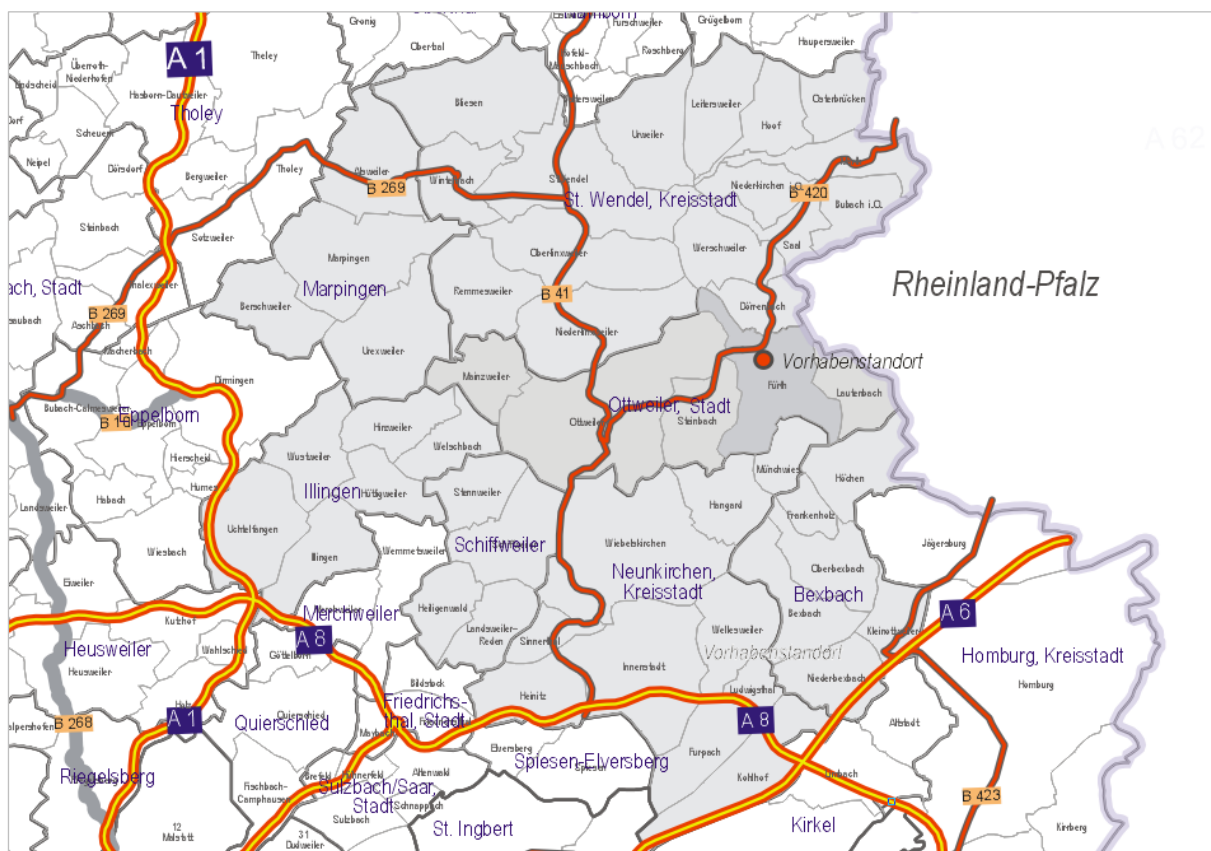
4 Rahmenbedingungen

4.1 Lage und Gliederung der Stadt Ottweiler

Die Stadt Ottweiler liegt im Norden des Landkreises Neunkirchen und grenzt im Süden an die Kreisstadt Neunkirchen und die Stadt Bexbach, im Norden an die Stadt St. Wendel, im Westen an die Gemeinden Schiffweiler, Illingen und Marpingen und im Osten an die Gemeinde Breitenbach in Rheinland-Pfalz. Die genannten Städte und Gemeinden definieren zugleich den Untersuchungsraum der vorliegenden Studie.

Die Stadt Ottweiler hatte am 30.06.2025 nach Angaben des statistischen Amtes des Saarlandes 14.263 Einwohner⁷. Sie besteht aus den fünf Stadtteilen Ottweiler, Mainzweiler, Steinbach, Fürth und Lautenbach. Der Stadtteil Ottweiler hat als Grundzentrum für Aufgabe der grundzentralen Versorgung des gesamten Stadtgebiets.⁸ Der Stadtteil Fürth, in dem der Vorhabenmarkt errichtet werden soll, hat rund 1.400 Einwohner.

Abbildung 2: Stadtteil Fürth: Lage im Raum und Gliederung



Entwurf: isoplan-Marktforschung 2025

⁷ Stand: 30.06.2025, Quelle: Statistisches Amt Saarland 2025

⁸ Quelle: Saarland 2006, Kapitel 2.5.2, S. 989ff.

4.2 Einordnung des Vorhabenstandorts in den städtebaulichen Zusammenhang

Der Stadtteil Fürth besteht aus einem mäßig verdichteten Ortskern, in dem nur wenige Versorgungseinrichtungen an verstreuten Standorten verortet sind (Bäckerei, Tankstelle mit kleinem Shop). Es gibt kein Lebensmittelgeschäft mit einem ausreichenden Sortiment an Waren des täglichen und periodischen Bedarfs in Fürth, so dass die Bevölkerung selbst für ihren täglichen Bedarf in Nachbarorte fahren muss.

Abbildung 3: Geplanter Standort für den Nahversorger Netto in Fürth



Kartengrundlage: © OpenTopoMap, verändert, unmaßstäblich verkleinert

Der Stadtteil ist ansonsten von Wohnbebauung geprägt, die überwiegend aus einer lockeren Ein- und Zweifamilienhausbebauung (freistehend oder in Reihenbebauung) besteht.

Der Standort des geplanten Nahversorgungsmarktes liegt auf einem bislang extensiv als Grünland genutzten Grundstück und ist im Norden und im Süden von Wohnbebauung umgeben. Östlich grenzt er an ein Gewerbegebiet. Der Vorhabenstandort ist von der Wohnbevölkerung von Fürth (mit wenigen Ausnahmen) in einem Radius von 1.000 Metern fußläufig erreichbar.

4.3 Bauleitplanerische Zuordnung des Standortes

Für den geplanten Standort im Stadtteil Fürth existiert bislang kein Bebauungsplan. Zur Umsetzung des Vorhabens ist durch die Stadt Ottweiler ein Bebauungsplan aufzustellen und eine Teiländerung des Flächennutzungsplans für das Plangebiet herbeizuführen.

4.4 Landesplanerische Grundsätze

Die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen wird in Abschnitt 2.5.2 des Landesentwicklungsplans von 2006, Teilabschnitt Siedlung, behandelt.⁹ Der Stadtteil Fürth ist ein nicht-zentraler Gemeindeteil.¹⁰ Ziel 41 des LEP, Teilabschnitt Siedlung, legt fest, dass in nicht-zentralen Gemeindeteilen die Versorgung der Bevölkerung auf die wohnortnahe Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs auszurichten ist. Versorgungsaufgabe im Stadtteil Fürth ist demnach in erster Linie die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmittel sowie mit Waren der Körper- und Gesundheitspflege.

Derzeit kommt der Stadtteil Fürth seiner wohnortnahen Versorgungsaufgabe nur unzureichend nach. Um hier Abhilfe zu schaffen, ist in Fürth ein Nahversorgungsmarkt mit 1.000 m² Verkaufsfläche geplant. Dieser ist nach § 11 Abs. 3 BauNVO als großflächig anzusehen.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind gemäß Ziel 42 des LEP Siedlung in Ausnahmefällen in nicht-zentralen Gemeindeteilen zulässig, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnortnahen, örtlichen Grundversorgung dient und eine entsprechende Mantelbevölkerung, d. h. die für die Auslastung der großflächigen Einzelhandelseinrichtung erforderliche Bevölkerungszahl, vorhanden ist.

⁹ Saarland 2006, S. 991

¹⁰ Saarland 2006, S. 997

5 Ökonomische Analyse des Vorhabens

5.1 Nachfrageseite: Bevölkerung und Kaufkraft

Bevölkerungsentwicklung

Das statistische Amt des Saarlandes weist für die Stadt Ottweiler am 30.06.2025 auf der Basis der Fortschreibung des Zensus von 2022 eine Bevölkerungszahl von 14.263 Einwohnern aus.¹¹

Bis 2019 lässt sich ein leicht rückläufiger Trend der Bevölkerungszahl beobachten, der auf ein Geburtendefizit zurückzuführen ist. Seitdem schwankt die Bevölkerungszahl leicht und hat sich zuletzt etwa auf den Wert von 2019 stabilisiert. Die zeitweise Zunahme der Bevölkerungszahl ist vorwiegend auf eine gestiegene Zuwanderung zurückzuführen. Aufgrund der Ergebnisse des Zensus 2022 wurde die Bevölkerungszahl 2022 durch das statistische Amt des Saarlandes leicht nach oben korrigiert.

Tabelle 2: Stadt Ottweiler, Bevölkerungsentwicklung 2011-2025

Jahr	Einwohner	Veränderung zu 2011 (%)	Veränderung zum Vorjahr
2011	14.662		
2012	14.729	0,5%	0,5%
2013	14.680	0,1%	-0,3%
2014	14.612	-0,3%	-0,5%
2015	14.585	-0,5%	-0,2%
2016	14.571	-0,6%	-0,1%
2017	14.500	-1,1%	-0,5%
2018	14.358	-2,1%	-1,0%
2019	14.285	-2,6%	-0,5%
2020	14.352	-2,2%	0,5%
2021	14.395	-1,9%	0,3%
2022	14.439	-1,5%	0,3%
2023	14.418	-1,7%	-0,1%
2024	14.255	-2,9%	-1,1%
2025	14.263	-2,8%	0,1%

Stand: Jeweils zum 31.12, 2025: 30.06. Basis bis 2021: Fortschreibung des Zensus 2011, ab 2022: Fortschreibung des Zensus 2022. Quelle: Statistisches Amt Saarland.
Die Bevölkerungszahlen können aufgrund unterschiedlicher Fortschreibungsmethoden von den Angaben des kommunalen Meldeamtes leicht abweichen.

¹¹ Stand: 30.06.2025, Quelle: Statistisches Amt Saarland 2025

Einzelhandelskaufkraft

Nach Berechnungen der GfK Nürnberg wurden in Deutschland im Jahr 2024 durchschnittlich rund 6.772 € pro Kopf im Einzelhandel ausgegeben. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung der Stadt Ottweiler wird von der GfK Nürnberg für 2024 insgesamt mit 88,9 Mio. € angegeben, das entspricht pro Kopf 6.179 € oder 92,7 % des Bundesschnitts. Damit liegt die Pro-Kopf-Kaufkraft in Ottweiler höher als in den meisten anderen Städten und Gemeinden des Landkreises Neunkirchen.

Die Bevölkerung der Stadt Ottweiler hat 2024 gut die Hälfte (53,2 %) ihrer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft für die nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Gesundheits- und Körperpflege verwendet, der Rest für alle anderen Nonfood-Warengruppen (siehe Tabelle 3).

