



Fortschreibung des Einzelhandels- entwicklungskonzeptes für die Kreisstadt St. Wendel

AUFRAGGEBER: Kreisstadt St. Wendel

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

PROJEKTBEARBEITUNG: Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit auf die genderkonforme Schriftform. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10
info@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Juni 2023 erteilte die Kreisstadt St. Wendel der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes. Damit soll die bestehende Konzeption aus dem Jahr 2010 an die zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen der örtlichen und überörtlichen Rahmenbedingungen angepasst werden.

Der vorliegende Bericht soll der Stadt St. Wendel als Instrument für eine wirtschaftlich und städtebaulich zukunftsfähige Einzelhandelsentwicklung dienen. Hierbei im Fokus stehen sollen insbesondere die Belebung der Innenstadt sowie die Moderation des Bedeutungswandels der Innenstadt hin zu einem attraktiven multifunktionalen Versorgungs-, Arbeits- und Lebensraum.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Amtes des Saarlandes, Branchenkennzahlen des EHI und des Hahn-Verlages, aktuelle Erhebungsdaten, Angaben der Auftraggeberin sowie Erkenntnisse aus Experteninterviews und früheren GMA-Untersuchungen in angrenzenden Kommunen zur Verfügung. Außerdem wurden Anregungen des Saarländischen Ministeriums für Innenres, Bauen und Sport (Referat Landesplanung, Bauleitplanung) berücksichtigt.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Kreisstadt St. Wendel. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA dennoch keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 17.01.2025
SC

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	6
1. Aufgabenstellung	6
2. Methodische Vorgehensweise und Definitionen	7
3. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Ziele der Einzelhandelssteuerung	8
4. Rechtliche Rahmenbedingungen	9
5. Herausforderungen für die künftige Einzelhandelsentwicklung in St. Wendel	13
5.1 Entwicklungen und Trends auf der Angebotsseite	13
5.2 Entwicklungen und Trends auf der Nachfrageseite	15
5.3 Entwicklungen und Trends in der Nahversorgung	16
5.4 Schlussfolgerungen für die künftige Innenstadtfunktionen in St. Wendel	17
6. Wesentliche Strukturdaten der Kreisstadt St. Wendel	17
II. Situationsanalyse des Einzelhandels in der Kreisstadt St. Wendel	22
1. Standortgefüge des Einzelhandels im Stadtgebiet	22
2. Aktueller Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt	25
3. Einzelhandelsentwicklung in der Gesamtstadt seit 2009	30
4. Einzelhandelsausstattung im interkommunalen Vergleich	31
5. Angebotssituation in der Innenstadt	32
5.1 Städtebauliche Situation und verkehrliche Erreichbarkeit	32
5.2 Aktueller Einzelhandelsbestand in der Innenstadt	36
5.3 Leerstandssituation in der Innenstadt	39
5.4 Dienstleistungsbestand und -struktur in der Innenstadt	39
5.5 Fazit und Ausblick zur Innenstadt	42
6. Aktuelle Nahversorgungssituation	44
6.1 Nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbestand 2023	44
6.2 Entwicklung des Nahversorgungsbestands	47
7. Qualitative Bewertung des Einzelhandelsbestands	48

III. Nachfragepotenzial für den Einzelhandel der Kreisstadt St. Wendel	50
1. Marktgebiet des Einzelhandels und Einwohnerpotenziale	50
2. Kaufkraftpotenziale im Marktgebiet	52
IV. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes	55
1. Evaluation der im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2010 empfohlenen Maßnahmen zur Aufwertung des Einzelhandels	55
2. Schlussfolgerungen zu den Entwicklungspotenzialen des Einzelhandels in St. Wendel	60
V. Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Kreisstadt St. Wendel 2024	63
1. Ziele und Grundsätze des Einzelhandelsentwicklungskonzepts 2024	63
2. Sortimentskonzept 2024	64
3. Standortkonzept 2024	67
3.1 Begriffserklärung „zentraler Versorgungsbereich“	67
3.2 Standortkonzept der Kreisstadt St. Wendel	69
3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt St. Wendel“	71
3.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Bliesen (Nebenzentrum)	73
3.2.3 Nahversorgungsstandorte	75
3.2.4 Einzelhandelssteuerung in Gewerbe- und Industriegebieten	83
4. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts	88
VI. Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Innenstadt von St. Wendel	89
1. Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung des Einzelhandels	89
2. Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung der Innenstadt zum multifunktionalen Angebotsort und lebenswerten Wohnort	92

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Die Kreisstadt St. Wendel verfügt seit dem Jahr 2010 über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept zur Steuerung und Planung der örtlichen Einzelhandelsstrukturen. Seitdem haben sich durch die Auswirkungen der Corona-bedingten Lockdowns, aber auch generell veränderte Konsum- und Einkaufsgewohnheiten, insbesondere die Zunahme des Onlinehandels, die Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet deutlich verändert. In einem ausdifferenzierten Wettbewerb der Betriebsformen, Standorte und Vertriebskanäle setzen die Einzelhandelsunternehmen zunehmend auf ganzheitliche Marktbearbeitungsstrategien (sog. Omni-Channel-Konzepte), was für den stationären Einzelhandel eine Standortneubewertung erforderlich macht. In Folge dessen mussten in den vergangenen Jahren die traditionell gewachsenen Einzelhandelslagen in der Kreisstadt St. Wendel, auch in der Innenstadt, Bestandsabschmelzungen verzeichnen. Dies erfordert eine Überprüfung der Schlussfolgerungen zur strategischen Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Kreisstadt St. Wendel sowie der Sortiments- und Standortkonzeption.

Vor diesem Hintergrund soll das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Kreisstadt St. Wendel 2010 nun fortgeschrieben werden. Die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes soll als Grundlage für die künftige Bauleitplanung dienen. Ziel der Fortschreibung ist eine Konzeption, die ein rechtssicheres räumliches Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung in der Kreisstadt St. Wendel für die kommenden Jahre bedeutet.

Hierzu umfasst der vorliegende Bericht folgende wesentliche Inhalte:

- Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- Darlegung der allgemeinen Tendenzen im Einzelhandel sowie ihre Bedeutung für die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Entwicklung
- Analyse der wesentlichen Struktur- und Standortdaten der Kreisstadt St. Wendel
- Erhebung und Bewertung des Einzelhandelsangebots im Stadtgebiet
- Vertiefte Betrachtung der Angebotsstrukturen in der Innenstadt
- Ermittlung der Nachfragepotenziale für den Einzelhandel in der Kreisstadt St. Wendel (Marktgebiet, Bevölkerungs- und Kaufkraftaufkommen)
- Evaluation der Einzelhandelsentwicklung in der Kreisstadt St. Wendel seit 2010
- Empfehlungen zur künftigen Weiterentwicklung des Einzelhandels, unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadt und der Nahversorgungsstrukturen
- Entwurf eines Leitbilds für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Kreisstadt St. Wendel („Einzelhandelsentwicklungskonzept Kreisstadt St. Wendel 2024“), bestehend aus städtebaulichen Zielsetzungen, Sortimentsliste und Standortkonzept
- Umsetzungsempfehlungen zum Einzelhandelsentwicklungskonzept.

2. Methodische Vorgehensweise und Definitionen

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um primärstatistische Daten (Erhebung des Ladeneinzelhandels), die durch die GMA flächendeckend im Juli 2023 vor Ort erfasst und dann ausgewertet wurden. Erfasst wurde der „Einzelhandel im engeren Sinne“, also gewerbsmäßiger Verkauf von Waren an Endverbraucher, ohne Großhandel, Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen, verschreibungspflichtige Apothekerwaren und ohne reine Onlineanbieter.

Basis der **Einzelhandelserhebung** ist die in der Abbildung 1 dargestellte Branchensystematik. Im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten wurden durch die GMA auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen der verschiedenen Einzelhandelslagen geprüft, um eine sachgerechte Beurteilung der Standortvoraussetzungen für den Einzelhandel zu ermöglichen.

In zentralen Lagen wurden außer dem Einzelhandel auch die sogenannten Komplementärs nutzungen (d. h. konsumnahe Dienstleister, gastgewerbliche Betriebe, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Bildungseinrichtungen, öffentliche Verwaltung) sowie leerstehende Ladeneinheiten erhoben.

Abbildung 1: Verwendete GMA-Branchensystematik

Hauptwarengruppen	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümeriewaren / Apothekenwaren (ohne verschreibungspflichtige Arzneimittel), Sanitätswaren
Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	Schnittblumen, Tiernahrung und -zubehör, Zeitschriften
Bücher, Schreib- und Spielwaren	Bücher, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel, Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele)
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Unterwäsche, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Sportartikel (Sportbekleidung, -schuhe)
Elektrowaren	Elektrohaushaltsgeräte (sog. weiße Ware wie z. B. Waschmaschinen, Kühlschränke, Herde), Telekommunikation (Telefone, Mobil-/ Smartphones), Unterhaltungselektronik / Multimedia (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer und -Zubehör)
Hausrat, Einrichtung, Möbel	Haushaltswaren (Glas / Porzellan / Keramik), Möbel (inkl. Matratzen, Gartenmöbel), Kücheneinrichtung, Antiquitäten, Kunst, Bilder, Rahmen, Heimtextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen, Wolle, Stoffe), Leuchten und Zubehör
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartengeräte, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)
Optik / Uhren, Schmuck	Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)

GMA-Darstellung 2024

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (etwa bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu trennen:

- **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Reformwaren sowie Tabakwaren.
- Als „**Nonfood**“ (**Nichtlebensmittel**) sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen
 - Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
 - Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel, Heimwerker- und Gartenbedarf usw.).¹

Die erhobenen Betriebe wurden folgenden **Lagekategorien** zugeordnet:

- zentrale Lagen: Lagen in zentralen Versorgungsbereichen der Kommune (vgl. hierzu Kapitel I.3)
- siedlungsräumlich integrierte Lagen: Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in mindestens zwei Himmelsrichtungen)
- siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen: Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in höchstens einer Himmelsrichtung).

Verkaufsfläche wird in dieser Analyse als die Fläche definiert, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Bedientheken), Kassenvorraum mit Pack- / Entsorgungszone und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume, Treppen, Rolltreppe und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen, auch wenn diese nur temporär zum Verkauf genutzt werden. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozial- und Toilettenräume.²

Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten vom Statistischen Bundesamt, vom Statistischen Landesamt Saarland sowie von diversen Branchenverbänden und Research-Unternehmen zur Verfügung. Weitere Informationen wurden von der Kreisstadt St. Wendel zur Verfügung gestellt (u. a. Statistiken, Bebauungspläne, vorliegende Planungen zu Einzelhandels- und Wohnbauvorhaben). Außerdem wurden die Erkenntnisse aus Befragungen von Experten aus der St. Wendeler Einzelhändlerschaft bzw. Unternehmerkreisen berücksichtigt.

3. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Ziele der Einzelhandelssteuerung

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von **Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelssteuerung**. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete

¹ Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022, Köln 2022, S. 375.

² Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2022, Köln 2022, S. 375. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

Sortimentskonzept, die sog. „Sortimentsliste“, ordnet die einzelnen Sortimente als zentrenrelevant oder nicht-zentrenrelevant ein. Mithilfe des Standortkonzeptes erfolgt eine Funktionsaufteilung der einzelnen Einzelhandelslagen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert werden. Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes ist die aktuelle Einzelhandels- und städtebauliche Situation in der Kommune. Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht damit die Steuerung des Einzelhandels anhand städtebaulicher Grundlagen. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar. Erst durch einen Beschluss des Gemeinderates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Als wesentlicher Aspekt bei der Einzelhandelssteuerung sind zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen³. Das Schutzziel ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Durch die Konzentration wichtiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Ermittlung von zentrenrelevanten Sortimenten voraus, die im Rahmen des Einzelhandelskonzepts festgelegt werden. Für die Bauleitplanung in „unbeplanten“ Gebieten gibt § 9 Abs. 2a BauGB eine Handhabe zur Einzelhandelssteuerung.

Eine weitere Zielsetzung des Konzepts ist die **Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung**. Das Schutzziel ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Eng hiermit verknüpft ist das Ziel einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB), denn eine verbrauchernahe Versorgung wird grundsätzlich zu einer Verringerung von Autoverkehr führen.

Als weitere Abwägungskriterien des § 1 Abs. 6 BauGB sind das **Ziel der Wahrung der Belange des Umweltschutzes**, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), sowie das Ziel des Erhalts der Belange der Landwirtschaft (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) zu beachten. Hieraus lässt sich eine Pflicht zur flächenschonenden Einzelhandelsentwicklung und zur Beachtung des Klimaschutzes ableiten.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. So können Gewerbegebiete durch einen Ausschluss von Einzelhandel für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen

Das vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept basiert auf städtebaulichen Grundsätzen, die im **Baugesetzbuch (BauGB)** und in der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** sowie der dazu ergangenen Rechtsprechung abgebildet sind.

Außerdem sind die **raumordnerischen Ziele der saarländischen Landesplanung (LEP)** zu berücksichtigen. Der LEP befindet sich aktuell in Fortschreibung, derzeit läuft die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum LEP Saarland 2030⁴. Die Raumordnung fordert gleichwertige Lebens-

³ Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13

⁴ Vgl. im Folgenden: Saarländisches Ministerium für Inneres, Bauen und Sport: Entwurf zum Landesentwicklungsplan Saarland 2030, Stand Juli 2023.

verhältnisse und Zukunftssicherheit für alle Teilräume, also auch für ländliche Teile und Ortsteile. Zugleich ist die Daseinsvorsorge an die Bedürfnisse einer tendenziell schrumpfenden und älter werdenden Bevölkerung anzupassen. Dies wirkt sich außer beim Wohnungsbedarf auch auf die wohnortnahe Grundversorgung aus. Hieraus abzuleiten ist das Streben nach einer wohnortnahen Anordnung der Daseinsgrundfunktionen. Grundsätzlich soll daher „Innenentwicklung statt Außenentwicklung“ stattfinden. Höherwertige Einrichtungen (auch großflächiger Einzelhandel) sind auf den zentralen Ortsteil (hier: Kernstadt St. Wendel) zu konzentrieren. Für nicht-zentrale Ortsteile ist die Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur auf den Eigenbedarf zu beschränken.

Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ sollen zentralörtliche Versorgungseinrichtungen räumlich in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) gebündelt werden. Die zentralen Versorgungsbereiche sind in einem Einzelhandelskonzept zu definieren und zu begründen.

Im Abschnitt 3.01 Siedlungsstruktur (i) des LEP Saarland 2030 sind Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigem Einzelhandel niedergelegt.

Zur kommunalen Steuerung des Einzelhandels haben sich Einzelhandelskonzepte mit ihrem Instrument „Sortiments- und Standortleitbild“ bewährt. Durch Sortimentsfestsetzungen (zentrenrelevant vs. nicht-zentrenrelevant) können zentrenrelevante Sortimente an unerwünschten Standorten (z. B. in Gewerbegebieten) ausgeschlossen werden, um den erforderlichen Schutz der zentralen Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 9 Abs. 2a BauGB zu gewährleisten.

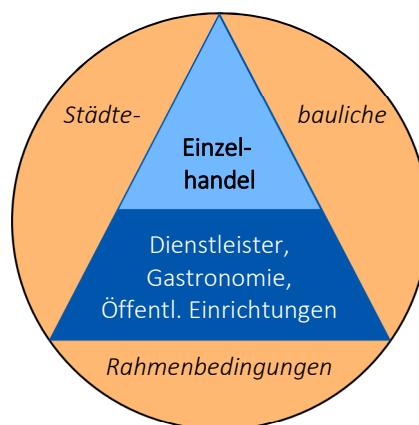
Die notwendige **Definition der zentralen Versorgungsbereiche** kann sowohl auf den faktischen Verhältnissen als auch auf Planungen (wie einem städtebaulich fundierten Einzelhandelskonzept) beruhen⁵. Wesentlich ist, dass ein städtebaulich integrierter Bereich vorliegt, der tatsächlich als Zentrum fungiert und dabei weiterreichende Versorgungsfunktionen übernimmt (gemäß der Bedeutung des Zentrums etwa für die ganze Stadt oder für größere Teilbereiche). Die Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen. Wesentliche Kriterien sind die Wahrnehmbarkeit als zusammenhängende Versorgungslage (z. B. merklich höhere Anzahl oder Dichte von Betrieben ohne stadt-räumliche Zäsuren), eine hohe Funktions- und Bestandsdichte, hohe Kunden- und Fußgängerfrequenzen, eine fußläufig zu bewerkstelligende Ausdehnung, städtebauliche Qualität sowie eine Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht.⁶

Bei der räumlichen Abgrenzung des Versorgungsbereichs kommt dem Einzelhandel eine wichtige Funktion zu, aber nicht die alleinige (vgl. Abb. 2). Neben dem Einzelhandel sind auch Dienstleister, Gastronomiebetriebe, öffentliche Einrichtungen und wichtige Infrastruktureinrichtungen (z. B. Bahnhof, Rathaus, Stadthalle) zu berücksichtigen, außerdem städtebauliche Gegebenheiten wie etwa die Topografie, bestehende Zäsuren oder ein markanter Wechsel der Bebauungsstruktur.

⁵ Allerdings muss die Planungsabsicht bereits konkretisiert sein und ihre Umsetzung gem. §§ 14ff. BauGB in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen.

⁶ Vgl. BVerwG, 11.10.2007 – 4 C 7.07. In seiner Entscheidung vom 17.12.2009 – 4 C 2.08 – hat das BVerwG klargestellt, dass auch größere Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche angesehen werden können, wenn diese über ihren direkten Nahbereich hinaus im fußläufigen Umfeld die Grundversorgung für eine größere Bevölkerungszahl sicherstellen.

Abbildung 2: Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche



GMA-Darstellung

Die Kreisstadt St. Wendel verfügt bereits seit Jahren über ein kommunales Einzelhandelskonzept. Das geltende **Einzelhandelsentwicklungskonzept (2010)** nennt für die künftige Ausgestaltung des Einzelhandels sieben wesentliche Zielsetzungen:

- Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- / Funktionsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von St. Wendel
- Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt von St. Wendel
- Erhaltung und Stärkung der kurzen Wege („Stadt der kurzen Wege“)
- Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur
- Schaffung von Investitionssicherheit
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe.

Im Standortkonzept wurden 2010 als zentrale Versorgungsbereiche das Hauptzentrum (Innenstadt), ein Nebenzentrum (Bliesen) sowie vier Nahversorgungsbereiche (in der St.-Annen-Straße und in den Stadtteilen Winterbach, Niederkirchen und Niederlinxweiler) ausgewiesen. Ergänzungsstandorte für eine gezielte Lenkung des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels wurden nicht benannt.

Das Sortimentskonzept bestimmt zentrenrelevante Sortimente (einschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente) und nicht-zentrenrelevante Sortimente (vgl. Abb. 3). Die Zuordnung erfolgte hauptsächlich aufgrund städtebaulicher Zielsetzungen. Alle Sortimente, besonders aber zentrenrelevante, sollen bevorzugt im zentralen Versorgungsbereich (St. Wendeler Innenstadt angesiedelt bzw. entwickelt werden.

Abbildung 3: Sortimentskonzept der Kreisstadt St. Wendel 2010 („St. Wendeler Liste“)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Babyausstattung ▪ Bekleidung ▪ Beleuchtungskörper, Lampen ▪ Bücher ▪ Computer, Kommunikationselektronik ▪ Elektroklein- und -großgeräte ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Foto ▪ Gardinen und Zubehör ▪ Glas, Porzellan, Keramik ▪ Haus-, Heimtextilien, Stoffe ▪ Haushaltswaren / Bestecke ▪ Hörgeräte ▪ Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen ▪ Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle ▪ Leder- und Kürschnerwaren ▪ Musikalien ▪ Nähmaschinen ▪ Optik ▪ Sanitätswaren ▪ Schuhe und Zubehör ▪ Spielwaren ▪ Sportartikel, Sportgeräte ▪ Schallplatten / CDs / DVDs / Video ▪ Uhren / Schmuck ▪ Unterhaltungselektronik und Zubehör ▪ Waffen, Jagdbedarf ▪ Zooartikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschläge, Eisenwaren ▪ Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten ▪ Büromaschinen (ohne Computer) ▪ Campingartikel ▪ Elektroinstallationsmaterial ▪ Motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör ▪ Farben, Lacke ▪ Fliesen ▪ Gartengeräte, Gartenbedarf ▪ (Bau-)Holz ▪ Kamine / Kachelöfen ▪ Küchenmöbel und Zubehör ▪ Kinderwagen, -sitze ▪ Maschinen und Werkzeuge ▪ Möbel ▪ Pflanzen / Samen ▪ Rollläden, Markisen ▪ Sanitärbedarf
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apothekenwaren ▪ (Schnitt-)Blumen ▪ Drogeriewaren ▪ Kosmetika und Parfümerieartikel ▪ Nahrungs- und Genussmittel ▪ Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf ▪ Reformwaren ▪ Zeitungen / Zeitschriften 	

Quelle: Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandelsentwicklungsconcept für die Kreisstadt St. Wendel – Endbericht, Lörrach / Dortmund, 30.08.2010 S. 98

5. Herausforderungen für die künftige Einzelhandelsentwicklung in St. Wendel

Während die Einzelhandelsentwicklung in Deutschland bis vor einigen Jahren hauptsächlich von der Diskussion um mögliche Auswirkungen von sog. „Grüne Wiese-Standorten“ auf innerstädtische Geschäftslagen geprägt war, bestimmt seit einigen Jahren die fortgeschrittene Digitalisierung zunehmend die Diskussion um die Zukunft des stationären Einzelhandels.

5.1 Entwicklungen und Trends auf der Angebotsseite

Auf der Angebotsseite ergeben sich aus den vergangenen und kommenden Entwicklungen folgende wesentliche Herausforderungen für den St. Wendeler Einzelhandel:

- Seit den 1970er Jahren vollzieht sich im deutschen Einzelhandel ein **Strukturwandel**, der v. a. zu Lasten inhabergeführter Fachgeschäfte geht. Ihre Marktbedeutung konnten insbesondere großflächige Betriebstypen (z. B. Fachmärkte) und preisbetonte Angebotsformen (z. B. Discounter, SB-Märkte, Fabrikverkäufe, Internetverkauf) ausbauen, welche großenbedingte, beschaffungsseitige und logistische Vorteile nutzen können. Da diese Anbieter bei ihren Standortkosten rigide sparen, siedelten sie sich zumeist außerhalb der Innenstädte an autokundenorientierten Standorten an. Insbesondere in traditionellen Geschäftslagen der Innenstädte und Nahversorgungszentren vollzogen sich somit Verkaufsflächenrückgänge und auch Bedeutungsverluste. Abschmelzungen sind besonders in Randlagen der Innenstädte zu beobachten.
- Anders als der stationäre Einzelhandel kann der **Onlinehandel** hohe Wachstumsraten erzielen (laut HDE +43 % zwischen 2019 und 2022). Vor allem in schlecht versorgten ländlichen Räumen ersetzt das Online-Shopping häufig den meist mit langen Fahrten verbundenen Stadtbummel. Insgesamt wurden 2022 online Umsätze in Höhe von ca. 84,5 Mrd. € netto erzielt, das ist erstmals ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahr. Ursächlich dafür waren Konsumverzicht, Nachhaltigkeitsbestrebungen und Verunsicherungen der Verbraucher in Folge der Covid-19-Pandemie sowie der Inflation. Mehr als die Hälfte der Onlineumsätze in Deutschland entfallen auf Marktplätze, v. a. Amazon.⁷

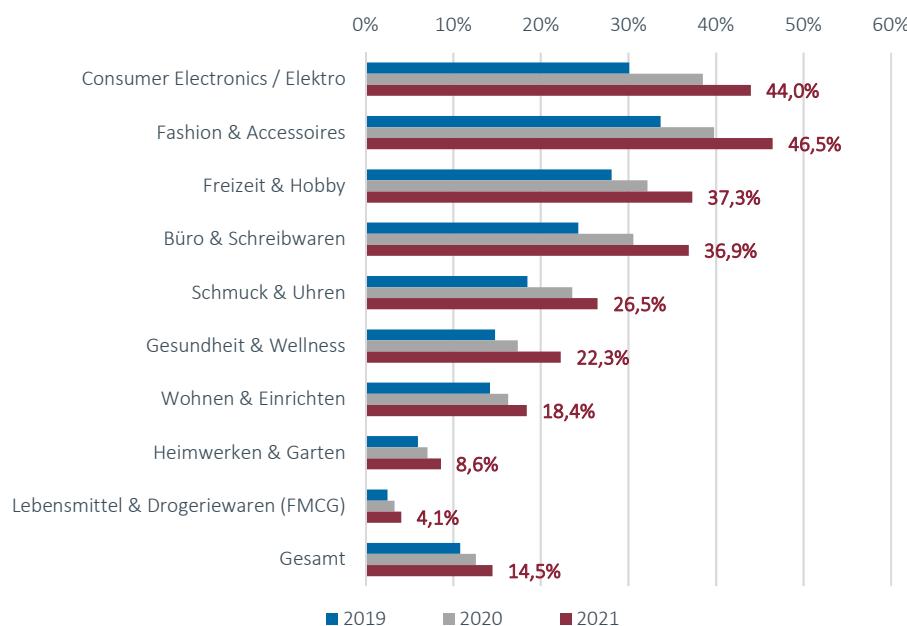
Der Marktanteil des Onlinehandels im Einzelhandel i. e. S. (alle Warengruppen) lag im Jahr 2022 bei durchschnittlich 13,4 % (Nonfood: ca. 18,6 %, Food: ca. 2,9 %)⁸. Besonders hoch sind die Marktanteile des Onlinehandels bei Mode / Schuhen / Accessoires und Unterhaltungselektronik / Fotobedarf und Elektrogroßgeräten, wo sie über 40 % betragen (vgl. Abb. 4). Ebenfalls hohe Bedeutung hat der Onlinehandel bei Spielwaren, Büchern, Sport / Fahrrädern und Büro- und Schreibwaren (jeweils über 30 %) sowie bei Uhren und Schmuck, Gesundheit und Wellness, Wohnen und Einrichten (jeweils über 18 %).⁹ Festzuhalten ist also, dass **insbesondere die Innenstadtleitsortimente von der Online-Konkurrenz betroffen** sind.

⁷ Quelle: HDE / IfH Köln: Handel digital – Online-Monitor 2023, S. 3. In den Online-Umsätzen sind nicht nur reine Internethandelsunternehmen enthalten, sondern auch Online-Marktplätze sowie Multichannel-Anbieter, d. h. stationäre Einzelhändler mit Onlineshops, in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest ausgewählte Artikel verfügbar sind.

⁸ Quelle: HDE / IfH Köln: Handel digital – Online-Monitor 2023, S. 11.

⁹ Quelle: HDE / IfH Köln: Handel digital – Online-Monitor 2023, S. 14.

Abbildung 4: Marktanteile des Onlinehandels nach Branchen 2019 – 2021



Quelle: GMA Darstellung 2024; Datenbasis nach bevH 2021, EHI 2022

Beim Einkauf von Artikeln des täglichen Bedarfs spielt der Onlinehandel in Deutschland wegen der hohen Verbraucheransprüche an Frische, Aussehen und Preis der Waren sowie den zusätzlichen Aufwand für Lieferung und Verpackung bislang keine große Rolle. So beträgt der Umsatzanteil des Onlinehandels bei Lebensmitteln derzeit ca. 2,9 %¹⁰. Allerdings ist auch hier eine steigende Tendenz festzustellen. Hierzu tragen zum einen spezialisierte Nischenanbieter (z. B. Delikatessen, Wein, Spirituosen) bei, zum anderen Online-Vertriebskanäle der etablierten Lebensmittelketten (z. B. mit Liefer- und Abholdiensten in Ballungsgebieten) sowie auch Amazon.

Von weiteren Zuwächse des Onlinehandels ist angesichts der hohen Technikaffinität der nachwachsenden Generationen („Digital Natives“) auszugehen. Diese werden insbesondere solche Waren betreffen, die relativ preiswert und sicher verschickt werden können und die keine besonderen Frische-Herausforderungen stellen.

- Verstärkt wurde die schwierige Situation des stationären Einzelhandels durch die **Corona-Pandemie**. Diese brachte den meisten Nonfood-Branchen starke Umsatrückgänge durch die zeitweiligen Lockdowns und die insgesamt deutliche Kaufzurückhaltung der Verbraucher während dieser Zeit. Infolge der wirtschaftlichen Belastungen durch die mit der Pandemiekämpfung verbundenen Auflagen und das Aufbrauchen von Rücklagen ist ein Ausscheiden von weiteren Betrieben zu erwarten. Gefährdet sind vor allem die Innenstadt-Leitsortimente wie Bekleidung, Schuhe und Sportartikel sowie die Elektrobranche (v. a. Unterhaltungselektronik), welche schon heute einer deutlichen Online-Affinität unterliegen und zudem preissensibel sind. Dagegen konnten große Lebensmittelmärkte während der Pandemie erhebliche Umsatzsteigerungen verzeichnen, da Lebensmittelmärkte nicht den Lockdown-Bestimmungen unterlagen und die Präferenz der Verbraucher für Sortimentsbreite, One-Stop-Shopping („alles Benötigte an einem Ort“) und Convenience-Artikel während der Pandemie deutlich zunahm.

¹⁰ Quelle: HDE / IfH Köln: Handel digital – Online-Monitor 2022, S. 21.

- Spätestens seit dem Ukraine-Krieg und der folgenden **Inflation** ist der gesamte Handel stark unter Druck geraten. Hinzu kommen Probleme wie **steigende Kosten für Waren, Personal, Transport und Miete, Fachkräftemangel, veränderte Konsumgewohnheiten** (z. B. Rückgang des Fleischverzehrs) und eine **hohe Preissensibilität der Verbraucher**. Gefährdet sind nicht nur Fachgeschäfte für Nonfood, sondern auch kleine Anbieter von Lebensmitteln (Lebensmittelhandwerk, Unverpackt- und Bioläden).

Für die Zukunft könnten **neue Angebotskonzepte**, die verstärkt auf technologische Elemente setzen, eine bessere Anbindung der „Digital Natives“ an den stationären Einzelhandel bewirken. Hierzu könnten etwa Mischkonzepte wie Click & Collect, Digitalisierung am Point of Sale, Pick-up-Stationen oder Drive-in-Depots beitragen. In jedem Fall wird sich aber das Bild der klassischen Innenstadtsortimente zukünftig wandeln. Die Folge hieraus wird eine **rückläufige Verkaufsflächennachfrage durch den Handel** sein.

5.2 Entwicklungen und Trends auf der Nachfrageseite

Wesentliche Einflussfaktoren auf der Nachfrageseite sind folgende Aspekte:

- **Gesellschaftliche und demografische Wandlungsprozesse** (u. a. Verschiebung der Altersstruktur, Migration, Trend zu kleineren Familieneinheiten) haben **Präferenzverschiebungen** bewirkt und dadurch Veränderungen im Einzelhandel ausgelöst. Wenngleich die Altersgruppe der Senioren jetzt schon deutlich agiler und mobiler ist als frühere Generationen, wird wegen der wachsenden Lebenserwartung der Anteil der Personen mit erhöhtem Service- und Dienstleistungsbedarf noch zunehmen.
- Daneben wächst die Generation der „Digital Natives“ in das konsumfähige Alter hinein und prägt das Nachfrageverhalten durch eine zunehmende **Nutzung von Onlineangeboten**. Mittlerweile sind Internet und Social Media für Verbraucher aller Altersstufen zu zentralen Einkaufs-, Informations- und Kommunikationsquellen avanciert.
- Hinsichtlich der genutzten **Verkehrsmittel für den Einkauf** hat die weit verbreitete Pkw-Verfügbarkeit die Wertigkeit von Einkaufslagen verändert und den Siegeszug von auto-kundenorientierten Standorten erst möglich gemacht. Die Präferenz des Autos bedingt aber einen großen Stellplatzbedarf, was v. a. den Handel in der Innenstadt benachteiligt. Zwar ist mittlerweile eine erhöhte Sensibilität von Verbrauchern und Politik gegenüber Staus, Luftverschmutzung, Benzinpreisen sowie Lärm durch Pkw- und Lieferverkehr zu bemerken, jedoch ist bisher noch keine flächendeckende Verkehrswende eingetreten. Als neue städtebauliche Herausforderung kommt hinzu, dass die stark gestiegenen Warentransporte per Zustelldienst oder mit dem Fahrrad / Lastenrad zusätzliche Anforderungen an die Verkehrsgestaltung mit sich bringen.
- Die deutschen Verbraucher zeigen generell ein **preissensibles Nachfrageverhalten**, was nicht nur durch „Schnäppchenlust“ bedingt ist, sondern v. a. durch gestiegene Kosten für Energie, Strom, Benzin, Miete oder Gesundheit. Zugleich sind die **Ansprüche der Kunden an den Einzelhandel stetig gestiegen** (u. a. an Auswahl und Verfügbarkeit der Waren, Nachhaltigkeit, Erreichbarkeit, Sicherheit und Sauberkeit der Einkaufslagen). Mit wachsenden Einkommens- und Bildungsniveaus trat eine **Ausdifferenzierung der Nachfrage** auf, die bei vielen Verbrauchern ein hohes Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbewusstsein beinhaltet. Hiervon konnten auch Anbieter von Biolebensmitteln profitieren.

- Das **Konsumklima** dürfte angesichts der stark gestiegenen Energie-, Kraftstoff- und Arbeitskosten und der Inflation auch in den kommenden Jahren eingetrübt bleiben. Eine daraus folgende Kaufzurückhaltung der deutschen Verbraucher dürfte v. a. modische Waren sowie Güter des langfristigen Bedarfs betreffen (auch wegen der bereits recht hohen Ausstattungsquote in Deutschland). Auch steigende Kosten für Mieten und Gesundheit könnten die Einzelhandelsnachfrage dämpfen. Als Folge der Preissteigerungen in praktisch allen Bereichen des Lebens ist zu erwarten, dass die starke Nachfrage nach Niedrigpreisartikeln noch einmal zunehmen wird.
- Bezuglich der Innenstadt zeigen Zeitreihenbefragungen, dass das Thema „**Einkaufen**“ mittlerweile nicht mehr der dominierende **Besuchsgrund der Innenstädte** ist. So wird das City-Shopping immer stärker mit anderen Aktivitäten verknüpft, nicht nur mit Flanieren oder Gastronomiebesuchen, sondern auch mit Arzt- oder Friseurbesuchen, Wahrnehmen von Kultur- oder Bildungsangeboten oder mit Freizeitaktivitäten.

Erfolgsfaktoren bei (Innen-)Städten sind Aufenthaltsqualität, Emotionalität / Anregung, Übersichtlichkeit, Multifunktionalität und kurze Wege. Zukünftig werden Kunden bei austauschbaren Waren nur dann einen tendenziell höheren Preis akzeptieren, wenn mit dem stationären Einzelhandel ein **echter Zusatznutzen** verbunden ist, der die geringere Bequemlichkeit (im Vergleich zum Onlinehandel) aufwiegt. Beispielsweise können Geschäfte mit attraktiver Angebotsvielfalt, inspirierender Darbietung, hoher Beratungsqualität, schneller Erhältlichkeit oder zusätzlichen Dienstleistungen und Annehmlichkeiten punkten.

5.3 Entwicklungen und Trends in der Nahversorgung

Für die Entwicklung der Innenstadtlagen, gerade in Klein- und Mittelstädten, spielt der Lebensmitteleinzelhandel mittlerweile eine entscheidende Rolle. Er ist Frequenzbringer und Magnetbetrieb für umliegende Nutzungen bzw. teilweise für ganze Lagen und versorgt nicht nur die innerstädtische Wohnbevölkerung, sondern auch die Arbeitnehmer in innerstädtischen Betrieben sowie Besucher und Touristen.

Für die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs kommt modernen **Lebensmittelmarkten (Vollsortimenter, Discounter)** eine besondere Bedeutung zu, da sie nicht nur ein qualifiziertes Kernsortiment an Lebensmitteln, Getränken und Drogeriewaren bieten, sondern auch die wichtigsten weiteren Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (z. B. Zeitschriften, Schnittblumen, Schreibwaren) zumindest ausschnittsweise vorhalten. Ob spezialisierte Anbieter von Biolebensmitteln (Biosupermärkte und Naturkostläden, Hofläden, Reformhäuser, Unverpacktläden) von dem verstärkten Bewusstsein der Verbraucher zu nachhaltigem Konsumverhalten profitieren oder ob Sparzwänge den Fokus der Verbraucher wieder stark auf Billig-Lebensmittel richten werden, ist heute noch nicht vollständig absehbar.

Anders als der stationäre Nonfood-Einzelhandel ist der Lebensmitteleinzelhandel **bislang nicht stark vom Onlinehandel geprägt**. Der Onlinehandel mit Nahrungs- und Genussmitteln wird zwar von den Verbrauchern teilweise auch akzeptiert (z. B. für Spezialitäten, Wein usw.), jedoch stellt das Internet für den Lebensmittelkauf wegen den benötigten aufwändigen Verpackungen der Waren, der häufigen Einkaufsfrequenz bei Waren des täglichen Bedarfs sowie der vom Verbraucher gewünschten Frische bislang noch keine verbreitete Angebotsform dar. Besonders in Städten trifft die onlineaffine Kundschaft zudem meist auf ein sehr engmaschiges Netz an leistungsstarken Lebensmittelmarkten.

5.4 Schlussfolgerungen für die künftige Innenstadtfunktionen in St. Wendel

Vor dem Hintergrund der dargestellten Trends muss das besondere Ziel sein, die **Innenstadt als multifunktionalen Ort, als Stätte der Begegnung und als interessantes Besuchsziel** weiterzuentwickeln. Wurde noch vor einer Dekade das „Einkaufen“ als der bestimmende Faktor für die Innenstadt angesehen, rücken heute neben dem Einzelhandel auch andere Nutzungen in den Fokus, etwa Gastronomie, Dienstleistungen, Freizeit- und Kulturnutzungen, Bildung / Kinderbetreuung und auch Wohnen. Die Innenstadt hat also zukünftig ausdifferenzierte und hybride Besucherwünsche zu erfüllen, um als „gute Stube“ und Raum des sozialen und kommunikativen Austauschs bestehen zu können. Kunden und Besucher müssen zukünftig wieder verstärkt „von der Couch zurück in die Innenstadt“ gelockt werden. Um auch Kunden mit knappem Zeit-Budget anzusprechen (Berufstätige, Eltern usw.) müssen die Innenstadt-Geschäfte ein „verlässliches Angebot“ bieten, wozu etwa einheitliche Öffnungszeiten, nach Möglichkeit auch über Mittag und bis in die Abendstunden, gehören.

Moderne Lebensmittelmärkte sind als Garanten einer **qualitätvollen Nahversorgung** anzusehen; sie sind damit in stark durch Wohnnutzungen geprägten Stadtbereichen unverzichtbar. Für die vorliegende Untersuchung ist zudem auf ihre Rolle als Frequenzbringer und Leitbetriebe einer innerstädtischen Einzelhandelsstruktur hinzuweisen.

