



LIVRET DES CONDITIONS D'IMPLANTATION

Traduit en allemand

Interreg



Cofinancé par
l'Union Européenne
Kofinanziert von
der Europäischen Union

Grande Région | Großregion

PRISMA



Zone fonctionnelle
Funktionaler Raum
Eurodistrict SaarMoselle



AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

DAAC

SCoT Val de Rosselle

Leitfaden zu den Ansiedlungsbedingungen
Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

Präambel

Das Dokument zur handwerklichen und gewerblichen Raumordnung (DAAC)

Rückblick auf den handelspolitischen Teil des PADD

Rückblick auf die Elemente der Handelsdiagnose und der Herausforderungen

Aufbau einer Strategie zur Beantwortung der Herausforderungen im Val de Rosselle

Zusammenfassung der Ansiedlungsbedingungen

1. Die Rolle der zentralen Bereiche stärken
2. Die bestehenden peripheren Standorte steuern und stärken
3. Die gewerbliche Entwicklung außerhalb der bevorzugten Ansiedlungsstandorte steuern
4. Qualitätsanforderungen für Ansiedlungen festlegen

Anlagen

Glossar

Liste der bevorzugten Ansiedlungsstandorte

Präambel

Das Dokument zur handwerklichen und gewerblichen Raumordnung (DAAC)

Rechtlicher Kontext

Der gemischte Zweckverband des Val de Rosselle hat beschlossen, ein Dokument zur handwerklichen und gewerblichen Raumordnung, das sogenannte DAAC, zu erstellen, um den Fragen der Handels- und Gewerbeansiedlung auf seinem Gebiet besser Rechnung zu tragen.

Diese Vorgehensweise ist freiwillig und entspricht der rechtlichen Situation des SCoT, dessen Überarbeitung 2020 beschlossen wurde. Sie ermöglicht es, das Dokument zur Orientierung und Zielsetzung, den sogenannten DOO, durch ergänzende Bestimmungen zu den handwerklichen und gewerblichen Tätigkeiten zu vervollständigen.

Da die Überarbeitung des SCoT Val de Rosselle eingeleitet wurde, muss das DAAC die Bestimmungen des französischen ALUR-Gesetzes vom 18. Juni 2014 beachten.

Aus rechtlicher Sicht müssen die Inhalte des DOO und des DAAC des SCoT Val de Rosselle die Artikel L.141-16, gültig seit dem 1. Januar 2016, und L.141-17, gültig vom 1. Januar 2016 bis zum 25. November 2018, des französischen Städtebaugesetzbuches beachten.

Da der SCoT Val de Rosselle jedoch vor dem Gesetz „Climat et Résilience“ liegt, ist er nicht von der Ergänzung um einen logistischen Teil, das sogenannte DAACL, betroffen.

Inhalt

In der Fassung des französischen Gesetzes über Handwerk, Handel und Kleinstunternehmen, bekannt als ACTPE-Gesetz, bestimmt das in den DOO integrierte DAAC die Ansiedlungsbedingungen für gewerbliche Einrichtungen, die aufgrund ihrer Bedeutung erhebliche Auswirkungen auf Raumordnung, nachhaltige Entwicklung und wirtschaftliche Entwicklung haben können.

Das DAAC legt die peripheren Ansiedlungsbereiche sowie die städtischen zentralen Bereiche fest, die solche Einrichtungen aufnehmen können. Dabei werden insbesondere die Art des Einkaufs, die zu erwartenden Verkehrsströme, die Erschließungsbedingungen, insbesondere durch öffentliche Verkehrsmittel, sowie die Ziele einer kompakten Flächennutzung, des Umweltschutzes, der architektonischen Qualität und der landschaftlichen Einbindung berücksichtigt.

Das DAAC kann außerdem spezifische Ansiedlungsbedingungen für bestimmte gewerbliche Anlagen festlegen, die innerhalb dieser Bereiche von besonderer Bedeutung sind.

Eine Aufhebung des DAAC hat keine Auswirkungen auf die anderen Bestandteile des SCoT.

Das DAAC besteht aus:

- grafischen Dokumenten, die die städtischen zentralen Bereiche und die peripheren bevorzugten Ansiedlungsbereiche für Einrichtungen mit erheblicher gewerblicher Bedeutung darstellen und die besonderen Herausforderungen unterliegen; es handelt sich dabei um eine Art „Zoom“ auf bestimmte bevorzugte Ansiedlungsstandorte;
- Ansiedlungsbedingungen und Regelungen zur Art der Tätigkeit und zur Verkaufsfläche der spezifischen gewerblichen Einrichtungen in den ausgewiesenen Bereichen.

Diese Bedingungen müssen sich in eine Logik des sparsamen Umgangs mit Flächen, der Verdichtung gewerblicher Einrichtungen, der Mobilisierung leerstehender Verkaufsflächen und der Optimierung bestehender Parkflächen einfügen.

Das DAAC muss außerdem den Herausforderungen der Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln, der ökologischen, architektonischen und landschaftlichen Qualität sowie der Energieeffizienz und des Wassermanagements gerecht werden.

Ziele

Das DOO des SCoT Val de Rosselle enthält bereits Leitlinien für die kommerzielle und handwerkliche Struktur des Gebiets. Ziel ist es, die zentralen Bereiche zu revitalisieren, ein Angebot für den nahen und alltäglichen Bedarf zu erhalten und gleichzeitig die Kriterien für die Ansiedlung von Gewerbeflächen zu präzisieren, damit Flächen, Ressourcen sowie landschaftliche und architektonische Qualität geschont werden.