Der Online-Handel gewinnt vor allem für Nonfood-Waren zunehmend an Bedeutung. Der Online-Anteil lag in Ottweiler über alle Warengruppen 2024 bei 14,9 %. Für die relevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Waren der Gesundheits- und Körperpflege lag er mit 1,3 % bzw. 9,9 % hingegen vergleichsweise niedrig.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Ottweiler nach Warengruppen

Stadt Ottweiler	EH-relevante Kaufkraft 2024			
	pro Kopf	gesamt	davon für Online-Käufe	
Warengruppe	€	Mio. €	Mio. €	Anteil an gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	2.823	41,1	0,55	1,3%
Waren der Gesundheits- u. Körperpflege	509	7,4	0,74	9,9%
Zwischensumme	3.332	48,5	1,28	2,6%
Nonfood II *	2.896	42,1	12,26	29,1%
Gesamt	6.228	90,6	13,54	14,9%
Kaufkraftindex pro Kopf (Bund = 100)	92,0			

Quelle: Kaufkraft: GfK Nürnberg 2024, bezogen auf 10.566 Einwohner am 1.1.2023;

* alle anderen Warengruppen außer Nahrungs- und Genussmitteln sowie Waren der Gesundheits- und Körperpflege. Abweichungen in den Summen durch unabhängige Rundung.

Voraussichtliche Entwicklung der Kaufkraft

Die Folgen der Krisen und Kriege der vergangenen Jahre haben das Konsumverhalten der Bevölkerung in Deutschland seit 2020 stark beeinflusst. Nach einer teilweise turbulenten Entwicklung für den Einzelhandel aufgrund der Folgen der Corona-Pandemie, Lieferengpässen

und einer zeitweise hohen Inflation hat sich die Entwicklung der Verbraucherpreise und der Umsätze im Einzelhandel 2024 wieder zunehmend normalisiert. Im Dezember 2024 lagen die Verbraucherpreise im Saarland 3,1 % über denen des Vorjahresmonats. Damit hat sich die Inflation nach zeitweisen Höhenflügen wieder einem normalen Niveau angenähert.

Der Umsatz des Einzelhandels stieg im 2. Quartal 2025 um 3,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Hiervon profitierten vor allem die Non-food-Branchen (+4,6 %). Der Lebensmittel-Einzelhandel erzielte ein Umsatzplus von 2,8 %. Der Versand- und Online-Handel konnte im 2. Quartal 2025 mit einem Umsatzplus von 13,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum wieder ein deutliches Wachstum verbuchen, im Gegensatz zu 2023, wo der Online-Umsatz noch um 4,2 % zurückgegangen war.¹²

Insgesamt hat die verfügbare Kaufkraft der Bevölkerung für den Einzelhandel in den meisten Gemeinden auch in den letzten Jahren leicht zugenommen, die Entwicklung in den einzelnen Warengruppen verlief jedoch sehr unterschiedlich. Während der Corona-Krise haben die Ausgaben der Bevölkerung im Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln deutlich zugenommen, die Kaufkraft für non-food-Waren ist hingegen gesunken. Zugleich war eine starke Zunahme des Online-Umsatzes feststellbar.

Bis 2024 normalisierten sich die Corona-bedingten Verwerfungen im Einzelhandel jedoch wieder weitgehend.¹³ Die gesamte im stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft hängt zusätzlich von der Entwicklung der Bevölkerungszahl ab. Kurz- und mittelfristig wird das Geburtendefizit in der Stadt Ottweiler weiterhin bestehen. Es wird jedoch seit mehreren Jahren durch einen Wanderungsüberschuss kompensiert. Ob die Zuwanderung in dieser Höhe anhalten oder aber zurückgehen wird, ist derzeit nicht abschließend vorhersagbar.

Unter Berücksichtigung aller beschriebenen, z.T. gegenläufigen Trends wird in den weiteren Überlegungen von der Annahme ausgegangen, dass die insgesamt für den stationären Lebensmitteleinzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Waren der Gesundheits- und Körperpflege verfügbare Kaufkraft der Bevölkerung in der Stadt Ottweiler in den nächsten Jahren stabil bleiben wird.

¹² Quelle: KPMG 2025, S. 2

¹³ Quelle: KPMG 2024, S. 2

5.2 Angebotsseite: Wettbewerber im Untersuchungsgebiet

Der geplante Nahversorger tritt vorrangig mit benachbarten Lebensmittelmärkten und sonstigen Geschäften, die Waren des periodischen Bedarfs führen, in den Wettbewerb. Potenzielle Wettbewerber im Untersuchungsgebiet wurden im Dezember 2025 durch isoplan-Marktforschung nach Verkaufsfläche und Sortimenten erhoben (siehe Abbildung). Die Umgebung von Fürth ist relativ dünn besiedelt; entsprechend betragen die Fahrzeiten zu den nächsten vergleichbaren Anbietern in den Nachbarorten 5 bis 18 Minuten.

Abbildung 4: Wettbewerber des Vorhabenmarktes



Quelle: Eigene Erhebung isoplan-Marktforschung. Stand: 12/2025. Kartengrundlage:
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Darstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

In der Stadt Ottweiler gab es im Dezember 2025 insgesamt 17 Einzelhandelseinrichtungen mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und Waren der Gesundheits- und Körperpflege (ohne Apotheken). Diese Geschäfte erzielten auf rund 5.300 m² Verkaufsfläche einen geschätzten Umsatz von 37,8 Mio. €, davon 27,1 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln und 6,5 Mio. € mit Waren der Gesundheits- und Körperpflege.

Die Nahversorgung in der Stadt Ottweiler konzentriert sich auf den Stadtteil Ottweiler mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter (Edeka), einem Lebensmittel-Discounter (Aldi) und einem Drogeriemarkt (dm) im zentralen Versorgungsbereich. Hinzu kommen ein Penny-Markt und ein Getränkemarkt in Streulagen des Stadtteils. Daneben gibt es mehrere kleinere Lebensmittelgeschäfte wie z.B. Bäckereien und Metzgereien sowie drei Apotheken.

Im Stadtteil Fürth gibt es derzeit kein Lebensmittelgeschäft. Lediglich die Tankstelle in der Dorrenbacher Str. führt ein begrenztes Kiosk-Sortiment, das jedoch noch nicht einmal zur Deckung des nötigsten täglichen Bedarfs ausreicht. Die einzige Bäckerei im Ort hat nur noch sonntags geöffnet.

In den anderen Stadtteilen der Stadt Ottweiler gibt es ebenfalls nur eine rudimentäre Nahversorgung, bestehend aus einer Metzgerei mit ergänzendem Lebensmittelangebot (Feinkost Jacob) in Lautenbach, einem Dorfladen („Die Butsch“) und je einer Bäckerei in Mainzweiler und in Steinfeld.

Die Wettbewerber genießen in Abhängigkeit von ihrem Standort eine unterschiedliche Schutzwürdigkeit. Der Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen ist nach § 1 (6), § 2 (2), § 34 (3) und § 34 (3a) schützenswert. Zentrale Versorgungsbereiche wurden in den jeweiligen Einzelhandelskonzepten der betroffenen Städte und Gemeinden ausgewiesen. Nahversorgungsstandorte in Wohnungsnähe sind in Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ebenfalls als schutzwürdig anzusehen. Sonstige Einzelhandelsstandorte an nicht integrierten Standorten sind hingegen nicht schutzwürdig. Die Standorte der Wettbewerber wurden für die Auswirkungsanalyse diesen drei Standorttypen zugeordnet.

Für alle potenziellen Wettbewerber wurde der Jahresumsatz anhand der erhobenen Verkaufsflächen, aktueller Sekundärdaten zur mittleren Flächenproduktivität nach Branchen bzw. Betreibern¹⁴ sowie einer der gutachterlichen Einordnung der Flächenproduktivitätsklasse des jeweiligen Wettbewerbers abgeschätzt.

¹⁴ Quelle: BSWLE 2024 und Hahn Group 2025, S. 48ff.

Tabelle 4: Einzelhandelsbesatz in der Stadt Ottweiler mit Hauptsortimenten im periodischen Bedarf nach Einzelhandelsstandorten

Einzelhandelsstandort	Anzahl	Verkaufs- fläche (m ²)	geschätzter Umsatz	
			gesamt (Mio. €)	davon pe- riod. Bedarf (Mio. €)
ZVB Ottweiler	9	2.300	20,8	17,7
NVL Ottweiler	3	1.737	9,0	8,4
Ortskern von Fürth	2	25	0,1	0,1
sonstige Ortskerne	4	255	1,2	1,2
nicht integrierte Standorte	3	1.085	7,2	6,6
Gesamt	21	5.402	38,4	34,1

Quelle: isoplan-Marktforschung: Verkaufsflächenerhebung/Umsatzschätzung von Geschäften mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel bzw. Waren d. Gesundheits- u. Körperpflege (ohne Apotheken), Stand: 12/2025. Abweichungen in den Summen durch unabhängiges Runden.

Die Stadt Ottweiler ist mit Lebensmittelgeschäften unterversorgt. Mit 0,37 m² pro Kopf ist die Verkaufsflächenausstattung der Stadt für Waren des periodischen Bedarfs vergleichsweise niedrig. Insbesondere in den vom Grundzentrum abgelegenen Stadtteilen Fürth, Mainzweiler und Steinbach ist die Nahversorgung mangelhaft.

5.3 Einzugsbereich

Der Einzelhandels-Einzugsbereich des geplanten Nahversorgungsmarktes wird aufgrund der geringen Wettbewerberdichte vergleichsweise groß sein. Er kann in zwei Zonen eingeteilt werden, in denen der geplante Nahversorgungsmarkt voraussichtlich einen unterschiedlich hohen Marktanteil erreichen wird (siehe Tabelle 5 und Abbildung 5).

Streuumsätze von Kunden, die außerhalb des beschriebenen Einzugsbereichs wohnen, werden mit 10 % des Gesamtumsatzes des geplanten Marktes angesetzt.

Tabelle 5: Abgrenzungskriterien der Zonen des Einzugsbereichs

Zone	Kriterium	Gemeinden, Ortsteile	Einwohner 31.12.2024
1	Geplanter Markt ist der nächste erreichbare Lebensmittelmarkt	OTW-Fürth, WND-Dörrenbach	1.902
2	In ähnlicher Entfernung gibt es einen vergleichbaren Wettbewerber	OTW-Steinbach, OTW-Lautenbach, WND-Werschweiler, NK-Münchwies	2.012
	Summe		3.917

Quelle: Einzugsbereichsanalyse isoplan-Marktforschung, Stand: 12/ 2025.