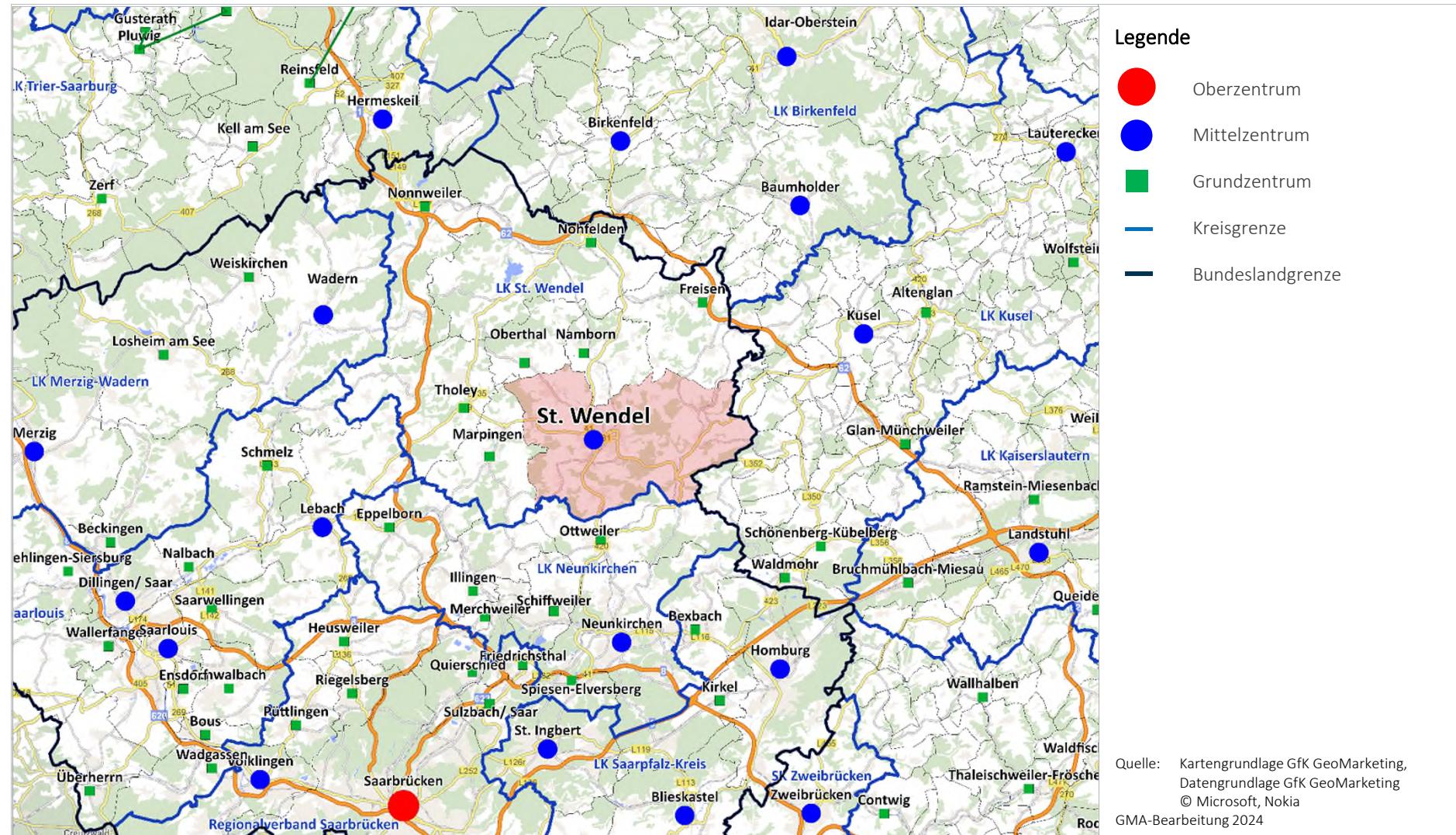
6. Wesentliche Strukturdaten der Kreisstadt St. Wendel

St. Wendel ist die **Kreisstadt** des gleichnamigen Landkreises und liegt im Osten des Saarlandes, etwa 35 km nordöstlich der Landeshauptstadt Saarbrücken (vgl. Karte 1). Zum rund 114 km² umfassenden Stadtgebiet gehören die Kernstadt St. Wendel und weitere 15 Stadtteile (Bliesen, Bubach, Dörrenbach, Hoof, Leitersweiler, Marth, Niederkirchen, Niederlinxweiler, Oberlinxweiler, Osterbrücken, Remmesweiler, Saal, Urweiler, Werschweiler, Winterbach). Die Stadtteile Niederkirchen, Saal, Bubach und Marth bilden den Gemeindebezirk Niederkirchen.

Im LEP Saarland ist die Stadt St. Wendel als **Mittelzentrum** im ländlichen Raum ausgewiesen. Mittelzentren gelten als teilregionale Versorgungs-, Bildungs- und Wirtschaftszentren, die die Bevölkerung in ihrem mittelzentralen Verflechtungsbereich mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen sollen, darunter auch differenzierten Einkaufsmöglichkeiten. Als zentraler Ortsteil für St. Wendel ist die Kernstadt ausgewiesen; gemäß der Raumordnung ist nur dort großflächiger Einzelhandel vorgesehen. Als Verflechtungsbereich ist der Landkreis St. Wendel mit Ausnahme von Nonnweiler zugeordnet (Gemeinden Freisen, Marpingen, Namborn, Nohfelden, Oberthal, Tholey). Faktisch bestehen aber auch Verflechtungen mit einigen Kommunen in den rheinland-pfälzischen Landkreisen Kusel und Birkenfeld.

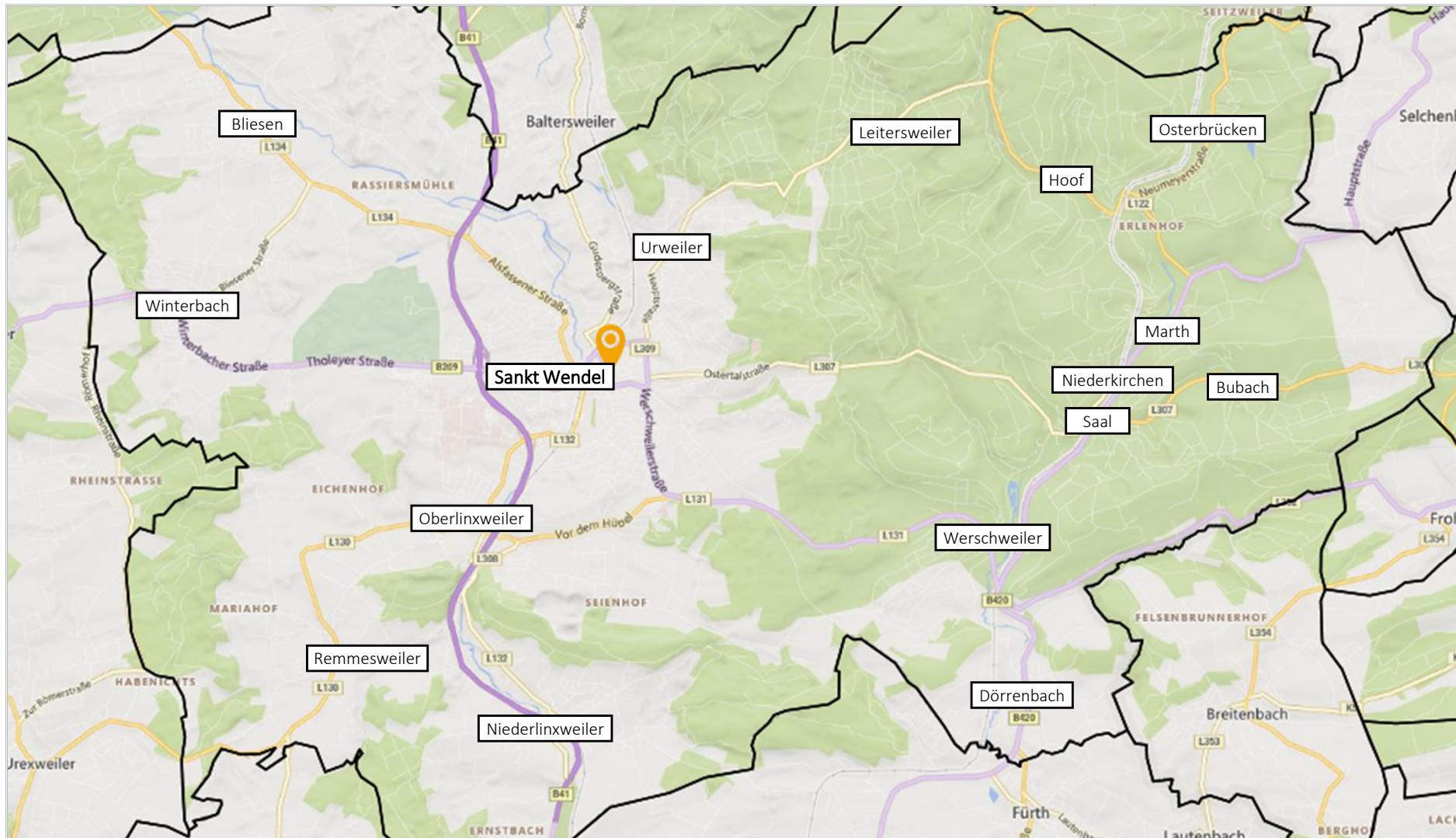
Die **überregionale verkehrliche Erreichbarkeit** der Kreisstadt St. Wendel wird durch die Bundesstraßen B 41 (Idar-Oberstein – Birkenfeld – St.-Wendel – Neunkirchen), B 269 (Morbach – Birkenfeld – St.-Wendel – Lebach – Dillingen) und B 420 (Kusel – Ottweiler) sichergestellt. Weitere Landes-, Kreis- und Ortsstraßen binden die Stadtteile und umliegenden Kommunen an. Im ÖPNV ist die Stadt über die Regionalbahnstrecke Bingen – Bad Kreuznach – Türkismühle – St. Wendel – Neunkirchen – Saarbrücken erreichbar (Bahnhof in St. Wendel, Haltepunkte in Oberlinxweiler und Niederlinxweiler). Zudem gibt es Buslinien im Regionalverkehr.

Karte 1: Lage der Kreisstadt St. Wendel und zentralörtliche Struktur in der Region



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Karte 2: Gliederung des St. Wendeler Stadtgebietes



Die **Siedlungsstruktur** der Stadt besteht aus der kompakten Kernstadt und 15 Stadtteilen, die durch hügelige Wald- und Landwirtschaftsflächen voneinander getrennt werden (vgl. Karte 2). Wichtigste Täler sind die der Blies (mit St. Wendel, Oberlinxweiler und Niederlinxweiler) und der Oster (mit Osterbrücken, Hoof, Marth, Niederkirchen, Saal, Werschweiler und Dörrenbach). Die Stadtteile sind ländlich geprägt, fungieren heute aber primär als Wohnstandorte. Größere Gewerbegebiete gibt es in der Kernstadt St. Wendel (Gewerbegebiet West¹¹, Werkstraße, Werschweilerstraße und Ziegeleistraße / Eisenbahnstraße), kleinere an den Rändern von Bliesen (Hottenwald, Hungerthal) und Winterbach (Im Lämmergraben).

Als **Wirtschaftsstandort** besitzt die Stadt St. Wendel eine hohe Bedeutung. Derzeit stehen ca. 14.650 Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Stadtgebiet (davon ca. 57 % im Dienstleistungsbereich, ca. 24 % im Produzierenden Gewerbe und ca. 18 % im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe) rund 9.800 Beschäftigte mit Wohnsitz in der Stadt gegenüber, sodass sich per Saldo ein hoher Einpendlerüberschuss ergibt.¹² Hervorzuheben ist, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Kreisstadt in den letzten 10 Jahren stetig gesteigert werden konnte (um 9 % bzw. rund 1.200 Beschäftigte)¹³. Im **Einzelhandel** wird für die Kreisstadt St. Wendel eine sehr hohe Zentralitätskennziffer von 202,3¹⁴ ausgewiesen. Dies zeigt eine starke Anziehungskraft für auswärtige Kunden an.

Der **Tourismus** spielt in St. Wendel eine bedeutende Rolle, er zeigt nach der Corona-Pandemie¹⁵ nun wieder eine zunehmende Tendenz. Im Jahr 2022 wurden in den Übernachtungsbetrieben der Stadt etwa 23.100 Gäste und rund 117.400 Übernachtungen gezählt. Besonders touristisch geprägt ist im Landkreis die rund 20 km entfernte Bostalsee-Gemeinde Nohfelden mit rund 782.600 Übernachtungen im Jahr 2022.¹⁶ Auch von ihnen profitiert die Kreisstadt, ebenso wie von ihrer Lage im Naturpark Saar-Hunsrück, ihrer Tradition als Wallfahrtsort, der Nähe zur US-Base und von Events. Im Jahr 2019 gab es rund 600.000 Tagesbesucher.¹⁷

Das **Bevölkerungsaufkommen** der Stadt St. Wendel umfasste laut Einwohnermeldeamt Ende 2023 insgesamt ca. 25.730 Einwohner. Der Einwohnerschwerpunkt liegt in der Kernstadt von St. Wendel (ca. 9.330 EW), auf die ca. 36 % der Bevölkerung entfällt. Hiernach folgen die Stadtteile Bliesen (ca. 3.090 EW), Oberlinxweiler (ca. 2.040 EW), Winterbach (ca. 2.020 EW), Niederlinxweiler (ca. 1.960 EW) und Urweiler (ca. 1.710 EW). In den übrigen Stadtteilen leben jeweils weniger als 1.000 Einwohner (vgl. Tabelle 1).¹⁸

¹¹ Der LEP Saarland weist das Gewerbegebiet West als „Vorranggebiet Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen“ aus. Dieser Bereich soll im größtmöglichen Umfang für Betriebe des gewerblichen Bereiches, des industriell-produzierenden Sektors sowie wirtschaftsorientiertem Dienstleistungsgewerbe und Forschungseinrichtungen zur Verfügung stehen. Großflächiger Einzelhandel ist in diesen Vorranggebieten nicht vorgesehen (vgl. LEP Saarland 2030, Abschnitt 3.01 Siedlungsstruktur (g)).

¹² Quelle: Agentur für Arbeit, Stand 30.06.2023, ca.-Werte gerundet.

¹³ Quelle: Agentur für Arbeit, Stand 30.06.2023 bzw. 30.06.2013, ca.-Werte gerundet.

¹⁴ Quelle: Michael Bauer Research GmbH (MBR), 2022. Die Zentralität im Einzelhandel gibt das Verhältnis aus Umsatz am Point of Sale zur Kaufkraft der örtlichen Wohnbevölkerung wieder. Werte über 100 bedeuten per Saldo mehr Kaufkraftzuflüsse als -abflüsse. Erhöhte Zentralitäten sind typisch für Einkaufsstädte in Grenzgebieten, Kreisstädte und Standorte von großen Einzelhandelsmagneten (z. B. Einkaufszentren, Möbelhäuser, Baumärkte, Kaufhäuser, SB-Warenhäuser). Im Saarland-Vergleich weist St. Wendel die zweithöchste Zentralitätskennziffer auf, nach Saarlouis.

¹⁵ Im Jahr 2019 lag die Gästzahl noch bei rund 28.100. Während der Corona-Pandemie mussten Beherbergungsbetriebe im Saarland von März bis Mai 2020 und vom November 2020 bis Mai 2021 schließen.

¹⁶ Quelle: Statistisches Landesamt Saarland, hrsg. Februar 2023. Inklusive Campingplätze.

¹⁷ Quelle: Touristisches Leitbild der Kreisstadt St. Wendel, erstellt 2019, überarbeitet 2022.

¹⁸ Quelle: Kreisstadt St. Wendel, Stand jeweils 31.12.2023, nur Hauptwohnsitze.

Im Zeitraum 2013 – 2023¹⁹ verzeichnete die Stadt insgesamt einen **leichten Bevölkerungsrückgang** um rund 260 Einwohner bzw. ca. 1 % (vgl. Tabelle 1). In den meisten Stadtteilen nahmen die Einwohnerzahlen in diesem Zeitraum ab. Einwohnerzunahmen gab es dagegen in der Kernstadt und in den Stadtteilen Bliesen, Werschweiler und Saal.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung und -verteilung in der Kreisstadt St. Wendel 2013 – 2023

Stadtteile / Stadt	Einwohner zum Jahresende		Veränderung		EW-Anteil Gesamtstadt 2022
	2023	2013	absolut	relativ	
Bliesen	3.091	3.021	+70	+2,3%	12,0%
Bubach	240	280	-40	-14,3%	0,9%
Dörrenbach	466	477	-11	-2,3%	1,8%
Hoof	909	933	-24	-2,6%	3,5%
Leitersweiler	491	543	-52	-9,6%	1,9%
Marth	383	419	-36	-8,6%	1,5%
Niederkirchen	913	964	-51	-5,3%	3,5%
Niederlinxweiler	1959	1985	-26	-1,3%	7,6%
Oberlinxweiler	2035	2046	-11	-0,5%	7,9%
Osterbrücken	545	579	-34	-5,9%	2,1%
Remmesweiler	796	887	-91	-10,3%	3,1%
Saal	308	307	+1	+0,3%	1,2%
St. Wendel	9333	9090	+243	+2,7%	36,3%
Urweiler	1706	1787	-81	-4,5%	6,6%
Werschweiler	540	520	+20	+3,8%	2,1%
Winterbach	2.019	2.158	-139	-6,4%	7,8%
Gesamtstadt	25.734	25.996	-262	-1,0%	100,0%

Quelle: Kreisstadt St. Wendel, Stand jeweils 31.12., nur Hauptwohnsitze; GMA-Berechnung 2024

Gemäß **Bevölkerungsprognose** des Statistischen Bundesamtes sind für das Saarland künftig sinkende Einwohnerzahlen zu erwarten. In der 15. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung wird in allen fünf Prognosevarianten spätestens ab dem Jahr 2025 mit einem Bevölkerungsrückgang gegenüber dem Basisjahr 2021 gerechnet.²⁰

Das **Infrastrukturangebot** in St. Wendel umfasst u. a. Stadt- und Landkreisverwaltungen, das Amtsgericht, ein Krankenhaus (Marienkrankenhaus St. Wendel-Ottweiler), eine Rehaklinik (MediClin Bosenberg-Klinik), verschiedene allgemeinbildende Schulen, zwei Förderschulen, berufsbildende Schulen und Fachschulen, zwei Volkshochschulen, diverse Kindergärten / -tagessäten, Senioren- und Pflegeeinrichtungen, verschiedene Kultur-, Sport- und Freizeitangebote sowie diverse Einzelhandelsgeschäfte, gastgewerbliche Betriebe, Dienstleister und Arztpraxen. Die meisten Angebote befinden sich in der Kernstadt.

¹⁹ Quelle: Kreisstadt St. Wendel. Stichtag jeweils 31.12.

²⁰ Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis): Ergebnisse der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Basis: 31.12.2021); Wiesbaden 2022; Stand 14.08.2023.

II. Situationsanalyse des Einzelhandels in der Kreisstadt St. Wendel

1. Standortgefüge des Einzelhandels im Stadtgebiet

Das Standortgefüge des Einzelhandels im Stadtgebiet von St. Wendel konzentriert sich in hohem Maße auf die Kernstadt St. Wendel (vgl. Karten 3 und 4).

In der Kernstadt sind folgende strukturprägende Versorgungsstandorte zu nennen:

■ Innenstadt:

Die Einkaufslagen der Innenstadt konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Bahnhofstraße und die Achse Luisenstraße – Schloßstraße. Hier liegen u. a. die beiden Einkaufszentren City-Carré (Bahnhofstraße 10 – 14) und Dom-Galerie (Luisenstraße 2 – 14). An den umliegenden Straßen und Plätzen befinden sich weitere Anbieter. In der Innenstadt sind ganz überwiegend kleinflächige Betriebe ansässig. Es dominieren Sortimente aus den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen (v. a. Bekleidung, Optik, Hörgeräteakustik, Schuhe, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Haushaltswaren, Geschenkartikel).

■ Gewerbegebiet Ziegeleistraße / Eisenbahnstraße:

Das Gewerbegebiet Ziegeleistraße / Eisenbahnstraße erstreckt sich in der Kernstadt westlich der Bahntrasse; es ist stark von großflächigen Anbietern, insbesondere Märkten des Globus-Konzerns geprägt. Einzelhandelskonzentrationen gibt es an den Standorten Ziegeleistraße 2 – 6 / Linxweilerstraße 20 (v. a. Globus-Baumarkt, Globus-Fachmarkt, Centershop) und Am Wirthembösch 5 – 9 (Globus-SB-Warenhaus). Die Häuser von Globus nehmen mit ihren außerordentlich großen Flächen und vielfältigen Sortimenten, welche alle Bedarfsbereiche abdecken, eine herausragende Bedeutung im gesamtstädtischen und landkreisbezogenen Versorgungsgefüge ein. Weitere Lebensmittel- und Fachmärkte befinden sich an Solitärstandorten (Aldi und Wasserbettenhandel an der Ziegeleistraße 2 und 6, Lidl und Würth an der August-Balthasar-Straße 4 – 6).

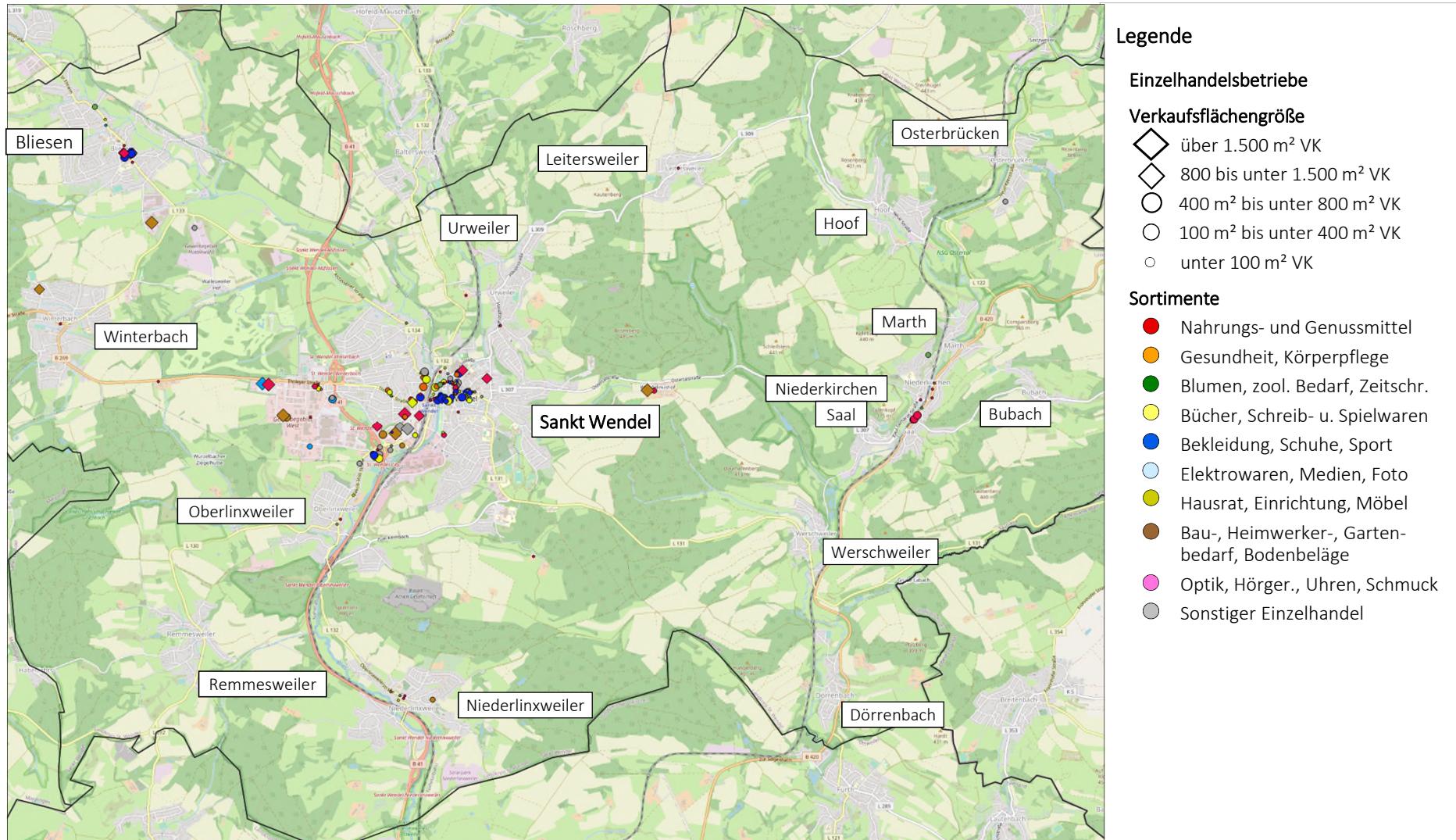
■ Gewerbegebiet West:

Das Gewerbegebiet West liegt am westlichen Rand des Kernstadtgebietes, jenseits der B 41, und dient primär als Standort für große Industriebetriebe und Betriebe des Kfz-Gewerbes. Dazwischen bestehen auch Einzelhandelsbetriebe, hauptsächlich Anbieter des langfristigen Bedarfs. Magnetfunktionen entwickeln großflächige Fachmärkte für Getränke (Globus) und Elektrowaren (expert) im Bereich Tholeyer Straße / Dortmunder Straße sowie ein Baustoffhandel an der Essener Straße. Weitere Einzelhandelsanbieter sind an der Tritschlerstraße und der Frankfurter Straße ansässig.

■ Gewerbegebiet Linxweilerstraße:

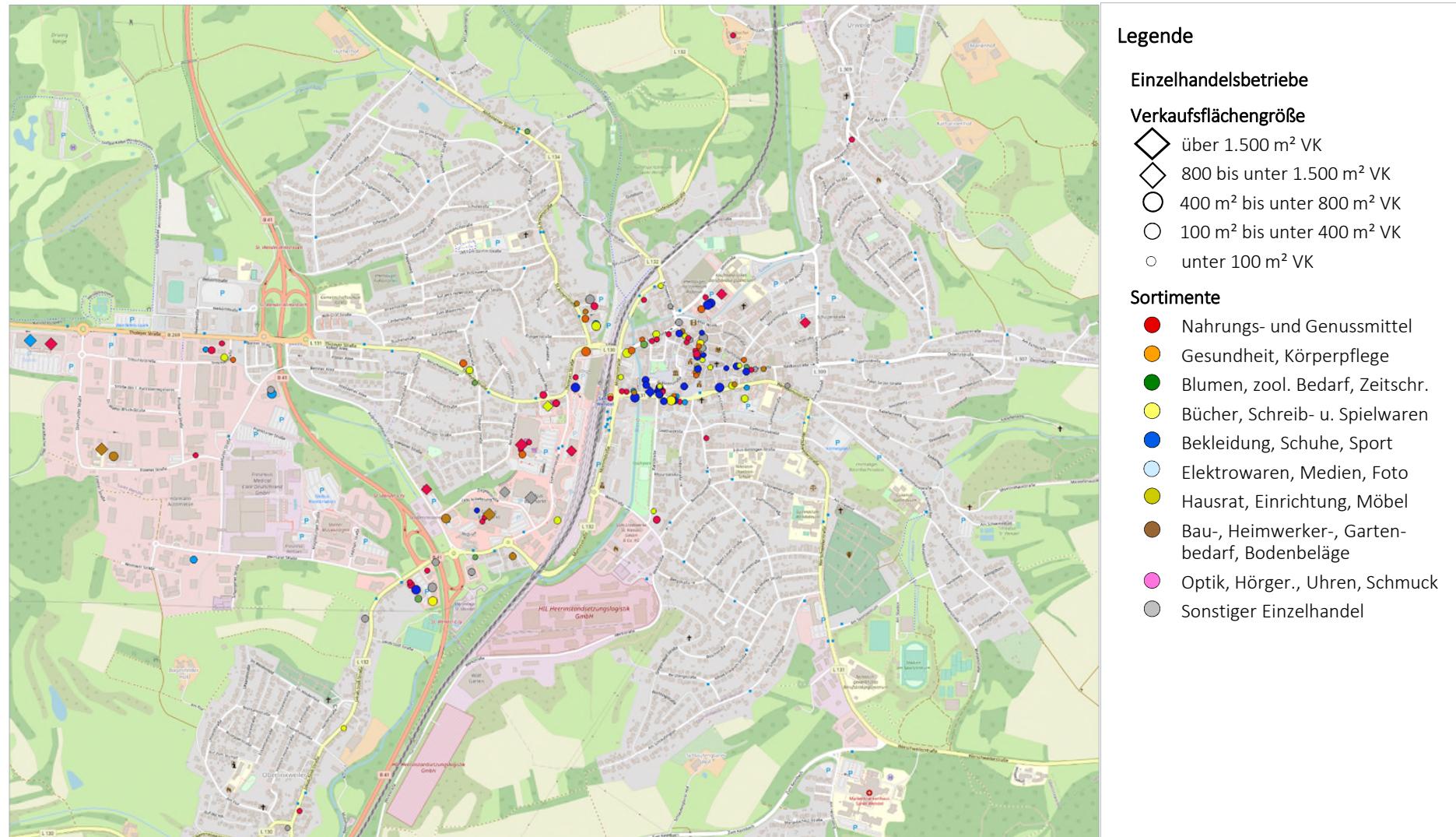
Am südwestlichen Rand des Kernstadtgebietes befindet sich im Kreuzungsbereich der Linxweilerstraße (L 132) und der B 41 ein Fachmarktzentrum mit Anbietern von Getränken, Heimtierbedarf, Spielwaren, Schuhen, Fahrrädern und Backwaren. Mit seiner verkehrsgünstigen Lage spricht der Standort insbesondere Autokunden aus den südlichen Stadtteilen an, außerdem Pendler aus dem südlichen Umland.

Karte 3: Einzelhandelsverteilung im Stadtgebiet von St. Wendel



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Karte 4: Einzelhandelsbestand in der Kernstadt St. Wendel



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Abseits dieser Schwerpunkte sind im Kernstadtgebiet weitere Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Hervorzuheben sind Standorte an der Jahnstraße (u. a. Aldi, KiK, Deichmann, Apotheke), Tholeyer Straße (u. a. dm Drogeriemarkt, Takko, JYSK, Biomarkt Schneider, Sanitätshaus Knapp, Lampen Kaiser), St. Annenstraße (u. a. Möbelbörse Gebrauchtwaren, Sander Elektro und Küchen, Aida-Market) und Marienstraße (Wasgau-Supermarkt).

Außerhalb der Kernstadt stellt sich die Einzelhandelsstruktur wie folgt dar:

- **In den nordwestlichen Stadtteilen** (Bliesen, Winterbach) besteht nur in **Bliesen** ein zusammenhängender Einzelhandelsbesatz. Hier ist in der Bliesener Ortsmitte an der südlichen Kirchstraße die Neuentwicklung eines Nahversorgungsstandortes mit Netto-Lebensmittelmarkt, Woolworth-Kleinkaufhaus und ergänzenden Geschäften (Bäckerei, Apotheke, Postshop) gelungen, im Nahumfeld befinden sich weitere Fachmärkte (Action, Takko) und ergänzende Anbieter (Bäckerei, Metzgerei, Tankstelle). Das Einzelhandelspektrum in der Ortsmitte von Bliesen wird von verschiedenen Dienstleistern und gastgewerblichen Betrieben ergänzt. Weitere Einzelhandelsbetriebe befinden sich in Streulagen von Bliesen an der Flächenbachstraße und im Gewerbegebiet Am Hottenwald. Im Stadtteil Winterbach bestehen noch eine Bäckerei und eine Gärtnerei; am Südrand („Auf Kling“) ist der Neubau eines Penny-Lebensmittelmarktes geplant.
- **Die nordöstlichen Stadtteile** (Osterbrücken, Hoof, Leitersweiler, Urweiler) liegen nördlich und östlich des Bosenbergs und weisen jeweils nur geringe Einwohnerzahlen auf. Dementsprechend gibt es nur sehr vereinzelt Einzelhandel.
- **In den östlichen Stadtteilen** im Ostertal (Marth, Niederkirchen, Saal, Bubach, Werschweiler, Dörrenbach) konzentrieren sich die Versorgungsangebote auf die Hauptdurchgangsstraßen B 420 (Kuseler Straße) und L 307 (Paul-Gerhardt-Straße). Im Stadtteil **Niederkirchen** sind an der Kuseler Straße und Paul-Gerhardt-Straße neben einigen Dienstleistern und Gaststätten noch vereinzelte Kleinbetriebe des Einzelhandels vorhanden. Ebenfalls an der Kuseler Straße (B 420), allerdings bereits im Stadtteil **Saal**, liegt ein CAP-Lebensmittelmarkt mit integriertem Backshop. Alle Anbieter sind primär auf die Nahversorgung der östlichen und nordöstlichen Stadtteile ausgerichtet.
- **In den südlichen Stadtteilen** (Oberlinxweiler, Niederlinxweiler, Remmesweiler) konnten die dortigen Einzelhandelsbestände nur zum Teil erhalten werden. Ein Dorfladen in Remmesweiler wurde geschlossen. Es verblieben einzelne spezialisierte Anbieter.

2. Aktueller Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt

Die nachfolgenden Daten beruhen auf einer vollständigen Erhebung des Einzelhandels in der Stadt St. Wendel im Juli 2023 (inkl. Betriebe des Ladenhandwerks, Hofläden und Tankstellen). Dabei wurden die Betriebe nach Umsatzschwerpunkt den einzelnen Warengruppen zugeordnet; zusätzlich erfolgte eine Einteilung der Betriebe nach der Fristigkeit der Waren in kurz-, mittel- und langfristige Bedarfsbereiche. Da der örtliche Einzelhandelsbestand in hohem Maße von Mehrbranchenanbietern geprägt ist – insbesondere dem Globus-SB-Warenhaus und Globus-Fachmarkt, aber auch Sonderpostenmärkte und Nonfood-Discounter wie Centershop, Action, Woolworth und TEDi – wurden die Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenanbietern nach Sortimenten aufgeteilt.

Insgesamt wurde bei der Erhebung in der Kreisstadt St. Wendel ein aktueller **Einzelhandelsbestand** (Ladeneinzelhandel inkl. Ladenhandwerk) von **193 Betrieben** und einer **Gesamtverkaufsfläche von ca. 79.125 m²** festgestellt.

Tabelle 2: Einzelhandelsbestand der Kreisstadt St. Wendel nach Branchen

Branche	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche** in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	58	17.755
Gesundheit, Körperpflege	16	2.620
Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	10	3.665
Summe kurzfristiger Bedarf	84	24.040
Bücher, Schreib- und Spielwaren	7	3.120
Bekleidung, Schuhe, Sport	28	12.225
Summe mittelfristiger Bedarf	35	15.345
Elektrowaren, Medien, Foto	10	3.455
Hausrat, Einrichtung, Möbel	20	9.585
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Baustoffe	8	19.570
Optik, Hörgeräteakustik, Uhren, Schmuck	15	1.525
Sonstige Sortimente	21	5.605
Summe langfristiger Bedarf	74	39.740
Nichtlebensmittel	135	61.370
Summe Einzelhandel	193	79.125

* Zuordnung nach Umsatzschwerpunkt des Betriebs ** Aufteilung nach Sortimenten

GMA-Erhebung Juli 2023; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

Im Verhältnis zur Einwohnerzahl²¹ errechnet sich für die Kreisstadt St. Wendel aus der Bestandserhebung eine **sehr hohe Flächenausstattung von ca. 3.072 m² VK je 1.000 Einwohner**. Hieraus lässt sich eine **große überörtliche Ausstrahlung von St. Wendel** ablesen. Sie betrifft sowohl die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln auch mit Nichtlebensmitteln.

Größte Anbieter am Ort sind das Globus-SB-Warenhaus, der Globus-Baumarkt sowie der Globus-Fachmarkt (jeweils mehr als 9.000 m² VK), gefolgt von dem Globus-Getränkemarkt, dem Baustoffhandel Meier und dem Elektrofachmarkt Expert Klein (jeweils zwischen 2.000 und 4.000 m² VK). Oberhalb der Großflächigkeit liegen außerdem die Lebensmittel Märkte Wasgau, Aldi (2 Filialen), Lidl und Netto, die Holzhandlung Becher, die Gärtnereien Wendelinushof und Müller, der Sportfachmarkt im Globus-Baumarkt, Centershop sowie das Modehaus Houy (als einziger Anbieter in der Innenstadt). Die durchschnittliche Größe in der Kreisstadt St. Wendel beträgt 408 m² VK je Betrieb, was für eine Mittelstadt ungewöhnlich hoch ist. Sie lässt zugleich darauf schließen, dass die Großanbieter nur wenig Spielraum für kleinere Betriebe lassen.

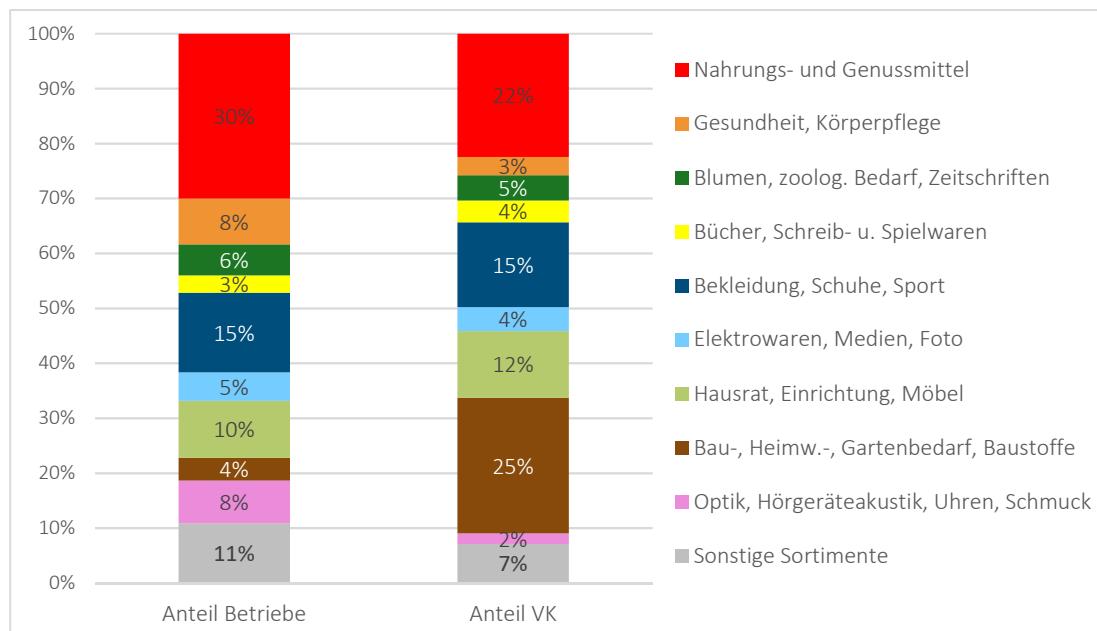
Besonders die **vier Betriebe von Globus haben also strukturprägende Bedeutung** für den Einzelhandel in der Kreisstadt St. Wendel. Diese Märkte fungieren zugleich als Magnetbetriebe.