Das DAAC ergänzt den DOO, indem es eine hierarchisierte räumliche Struktur auf interkommunaler Ebene vorgibt. Dadurch werden die im SCoT festgelegten Prioritäten präzisiert. Sein Inhalt ist gegenüber den Stadtplanungsdokumenten durch ein Kompatibilitätsverhältnis verbindlich. Auch die Stellungnahmen in der CDAC müssen mit dem DAAC vereinbar sein.

Mit diesem Dokument soll die Entwicklung gewerblicher Ansiedlungen im Gebiet des SCoT gesteuert werden. Die Leitlinien zu den Obergrenzen, auch „Plafonds“ genannt, sowie zu möglichen Vorhaben, auch im Fall bedeutender gewerblicher Einrichtungen, geben genaue Ansiedlungsbedingungen vor. Ziel ist es, den Handel in den städtischen zentralen Bereichen zu erhalten und zu stärken, da er für das Gleichgewicht des Gebiets wesentlich ist. Außerdem soll die Verteilung gewerblicher Einrichtungen im Gebiet gesteuert und Kohärenz mit den Maßnahmen zur Revitalisierung der Stadtzentren sichergestellt werden.

Da das DAAC Bestandteil der Leitlinien und Ziele des DOO ist, gelten seine Vorgaben für die kommunalen und interkommunalen Stadtplanungsdokumente, insbesondere PLU, Gemeindekarten und PLUi. Sie sind stadtplanungsrechtliche Dokumente mit Kompatibilitätsverhältnis. Auch die Regelungen und Verfahren der konzertierten Entwicklungszonen, der sogenannten ZAC, sowie allgemein die öffentlichen Maßnahmen der Kommunen oder Gemeindeverbände werden davon berührt.

Das DAAC ist außerdem ein verbindliches Dokument für die Prüfung von Anträgen durch die CDAC, die Département-Kommission für gewerbliche Raumordnung, und durch die CNAC, die Nationale Kommission für gewerbliche Raumordnung. Diese Kommissionen erteilen die Genehmigungen für gewerbliche Nutzung. Die Entscheidungen dieser beiden Instanzen müssen mit dem DAAC vereinbar sein. Wie im französischen Handelsgesetzbuch seit 2008 vorgesehen, ist der Präsident des SCoT in der CDAC vertreten und gibt dort seine Stellungnahme ab.

Zusammenfassend betreffen das DAAC und das DOO des SCoT:

- die Kommunen, die Dienstleistungen erbringen und PLU(i)-Planungen erarbeiten;
- ihre zuständigen Fachstellen;
- den Präsidenten des SCoT, der eine Stellungnahme in der CDAC abgibt, falls diese Kommission eingeschaltet wird;
- sowie Projektträger von Gewerbeansiedlungen im Gebiet.

Vom DAAC betroffene Tätigkeiten

Vom DAAC betroffene Tätigkeiten	Nicht vom DAAC betroffene Tätigkeiten
Handel mit Waren des Einzelhandels sowie handwerkliche Tätigkeiten, die im Handels- und Gesellschaftsregister eingetragen sind und direkte Auswirkungen auf Gewerbeeinrichtungen haben, insbesondere Lebensmittelhandwerk und Produktion für den Verkauf an Privatpersonen. Drive-in-Angebote.	Großhandel, nicht gewerbliche Tätigkeiten, insbesondere Produktionshandwerk, Industrie, Logistik, Büros, Dienstleistungen für Unternehmen, Hotels sowie medizinische und freiberufliche Tätigkeiten. Handwerkliche Tätigkeiten, die keiner Prüfung durch die CDAC unterliegen.

In den Anlagen des Diagnose- und Herausforderungsteils vom Dezember 2024 befindet sich eine Nomenklatur der vom DAAC erfassten Tätigkeiten.

Artikel L.752-2 des französischen Handelsgesetzbuches legt fest, was nicht der Genehmigung zur gewerblichen Nutzung unterliegt und daher nicht von der CDAC geprüft wird. Zu diesen Tätigkeiten gehören unter anderem Tankstellen, Autohäuser und Motorradgeschäfte.

Weniger eindeutig ist die Regelung bei Verkaufsstellen von Produzenten, die ihre eigenen regionalen Produkte hauptsächlich in einem separaten Raum verkaufen.

Die nicht vom DAAC betroffenen Tätigkeiten können in PLU- und PLUi-Planungen dennoch einer besonderen Behandlung unterliegen, insbesondere durch die Festlegung zulässiger Nutzungen. Dies bleibt in der Zuständigkeit der jeweiligen Gebietskörperschaft.

DAAC - SCoT Val de Rosselle

Leitfaden zu den Ansiedlungsbedingungen - Übersetzung ins Deutsche
Seiten 8 bis 15

Ansiedlungsbedingungen

Die Ansiedlungsbedingungen beziehen sich auf die bevorzugten Standorte für die Ansiedlung von Handel sowie auf deren Funktion hinsichtlich der Einkaufshäufigkeit.

Bevorzugte Ansiedlungsstandorte

Das DAAC bestimmt die vorrangigen Ansiedlungsorte für den Handel. Diese sind auf zwei Raumtypen begrenzt: die städtischen zentralen Bereiche und die peripheren Ansiedlungsbereiche.

- Die bevorzugten Standorte in den zentralen Bereichen, also die Stadtzentren, ergänzenden Stadtzentren und Quartierszentren, wurden unter Berücksichtigung der Handelsstruktur des SCoT, der räumlichen Schwerpunkte der Arbeitsplätze und der Herausforderungen der Revitalisierung festgelegt.
- Die bevorzugten peripheren Standorte, also strukturprägende Handelsstandorte und ergänzende Handelsstandorte, wurden unter Berücksichtigung der bestehenden und künftigen gewerblichen Struktur, der Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel und des Umweltschutzes festgelegt.