Einwohner: Hochgerechnet aus Angaben des Statistischen Amtes Saarland zu Einwohnern der Gemeinden, Stand: 31.12.2024, Basis: Zensus 2022, sowie Angaben der Gemeinden zu Einwohnerzahlen der Ortsteile

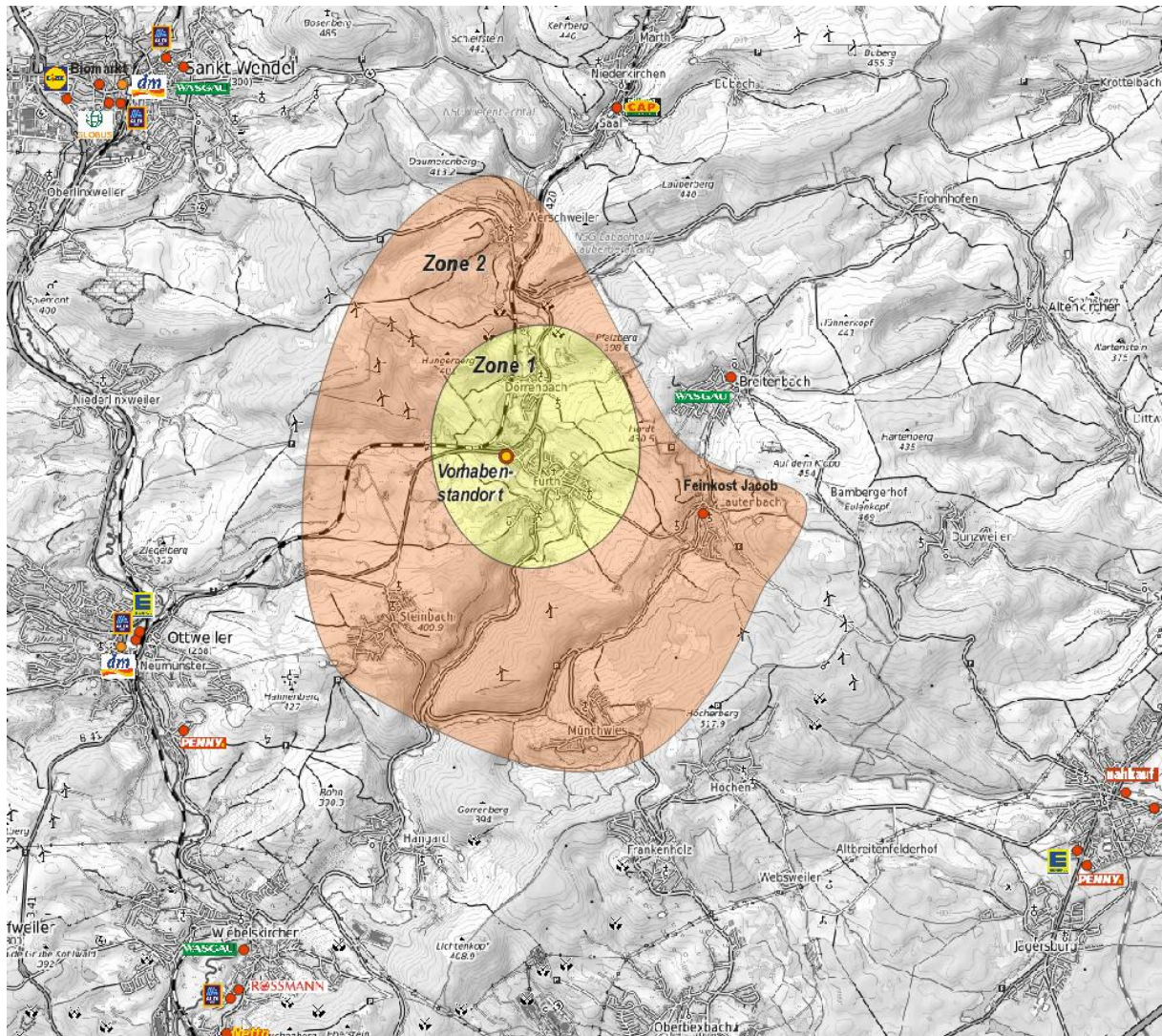
Tabelle 6: Einwohner und Kaufkraft in den Zonen des Einzugsbereichs

Zonen des Einzugsbereichs	Einwohner	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung (Mio. €)			
		NuG	GuK	NF II	gesamt
Zone 1	1.902	5,5	1,0	5,6	12,1
Zone 2	2.015	5,6	1,0	5,8	12,4
Summe	3.917	11,1	2,0	11,4	24,5

NuG = Nahrungs- und Genussmittel, GuK = Waren der Gesundheits- und Körperpflege, NF II = Nonfood II (alle sonstigen Nonfood-Warengruppen).

Quelle: Berechnung isoplan-Marktforschung, Quellen: Einwohner: siehe Tabelle 5; einzelhandelsrelevante Kaufkraft auf Gemeindeebene: GfK Nürnberg 2024

Abbildung 5: Geplanter Nahversorgungsmarkt OTW-Fürth: Zonen des Einzugsbereichs



Darstellung: © isoplan-Marktforschung 12/2025. Dargestellt sind alle wesentlichen Wettbewerber ab 400 m² Verkaufsfläche. Quellen: Wettbewerber: isoplan-Erhebung 12/2025
Zonen des Einzugsbereichs: Berechnung isoplan-Marktforschung, siehe Text
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM; Kartendarstellung: Open-Topo-Map (CC-BY-SA)

5.4 Umsatzpotenzial für einen Nahversorgungsmarkt in Fürth

Voraussetzung für den tragfähigen Betrieb eines Nahversorgungsmarktes am geplanten Standort ist das Vorhandensein eines hinreichenden Umsatzpotenzials, das auf der verfügbaren Kaufkraft der Bevölkerung im prognostizierten Einzugsbereich des Marktes basiert. Dabei wird der geplante Nahversorgungsmarkt nicht das gesamte verfügbare Kaufkraftpotenzial binden können, sondern aufgrund der vorhandenen Wettbewerber nur einen Teil.

Der erzielbare Marktanteil für einen Nahversorgungsmarkt am geplanten Standort für Nahrungs- und Genussmittel wurde anhand der Lage und Attraktivität der Wettbewerber modellhaft abgeschätzt. Für Zone 1 wurde ein potenzieller Marktanteil des geplanten Marktes für Nahrungs- und Genussmittel von rund 50 % angenommen.

Frei verkäufliche Waren der Gesundheits- und Körperpflege werden in der Ottweiler im Drogeriemarkt dm sowie als Nebensortiment der Lebensmittelmärkte und in den Apotheken von Ottweiler angeboten. Drogeriemärkte üben aufgrund ihres umfassenden Sortiments eine hohe Anziehungskraft auf Kunden aus. Der geplante Netto-Markt wird hingegen nur ein Grundsortiment häufig benötigter Drogeriewaren anbieten. Deshalb wurde von der Annahme ausgegangen, dass der Netto-Markt im ersten Ring des Einzugsbereichs für diese Waren maximal 20 % Marktanteil erzielen wird. Für die Nonfood-II-Nebensortimente wurden 10% des Marktanteils für Nahrungs- und Genussmittel angesetzt.

In Zone 2 wird aufgrund der größeren Entfernung vom Vorhabenstandort und der höheren Zahl erreichbarer Wettbewerber jeweils von einem halb so hohen Marktanteil wie in Zone 1 ausgegangen.

Dies sind konservative Annahmen, da in Zone 1 bisher überhaupt kein Lebensmittelmarkt existiert und in Zone 2 nur ein kleiner Lebensmittelladen in Steinbach liegt. Der geplante Nahversorgungsmarkt in Fürth wird damit für die Bevölkerung im Einzugsbereich eine sehr attraktive, weil wohnungsnah gelegene Einkaufsalternative darstellen.

Ferner wird von der Annahme ausgegangen, dass rund 90% des künftigen Umsatzes des geplanten Nahversorgungsmarktes aus dem oben dargestellten Einzugsbereich (Zone 1 und 2) stammen werden. Rund 10 % des Umsatzes werden voraussichtlich Streuumsätze von Kunden sein, die außerhalb des so abgegrenzten Einzugsbereichs wohnen.

Das Umsatzpotenzial für einen Lebensmittelmarkt am geplanten Standort kann anhand der o.g. Annahmen zum Einzugsbereich auf rund 5,4 Mio. € geschätzt werden (siehe Tabelle 7).

Tabelle 7: Umsatzpotenzial für einen Nahversorgungsmarkt in Ottweiler-Fürth

Zonen des Einzugsbereichs	Einwohner	Erzielbarer Marktanteil Nahversorgungsmarkt			Umsatzpotenzial am geplanten Standort (Mio. €)			
		NuG	GuK	NFII	NuG	GuK	NFII	gesamt
Zone 1	1.902	50 %	20 %	5 %	2,7	0,2	0,3	3,2
Zone 2	2.015	25%	10 %	2,5 %	1,4	0,1	0,1	1,6
Streuumsatz		10,0%	10,0%	10,0%	0,5	0,0	0,0	0,5
Summe	3.917				4,6	0,3	0,5	5,4

Quelle: Eigene Berechnung isoplan, Basis: Einwohner (Statistisches Amt Saarland, 31.12.2024, Basis: Zensus 2022 und eigene Berechnungen), Sortimentskaufkraft (GfK Nürnberg 2024). Abgrenzung der Zonen: Siehe Text. Abweichungen in den Summen aufgrund unabhängiger Rundung.

5.5 Einwirkungsbereich

Von dem in Kapitel 4 ermittelten Einzelhandels-Einzugsbereich, der durch die Herkunft der Kunden bestimmt wird, ist der *Einwirkungsbereich* des geplanten Nahversorgungsmarktes zu unterscheiden. Unter dem Begriff „Einwirkungsbereich“ wird der Bereich verstanden, in dem Wettbewerber aufgrund der Umlenkung von Kaufkraftströmen von Auswirkungen des geplanten Nahversorgungsmarktes betroffen sind. Dieser geht über den in Abbildung 5 dargestellten Einzugsbereich hinaus.

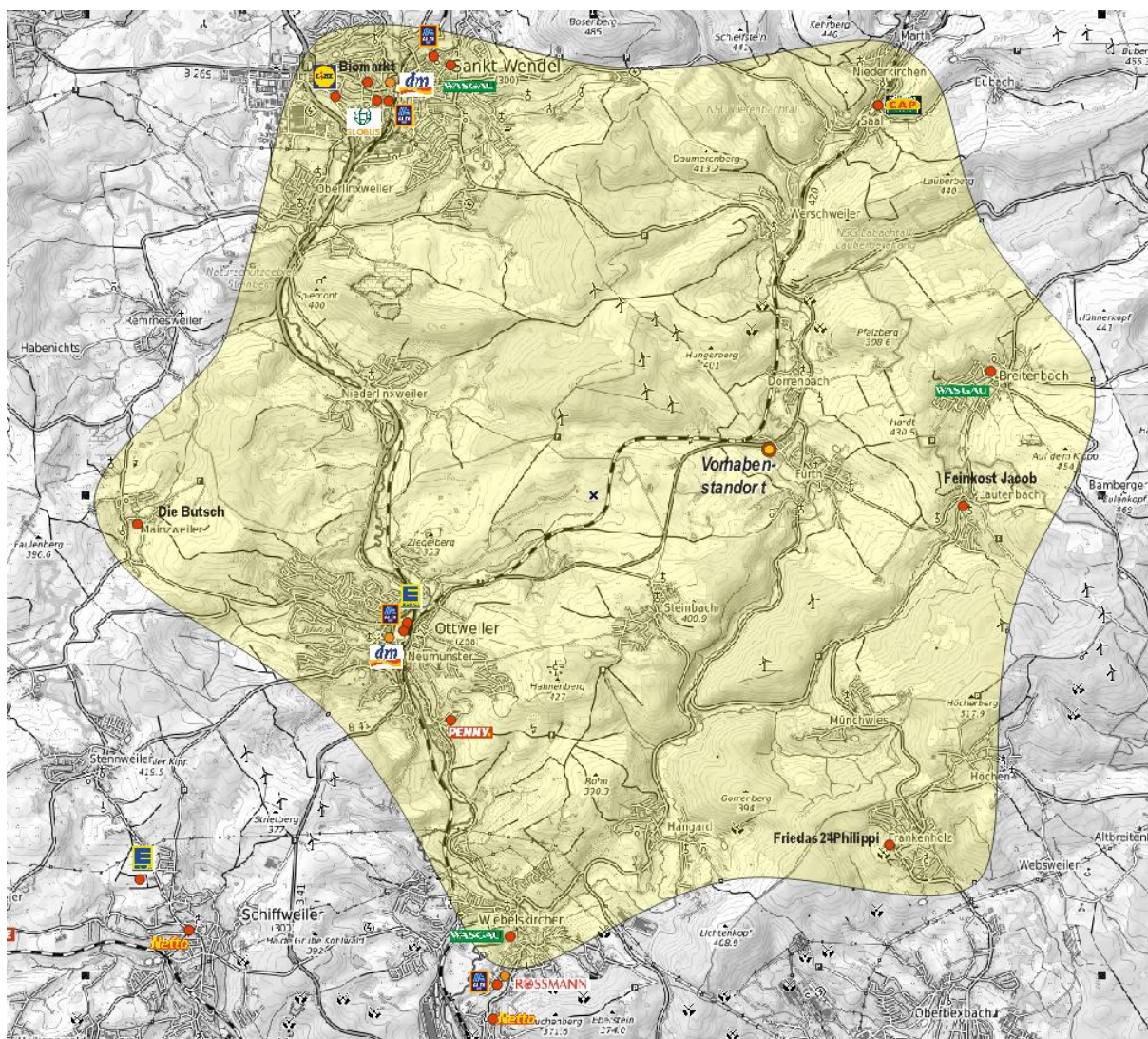
Zur Ermittlung des Einwirkungsbereichs wurden auf die Erhebung der Wettbewerber des geplanten Nahversorgungsmarktes in der Standortgemeinde und den angrenzenden Städten und Gemeinden zurückgegriffen (siehe Kapitel 5.2). Dies sind insbesondere Lebensmitteldiscounter, Lebensmittel-Supermärkte, SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte, kleinere Lebensmittelgeschäfte, Bäcker, Metzger und Drogeriemärkte.