²¹

25.758 Einwohner mit Hauptwohnsitz, Quelle: Kreisstadt St. Wendel, Stand 31.12.2022.

Der St. Wendeler Einzelhandelsbestand umfasst **Anbieter aller Branchen und Bedarfsbereiche**, zeigt jedoch einen Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 44 % der Betriebe) sowie im langfristigen Bedarf (ca. 38 % der Betriebe). Nur ca. 18 % der Betriebe sind Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (Schreib- und Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sport).

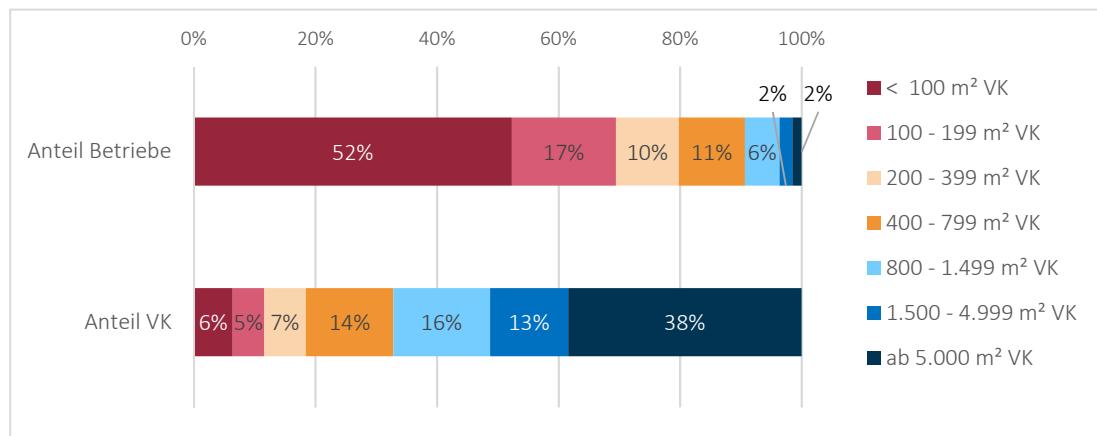
Abbildung 5: Einzelhandelsbestand in der Kreisstadt St. Wendel nach Hauptwarengruppen



GMA-Erhebung Juli 2023; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

Der Einzelhandelsbestand besteht dabei ganz überwiegend aus Klein- und Kleinstbetrieben (vgl. Abb. 6). Knapp 70 % der Betriebe umfassen weniger als 200 m² VK. Nur ca. 10 % der Betriebe sind großflächig (mehr als 800 m² VK), sie vereinigen aber ca. 69 % der gesamten Verkaufsflächen auf sich.

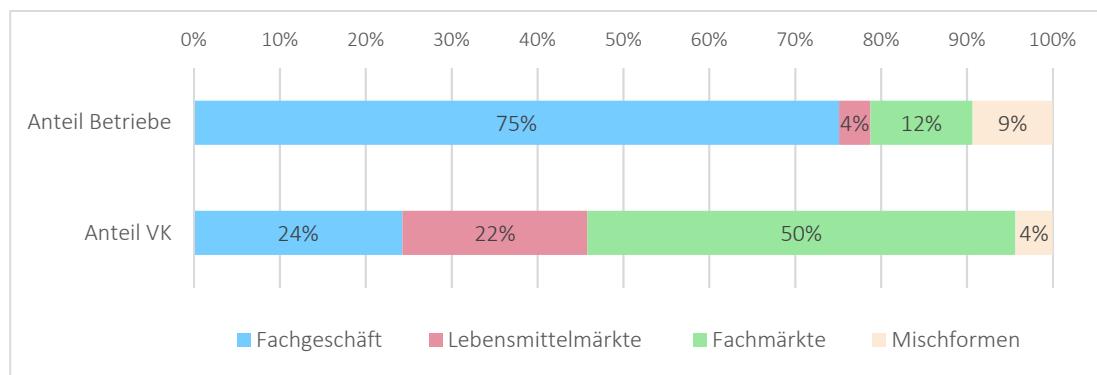
Abbildung 6: Einzelhandelsbestand der Kreisstadt St. Wendel nach Betriebsgrößen



GMA-Erhebung Juli 2023; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

Mit Blick auf die **Betriebstypenstruktur** (vgl. Abb. 7) ist festzustellen, dass sich derzeit die Hälfte der Verkaufsflächen bei Fachmärkten befindet, weitere ca. 22 % bei Lebensmittelmarkten. Auf Fachgeschäfte entfallen ca. 25 % der Verkaufsflächen in der Kreisstadt St. Wendel. Bezogen auf die Anzahl der Betriebe stellen Fachgeschäfte mit 75 % den größten Anteil.

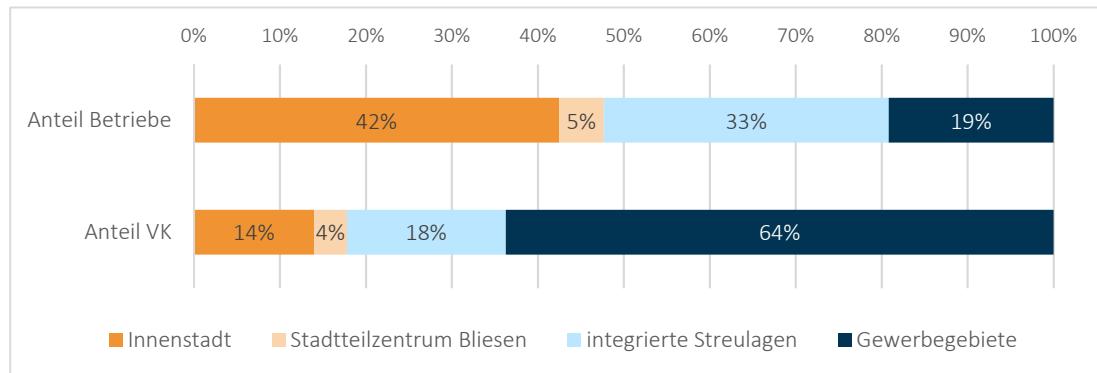
Abbildung 7: Einzelhandelsbestand der Kreisstadt St. Wendel nach Betriebstypen



GMA-Erhebung Juli 2023; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

Betrachtet man die **Standortlagen**, ist der größte Teil der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich²² der Innenstadt ansässig (ca. 42 %). Da der Angebotsbestand in der Innenstadt ganz überwiegend aus kleinflächigen Betrieben besteht, weist die Innenstadt aber nur einen geringen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche auf (ca. 14 %). In den Gewerbegebieten mit ihren besonders großen Anbietern befinden sich dagegen rund 64 % der Verkaufsflächen, aber nur ca. 19 % der Betriebe (vgl. Abb. 8). Auf integrierte Streulagen entfallen ca. 33 % der Betriebe und ca. 18 % der Verkaufsflächen, auf das Stadtteilzentrum Bliesen jeweils ca. 4 – 5 %.

Abbildung 8: Einzelhandelsbestand in der Kreisstadt St. Wendel nach Lagen



GMA-Erhebung Juli 2023; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

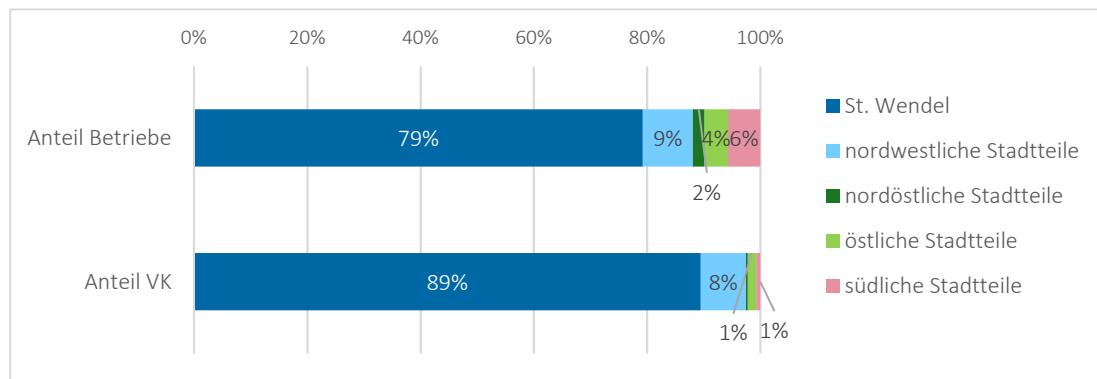
In räumlicher Hinsicht konzentriert sich der Einzelhandel auf die Kernstadt (vgl. Abb. 9, Karte 3). In der Kernstadt liegen etwa 79 % der Betriebe und 89 % der Verkaufsflächen im Stadtgebiet. Etwa 6 % der Verkaufsflächen entfällt auf Bliesen, weitere ca. 4 % auf andere Stadtteile.

Nur die nordwestlichen Stadtteile (Bliesen, Winterbach) weisen mit dem **Stadtteilzentrum Bliesen** ein recht gutes Einzelhandelsangebot auf. Hervorzuheben sind dort der großflächige Lebensmitteldiscounter Netto, das Kleinkaufhaus Woolworth, der Sonderpostenmarkt Action sowie der Textilfachmarkt Takko; sie werden durch Bäckereien, eine Metzgerei, eine Apotheke und eine Tankstelle ergänzt. Weitere Einzelhandelsbetriebe bestehen in Streulagen von Bliesen (Blumen, Fotobedarf, Stoffe) und im Gewerbegebiet Am Hottenwald (Holzhandlung, E-Bike-Anbieter). Im Stadtteil Winterbach gibt es derzeit nur eine Bäckerei und eine Gärtnerei, jedoch wurde im Bereich „Auf Kling“ der Bau eines Lebensmittelnehmers genehmigt.

²²

Abgrenzung gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept der Kreisstadt St. Wendel 2010.

Abbildung 9: Einzelhandelsbestand der Kreisstadt St. Wendel nach Stadtteilen



GMA-Erhebung Juli 2023; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

In den östlichen Stadtteilen (Marth, Niederkirchen, Saal, Bubach, Werschweiler, Dörrenbach) konzentrieren sich die Versorgungsangebote auf die Stadtteile Niederkirchen und Saal und hier auf die Hauptdurchgangsstraßen B 420 (Kuseler Straße) und L 307 (Paul-Gerhardt-Straße). Hervorzuheben ist hier ein Supermarkt (mittlerweile CAP). Auch die übrigen Anbieter sind primär auf die Nahversorgung ausgerichtet (Bäckereien, Apotheke, Blumen, Weinhandel).

In den südlichen Stadtteilen (Oberlinxweiler, Niederlinxweiler, Remmesweiler) konnten die dortigen Nahversorgungsangebote nur teilweise erhalten werden (Bäckerei und Zeitschriftenshop in Oberlinxweiler, Bäckerei, Apotheke und Blumengeschäft in Niederlinxweiler). Ein Dorfladen in Remmesweiler wurde zwischenzeitlich geschlossen. Hinzu kommen vereinzelt spezialisierte Anbieter (Asia-Lebensmittel, Gartenbedarf, Gardinen, Jagdwaffen).

In den nordöstlichen Stadtteilen (Osterbrücken, Hoof, Leitersweiler, Urweiler) gibt es nur sehr vereinzelt Einzelhandelsbetriebe (Getränkehandel, Hofladen, Jagdbedarf).

Zu erwähnen sind außerdem digitalen Hilfsprogramme wie Smart Wendeler Land, Keep Local und Keepfresh, die insbesondere der Landbevölkerung zu mehr Unabhängigkeit, Versorgungs- und Lebensqualität verhalfen wollen. Mit der Digitalisierungsstrategie „Smart Wendeler Land“ soll der Landkreis Sankt Wendel wettbewerbsfähig mit den urbanen Ballungsräumen gemacht werden, indem verschiedene Projekte zur Verbesserung der Mitgestaltung, Daseinsvorsorge, Mobilität und Bürgerdienste realisiert werden. „Keep Local“ ist ein regionales Gutscheinsystem für Einzelhändler, Dienstleister, Handwerker und Gastronomen, das kleinen Anbietern hilft, sich gegen die übermächtige internationale Konkurrenz von Amazon & Co. zu behaupten. Auch die Wirtschaftsförderung St. Wendeler Land unterstützt Unternehmen und Bevölkerung bei der Digitalisierung und Vernetzung (u. a. Digitales Kompetenzzentrum, Projekt „Smart Village“). Mit dem Projekt „Smart Village“ soll die digitale Nahversorgungs- und Bestellplattform „Keepfresh“ aufgebaut werden, die Menschen in unversorgten Dörfern des Landkreises hilft, Produkte des täglichen Bedarfs zu erhalten.

3. Einzelhandelsentwicklung in der Gesamtstadt seit 2009

Ein Vergleich des aktuellen Einzelhandelsbestandes mit der letzten Vollerhebung im Jahr 2009 wird durch unterschiedliche methodische Vorgehensweisen der beiden Gutachterbüros (Branchensystematik, Definition Verkaufsfläche, Rundungsmethodik) erschwert. Der GMA lagern keine Originaldaten aus der Erhebung 2009 vor, sondern nur der Untersuchungsbericht des Büros Dr. Acocella aus dem Jahr 2010. Darin fehlen aber detaillierte Angaben zur Zahl und Verortung der Betriebe sowie der Leerstände. Insofern können zur Entwicklung des Einzelhandels in der Kreisstadt St. Wendel zwischen den Jahren 2009 und 2023 nur relativ grobe Aussagen getroffen werden. Zu bedenken ist zudem, dass der Einzelhandelsstandort St. Wendel im hohen Maße von großen Multisortimentsanbietern geprägt ist. Diese können ihre Sortimente leicht an neue Nachfragerrends anpassen, was sich dann auch in der Sortimentsstruktur der Gesamtstadt niederschlägt. Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung sind daher nicht „für die Ewigkeit“, sondern können sich auch künftig kurzfristig ändern.

In der Gesamtstadt zeigte sich gegenüber dem Jahr 2009 eine **deutliche Abnahme bei der Zahl der Betriebe** (-29 % bzw. -79 Betriebe)²³. Rückgänge ergaben sich v. a. in der Innenstadt und in integrierten Streulagen der Kernstadt und der Stadtteile. Gerade leistungsschwächere Kleinbetriebe mussten vielerorts schließen (auch wegen fehlender Nachfolger).

Zwischen 2009 und 2023 entwickelte sich der **Verkaufsflächenbestand leicht rückläufig** (-6 % bzw. -5.450 m² VK)²⁴. Hierzu trugen etwa die Schließungen eines Baumarktes an der Ziegeleistraße, zweier Schlecker-Filialen, mehrerer Ladenlokale in der Dom-Galerie sowie etlicher Betriebe des Lebensmittelhandwerks bei.

In der Innenstadt gab es einen erheblichen Rückgang der Betriebszahl (-30 %), von 118 im Jahr 2009 auf heute 82. Jedoch konnte der Verkaufsflächenbestand gehalten werden, auch wenn Abschmelzungen in mehreren Branchen eintraten (u. a. Schließungen von Geschäften für Teppiche, Elektrowaren, Einrichtung, Sportartikel, Drogeriewaren und Lebensmittel). Besonders deutlich wurden Bestandsabschmelzungen im Einkaufszentrum „Dom-Galerie“. Zugenommen haben dagegen in der Innenstadt die Anbieter von Bekleidung, Optik und Hörgerätekustik.

Außerhalb der Innenstadt waren Bestandsrückgänge an vielen **Nahversorgungsstandorten** zu verzeichnen; so an allen im Einzelhandelsentwicklungsconcept 2010 als „Nahversorgungsberiche“ gekennzeichneten Standorten (St.-Annen-Straße, Winterbach, Niederkirchen, Niederslinxweiler). Auch in Osterbrücken, Remmesweiler, Urweiler und Werschweiler gab es Betriebsschließungen. Nur in Bliesen gelang es, ein attraktives Grundversorgungsangebot in der Ortsmitte zu erhalten.

²³ Bei den vorbereitenden Arbeiten zum Einzelhandelsentwicklungsconcept der Kreisstadt St. Wendel 2010 wurden im Stadtgebiet 272 Betriebe festgestellt.

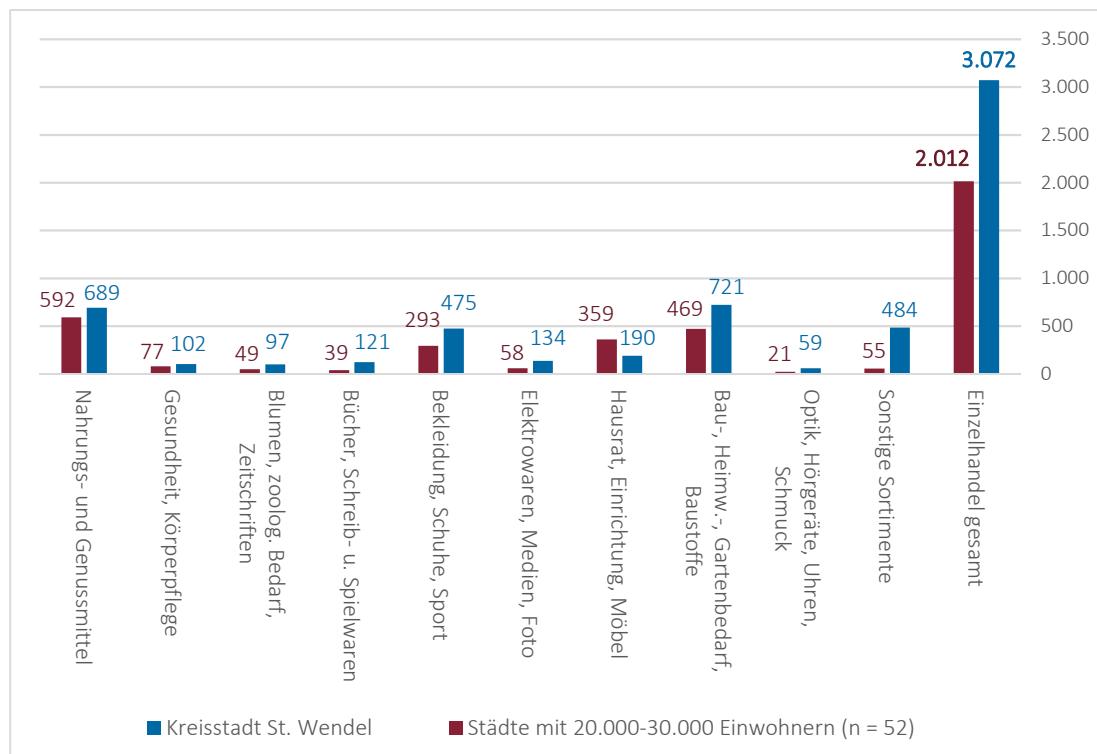
²⁴ Bei den vorbereitenden Arbeiten zum Einzelhandelsentwicklungsconcept wurden vom Büro Dr. Acocella im Jahr 2009 insgesamt ca. 84.575 m² VK festgestellt.

4. Einzelhandelsausstattung im interkommunalen Vergleich

Zum besseren Verständnis der Einzelhandelsausstattung der Stadt St. Wendel ist es hilfreich, die Situation mit anderen Städten gegenüber zu stellen. Grundlage hierfür sind Versorgungskennziffern²⁵, die die Einzelhandelsausstattung auf die Einwohnerzahlen beziehen und somit interkommunal vergleichbar machen. Hierfür wurden **Versorgungskennziffern aus anderen Städten** ausgewertet, die eine ähnliche Größe wie die Kreisstadt St. Wendel aufweisen²⁶.

Aus der Abbildung 10 wird im Vergleich der Kreisstadt St. Wendel mit anderen Städten ein **außergewöhnlich hoher Flächenbestand** deutlich. So verfügt St. Wendel über mehr als 50 % mehr Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner als der Durchschnitt der ähnlicher großer Städte (20.000 – 30.000 Einwohner). Dies ist v. a. auf die großen Globus-Märkte zurückzuführen. Eine überdurchschnittlich gute Flächenausstattung liegt in praktisch allen Hauptwarengruppen vor. Besonders üppig sind die Flächenausstattungen bei Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf / Baustoffen, Nahrungs- und Genussmitteln sowie Sonstigen Sortimenten (wozu auch Mehrbranchenanbieter gehören), hauptsächlich wegen der entsprechenden Fachsortimente bei Globus. Auch bei Elektrowaren / Medien / Foto, Bücher / Schreib- und Spielwaren sowie Optik / Hörgeräteakustik / Schmuck liegt die Ausstattung von St. Wendel weit über dem Durchschnitt ähnlich großer Städte. Nur die Hauptwarengruppe Hausrat / Einrichtung / Möbel weist in St. Wendel ein eher niedriger Einzelhandelsbesatz auf (vgl. Abb. 10).

Abbildung 10: Verkaufsflächenausstattung* der Kreisstadt St. Wendel im Vergleich mit ähnlich großen Städten



* Zuordnung der Betriebe nach Verkaufsflächenschwerpunkt

Quelle: GMA-Erhebung St. Wendel (Juli 2023), GMA: Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland, Ludwigsburg 2009

²⁵ Quelle: GMA: Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich, Ludwigsburg 2009.

²⁶ Hier: Städte zwischen 20.000 und 30.000 Einwohner. In dieser Größenklasse befinden sich 52 Städte.

5. Angebotssituation in der Innenstadt

5.1 Städtebauliche Situation und verkehrliche Erreichbarkeit

Die St. Wendeler Innenstadt liegt zentral in der Kernstadt, etwa zwischen dem Todbach, der Urweilerstraße, Zum Rondell, Gymnasialstraße, Bahnhof- und Mommstraße. Hier befindet sich die historische Altstadt, die in den vergangenen Jahrzehnten sukzessive saniert und umgestaltet wurde. Zuletzt stand der Altstadtkern im Rahmen des ISEK „Historische Altstadt St. Wendel“ (2022) im Fokus der Förderungs- und Aufwertungsbemühungen.

Die Innenstadt umfasst überwiegend Mischnutzungen mit meist gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und darüber liegenden Wohnnutzungen. Die Haupteinkaufsbereiche liegen an der Bahnhofstraße, Schloßstraße und Luisenstraße, die Nebenlagen an der Wendalinusstraße, Balduinstraße und Brühlstraße. In den Randbereichen überwiegen Wohnnutzungen.

Als **zentraler Versorgungsbereich** ist im Einzelhandelsentwicklungskonzept (2010) der Bereich zwischen Bahntrasse, dem Todbach, nördlicher Altstadtgrenze (Hospitalstraße), Saalbau, Dr.-Walter-Bruch-Schule, dem Bosenbach und dem Nordteil des Stadtparks abgegrenzt. Dieser Bereich kann auch als „Einkaufsinnenstadt“ bzw. Hauptzentrum der Stadt bezeichnet werden.

Mit den direkt auf die Innenstadt zuführenden Landesstraßen L 131, L 132, L 134, L 307 und L 309, dem Bahnhof / ZOB und mehreren Bushaltestellen ist die Einkaufsinnenstadt **verkehrlich gut erreichbar**. Kunden und Besuchern der Innenstadt stehen zahlreiche Parkmöglichkeiten sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch in Parkgaragen zur Verfügung, davon ein Großteil im zentralen Bereich der Einkaufsinnenstadt.

Zu Fuß ist der zentrale Versorgungsbereich mit seiner Ausdehnung von etwa 400 x 600 m, der hohen Durchlässigkeit für Fußgänger durch zahlreiche Verbindungswege zwischen den Straßen sowie der meist guten Pflasterung grundsätzlich gut erschließbar. Allerdings besteht eine gewisse Topografie, die auch Treppen bedingt. An der Bahnhofstraße ist momentan die Aufenthalts- und Flanierqualität durch einen engen Fußwegbereich und Verkehrslärm gemindert. Mit der bevorstehenden Aufwertung der Bahnhofstraße (vgl. Abb. 11) wird sich dies ändern.

Die St. Wendeler Innenstadt zeigt im Bereich der **Altstadt** keine übersichtliche Struktur mit breiten Straßen, sondern besteht aus zahlreichen gewundenen und eher schmalen Straßen, die von historischen Gebäuden gesäumt sind und die zudem teilweise Steigungen überwinden müssen. Aufgrund der dichten Bebauung gibt es kaum Baulücken und auch nur wenig Grünflächen (Ausnahmen Spielplatz auf der Mott, Pfarrgarten). Die meisten Straßen und Plätze sind als Fußgängerzonen eingerichtet und attraktiv gestaltet. Hier konnten sich jedoch nur kleinflächige Anbieter ansiedeln, neben Einzelhandelsgeschäften insbesondere gastgewerbliche Betriebe mit Außengastronomie. Die kleinteilige Struktur der Altstadt verleiht ihr einen individuellen Charakter, besonderen Charme und trägt zur generell hohen Aufenthaltsqualität bei. Blumenschmuck an öffentlichen Gebäuden und Laternenmasten sowie große Willkommensschilder auf dem Schloßplatz erhöhen den positiven Eindruck. Intensive städtebauliche Aufwertungsbemühungen der Stadt werden v. a. an den Plätzen und der Luisen-, Schloß- und Brühlstraße deutlich, auch wenn nicht alle Privathäuser saniert sind. Weiterer Sanierungsbedarf zeigt sich im Osten der Altstadt (z. B. Balduinstraße). An der Balduinstraße erfolgte aber zwischenzeitlich bereits der Abriss von zwei an den Saalbau grenzenden Gebäuden.



Fußgängerzone Schloßstraße



Fußgängerzone Luisenstraße, rechts Dom-Galerie



Dom-Galerie, Zugang Luisenstraße (geschlossen):
statt Einzelhandel leerstehender Drogeriemarkt



Dom-Galerie, Hintereingang Josefstraße:
statt Einzelhandel v. a. Beratungseinrichtungen



Gastronomieschwerpunkt Fruchtmarkt



Willkommen am Schloßplatz



Brühlstraße: Straßenraum und viele Gebäude saniert,
flankierender Parkstreifen unterstützt das Gewerbe



Grabenstraße / Im Zwinger: öffentlicher Raum neu
gestaltet, private Gebäude teils sanierungsbedürftig

Alle Fotos: GMA, Juli 2023

Nur die historisch jüngeren **Bereiche südlich und westlich des Mottplatzes** sowie an der Bahn (Mommstraße) weisen vergleichsweise großzügige Straßenbreiten und tiefere Gebäudequerschnitte auf. An der dortigen Bahnhofstraße befindet sich daher ein Schwerpunkt des Einzelhandels (v. a. im City-Carré) und auch des Dienstleistungssektors (u. a. Kreditinstitute, Post). Hier wird die Aufenthaltsqualität allerdings derzeit von der hohen Verkehrsbelastung auf der Mommstraße und Bahnhofstraße sowie von einigen sanierungsbedürftigen Gebäuden gemindert.

Südlich der Bahnhofstraße besteht kaum noch Einzelhandel, dort dominieren Wohnnutzungen. Jedoch bestehen hier auch zahlreiche Dienstleister, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen (z. B. Landkreisverwaltung, Sozialpflegeschule, Grundschule, Gymnasium), außerdem der Stadtpark.



Bahnhofstraße, City-Carré



Bahnhofstraße, Haus der Mode Werner



Kreuzung Wendalinus- / Beethoven- / Bahnhofstraße



Neu gestaltete Bushaltestelle Wendalinusstraße



Mommstraße, Nachbargebäude des Bahnhofs

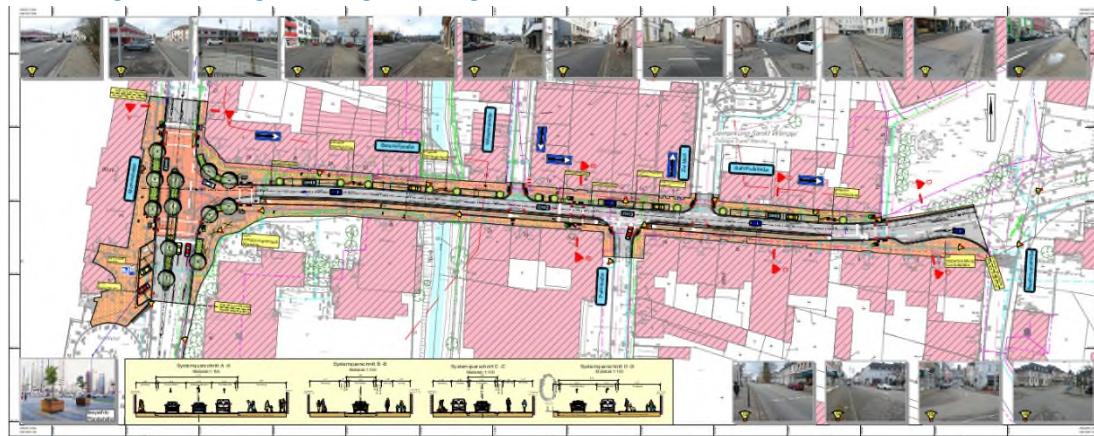


Aufenthaltsbereich auf dem Platz Zur Mott

Alle Fotos: GMA, Juli / Oktober 2023

Der aktuell deutliche **Aufwertungsbedarf im Umfeld des Bahnhofs** und der dortigen Unterführungen wird demnächst durch Umgestaltungsmaßnahmen der Stadt erheblich reduziert werden. So soll ab 2026 die Bahnhofstraße auf zwei Fahrstreifen verengt werden, um einen Radweg, vergrößerte Fußgängerbereiche und eine oberirdische Querungsmöglichkeit der Mommstraße für Fußgänger zu schaffen (vgl. Abb. 11). Hiermit soll die Verbindung zwischen Innenstadt und Bahnhof / Busbahnhof aufgewertet und die Aufenthaltsqualität an der unteren Bahnhofstraße verbessert werden.

Abbildung 11: Planung der Umgestaltung der Bahnhofstraße



Quelle: Saarland – Straßenbauverwaltung / Schönhofen Ingenieure

Da allerdings die Immobilien unmittelbar am Bahnhof nicht im Eigentum der Stadt, sondern der DB stehen, ist momentan nicht absehbar, wann die von der Bahn geplante Sanierungen des Bahnhofsgebäudes (inkl. Tunnel unter den Bahngleisen zur Weststadt) und der nördlich angrenzenden Gebäude an der Mommstraße konkret beginnen werden. Auch für das Postareal sind in naher Zukunft keine Verbesserungen der Gebäudestrukturen zu erwarten, da die Post angekündigt hat, zunächst an ihrem Standort südlich der Kreuzung Bahnhofstraße / Mommstraße zu verbleiben. Verbesserungen sind also insbesondere dort zu erwarten, wo die Stadt unmittelbare Eingriffs- und Gestaltungsmöglichkeiten hat.

Bereits neu gestaltetet wurden von der Stadt die Bereiche am Schloßplatz, an der Stadtkirche, in der Brühlstraße, der Mott und am Rezé-Platz, wodurch dort die Aufenthaltsqualität gesteigert werden konnte. Unter anderem wurde der neu gestaltete Platz in der Mott neben dem Mia-Münster-Haus zum „Platz der Kinderrechte“ umgewidmet. Der Platz symbolisiert die in der UN-Charta verbrieften Kinderrechte. Er wird zudem der angrenzenden Stadt- und Kreisbibliothek zur Verfügung stehen, um als Ort des gemeinsamen Feierns die St. Wendeler Kinder, Jugendlichen und Erwachsenen zusammenzubringen. Auch wurden an verschiedenen Orten innerhalb der Innenstadt Begrünungsmaßnahmen durchgeführt. Weitere Aufwertungsmaßnahmen im Stadtpark sind seitens der Stadt in der Vorbereitung.

5.2 Aktueller Einzelhandelsbestand in der Innenstadt

Für die Einkaufsinnenstadt²⁷ wurde im Juli 2023 ein **aktueller Bestand** von 82 Betrieben des Ladeneinzelhandels und Ladenhandwerks mit einer Gesamtfläche von ca. 11.075 m² VK erhoben (vgl. Tabelle 3). Aus der durchschnittlichen Betriebsgröße von ca. 135 m² VK je Betrieb wird die Kleinteiligkeit des Innenstadt-Einzelhandels deutlich.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in der Innenstadt St. Wendel

Branche	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche** in m ²	Anteil an VK Gesamtstadt
Nahrungs- und Genussmittel	14	640	4 %
Gesundheit, Körperpflege	7	420	16 %
Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	***	270	7 %
Bücher, Schreib- und Spielwaren	***	790	25 %
Bekleidung, Schuhe, Sport	21	5.785	47 %
Elektrowaren, Medien, Foto	***	215	6 %
Hausrat, Einrichtung, Möbel	10	1.235	13 %
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Baustoffe	--	--	0 %
Optik, Hörgeräteakustik, Uhren, Schmuck	13	1.150	75 %
Sonstige Sortimente	8	570	10 %
Nichtlebensmittel	68	10.435	17 %
Summe Einzelhandel	82	11.075	14 %

* Zuordnung nach Umsatzschwerpunkt des Betriebs

** Aufteilung nach Sortimenten

*** Kein Ausweis aus Datenschutzgründen (< 5 Betriebe)

GMA-Erhebung Juli 2023; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

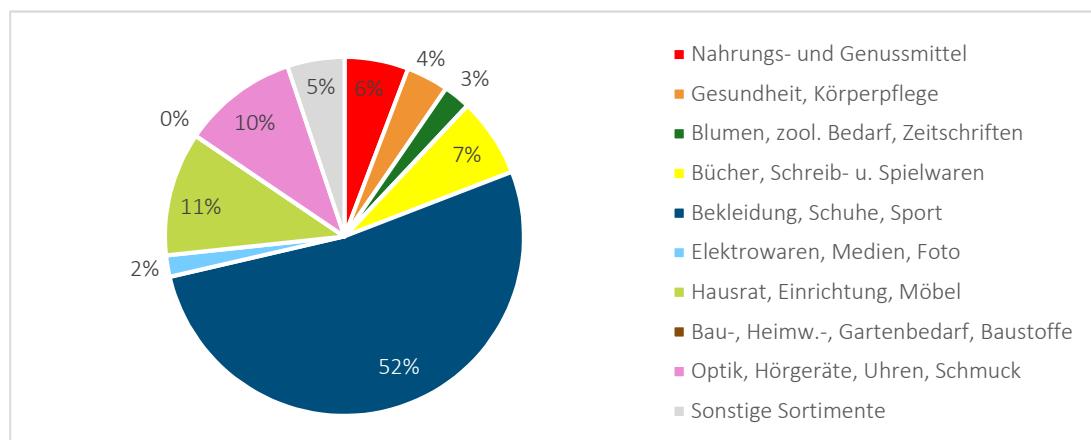
Wie Tabelle 3 deutlich macht, nimmt die Innenstadt in Bezug auf den gesamtstädtischen Bestand **nur eine untergeordnete Bedeutung** an. So entfallen aktuell zwar 42 % der Einzelhandelsbetriebe, aber nur 14 % der Verkaufsflächen in St. Wendel auf die Innenstadt. Die größte Bedeutung entwickelt die Innenstadt in der Warengruppe Optik / Hörgeräteakustik / Uhren / Schmuck, wo 75 % der gesamtstädtischen Verkaufsflächen konzentriert sind. In der Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport sind es immerhin noch ca. 47 %. Bei allen übrigen Warengruppen weist die Innenstadt dagegen deutlich geringere Relevanz auf (max. 25 % Verkaufsflächenanteil). Nur schwach ausgeprägt ist in der Innenstadt da Angebot des kurzfristigen Bedarfs. So gibt es in der Innenstadt weder Lebensmittel- noch Drogeriemärkte.

Das traditionelle Bild der Innenstadt ist von **v. a. von inhabergeführten Fachgeschäften positiv geprägt**. Überregional agierende Filialisten gibt es dagegen nur wenige. Mit vielen inhabergeführten Geschäften gehen allerdings auch uneinheitliche Ladenöffnungszeiten einher.

Wie Abbildung 12 zeigt, besteht die **Sortimentsstruktur** in der St. Wendeler Einkaufsinnenstadt zu einem großen Teil aus modischem Bedarf. So belegen Angebote der Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport mehr als die Hälfte aller Verkaufsflächen in den Haupteinkaufslagen. Entsprechend geringere Anteile entfallen auf andere Anbieter. Darunter sind mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gesundheit / Körperpflege, Hausrat / Einrichtung, Bücher, Schreib- und Spielwaren sowie Elektrowaren / Medien auch wichtige Leitsortimente der Innenstadt.

²⁷ Zentraler Versorgungsbereich gemäß Abgrenzung im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2010.