Außerhalb dieser bevorzugten Standorte sind Ansiedlungen gewerblicher Einrichtungen streng geregelt.

Einkaufshäufigkeit

Um eine nachhaltige gewerbliche Entwicklung aufzubauen, die den Herausforderungen der Raumordnung entspricht, verfolgt der Val de Rosselle eine Strategie für die Ansiedlung von Handel. Dabei werden die Handelsangebote nach der Einkaufshäufigkeit unterschieden, auf die sie reagieren.

Es werden fünf gewerbliche Typologien unterschieden. Sie sind durch unterschiedliche Herausforderungen im Bereich der Nähe zu den Einwohnerinnen und Einwohnern, der Häufigkeit der Wege und der Auswirkungen auf die Raumordnung gekennzeichnet.

Einkaufshäufigkeit	Art der Tätigkeit	Hauptsächlicher Einzugsbereich Orientierungswerte
Täglich	Bäckerei, Metzgerei, Feinkost, Tabak und Presse, Blumen, handwerkliche Lebensmittelbetriebe	> 1.000 Einwohner
Wöchentlich	Supermarkt, Verbrauchermarkt, Lebensmittelfachmarkt	> 3.000 Einwohner
Gelegentlich, leicht	Bekleidung, Schuhe, Optik, Parfümerie, Juwelier, Buchhandlung, Schreibwaren, CD/DVD, Spiele, kleine Dekoration, kleine Elektrogeräte	> 20.000 Einwohner
Gelegentlich, schwer	Heimwerken, Gartenbedarf	> 10.000 Einwohner
Außergewöhnlich	Möbel, große Elektrogeräte, Ausstattung des Hauses, etwa Küche und Bad, spezifische Konzepte wie Marken-Outlet-Dörfer	> 60.000 Einwohner

Rückblick auf den handelspolitischen Teil des PADD

Das Handelsangebot im Val de Rosselle in Einklang mit den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung stärken und organisieren

Dies entspricht Achse 4: den wirtschaftlichen Wandel im Dienst der Erneuerung des Val de Rosselle organisieren.

Die städtebauliche Einbindung der großen strukturprägenden Standorte des Gebiets

Ziel ist es, die strukturprägenden Standorte als echte Motoren auf der Ebene des Val de Rosselle zu stärken. Dies geschieht, indem ein vielfältiges Handelsangebot für Einwohnerinnen, Einwohner und Nutzer bereitgestellt wird und zugleich die Abwanderung von Kaufkraft zu externen und heute attraktiven Handelsstandorten, etwa Saarbrücken, begrenzt wird.

Die Stärkung dieser strukturprägenden Handelsstandorte erfolgt sowohl durch die Entwicklung neuer Beschilderungskonzepte, die im Gebiet derzeit noch wenig vorhanden sind, als auch durch gezielte Maßnahmen für bestehende Standorte. Diese Standorte sind durch eine monofunktionale Struktur, einen hohen Anteil versiegelter Flächen, einen hohen Energieverbrauch sowie eine mangelhafte Einbindung in ihre städtische Umgebung geprägt.

Ziel ist es, eine bessere Zugänglichkeit, eine städtebauliche Einbindung sowie räumliche und funktionale Kontinuitäten zu schaffen. Außerdem sollen die Architektur, die Umwelt, die Kontinuitäten, die Lebensorte und die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Die Requalifizierung von Handelszonen ist daher eine wichtige Herausforderung, zumal einige Standorte nicht mehr den heutigen Anforderungen an architektonische Qualität, sparsamen Umgang mit Flächen, aktive Mobilität und Funktionsvielfalt entsprechen.

Der SCoT wird außerdem als Ziel berücksichtigen, Fragen zur Requalifizierung von Gewerbeflächen in die Überlegungen zu integrieren, die das Gebiet betreffen.

Das notwendige Handelsnetz und seine wirtschaftliche Tragfähigkeit in Einklang bringen

Es geht darum, den Ausbau von ergänzenden Standorten zu begrenzen. Ein Gebiet auf der Ebene des SCoT Val de Rosselle muss seinen Einwohnerinnen und Einwohnern ein angemessenes Niveau an Handel und Dienstleistungen anbieten können. Dieses Angebot befindet sich zwischen einem strukturprägenden Standort und einem Nahversorgungsangebot.

Diese Angebote sind für den Kaufkraftabfluss und die dauerhafte Versorgung mit Arbeitsplätzen im Handel und im Dienstleistungsbereich wichtig.

Die langfristige Tragfähigkeit dieser Angebote hängt jedoch von einer guten Abstimmung zwischen dem Angebot des ergänzenden Standorts und der Relevanz seines Einzugsgebiets ab. Dieses Gebiet darf weder zu groß sein, um den Bodenmarkt und andere Standorte nicht zu beeinträchtigen, noch zu klein, damit eine kritische Angebotsmasse und damit die Attraktivität des Standorts gewährleistet bleiben.

Die Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner

Das Gebiet soll durch ein Angebot für den Nahbedarf und durch Dienstleistungen möglichst nahe an den Wohnorten besser vernetzt werden.

Das Nahversorgungsangebot setzt eine Verbindung zwischen wirtschaftlicher Fragilität und städtischer Konzentration voraus.

Der Nahhandel bleibt ein anfälliges Angebot: Das Verschwinden einer Tätigkeit, insbesondere einer sogenannten Lokomotive, kann die Zukunft des Standortes und seine Attraktivität beeinträchtigen. Dies kann einen Verlust des Handelsangebots, weniger Wege und eine Verschärfung des Wettbewerbs in der Nähe auslösen.

Die räumliche Verteilung des kommerziellen Angebots nach Frequenz trägt zur Tragfähigkeit des Handelsgefüges bei.