Da es in Fürth derzeit überhaupt keinen Lebensmittelmarkt gibt, wird der geplante Markt innerhalb seines Einzugsbereichs eine deutliche Anziehungskraft auf Kunden ausüben, die bisher zum Einkaufen in Nachbarorte fahren müssen. Dadurch wird den Wettbewerbern im Einwirkungsbereich Kaufkraft entzogen werden.

Der erste Ring von Wettbewerbern mit einem vollständigen Angebot an Waren des täglichen und periodischen Bedarfs liegt in einem Radius von bis zu 14 Minuten PKW-Fahrzeit vom Vorhabenstandort entfernt. Es wird von der Worst-Case-Annahme ausgegangen, dass Kunden normalerweise nicht an einem gleichartigen Markt vorbei zu einem weiter entfernt gelegenen fahren werden, um sich zu versorgen.

Abbildung 6 zeigt den aufgrund dieser Annahmen ermittelten Einwirkungsbereich, in welchem die Wettbewerber des geplanten Nahversorgungsmarktes voraussichtlich von messbaren Umsatzrückgängen betroffen sein werden.

Abbildung 6: Einwirkungsbereich des geplanten Nahversorgungsmarktes in OTW-Fürth



Darstellung: © isoplan-Marktforschung 12/2025. Dargestellt sind alle wesentlichen Wettbewerber.

Quelle: isoplan-Erhebung 12/2025.

Einwirkungsbereich: Berechnung isoplan-Marktforschung, siehe Text

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM; Kartendarstellung: Open-Topo-Map (CC-BY-SA)

5.6 Mindestumsatz für einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb

Der voraussichtliche für einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb des geplanten Markts erforderliche Umsatz wurde anhand der geplanten

Verkaufsfläche und der bisher erzielten betreiberspezifischen Flächenproduktivität in zwei Szenarien vorausberechnet.

Netto erzielte 2024 in seinen Filialen deutschlandweit im Mittel eine Flächenproduktivität von 5.360 €/m² Verkaufsfläche. 2024 betrug die durchschnittliche Verkaufsfläche aller Netto-Filialen in Deutschland 821 m².¹⁵ Der geplante Markt ist mit 1.000 m² Verkaufsfläche um 22 % größer als der Durchschnitt. In der Regel sinkt die Flächenproduktivität von Lebensmittelmärkten einer Kette bei steigender Verkaufsfläche, weil der Anteil der nicht für Warenpräsentation genutzten Gänge und Aufenthaltsflächen zunimmt.

Zur Berechnung des zu erwartenden Umsatzes wurde im **Real-Case-Szenario** deshalb von einer um 10 % geringeren Flächenproduktivität als im Deutschlandmittel ausgegangen. Im **Worst-Case-Szenario** wurde dieser Aspekt bei der Umsatzschätzung für den Vorhabenmarkt außer Acht gelassen, d.h. als Annahme für die Umsatzschätzung des Vorhabenmarktes wurde die deutschlandweit im Mittel erzielte Flächenproduktivität verwendet. Aufgrund der im Deutschlandvergleich unterdurchschnittlichen Kaufkraft pro Kopf im Einzugsbereich besteht kein Grund zur Annahme einer überdurchschnittlichen Flächenproduktivität für den geplanten Nahversorgungsmarkt.

Die zu erwartende Verteilung der Umsätze auf die einzelnen Warengruppen wurde anhand der Angaben des Betreibers zur Verteilung der Verkaufsflächen abgeschätzt. Im Worst Case werden 92 % des Umsatzes oder 4,94 Mio. € auf Waren des periodischen Bedarfs entfallen (siehe Tabelle 8). Der für einen tragfähigen Betrieb notwendige Gesamtumsatz des geplanten Nahversorgungsmarktes liegt mit 5,36 Mio. € im Rahmen des ermittelten Umsatzpotenzials für den Standort von 5,4 Mio. €. Der geplante Markt ist wirtschaftlich tragfähig.

Tabelle 8: Geschätzter Jahresumsatz des Vorhabenmarktes (T €)

Szenario	Vorhaben Neubau Netto Nahversorger Ottweiler-Fürth					
	Verkaufsfläche (m ²)	Flächenproduktivität (€/m ²)	geschätzter Umsatz (Mio. €)			
			NuG	GuK	NF II	gesamt
Worst Case	1.000	5.360	4,56	0,38	0,43	5,36
Real Case	1.000	4.820	4,10	0,34	0,39	4,82

NuG = Nahrungs- und Genussmittel; GuK = Waren der Gesundheits- und Körperpflege

Quellen: Eigene Berechnung, Datengrundlage: Verkaufsflächen: Angaben des Vorhabenträgers
Flächenproduktivität: Hahn Group (Hrsg.) 2025, S. 48f. Abweichungen in den Summen durch unabhängiges Runden

¹⁵ Quelle: Hahn Group (Hrsg.) 2025, S. 48f.

6 Atypik bzgl. der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO

6.1 Rechtlicher Hintergrund

Die Regelvermutung von § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO besagt, dass Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche in der Regel nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben. Diese umfassen u.a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der o.g. Betriebe und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden.

Nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO gilt die - widerlegbare - Vermutung des Satzes 3 *nicht*, wenn Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass Auswirkungen bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche *nicht* vorliegen. Bei der Prüfung dieser Regelvermutung sind insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.¹⁶

Die Regelvermutung kann widerlegt werden, wenn es konkrete Anhaltspunkte für die Annahme gibt, dass der geplante Nahversorgungsmarkt in Bezug auf die Voraussetzungen der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO atypisch ist.

Eine solche atypische Fallgestaltung kann insbesondere dann angenommen werden, wenn der geplante Nahversorgungsmarkt aufgrund seines Betriebstyps („betriebliche Atypik“) oder der besonderen städtebaulichen Situation („städtebauliche Atypik“) nicht zu dem Vorhabentyp gerechnet werden kann, den der Verordnungsgeber dem § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugrunde gelegt hat.¹⁷

Betriebliche Atypik

Der geplante Nahversorgungsmarkt erfüllt die Kriterien der betrieblichen Atypik nicht. Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sind – unabhängig davon, ob es sich ggf. um einen Vollsortimenter oder einen Discounter handelt - nicht betrieblich atypisch (vgl. VGH Baden-Württemberg, 12.07.2006, 3 S 1726/05).¹⁸

Städtebauliche Atypik

Nahversorger mit mehr als 1.200 m² Verkaufsfläche können in Bezug auf die von § 11 Abs. 3 zugrunde gelegte städtebauliche Situation atypisch sein, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die in § 11

¹⁶ Fachkommission Städtebau 2017, S. 6

¹⁷ Fachkommission Städtebau 2017, S. 8

¹⁸ Fachkommission Städtebau 2017, S. 8

Abs. 3 Satz 2 bezeichneten nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung *nicht* eintreten werden. Bezogen auf Lebensmittelmärkte können sich solche Anhaltspunkte nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO insbesondere aus

- der Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- dem Warenangebot des Betriebes

ergeben.

Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik trotz Überschreitung der Regelvermutungsschwelle von 1.200 m² Geschossfläche sind dementsprechend:

- der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente liegt unter 10 % der Verkaufsfläche
- der Standort ist städtebaulich integriert
- der Standort sichert die verbrauchernahe Versorgung
- der Betrieb ist hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich.¹⁹

6.2 Nicht nahversorgungsrelevante Sortimente

Bezüglich des Anteils der Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente gibt die Fachkommission Städtebau der Länder in ihrem Leitfaden folgende Bewertungsgrundlage:

„Der Anteil der Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente sollte i. d. R. nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen. Neben Lebensmitteln können auch andere nahversorgungsrelevante Kernsortimente angeboten werden. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln und Drogerieartikeln. Sie sind zugleich eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.“²⁰

In Kapitel 3.2 wurde ermittelt, dass in dem geplanten Markt voraussichtlich rund 8 % der Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Waren verwendet werden. Alle anderen Verkaufsflächen verteilen sich auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und

¹⁹ Fachkommission Städtebau 2017, S. 9

²⁰ Fachkommission Städtebau 2017, S. 9

Genussmittel, Waren der Gesundheits- und Körperpflege, Tiernahrung, Schnittblumen sowie Zeitungen und Zeitschriften (siehe Tabelle 1 auf Seite 10).

Der Anteil der Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente im geplanten Nahversorgungsmarkt wird rund 8 % betragen. Er liegt damit unter der Bewertungsgrenze von 10 % für eine betriebliche Atypik bezüglich der Regelvermutung von § 11 Abs. 3 BauNVO.

6.3 Städtebaulich integrierte Lage

Ein weiteres wesentliches Kriterium für den Nachweis der städtebaulichen Atypik des geplanten Nahversorgungsmarktes bezüglich der Regelvermutung von § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist dessen städtebaulich integrierte Lage.

Ziel 46 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt Siedlung, besagt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten sind („Integrationsgebot“). Als integrierte Standorte gelten aus Sicht der Landesplanung insbesondere zentrale Versorgungsbereiche sowie Versorgungsbereiche für die Lebensmittelnahversorgung.

Städtebauliche Besonderheiten in der Stadt Ottweiler und ihren Stadtteilen

Die städtebauliche Analyse des Stadtgebiets von Ottweiler hat folgende Besonderheiten ergeben:

- Die Stadtteile Fürth, Steinbach und Lautenbach liegt relativ weit entfernt vom Zentralort Ottweiler und seinen zentralen Versorgungseinrichtungen.
- Die Bevölkerung von Fürth kann sich selbst mit elementaren Waren des täglichen Bedarfs nicht wohnungsnah versorgen, sondern ist auf die Nutzung von Verkehrsmitteln für eine Versorgung im Zentralort oder in anderen Nachbarorten angewiesen. Das gleiche gilt für die Bevölkerung des Stadtteils Steinbach.
- Aus diesen Gründen ist es wünschenswert, eine Nahversorgung im Stadtteil Fürth zu etablieren, die für dessen Wohnbevölkerung fußläufig zu erreichen ist.
- Der einzige geeignete und verfügbare Standort im Stadtteil Fürth ist der Vorhabenstandort an der Einmündung der Weiherstraße in

die B 420. An diesen Standort grenzt nördlich der B 420 die Wohnbebauung „Butterpfad“. Südlich des Standortes schließt sich ein kleiner Weiher und daran angrenzend die restliche Wohnbebauung des Stadtteils Fürth an. Der Standort ist von allen Wohnbereichen in Fürth fußläufig zu erreichen (d.h. innerhalb von rund 1.000 Metern, siehe Abbildung 3 auf Seite 12).

Im Ortskern von Fürth gibt es keinen Standort, der nach den Kriterien des Baugesetzbuchs und der einschlägigen Rechtsprechung als zentraler Versorgungsbereich bezeichnet werden könnte. Um dennoch eine örtliche Nahversorgung zu etablieren, ist der geplante Standort an der Weiherstraße geeignet und hinreichend gut städtebaulich integriert.