Abbildung 12: Angebotsstruktur in der Einkaufsinnenstadt (Verkaufsflächen*)



* Bereinigte Verkaufsflächen, d. h. Aufteilung nach Sortimenten

GMA-Erhebung Juli 2023; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

In räumlicher Hinsicht ist die Innenstadt v. a. durch folgende Einkaufsbereiche gekennzeichnet (vgl. Karte 5):

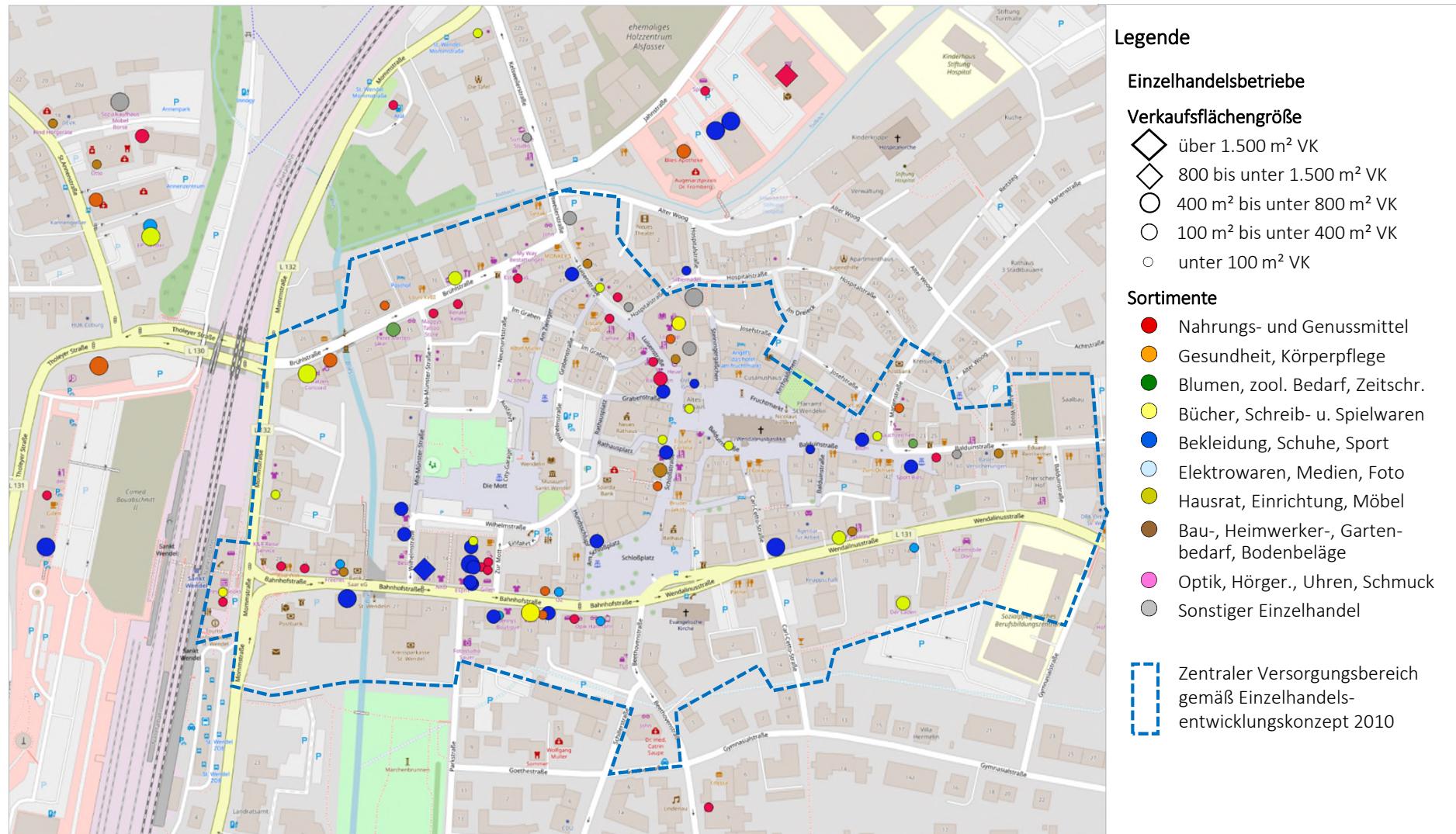
- Der Schwerpunkt des Einzelhandels befindet sich an der Bahnhofstraße. Hier wurden bei der Erhebung 28 Geschäfte mit zusammen ca. 5.170 m² VK vorgefunden; dies entspricht rund ein Drittel aller Einzelhandelsbetriebe und ca. 47 % der Verkaufsflächen. Hier sind im Einkaufszentrum City-Carré v. a. Textilanbieter konzentriert. Benachbart liegt das Modehaus Houy, der einzige großflächige Anbieter in der Innenstadt.
- Zweiter Schwerpunkt ist die Luisenstraße mit aktuell 16 Geschäften und ca. 1.730 m² VK (ca. 20 % der Betriebe und ca. 16 % der Verkaufsflächen innerhalb der Einkaufsinnenstadt). Das dortige Einkaufszentrum Dom-Galerie leidet allerdings bereits seit Jahren unter einem Attraktivitätsmangel und kann, nach Schließung des Dronova-Marktes, nur noch mit dem Haushaltswarendiscounter TEDi als Magnetbetrieb aufwarten.
- Weniger Einzelhandel gibt es an der Brühlstraße (10 Geschäfte), Balduinstraße (7 Geschäfte), Schloßstraße (4 Geschäfte) und Wendalinusstraße (3 Geschäfte). Diese Straßen sind heute v. a. von Gastronomie und Dienstleistern (z. B. Ärzten) geprägt.

In den übrigen Straßen liegen verstreut weitere, teils spezialisierte Geschäfte.

Das **Nahversorgungsangebot** innerhalb der Innenstadt ist stark eingeschränkt. Es gibt ausschließlich kleinflächige Anbieter von Lebensmitteln, Kosmetik und Apothekenwaren, aber weder einen Lebensmittelmarkt noch eine Drogerie. Die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte liegen jeweils 500 m entfernt vom Altstadtkern an der Marienstraße (Wasgau) und Jahnstraße (Aldi). Durch die Schließung einer Apotheke in der Bahnhofstraße hat sich die Nahversorgungsqualität besonders für ältere Innenstadtbewohner weiter verschlechtert.

Ausbaubedarf ergibt sich in der Innenstadt daher v. a. im kurzfristigen Bedarf (Lebensmittel, Drogeriewaren, Apotheke). In diesen Warengruppen besteht nur eine eingeschränkte Zahl an Fachanbietern, sodass die Einkaufsinnenstadt momentan nicht die gewünschte ganzheitliche Angebotsvielfalt bietet. Ein größerer Lebensmittelmarkt und ein Drogeriemarkt fehlen nicht nur als Nahversorger, sondern auch als Magneten für die übrigen kleineren Anbieter.

Karte 5: Einzelhandelsbestand in der St. Wendeler Innenstadt



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

5.3 Leerstandssituation in der Innenstadt

Bei den Erhebungen der GMA im Juli 2023 wurden auch leerstehende Ladenlokale (für Einzelhandel und andere Nutzungen) erfasst. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass dies eine Stichpunkttaufnahme darstellt, deren Ergebnisse sich auch kurzfristig ändern können.

In der St. Wendeler Innenstadt wurden zum Zeitpunkt der Erhebung **im Juli 2023 insgesamt 24 Leerstände** gezählt. Davon entfielen 23 auf den zentralen Versorgungsbereich, ein weiterer auf einen Standort in Innenstadt-Randlage. Die Leerstände befinden sich überwiegend an der Bahnhofstraße, Luisenstraße und Balduinstraße (vgl. Karte 6).

Zwar braucht eine Innenstadt auch Leerstände, um Neuansiedlungen überhaupt zu ermöglichen. Jedoch müssen v. a. die Leerstände in der Bahnhofstraße und Luisenstraße aufmerksam machen, da es sich bei beiden Standorten eigentlich um „die beste Lage“ im Innenstadtgefüge handelt. Die hohe Zahl an Leerständen in der Innenstadt zeigt ein Überangebot an Flächen an (bzw. ein Überangebot an für den Einzelhandel nicht geeigneten Flächen). Anzumerken ist, dass die Leerstände an der Bahnhofstraße ganz überwiegend außerhalb des City-Carrés liegen²⁸. Weitere Ursachen für Leerstände sind Alters- und Gesundheitsgründe der Geschäftsinhaber, strategische Gründe, überhöhte Mietpreisvorstellungen der Eigentümer oder fehlendes Interesse der Eigentümer an einer weiteren Vermietung bzw. Modernisierung.

In der **Dom-Galerie** ist der nordwestliche Center-Eingang zur Luisenstraße / Hospitalstraße geschlossen, ein großer Teil der zur Luisenstraße weisenden Schaufensterflächen ist unbelebt (dahinter liegt die früher durch den Magnetbetrieb Dronova belegte Fläche). Auch die Ladenflächen am südlichen Center-Eingang zum Fruchtmarsch standen zum Zeitpunkt der Erhebung bereits teilweise leer. Leerstände (teils kaschiert) gibt es auch im 1. Obergeschoss. Die hohe Zahl an Leerständen beruht auf einer Entscheidung des Eigentümers, freie Fläche Flächen momentan nicht nach zu besetzen, um bei der Entwicklung eines neuen Nutzungskonzeptes flexibler zu sein. Eine Revitalisierung des Centers mit Schwerpunkt Einzelhandel ist nicht mehr zu erwarten, stattdessen haben die Eigentümer eine neue Schwerpunktsetzung eingeleitet. Von Seiten der Stadt wurde hierauf bereits reagiert, indem der Bebauungsplan „Dombereich“ geändert wurde.

In den **Rand- und Nebenlagen** wie etwa der östlichen Balduinstraße handelt es sich bei Leerständen oftmals um kleine Ladenflächen. Eine Nachbesetzung dieser Leerstände für den Einzelhandel ist ohne umfassende Sanierungen und ggf. Umstrukturierungen der betreffenden Immobilien nicht mehr denkbar, zumal hier auch der Geschäftsbesatz deutlich ausdünnt. Hier ist stattdessen eher eine **Umstrukturierung zu Wohnnutzungen** anzuraten.

5.4 Dienstleistungsbestand und -struktur in der Innenstadt

Um auch der Wirkung von ergänzenden Betrieben zum Einzelhandel (hier Komplementärnutzungen genannt) gerecht zu werden, nahm die GMA im Rahmen der Einzelhandelserhebungen im Juli 2023 auch eine vollständige Erhebung der Dienstleistungsbetriebe, gastgewerblichen Betriebe, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, öffentlichen Einrichtungen und Bildungseinrich-

²⁸ Im Center wurde zum Zeitpunkt der Erhebung im Juli 2023 nur ein Leerstand erfasst.

tungen in der Innenstadt vor. Registriert wurden konsumorientierte Dienstleister, Ärzte, Gastronomie- und Übernachtungsbetriebe, Post- und Kreditinstitute, öffentliche Einrichtungen, Bildungs-, Kultur-, Freizeit- und Pflegeeinrichtungen. Alle diese Einrichtungen tragen nicht nur zur Versorgungsqualität von Bewohnern und Gästen der Stadt bei sondern auch zur Kundenfrequentierung und Belebung des Stadtbilds. Da sie teilweise eigene Anziehungspunkte für Besucher sind, kann auch der Einzelhandel von ihnen Vorteile ziehen. Insofern ist die Existenz und Verteilung dieser Einrichtungen im Innenstadtgebiet durchaus von Wichtigkeit.

Insgesamt erfasste die GMA bei den Erhebungen in der St. Wendeler Innenstadt **243 Komplementäreinrichtungen zum Einzelhandel**. Davon liegen 176 Anbieter im zentralen Versorgungsbereich und 67 Betriebe in den Innenstadt-Randbereichen (vgl. Tabelle 4, Karte 6).

Tabelle 4: Komplementärnutzungen in der St. Wendeler Innenstadt

Art der Einrichtung	Einkaufs-Innenstadt*	Randlagen Innenstadt
Dienstleistungen (z. B. Frisör-, Kosmetik-, Tattoo-Studio, Schneiderei, Reisebüro, Fahrschule, Geldinstitut, Post, Anwaltskanzlei, Steuer-, Finanz-, Vermögensberatung, Versicherung, Krankenkasse, Personalvermittlung, Beratungsstelle)	80	21
Gesundheitseinrichtungen (z. B. Arzt-, Facharzt-, Zahnarztpraxis, therapeutische Praxis, Fußpflege, Pflegedienst)	28	20
Gastgewerbe (z. B. Restaurant, Bistro, Bar, Imbiss, Eiscafé, Biergarten, Hotel, Ferienwohnung)	37	10
Kultur- und Freizeiteinrichtungen (z. B. Kirche, Kulturzentrum Saalbau, Museum, Kino, Fitness-Studio, Gemeindehaus, Jugendzentrum, Internetcafé)	10	5
Glücksspieleinrichtungen (Spielhalle, Sportwettbüro)	5	--
Öffentliche Einrichtungen (z. B. Rathaus, Tourist-Info, Jobcenter, Finanzamt, Kreisverwaltung)	7	5
Bildungseinrichtungen (z. B. Berufsbildungszentrum, Schule, Kindergarten, Volkshochschule, Nachhilfe, Bibliothek, Sprachschule)	9	6
Summe Komplementäreinrichtungen	176	67

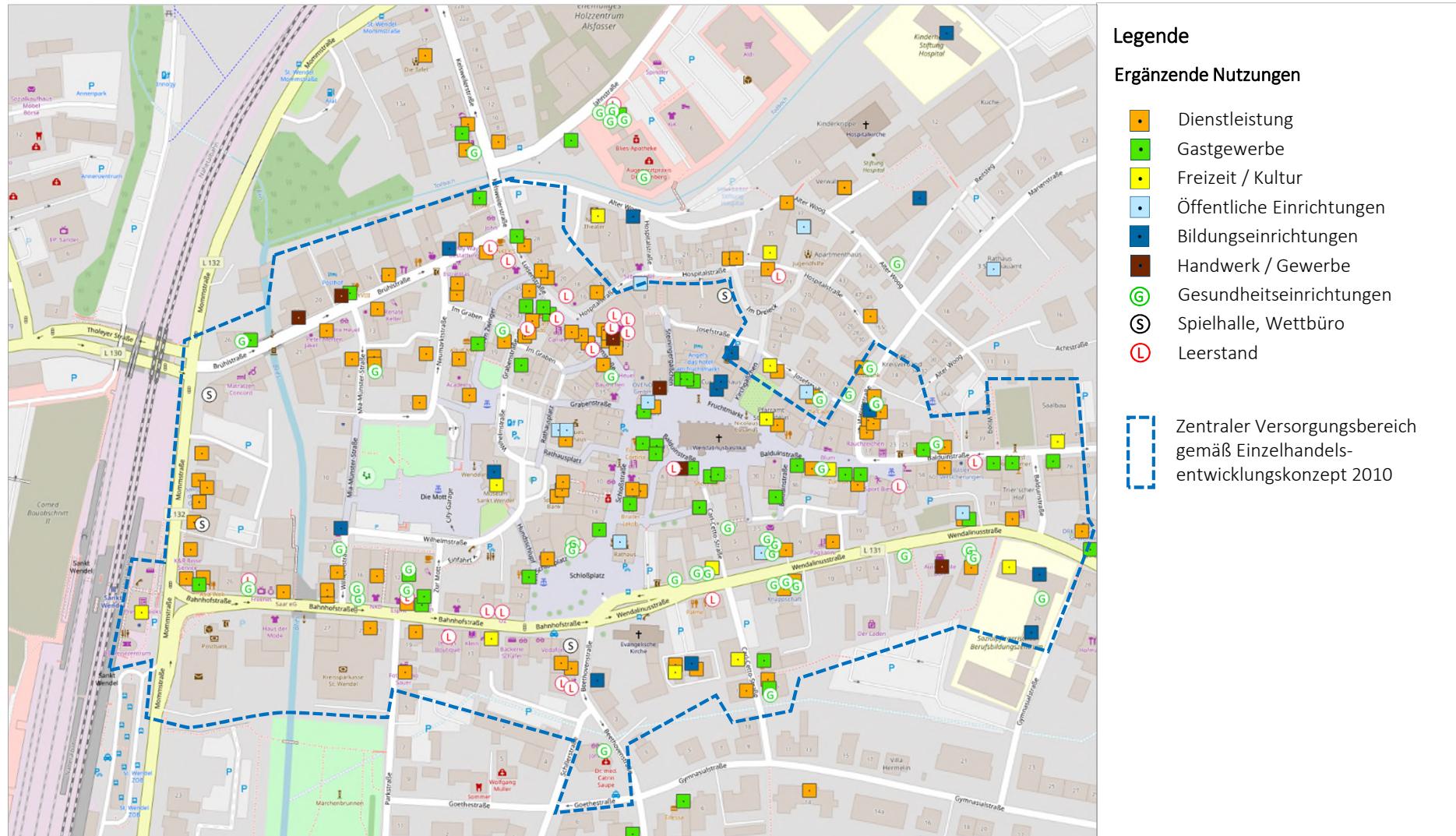
* Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

GMA-Erhebung Juli 2023

Deutlich wird, dass der Innenstadt-Einzelhandel von **wichtigen „Frequenzbringern“** wie etwa Gaststätten, Kreditinstituten, Post, Tourist-Information, Arztpraxen, Frisör- und Kosmetiksalons, Stadtverwaltung, Bildungsstätten, Kultureinrichtungen oder kirchlichen Begegnungsstätten erheblich profitiert. Neben der Basilika St. Wendelin sind auch drei Hotels hervorzuheben, die als Anlauf- und Ausgangspunkte für auswärtige Besucher dienen.

Besonders prägend für den Angebotsbesatz der Innenstadt sind Gaststätten, Geldinstitute und Beratungseinrichtungen. Mit einem vielfältigen Besatz und viel Außengastronomie fungieren die Bereiche Schloßplatz / Schloßstraße und Fruchtmärkt / Balduinstraße als „Gastronomie-meilen“. Kreditinstitute gibt es v. a. an der westlichen Bahnhofstraße. Beratungseinrichtungen finden sich gehäuft rund um die Basilika St.-Wendelin (v. a. katholische Einrichtungen).

Karte 6: Komplementärbestand und Leerstände in der St. Wendeler Innenstadt



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Am Platz auf der Mott, der auch als Veranstaltungsort genutzt wird, befinden sich im Mia-Münster-Haus die Kreis- und Stadtbibliothek sowie das Museum der Stadt St. Wendel.

Weitere Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Gesundheitsdienstleister, Bildungseinrichtungen und auch öffentliche Einrichtungen sind eher außerhalb der Haupteinkaufsbereiche zu finden. Keine der Schulen und nur zwei Berufsbildungseinrichtungen liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Konzentrationen von Arztpraxen gibt es an der Wendalinusstraße und der Jahnstraße, außerdem auf der Westseite des Bahnhofs an der Tholeyer Straße und an der St. Annenstraße. Wichtige öffentliche Einrichtungen wie die Einrichtungen der Stiftung Hospital oder das Landratsamt an der Mommstraße liegen angrenzend zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt oder wurden an den Stadtrand verlagert. Gerade bei größeren Einrichtungen wie Schulen oder Ärztehäusern ist dies auf die geringe Flächenverfügbarkeit innerhalb der Innenstadt zurückzuführen. Zudem ist hier auch die Erreichbarkeit mit dem Auto und Parkmöglichkeiten am Standort besonders wichtig, insbesondere für Besucher aus dem Landkreis. Auch hohe Mieten bzw. Baugestehungskosten könnten eine Rolle spielen.

5.5 Fazit und Ausblick zur Innenstadt

Im Vergleich zu den deutlich stärker besetzten Gewerbegebieten Ziegeleistraße / Eisenbahnstraße, Linxweilerstraße und West spielt die Innenstadt von St. Wendel als **Einzelhandelsstandort nur noch eine untergeordnete Rolle**. Zwar sind nach wie vor mehr als 40 % der Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich²⁹ ansässig, jedoch nur noch rund 14 % der Verkaufsflächen. In der Folge ist in der Innenstadt in den meisten Einzelhandelsbranchen nur eine eingeschränkte Auswahl vorhanden. Der Einzelhandel in der St. Wendeler Innenstadt besteht überwiegend aus inhabergeführten Fachgeschäften, was das Angebot individuell und teilweise auch qualitativ hochwertig macht, jedoch das kommerziell wichtige „Massengeschäft“ nicht mit überregional bekannten hochwertigen Filialisten bedienen kann.

Hierzu tragen zum einen die baulichen Gegebenheiten in der historischen Altstadt bei, die modernen Einzelhandel nur unter erhöhten Schwierigkeiten zulassen. Nur die Branchen Bekleidung und Optik / Hörgeräteakustik sind recht gut besetzt. Zum anderen ist auf die sehr starke Konkurrenz durch den großflächigen Einzelhandel in den St. Wendeler Gewerbegebieten hinzuweisen, welche durch den Vormarsch des Onlinehandels noch verschärft wurde.

Größtes Manko der City ist die geringe Zahl von leistungsfähigen Magnetbetrieben. So fehlt es an Lebensmittelmärkten und Fachmärkten für Drogeriewaren, Elektrowaren, Textilien, Schuhen oder Einrichtungszubehör; besondere Magnetfunktionen erfüllt v. a. das Textilhaus Houy. Ein geeigneter Standort zur Ansiedlung zusätzlicher großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist absehbar nicht in Sicht. Vor diesem Hintergrund entsteht ein „Teufelskreis“, der weitere Einzelhandelsaufgaben nach sich ziehen wird. Es ist daher anzuerkennen, dass der **Einzelhandel zukünftig keine dominante Rolle in der Angebotsstruktur der Innenstadt mehr** spielen wird.

Ausbaubedarf zeigt sich in der Innenstadt im Bereich der Nahversorgung (Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Apotheke). Durch eine Aufwertung der Nahversorgungsangebote würde auch die Standortwertigkeit der zentralen Innenstadt als Wohnlage steigen. Allerdings ist hierzu auf die Wettbewerbssituation im Kernstadtgebiet zu verweisen, die leistungsstarke Lebensmittel-

²⁹ Zentraler Versorgungsbereich gemäß Abgrenzung im Einzelhandelsentwicklungskonzept.

und Drogeriemärkte im Gewerbegebiet Ziegeleistraße / Eisenbahnstraße (Globus, Lidl, Aldi, dm), an der Jahnstraße (Aldi) und Marienstraße (Wasgau) beinhaltet. Auch wegen des Fehlens von geeigneten Grundstücken bzw. Immobilien in der Einkaufsinnenstadt, die die Anforderungen des modernen Lebensmittel-Einzelhandels (ausreichende Größe, hohe Frequenz, möglichst geringe Standortkosten, Lage an einer Hauptverkehrsachse mit guter Einsehbarkeit und direkter Anfahrbarkeit) erfüllen, erscheint die **Ansiedlung eines Lebensmittel- und/oder Drogenmarktes im zentralen Versorgungsbereich aus realistischer Sicht derzeit kaum möglich.**

Bessere Chancen hat die Innenstadt als **Standort für das Gastgewerbe**. Dieses profitiert von den attraktiven städtebaulichen Rahmenbedingungen mit einem charmanten, südlichen Flair in der historischen Altstadt und auch von zahlreichen Tagesbesuchern (Übernachtungsgäste von umliegenden touristischen Orten, Pilgerreisende, Veranstaltungs- und Kultur-Besucher aus der Region usw.). Positiv haben hier die städtebaulichen Aufwertungsbemühungen der vergangenen Jahre und Jahrzehnte und auch die Vermarktungsaktivitäten der Stadt gewirkt (in Zusammenarbeit mit dem regionalen Marketing für den Landkreis St. Wendel und der Tourismus-Zentrale des Saarlandes). Vielfältige Angebote der Außengastronomie machen die Altstadt auch für junge Menschen und Studierende attraktiv. Die touristischen Vermarktungsaktivitäten sollten deshalb unbedingt fortgeführt, nach Möglichkeit noch ausgebaut werden.

Zu empfehlen ist, den Besatz an Gesundheitseinrichtungen sowie auch Kultur- und Freizeiteinrichtungen im zentralen Versorgungsbereich noch zu stärken, um die **Nutzungsvielfalt in der Innenstadt zu erhöhen** (im Sinne einer funktional durchmischten Stadt) und die Versorgungsqualität für Innenstadtbewohner und -Besucher zu verbessern. Hierzu könnte evtl. auch die Immobilie der Dom-Galerie genutzt werden, die durch eine neue publikumsstarke Nutzung auch abseits des Einzelhandels künftig wieder als Magnet fungieren könnte und auch neue Anspruchsgruppen in die Innenstadt locken könnte. Durch den Bau eines modernen Ärztehauses an der Beethovenstraße (Ärzte Salzmann) sieht sich die Stadt bei der Entwicklung von Gesundheitseinrichtungen auf einem guten Weg.

Eine Möglichkeit zur Erhöhung des Nachfragepotenzials ist der **Ausbau der Wohnnutzungen in der Innenstadt**. Hierzu sollten die geltenden Bebauungspläne in ehemals durch Einzelhandel geprägten Bereichen, die heute verstärkt zu Wohnzwecken genutzt werden (z. B. östliche Teile der Balduinstraße, Wendalinusstraße), hinsichtlich des Gebietscharakters angepasst werden, indem dort Urbane Gebiete (MU) statt Kerngebiete (MK), wo Wohnen eigentlich nicht vorgesehen ist), ausgewiesen werden. Dies befindet sich auch teilweise schon in Umsetzung³⁰.

Auch die **konsumfreien Freizeitangebote** könnten noch ausgebaut werden, um so die Aufenthalts- und Lebensqualität für Besucher, Beschäftigte und Bewohner der Innenstadt zu erhöhen. Aus Sicht der Stadt ist anzumerken, dass eine Neugestaltung und Aufwertung des Platzes auf der Mott bereits erfolgt ist. Durch die Ausweisung als „Platz der Kinderrechte“ soll hier ein Ort des gemeinsamen Feierns etabliert werden, um die St. Wendeler Kinder, Jugendlichen und Erwachsene zusammenzubringen. Positiv wirken auch die erfolgten Begrünungsmaßnahmen in der Innenstadt und die geplante Aufwertung des Stadtparkes. Anzuregen sind zusätzliche Beschattungselemente an den öffentlichen Plätzen. Damit würde zugleich ein Beitrag zur wichtigen klimaangepassten Stadtentwicklung geleistet, wie sie auch im ISEK empfohlen wird.

³⁰ Bereits rechtskräftig ist der Bebauungsplan „01_16_2_Stadt kern_Teil_II_Dombereich_6AE_2023“. Für die beiden Bebauungspläne „01_16_1_Stadt kern_Teil_I_Mott_1AE_2001“ und „01_16_3_Stadt kern_Teil_III_Parkstraße_2AE_2012“ wurde der Änderungsbeschluss zu diesem Zweck gefasst.

6. Aktuelle Nahversorgungssituation

Als **nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe** werden in diesem Bericht Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. Lebensmittelmärkte und -geschäfte, Getränkemärkte, Bäckereien, Konditoreien, Metzgereien, Hofläden, Spezialgeschäfte für Tabakwaren, Reformwaren, Obst und Gemüse, ethnische Lebensmittel, Wein / Spirituosen, Tankstellen) sowie Anbieter von Drogeriewaren und Apothekenwaren eingestuft. Diese Definition orientiert sich an den Ausführungen des LEP Saarland und im Einzelhandelskonzept 2010³¹.

6.1 Nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbestand 2023

Zum Zeitpunkt der Erhebung 2023 bestand im Stadtgebiet von St. Wendel ein **nahversorgungsrelevanter Anbieterbestand von 82 Betrieben mit zusammen ca. 26.795 m² VK** (vgl. Tabelle 5). Rein quantitativ bilden **Lebensmittelmärkte** den wichtigsten Teil der Nahversorgung. Derzeit entfallen in St. Wendel etwa 64 % der Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auf die vorhandenen 7 Lebensmittelmärkte (ab 400 m² VK). Als größte Lebensmittelmärkte sind das SB-Warenhaus Globus (Am Wirthembösch), der Supermarkt Wasgau (Marienstraße) sowie die vier Discounter von Aldi (Jahnstraße und Eisenbahnstraße), Lidl (August-Balthasar-Straße) und Netto (Bliesen) hervorzuheben. Diese Anbieter stellen sich modern und leistungsfähig dar. Außerdem gibt es im Stadtteil Saal einen CAP-Supermarkt.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in St. Wendel nach Branchen

Branche	Zahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren	32	23.430
Brot- und Backwaren	17	550
Fleisch- und Wurstwaren	9	245
Drogerie- und Parfümeriewaren	4	830
Apothekenwaren**	7	540
Blumen	6	480
Zoologischer Bedarf, Heimtierbedarf	3	570
Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren	4	150
Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel	82	26.795
<i>... davon Lebensmittelmärkte</i>	<i>7</i>	<i>17.050</i>

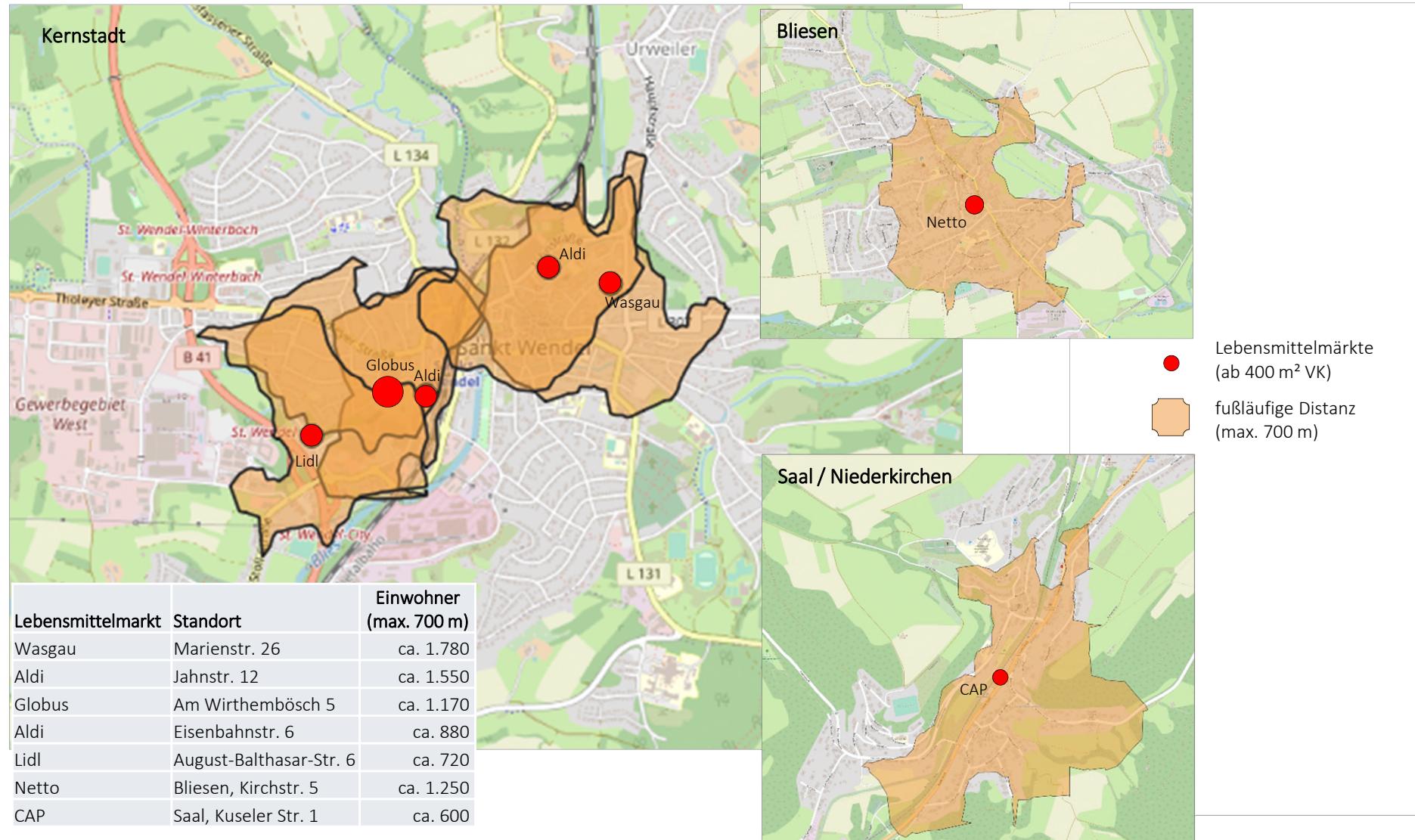
* nur nahversorgungsrelevante Sortimente ** ohne verschreibungspflichtige Arzneimittel

Quelle: GMA-Erhebung Juli 2023, Zuordnung nach Umsatzschwerpunkt, ca.-Werte gerundet

In räumlicher Hinsicht ballt sich der größte Teil der nahversorgungsrelevanten Angebote **in der Kernstadt** (vgl. Tabelle 6). Der Schwerpunkt liegt im Bereich Ziegeleistraße / Eisenbahnstraße mit Globus, Lidl, dm-Drogeriemarkt und einer Aldi-Filiale, die an ihren Standorten teilweise auch Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete entfalten. Die Karte 7 macht Versorgungslücken im Südosten und Nordwesten der Kernstadt deutlich, wobei allerdings in den dortigen Wohngebieten noch nie größere Einkaufsmärkte etabliert waren. **In den Stadtteilen** gibt es heute nur noch in Bliesen und Niederkirchen / Saal Nahversorgungskonzentrationen.

³¹ Vgl. Saarländisches Ministerium für Inneres, Bauen und Sport: Entwurf zum Landesentwicklungsplan Saarland 2030, 1. Öffentliche Auslegung, Begründung zu Z 22 (wohnortnahe Grundversorgung).

Karte 7: Standorte der bestehenden Lebensmittelmärkte und ihre fußläufige Nahbereiche



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in St. Wendel nach Stadtteilen

Stadtteile	Zahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Kernstadt	55	23.945
Nordwestliche Stadtteile (Bliesen, Winterbach)	9	1.375
Nordöstliche Stadtteile (Osterbrücken, Hoof, Leitersweiler, Urweiler)	3	100
Östliche Stadtteile (Marth, Niederkirchen, Saal, Bubach, Werschweiler, Dörrenbach)	8	1.130
Südliche Stadtteile (Oberlinxweiler, Niederlinxweiler, Remmesweiler)	7	245
Stadtteile (ohne Kernstadt)	27	2.850
Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel	82	26.795

* nur nahversorgungsrelevante Sortimente

Quelle: GMA-Erhebung Juli 2023, Zuordnung nach Umsatzschwerpunkt, ca.-Werte gerundet

In der Innenstadt sind lediglich kleinflächige Spezialanbieter vorhanden, aber keine Lebensmittel- oder Drogeriemärkte. Auch auf die bisherigen Nahversorgungsbereiche entfällt nur ein verhältnismäßig kleiner Anteil des Angebotsbesatzes (vgl. Tabelle 7).

Tabelle 7: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in St. Wendel nach Lagen

Lagen (gemäß Einzelhandelskonzept 2010)	Betriebe	VK in m ²	Leitbetriebe der Nahversorgung*
Einkaufsinnenstadt	21	1.080	---
Stadtteilzentrum Bliesen	7	1.255	Discounter (Netto)
Nahversorgungsbereich St.-Annen-Str.	2	< 400	LM-SB-Geschäft (Aida-Markt)
Nahversorgungsbereich Niederkirchen	7	980	Supermarkt (CAP)
Nahversorgungsbereich Niederlinxweiler	4	< 200	--
Nahversorgungsbereich Winterbach	1	< 100	--
Sonstige integrierte Streulagen	16	5.640	Supermarkt (Wasgau), Discounter (Aldi Jahnstraße), Drogeriemarkt (dm)
Autokundenorientierte Lagen	17	18.285	SB-Warenhaus (Globus), 2 Discounter (Lidl, Aldi Eisenbahnstraße), Getränkemarkt (Globus)
... davon GE Ziegeleistr. / Eisenbahnstr.	8	13.420	Globus-SB-Warenhaus, Lidl, Aldi)
... davon GE Linxweilerstr.	4	800	Kessler, Fressnapf
Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel	82	26.795	7 Lebensmittelmärkte, 1 Getränkefachmarkt, 1 Drogeriemarkt

* ab ca. 400 m² VK

GMA-Erhebung Juli 2023, Zuordnung nach Umsatzschwerpunkt, ca.-Werte gerundet

Als einzige Planung zur Neuansiedlung oder Erweiterung eines Lebensmittelmarktes liegt aktuell die Ansiedlung eines Lebensmittel-Nahversorgers am Ortsrand von Winterbach vor. Dabei soll ein 799 m² VK großer Penny-Discounter an der B 269, im Bereich „Auf Kling“ entstehen. Das Vorhaben wurde inzwischen in einem Zielabweichungsverfahren positiv von der Landesplanungsbehörde beschieden. Für den abgelegenen Stadtteil Winterbach, der seit den Schließungen des einzigen Lebensmittelgeschäftes und einer Metzgerei nur noch über eine Bäckerei verfügt, wird dies die wohnortnahe Grundversorgung wesentlich verbessern.

6.2 Entwicklung des Nahversorgungsbestands

Im **Stadtteilzentrum Bliesen** ist es mit der Neuentwicklung der Ortsmitte gelungen, ein attraktives Grundversorgungsangebot zu erhalten. Positiv hervorzuheben ist die Etablierung eines modernen Netto-Marktes, die Verlagerung Apotheke sowie die Angebotsergänzungen durch Woolworth, einen Bäcker und einen Postshop. Günstig ist auch die Konzentration der Angebote an der südlichen Kirchstraße, wodurch überflüssige Autofahrten zwischen den einzelnen Standorten vermieden werden.

Bestandsrückgänge traten dagegen an allen im Einzelhandelsentwicklungsconcept 2010 als **Nahversorgungsbereiche** gekennzeichneten Standorten ein (St.-Annen-Straße, Winterbach, Niederkirchen, Niederlinxweiler):

- In den 2010 ausgewiesenen Nahversorgungsbereichen sind heute meist nur noch wenige Angebote vorhanden (vgl. Tab. 7). Diese Abschmelzungsprozesse während der letzten 14 Jahre sind hauptsächlich auf geänderte Verbrauchergewohnheiten zurückzuführen, teilweise auch auf einzelbetriebliche Ursachen (z. B. Nachfolgeproblematik).
- Die ausgewiesenen Nahversorgungsbereiche St. Annen-Straße, Winterbach und Niederlinxweiler verfügen über eine zu geringe Mantelbevölkerung in ihrem Nahumfeld (unter 3.000 Einwohner) und auch über keinen echten Magnetbetrieb, durch den sie zusätzlich Streukunden ansprechen könnten. Zudem besteht an ihren Standorten eine sehr starke Konkurrenz durch großflächigen Einzelhandel an den Standorten von Globus, Lidl und Linxweilerstraße. Diese Nahversorgungsbereiche konnten sich daher am Markt nicht halten.
- Im ausgewiesenen Nahversorgungsbereich Niederkirchen hat sich der Einzelhandelsbestand ebenfalls ausgedünnt; die Nahversorgungsfunktion kann nur durch Hinzunahme der Anbieter im Nachbarstadtteil Saal (CAP, Backshop, Blumenhandel) gewährleistet werden. Dieser Nahversorgungsbereich konnte aber seine Funktion durch den Bestand seines Magnetbetriebs (Supermarkt, heute CAP) und auch durch mehrere Dienstleister erhalten. Dieser Standort profitiert von seiner verkehrsgünstigen Lage an der B 420, wo er auch nicht nur für Niederkirchen und Saal, sondern auch für die umliegenden Stadtteile Marth, Bubach, Werschweiler und Dörrenbach gut erreichbar ist.

Festzuhalten ist somit, dass **3 von 4 ursprünglich ausgewiesenen Nahversorgungsbereichen heute faktisch keine Bedeutung mehr haben**. Auch in Osterbrücken, Remmesweiler, Urweiler und Werschweiler schlossen Lebensmittelgeschäfte und Bäckereien, zumeist aus Wirtschaftlichkeitsgründen oder wegen Nachfolgeproblemen. Damit hat sich das Netz der kleinteiligen **Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet seit 2009 noch weiter ausgedünnt**.

Die Chancen zur **Ansiedlung von neuen Lebensmittelmärkten** (und somit zu neuen Impulsen für die Nahversorgung) im Stadtgebiet sind wie folgt einzuschätzen:

- Für die Kernstadt ergibt sich rechnerisch und auch wettbewerbsbezogen kein Potenzial für neue Märkte, auch wenn das zuletzt erfolgte Bevölkerungswachstum (+ 2.100 Einwohner in den letzten 10 Jahren) Ergänzungsbedarf auf kleinräumiger Ebene anzeigen. Hinzu kommt ein Mangel an verfügbaren und geeigneten Grundstücken.