Rückblick auf die Elemente der Handelsdiagnose und der Herausforderungen

Stärken	Schwächen
Ein Handels-, Handwerks- und Großflächenangebot, das im gesamten Gebiet gut verteilt ist. Eine enge Handelsverbindung mit der Wohnbevölkerung, die den Kaufkraftabfluss mindert. Ein vollständiges Handelsangebot, getragen durch wichtige, räumlich verankerte und lokal integrierte Handelsstandorte, die den Hauptteil des Handelsangebots und der Ausgaben konzentrieren.	Gemischte Gewerbegebiete, in denen auch Handel und industrielle Nutzungen nebeneinander bestehen, häufig im Wandel und mit Leerstand. Handelsflächen von insgesamt geringer Qualität, aber mit aktuell zufriedenstellenden Kundenströmen. Die Stadtzentren können ein attraktives Angebot im mittleren bis langfristigen Zeitraum nur schwer halten. Ein schwaches Handelsgefüge in bestimmten Bereichen aufgrund veränderter Konsumgewohnheiten und der Entwicklung neuer Angebotsformen.
Chancen	Risiken
Eine Komplementarität zwischen Innenstadtangebot und peripherem Angebot, die weiter ausgebaut werden kann. Möglichkeiten zur Revitalisierung der Stadtzentren und zur Reaktivierung bestehender Leerstände, um ein Handelsangebot zurückzubringen, das den Einwohnerinnen und Einwohnern entspricht. Handelsprojekte, die als Impulsgeber für die zentralen Bereiche dienen können. Ein Entwicklungspotenzial für kurze Wege und lokale Produkte.	Der Bedeutungszuwachs des Online-Handels und des Lieferverkehrs kann die Qualität und die Quantität des Handelsangebots, insbesondere bei Haushaltsausstattung, Ausrüstung der Person usw., schwächen. Handelsleerstand in den Stadtzentren. Die wachsende Bedeutung des Verkehrsflusses im Umfeld von Kreisverkehren kann Nutzungs- und Handelskonflikte nach sich ziehen, zulasten kleiner zentraler Bereiche und Quartiere.

Aufbau einer Strategie zur Beantwortung der Herausforderungen im Val de Rosselle

Der Aufbau einer Handelsstrategie auf der Ebene des SCoT entspricht den wesentlichen Entwicklungen, die in der Diagnose hervorgehoben wurden. Besonders wichtige Punkte sind:

- die Revitalisierung der bestehenden Pole im Gebiet und das Problem des Leerstands;
- die Förderung einer Handelsentwicklung, die an die demografischen Dynamiken des Gebiets und an Veränderungen des Konsumverhaltens angepasst ist;
- die Antwort auf die Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere durch Nähe und Nahversorgung;
- Raumordnungen vorzuschlagen, die mit den ökologischen, energetischen und zugänglichkeitsbezogenen Herausforderungen möglichst vieler Menschen vereinbar sind;
- die Qualität und Sichtbarkeit der Gewerbeflächen zu verbessern.

Kurz gesagt geht es darum, die Handelsentwicklung zu beruhigen und an den vergangenen Dynamiken sowie an den von den Kommunen getroffenen Entscheidungen auszurichten.

Vier zentrale Herausforderungen des Handelsteils des SCoT Val de Rosselle

Der Handelsteil des SCoT Val de Rosselle beantwortet vier große Herausforderungen:

1. Entwicklungen begleiten: Formate, Modernisierung und Ausbau des Handels

Die großen bestehenden Gleichgewichte sollen erhalten bleiben. Gleichzeitig soll die Entstehung neuer Handelskonzepte ermöglicht werden, ohne das bestehende Handelsgefüge zu schwächen. Dieses Gefüge befriedigt heute die Bedürfnisse eines geografisch ausgewogenen Angebots.

2. Bestehendes requalifizieren und aufwerten

Die Wiedernutzung leerstehender Gebäude und Brachflächen soll gefördert werden, unabhängig vom Kontext, ob in städtischen Zentralitäten oder in peripheren Handelszonen. Gleichzeitig soll die Entwicklung isolierter Baukörper zu anderen städtischen Nutzungen, etwa Einrichtungen und Wohnnutzungen, ermöglicht werden.

3. Die Rolle der Zentralitäten als Lebensorte des SCoT neu bestimmen

Die Stadtzentren und die Mittelzentren sollen neu belebt werden. Dabei werden die von den Kommunen eingeleiteten Programme und Maßnahmen unterstützt, um die Dienstleistungen, die Aufenthaltsqualität, die Kultur und die Zugänglichkeit zu stärken. Zusätzlich wird der Zugang zu einem Nahversorgungsangebot ermöglicht.

4. Die Widerstandsfähigkeit der Gewerbeflächen gegenüber ökologischen und energetischen Übergängen stärken

Der Flächen- und Energieverbrauch gewerblicher Einrichtungen soll begrenzt werden. Dies erfolgt im Einklang mit den Bestimmungen des Artikels 4 „Widerstandsfähigkeit“ durch die Förderung innovativer Gebäude, insbesondere in Bezug auf Dämmung, Materialien und Energieerzeugung, sowie durch eine Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln. Außerdem sollen Maßnahmen begünstigt werden, die Biodiversität, landschaftliche Qualität und Begegnungsorte fördern und zugleich die Ansiedlungen funktional erleichtern.

Von dieser Strategie werden mehrere Vorteile erwartet:

- die Nachfrage der Projektträger auf Projekte auszurichten, die zur Vitalität des Gebiets beitragen;
- den Gebietskörperschaften Instrumente an die Hand zu geben, um im Interesse des Gebiets und seiner Einwohnerinnen und Einwohner zu verhandeln.