Da es in Fürth keinen zentralen Versorgungsbereich gibt, wären alle anderen denkbaren Standortalternativen aus Sicht der Landesplanung nicht besser geeignet als die gewählte. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist, dass keine Wohngebäude unmittelbar angrenzen und damit die Wohngebiete nicht etwaigen unvermeidlichen Lärmemissionen durch Liefer- und Kundenverkehr ausgesetzt werden. Zudem verfügt der Standort über eine sehr gute Verkehrsanbindung für ÖPNV durch die unmittelbare Nähe von Bushaltestellen sowie für den MIV durch die Nähe zur Bundesstraße B420.

Der Standort ist aufgrund der Flächengröße, der Grundstücksverfügbarkeit, der bisherigen Nutzungen und der verkehrlichen Erreichbarkeit sehr gut für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes geeignet.

Zur Feststellung, ob es sich bei dem geplanten Standort um einen integrierten Standort handelt, müssen aus den oben genannten Gründen andere Kriterien herangezogen werden. Als integriert kann unter den dargestellten Umständen ein Standort angesehen werden, der für einen großen Teil der Wohnbevölkerung fußläufig erreichbar ist. Die wohnungsnah Versorgung von Fürth würde durch den geplanten Bau eines Nahversorgungsmarktes an diesem Standort deutlich verbessert. Das Grundstück hat zudem den Vorteil, zwar dicht an der Wohnbebauung zu liegen, aber dennoch durch die Lage an Durchgangsstraßen auch für Einwohner aus den unversorgten Ortsteilen der Gemeinde gut erreichbar zu sein, ohne dass durch die entstehenden Verkehre große Teile der Wohnbevölkerung zusätzlich belastigt würden. Der Standort kann künftig als „Versorgungsbereich für die Lebensmittel-Nahversorgung“ im Sinne der Landesplanung dienen.

Die Gemeinde folgt damit der Rechtsauffassung der Fachkommission Städtebau, die für solche Fälle den Begriff des integrierten Standortes erweitert hat. Wesentlich ist danach, dass städtebaulich integrierte Lebensmittelmärkte für die Wohnbevölkerung gut erreichbar sind und mit ihren nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung sichern. In Ortsteilen,

die über keinen zentralen Versorgungsbereich verfügen, kann eine städtebaulich integrierte Lage auch in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegen.²¹

Der Standort des geplanten Nahversorgungsmarktes kann aufgrund seiner Lage im Siedlungskörper des Stadtteils Fürth als städtebaulich integriert angesehen werden. Er sollte im Flächennutzungsplan künftig als „Versorgungsbereich für die Lebensmittel-Nahversorgung“ festgelegt werden.

6.4 Sicherung der verbrauchernahen Versorgung

Das dritte zu untersuchende Kriterium für eine städtebauliche Atypik eines großflächigen Nahversorgungsmarktes bezüglich der Regelvermutung von § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Notwendigkeit des Marktes in der geplanten Größe zur Sicherung der verbrauchernahe Grundversorgung im zugehörigen Nahbereich.

Diese übergeordnete Überlegung findet ihre landesplanerische Entsprechung in Grundsatz 41 des LEP, Teilabschnitt Siedlung. Danach hat die Stadt Ottweiler als Grundzentrum die Aufgabe, die bedarfsge-rechte, verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung des eigenen Gemeindegebiets mit Waren des grundzentralen Bedarfs sicherzustellen (siehe Kapitel 4.4).

Der geplante Nahversorgungsmarkt ist aus landesplanerischer Sicht als sinnvoll anzusehen, wenn er die Nahversorgung der Bevölkerung in unterversorgten Bereichen der Stadt sichert und durch die verfügbare Kaufkraft von dessen Bevölkerung getragen werden kann.

Bevölkerung und Kaufkraft im Nahbereich

Die Fachkommission Städtebau definiert den „Nahbereich“ eines Versorgungsmarktes anhand der fußläufigen Erreichbarkeit. Je nach Bevölkerungsdichte wird in der Literatur ein Radius von 700 - 1.000 m (dichter besiedelte Städte) bzw. bis zu 2.500 m (im ländlichen Raum) für die Abgrenzung von Nahbereichen angesetzt.²²

²¹ Fachkommission Städtebau 2017, S. 10

²² Fachkommission Städtebau 2017, S. 10f., unter Berufung auf OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12 und OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15 sowie Kuschnerus 2007, Rd. 98.

Tragfähigkeit des geplanten Nahversorgungsmarktes

Die Bevölkerung im **landesplanerischen Nahbereich** (= Stadt Ottweiler) hatte 2024 eine Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel von rund 41,1 Mio. € und für Waren der Gesundheits- und Körperpflege von 7,4 Mio. €. Der voraussichtliche Umsatz des geplanten Nahversorgungsmarktes mit diesen beiden Warengruppen entspricht rund 10,2 % davon.

Der zu erwartende **tatsächliche Einzugsbereich** des geplanten Nahversorgungsmarktes ist enger gefasst und umfasst rund 3.917 Einwohner mit einer Kaufkraft für Waren des periodischen Bedarfs von 13,1 Mio. € (Zone 1 und 2 des Einzugsgebiets, siehe Kapitel 5.3). Der voraussichtliche Umsatz des geplanten Nahversorgungsmarktes mit Nahrungs- und Genussmitteln entspricht rechnerisch rund 37,7 % der entsprechenden Kaufkraft der Bevölkerung in diesem engeren Nahbereich. Der geplante Nahversorgungsmarkt ist allein von der Kaufkraft der Bevölkerung in seinem Einzugsbereich tragfähig (siehe auch Kapitel 5.6).

Tabelle 9: Einwohner, Kaufkraft der Mantelbevölkerung im Nahbereich und Umsatz des geplanten Nahversorgungsmarktes

Bereich	Ein- wohner	periodischer Bedarf		aperiod. Bedarf	gesamt
		NuG	GuK		
		Kaufkraft (Mio. €)			
Stadt Ottweiler	14.255	41,2	7,4	42,1	90,6
Nahbereich (Zone 1 und 2 des Einzugsbereichs)	3.917	11,1	2,0	11,4	24,5
		Voraussichtlicher Umsatz in % der Kaufkraft			
Stadt Ottweiler		11,1 %	5,1 %	1,0 %	5,9 %
Nahbereich (Zone 1 und 2 des Einzugsbereichs)		41,2 %	18,4 %	3,8 %	21,9 %

Quelle: Eigene Berechnung isoplan, Basis: Einwohner (Statistisches Amt Saarland und eigene Berechnungen), Stand: 31.12.2024; Sortimentskaufkraft (GfK Nürnberg), Stand: 2024
NuG = Nahrungs- und Genussmittel, GuK = Waren der Gesundheits- und Körperpflege

Die Betrachtung der Veränderung der Kaufkraftabflüsse bestätigt die Tragfähigkeit des geplanten Nahversorgungsmarktes: Aus dem Stadtgebiet von Ottweiler fließen im Jahr rund 14 Mio. € Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel in andere Einkaufsorte ab, was einer Kaufkraftbindungsquote von rund 66 % für diese Warengruppe entspricht. Diese Bindungsquote für Nahrungs- und Genussmittel ist für ein Grundzentrum vergleichsweise gering.

Aufgrund des unterdurchschnittlichen Besatzes mit Lebensmittelmärkten in der Stadt Ottweiler und des entsprechend hohen Kaufkraftabflusses aus der Stadt werden voraussichtlich 2,7 Mio. € des zu erwartenden Umsatzes des geplanten Nahversorgungsmarktes von Wettbewerbern in Nachbargemeinden nach Ottweiler-Fürth umgelenkt werden. Dies ist ganz überwiegend Kaufkraft, die bisher aus der Stadt Ottweiler abgeflossen ist. Nach Umsetzung der Planung wird die Kaufkraftbindungsquote in der Stadt Ottweiler für Nahrungs- und Genussmittel von 66,0 % auf 77,1 % steigen und für Waren der Gesundheits- und Körperpflege von 94,7 % auf 99,8 %.

Der geplante Nahversorgungsmarkt ist unter den getroffenen Worst Case-Annahmen allein von der Kaufkraft der Bevölkerung in Ottweiler tragfähig. Die Kaufkraftbindungsquote für Nahrungs- und Genussmittel wird künftig mit 66,0 % immer noch sehr deutlich unter 100 % liegen. Per Saldo wird es nicht zu Kaufkraftzuflüssen aus anderen Gemeinden kommen.

Der geplante Nahversorgungsmarkt ist tragfähig. Er sichert und stärkt die Nahversorgung der Bevölkerung in seinem Nahbereich im Stadtteil Fürth sowie in weiteren unterversorgten Stadtteilen darüber hinaus.

Tabelle 10: Kaufkraftabflüsse und Kaufkraftbindungsquoten (Worst Case Szenario)

Stadt Ottweiler (Basis: 14.541 Einwohner, Stand: 1.1.2023)	Periodischer Bedarf		
	NuG	GuK	Summe
Kaufkraft pro Kopf 2024 (€)	2.823	509	3.332
Kaufkraft gesamt in Mio. €	41,1	7,4	48,5
IST: POS-Umsatz pro Jahr (Mio. €)	27,1	7,0	34,1
Kaufkraftabfluss per Saldo (Mio. €)	-14,0	-0,4	-14,3
IST: warengruppenspezifische Kaufkraftbindungsquote	70,4 %	66,0 %	94,7 %
Voraus. Umsatz des geplanten Nahversorgungsmarktes (Mio. €)	4,6	0,4	4,9
davon Umlenkung aus Geschäften in Nachbargemeinden	2,3	0,2	2,5
Künftiger POS-Umsatz in Ottweiler inkl. gepl. Lbm.-Markt	31,7	7,4	39,0
Kaufkraftbindungsquote in der Stadt Ottweiler nach Umsetzung der Planung	77,1 %	99,8 %	80,6 %

POS = point of sale (stationärer Einzelhandel); NuG = Nahrungs- und Genussmittel; GuK = Waren der Gesundheits- und Körperpflege. Quellen: Einwohner: Statistisches Landesamt; Kaufkraft: GfK Nürnberg 2024, Umsatz: Schätzung isoplan, Basis: Erhebung Dezember 2025, Flächenproduktivität: Hahn-Group (Hrsg.) 2025: Retail Real Estate Report 2025/2026, Bergisch-Gladbach, S. 48f. Abweichungen in den Summen durch unabhängige Rundung.