- ▀ Die einzelnen Stadtteile haben, mit Ausnahme von Bliesen, nur eine geringe Mantelbevölkerung (insbesondere die nordöstlichen und östlichen Stadtteile).
- ▀ Im Stadtteil Winterbach wird die geplante Ansiedlung eines Penny-Marktes den Grundversorgungsbedarf decken; weitere Angebotsergänzungen sind nicht erforderlich.
- ▀ In den südlichen Stadtteilen (Oberlinxweiler, Niederlinxweiler, Remmesweiler) würden die Einwohner- und Kaufkraftpotenziale zwar zusammen zur Auslastung eines Lebensmittelmarktes ausreichen, jedoch herrscht hier eine hohe Konkurrenz durch Lebensmittelmärkte im St. Wendeler Südwesten (Globus, Lidl, Aldi) und in der südlichen Nachbarstadt Ottweiler. In Ottweiler wird derzeit das ehemalige Gießerei-Gelände Werle umgebaut, um dort einen neuen Supermarkt (REWE), einen verlagerten Aldi-Discounter sowie eine Pflegeeinrichtung anzusiedeln. Obwohl dieses Projekt primär auf die Grundversorgung der eigenen Wohnbevölkerung ausgerichtet ist, kann es auch die Entwicklungsmöglichkeiten des Lebensmitteleinzelhandels in Niederlinxweiler beeinträchtigen.

Aus realistischer Sicht sind die zukünftigen Chancen zur Ansiedlung von weiteren Lebensmittelmärkten als gering einzustufen. Stattdessen sollten die bestehenden Anbieter in integrierten Lagen gestärkt werden. In Betracht kommen Modernisierungen und Angebotsergänzungen bei den Standorten von Aldi an der Jahnstraße, Wasgau an der Marienstraße, Netto in Bliesen oder CAP in Saal. Ergänzend könnte auch der Wochenmarkt ausgebaut werden.

Durch den Mangel an Lebensmittelmärkten fehlen wichtige Zuführungseffekte für kleinere Nahversorger (z. B. Bäckerei, Postshop, Apotheke). Eine möglichst flächendeckende Verteilung von kleineren Nahversorgern ist wünschenswert, allerdings benötigen auch Kleinbetriebe für eine wirtschaftliche Auslastung einen Standort mit ausreichender Bevölkerungszahl (mindestens 2.000 Einwohner) und / oder Kundenzuführungseffekten (z. B. durch Lage an einer Hauptverkehrsstraße, Nähe zu großen Arbeitsstätten, Bildungsstätten o. ä.).

Im Drogeriewarenbereich, wo es derzeit nur noch einen Fachanbieter gibt (dm an der Tholeyer Straße, außerhalb der Innenstadt), erscheint das Angebot durch einen weiteren Drogeriemarkt ausbaubar. Ein solcher ist nach Möglichkeit in der Innenstadt anzusiedeln. Alternativ sind Standorte am nördlichen Innenstadt-Rand (z. B. Jahnstraße) oder im Stadtteilzentrum Bliesen denkbar.

7. Qualitative Bewertung des Einzelhandelsbestands

Festzuhalten ist, dass der Einzelhandelsstandort St. Wendel im Ganzen ein recht breites und teils auch qualitativ sehr gutes Angebot bietet. Unmittelbarer Ergänzungsbedarf zeigt sich daher in den meisten Branchen nicht.

Die Dominanz von Globus strahlt auf den gesamten Einzelhandelsstandort St. Wendel ab und beschert der Kreisstadt erhebliche Umsatzzuflüsse aus dem weiteren Umland. Dem Erhalt von Globus in St. Wendel kommt daher eine herausragende Bedeutung zu³².

³² Anzumerken ist auch, dass die von Globus geleisteten Gewerbesteuern und Beiträge zum Gewerbering und zu Events in beträchtlichem Umfang auch zur Aufwertung der Innenstadt beigetragen haben.

Da die Globus-Märkte eine Vielzahl von Fachsortimenten auf großzügigen Flächen anbieten, besteht in der Kreisstadt St. Wendel ein **breites Angebot in allen Sortimenten** (zumindest in der Kernstadt). Neben Fachmärkten (Spielwaren, Textilien, Schuhe, Sportartikel, Elektrowaren, Möbel, Matratzen, Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Autozubehör, Sonderposten) und Randsortimenten der Globus-Märkte (Haushaltswaren, Heimtextilien, Gartenmöbel, Bodenbeläge, Autozubehör, Camping / Grills, Fahrräder, Pools) sind auch verschiedene Fachgeschäfte vorhanden (Bücher, Schreib- / Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Elektrowaren, Fotobedarf, Geschenkartikel, Betten, Kücheneinrichtung, Bilder, Gardinen, Wolle, Lampen, Garten- und Forstgeräte, Uhren / Schmuck, Optik / Hörgerätekustik, Fahrräder, Sportgeräte, Waffen, Musikalien). Nicht nur die Fachgeschäfte der Innenstadt, sondern auch die Globus-Märkte prägen St. Wendels Ruf als herausragende Einkaufsstadt für das östliche Saarland und das angrenzende Nordpfälzer und Nahe-Bergland. Wegen der Vielzahl an Fachsortimenten in den Globus-Märkten ergeben sich in fast allen Branchen hohe Zentralitätskennziffern für die Gesamtstadt. Ausbaubedarf ist daher rein rechnerisch nicht erkennbar³³.

Aus Kundensicht ergibt sich eine gute Versorgungssituation.

Mit Blick auf die Zahl der Betriebe ist für St. Wendel jedoch ein **abnehmender Besatz an Fachanbietern** festzustellen. Die Folgen des Siegeszuges des Onlinehandels, der Umsatzausfälle während der Covid-19-Pandemie, des zunehmenden Fachkräftemangels und der allgemeinen Kostensteigerungen zeigen sich auch in St. Wendel in einem Rückgang der Fachgeschäfte, insbesondere in der Innenstadt. Damit ist auch ein gewisser Imagewandel des Einkaufsstandortes St. Wendel eingetreten, welcher bislang viele Kunden aufgrund seiner zahlreichen individuellen Fachgeschäfte in der Innenstadt angesprochen hat.

Mit abnehmender Vielfalt der Einkaufsangebote in der City und mit zunehmendem Alter von Kunden und Inhabern dürften sich die Präferenzen der Kunden verändern. Angesichts des sich nachhaltig veränderten Käuferverhaltens (u. a. hohe Mobilität, Nutzung von Onlinehandel) ist anzuerkennen, dass die **Innenstadt als Einkaufsstandort künftig nur noch eine geringe Rolle spielen wird**. Dies ist allerdings ein allgemeines Phänomen, dass mehr oder weniger ausgeprägt auch für alle anderen deutschen Innenstädte zu erwarten ist.

³³ Auch weil in den Globus-Märkten die Sortimentsstruktur laufend an Nachfrageänderungen angepasst wird.

III. Nachfragepotenzial für den Einzelhandel der Kreisstadt St. Wendel

1. Marktgebiet des Einzelhandels und Einwohnerpotenziale

Die Abgrenzung des Marktgebietes bildet die wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft. Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf einen Einzelhandelsstandort orientieren. Zur Abgrenzung des Marktgebietes der Stadt St. Wendel wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Einzelhandelsbesatz in der Stadt St. Wendel (v. a. hinsichtlich Betriebsgrößen- und Sortimentsstruktur, Fristigkeit der angebotenen Waren, Attraktivität der Geschäfte, Präsenz von Magnetbetrieben und Standortagglomerationen)
- Lage und Erreichbarkeit der einzelnen Einzelhandelsschwerpunkte in der Stadt
- Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Umland
- lokale und regionale Erreichbarkeit für potenzielle Kunden im Untersuchungsraum
- verkehrliche und topografische Bedingungen im Untersuchungsraum
- Attraktivität und Infrastrukturausstattung der Kreisstadt St. Wendel als Einkaufs- und Versorgungsstandort
- Strukturdaten des Untersuchungsraums (z. B. Bevölkerungsschwerpunkte, Siedlungsstrukturen, Pendlerbeziehungen, Arbeitsplatzverflechtungen, administrative Gliederung, historische Bindungen, Lage von touristischen Schwerpunkten)
- Ergebnisse aus bisherigen GMA-Untersuchungen in der Region
- Zeit- und Distanzwerte zum Verbraucherverhalten (= empirische Erfahrungen).

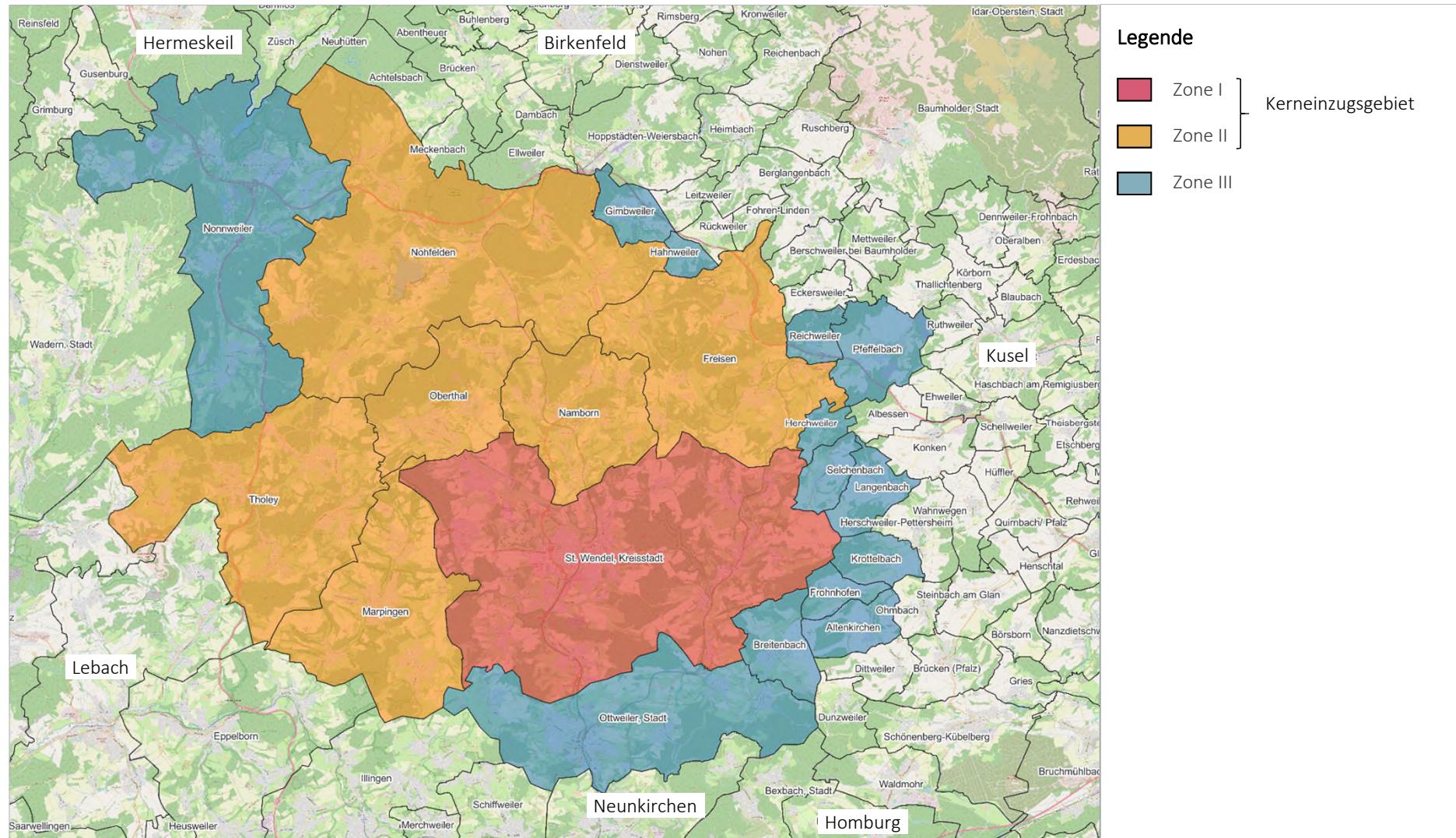
Vor dem Hintergrund der strukturellen Rahmenbedingungen, der Angebotssituation in der Kreisstadt St. Wendel und im Umland ist davon auszugehen, dass sich das Marktgebiet über das Stadtgebiet hinaus über große Teile des Landkreises St. Wendel erstreckt, bis in Teile der Nachbarlandkreise hinein.

Differenziert nach der Intensität der Einkaufsbeziehungen kann das Marktgebiet des St. Wendeler Einzelhandels wie folgt abgegrenzt und gegliedert werden (vgl. auch Karte 8):

- Als **Zone I** ist das Stadtgebiet von St. Wendel einzustufen; hier besteht aufgrund der räumlichen Nähe und der langjährig bestehenden Einkaufs- und Versorgungsbeziehungen die stärkste Bindung an den Einzelhandelsstandort.
- Der **Zone II** sind die Gemeinden Freisen, Marpingen, Namborn, Nohfelden, Oberthal und Tholey (alle LK St. Wendel) zuzuordnen, die die Einzelhandelsangebote in der Kreisstadt schnell erreichen. Wegen der eigenen Versorgungsangebote in den Kommunen ist in der Zone II von einer geringeren Verflechtungsintensität mit St. Wendel auszugehen als in der Stadt selbst.

Die Zone II bildet gemeinsam mit der Zone I das **Kerneinzugsgebiet**. Es entspricht dem in der Landesplanung zugeordneten mittelzentralen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums St. Wendel.

Karte 8: Marktgebiet des Einzelhandels der Kreisstadt St. Wendel



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

- Zur Zone III** (= ergänzendes Einzugsgebiet) können Teile der Landkreise Birkenfeld, Kusel und Neunkirchen zugerechnet werden, von wo aus der Einzelhandelsstandort St. Wendel verhältnismäßig schnell erreichbar ist (max. 20 km Entfernung bzw. 20 Fahrminuten). Aufgrund der Verflechtungen mit der Kreisstadt wird außerdem die Gemeinde Nonnweiler im LK St. Wendel in der Zone III erfasst. In der Zone III besteht aber bereits eine Mehrfachorientierung hin zu anderen zentralen Orten, insbesondere nach Birkenfeld, Kusel, Ottweiler und Neunkirchen. Zudem sind die zunehmenden Distanzen nach St. Wendel zu beachten.

Die Außenlinie des Marktgebiets stellt selbstverständlich keine unüberwindbare Grenze dar, sondern eher eine allgemeine Größe. Nicht alle der in der Stadt St. Wendel ansässigen Einzelhandelsbetriebe strahlen in gleichem Umfang in das Marktgebiet aus. Die Anziehungskraft hängt neben der Fristigkeit des Bedarfs v. a. von der Attraktivität und Größe des Anbieters ab. So bestehen auf einzelbetrieblicher Ebene teilweise Kundenverflechtungen, die über das skizzierte Marktgebiet hinausgehen, während andere Betriebe längst nicht das gesamte Marktgebiet für sich erschließen können. Magnetwirkungen entfalten in St. Wendel v. a. das Globus-SB-Warenhaus, der Globus-Fachmarkt und der Globus-Baumarkt.

Mit weiteren Umsatzzuflüssen von Berufspendlern, Touristen / Veranstaltungsbesuchern oder Zufallskunden (sog. „Streukunden“) ist zu rechnen.

Insgesamt umfasst das **Bevölkerungspotenzial im Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes St. Wendel ca. 109.070 Einwohner** (vgl. Tabelle 8). Rund 24 % davon leben in der Kreisstadt, ca. 48 % in der Zone II und ca. 28 % in der Zone III.

Tabelle 8: Bevölkerungspotenzial im Marktgebiet des St. Wendeler Einzelhandels

Zone	Gemeinden	Einwohner
I	Stadt St. Wendel	ca. 25.730 *
II	Gemeinden Freisen, Marpingen, Namborn, Nohfelden, Oberthal, Tholey	ca. 52.830 **
III	Gemeinden Nonnweiler (LK St. Wendel); Gimbsweiler, Hahnweiler (beide LK Birkenfeld); Altenkirchen, Breitenbach, Frohnhofen, Herchweiler, Krottelbach, Langenbach, Pfeffelbach, Reichweiler und Selchenbach (alle LK Kusel); Stadt Ottweiler	ca. 30.510 ***
Marktgebiet gesamt		ca. 109.070

* Quelle: Kreisstadt St. Wendel, Stand jeweils 31.12.2023, Hauptwohnsitze

** Quelle: Statistisches Amt des Saarlandes, Stand jeweils 31.12.2022, Hauptwohnsitze

*** Quelle: Statistisches Amt des Saarlandes, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Stand 31.12.2022, Hauptwohnsitze

GMA-Berechnung 2024, ca.-Werte gerundet, Abweichung durch Rundung möglich

2. Kaufkraftpotenziale im Marktgebiet

Die Berechnung des im Marktgebiet vorhandenen Kaufkraftvolumens wird speziell für die Wirtschaftsgruppe Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk vorgenommen. Dazu werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-Statistiken verwendet, die auf intensiven Marktrecherchen beruhen. Nach Berechnungen der GMA beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland (einschließlich Ausgaben im Lebensmittelhandwerk

und in Apotheken³⁴⁾ aktuell pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 6.760 € pro Jahr. Davon entfallen ca. 42 % (ca. 2.826 €) auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 58 % (ca. 3.934 €) auf Nonfood.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist auch das Einkommensniveau der einzelnen Kommunen (Kaufkraftkoeffizienten) zu berücksichtigen. Für die Kreisstadt St. Wendel ist ein Kaufkraftkoeffizient von 103,9 ausgewiesen. In den übrigen Gemeinden im Marktgebiet liegen die Kaufkraftkoeffizienten meist unter dem Bundesdurchschnitt (normierter Wert = 100,0); sie bewegen sich zwischen 88,2 (Nohfelden) und 97,8 (Tholey).³⁵

Unter Berücksichtigung der Pro-Kopf-Ausgaben, der lokalen Kaufkraftkoeffizienten und der Einwohnerzahlen errechnet sich für die Kreisstadt St. Wendel **im abgegrenzten Marktgebiet ein aktuelles einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von insgesamt ca. 711,3 Mio. €**. Von dem Kaufkraftpotenzial entfallen ca. 297,4 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 413,9 Mio. € auf Nichtlebensmittel (vgl. Tabelle 9).

Tabelle 9: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet der Kreisstadt St. Wendel

Hauptwarengruppen	Kaufkraftpotenzial in Mio. €			
	Kreisstadt St. Wendel	Zone II	Zone III	Marktgebiet gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	75,6	140,0	81,8	297,4
Gesundheit, Körperpflege	12,5	23,1	13,5	49,1
Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	5,5	10,2	6,0	21,7
Bücher, Schreib- und Spielwaren	6,5	11,9	7,0	25,4
Bekleidung, Schuhe, Sport	18,4	34,1	19,9	72,4
Elektrowaren	15,7	29,1	17,0	61,8
Hausrat, Einrichtung, Möbel	17,2	31,8	18,6	67,6
Bau-, Heimw.-, Gartenbed., Bodenbeläge	14,7	27,1	15,9	57,7
Optik, Hörgeräteakustik, Uhren, Schmuck	4,3	8,0	4,6	16,9
Sonstige Sortimente	10,5	19,5	11,4	41,4
Nonfood	105,2	194,8	113,9	413,9
Einzelhandel insgesamt	180,8	334,8	195,7	711,3

GMA-Berechnung 2024; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

In St. Wendel selbst besteht ein Kaufkraftpotenzial von ca. 180,8 Mio. €.

Für die einzelnen Stadtteile ergeben sich folgende Kaufkraftpotenziale im Jahr 2023 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich):

³⁴ Ohne verschreibungspflichtige Medikamente.

³⁵ Quelle: Michael Bauer Research GmbH (MBR), Nürnberg, 2022.

	Insgesamt	davon für Nahrungs- u. Genussmittel
▀ Kernstadt St. Wendel	ca. 65,6 Mio. €	ca. 27,4 Mio. €
▀ Bliesen	ca. 21,7 Mio. €	ca. 9,1 Mio. €
▀ Bubach	ca. 1,7 Mio. €	ca. 0,7 Mio. €
▀ Dörrenbach	ca. 3,3 Mio. €	ca. 1,4 Mio. €
▀ Hoof	ca. 6,4 Mio. €	ca. 2,7 Mio. €
▀ Leitersweiler	ca. 3,4 Mio. €	ca. 1,4 Mio. €
▀ Marth	ca. 2,7 Mio. €	ca. 1,1 Mio. €
▀ Niederkirchen	ca. 6,4 Mio. €	ca. 2,7 Mio. €
▀ Niederlinxweiler	ca. 13,8 Mio. €	ca. 5,8 Mio. €
▀ Oberlinxweiler	ca. 14,3 Mio. €	ca. 6,0 Mio. €
▀ Osterbrücken	ca. 3,8 Mio. €	ca. 1,6 Mio. €
▀ Remmesweiler	ca. 5,6 Mio. €	ca. 2,3 Mio. €
▀ Saal	ca. 2,2 Mio. €	ca. 0,9 Mio. €
▀ Urweiler	ca. 12,0 Mio. €	ca. 5,0 Mio. €
▀ Werschweiler	ca. 3,8 Mio. €	ca. 1,6 Mio. €
▀ Winterbach	ca. 14,2 Mio. €	ca. 5,9 Mio. €
▀ Stadtteile gesamt (ohne Kernstadt)	ca. 115,2 Mio. €	ca. 48,2 Mio. €.

In den **nordwestlichen Stadtteilen** (Bliesen, Winterbach) besteht ein gemeinsames Kaufkraftpotenzial von insgesamt ca. 35,9 Mio. (davon ca. 15,0 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel). Die **nordöstlichen Stadtteile** (Osterbrücken, Hoof, Leitersweiler, Urweiler) vereinigen ein Kaufkraftpotenzial von insgesamt ca. 25,6 Mio. € auf sich (davon ca. 10,7 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel). In den **östlichen Stadtteilen** (Marth, Niederkirchen, Saal, Bubach, Werschweiler, Dörrenbach) addiert sich das Kaufkraftpotenzial auf insgesamt ca. 20,0 Mio. € (davon ca. 8,4 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel). Für die **südlichen Stadtteile** (Oberlinxweiler, Niederlinxweiler, Remmesweiler) errechnet sich zusammen ein Kaufkraftpotenzial von insgesamt ca. 33,6 Mio. € (davon ca. 14,1 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel).

IV. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes

1. Evaluation der im Einzelhandelsentwicklungsconcept 2010 empfohlenen Maßnahmen zur Aufwertung des Einzelhandels

In der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungsconceptes der Kreisstadt St. Wendel 2010 wurden verschiedene Maßnahmen zur Aufwertung des Einzelhandelsstandortes St. Wendel empfohlen. Nach genauer Prüfung der getroffenen Empfehlungen ergeben sich folgende Ansatzpunkte für neue Impulswirkungen auf den Einzelhandel:

Nutzung der Potenzialfläche auf der Mott zur Teilüberbauung und Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen

Hauptziele der empfohlenen Maßnahme waren zum einen die Bestandsergänzung und Frequenzstärkung des zentralen Versorgungsbereiches durch fehlende Angebotselemente (z. B. großflächiger Lebensmittelmarkt, Anbieter aus Leitsortimenten wie Bekleidung), zum anderen eine städtebauliche Aufwertung des Platzbereiches und Schaffung von attraktiven Verbindungen zwischen den Einkaufsstraßen Bahnhofsstraße, Luisenstraße und Brühlstraße.

Da der Bereich auf der Mott im Verhältnis zu den Einkaufsstraßen rückwärtig liegt und von den Hauptdurchfahrtsstraßen her nicht sichtbar ist, handelt es sich allerdings „nur auf dem Stadtplan“ um einen zentralen Platz. Tatsächlich liegt der Platz aus Sicht des Einzelhandels bereits abseitig. Seine Entwicklung ist auch aufgrund der sehr heterogenen Umgebungsbebauung schwierig. Angesichts der starken Konkurrenz in den Gewerbegebieten bzw. im Onlinehandel erscheint eine komplizierte, aufwändige Überbauung aus Betreibersicht schlicht zu teuer. Hauptargument der Stadtverwaltung gegen die vorgeschlagene Weiterentwicklung durch eine Bebauung ist, dass unter dem Platz eine Tiefgarage liegt, die nur mit sehr hohem Aufwand mit mehrgeschossigen Gebäuden überbaut werden könnte. **Der Maßnahmenvorschlag einer Überbauung mit großflächigen Einzelhandelsnutzungen ist daher nicht realisierbar.**

Aus diesem Grund wurde im ISEK 2022 für die Mott eine Aufwertung und Intensivierung der Freiflächenutzung empfohlen, mit dem Ziel einer Neugestaltung als innerstädtische, multifunktionale Veranstaltungsfläche (z. B. für Märkte, Kultur-/ Sportveranstaltungen) sowie als Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität. Auch aus Sicht der GMA bedeutet eine aufgewertete Freiflächengestaltung der Mott einen guten Ansatz zur Verbesserung von Nutzungsvielfalt, Lebensqualität und Kleinklima in der Innenstadt. Die befragten Experten regten auch eine verstärkte Nutzung für Veranstaltungen an.

Nutzung der Potenzialfläche des Postareals durch Umstrukturierung zu einem Einzelhandelskomplex

Hauptziele der empfohlenen Maßnahme waren eine Bestandsergänzung und Frequenzstärkung des zentralen Versorgungsbereiches durch großflächigen Einzelhandel (z. B. mit Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Schuhe, Sport), zum anderen die Schaffung eines attraktiven Stadteingangs. Günstig wäre hier die Lage an zwei innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen sowie die Nähe zum ZOB und zum Bahnhof. Um den Baufluchten der Umgebungsgebäude zu entsprechen, wären aber wohl keine vorgelagerte Parkplätze möglich, was eine aufwändige Tief- oder Hochgaragenlösung erforderlich macht.

Der Bereich des Postareals liegt nicht zentral, sondern am Rand des zentralen Versorgungsbereiches. Die fußläufige Entfernung zur Dom-Galerie (südlicher Eingang Richtung Schloßstraße / Fruchtmarkt) beträgt rund 500 m, wobei die fußläufige Flanierqualität entlang der Bahnhofstraße derzeit nur mäßig ist. Zu bedenken ist, dass die Errichtung eines Einzelhandelsgroßkomplexes zu einer Schwerpunktverlagerung im Innenstadt-Gefüge führen würde, mit der Folge einer weiteren Schwächung der Hauptgeschäfts-bereiche Luisenstraße, Schloßstraße und Brühlstraße. Zudem kann das Postareal aufgrund der gegebenen Nutzungsstrukturen in seinem Nahumfeld (Behörden und Stadtpark im Süden, Trennwirkung der Bahntrasse im Westen) nur eine begrenzte Mantelbevölkerung in fußläufiger Entfernung ansprechen. Auch vor dem Hintergrund der starken Konkurrenz in den Gewerbegebieten bzw. im Onlinehandel und der daraus folgenden schwierigen Marktsituation für Ladengeschäfte in der Innenstadt ist der **Vorschlag aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2010**, hier einen Einzelhandelskomplex mit ca. 3.000 – 4.000 m² VK anzusiedeln, abzulehnen.

Grundsätzlich richtig ist aber die Zielsetzung, diesen städtebaulich wichtigen Standort am Altstadteintrag aufzuwerten und durch neue Funktionen zu ergänzen.

Auch das ISEK 2022 empfiehlt für das Postareal – als Schnittstelle zwischen Bahnhof, Bahnhofstraße und Stadtpark – eine Neuentwicklung als repräsentativer städtischer „Empfangsbereich“ sowie als Konzentrationspunkt vielfältiger Nutzungen und Lebensbereiche. Damit könnte der Standort zugleich als Frequenzbringer für die Innenstadt fungieren, allerdings wohl nur mit einem Rückbau von Verkehrsflächen. Vorgeschlagen wird im ISEK-Bericht ein Teilrückbau und Umnutzung der bestehenden Bausubstanz des Postareals für Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen. Mögliche Nutzungen sieht der ISEK-Bericht etwa in einer Markthalle, einer kleinen Mall (Bekleidung, Friesemarkt, Biomarkt), Wohnen, Gastronomie, in einem Modellprojekt „für Shopping 3.0 und die Zeit nach Amazon“ oder in einem Bildungscampus. Aus Sicht der GMA wäre dort eher die Etablierung eines Hotels denkbar, kleinteiliger Einzelhandel ist eher kritisch zu bewerten (mit Blick auf die in der Innenstadt bestehenden Leerstände). In jedem Fall ist zunächst die Bahnhofstraße (als Verbindungsachse zur Altstadt) für den Fußgänger- und Fahrradverkehr aufzuwerten. Hierzu hat die Stadt bereits Planungen zur Umgestaltung des Bereichs Bahnhofstraße / Mommstraße vorgelegt.

Kein weiterer Ausbau des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands an der Jahnstraße

An der Jahnstraße, unmittelbar nördlich des Tod-Baches und der Altstadtgrenze, besteht ein kleiner Fachmarktstandort mit einem großflächigen Lebensmitteldiscounter (Aldi), zwei kleinflächigen Fachmärkten für Textilien und Schuhe (KiK, Deichmann), einem Backshop sowie einem Ärztehaus mit integrierter Apotheke. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Areal einer ehemaligen Holzhandlung, das mittlerweile für die Bebauung mit Wohnnutzungen (Seniorenwohnen) vorbereitet wird.

Der Standort an der Jahnstraße liegt aus städtebaulicher und funktionaler Sicht außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Zwar verkürzt eine Fußgängerbrücke über den Tod-Bach den Weg zur Altstadt (Alter Woog), jedoch erschweren Fußgängern die herrschende Topografie und die unattraktive städtebauliche Gestaltung der Jahnstraße die Anbindung an die Einkaufsinnenstadt. Die Einordnung als Standort außerhalb des

Hauptzentrums (mit der Folge, dass hier kein weiterer zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden soll) ist daher aus gutachterlicher Sicht richtig.

Aufgrund der entstehenden Wohnbebauung, der Nähe zur Altstadt und der Erreichbarkeit mit dem Bus ist der Standort als siedlungsstrukturelle integrierte Lage mit Nahversorgungsbedeutung einzuordnen. **Aus GMA-Sicht wäre es daher sinnvoll, hier künftig auch Erweiterungen des Angebotsbestands für Nahversorgungsbedarf zuzulassen, um damit die Nahversorgungsfunktion des Standortes zu sichern.** In Betracht kommt eine bestandsorientierte Modernisierung des Lebensmitteldiscounters, ggf. auch ein Austausch der Anbieter für Textilien / Schuhe gegen einen Anbieter für Nahversorgungsbedarf (z. B. Getränkemarkt, Drogeriemarkt, Biomarkt).

Kein weiterer Ausbau des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands westlich der Bahntrasse im Bereich Eisenbahnstraße / Tholeyer Straße

Das SB-Warenhaus Globus an der Eisenbahnstraße / Am Wirthembösch prägt mit seinen vielfältigen Fachsortimenten und integrierten Shops und Gastronomie die örtliche Einzelhandelsstruktur bereits seit Jahrzehnten. Auf der dem Bahnhof zugewandten Seite der Eisenbahnstraße bzw. Tholeyer Straße wurde neben dem Lebensmittelmarkt Aldi zuletzt ein Drogeriemarkt (dm) mit Gesundheitszentrum (comed) errichtet. Eine fußläufige Anbindung zur Innenstadt ist bislang nur durch einen Tunnel unter dem Bahnhof oder einen Umweg entlang der Tholeyer Straße gegeben. Nach den Grundsätzen zur Einzelhandelssteuerung kommen für Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich keine zentrenrelevanten Sortimente in Betracht.

Nach Auffassung des Büros Dr. Acocella 2010 sollte am comed-Standort keine Ansiedlung von zentren- und insbesondere nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgen oder diese zumindest begrenzt werden (sortiments- und großenbezogen). Die Empfehlung, im Sinne einer „Verträglichkeitsvermutung“ die in der Anlage Tholeyer Straße 3 – 3a zulässigen Verkaufsflächen an den Durchschnittsgrößen der in der Innenstadt vorhandenen Bestandsbetriebe zu orientieren (Arzneimittel: 50 m², Drogeriewaren: 65 m², Hörgeräte: 70 m², Optik: 100 m², Sanitätswaren: 50 m² VK), war allerdings aus wirtschaftlicher Sicht bereits im Jahr 2010 unrealistisch, da unrentabel für die Betreiber. In der Praxis ist daher eine andere Belegung eingetreten. Anders als im Einzelhandelskonzept 2010 empfohlen, haben sich im Gesundheitszentrum außer medizinischen Dienstleistungen und Praxen auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht vorrangig pharmazeutischen, medizinischen und orthopädischen Angeboten angesiedelt (Backshop, Textilfachmarkt Takko). Grundsätzlich liegt der Standort jedoch wohngebietsnah, sodass aus GMA-Sicht seine Einordnung als Nahversorgungsstandort vertretbar ist.

Verbesserung der Nahversorgung

Die Notwendigkeit zur Verbesserung der Nahversorgung (insbesondere mit Lebensmitteln) im Stadtgebiet von St. Wendel, aber auch die damit verbundenen Schwierigkeiten besonders in einwohnerschwachen Stadtteile und Siedlungsbereichen, wurden bereits bei der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes im Jahr 2009 / 2010 erkannt. Als alternative Maßnahmen zur Sicherstellung der Nahversorgung in Bereichen mit geringer Besiedlungsdichte wurden daher die Organisation von Fahrgemeinschaften oder mobile Verkaufswagen empfohlen.

Neuansiedlungen und Erweiterungen sollte nach Empfehlung von Dr. Acocella prinzipiell die Maßstäblichkeit (d. h. Größe des Planvorhabens in Relation zur Einwohnerzahl in den angrenzenden Wohngebieten) beachtet werden (standortgerechte Dimensionierung), ausgenommen bei Ansiedlungen von Lebensmittelbetrieben im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Zudem seien Lebensmittelbetriebe an sog. Scharnierstandorten zwischen Stadtteilen grundsätzlich zu vermeiden, da hier keine eindeutige Nahversorgungsfunktion zu ermitteln sei.

Aus planerischer Sicht sind die getroffenen Aussagen zur Größenordnung, Sortimentsstruktur und wohnortnahen Lage von Einzelhandelsentwicklungen nachvollziehbar und im Grundsatz „richtig“, dies fordert bereits der LEP Saarland mit dem Integrationsgebot. Bei Lebensmittelmärkten ist jedoch zu bedenken, dass diese für einen wirtschaftlichen Betrieb nicht nur auf die Wohnbevölkerung in einem fußläufig erreichbaren Nahumfeld angewiesen sind, sondern auch weitere Potenziale wie Arbeitnehmer und Besucher in umliegenden Großbetrieben, Pendler und Zufallskunden von einer angrenzenden Hauptverkehrsstraße. Nicht zuletzt scheint die stark verbreitete Nutzung des Autos für Einkaufs- und Versorgungsaktivitäten mittlerweile unumkehrbar (und im ländlichen Raum auch fast alternativlos). **Die GMA plädiert daher dafür, bei einer künftigen Prüfung von Lebensmittel-Vorhaben mit mehr als 400 m² VK anstelle einer schematischen Ermittlung der Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens in einem festgelegten Radius eine konkrete Folgenabschätzung (in Form einer Auswirkungsanalyse) durchzuführen.**

Einzelhandelssteuerung in Gewerbegebieten bzw./ gewerblich geprägten Gebieten

Außer den bereits bestehenden, mit Einzelhandel durchsetzten Gewerbegebieten bzw. gewerblich geprägten Gebieten sollten für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden, um noch ausreichend Standorte für produzierendes Gewerbe vorzuhalten zu können. Die bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe sollten weitgehend auf ihren Bestand festgeschrieben werden. An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte zukünftig Einzelhandel bauleitplanerisch ausgeschlossen werden.

Bei der Neuansiedlung von Betrieben an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche (z. B. mehrgeschossige Bebauung) geachtet werden.

Als Vorrangflächen für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel sollten nach Auffassung von Dr. Acocella die etablierten Standorte Gewerbegebiet West, Jahnstraße, Linxweilerstraße und Ziegeleistraße dienen; dort sollte v. a. nachverdichtet werden.

Die Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung in Gewerbegebieten, mit denen ausreichend Flächen zur Entwicklung des sonstigen Gewerbes erhalten werden sollen, sind aus heutiger Sicht nach wie vor angebracht. Allerdings sollten die Standorte Jahnstraße und Eisenbahnstraße / Am Wirthembösch (= nördlich Ziegeleistraße) nicht als Vorranggebiet für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gelten, sondern können als Nahversorgungsberiche angesehen werden (Jahnstraße: wegen der Nähe zur Innenstadt und der Wohnentwicklung auf dem Areal der ehemaligen Holzhandlung; Eisenbahnstraße / Am Wirthembösch: wegen der faktischen Nahversorgungsfunktion von Globus, Aldi und dm für die nördlich angrenzenden Wohngebiete).

Städtebauliche und gestalterische Maßnahmen

Als städtebauliche und gestalterische Maßnahmenvorschläge zur Aufwertung des öffentlichen Raumes in der Innenstadt wurden im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2010 eine Umgestaltung der Bahnhofstraße, eine Aufwertung der Verbindungsstraßen zwischen Brühlstraße, Mott, Bahnhofstraße und Altstadtbereich sowie eine Einbeziehung der Blies in den urbanen Raum genannt.

Die o. g. Empfehlungen wurden bereits umgesetzt (Aufwertung Brühlstraße, Schloßplatz, Fruchtmarkt, Mott und Rezé-Platz) oder werden gerade von der Stadt planerisch angegangen (Umgestaltung Bahnhofstraße, Aufwertung des Stadtparks). **Aus Sicht der GMA sind die Maßnahmen und ihre Umsetzung zu begrüßen, da sie sowohl dem Einzelhandel als auch dem übrigen Gewerbe und den Bewohnern attraktive städtebauliche Rahmenbedingungen verschaffen.** Auch die befragten Experten befürworteten grundsätzlich eine attraktive Gestaltung der Stadteingänge. Damit kann auch eine Erhöhung der Verweildauer und Fußgängerfrequenzen in der Innenstadt erreicht werden.

Leerstandsmanagement

Um die Leerstände im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und ihre negativen Ausstrahlungseffekte auf die umliegenden Nutzungen zu reduzieren, wurde im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2010 ein strukturiertes Vorgehen empfohlen. Dabei sollten die leerstehende Ladenlokale zunächst mit ihren Eigenschaften erfasst und hinsichtlich ihrer Nutzungsperspektiven bewertet werden, danach ein Vermarktungskonzept und weitere Maßnahmen (z. B. energetische Modernisierung, Umbauten, Zusammenlegung von Geschäftsflächen, Zwischennutzung) entwickelt werden.

Auch aus heutiger Sicht ist ein solches Vorgehen zur **Erfassung in einem Leerstandskatalog sinnvoll**, um eine möglichst zügige Wiederbelegung von Leerständen zu unterstützen. Die Pflege einer Übersicht über belegte und freie Ladenlokale in der Innenstadt gehört zu den Kernaufgaben einer Wirtschaftsförderung. Je nach methodischer „Tiefenschärfe“ ist dies allerdings recht zeitraubend. Nach Information der GMA erfüllt die Wirtschaftsförderungsgesellschaft St. Wendeler Land – neben zahlreichen anderen Leistungen – diese Aufgabe erfolgreich. Um aber die Flächen sinnvoll zu belegen, ist die Wirtschaftsförderung entscheidend auf die Kooperation und Einsicht der örtlichen Immobilieneigentümer angewiesen.