Zusammenfassung der Ansiedlungsbedingungen

Die folgende Tabelle fasst die im DAAC vorgesehenen Regeln für zentrale Bereiche, periphere Standorte und Standorte außerhalb der bevorzugten Ansiedlungsbereiche zusammen. Die Begriffe „zulässig“, „unter Bedingungen zulässig“ und „nicht zulässig“ beziehen sich auf die Vereinbarkeit der Ansiedlung mit den festgelegten Standortkategorien.

Zentrale Bereiche

Kategorie	Stadtzentren der Hauptorte	Ergänzende Stadtzentren	Quartierszentren
Zulässige Ansiedlung	Alle Arten von Handel, einschließlich Lebensmittelhandel >300 m ² und nicht lebensmittelbezogene Angebote >300 m ² , sofern sie die Komplementarität mit dem Bestand wahren.	Täglicher Handel >300 m ² , Lebensmittelhandel >300 m ² und gelegentlicher leichter Handel, sofern er die Komplementarität mit dem Bestand wahr.	Täglicher Handel <300 m ² und wöchentlicher Handel >300 m ² , einschließlich Drive-in, wenn er die Komplementarität mit dem Bestand wahr. Kleine Handelsensembles ganz oder teilweise aus Geschäften <300 m ² .
Unter Bedingungen zulässig	/	Außergewöhnlicher Handel, wenn er in ein Recycling- oder Umnutzungsprojekt für eine Brache integriert ist.	Gelegentlicher leichter Handel, wenn er in ein Recycling- oder Umnutzungsprojekt für eine Brache integriert ist.
Nicht zulässig	/	/	Gelegentlicher schwerer und außergewöhnlicher Handel.
Erweiterung bestehender Verkaufsflächen	Keine besondere Bedingung.	Keine besondere Bedingung für Lebensmittelgeschäfte <300 m ² . Für Verkaufsflächen >300 m ² : maximale Gesamtverkaufsfläche nach Erweiterung <2.500 m ² .	Möglichkeit der Erweiterung für Lebensmittelgeschäfte <300 m ² . Nach Erweiterung maximale Gesamtfläche <2.500 m ² . Möglichkeit der Erweiterung für nicht lebensmittelbezogene Geschäfte >300 m ² : +20 % der bestehenden Verkaufsfläche zum Zeitpunkt der Genehmigung der Änderung des SCoT.

Periphere Standorte und Bereiche außerhalb bevorzugter Ansiedlungsstandorte

Kategorie	Strukturprägende Handelsstandorte	Ergänzende Handelsstandorte	Siedlungsbereiche in Streulage	Wirtschaftsgebiete
Zulässige Ansiedlungen	Handel >300 m ² Verkaufsfläche, insbesondere schwerer gelegentlicher Handel und außergewöhnlicher Handel, unter Wahrung der Komplementarität mit dem Bestand.	Handel >300 m ² Verkaufsfläche für schweren gelegentlichen und außergewöhnlichen Bedarf, unter Wahrung der Komplementarität mit dem Bestand.	Täglicher Handel <300 m ² .	Handel, der an eine handwerkliche oder Produktionstätigkeit gebunden ist, z.B. Showroom.
Unter Bedingungen zulässig	Wöchentlicher Handel, einschließlich Drive-in, wenn eine Ansiedlung in der Hauptzentralität nicht möglich ist. Leichter gelegentlicher Handel nur bei Wiederverwendung einer Brache.	Wöchentlicher Handel, einschließlich Drive-in, wenn eine Ansiedlung in der Hauptzentralität nicht möglich ist. Leichter gelegentlicher Handel nur bei Wiederverwendung einer Brache.	/	/
Nicht zulässig	Neue kleine Handelsansiedlungen <300 m ² und Handelsensembles mit Geschäften <300 m ² , auch teilweise.	Neue kleine Handelsansiedlungen <300 m ² und Handelsensembles mit Geschäften <300 m ² . Die Schaffung neuer Handelsgalerien ist ebenfalls nicht zulässig.	Keine Aufnahme neuer gewerblicher Ansiedlungen >300 m ² .	Keine Aufnahme gewerblicher Ansiedlungen >300 m ² , außer bei zulässigen Showrooms.
Begrenzte Erweiterung	Erweiterungen bestehender Einrichtungen >300 m ² sind möglich, wenn sie einer qualitativen Verbesserung dienen. Maximale Erweiterung +30 m ² oder +20 % der bestehenden Verkaufsfläche zum Zeitpunkt der Genehmigung der Änderung des SCoT.	Erweiterungen bestehender Einrichtungen >300 m ² sind möglich, wenn sie einer qualitativen Verbesserung dienen. Maximale Erweiterung +30 m ² oder +20 % der bestehenden Verkaufsfläche zum Zeitpunkt der Genehmigung der Änderung des SCoT.	Begrenzte Erweiterung bestehender Geschäfte >300 m ² , wenn sie einer qualitativen Verbesserung oder Requalifizierung dienen: +20 %, maximal 30 m ² .	Begrenzte Erweiterung bestehender Geschäfte >300 m ² , wenn sie einer qualitativen Verbesserung oder Requalifizierung dienen: +20 %, maximal 30 m ² .

Karte und Gesamtzahl der bevorzugten Standorte

Die Karte der zentralen Bereiche und der peripheren Standorte im SCoT Val de Rosselle zeigt die bevorzugten Ansiedlungsstandorte des Handels. Sie unterscheidet zwischen Hauptzentren, ergänzenden Stadtzentren, Quartierszentren sowie strukturprägenden und ergänzenden peripheren Handelsstandorten.