6.5 Induziertes Verkehrsaufkommen

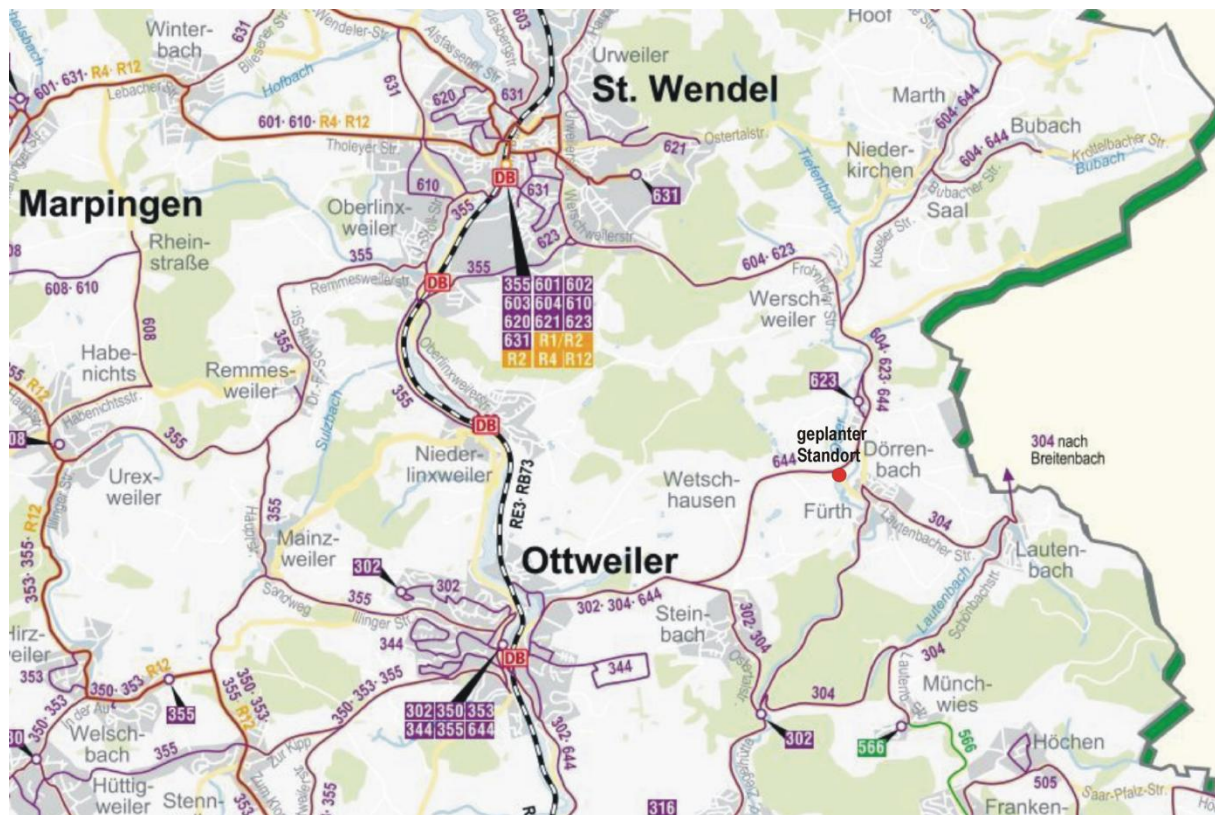
Lage im Straßennetz

Der geplante Standort am Knotenpunkt L121 / B 420 in Fürth liegt ist verkehrlich gut erschlossen. Die L B 420 verbindet den Standort mit dem Zentralort Ottweiler, dem Stadtteil Steinbach und den nördlich gelegenen Stadtteilen Dörrenbach und Werschweiler der Kreisstadt St. Wendel. Über die L 121 und die L 289 ist der Standort mit den Wohnbereichen von Fürth, mit dem südöstlich gelegenen Stadtteil Lautenbach und mit Neunlirchen-Hangard und über die L 116 auch mit Neunkirchen-Münchwies verbunden.

ÖPNV-Anbindung

Der Standort ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Unmittelbar am Standort befindet sich die Haltestelle „Butterpfad“ der Buslinien 304, 644, 704, 721 und 759, die den Standort mit allen benachbarten Orten und darüber hinaus verbinden.

Abbildung 7: ÖPNV-Anbindung des geplanten Standortes



Quelle: saarVV-Liniennetzplan, <https://www.yumpu.com/de/document/read/3317053/saarvv-liniennetz-verbundplan-saarbahn-gmbh>, eingesehen am 05.12.2025

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Für das Vorhaben liegt noch kein Verkehrsgutachten vor. Im Folgenden werden die zu erwartenden Auswirkungen auf dem MIV grob abgeschätzt. Diese Ausführungen dienen nur der ersten Einschätzung der verkehrlichen Auswirkungen und haben nicht den Anspruch, ein Verkehrsgutachten zu ersetzen.²³

Beschäftigtenverkehr

Der Markt wird nach isoplan-Schätzungen voraussichtlich zehn Mitarbeiter beschäftigen. Die Wegehäufigkeit der Beschäftigten wird mit 2,7 Wegen pro Person und Tag angenommen, der PKW-Besetzungsgrad mit 1,1.

Der MIV-Anteil der Beschäftigten von Einzelhandelsbetrieben wird in der Literatur zwischen 30 und 90 % angegeben. Im vorliegenden Fall wird aufgrund der guten Busanbindung, aber der mäßigen Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ein mittlerer MIV-Anteil der Beschäftigten von 80 % angenommen. Damit ergeben sich folgende Schätzungen für die Zunahme der PKW-Fahrten pro Tag durch Beschäftigte:

Tabelle 11: Zunahme des MIV durch Beschäftigte aufgrund der geplanten Erweiterung des Vorhabenmarktes Aldi Irrgartenstraße

Zunahme Beschäftigte	Wegehäufigkeit / Person	Anzahl Wege / Tag	MIV-Anteil (%)	PKW-Besetzungsgrad	Zunahme PKW-Fahrten / Tag	Zunahme PKW-Fahrten / Tag und Richtung
2	2,7	27	80%	1,1	20	10

Eigene Berechnung, Basis: siehe Fußnote

Kundenverkehr

In der Literatur werden für Supermärkte mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche Durchschnittswerte von 1,0 - 1,2 Kunden pro m² Verkaufsfläche und Tag angegeben.

Für den MIV-Anteil des Kundenverkehrs von Lebensmittelmärkten werden in der Literatur Werte zwischen 40 und 60 % bei einem PKW-Besetzungsgrad von 1,2 bis 1,4 angegeben. Die Busanbindung des Standortes ist gut (s.o.), die Erschließung für den Radverkehr jedoch weniger gut. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird daher vom oberen Wert (60 % MIV-Anteil des Kundenverkehrs) ausgegangen.

²³ Zu den Annahmen und Richtwerten in diesem Kapitel vgl. z.B. BMVI (Hrsg.) 2016 und Bosserhoff 2000

Der PKW-Besetzungsgrad wird - ebenfalls im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung - aufgrund der überdurchschnittlichen und weiter zunehmenden Motorisierung im Saarland mit dem unteren Wert (1,2) angenommen.

Verbundeffekte, Mitnahmeeffekte

Verbundeffekte durch den Besuch mehrerer Einrichtungen mit einer PKW-Fahrt, die das angenommene Verkehrsaufkommen sinken lassen würden, lassen sich am Solitärstandort Weiherstraße in Fürth nicht begründen.

Der durch das Vorhaben induzierte Verkehr verringert sich hingegen durch sog. „Mitnahmeeffekte“: Legt ein Kunde einen Zwischenstopp auf einer ohnehin durchgeführten Fahrt (z.B. von oder zum Arbeits- oder Ausbildungsplatz) zum Besuch des Vorhabenmarktes ein, entsteht kein zusätzlicher Verkehr. Dieser Effekt wird in der Literatur mit 5 - 35 %, in Sonderfällen auch bis 50 %, angenommen.

Der Vorhabenmarkt dient vorwiegend der Nahversorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs der umliegenden Wohnbevölkerung. Er liegt jedoch auch an einer wichtigen Verbindungsachse zwischen Ottweiler und Kusel. Insgesamt wird deshalb für Mitnahmeeffekte ein Anteil von 10 % der Kundenfahrten angenommen.

Auf der Grundlage der erläuterten Annahmen lässt sich das Kundenverkehrsaufkommen durch den neuen Nahversorgungsmarkt wie folgt abschätzen:

Tabelle 12: Induzierter MIV durch Kunden aufgrund des geplanten Nahversorgungsmarktes Netto, Weiherstraße (Fürth)

Verkaufsfläche (m²)	Kunden pro m²	Kunden pro Tag	MIV-Anteil (%)	PKW-Besetzungsgrad	PKW-Fahrten pro Tag gesamt	davon zusätzliche Fahrten (90%)	davon pro Richtung
1.000	0,5	500	60%	1,2	250	225	113

Quelle: Eigene Berechnung, Basis siehe oben

Mögliche Konkurrenzeffekte durch nahegelegene Wettbewerber, die das Verkehrsaufkommen reduzieren könnten, wurden in der vorliegenden Abschätzung aufgrund ihrer anzunehmenden Geringfügigkeit außer Acht gelassen. Insgesamt kann aufgrund der oben erläuterten Annahmen der durch das Vorhaben induzierte zusätzliche PKW-Verkehr von Kunden im Durchschnitt auf ca. **113 Fahrten pro Tag und Richtung** geschätzt werden.

Wirtschaftsverkehr

In der Literatur wird für großflächige Lebensmittelmärkte von einem Lieferverkehr von 0,55 bis 0,75 LKW-Fahrten pro 100 m² Verkaufsfläche ausgegangen. Die Betreiber sind bestrebt, die Zahl der LKW-Fahrten durch effiziente Logistik-Planung zu reduzieren. Daher wird für den Standort von dem unteren Wert ausgegangen. Bei 1.000 m² Verkaufsfläche ergeben sich unter diesen Annahmen 5,5 LKW-Fahrten pro Tag.

Zusammenfassung der durch das Vorhaben induzierten Zunahme der Verkehre

Insgesamt werden die Verkehre durch das Vorhaben wie folgt zunehmen (gerundet):

Beschäftigtenverkehr	20 KFZ-Fahrten pro Tag
Kundenverkehr	112,5 KFZ-Fahrten pro Tag
<u>Warenverkehr</u>	<u>5,5 KFZ-Fahrten pro Tag</u>
Gesamt	138 KFZ-Fahrten pro Tag

Die zusätzlichen Fahrten entfallen jeweils zu 50 % (69 Fahrten) auf Quell- und Zielverkehr. Diese verteilen sich auf die Betriebszeiten des Marktes inkl. Anlieferung. Das Hauptverkehrsaufkommen ist entsprechend werktags zwischen 8.00 und 19.00 zu erwarten. Im Schnitt werden die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens nach dieser überschlägigen Abschätzung werktags während der Öffnungszeiten voraussichtlich auf rund 12 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Stunde führen. Ein zusätzlicher Verkehr in der ermittelten Größenordnung kann als verträglich für den Standort bewertet werden.

6.6 Feststellung der städtebaulichen Atypik

Zusammenfassend kann die geplante Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes mit 1.000 m² Verkaufsfläche in der Weiherstraße in Ottweiler-Fürth aus folgenden Gründen in Bezug auf die Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO als städtebaulich atypisch angesehen werden:

1. Der Anteil der Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente im geplanten Nahversorgungsmarkt wird rund 8 % betragen. Er liegt damit unter der Bewertungsgrenze von 10 % für eine betriebliche Atypik bezüglich der Regelvermutung von § 11 Abs. 3 BauNVO. Alle anderen Verkaufsflächen verteilen sich auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (78 %), Waren der Gesundheits- und Körperpflege (11 %) und sonstigen täglichen/periodischen Bedarf (Blu-

men/Pflanzen, Zeitungen/Zeitschriften, Haushaltswaren, Kurzwaren u.ä., 3 %, siehe Kapitel 3.2 und 6.2). Das Kriterium für eine städtebauliche Atypik wird eingehalten.