Aktivitäten der örtlichen Geschäftstreibenden

Als Maßnahmen für den Einzelhandel selbst wurden im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2010 eine Anpassung der (Kern-)Öffnungszeiten und deren Bewerbung, die Ausschöpfung touristischer Potenziale, eine gemeinsame Werbung der Geschäfte in der Innenstadt (oder einzelner Teilbereiche), attraktive Ladenkonzepte, Warenpräsentation und Schaufenstergestaltung sowie ein gezielter Einsatz hochwertiger und attraktiver Außenstände und Werbeaufsteller angeregt. Den Gastronomen wurden Qualitätsstandards bei der Außengastronomie empfohlen.

Die genannten Maßnahmenvorschläge sind auch aus heutiger Sicht wichtig und zielführend. Angesichts der zunehmenden Ansprüche der Kunden in Bezug auf Warenpräsentation, Orientierung und Ambiente sowie der immer knapper werdenden Zeitbudgets bei

vielen Verbrauchern sind die Empfehlungen sogar noch wichtiger geworden. Sie setzen allerdings ausreichend finanzielle Spielräume und aktive Mitarbeit der Einzelhändler und Gastronomen, zum Teil auch der Immobilienbesitzer, voraus. Die Stadt St. Wendel hat hier keine direkten Einflussmöglichkeiten.

2. Schlussfolgerungen zu den Entwicklungspotenzialen des Einzelhandels in St. Wendel

Festzuhalten ist, dass der heutige Einzelhandelsstandort St. Wendel im Ganzen ein recht breites und teils auch qualitativ sehr gutes Angebot bietet. Unmittelbarer Ergänzungsbedarf zeigt sich daher in den meisten Branchen nicht.

Als Konkurrenz für den stationären Einzelhandel in der Stadt St. Wendel ist in erster Linie der **Online-Handel** zu beachten. Online-Shopping zeigt hohe Zuwachsraten, nicht nur bei Computern, Büchern und Tonträgern, sondern auch bei Mode, Schuhen oder Spezialartikeln aller Branchen. Befördert wird der Online-Handel durch eine zunehmende Internetaffinität aller Altersgruppen, eine verbesserte Versorgung mit schnellem Internet sowie den ansteigenden Ausstattungsgrad mit PCs, Laptops, Notebooks und Tabletcomputern. Hinzu kommen die rasante Verbreitung von Smartphones und die damit verbundene Zugangsmöglichkeiten zu Mobile-Commerce-Angeboten. Dies wird gravierende Folgen für den stationären Einzelhandel haben, sofern dieser es nicht schafft, über **Multi-Channel-Strategien** auch die kommende Generation von Verbrauchern für den Einzelhandelsplatz St. Wendel zu begeistern.

Die **künftigen Ergänzungsmöglichkeiten** des Einzelhandels stellen sich wie folgt dar:

- Im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** besteht mit dem Globus-SB-Warenhaus, den beiden Supermärkten Wasgau und CAP, den vorhandenen 4 Lebensmitteldiscountern von Aldi, Lidl und Netto sowie dem geplanten Penny-Discounter ein quantitativ gutes Angebot an Lebensmittelmarkten. Das Angebot der Lebensmittel Märkte wird durch Getränkemarkte, Spezialanbieter, Bäckereien, Metzgereien und Tankstellen abgerundet. Deren Zahl hat jedoch in den letzten Jahren deutlich abgenommen, gerade in den Stadtteilen.

Allerdings befinden sich 3 der 7 Lebensmittel Märkte an Gewerbegebietstandorten. Weite Teile der Bevölkerung verfügen nicht über einen Lebensmittelmarkt in fußläufiger Nähe ihres Wohnortes. In räumlicher Hinsicht ist für das Stadtgebiet somit von einer eher schlechten Abdeckung bei der Grundversorgung mit Lebensmitteln zu sprechen.

Im quantitativen Vergleich mit anderen Städten weist St. Wendel dagegen wegen der Globus-Märkte eine überdurchschnittliche Ausstattung auf. Ein Ausbau des vorhandenen Bestands durch zusätzliche Anbieter erscheint daher nur zur Verbesserung der räumlichen Abdeckung des Stadtgebietes sinnvoll.

- Der nahversorgungsrelevante Bereich **Gesundheit / Körperpflege** wird in der Stadt St. Wendel durch einen Drogeriemarkt, 7 Apotheken (davon 3 in den Stadtteilen Bliesen, Niederkirchen und Niederlinxweiler), 3 Sanitätshaus-Betriebe sowie 2 Orthopädieanbieter sichergestellt. Hinzu kommen Drogeriewaren-Randsortimente bei den Lebensmittel Märkten, die v. a. bei Globus sehr umfangreich sind. In einer Gesamtbetrachtung kann von einem ausreichenden Angebot in dieser Hauptwarengruppe gesprochen wer-

den. Ungünstig ist jedoch das geringe Angebot an Drogeriewaren und Gesundheitsartikeln in der Innenstadt und auch in Wohnquartieren. So fehlt es in der Innenstadt seit einiger Zeit an einem Drogeriemarkt, auch ist hier nur noch eine Apotheke vorhanden.

- Bei **Blumen / zoologischer Bedarf / Zeitschriften** ist durch 6 Blumengeschäfte, 2 Gärtnereien, einen Heimtierfachmarkt, Fachanbieter für Hundebedarf, Aquaristik und Zeitschriften sowie die Randsortimente der Lebensmittelmärkte insgesamt gut abgedeckt. Ergänzungsbedarf zeigt sich in diesen nahversorgungsrelevanten Branchen nicht.
- Die **übrigen Bereiche des Nonfood-Einzelhandels** sind in fast allen Branchen zumindest in der Kernstadt gut besetzt. Allerdings hat der Bestand an kleineren Fachgeschäften in den letzten Jahren abgenommen (mit Ausnahme von Optik- und Hörgeräte-Anbietern). Bestandsrückgänge zeigten sich u. a. in den Branchen Elektrowaren / Medien/ Fotobedarf und Hausrat / Einrichtung, aber auch bei Bekleidung. Der geschrumpfte Besatz an Fachgeschäften entspricht den Verhältnissen, wie sie mittlerweile typisch sind für Städten im ländlichen Raum, die v. a. aus Kleinstädten und kleinen Stadtteile bestehen.

Fast alle typischen Innenstadt-Branchen – u. a. Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Elektrowaren, aber auch Parfümerie- und Apothekenwaren – stehen durch Konkurrenz der Onlineanbieter und Umsatrückgänge durch Corona-bedingte Lockdowns unter sehr hohem Druck. In den modischen Sortimenten kommt die Konkurrenz des Outlet-Centers Zweibrücken hinzu, welches demnächst noch ausgebaut wird. Bei Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Büchern, Schreib- und Spielwaren sowie Elektrowaren sind daher keine wesentlichen Bestandserweiterungen denkbar. Hierbei sind neben steigenden Kosten, Personal- und Nachwuchsproblemen sowie bürokratischen Belastungen von Kleinbetrieben auch Standortnachteile in der Innenstadt oder in Gebieten mit hohem Wohnanteil (z. B. Auflagen zum Lärmschutz, Verkehrsbehinderungen durch Baustellen) zu berücksichtigen.

Ausbaubedarf zeigt sich lediglich im Segment Möbel / Einrichtung. Hier werden aber die vom Standort St. Wendel aus erschließbaren Nachfragepotenziale absehbar nicht ausreichen, um großflächige Anbieter anzusiedeln. Auch die regionale Wettbewerbssituation (z. B. Wohnkaufhäuser in Saarbrücken und Kaiserslautern) und die wachsende Marktmacht von Onlinehändlern schränken die realistischen Ansiedlungschancen in diesen Branchen ein. Hier sind allenfalls punktuelle Ergänzungen denkbar.

Grundsätzlich sollte sich die Stadt St. Wendel deshalb in erster Linie darum bemühen, als Einzelhandelsstandort ihre Wettbewerbsposition durch **Bestandssicherung und -stabilisierung** zu erhalten. Dazu gehören in erster Linie Modernisierungen und Erweiterungen bestehender Betriebe. Hier stehen in erster Linie die Geschäftstreibenden selbst in der Pflicht.

Die Stadt St. Wendel hat bereits zahlreiche Konzepte zur Förderung der Innenstadt beauftragt und wichtige Maßnahmen zur Aufwertung der städtebaulichen Rahmenbedingungen in der Innenstadt in die Wege geleitet bzw. erfolgreich durchgeführt. Die inhabergeführten Fachgeschäfte in der Innenstadt werden zudem durch eine aktive Wirtschaftsförderung und ein vielfältiges Stadtmarketing, mit zahlreichen Veranstaltungen, unterstützt.

Zunehmend kritisch ist der **Rückgang der Nahversorgungsangebote**, der im Stadtgebiet zu großen Lücken im Netz der Grundversorgung geführt hat. Dies betrifft weite Teile der Kernstadt (einschließlich Innenstadt) sowie im besondere Maße die Stadtteile.

Bedarf für einen Ausbau besteht in erster Linie für die nahversorgungsrelevanten Branchen Lebensmittel und Drogeriewaren.

Aus realistischer Sicht sind allerdings keine weiteren Neuansiedlungen von großflächigen Lebensmittelmärkten denkbar. Die meisten Wohnquartiere und Stadtteile weisen nicht das erforderliche Bevölkerungspotenzial zur Auslastung eines eigenen Lebensmittelmarktes auf. Damit ist der Einzelhandel an wohngebietsnahen Standorten kaum noch rentabel. **Aus strategischer Sicht sollten daher primär die bestehenden Anbieter der Grundversorgung erhalten werden.** Vor allem an integrierten Standorten sollte der Bestand durch bedarfsorientierte Modernisierungen und Angebotsergänzungen gesichert werden. Ansatzpunkte sind hier neben der Innenstadt auch die Standorte von Lebensmittelmärkten mit Wohngebietsbezug (Aldi an der Jahnstraße, Wasgau an der Marienstraße, Netto in Bliesen, CAP in Saal).

In den Wohnquartieren der Kernstadt und in den Stadtteilen erscheint wegen der geringen eigenen Einwohnerzahlen und der dort meist nur im geringen Umfang möglichen Kaufkraftzuflüsse kein wesentlicher Ausbau der Einzelhandelsangebote realistisch. Möglichkeiten zur Verbesserung der Nahversorgung könnten sich aber durch zusätzliche High-tech-Selbstbedienungsläden („Pick & go-Märkte“)³⁶ oder Direktverkaufsangebote von Landwirten (z. B. im Automatenverkauf) ergeben.



Teo-Markt

Foto: <https://www.tegut.com/presse.html>

Regiomat Güterverwaltung Reinau

Foto: <https://zeitorte.de>

³⁶ Kleinflächige Betriebe von großen Supermarktunternehmen (wie z. B. tegut (teo), Edeka, Rewe / Nahkauf) mit hochautomatisiertem Geschäftsablauf ohne Kassier-Personal (dafür Self-Check-out (Scannen und Bezahlung an der SB-Kasse oder per App) und mit langen Öffnungszeiten bis zu 24/7).

V. Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Kreisstadt St. Wendel 2024

1. Ziele und Grundsätze des Einzelhandelsentwicklungskonzepts 2024

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept dient der sachgerechten und transparenten Beurteilung von Ansiedlungs-, Erweiterungs- und Umsiedlungsvorhaben in der Kreisstadt St. Wendel. Ein kommunales Einzelhandelskonzept stellt eine **notwendige Voraussetzung der Raumordnung** dar und ist die rechtliche Grundlage für eine geordnete Weiterentwicklung des örtlichen Einzelhandels. So werden damit im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung **Standortprioritäten** formuliert, um gewünschte Branchen gezielt an hierfür geeignete Standorte lenken zu können.

Als **wesentliche Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzepts** werden empfohlen:

- Sicherung und Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Kreisstadt St. Wendel
- Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahmen Grundversorgung mit Lebensmitteln und anderen Sortimenten des täglichen Bedarfs
- Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs von St. Wendel (auch durch Nicht-Handelsnutzungen)
- Festlegung von Grundsätzen zur sachgerechten Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben / Reglementierung des Einzelhandels in den Gewerbegebieten
- Sparsamer Umgang mit Flächenressourcen, als Voraussetzung künftiger Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe, Wohnen, Tourismus und Natur.

Diese Punkte entsprechend weitgehend den Zielen des bestehenden Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2010.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept umfasst folgende Bausteine:

- **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert speziell für die Kreisstadt St. Wendel die zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Sie dient damit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- **Standortkonzept:** Das Standortkonzept legt räumliche Prioritäten zur gezielten Lenkung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in verschiedenen Standortlagen fest. Gemäß Landesentwicklungsplan sind zum einen zentrale Versorgungsbereiche wie Innenstädte, Stadtteilzentren oder Ortskerne zu definieren (nur hier sind großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten erlaubt), zum anderen Ergänzungsstandorte (für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten). In Fortführung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2010 werden außerdem Versorgungsstandorte für Lebensmittelmarkte ausgewiesen, die für eine wohnortnahe Grundversorgung wesentlich sind.

2. Sortimentskonzept 2024

Das Sortimentskonzept bildet zusammen mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels gezielt gesteuert werden kann. Damit können zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in Gewerbegebieten auch unterhalb der Großflächigkeit rechtssicher ausgeschlossen werden.

Aufgabe des sortimentsbezogenen Leitbilds ist es, diejenigen Einzelhandelsbranchen festzulegen, welche wesentlich für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche (Innenstadt, Stadtteilzentrum) sind.

Zentrenrelevante Sortimente ziehen viele Besucher an, sodass sie maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis und zur Gesamtattraktivität der zentralen Einkaufslage beitragen (sog. „Innenstadtleitsortimente“). Zentrenrelevante Sortimente weisen im Allgemeinen eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit, einen begrenzten Flächenbedarf in der Präsentation sowie eine hohe Verbundwirkung mit anderen Innenstadtnutzungen auf. Ansiedlungen von zentrenrelevanten Sortimenten an peripheren Standorten können Umsatzumlenkungen zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche auslösen, woraus dort Verdrängungseffekte und Funktionsverluste resultieren.

Grundlage der Einordnung der einzelnen Sortimente bilden die ermittelten Bestandsstrukturen in den gewachsenen Zentren und die realistischen Ansiedlungschancen in den zentralen Versorgungsbereichen, aber auch städtebauliche Zielsetzungen zum erwünschten Sortimentsspektrum in den zentralen Versorgungsbereichen. Die Einstufung eines Sortimentes als zentrenrelevant setzt nicht zwingend voraus, dass dieses zum Zeitpunkt der Bewertung bereits in einem zentralen Versorgungsbereich vertreten ist – auch Sortimente, die derzeit nicht oder nur in einem geringen Umfang in der betreffenden zentralen Lage angeboten werden, die aber einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtattraktivität der zentralen Lage leisten würden, können als zentrenrelevant eingestuft werden. Jedoch muss eine solche Ansiedlung bei Beachtung städtebaulicher, verkehrlicher und marktseitiger Rahmenbedingungen (betriebswirtschaftliche Sicht möglicher Betreiber) auch realistisch sein.

Eine Aufzählung von zentrenrelevanten Sortimenten findet sich im Landesentwicklungsplan 2030³⁷. Hierzu gehören auch Sortimente der Grund- und Nahversorgung (gemäß LEP 2030 Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Getränke und Tabakwaren). Abweichungen vom LEP sind in kommunalen Einzelhandelskonzept möglich.

³⁷ Als innenstadtrelevant werden im LEP Saarland 2030 (1. Entwurf) eingeordnet: Sortimente der Grund- und Nahversorgung, des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Getränke und Tabakwaren); Drogeriewaren, kosmetische, pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätswaren; Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroartikel; Husrat, Glas, Porzellan, Keramik, kunstgewerbliche Artikel, Geschenkartikel, Bastelartikel, Antiquitäten und Gebrauchtwaren; Bekleidung, Leder-/ Pelzwaren, Schuhe; Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren; Fotogeräte, feinmechanische und optische Erzeugnisse, Zubehör; Unterhaltungselektronik, Telekommunikationsendgeräte (inkl. Mobiltelefone), Computer, Computerteile und Software, Zubehör; elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (außer Elektrogrößergeräte); Musikinstrumente, Musikalienhandel, Bild- und Tonträger; Einrichtungszubehör (ohne Möbel und Teppiche), Haus- und Heimtextilien, Beleuchtungskörper, Raumausstattung; Tapeten, Farben, Lacke; Baby-, Kinderartikel; Wolle, Kurzwaren/ Handarbeit, Nähmaschinen und Zubehör; Spielwaren, Sport- und Campingartikel (kleinteilig), Reit-, Angel-, Waffen und Jagdbedarf; Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör; Schnittpflanzen; zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Tierernährung. Quelle: Saarländisches Ministerium für Inneres, Bauen und Sport: Entwurf zum Landesentwicklungsplan Saarland 2030, Stand 18.07.2023, Anlage 6: Liste der zentrenrelevanten Einzelhandelssortimente.

Nicht-zentrenrelevant sind solche Sortimente, die in zentralen Versorgungsbereichen wegen nur geringer Frequenzwirkung kaum Synergieeffekte hervorrufen und dort deshalb nicht oder nur in geringem Umfang vertreten sind. Das Angebot von solchen Sortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten an der Peripherie bewirkt daher i. d. R. keine Gefährdung für die zentralen Lagen. Es handelt sich dabei v. a. um voluminöse, schwere oder sperrige Güter, die meist von Pkw-Kunden nachgefragt werden. Dies bedingt einen großen ebenerdigen Flächenbedarf, einen hohen Anspruch an die Verkehrsgunst und ein möglichst niedriges Mietkostenniveau am Standort. Solche Anbieter sollten daher auch aus städtebaulichen Gründen an Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelenkt werden.

Aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten wird als **neues Sortimentskonzept für die Kreisstadt St. Wendel** die in der Abbildung 13 dargestellte Sortimentsliste empfohlen. Dabei ergab die Überprüfung der bisherigen Sortimentsliste aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2010 nur geringfügigen Änderungsbedarf:

- **Zooartikel, Tiernahrung und lebende Tiere** sind in der St. Wendeler Liste 2010 und im LEP 2030 (1. Entwurf vom 18.07.2023) als zentrenrelevantes Sortiment eingeordnet.

In diesem Sortiment haben sich die Angebotsstrukturen weg von kleinen Zoofachgeschäften entwickelt, hin zu Zoofachmärkten an autokundenorientierten Standorten. Moderne Zoofachmärkte benötigen einen hohen Flächenbedarf für ihre häufig sperrigen Artikel (z. B. Futtersäcke, Transportbehälter, Käfige, Aquarien, Hundebetten, Katzenkörbe, Katzen Toiletten, Nagerstreugebinde), für tiergerechte Ausstellungsflächen (z. B. Freiflugvolieren, Kleintiergehege, Terrarien) sowie für Aktionsflächen (z. B. Streichelzoo, Kinderspielgeräte, Probier-Aktionen). Dies erfordert einen großen Flächen- und Parkplatzbedarf. Zoofachmärkte weisen daher heute i. d. R. größere Verkaufsflächen auf (ab ca. 400 m²). Zudem handelt es sich bei zoologischem Bedarf um Spezialbedarf, der nicht von jedem Bürger benötigt wird. Zoofachmärkte und Futteranbieter tragen daher nur wenig zur Attraktivität einer Innenstadt bei und stellen auch keine Leitbetriebe für die innerstädtischen Haupteinkaufslagen dar.

In der St. Wendeler Innenstadt gibt es keine Zoofachanbieter. Die Einstufung als nicht-zentrenrelevantes Sortiment entspricht daher der faktischen Verteilung in der Stadt.

- Bei **Waffen und Jagdbedarf** handelt es sich gemäß St. Wendeler Liste 2010 um ein zentrenrelevantes Sortiment, ebenso im LEP 2030 (1. Entwurf vom 18.07.2023).

Waffen und Jagdbedarf sind nicht als Artikel des üblichen Sportfachhandels anzusehen, sondern als Bedarf einer besonderen Klientel, für die die meisten Personen keine Verwendung haben. Durch die erforderliche Sicherheitsmaßnahmen tragen solche Geschäfte nicht zur Aufwertung einer innerstädtischen Einkaufslage bei. Es handelt sich dabei zumeist um große und sperrige Güter (z. B. Gewehre, Bogensportbedarf, Angelruten). Sie werden daher im GMA-Entwurf den Sportgroßgeräten zugeordnet, zumal bei Geschäften für Jagdbedarf oft auch Outdoor-Ausrüstung angeboten wird, sodass der Übergang zu Campingartikeln fließend ist.

In der Innenstadt von St. Wendel ist zwar ein Geschäft für Waffen und Jagdbedarf vorhanden, jedoch gibt es zwei weitere (und zudem größere) Anbieter in städtebaulichen Randlagen. Die von der GMA empfohlene Einstufung als nicht-zentrenrelevantes Sortiment entspricht somit auch der faktischen Verteilung in der Stadt.

- Fahrräder und Zubehör** sind sowohl in der St. Wendeler Liste 2010 als auch im LEP 2030 (1. Entwurf vom 18.07.2023) als zentrenrelevantes Sortiment genannt.

Fahrräder, Elektrofahrräder (E-Bikes, Pedelecs) und E-Scooter werden sowohl zur Freizeitgestaltung als auch für die Alltagsmobilität genutzt. Sie wiesen daher in den letzten Jahren einen starken Nachfragezuwachs auf. Es handelt sich dabei meist um teure Spezialartikel (teilweise Spezialanfertigungen), die nicht zum täglichen Bedarf gehören und i. d. R. weder im Rahmen von fußläufigen Besorgungen noch als Kopplungskauf erworben werden, da Artikel oft groß und sperrig sind (E-Bikes noch dazu sehr schwer). Der Vertrieb erfolgt mittlerweile überwiegend durch große Fachhändler, die größere und kostengünstigere Ausstellungs- und Werkstattflächen benötigen, als in der Haupteinkaufslage verfügbar wäre. Fahrräder und E-Bikes weisen bereits Analogien mit dem Kfz-Handel auf (= atypischer Einzelhandel). Aus gutachterlicher Sicht sind Fahrräder, E-Bikes und E-Scooter, ebenso wie Mofas, Kleinkrafträder oder andere motorisierte Fahrzeuge, als nicht-zentrenrelevantes Sortiment anzusehen.

Die Fahrradanhänger in St. Wendel liegen nicht in der Innenstadt, sondern in städtebaulichen Randlagen. Die von der GMA empfohlene Einstufung als nicht-zentrenrelevantes Sortiment spiegelt somit auch die faktische Verteilung im Stadtgebiet wider.

Abbildung 13: Sortimentskonzept der Kreisstadt St. Wendel 2024 (GMA-Vorschlag)

Kategorie	Sortimente	Zulässigkeit
Zentrenrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parfümeriewaren ▪ Papier- und Schreibwaren, Büroartikel, Schulbedarf ▪ Bücher ▪ Spielwaren, Bastelartikel, Baby- und Kinderartikel ▪ Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Sportartikel (außer Sportgroßgeräte) ▪ Elektrowaren und -haushaltsgeräte (außer Elektrogroßgeräte), Telekommunikation, Fotobedarf, Bild- und Tonträger ▪ Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (außer Möbel und Teppiche), Kunstgewerbe ▪ Heimtextilien, Gardinen, Handarbeitsbedarf ▪ Optik, Hörgerätekustik ▪ Uhren, Schmuck ▪ Musikinstrumente, Musikalien 	großflächig: nur in zentralen Versorgungsbereichen
Zentrenrelevante Sortimente der Grund- und Nahversorgung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Reformwaren, Getränke, Tabak) ▪ Drogeriewaren, Kosmetik, Apothekenwaren ▪ Zeitungen / Zeitschriften 	großflächig: nur in zentralen Versorgungsbereichen oder an Bestandsstandorten von Lebensmittelmärkten
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zooartikel, Tiernahrung und lebende Tiere ▪ Elektrogroßgeräte, Einbaugeräte ▪ Möbel, Kücheneinrichtungen, Matratzen ▪ Bau- u. Heimwerkerbedarf, Teppiche, Fliesen, Leuchten ▪ Gartenbedarf, Gärtnereiware, Floristik ▪ Sportgroßgeräte, Waffen, Jagdbedarf, Campingartikel ▪ Fahrräder, Elektrofahrräder, Zubehör ▪ Kraftfahrzeuge aller Art, Auto- und Motorradzubehör, Kinderwagen und -sitze ▪ Brennstoffe, Öfen, Kamine 	überall möglich <i>(Auflagen bei Großflächigkeit beachten)</i>

3. Standortkonzept 2024

3.1 Begriffserklärung „zentraler Versorgungsbereich“

Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelssteuerung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortgemeinde als auch bei Planungen in den Nachbargemeinden.

Im Rahmen des Standortkonzepts erfolgt eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in eine Zentren- und Standortstruktur:

- **Zentrale Versorgungsbereiche** stellen besonders schutzwürdige Einkaufslagen dar (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO). Bei einer an den Leitlinien der Regional- und Landesplanung orientierten Einzelhandelspolitik sind Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (ab 800 m² VK) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf diesen Standortbereich zu lenken.

Allerdings wurde der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs vom Gesetzgeber als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, so dass keine allgemein gültige Definition vorliegt. In der Rechtsprechung wurden durch das Oberverwaltungsgericht NRW³⁸ verschiedene Kriterien festgelegt, die durch das Bundesverwaltungsgericht³⁹ (BVerwG) bestätigt wurden. Danach ist festzuhalten, dass zentrale Versorgungsbereiche der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Es handelt sich dabei mindestens um das Hauptzentrum eines Ortes (z. B. Innenstadt), auch Stadtteil- und Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche können definiert werden. Das Angebotsspektrum und die Nutzungsmischung orientieren sich an dem zu versorgenden Einzugsbereich (z. B. gesamtes Gemeindegebiet, Stadtteil) der Standortlage⁴⁰.

Die Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich sowohl aus **planerischen Festlegungen** (z. B. im Flächennutzungsplan, in Bebauungsplänen, in Raumordnungsplänen) und **städtebaulichen Konzeptionen** (z. B. Einzelhandelskonzepten) als auch aus den **tatsächlichen Verhältnissen**⁴¹. Maßgeblich ist die **Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen**, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist als konstituierendes Element zu sehen, welches durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Als Rahmenbedingungen sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen (vgl. Kap. I.4). Wesentlich ist, dass der Bereich tatsächlich als „Zentrum“ fungiert und **Versorgungsfunktionen über das unmittelbare Nahumfeld hinaus** übernimmt (also z. B. für die gesamte Stadt oder für größere Teilbereiche). Nur **städtebaulich integrierte Lagen** kommen in Betracht⁴².

³⁸ Vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

³⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07 sowie vom 17.12.2003 – 4 C 2/08.

⁴⁰ Vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

⁴¹ Aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Baurecht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

⁴² Vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Okt. 2007, BVerwG, Urteil vom 17. Dez. 2009.

Abbildung 14: Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche

Voraussetzung: Städtebaulich integrierte Lage	
Funktionale Kriterien	Städtebauliche Kriterien
Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus	fußläufige Erreichbarkeit
Handelsbesatz mit Magnetfunktion	ÖPNV-Erreichbarkeit
Branchenmix und Fristigkeit	Pkw-Erreichbarkeit
Betriebstypenmix	Barrieren / Zäsuren
ergänzend kleinteiliger Handel und Komplementärantenbieter (Gastronomie, Dienstleister, kulturelle Angebote) = „Multifunktionalität“	städtische Qualität, u. a. Zustand und Gestaltung von privaten und öffentlichen Räumen i. S. von Aufenthaltsqualitäten
Dichte, Nähe, Längenausdehnung	
Wettbewerbssituation im Umfeld	
Stabilität und Leistungsfähigkeit der Lage	
Entwicklungs- und Flächenpotenziale	

GMA-Darstellung 2024

- Da Lebensmittelmarkte mit ihren umfassenden Angeboten an nahversorgungsrelevanten Waren eine elementare Funktion für die Aufrechterhaltung der Grundversorgung der Gemeinde und eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung aufweisen, sind ihre Standorte ebenfalls nach Möglichkeit zu sichern und ggf. zu stärken. Solche **Nahversorgungsstandorte** sind zwar keine formalen zentralen Versorgungsbereiche gemäß BauGB und Landesentwicklungsplan, sind aber in ihrer Existenz und Sicherung als städtebauliches Ziel bei der Sicherung der Nah- und Grundversorgung zu verstehen und dementsprechend ebenfalls schutzwürdig.
- Großflächige Anbieter des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels sind in Mittel- und Oberzentren außer in zentralen Versorgungsbereichen auch in entsprechend ausgewiesenen Sondergebieten, sog. **Ergänzungsstandorten** zulässig. Voraussetzung dafür ist im Regelfall, dass deren zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² umfassen (vgl. Z 28 LEP 2030, 1. Entwurf vom 18.07.2023). Wegen der meist nicht integrierten Lage, des begrenzten Warentyps und der i. d. R. fehlenden Komplementärnutzungen können diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche gelten. Die Ergänzungsstandorte nehmen aber in der gesamtörtlichen Zentren- und Standortstruktur eine ergänzende Funktion ein.

Einzelhandelsbetriebe an Standorten, die weder als zentrale Versorgungsbereiche noch als Ergänzungsstandorte einzustufen sind, sind als **sonstige Lagen** einzuordnen. Hierzu zählen sowohl siedlungsräumlich integrierte Standorte (z. B. mit Bezug zu Wohngebieten) als auch dezentrale Bereiche (Gewerbe- und Industriegebiete). Dortige Anbieter genießen zwar Bestandschutz, können aber keinen besonderen Schutz durch das BauGB für sich beanspruchen.

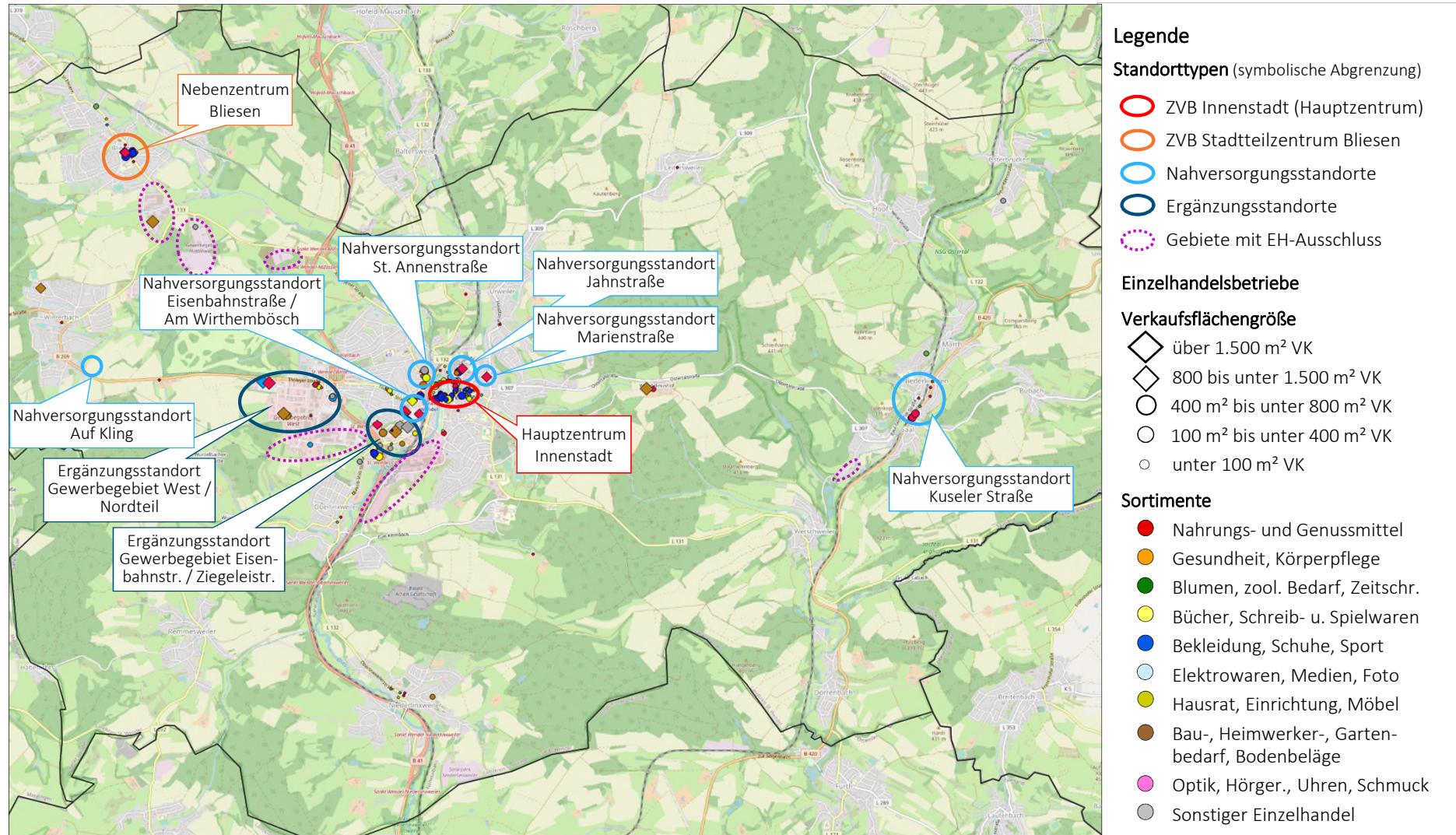
3.2 Standortkonzept der Kreisstadt St. Wendel

Das bisher geltende Standortkonzept der Stadt St. Wendel 2010 wies zwei zentrale Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Innenstadt, Nebenzentrum im Stadtteil Bliesen) aus. Außerdem wurden die Nahversorgungsbereiche in integrierten Lagen von Alsfassen (St.-Annen-Straße), Niederkirchen, Niederlinxweiler und Winterbach genannt, wobei diese – ebenso wie nicht integrierte Einzelhandelsstandorte im Gewerbegebiet West, an der Jahnstraße, der Linxweilerstraße und der Ziegeleistraße – keine schützenswerte Elemente der Versorgungsstruktur darstellen. Ergänzungsstandorte wurden im bisherigen Einzelhandelsentwicklungs-konzept 2010 nicht ausgewiesen.

Im Ergebnis der gutachterlichen Situationsanalyse des Einzelhandels in St. Wendel (vgl. Kapitel II.), der erschließbaren Nachfragepotenziale (vgl. Kapitel III.) und der Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in St. Wendel (vgl. Kapitel IV.) wird für die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs-konzeptes der Kreisstadt St. Wendel folgendes Standortkonzept vorschlagen (vgl. auch Karte 9):

1. **Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt St. Wendel“ (Hauptzentrum)**
2. **Zentraler Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Bliesen“ (Nebenzentrum)**
3. **Nahversorgungsstandorte:**
 - Jahnstraße (Kernstadt)
 - Marienstraße (Kernstadt)
 - St.-Annenstraße (Kernstadt)
 - Eisenbahnstraße / Am Wirthembösch (Kernstadt)
 - Kuseler Straße (Niederkirchen / Saal)
 - Auf Kling (Winterbach)
4. **Ergänzungsstandorte für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel:**
 - Gewerbegebiet Ziegeleistraße / Eisenbahnstraße (Kernstadt)
 - Gewerbegebiet West – Nordteil (Kernstadt)
5. **Gebiete mit Einzelhandelsausschluss:**
 - Gewerbegebiet Werkstraße (Kernstadt)
 - Gewerbegebiet West – Südteil (Kernstadt)
 - Gewerbegebiete Hottenwald, Hungerthal und Juchem (Bliesen)
 - Gewerbegebiet Zum Tiefenbach (Niederkirchen).

Karte 9: Standortkonzept der Kreisstadt St. Wendel 2024 (Übersicht)



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt St. Wendel“

Als wichtigster zentraler Versorgungsbereich der Stadt – und somit als schutzwürdiger Bereich im Sinne des Baugesetzbuchs⁴³ – gilt die Innenstadt von St. Wendel; sie stellt das Hauptzentrum dar. Durch die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in diesem Standortbereich konzentriert werden, sodass sich die gewünschten Konzentrationseffekte und Agglomerationsvorteile für Einzelhändler und Kunden einstellen.

Aus städtebaulicher Sicht wird der zentrale Versorgungsbereich im Westen durch die Barrierefunktion der Bahntrasse, im Norden durch den Bachlauf des Tod-Baches sowie im Osten und Süden durch die geänderte Nutzungsstruktur (dann schwerpunktmaßig Wohnen, soziale Einrichtungen, Dienstleister, öffentliche Einrichtungen, Stadtpark) bestimmt.

Anders als im bisherigen Einzelhandelsentwicklungskonzept 2010 wird eine stärkere Fokussierung auf die Haupteinkaufsbereiche vorgenommen, sodass sich eine **engere Abgrenzung** als im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2010 ergibt.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ umfasst nach GMA-Empfehlung nunmehr folgenden Bereich (vgl. Karte 10):

Alter Woog (zwischen Kelsweilerstraße und Hospitalstraße), Am Zwinger, Bahnhofstraße, Balduinstraße (Fruchtmarkt bis Einmündung Marienstraße), Beethovenstraße (Hausnummern 2 – 2B), Brühlstraße, Carl-Cetto-Straße (zwischen Fruchtmarkt und Freikirche), Die Mott, Fruchtmarkt, Grabenstraße, Hospitalstraße (zwischen Luisenstraße und Steiningergässchen), Hundsschlupf, Im Graben, Josefstraße (Südseite zwischen Steiningergässchen und Kirchgässchen), Kelsweilerstraße (zwischen Tod-Bach und Brühlstraße), Kirchgässchen, Luisenstraße, Mia-Münster-Straße, Mommstraße (zwischen Einmündung Brühlstraße und ZOB), Neumarktstraße, Parkstraße 1, Rathausplatz, Schloßplatz, Schloßstraße, Steiningergässchen, Wendalinusstraße (zwischen Hausnummern 1 – 19 und 2 – 14), Wilhelmstraße.

Dieser Bereich ist in seiner Struktur zu sichern und bezüglich der Angebotsvielfalte (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastgewerbe, Gesundheits-, Bildungs- und Kultureinrichtungen usw.), des Städtebaus und der Immobiliensituation weiter zu entwickeln.