Insgesamt sind 44 bevorzugte Handelsstandorte im DAAC verzeichnet:

- 29 zentrale Bereiche: 4 Stadtzentren der Hauptorte, 10 ergänzende Stadtzentren, die meist als Zwischenpole im SCoT Val de Rosselle gelten, und 15 Quartierszentren;
- 15 periphere Standorte: 5 strukturprägende Handelsstandorte und 10 ergänzende Handelsstandorte.

Die zentralen Bereiche sind bevorzugte Ansiedlungsorte für Handel im Gebiet. In diesem Sinne haben die Stadtzentren der Hauptorte die Aufgabe, alle Handelsarten aufzunehmen. Das DAAC fördert Handel dort ausdrücklich, auch durch spezifische Bedingungen, die darauf abzielen, Ansiedlungen zu erleichtern.

Ziel des DAAC ist es, die Komplementarität zwischen den peripheren Standorten und den zentralen Bereichen zu sichern und gleichzeitig die Modernisierung und Umgestaltung der peripheren Standorte zu ermöglichen.

Die vollständige Liste dieser Standorte befindet sich in den Anlagen des Dokuments. Der kartografische Atlas des DAAC ermöglicht es, die zentralen Bereiche und peripheren Standorte räumlich zu lokalisieren.



KARTOGRAFISCHER ATLAS DER BEVORZUGTEN ANSIEDLUNGSSTANDORTE

Januar 2026

DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES

PLAN DE LOCALISATION

Janvier 2026

INHALTSVERZEICHNIS

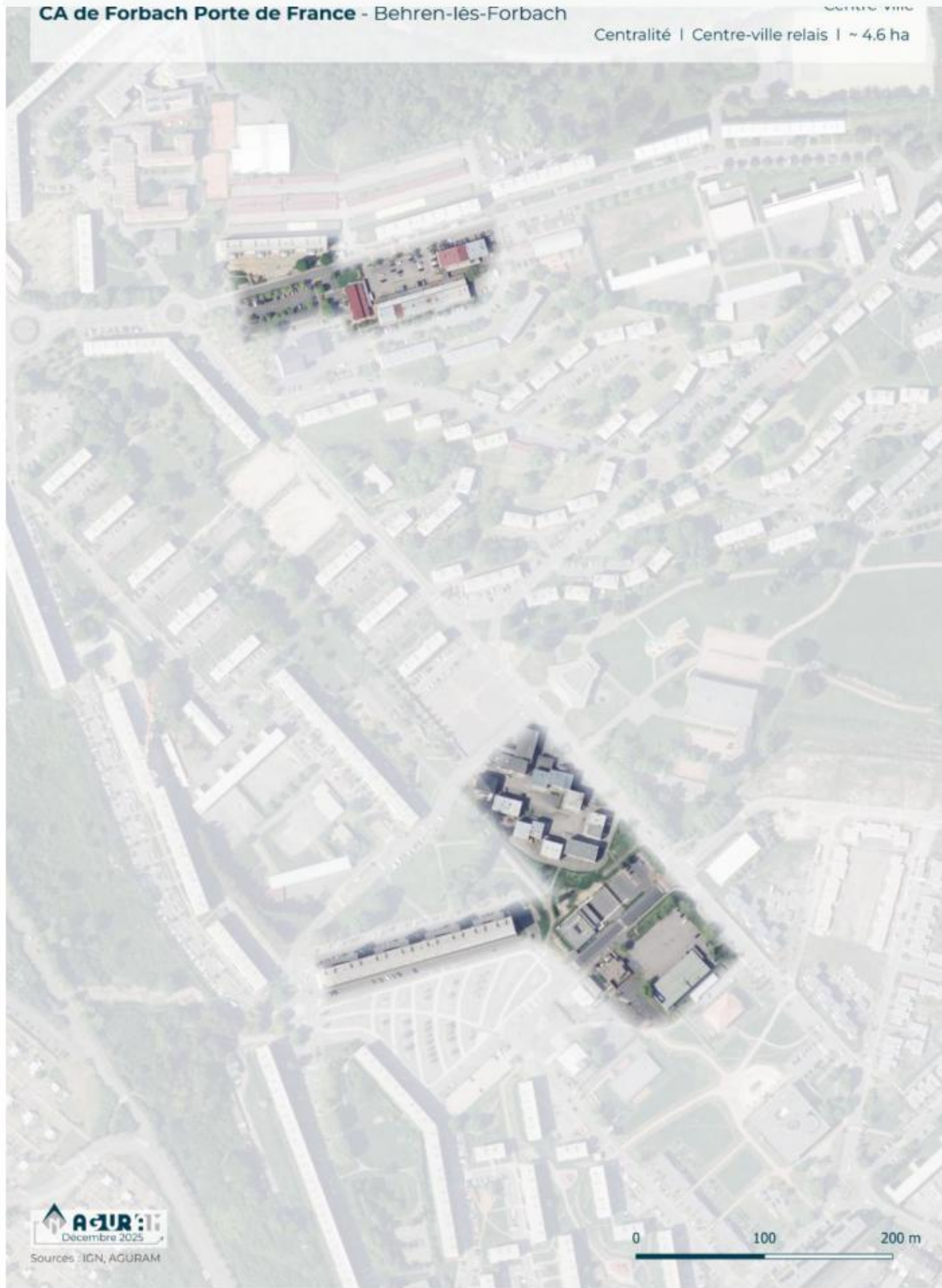
Agglomerationsverband Forbach Porte de France	5
Agglomerationsverband Saint-Avold Synergie	18
Gemeindeverband Freyming-Merlebach	36
Gemeindeverband Warndt	44