2. Der geplante Nahversorgungsmarkt kann aufgrund seiner fußläufigen Erreichbarkeit von nahezu allen Wohngebäuden des Stadtteils Fürth und seiner Lage im Siedlungskörper des Stadtteils Fürth zwischen dem Wohngebiet „Butterpfad“ und der übrigen Wohnbebauung des Stadtteils als städtebaulich integriert angesehen werden (siehe Kapitel 4.2 und 6.3). Er kann aus landesplanerischer Sicht künftig als „Versorgungsbereich für die Lebensmittel-Nahversorgung“ dienen. Er sichert und stärkt die Nahversorgung der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich im Stadtteil Fürth sowie darüber hinaus die Grundversorgung für die benachbarten, ebenfalls unterversorgten Stadtteile mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs. Das Kriterium für eine städtebauliche Atypik wird eingehalten.
3. Der geplante Nahversorgungsmarkt dient der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und wird allein durch die Kaufkraft der Mantelbevölkerung in seinem Einzugsbereich tragfähig sein (siehe Kapitel 5.4 und 6.4). Der geplante Nahversorgungsmarkt wird für die derzeit un- bzw. unterversorgten Stadtteile eine Nahversorgung etablieren. Der zu erwartende Umsatz des Marktes wird unter den dargestellten Annahmen 5,9 % der Kaufkraft der Bevölkerung der Stadt Ottweiler entsprechen. Für Nahrungs- und Genussmittel beträgt diese Quote 11,1 %. Das Kriterium für eine städtebauliche Atypik wird eingehalten.
4. Der durch den geplanten Markt induzierte zusätzliche motorisierte Individualverkehr von 138 KFZ-Fahrten pro Tag oder durchschnittlich 12 Fahrten pro Stunde kann nach erster Abschätzung als verträglich für den Standort bewertet werden. Das Kriterium für eine städtebauliche Atypik wird - vorbehaltlich einer genauen Überprüfung durch einen Verkehrsgutachter - eingehalten.

Die Regelvermutung nicht nur unerheblicher Auswirkungen des geplanten Nahversorgungsmarktes allein aufgrund seiner über 1.200 m² liegenden Geschossfläche nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird widerlegt. Damit wird die städtebauliche Atypik des geplanten Marktes bezüglich der Regelvermutung von § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO festgestellt.

7 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungen

7.1 Rechtlicher Hintergrund

In Kapitel 6 wurde die städtebauliche Atypik des geplanten Nahversorgungsmarktes bezüglich der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO festgestellt.

Da die Regelung von § 11 Abs. 3 Satz 3 wegen des Vorliegens einer atypischen Fallgestaltung nicht greift, ist im Weiteren im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls zu klären, ob der geplante Markt trotzdem mit Auswirkungen der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Art verbunden sein wird.

Dazu ist nachzuweisen, dass der Betrieb nicht unzulässig über den Nahbereich hinauswirken wird. In der folgenden Wirkungsanalyse wird geprüft, ob durch das Umverteilen von Kaufkraft funktionsgerecht gewachsene städtebauliche Strukturen gefährdet werden und damit auch in weiter entfernten Wohngebieten die Gefahr heraufbeschworen wird, dass Nahversorger schließen, auf die insbesondere nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen angewiesen sind.²⁴

Zur Ermittlung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Nahversorgungsmarktes wurde von der Annahme ausgegangen, dass dieser zu einer Umverteilung der Kaufkraft zwischen den Wettbewerbern in seinem Einwirkungsbereich führen wird. Die zu erwartende Umsatzumverteilung wurde mit Hilfe eines gravitationsbasierten Rechenmodells berechnet. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurden die für die Wettbewerber ungünstigsten denkbaren Annahmen bezüglich des künftigen Umsatzes des Marktes getroffen (siehe nähere methodische Erläuterungen in Kapitel 9).

Die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Marktes orientiert sich an einer Schädlichkeitsschwelle von 10 % Umsatzumverteilung. Diese Schädlichkeitsgrenze basiert auf einem Urteil des OVG Koblenz, das in Bezug auf § 34 Abs. 3 BauGB von erheblichen bzw. schädlichen Auswirkungen für zentrenrelevante Sortimente ab einer Umsatzumverteilung von 10% zulasten des bestehenden Einzelhandels ausgeht.²⁵ Liegt die Umsatzumverteilung in der Nähe des Werts von 10 %, so wurden die betroffenen Bereiche vertieft auf Vorschädigungen geprüft. In diesem Fall kann auch eine geringere Umsatzumverteilung bereits schädliche städtebauliche Auswirkungen auslösen. Bei robusten, nicht vorgeschädigten Versorgungsbereichen können auch höhere Umverteilungsquoten noch als unschädlich gelten.

²⁴ vgl. Fachkommission Städtebau 2017, S. 7f.

²⁵ OVG Koblenz, U. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, juris Rn. 76

Schutzgut ist der Erhalt der Funktionsfähigkeit der nach § 34 Abs. 3 BauGB und im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO schützenswerten Versorgungsbereiche, nicht jedoch der Einzelwettbewerber. Aus diesem Grund wurden zur Bewertung der Funktionsfähigkeit der betroffenen Versorgungsbereiche im Folgenden die Umsatzumverteilungsquoten für die jeweiligen schützenswerten Versorgungsbereiche insgesamt ermittelt. Da eine starke Schädigung von Einzelwettbewerbern die Funktionsfähigkeit eines gesamten Versorgungsbereichs gefährden könnte, wurden die jeweils stärksten Auswirkungen auf Einzelwettbewerber ebenfalls betrachtet.

Auswirkungen auf Wettbewerber an nicht schützenswerten Standorten (z.B. Gewerbegebiete, „grüne Wiese“) sind keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung und sind daher kein Ausschlusskriterium für den geplanten Nahversorgungsmarkt.

7.2 Annahmen der Auswirkungsanalyse

Zur Ermittlung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Nahversorgungsmarktes wurde der in Kapitel 5.6 berechnete Umsatz für dessen tragfähigen Betrieb herangezogen.

Tabelle 13: Parameter der Auswirkungsanalyse

Szenario	Betreiber	Verkaufsfläche (m²)	Flächenproduktivität (€/m²)	Geschätzter Umsatz (Mio. €)				
				gesamt	periodischer Bedarf		aperiodischer Bedarf	
					gesamt	davon		
						NuG	GuK	
Worst Case	Netto	1.000	5.360	5,36	4,93	4,56	0,38	0,43
Real Case	Netto	1.000	4.820	4,82	4,43	4,10	0,34	0,39

NuG = Nahrungs- und Genussmittel; GuK = Waren der Gesundheits- und Körperpflege

Quellen: Eigene Berechnung, Datengrundlage: Verkaufsflächen: Angaben des Projektentwicklers
Flächenproduktivität: Hahn-Group (Hrsg.) 2025: Retail Real Estate Report 2025/2026, Bergisch-Gladbach, S. 48f.

7.3 Umsatzumverteilung

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen werden nur in dem in Kapitel 5.5 ermittelten Einwirkungsbereich im Umkreis von bis zu 14 Minuten PKW-Fahrzeit um den Standort eintreten. In diesem Bereich werden insgesamt 19 Wettbewerber mit einer Verkaufsfläche von zusammen rund 11.050 m² und einem Bestandsumsatz von ca. 75,2 Mio. € mit

individuellen Umsatz-Umverteilungen zwischen 1,6 % und 9,4 % betroffen sein.

Der voraussichtliche Umsatz des geplanten Nahversorgungsmarktes von 5,36 Mio. € über alle Warengruppen (Worst Case Szenario) entspricht 7,1 % des Bestandsumsatzes der betroffenen Wettbewerber. Die Umverteilung verteilt sich jeweils etwa zur Hälfte (49 %) auf Wettbewerber in der Stadt Ottweiler und in den benachbarten Städten und Gemeinden (51 %).

Im **zentralen Versorgungsbereich der Standortgemeinde Ottweiler** sind drei Wettbewerber mit 2,0 Mio. € Umsatzumverteilung betroffen, das entspricht 37 % der gesamten Umsatzumverteilung durch den geplanten Markt und 7,0 % des Gesamtumsatzes der drei betroffenen Märkte. Der am stärksten betroffene Einzelwettbewerber ist Aldi im Blieszentrum (9,4 %), gefolgt von Edeka (ebenfalls im Blieszentrum) mit 7,0 % sowie dm an der B41 mit 1,7 %.

Vier Wettbewerber in **Nahversorgungslagen von Ottweiler** außerhalb des ZVB sind mit einer vergleichsweise geringen Umverteilung von 0,08 Mio. € oder 5,5 % ihres Bestandsumsatzes betroffen. Mit 7,2 % Umsatzumverteilung am stärksten hiervon wird aufgrund der räumlichen Nähe die Landmetzgerei Jacob in dem Ottweiler Stadtteil Lautenbach betroffen sein.

Drei Wettbewerbern in **nicht schützenswerten, sonstigen Lagen in Ottweiler** werden 0,57 Mio. € oder im Mittel 8,0 % ihres Bestandsumsatzes entzogen werden. Dies sind Penny in der Leonardo-da-Vinci-Straße (8,3 %) sowie zwei Tankstellenshops in der Bliesstraße (jeweils 2,9 %).

In den **Nachbarstädten und -gemeinden** sind 9 Wettbewerber in schützenswerten Lagen von dem geplanten Nahversorgungsmarkt betroffen. Sie werden im Schnitt 7,1 % ihres Umsatzes einbüßen. Im zentralen Versorgungsbereich von **St. Wendel** ist ein Geschäft betroffen (Aldi Jahnstraße, 7,8 %). Zwei Geschäfte im **zentralen Versorgungsbereich von Wiebelskirchen** werden im Mittel 5,6 % ihres Umsatzes verlieren (Wasgau und ein Tankstellenshop in der Kuchenbergstraße). Es sind keine weiteren Geschäfte in zentralen Versorgungsbereichen betroffen.

Ein kleiner Wettbewerber in **schützenswerter Nahversorgungslage** in Neunkirchen-Hangard („Antonias Laden“) ist mit 6,0 % Umsatzumverteilung betroffen. Hinzu kommen drei Wettbewerber in Nahversorgungslagen in St. Wendel mit im Mittel 7,1 % Umverteilung (Cap-Markt in Niederkirchen, Lidl an der B 41 und Wasgau in der Marienstraße). Darüber hinaus sind ein Automatenshop in Bexbach-Frankenholz (ehemaliger Edeka, 4,8 % Umverteilung) und Wasgau in Breitenbach/Rheinland-Pfalz (7,2 % Umsatzumverteilung) betroffen.

Der am stärksten betroffene Wettbewerber wird aufgrund der räumlichen Nähe und der hohen Sortimentsübereinstimmung der Aldi-Lebensmitteldiscounter im Blieszentrum in Ottweiler mit 9,4 % Umsatzumverteilung sein. Der Markt lässt kein Zeichen einer Vorschädigung erkennen und sollte aller Voraussicht nach aufgrund seiner starken Marktposition die zu erwartende Umsatzumverteilung ohne Schaden überstehen. Für alle anderen genannten Wettbewerber liegt die Umsatzumverteilung deutlich unter der Schädlichkeitsschwelle von 10 % und kann damit als unschädlich eingestuft werden. Eine Schädigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsbereiche durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Die Umsatzumverteilung liegt in allen betroffenen schützenswerten Versorgungsbereichen unterhalb der Schädlichkeitsschwelle von 10 %, auch bei Betrachtung der Einzelwettbewerber. Eine Vorschädigung der betroffenen Wettbewerber ist nicht feststellbar. Eine unzulässige Schädigung der Funktionsfähigkeit der schützenswerten Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und der Nachbargemeinden durch den geplanten Nahversorgungsmarkt wird selbst unter den getroffenen Worst-Case-Annahmen, auch bei Betrachtung der Einzelwettbewerber, aller Voraussicht nach nicht eintreten.