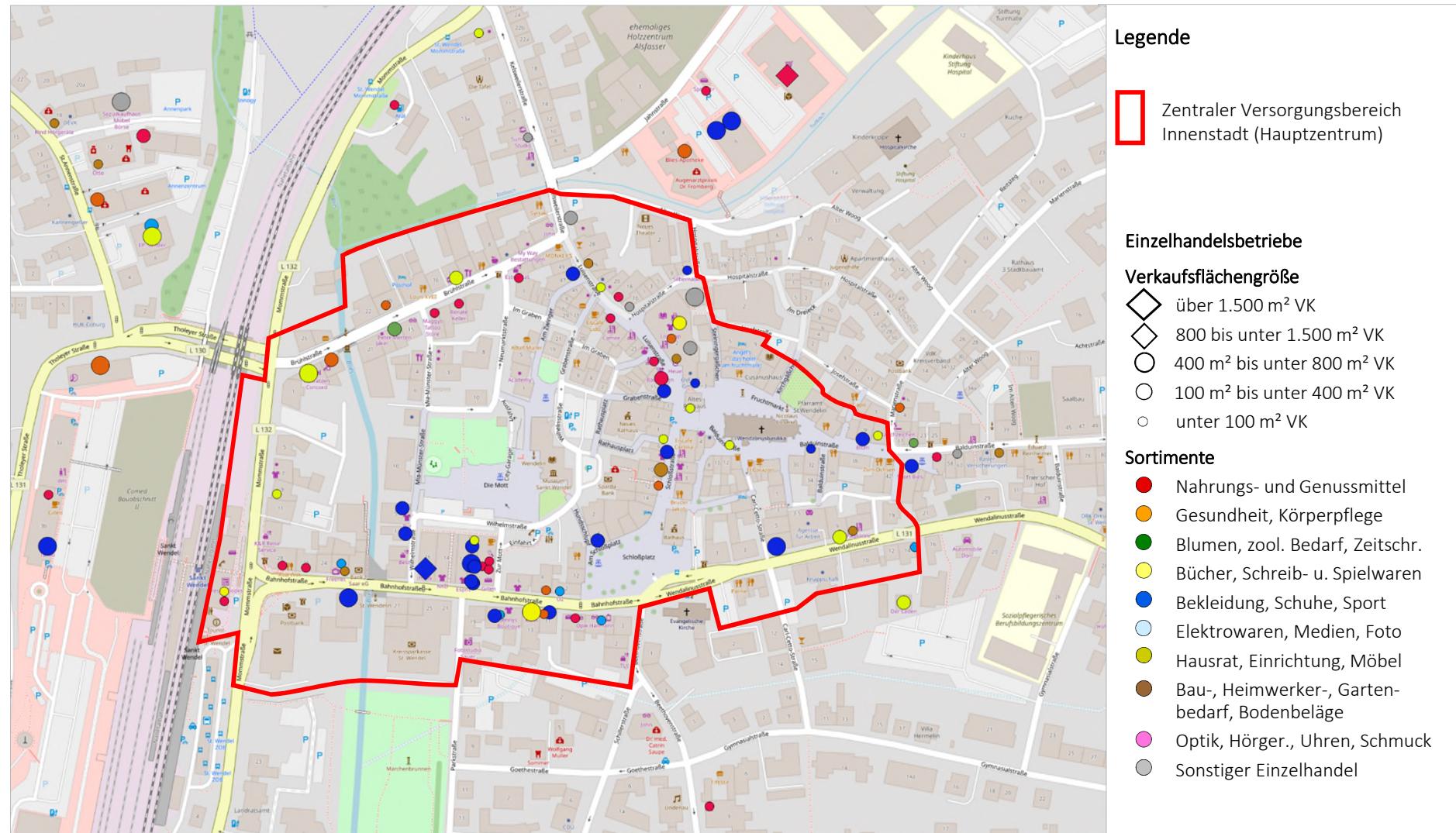
Die übrigen Bereiche der Innenstadt bzw. Altstadt sollten vornehmlich Wohnnutzungen dienen. Eine entsprechende Ausweisung in der Bauleitplanung wird vorgenommen (Ausweisung als Urbanes Gebiet, womit auch Wohnnutzungen in Erdgeschosslage möglich werden). Für einen der drei Innenstadtpläne ist dies bereits rechtskräftig erfolgt; für die anderen beiden Pläne wurden die Änderungsbeschlüsse gefasst.

Weitere Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Innenstadt erfolgen im Kapitel VI.

⁴³

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO.

Karte 10: Standortkonzept der Kreisstadt St. Wendel 2024: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

3.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Bliesen (Nebenzentrum)

Aufgrund seiner Lage im Nordwesten des Stadtgebietes richtet sich der Standort primär auf den Stadtteil Bliesen. Bliesen ist mit mehr als 3.000 Einwohnern der größte Stadtteil nach der Kernstadt. Zentrale Erschließungsachse des Stadtteils ist die L 134, die von der St. Wendeler Kernstadt nach Oberthal führt. Im weiteren Verlauf nach Norden schließt die Landesstraße an die L 135 in Richtung Bostalsee und zur A 62 (Anschlussstelle Birkenfeld) an.

Als Stadtteilzentrum Bliesen ist der südliche Abschnitt der Kirchstraße (L 134) und der angrenzende Teil der St. Wendeler Straße an der Kreuzung St. Wendeler / Niederhofer Straße einzustufen (vgl. Karte 11). Hier befinden sich verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter in integrierter Lage und in enger Verbindung zu Wohnquartieren. Der Angebotsschwerpunkt liegt an der südlichen Kirchstraße, rund um den Netto-Markt sowie die Anbieter Takko und Action. Aufgrund der geringen Ausdehnung ist das Stadtteilzentrum als zusammengehörige Lage erlebbar, die fußläufig erschlossen werden kann, auch wenn der auf der Landesstraße fließende Durchgangsverkehr eine gewissen Minderung der Aufenthaltsqualität bewirkt.

Magnetfunktionen im Stadtteilzentrum übernehmen ein moderner Lebensmittelmarkt (Netto-Lebensmitteldiscount), zwei Fachmärkte für Textilien (Takko, Woolworth) und ein Multisortimentsanbieter (Action). Das Angebot wird ergänzt durch mehrere kleine Geschäfte für den Grundbedarf (Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, Postshop mit Reinigungsannahme, Zeitschriften- und Schreibwarenverkauf). Außerdem gibt es einen Imbiss und zwei Frisöre.

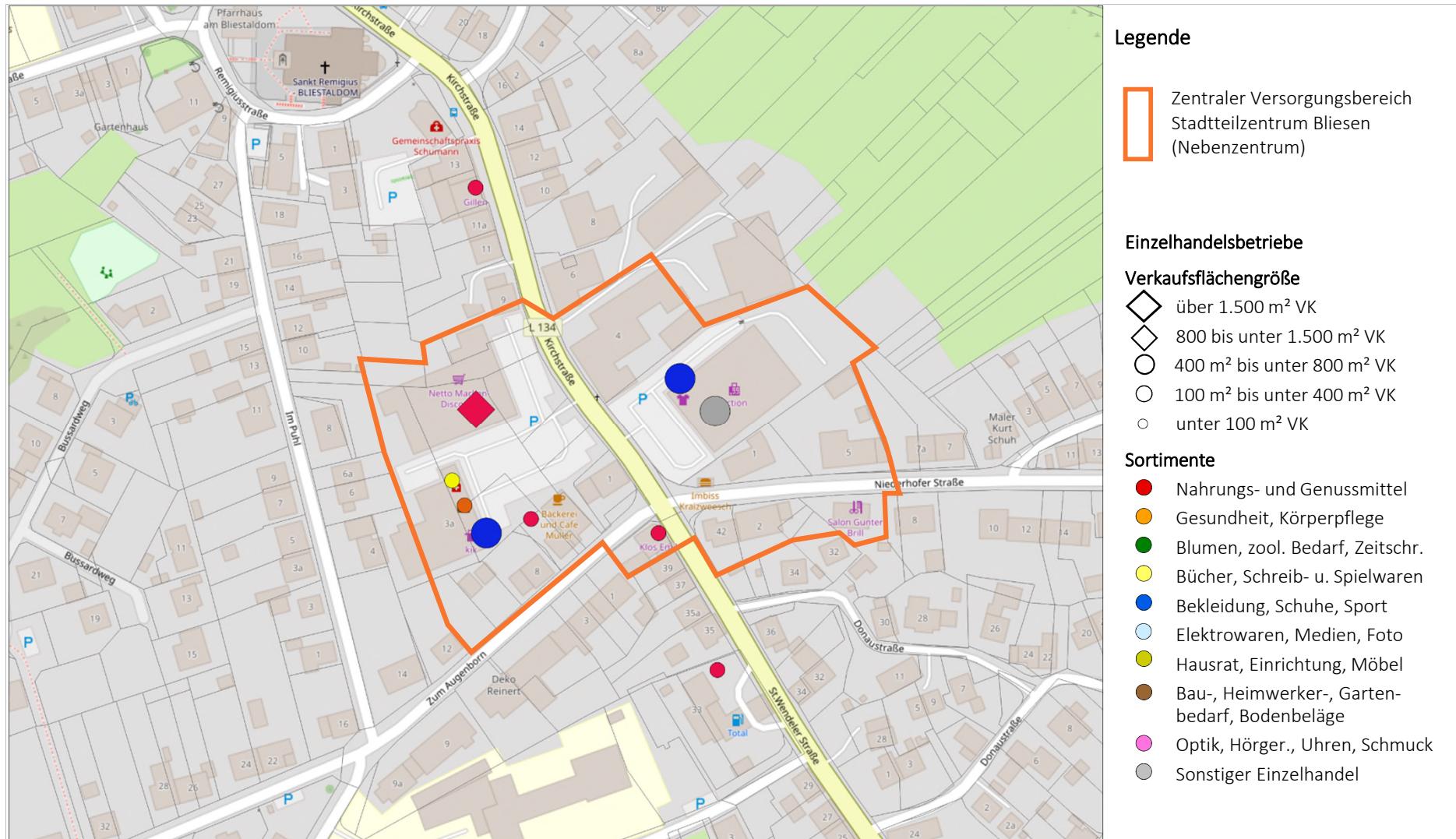
Im Nahumfeld liegen eine Bäckerei, die Sparkassenfiliale, eine Arztpraxis, ein Hotel, ein Restaurant, die Kirche St. Remigius mit Pfarrhaus, die örtliche Grundschule, eine Kindertagesstätte, das Gemeindezentrum, die Mehrzweckhalle, eingebettet in Wohnquartiere.

Insgesamt besteht im Stadtteilzentrum Bliesen ein funktionsfähiger und leistungsstarker Angebotsmix, der zudem sehr gut in das Siedlungsgebiet integriert ist. Durch das breite Angebot und die verkehrsgünstige Lage an der L 134 wirkt der Standort über sein unmittelbares Nahumfeld hinaus. Damit werden die wesentlichen Anforderungen der Rechtsprechung an eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich erfüllt.

Angesichts des bereits heute sehr guten Angebotes ergibt sich für die Zukunft kein wesentlicher Ergänzungsbedarf. Denkbar sind jedoch Verlagerungen von kleineren Geschäften, die an Solitärstandorten im Stadtteil bestehen (Blumen, Fotobedarf, Stoffe).

Zur langfristigen Gewährleistung der Grundversorgung im Stadtteil Bliesen sollten die im Zentrum bestehenden Einzelhandelsbetriebe gesichert werden.

Karte 11: Standortkonzept der Kreisstadt St. Wendel 2024: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Bliesen



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

3.2.3 Nahversorgungsstandorte

Bei Nahversorgungsstandorten handelt sich um Standorte von bestehenden Lebensmittelmärkten, die zwar keine formalen zentralen Versorgungsbereiche gemäß BauGB darstellen, jedoch wegen ihrer Nähe zu Wohngebieten und auch ihrer verkehrlich gut erreichbaren Lage wichtige Grundversorgungsfunktionen für Teilbereiche der Stadt übernehmen. Teilweise werden sie auch durch kleinere Geschäfte oder Dienstleister ergänzt.

Aufgrund der schwierigen städtebaulichen Rahmenbedingungen in der Innenstadt von St. Wendel mussten größere Lebensmittelmärkte in der Vergangenheit an verkehrsgünstigen Standorten außerhalb der Innenstadt angesiedelt werden. Da die Lebensmittelmärkte an integrierten Standorten eine hohe Bedeutung für eine wohnortnahe, qualitativ gute Grundversorgung mit Lebensmitteln und weiteren nahversorgungsrelevanten Gütern haben, ist der Schutz der wohngebietsnahen Standorte mit ihren Angeboten an nahversorgungsrelevanten Waren von großer Bedeutung für die Kreisstadt St. Wendel.

Ziel der Ausweisung im Einzelhandelsentwicklungskonzept von „Nahversorgungsstandorten“ ist eine Sicherung der bestehenden Lebensmittelmärkte und der ergänzenden Angebote zur Grundversorgung. Dies beinhaltet auch die Möglichkeit zu Modernisierungen im Rahmen des Bestandsschutzes.

Ergänzungen durch weitere kleinflächige Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind im Sinne der Grundversorgung denkbar. Jedoch hat bei solchen Vorhaben an diesen Standorten abseits der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche eine Einzelfallprüfung zu erfolgen. Bei der Beurteilung sind Standort, Sortiment, Größe und Konzept des jeweiligen Anbieters sowie Vorgaben der Landesplanung zum Integrationsgebot und zu Einzelhandelsagglomerationen zu berücksichtigen. Mögliche Weiterentwicklungen an Nahversorgungsstandorten sind insbesondere hinsichtlich der raumordnerischen Vorgaben zu Einzelhandelsagglomerationen und des Integrationsgebotes frühzeitig mit der Landesplanung abzustimmen, um mögliche Widersprüche zu raumordnerischen Zielen frühzeitig ausräumen zu können.

Neuansiedlungen von Anbietern mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Bekleidung, Schuhe) sind hier generell unzulässig, um die Potenziale für die Innenstadt zu erhalten. Daher werden die jeweiligen Standorte parzellenscharf ausgewiesen, indem die vorhandenen bzw. vorgesehenen Nutzungen und die maximalen Verkaufsflächen festgeschrieben werden.

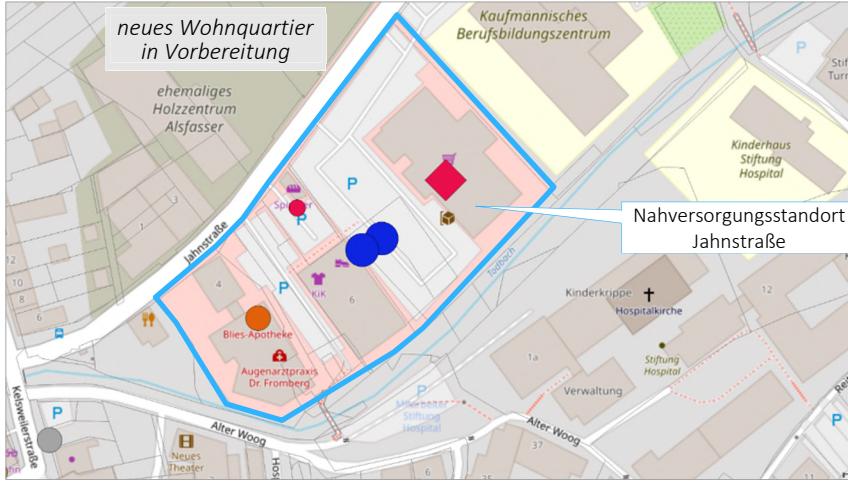
Als „Nahversorgungsstandorte“ werden folgende Standorte ausgewiesen (vgl. auch Karte 9):

- Jahnstraße (Kernstadt)
- Marienstraße (Kernstadt)
- St.-Annenstraße (Kernstadt)
- Eisenbahnstraße / Am Wirthembösch (Kernstadt)
- Kuseler Straße (Niederkirchen / Saal)
- Auf Kling (Winterbach).

Die Nahversorgungsstandorte liegen siedlungsstrukturell integriert in fußläufiger Erreichbarkeit von Wohngebieten und verfügen über eine Bushaltestelle in max. 200 m Entfernung. Details der einzelnen Standorte sowie Empfehlungen zur jeweiligen Standortentwicklung und zur bauleitplanerischen Steuerung sind in den Konzeptblättern 1 – 6 zusammengefasst.

Über die genannten Nahversorgungsstandorte hinausgehend ist in der Kreisstadt St. Wendel derzeit keine Möglichkeit für die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Anbieter absehbar. Zwar wurde in den meisten Stadtteilen außerhalb der Kernstadt ein hoher Bedarf zur Verbesserung der Nahversorgungssituation festgestellt, jedoch liegen in allen Stadtteilen (ausgenommen Bliesen) mit jeweils weit unter 3.000 Einwohnern nicht die erforderlichen Einwohnerpotenziale für die Etablierung von großflächigem Einzelhandel vor.

Konzeptblatt 1: Nahversorgungsstandort Jahnstraße (Kernstadt)

Standort	Kernstadt, Jahnstraße 4 – 12	
Standorttyp	Bestandsstandort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt und ergänzende Nahversorgungseinrichtungen	
Abgrenzung	 Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024	
Charakterisierung	Sondergebiet für Lebensmittelmarkt und ergänzendem kleinflächigen Einzelhandel mit anschließendem Ärztehaus und Wohnbebauung im Nahumfeld	
Einzelhandelsbestand	Anzahl Geschäfte: 5 Anbieter: Aldi-Lebensmitteldiscounter, kleinflächige Fachmärkte für Textilien und Schuhe, Backshop, Apotheke Verkaufsfläche gesamt: 2.050 m² Verkaufsfläche nach Sortimenten: Nahrungs- u. Genussmittel 55 % Gesundheit, Körperpflege 5 % Sonstige Sortimente 40 %	
Entwicklungsziel	Sicherstellung einer zeitgemäßen und bedarfsgerechten Grundversorgung mit Lebensmitteln, Gesundheits- und Körperpflegeartikeln für das zentrale und östliche Kernstadtgebiet sowie die nordöstlichen Stadtteile.	
Empfehlungen zur weiteren Entwicklung	Der Angebotsfokus soll bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Hierzu sollten nach Möglichkeit die derzeit vorhandenen Anbieter von Textilien und Schuhen durch nahversorgungsrelevante Anbieter ersetzt werden (z. B. Drogeriefachmarkt oder Getränkemarkt). Um den Lebensmittelmarkt zukunftsfähig zu erhalten, sollte bei Bedarf auch eine Modernisierung im Rahmen des Bestandsschutzes möglich sein. Erweiterungen oder Neuansiedlungen von Anbietern mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zum Schutz der Innenstadt auszuschließen; stattdessen sollten die hierzu vorhandenen Fachmärkte nach Möglichkeit in den zentralen Versorgungsbereich verlagert werden.	

Begründung:

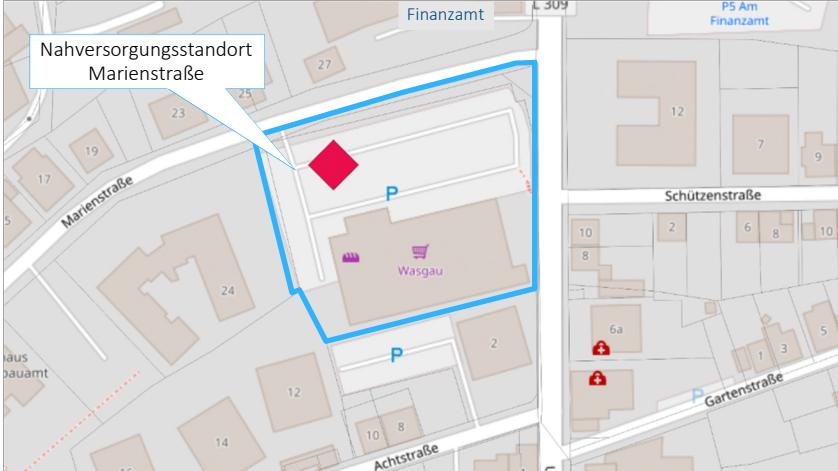
Der Standort liegt im nördlichen Anschluss an die Innenstadt, wird von dieser aber durch die zum Todbach hin abfallende Topografie getrennt. Eine Fußgängerbrücke zur Hospitalstraße ermöglicht jedoch Kunden aus der Altstadt den direkten fußläufigen Zugang.

Auf den Grundstücken sind ein Ärztehaus mit Apotheke sowie ein Aldi-Lebensmitteldiscounter mit einem Backshop und zwei älteren Fachmärkten vorhanden. Im Standortumfeld liegt im Osten eine Berufsschule, auf der Nordseite der Jahnstraße ist ein neues Wohnquartier mit seniorengerechten Wohnungen geplant. Bushaltestellen liegen ca. 150 m bzw. ca. 350 m entfernt an der Jahnstraße.

Über die Jahnstraße sind alle Wohngebiete der östlichen Kernstadt sowie die nordöstlichen Stadtteile gut zu erreichen, sowohl für Autofahrer wie auch für Busnutzer. Durch die Nähe zur Innenstadt und das angrenzende Wohnquartier ist der Standort als integriert einzustufen.

Mit der künftigen Zielrichtung des Areals als Nahversorgungsstandort könnte es gelingen, an diesem wohngebietsnahen Standort einen zweiten Drogeriemarkt im Stadtgebiet in integrierter Lage anzusiedeln. Dies würde v. a. die Grundversorgung für die umliegenden älteren Bewohner sowie die Bewohner der nordöstlichen Stadtteile verbessern.

Konzeptblatt 2: Nahversorgungsstandort Marienstraße (Kernstadt)

Bezeichnung	Kernstadt, Marienstraße 26
Standorttyp	Bestandsstandort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt
Abgrenzung	 <p>Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024</p>
Charakterisierung	Sondergebiet für Lebensmittelmarkt mit Wohnbebauung und öffentlichen Einrichtungen im Nahumfeld
Einzelhandelsbestand	Anzahl Geschäfte: 1 Anbieter: Wasgau-Supermarkt Verkaufsfläche gesamt: 1.100 m ² Verkaufsfläche nach Sortimenten: Nahrungs- u. Genussmittel 100 %
Entwicklungsziele	Sicherstellung einer zeitgemäßen und bedarfsgerechten Grundversorgung mit Lebensmitteln für das zentrale und östliche Kernstadtgebiet sowie die nordöstlichen Stadtteile.
Empfehlungen zur weiteren Entwicklung	Um den Lebensmittelmarkt zukunftsfähig zu erhalten, sollte im Rahmen des Bestandsschutzes bei Bedarf auch eine Modernisierung möglich sein. Erweiterungen oder Neuansiedlungen von Anbietern mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zum Schutz der Innenstadt auszuschließen.

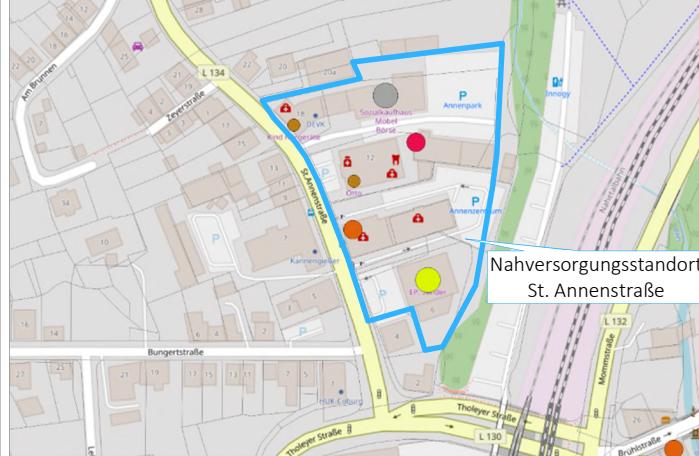
Begründung:

Der Bestandstandort befindet sich im nördlichen Kernstadtgebiet zwischen der zur Innenstadt führenden Marienstraße und der Urweilerstraße (L 309), einer der Hauptverkehrsachsen im östlichen Kernstadtgebiet. Die Haupteinkaufsbereiche der Innenstadt liegen ca. 350 m entfernt. Der Standort ist umgeben von öffentlichen Einrichtungen (Finanzamt, Stadtbauamt sowie von Wohngebieten, so dass er Nahversorgungsfunktionen übernehmen kann. Eine Bushaltestelle liegt 200 m entfernt in Höhe des Finanzamtes an der Urweilerstraße.

Der Standort ist seit Langem im Versorgungsgefüge der Stadt und der Stadt St. Wendel etabliert. Der Standort erfüllt auch Nahversorgungsfunktionen für die Bewohner der umliegenden, fußläufig erreichbaren Wohngebiete sowie der Innenstadt.

Durch seine verkehrsgünstige Lage an der Urweilerstraße ist er für die Bewohner der nördlichen und östlichen Kernstadt sowie der nordöstlichen Stadtteile gut zu erreichen. Für die Zukunft kommen für den Standort in erster Linie bestandserhaltende Maßnahmen wie Modernisierungen in Betracht. Von einem weiteren Ausbau des Standorts durch zusätzliche Einzelhandelsnutzungen ist angesichts der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit und der unmittelbar angrenzenden Wohnhäuser abzusehen.

Konzeptblatt 3: Nahversorgungsstandort St. Annenstraße (Kernstadt)

Standort	Kernstadt, St. Annenstraße 6 – 18
Standorttyp	Möglicher Entwicklungsstandort für einen Lebensmittelmarkt und ergänzende Nahversorgungseinrichtungen
Abgrenzung	 <p>Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024</p>
Charakterisierung	Einzelhandelslage mit Gesundheitseinrichtungen und Wohnbebauung im Nahumfeld
Einzelhandelsbestand	Anzahl Geschäfte: 6 Anbieter: Gebrauchtwarenhandel, Elektro- und Küchengeschäft, Lebensmittel-SB-Markt, Apotheke, 2 Hörgeräte-Anbieter Verkaufsfläche gesamt: 1.710 m ² Verkaufsfläche nach Sortimenten: Nahrungs- u. Genussmittel 15 % Gesundheit, Körperpflege 6 % Sonstige Sortimente 79 %
Entwicklungsziele	Sicherstellung einer zeitgemäßen und bedarfsgerechten Grundversorgung mit Lebensmitteln und Gesundheitsartikeln für das nordwestliche Kernstadtgebiet.
Empfehlungen zur weiteren Entwicklung	Um die wohnortnahe Lebensmittelversorgung im nordwestlichen Kernstadtgebiet (Wohnquartiere von Alsfassen) zu verbessern, sollte auch eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes möglich sein (vorherige Auswirkungsanalyse erforderlich). Neuansiedlungen von Anbietern mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zum Schutz der Innenstadt auszuschließen.

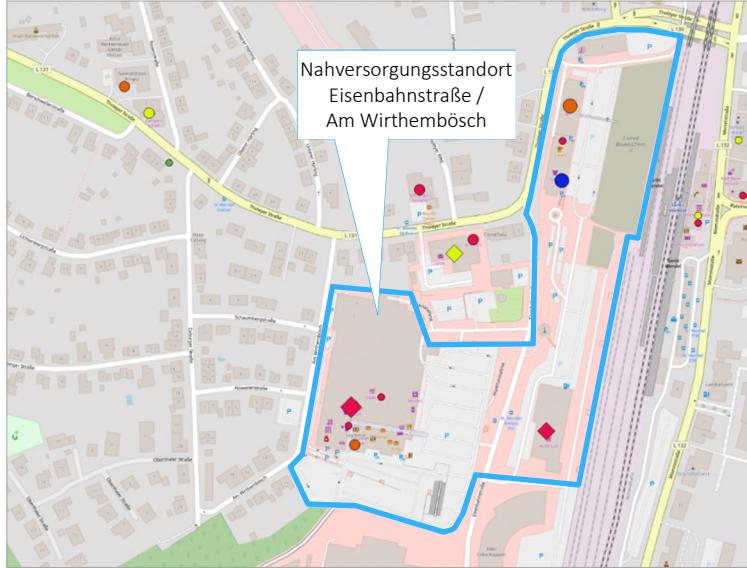
Begründung:

Der Bestandstandort befindet sich im nordwestlichen Kernstadtgebiet an der St. Annenstraße (L 134), der Haupterschließungsachse des Wohnstadtteils Alsfassen. Die St. Annenstraße fungiert zudem als Verbindung zur B 41 (Anschlussstelle St. Wendel-Alsfassen) und nach Bliesen. Der Standort ist umgeben von Dienstleistungs- und Gesundheitsbetrieben sowie von Wohngebieten, sodass er Nahversorgungsfunktionen übernehmen kann. Eine Bushaltestelle liegt unmittelbar am Standort.

Der Standort ist seit Langem im Versorgungsgefüge der Kernstadt etabliert. Durch seine Lage an der St Annenstraße ist er für alle Bewohner von Alsfassen gut zu erreichen und kann somit der Nahversorgung der umliegenden, fußläufig erreichbaren Wohngebiete dienen. Derzeit ist hier allerdings nur ein eingeschränktes Angebot an Lebensmittelanbietern vorhanden (SB-Markt für osteuropäische Lebensmittel; keine Anbieter des Lebensmittelhandwerks). Insgesamt besteht eine Gemengelage aus Gesundheitsanbietern (Apotheke, Hör-Studios, Arztpraxen, therapeutische Praxen), einem Geschäft für Elektrogeräte und Küchenausstattung sowie einer Halle für Gebrauchtwaren (Sozialkaufhaus).

Im Falle einer künftigen Umstrukturierung des Angebotsmix wird für den Standort die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes und kleinflächigen Lebensmittelangeboten empfohlen (zur Stärkung der wohnortnahen Versorgung von Alsfassen). Neuansiedlungen von Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Bekleidung, Schuhe, Sport) sollten dagegen zum Schutz der Innenstadt unterbleiben.

Konzeptblatt 4: Nahversorgungsstandort Eisenbahnstraße / Am Wirthembösch (Kernstadt)

Standort	Kernstadt, Eisenbahnstraße / Am Wirthembösch	
Standorttyp	Bestandsstandort für ein SB-Warenhaus, einen großflächigen Lebensmittelmarkt und ergänzende Nahversorgungseinrichtungen	
Abgrenzung	 <p>Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024</p>	
Charakterisierung	Sondergebiete für Lebensmittelmärkte, Drogeriemarkt, kleinflächigen Einzelhandel und Ärztehaus mit umliegender Wohnbebauung im Nahumfeld	
Einzelhandelsbestand	<p>Anzahl Geschäfte: 8 Anbieter: Globus-SB-Warenhaus, Aldi-Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt, Textilfachmarkt, 2 Backshops, Verkaufsstelle Hofladen, Apotheke Verkaufsfläche gesamt: 13.520 m² Verkaufsfläche nach Sortimenten: Nahrungs- u. Genussmittel 54 % Gesundheit, Körperpflege 10 % Sonstige Sortimente 36 %</p>	
Entwicklungsziel	Sicherstellung einer zeitgemäßen Grundversorgung mit Lebensmitteln, Gesundheits- und Körperpflegeartikeln für das nordwestliche Kernstadtgebiet sowie Erhalt von strukturprägenden Magnetbetrieben des Mittelzentrums St. Wendel.	
Empfehlungen zur weiteren Entwicklung	Der Angebotsfokus soll bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Hierzu sollte nach Möglichkeit der derzeit vorhandene Textilfachmarkt durch einen nahversorgungsrelevanten Anbieter ersetzt werden (z. B. Bio- oder Getränkemarkt). Um die Magnetbetriebe zukunftsfähig zu erhalten, sollten bei Bedarf im Rahmen des Bestandsschutzes auch Modernisierungen möglich sein. Erweiterungen oder Neuansiedlungen von Anbietern des mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind aber zum Schutz der Innenstadt auszuschließen.	

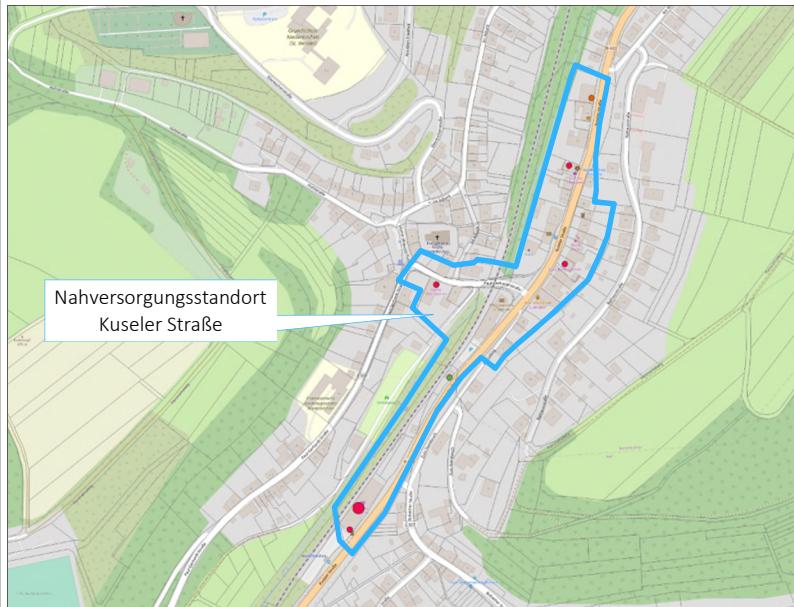
Begründung:

Der Standort grenzt an die bevölkerungsreichen Wohngebiete im Nordwesten der Kernstadt und ist von diesen fußläufig erreichbar. Das Globus- Stammhaus ist hier bereits seit Jahrzehnten ansässig. Auf den Grundstücken östlich der Eisenbahnstraße sind ein Drogeriemarkt, ein Textilfachmarkt, ein Backshop, zwei Ärztehäuser (eines noch im Bau) sowie ein Aldi-Lebensmitteldiscounter ansässig. Auf der Westseite der Eisenbahnstraße ist Am Wirthembösch das SB-Warenhaus Globus mit integrierten nahversorgungsrelevanten Shops (Apotheke, Backshop, Hofladen-Verkaufsstelle) etabliert. Eine Bushaltestelle liegt unmittelbar zwischen Globus und Aldi an der Eisenbahnstraße.

Die Wohngebiete der nordwestlichen Kernstadt sind für Autofahrer und für Fußgänger über die Eisenbahnstraße, Tholeyer Straße und die Straße Am Wirthembösch gut erreichbar. Durch die angrenzenden Wohnquartiere ist der Standort als siedlungsstrukturell integriert einzustufen.

Der Standort ist wegen des SB-Warenhauses bereits sehr gut ausgestattet. Neuansiedlungen von Anbietern mit zentrenrelevanten Sortimenten sind weder zur Nahversorgung erforderlich noch sinnvoll.

Konzeptblatt 5: Nahversorgungsstandort Kuseler Straße (Niederkirchen / Saal)

Standort	Niederkirchen / Saal, Kuseler Straße / Paul-Gebhardt-Straße
Standorttyp	Bestandsstandort für einen Lebensmittelmarkt und ergänzende Nahversorgungseinrichtungen
Abgrenzung	 <p>Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024</p>
Charakterisierung	Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Geschäften und Dienstleistern sowie Wohnnutzungen in geringer Verdichtung (Straßenlage)
Einzelhandelsbestand	Anzahl Geschäfte: 7 Anbieter: CAP-Supermarkt, 2 Backshops, 2 Wein- und Geschenkeläden, Apotheke, Floristik Verkaufsfläche gesamt: 980 m ² Verkaufsfläche nach Sortimenten: Nahrungs- u. Genussmittel 89 % Gesundheit, Körperpflege 6 % Sonstige Sortimente 5 %
Entwicklungsziele	Sicherstellung einer zeitgemäßen und bedarfsgerechten Grundversorgung mit Lebensmitteln für die östlichen Stadtteile
Empfehlungen zur weiteren Entwicklung	Um den Lebensmittelmarkt zukunftsfähig zu erhalten, sollte bei Bedarf im Rahmen des Bestandsschutzes auch eine Modernisierung möglich sein. Neuansiedlungen von Anbietern mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zum Schutz der Innenstadt auszuschließen.

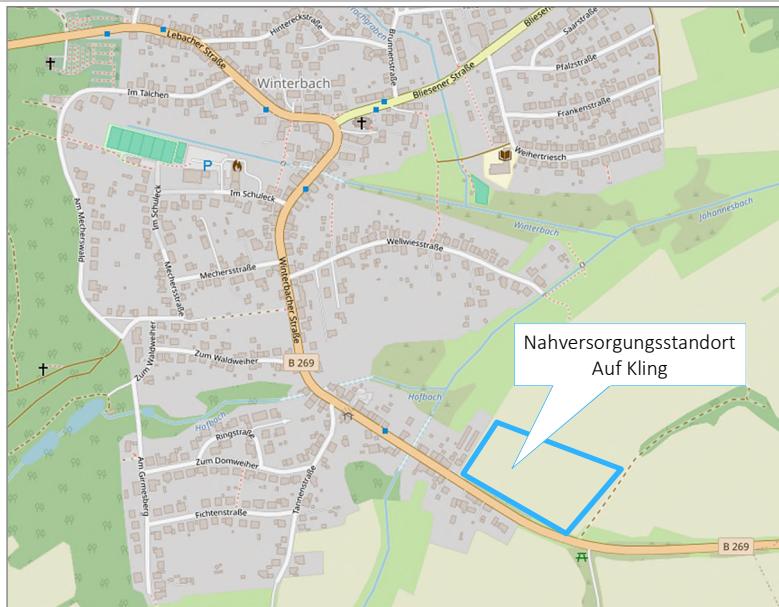
Begründung:

Der Bestandstandort liegt in den Stadtteilen Niederkirchen und Saal an der Kuseler Straße (B 420), einer der Hauptzufahrten von der A 62 und Kusel zur Innenstadt, sowie der hier einmündenden Paul-Gerhardt-Straße. Zum Standort gehören auch verschiedene Dienstleistungsangebote (Post, Sparkasse, Volksbank, Reisebüro, Friseur, Nagelstudio, Physiotherapie, Logopädie) und ein Imbiss. Im Umfeld befinden sich Wohngebäude in lockerer Bebauung, sodass der Standort Nahversorgungsfunktionen ausübt. Der Bahnhalt Niederkirchen und eine Bushaltestelle liegen an der Kuseler Straße.

Der Standort ist seit Langem im Versorgungsgefüge der Stadtteile und der Stadt St. Wendel etabliert. Durch seine verkehrsgünstige Lage an der B 420 übernimmt er wichtige Nahversorgungsfunktionen für die Bewohner der östlichen Stadtteile (v. a. Niederkirchen, Saal, Marth, Bubach, Werschweiler).

Für die Zukunft kommen für den Standort in erster Linie bestandserhaltende Maßnahmen wie Modernisierungen und Flächenerweiterungen in Betracht. Von einem weiteren Ausbau des Standorts durch zusätzliche Einzelhandelsnutzungen ist angesichts des begrenzten Einwohnerpotenzials im fußläufigen Einzugsgebiet und der städtebaulichen Randlage abzusehen.

Konzeptblatt 6: Nahversorgungsstandort Auf Kling (Winterbach)

Standort	Winterbach, Winterbacher Straße (B 269)
Standorttyp	Zielstandort für einen Lebensmittelmarkt
Abgrenzung	 <p>Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024</p>
Charakterisierung	Solitärstandort Nahversorgungsmarkt für den Stadtteil Winterbach
Einzelhandelsangebot (Ziel)	Anzahl Geschäfte: 1 Anbieter: Penny-Lebensmitteldiscounter Verkaufsfläche gesamt: 799 m ² Verkaufsfläche nach Sortimenten: Nahrungs- u. Genussmittel 100 %
Entwicklungsziele	Sicherstellung einer zeitgemäßen und bedarfsgerechten Grundversorgung mit Lebensmitteln für den Stadtteil Winterbach
Empfehlungen zur weiteren Entwicklung	Aufgrund des begrenzten Nachfragepotenzials im Stadtteil und der städtebaulichen Randlage des Standortes sollten Neuansiedlungen von weiteren Einzelhandelsanbietern ausgeschlossen werden.