AGGLOMERATIONSVERBAND FORBACH PORTE DE FRANCE

Gemeinde	Bezeichnung	Standortlage	Standortkategorie
Agglomerationsverband Forbach Porte De France			
Behren-lès-Forbach	Stadtzentrum	Zentrum	Ergänzendes Stadtzentrum
Behren-lès-Forbach	Einzelhandelszone	Randlage	Ergänzender Einzelhandelsstandort
Diebling	Einzelhandelszone	Randlage	Ergänzender Einzelhandelsstandort
Forbach	Stadtzentrum	Zentrum	Hauptzentrum
Forbach	Zone Saint-Guy	Randlage	Ergänzender Einzelhandelsstandort
Forbach/Morsbach	Einzelhandelszone Europa	Randlage	Strukturprägender Einzelhandelsstandort
Æting	Handelsgebäude	Randlage	Ergänzender Einzelhandelsstandort
Petite-Rosselle	Stadtzentrum	Zentrum	Ergänzendes Stadtzentrum
Spicheren	Einzelhandelszone Breme	Zentrum	Stadtteilzentrum
Stiring-Wendel	Stadtzentrum	Zentrum	Ergänzendes Stadtzentrum
Stiring-Wendel	Zone de la Heid	Randlage	Ergänzender Einzelhandelsstandort
Théding	Théding Cité	Zentrum	Stadtteilzentrum