Tabelle 14: Umsatzumverteilung durch den geplanten Nahversorgungsmarkt

Bereich	betroffene Bestandsgeschäfte			Umsatz-Umverteilung		Anteil an Gesamt-Umsatz-Umverteilung (%)
	Anzahl	VKF (m²)	Ist-Umsatz (Mio. €)	Mio. Euro	% vom Ist-Umsatz	
Standorttyp*, Gemeinde						
ZVB Ottweiler	3	3.617	28,1	1,97	7,0%	36,8%
NVL Ottweiler	4	440	1,5	0,08	5,5%	1,5%
sonstige Ottweiler	3	1.085	7,2	0,57	8,0%	10,6%
ZVB Wiebelskirchen	2	775	3,7	0,21	5,6%	3,9%
NVL Wiebelskirchen	1	100	0,5	0,03	6,0%	0,5%
NVL Frankenholz	1	400	0,8	0,04	4,8%	0,7%
ZVB St. Wendel	1	1.150	11,1	0,87	7,8%	16,2%
NVL St. Wendel	3	2.790	18,9	1,35	7,1%	25,2%
NVL Frankenholz	1	700	3,4	0,24	7,2%	4,5%
Summe Betroffene	19	11.057	75,2	5,36	7,1%	100%
davon Ottweiler	10	5.142	36,8	2,62	7,1%	49%
Nachbargemeinden	9	5.915	38,4	2,74	7,1%	51%

*ZVB = zentraler Versorgungsbereich; NVL = schützenswerte Nahversorgungslagen

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnung isoplan-Marktforschung, Stand: 12/2025, siehe Text.
Abweichungen in den Summen durch unabhängiges Runden.

Im Real-Case-Szenario werden die Umsatzumverteilungsquoten jeweils ca. 10 % niedriger und damit weniger schädlich als im Worst-Case-Szenario ausfallen. Auf eine gesonderte Darstellung wurde an dieser Stelle verzichtet.

8 Gutachterliches Fazit

Die Planung des Neubaus eines Nahversorgungsmarktes in der Weiherstraße in Ottweiler-Fürth wurde auf seine Atypik bezüglich der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO sowie auf seine städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hin mit folgenden Ergebnissen untersucht:

- Der Anteil der Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente im geplanten Nahversorgungsmarkt wird rund 8 % betragen.
- Der geplante Nahversorgungsmarkt kann aufgrund seiner Lage im Siedlungskörper zwischen der Siedlung „Butterpfad“ und der sonstigen Wohnbebauung des Stadtteils Fürth und seiner fußläufigen Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtteil als städtebaulich integriert angesehen werden.
- Der geplante Nahversorgungsmarkt dient der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und wird allein durch die Kaufkraft der Mantelbevölkerung in seinem Einzugsbereich tragfähig sein.
- Der durch den Markt induzierte zusätzliche Verkehr kann nach überschlägiger Berechnung vorbehaltlich der Ergebnisse eines etwaigen vertiefenden Verkehrsgutachtens als verträglich für den Standort bewertet werden.

Die Regelvermutung nicht nur unerheblicher Auswirkungen des geplanten Nahversorgungsmarktes allein aufgrund seiner über 1.200 m² liegenden Geschossfläche nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO wird damit widerlegt.

Eine städtebauliche Atypik des geplanten Nahversorgungsmarktes bezüglich dieser Regelvermutung wird festgestellt.

Die Analyse der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsatzumverteilung unter den getroffenen Worst-Case-Annahmen, auch bei Betrachtung der Einzelwettbewerber, in allen betroffenen schützenswerten Versorgungsbereichen unterhalb der Schädlichkeitsschwelle von 10 % liegen wird. Eine Vorschädigung der betroffenen Wettbewerber war nicht feststellbar.

Es werden aller Voraussicht nach keine nicht nur unerheblichen städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen des geplanten Nahversorgungsmarktes eintreten.

Eine unzulässige Schädigung der Funktionsfähigkeit der schützenswerten Versorgungsbereiche der Stadt Ottweiler und ihrer Nachbarstädte und -gemeinden durch den geplanten Nahversorgungsmarkt in Fürth kann damit ausgeschlossen werden.

Die Analyse kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass der geplante Nahversorgungsmarkt an seinem in die bestehende Siedlungsstruktur integrierten Standort im Stadtteil Fürth die Nahversorgung in den derzeit unterversorgten östlichen Stadtteilen der Stadt Ottweiler deutlich verbessern wird.

Der geplante Nahversorgungsmarkt ist allein aufgrund der derzeit aus der Stadt abfließenden Kaufkraft der Mantelbevölkerung für Waren des periodischen Bedarfs tragfähig und hat eine angemessene Größenordnung.

Durch den geplanten Nahversorgungsmarkt wird eine derzeit praktisch nicht vorhandene wohnungsnahe Nahversorgung im Stadtteil Fürth in zeitgemäßer Form hergestellt. Dem bisherigen Defizit bei der Nahversorgung der Bevölkerung von Fürth und seinen Nachbarorten mit Waren des periodischen Bedarfs wird mit dem geplanten Nahversorgungsmarkt wirkungsvoll entgegengewirkt. Damit wird die Stadt Ottweiler ihrer grundzentralen Versorgungsaufgabe in Zukunft auch in den östlichen Stadtteilen besser nachkommen können.

Aus gutachterlicher Sicht wird die Umsetzung des geplanten Baus eines Nahversorgungsmarktes am Standort Weiherstraße in Ottweiler-Fürth empfohlen.

Saarbrücken, 08.12.2025



Dr. Karsten Schreiber
isoplan-Marktforschung Dr. Schreiber und Kollegen
Geschäftsführender Gesellschafter und Projektleiter

9 Anhang: Methodische Vorgehensweise

Das **Untersuchungsgebiet** umfasst die Stadt Ottweiler sowie die angrenzenden Städte und Gemeinden.

Zur Analyse der **Nachfrageseite** wurden Sekundärdaten zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet nach Warengruppen²⁶ und zu Einwohnerzahlen der Gemeinden²⁷ und deren Ortsteile herangezogen.

Das relevante **Einzelhandelsangebot** im Untersuchungsgebiet nach Verkaufsfläche und Sortimenten wurde im Dezember 2025 durch isoplan-Marktforschung erhoben. Die Point-of-Sale-Umsätze der erhobenen Einzelhandelseinrichtungen wurden anhand aktueller Sekundärdaten zu durchschnittlichen branchenüblichen oder betreiber-spezifischen Flächenproduktivitäten, einer gutachterlichen Einschätzung der Flächenproduktivitätsklasse (niedrig - durchschnittlich - hoch) und der erhobenen Verkaufsflächen nach Warengruppen abgeschätzt.

Beschreibung des Vorhabens: Der geplante Nahversorgungsmarkt wurde anhand von Angaben des Vorhabenträgers zur geplanten Verkaufsfläche und aufgrund der Sortimentsgestaltung existierender gleichartiger Märkte der Betreiberkette Netto beschrieben.

Das **Einzugsgebiet** des geplanten Nahversorgungsmarktes wurde anhand der vorgefundenen Wettbewerber im Umfeld in zwei Zonen eingeteilt, in denen er voraussichtlich einen unterschiedlichen Marktanteil erzielen wird. Auf dieser Basis wurde das voraussichtliche Umsatzpotenzial des geplanten Nahversorgungsmarktes abgeschätzt (Marktanteilmethode, siehe Kapitel 5.3). Die Umsatzerwartung wurde mit Hilfe einer zweiten Berechnung anhand der mittleren Flächenproduktivität des Betreibers Netto in Deutschland und der geplanten Verkaufsflächen plausibilisiert (siehe Erläuterungen in Kapitel 5.6).

Tragfähigkeit: Der Kaufkraftabfluss aus der Stadt Ottweiler errechnet sich aus der Differenz aus der verfügbaren Kaufkraft der eigenen Bevölkerung und dem POS-Umsatz der Einzelhandelsgeschäfte in Ottweiler in den relevanten Warengruppen. Die warengruppenspezifischen Kaufkraftbindungsquoten ergeben sich aus dem Quotienten des POS-Umsatzes und der Kaufkraft in der jeweiligen Warengruppe.

Der Kaufkraftabfluss und die Kaufkraftbindungsquoten lassen Rückschlüsse auf die Versorgungssituation und die Tragfähigkeit des ge-

²⁶ Quelle: GfK Nürnberg, Stand: 2024

²⁷ Quelle: Statistisches Amt Saarland und betroffene Städte und Gemeinden

planten Marktes in der Standortgemeinde zu. Um diese zu quantifizieren, wurden die Kaufkraft der Bevölkerung und die derzeitigen Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde dem aktuellen und nach Realisierung der Planung zu erwartenden Einzelhandelsumsatz in der Stadt Ottweiler gegenübergestellt.

Berechnung der voraussichtlichen Kaufkraftumverteilung

Zur Ermittlung der **Auswirkungen des geplanten Nahversorgungsmarktes** wurde von der Annahme ausgegangen, dass dieser in einem weitgehend gesättigten Markt keine zusätzliche Kaufkraft generieren wird, sondern ausschließlich zu einer **Umverteilung der Kaufkraft** zwischen den Wettbewerbern im seinem Einwirkungsbereich führen wird. Dies ist eine konservative Annahme: Sollten aufgrund der steigenden Attraktivität des Einkaufsangebotes in der Standortgemeinde durch die Projektrealisierung Ausgaben aus anderen Bereichen (Reisen, Dienstleistungen, Gastronomie usw.) zusätzlich in den Einzelhandel gelenkt werden, werden die Auswirkungen geplanten Nahversorgungsmarktes auf die betroffenen Wettbewerber entsprechend geringer ausfallen als modellhaft berechnet.

Zur Ermittlung der **Betroffenheit der einzelnen Wettbewerber** innerhalb des Untersuchungsgebiets wurde ein gravitationsbasiertes Rechenmodell angewendet, das die zu erwartende Umsatzumverteilung in Abhängigkeit vom Übereinstimmungsgrad der Sortimente der Wettbewerber mit dem geplanten Nahversorgungsmarkt und der Entfernung der Wettbewerber vom geplanten Standort prognostiziert. Die Umsatzumverteilung ΔU_i vom Wettbewerber i in den geplanten Nahversorgungsmarkt wurde wie folgt berechnet:

$$\Delta U_i = \frac{U_i \cdot g_{s\ddot{u}i} \cdot \Delta U_{ges}}{(d_i + \alpha)^\lambda \cdot \sum_i \frac{U_i \cdot g_{s\ddot{u}i}}{(d_i + \alpha)^\lambda}}$$

mit U_i = Umsatz des Wettbewerbers i für die betrachtete Warengruppe

$g_{s\ddot{u}i}$ = Grad der Sortimentsübereinstimmung zwischen dem geplanten Nahversorgungsmarkt und dem Wettbewerber i in %

ΔU_{ges} = Umsatzumverteilung gesamt = zu erwartender Umsatz des geplanten Nahversorgungsmarktes in der betrachteten Warengruppe

d_i = Distanz zwischen dem geplanten Standort und Geschäft i , gemessen in Minuten PKW-Fahrzeit

α = 1 min (Mindestzeit zwischen zwei direkt benachbarten Märkten)

λ = 0,5 (empirisch ermittelter Faktor für die Berechnung des Distanzwiderstands).

Der **Grad der Übereinstimmung der Sortimente** $g_{SÜ}$ zwischen dem geplanten Markt und dessen Wettbewerbern wurde aufgrund einer Begehung der betroffenen Geschäfte ermittelt und in dem verwendeten Rechenmodell durch die für den geplanten Markt empirisch ermittelten Faktoren abgebildet.

Zur **Bewertung der Auswirkungen** des geplanten Nahversorgungsmarktes auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet wurde die zu erwartende Umsatzumverteilung durch den Markt für jeden einzelnen Wettbewerber gesondert errechnet und für die betroffenen Standorttypen (zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungslagen, sonstige Einzelhandelsstandorte) in Ottweiler und den Nachbarstädten und -gemeinden aggregiert.

In die Bewertung der Schädlichkeit der Auswirkungen gingen auch die während einer Begehung durch die Gutachter ermittelten ökonomischen und städtebaulichen Kriterien bezüglich der Wettbewerber ein (beobachtete Kundenfrequenz, Lage, vermutetes Umsatzniveau).