Begründung:

Der Zielstandort liegt am Südrand des Stadtteils Winterbach an der Winterbacher Straße (B 269), der Hauptverkehrsachse des Stadtteils, im Bereich „Auf Kling“. Im Umfeld befinden sich Wohngebäude in lockerer Bebauung. Eine Bushaltestelle liegt in fußläufiger Entfernung an der Winterbacher Straße.

Aufgrund der stark zusammengeschmolzenen nahversorgungsrelevanten Angebote im Stadtteil und seiner erheblichen Distanz zu anderen Versorgungsstandorten ist die Etablierung eines Lebensmittelmarktes in Winterbach von hoher Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Hierbei ist auch die perspektivische Bevölkerungszunahme durch die Ausweitung eines neuen Wohngebietes im Stadtteil zu beachten. Der Standort Auf Kling kann durch seine verkehrsgünstige Lage an der Hauptverkehrsachse des Stadtteils diese wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils Winterbach übernehmen. Bei einer Standortalternativenprüfung konnte in Winterbach kein geeigneter Alternativstandort in integrierterer Lage identifiziert werden.

Laut raumordnerischen Bescheid dürfen die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente im geplanten Lebensmittelmarkt durch max. 10 % zentrenrelevante Randsortimente ergänzt werden. Diese Begrenzung ist für den Standort funktionsadäquat. Von einem weiteren Ausbau des Standorts durch zusätzliche Einzelhandelsnutzungen ist angesichts des begrenzten Einwohnerpotenzials im fußläufigen Einzugsgebiet und der städtebaulichen Randlage abzusehen.

3.2.4 Einzelhandelssteuerung in Gewerbe- und Industriegebieten

Anders als bisher wird empfohlen, in der Kernstadt folgende **Ergänzungsstandorte für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel** auszuweisen:

- Gewerbegebiet Ziegeleistraße / Eisenbahnstraße (vgl. zur Abgrenzung Karte 12)
- Gewerbegebiet West – Nordteil (vgl. zur Abgrenzung Karte 13).

Diese Bereiche sind bereits als Einkaufsstandorte etabliert. Durch die Bestimmung von Ergänzungsstandorten soll der Einzelhandel in Gewerbegebieten auf wenige, dafür geeignete Standorte konzentriert werden. Diese Konzentration dient zum einen der Reduzierung und Kanalisation der mit den Handelsbetrieben verbundenen Verkehrsströme, zum anderen dem Erhalt von ausreichend Flächen für das produzierende Gewerbe, die Logistikwirtschaft und die mittelständischen Handwerksbetriebe. In den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt ist bereits aus raumordnerischer Sicht kein großflächiger Einzelhandel denkbar.

In diesen Ergänzungsstandorten sollen zukünftig keine Neuansiedlungen oder wesentliche Erweiterungen von Anbietern mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgen, um Spielräume für die Weiterentwicklung der Innenstadt zu erhalten. Die nachfolgende Abbildung 15 verdeutlicht das Prüfschema für Neuansiedlungen im Einzelhandel.

Im Sinne des Bestandsschutzes sind bestandsorientierte Modernisierungen oder Erweiterungen von bereits ansässigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevante Kernsortimenten grundsätzlich möglich, sofern Beeinträchtigungen der Innenstadt oder der Nahversorgungsstrukturen ausgeschlossen werden können. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente auf branchenübliche Sortimente und auf eine Obergrenze von max. 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche, jedoch höchstens 800 m² VK zu beschränken. Großflächige Vorhaben erfordern eine Einzelfallprüfung.

Mögliche Weiterentwicklungen an Ergänzungsstandorten sind insbesondere hinsichtlich der raumordnerischen Vorgaben zu Einzelhandelsagglomerationen und des Integrationsangebotes frühzeitig mit der Landesplanung abzustimmen, um mögliche Widersprüche zu raumordnerischen Zielen frühzeitig auszuräumen zu können.

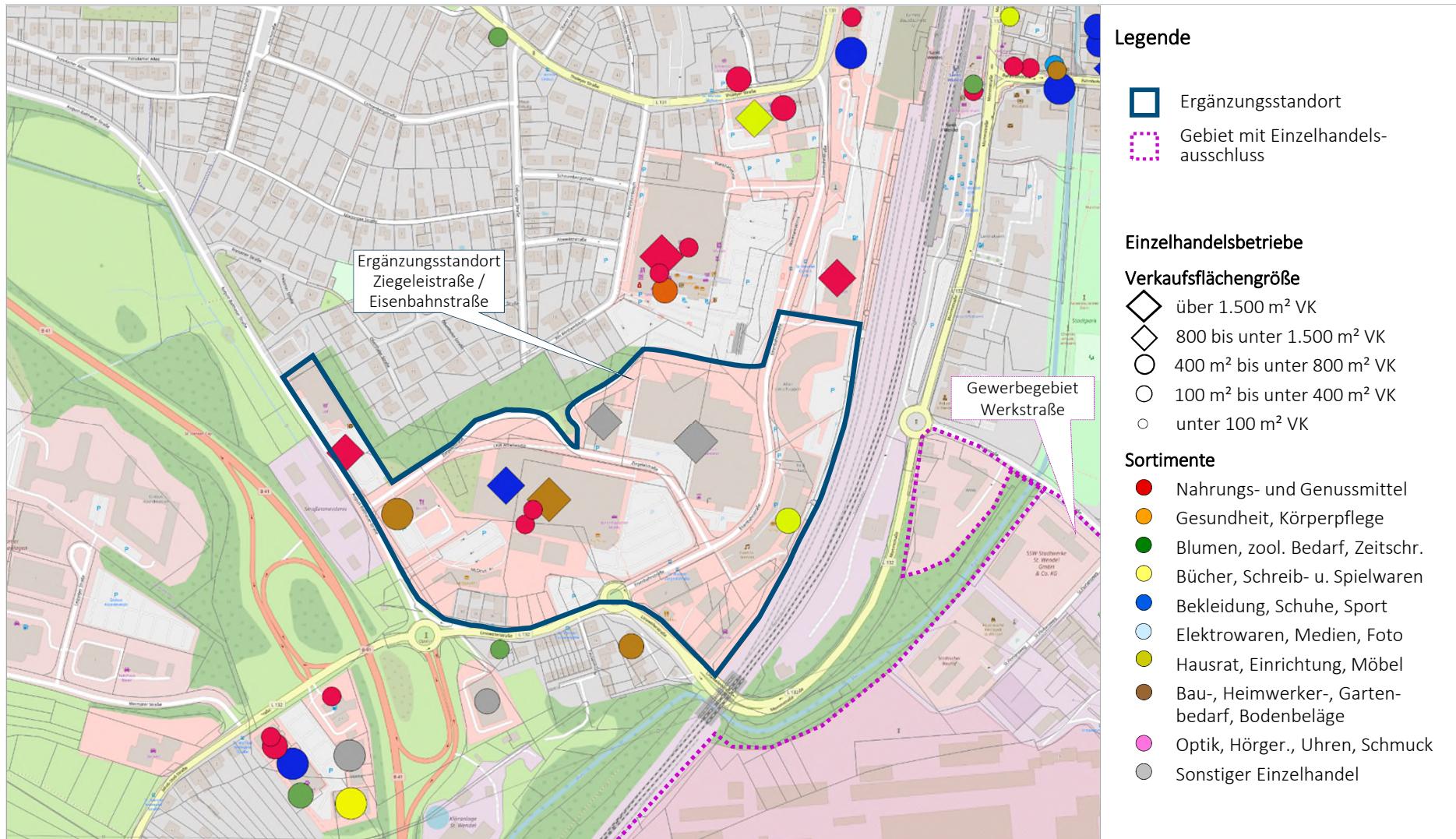
Als **Gebiete mit Einzelhandelsausschluss** werden folgende Gewerbe- und Industriegebiete empfohlen, da diese bisher nicht durch Einzelhandel geprägt sind:

- Gewerbegebiet Werkstraße (Kernstadt)
- Gewerbegebiet West – Südteil (Kernstadt)
- Gewerbegebiete Hottenwald, Hungerthal und Juchem (Bliesen)
- Gewerbegebiet Zum Tiefenbach (Niederkirchen).

In Gebieten mit Einzelhandelsausschluss sind auch kleinflächige Ansiedlungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unerwünscht (ausgenommen Tankstellen). Für bereits ansässige Einzelhandelsbetriebe gilt Bestandsschutz, der auch Modernisierungen im gewissen Rahmen ermöglicht.

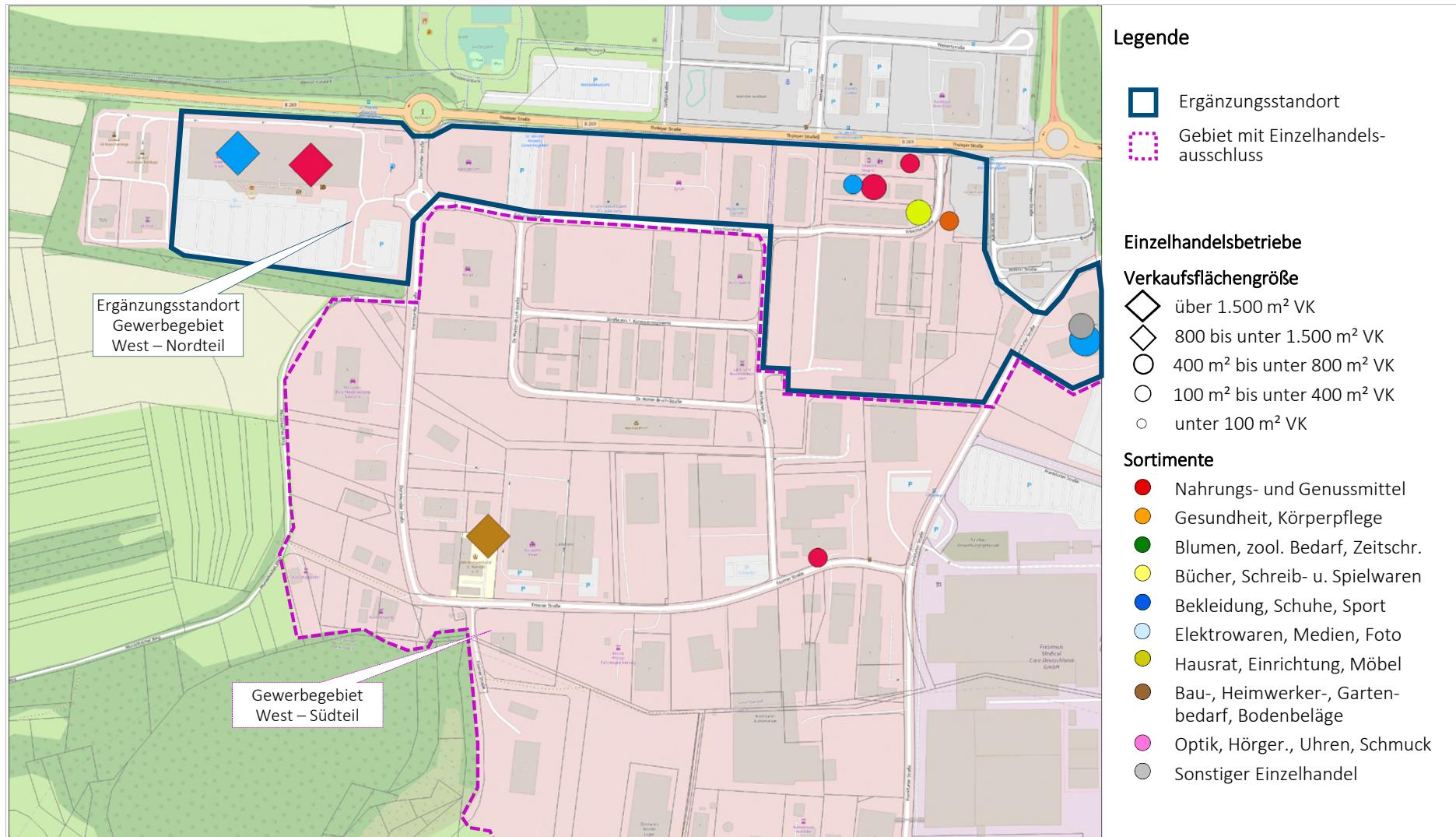
Um die angestrebte Schutzwirkung für die zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten, sollten an Standorten in Gewerbegebieten auch zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente reglementiert werden. Als **Randsortimentsregel** für Betriebe an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche wird eine Begrenzung von zentren- oder nahversorgungsrelevanten Randsortimenten auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch höchstens 800 m² VK, sowie auf branchentypische Randsortimente empfohlen.

Karte 12: Standortkonzept der Kreisstadt St. Wendel 2024: Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Ziegeleistraße / Eisenbahnstraße



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Karte 13: Standortkonzept der Kreisstadt St. Wendel 2024: Ergänzungsstandort Gewerbegebiet West – Nordteil



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Abbildung 15: Empfohlenes Vorgehen der Stadtverwaltung bei der Prüfung von Ansiedlungsvorhaben im Einzelhandel (Prüfschema)

1. Wie ist der Vorhabenstandort im Standortkonzept des Einzelhandelskonzeptes St. Wendel 2024 eingeordnet?	Hauptzentrum Innenstadt (Zentraler Versorgungsbereich)	Stadtteilzentrum Bliesen (Zentraler Versorgungsbereich)	Nahversorgungsstandort (Jahnstraße, Marienstraße, St. Annenstraße, Eisenbahnstraße / Am Wirthembösch, Kuseler Straße)	Ergänzungsstandort (Gewerbegebiete Eisenbahnstraße / Ziegeleistraße, West – Nordteil)	Standort mit EH-Ausschluss (Gewerbegebiete Werkstraße, West – Südteil, Hottenwald, Hungerthal, Juchem, Zum Tiefenbach)	Sonstiger Standort
2. Wieviel Verkaufsfläche (VK) umfasst das Vorhaben (ggf. als Agglomeration)?	über 800 m ² VK	zulässig	Einzelfallprüfung erforderlich	nicht zulässig	Zulässigkeit abhängig von Kernsortiment und Randsortimenten	nicht zulässig
	unter 800 m ² VK		zulässig	zulässig		grundätzlich zulässig (weitere Prüfschritte vollziehen)
3. Wie ist das Kernsortiment im Sortimentskonzept des Einzelhandelskonzeptes St. Wendel 2024 eingestuft?	zentrenrelevant	zulässig	zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig
	Nahversorgungsrelevant			zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig
	Nicht-zentrenrelevant			zulässig	zulässig	zulässig
4. Welchen Umfang nehmen zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente bei großflächigen Betrieben an?	Mehr als 10 % der Gesamt-VK oder mehr als 800 m ² VK	zulässig	Einzelfallprüfung erforderlich	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig
	Bis zu 10 % der Gesamt-VK, jedoch max. 800 m ² VK		zulässig	zulässig	zulässig	zulässig

Quelle: GMA-Aufstellung 2025

4. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten wurde in Abstimmung mit der Stadt St. Wendel erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser so genannten informellen Planung herzustellen, sind folgende Schritte angezeigt:

- Abstimmung des Konzeptes mit den überörtlichen Genehmigungsbehörden
- Information des Stadtrates von St. Wendel
- Verabschiedung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts durch den Stadtrat der Stadt St. Wendel als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, in Verbindung mit dem zu Grunde liegenden Einzelhandelsgutachten.

Künftig gilt dann das Einzelhandelsentwicklungskonzept als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten, seine Festlegungen sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Kernpunkte dabei sind:

- Städtebauliche Ziele der Kreisstadt St. Wendel für die künftige Einzelhandelsentwicklung
- Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
- Sortimentsliste der Kreisstadt St. Wendel
- Zentren- und Standortstruktur in der Kreisstadt St. Wendel
- Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt und Stadtteilzentrum Bliesen).

- Planungsrechtliche Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung:

Die Standortempfehlungen sind möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umzusetzen, entweder durch Anpassung von bestehenden Bebauungsplänen oder durch Erstellung neuer Bebauungspläne. Dabei sollen individuelle Festsetzungen durch einheitliche Sortimentslisten (differenziert nach zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) ersetzt werden. Es ist auf eine einheitliche Verwendung der Festsetzungen und auf Anwendung der Randsortimentsregel zu achten, jeweils auf Basis der Sortimentsliste. Im unbeplanten Innenbereich kann durch § 9 Abs. 2a BauGB verhindert werden, dass an städtebaulich unerwünschten Standorten eine Einzelhandelsentwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Kreisstadt St. Wendel entgegensteht. Zur Begründung ist auf das beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept zu verweisen.

- Anpassung des Flächennutzungsplans, indem die wesentlichen Ergebnisse des Einzelhandelsentwicklungskonzepts in das Fachkapitel Einzelhandel übernommen werden.

Das vorliegende Gutachten stellt eine aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Kreisstadt St. Wendel dar. Jedoch sollte es – auch vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung und Rechtsprechung – in regelmäßigen Abständen, spätestens jedoch in 10 Jahren, überprüft und fortgeschrieben werden.

VI. Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Innenstadt von St. Wendel

1. Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung des Einzelhandels

Aus der vorangegangenen Analyse der überörtlichen Rahmenbedingungen, der veränderten Nachfragesituation für den Einzelhandel sowie der bestehenden Standortgegebenheiten und Angebotsstrukturen in St. Wendel ist deutlich geworden, dass für die Zukunft von einer **eher negativen Entwicklungsprognose für den kleinteiligen Innenstadt-Einzelhandel** ausgingen werden muss. Vor allem die gewandelten Ansprüche der Kunden, die zum einen weniger Zeit für Einkäufe und Innenstadt-Bummel haben und zum anderen im Internet eine weitaus größere Auswahl vorfinden als in den meist nur kleinen Läden der Innenstadt, haben dazu geführt, dass das Interesse und die Frequenz in der St. Wendeler Innenstadt insgesamt abgenommen haben. Zugleich haben wachsende Kosten für Waren, Personal und Mieten, bürokratische Hürden sowie der Fachkräftemangel besonders die kleinen inhabergeführten Betriebe unter hohen Druck gesetzt und Reserven aufgezehrt. Vor diesem Hintergrund sind die Möglichkeiten für die Gewinnung von Nachfolgern für teils überalterte Geschäfte in der St. Wendeler Innenstadt aus realistischer Sicht als eher gering zu einzuschätzen. Auf lange Sicht werden nur hoch professionell und zielstrebig an den Bedürfnissen der Kunden ausgerichtete Betriebe überleben können.

Potenzialstandorte für einen großflächigen Einzelhandelsmagneten innerhalb der Innenstadt sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar:

- Das Postareal, das mittlerweile neue Eigentümer hat, soll nach heutigem Wissensstand weiterhin von der Post genutzt werden. Ohnehin könnte dieser Standort, der sich am äußersten südwestlichen Rand der Innenstadt befindet, nur bedingt befruchtbare Effekte für die weiter nördlichen und östlichen Teile der Innenstadt bewirken.
- Das Einkaufszentrum Dom-Galerie wird umstrukturiert und künftig eine geringere Handelsfunktion umfassen. Die Eigentümer erarbeiten hierzu ein neues Nutzungskonzept mit neuer Schwerpunktsetzung für das Center.
- Die Freifläche „Die Mott“ unterliegt wegen der darunter befindlichen Tiefgarage Restriktionen für eine mögliche Umnutzung. Eine Bebauung durch mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsbauten kommt nach einem bautechnischen Gutachten nicht ohne Weiteres in Betracht. Stattdessen soll der Platz vermehrt für Veranstaltungen genutzt und seine Aufenthaltsqualität für Innenstadtbewohner und -besucher verbessert werden (z. B. durch zusätzliche Bänke und Begrünung).

Problematisch ist das – gemessen an den bestehenden großen Problemen des Handels – zu **hohe Miet- bzw. Kaufpreisniveau** für Ladenflächen in der Innenstadt. Hier bestehen offenbar in Teilen der Immobilieneigentümer falsche Vorstellungen über die Möglichkeiten von Geschäftstreibenden oder gar Existenzgründern, auf kleinen, schlecht geschnittenen, nicht bebaubaren oder zu dunklen Flächen die erforderlichen Umsätze zu erwirtschaften. Damit werden Chancen auf Attraktivität vergeben, die sich aus einem breiten und bunten Branchen- und Anbieter-Mix ergibt. Auch wird von Immobilieneigentümern bisweilen nicht bedacht, dass ein Leerstand oder eine Vermietung für Mindernutzungen nicht nur die eigene Immobilie abwertet, sondern auch das Image des Straßenabschnitts und somit die umliegenden Nutzer negativ beeinflusst.

Positiv hervorzuheben sind dagegen die **recht guten städtebaulichen und stadtgestalterischen Rahmenbedingungen in den Haupteinkaufsbereichen**. Hierzu hat die Stadt die Anregungen, die etwa im Einzelhandelsentwicklungskonzept (2010) und im ISEK Historische Altstadt St. Wendel (2022) erfolgt sind, im Rahmen ihrer Möglichkeiten bereits weitgehend umgesetzt bzw. zur Planung gebracht. Besonders zu begrüßen ist die bevorstehende Umgestaltung der Bahnhofstraße, womit eine Aufwertung des Innenstadteingangs und eine bessere fußläufige Anbindung der zentralen Einkaufsbereiche an den Bahnhof / ZOB erfolgen. Die Bemühungen der Stadt und der Geschäftsleute zur Aufwertung der Innenstadt sind klar erkennbar (z. B. bei der Aufstellung von Kunstobjekten, Pflasterung, Blumenschmuck, Bänken, Beschilderung für Ortsfremde, verkehrsberuhigten Zonen), wenngleich in der Innenstadt keine gleichmäßige Gestaltung in allen Teilbereichen besteht. Insgesamt erscheinen noch Steigerungsmöglichkeiten bei der Begrünung und der Gestaltung und Anbindung von Ruhezonen an die Haupteinkaufsbereiche (Stadtpark, Mott, Blies-Ufer). Die Gebäude im städtischen und kirchlichen Eigentum sind bereits überwiegend attraktiv saniert bzw. gestaltet, wobei aber teilweise noch Optimierungsbedarf besteht. Die Fortführung der begonnenen bzw. noch angeregten Maßnahmen zur städtebaulichen Gestaltung ist zu empfehlen.

Bei den zahlreichen Liegenschaften in privaten Händen ist die Stadt dagegen auf die Mitwirkung bzw. Investitionsbereitschaft der Eigentümer angewiesen (z. B. im Bahnhofsumfeld, am Postareal).

Im Umgang mit der **Stadtverwaltung** wünschen sich gerade kleine, inhabergeführte Betriebe oftmals mehr Entgegenkommen und Verständnis. Allerdings sind hier den Behörden oftmals die Hände durch bundes- bzw. europaweit geltende Gesetze, Auflagen, Verfahrensvorschriften oder Steuern gebunden. Hier erscheinen allenfalls in der Kommunikation mit den Gewerbetreibenden Möglichkeiten für Handlungsspielräume. Aus der Expertenbefragung wurde jedoch ein verbessertes **Baustellen-Management** im Fall von größeren Baumaßnahmen (z. B. Straßensanierungen, Sperrungen, Neubauten) angeregt, um Bauzeiten und Beeinträchtigungen für Anlieger und Gewerbetreibende zu minimieren. Dazu sollten die Information der Anrainer und der Öffentlichkeit sowie das Zusammenspiel der verschiedenen Baustellen-Beteiligten (z. B. Kreis, Stadt, Telekom, Versorgungsträger) verbessert werden.

Ebenfalls positiv zu würdigen ist die breit aufgestellte **Wirtschaftsförderung St. Wendeler Land** (WFG WND), die der Regionalentwicklung und im Bereich Unternehmensservice tätig ist. Hierzu gehören auch die Beratung von Existenzgründern, Investoren und Ansiedlungswilligen, sowohl im Handel wie auch in anderen Branchen, Unterstützung bei Gewerbeblächen- und Standortplanung sowie Netzwerkarbeit und Marketingmaßnahmen. Unter anderem stehen die strategisch wichtigen Themenfelder Digitalisierung, Fachkräfteförderung, Aufbau eines leistungsfähigen Gesundheitsnetzwerkes, Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen sowie Möglichkeiten zur Sicherung der Nahversorgung⁴⁴ auf der Agenda der WFG. All diese Tätigkeiten und Angebote wirken auch unterstützend für den Einzelhandel und andere Gewerbezweige in der Kreisstadt St. Wendel. Allerdings werden die Beratungsangebote der WFG, etwa für Nachfolge-Suchende, für Existenzgründer oder zur Konzepterstellung oder Digitalisierung von Betrieben, noch zu selten nachgefragt, ebenso die Leerstandsbörse. Hier

⁴⁴

Hierzu wurde die digitale Plattform „Keepfresh“ aufgebaut, mit Hilfe derer Menschen in unversorgten Ortschaften Produkte des täglichen Bedarfs beziehen können.

sind in erster Linie die Betriebsinhaber selbst in der Pflicht, sich diese wertvollen Informationen zu holen.

Auch in puncto Stadtmarketing sind Landkreis und Stadt recht engagiert und bemühen sich intensiv, **Touristen** durch zahlreiche Veranstaltungen, Feste und Märkte in die Kreisstadt St. Wendel zu locken. Das von der Stadtverwaltung St. Wendel erarbeitete touristische Leitbild benennt klare Zielgruppen (Aktive, Genießer, Pilger, Familien mit Kindern) und zeigt Strategien und Handlungsempfehlungen zur Steigerung der Touristenzahlen auf (u. a. verstärkte Ansprache von niederländischen und amerikanischen Touristen aus dem Centerparc und der US-Base, intensiviertes Online-Marketing bzw. Social-Media-Aktivitäten, Bündelung von touristisch ausgerichteten Geschäften rund um die Basilika und Vermarktung als „Wendelinus-Manufaktur“). Die angesprochenen Ansätze und Maßnahmen im Themenfeld Tourismus sollten unbedingt fortgeführt werden. Vor allem die Ansprache von überregionalen und ausländischen Touristen am Bostalsee und an anderen Tourismusschwerpunkten in der Region (z. B. Saarschleife, Völklinger Hütte, Bergbaumuseum Bexbach, Ringwall Otzenhausen, Idar-Oberstein, Zweibrücken) sollte noch intensiviert werden. In Betracht kommen auch Kooperationen mit Reisegesellschaften bzw. Busunternehmen. In der Expertenbefragung wurde auch eine verbesserte Ansprache von Wohnmobil-Touristen empfohlen (z. B. durch vergrößerte Stellplatzkapazitäten im Nahumfeld der Innenstadt).

Weitere Ansatzmöglichkeiten zur Verbesserung des Einzelhandels-Angebotes in der Innenstadt und damit zur Erhöhung der Nachfrage zeigen sich in folgenden Punkten:

- Verstärkte Teilnahme der Einzelhändler am Online-Handel und Social Media (= Multi-Channel-Marketing), zur verbesserten Ansprache von jüngeren, digital-affinen und ortsfremden Zielgruppen
- Vereinheitlichung der Ladenöffnungszeiten durch die Händlerschaft
- gezielte Ansprache von internationalen, insbesondere amerikanischen Kunden durch die Einzelhändler (ggf. Anpassung des Sortimentsspektrums, zweisprachige Auszeichnung der Produkte, Akzeptanz von Kreditkarten und VAT Form zum mehrwertsteuerfreien Einkauf)
- Ergänzung der Nahversorgungsangebote in der Innenstadt:
 - Etablierung eines Lebensmittelmarktes unterhalb der Großflächigkeit bzw. -SB-Marktes oder Bioanbieters (z. B. als Filialbetrieb eines ortansässigen Betreibers⁴⁵)
 - Ansiedlung von Lebensmittelhandwerk (z. B. Ladengemeinschaft) und hochwertigen Spezialanbietern (z. B. Bioprodukte, Käse, Weine, französische Spezialitäten)
 - Wiederansiedlung einer Apotheke (z. B. im Zusammenhang mit neuen Arztpraxen oder weiteren Gesundheitseinrichtungen)
 - Ausbau des Wochenmarktes
- Flächenvorratspolitik der Stadt: Ankauf von strategisch wichtigen oder vernachlässigten Immobilien, um etwa die Möglichkeiten für Existenzgründer und Pop-up-Stores zu verbessern, das Einflussmöglichkeiten auf das Mietniveau zu bekommen oder besondere städtebauliche Akzente zu setzen

⁴⁵

Vorstellbar wären etwa eine kleine Filiale von Globus (z. B. als Testmarkt oder Azubi geführte Filiale) oder eine Verkaufsstelle des Wendelinushofs oder Martinshofs.

- Initiierung und Etablierung einer „Wendelinus-Manufaktur“ als Plattform zur Bündelung und (Online-)Vermarktung von bestehenden Einzelhandelsgeschäften, Herstellern und Kreativbetrieben bzw. deren Produkten
- Gezielte Weiterentwicklung der Innenstadt zu einem multifunktionalen Angebotsort (vgl. folgendes Kapitel VI.2.).

Letztlich wird die sinkende Nachfrage der Kunden zu einer Konzentration des Einzelhandels auf wenige Bereiche führen, da nur so zumindest in diesen Haupteinkaufsbereichen eine ausreichend hohe Frequenz erreicht werden kann. Die Nebenlagen müssen sich dann für andere Nutzungen profilieren (z. B. als Gastronomielage, Gesundheits-Cluster, Wohnstraßen oder „Mixed-Use-Zonen“ mit kleinen Dienstleistungs-, Handwerks- und Kreativbetrieben).

2. Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung der Innenstadt zum multifunktionalen Angebotsort und lebenswerten Wohnort

Das Ziel, die Innenstadt bzw. Altstadt stärker zu einem multifunktionalen Angebotsort und lebenswerten Wohnort umzugestalten, wurde bereits im ISEK-Bericht 2022 deutlich angeprochen: „Die Innenstadt als Gewerbe- und Einzelhandelsstandort muss neu gedacht ... werden. Klassische Einzelhandelsfunktionen müssen durch zeitgemäße, auf die Altstadt zugeschnittene Konzepte ergänzt werden. ... Nur eine abgestimmte Nutzungsvielfalt in Form eines Gesamtangebots „Erlebnisraum Altstadt“ gewährleistet auch zukünftig eine lebendige Altstadt.“ Anzustreben ist eine „Altstadt als Lebens- und Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität sowie als attraktives Freizeit- und Naherholungsgebiet sowohl für die Einwohner/innen, die Gewerbetreibenden als auch für Besucher/innen Sankt Wendels.“⁴⁶

Zu dem **erweiterten Nutzungsspektrum** gehören aus Sicht der GMA u. a. Veranstaltungs- und Kulturangebote, ein Ausbau der Bildungs- und Dienstleistungsangebote in der Innenstadt, mehr Hotellerie- und Tagungsmöglichkeiten sowie ein Erhalt der Gesundheits- und Beratungsangebote in der Innenstadt. Im Sinne eines „Arbeits- und Lebensraumes“ sollten auch neue Ansätze zur Ansiedlung von Kleingewerbe, Kreativwirtschaft und Handwerksbetrieben in der Innenstadt berücksichtigt werden (z. B. Co-Working Spaces). Durch räumliche Konzentrationen der Nutzungen können Austauschprozesse und Synergien zwischen den Gewerbetreibenden und zugleich eine verbesserte „Sichtbarkeit“ erzielt werden. Hinzuweisen ist auf die erfolgte Antragstellung der Stadt für das Landesprogramm des Saarlandes „Zukunftskonzept für den Handel im Saarland 2030“.

Gleichzeitig ist die **Wohnfunktion der Innenstadt zu stärken**. Hierzu gehören nicht nur Wohnungen, sondern auch Nahversorgungsmöglichkeiten, Grünflächen und Rückzugsräume. In diesem Zusammenhang ist auch die Forderung nach einem klimagerechten Umbau der Innenstadt zu sehen. In ehemals durch Einzelhandel geprägten Bereichen, die heute verstärkt zu Wohnzwecken genutzt werden, wie etwa die östlichen Teile der Balduinstraße oder die Wendalinusstraße, sind die geltenden Bebauungspläne hinsichtlich des Gebietscharakters anzupassen und hier Urbane Gebiete (MU) statt Kerngebiete (MK) auszuweisen. Dies befin-

⁴⁶ Quelle: Kern Plan: ISEK Historische Altstadt St. Wendel - Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Städtebauförderung, Programm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“, Illingen, 2022, S. 44.

det sich schon in Umsetzung. Bei der Expertenbefragung wurde insbesondere eine vermehrte Schaffung von preiswertem Wohnraum für junge Leute angeregt (z. B. durch ein kommunales Wohnbauprogramm für junge Leute bzw. Familien).

Abbildung 16: GMA-Empfehlungen zur Weiterentwicklung der St. Wendeler Innenstadt



GMA, 2024

Wie Beispiele aus anderen Städten zeigen, können **Großimmobilien als Impulsgeber für urbane Aufenthaltsqualität und Frequenzanker** dienen. Bei mehrgeschossiger Bauweise können in umgestalteten Großimmobilien nicht nur neue Nutzungen aus Handel und Gewerbe, Kunst und Kultur angesiedelt werden, sondern teilweise auch Wohnraum entstehen.



Ehemaliges Hertie-Kaufhaus, Lünen

Heute Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen („Erlebnis.RAUM Lünen“)



Ehemaliges Kerber-Kaufhaus, Siegen

Heute Treffpunkt für Kultur und Bildung, Sitz der städtischen Verwaltungsbereiche KulturSiegen, Stadtarchiv, Stadtbibliothek und VHS („Krönchen Center“)



Ehemaliges City-Center Oldenburg

Heute Co-Working-Arbeitsplätze, Meeting- und Eventräume, Markthalle, Hotel, Bank-Beratungscenter („CORE“)



Ehemaliges Karstadt-Kaufhaus, Offenbach

geplanter Umbau zum Wissenshaus und öffentlichem Wohnzimmer mit Stadtbibliothek, Kulturhaus, Einzelhandel („Station Mitte“)

Als „Leuchtturm“-Projekte bietet sich insbesondere die Umgestaltung der derzeitigen „Problemfälle“ Dom-Galerie und Postareal zu gemischt genutzten Immobilien an. Für die Dom-Galerie suchen die Eigentümer bereits nach einer neuen Schwerpunktsetzung abseits des Handels. Aus Sicht der GMA wäre eine Umstrukturierung zu einem Bürohaus, Ärztehaus oder Gründerzentrum denkbar, evtl. auch die Nutzung von Teilflächen für eine Schule oder einen Übernachtungsbetrieb (z. B. als „Pilger-Zentrum“). Das Postareal eignet sich an seinem Standort im Schnittpunkt zwischen Bahnhof, Innenstadt und Park besonders für die Ansiedlung eines Hotels mit Tagungsmöglichkeiten.

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

		Seite
Karte 1:	Lage der Kreisstadt St. Wendel und zentralörtliche Struktur in der Region	18
Karte 2:	Gliederung des St. Wendeler Stadtgebietes	19
Karte 3:	Einzelhandelsverteilung im Stadtgebiet von St. Wendel	23
Karte 4:	Einzelhandelsbestand in der Kernstadt St. Wendel	24
Karte 5:	Einzelhandelsbestand in der St. Wendeler Innenstadt	38
Karte 6:	Komplementärbestand und Leerstände in der St. Wendeler Innenstadt	41
Karte 7:	Standorte der bestehenden Lebensmittelmärkte und ihre fußläufige Nahbereiche	45
Karte 8:	Marktgebiet des Einzelhandels der Kreisstadt St. Wendel	51
Karte 9:	Standortkonzept der Kreisstadt St. Wendel 2024 (Übersicht)	70
Karte 10:	Standortkonzept der Kreisstadt St. Wendel 2024: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	72
Karte 11:	Standortkonzept der Kreisstadt St. Wendel 2024: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Bliesen	74
Karte 12:	Standortkonzept der Kreisstadt St. Wendel 2024: Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Ziegeleistraße / Eisenbahnstraße	85
Karte 13:	Standortkonzept der Kreisstadt St. Wendel 2024: Ergänzungsstandort Gewerbegebiet West – Nordteil	86

Tabellenverzeichnis

		Seite
Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung und -verteilung in der Kreisstadt St. Wendel 2013 – 2023	21
Tabelle 2:	Einzelhandelsbestand der Kreisstadt St. Wendel nach Branchen	26
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand in der Innenstadt St. Wendel	36
Tabelle 4:	Komplementärnutzungen in der St. Wendeler Innenstadt	40
Tabelle 5:	Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in St. Wendel nach Branchen	44
Tabelle 6:	Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in St. Wendel nach Stadtteilen	46
Tabelle 7:	Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in St. Wendel nach Lagen	46
Tabelle 8:	Bevölkerungspotenzial im Marktgebiet des St. Wendeler Einzelhandels	52
Tabelle 9:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet der Kreisstadt St. Wendel	53

Abbildungsverzeichnis

		Seite
Abbildung 1:	Verwendete GMA-Branchensystematik	7
Abbildung 2:	Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche	11
Abbildung 3:	Sortimentskonzept der Kreisstadt St. Wendel 2010 („St. Wendeler Liste“)	12
Abbildung 4:	Marktanteile des Onlinehandels nach Branchen 2019 – 2021	14
Abbildung 5:	Einzelhandelsbestand in der Kreisstadt St. Wendel nach Hauptwarengruppen	27
Abbildung 6:	Einzelhandelsbestand der Kreisstadt St. Wendel nach Betriebsgrößen	27
Abbildung 7:	Einzelhandelsbestand der Kreisstadt St. Wendel nach Betriebstypen	28
Abbildung 8:	Einzelhandelsbestand in der Kreisstadt St. Wendel nach Lagen	28

Abbildung 9:	Einzelhandelsbestand der Kreisstadt St. Wendel nach Stadtteilen	29
Abbildung 10:	Verkaufsflächenausstattung* der Kreisstadt St. Wendel im Vergleich mit ähnlich großen Städten	31
Abbildung 11:	Planung der Umgestaltung der Bahnhofstraße	35
Abbildung 12:	Angebotsstruktur in der Einkaufsinnenstadt (Verkaufsflächen*)	37
Abbildung 13:	Sortimentskonzept der Kreisstadt St. Wendel 2024 (GMA-Vorschlag)	66
Abbildung 14:	Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche	68
Abbildung 15:	Empfohlenes Vorgehen der Stadtverwaltung bei der Prüfung von Ansiedlungsvorhaben im Einzelhandel (Prüfschema)	87
Abbildung 16:	GMA-Empfehlungen zur Weiterentwicklung der St. Wendeler Innenstadt	93

Verzeichnis der Konzeptblätter

Konzeptblatt 1:	Nahversorgungsstandort Jahnstraße (Kernstadt)	77
Konzeptblatt 2:	Nahversorgungsstandort Marienstraße (Kernstadt)	78
Konzeptblatt 3:	Nahversorgungsstandort St. Annenstraße (Kernstadt)	79
Konzeptblatt 4:	Nahversorgungsstandort Eisenbahnstraße / Am Wirthembösch (Kernstadt)	80
Konzeptblatt 5:	Nahversorgungsstandort Kuseler Straße (Niederkirchen / Saal)	81
Konzeptblatt 6:	Nahversorgungsstandort Auf Kling (Winterbach)	82