CA de Forbach Porte de France - Behren-lès-Forbach

Centralité | Centre-ville relais | ~ 4,6 ha



CA de Forbach Porte de France - Behren-lès-Forbach

Périphérie | Pôle commercial relais | ~ 0,9 ha







CA de Forbach Porte de France - Forbach

Périphérie | Pôle commercial relais | ~ 5,4 ha



CA de Forbach Porte de France - Forbach Morsbach

Périphérie | Pôle commercial structurant | ~ 71,5 ha



CA de Forbach Porte de France - Oeting

Périphérie | Pôle commercial relais | ~ 3 ha



CA de Forbach Porte de France - Petite-Rosselle

Centralité | Centre-ville relais | ~ 5,4 ha

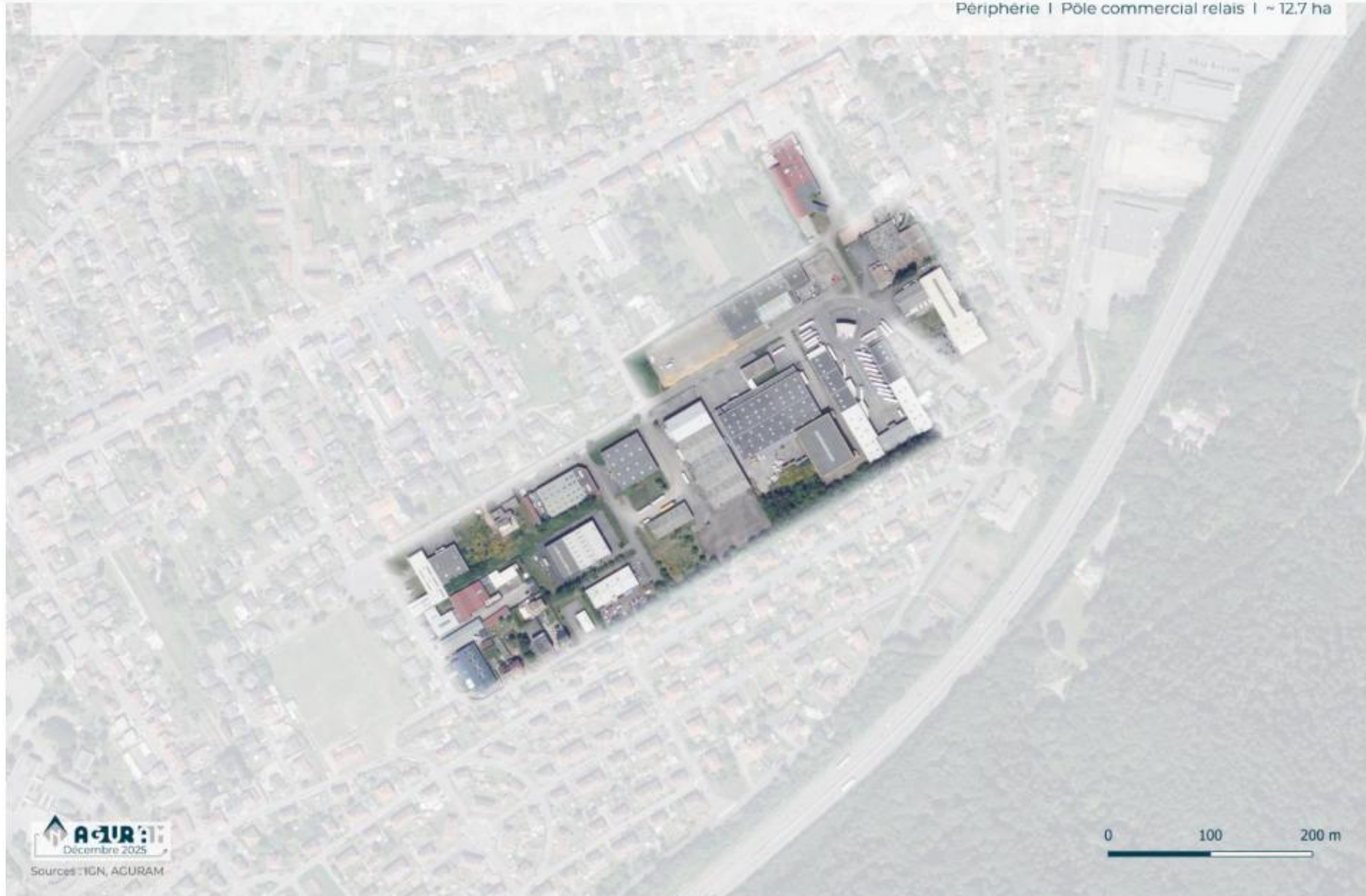


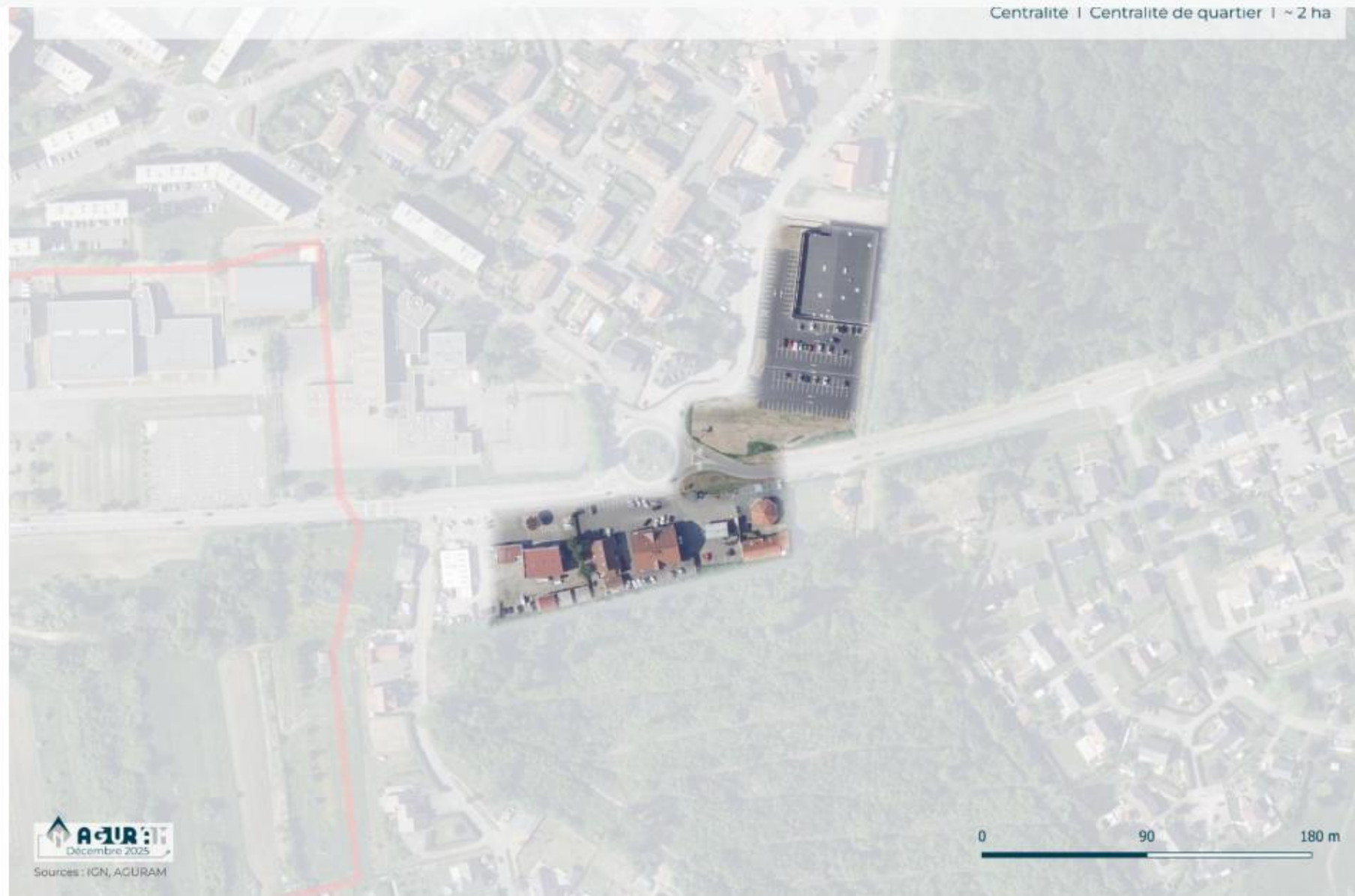


CA de Forbach Porte de France - Stiring-Wendel

Centralité | Centre-ville relais | ~ 9 ha







AGGLOMERATIONSVERBAND SAINT-AVOLD SYNERGIE

Gemeinde	Bezeichnung	Standortlage	Standortkategorie
Agglomerationsverband Saint-Avold Synergie			
Baronville	Route de Morhange	Zentrum	Stadtteilzentrum
Carling	Stadtzentrum	Zentrum	Ergänzendes Stadtzentrum
Carling	195 rue principale	Zentrum	Stadtteilzentrum
Folschviller	Stadtzentrum	Zentrum	Ergänzendes Stadtzentrum
Folschviller/Valmont	Einzelhandelszone Vieux Carreau	Randlage	Ergänzender Einzelhandelsstandort
Hellimer	Rue nationale	Zentrum	Stadtteilzentrum
L'Hôpital	Stadtzentrum	Zentrum	Ergänzendes Stadtzentrum
L'Hôpital	Rue du 19 mars 1962	Zentrum	Stadtteilzentrum
Lixing-lès-Saint-Avold	Rue de l'église	Zentrum	Stadtteilzentrum
Macheren	Einzelhandelszone Moulin Neuf	Randlage	Ergänzender Einzelhandelsstandort
Morhange	Stadtzentrum	Zentrum	Ergänzendes Stadtzentrum
Morhange	Einzelhandelszone Cap 3000	Randlage	Ergänzender Einzelhandelsstandort
Saint-Avold	Stadtzentrum	Zentrum	Hauptzentrum
Saint-Avold	Einzelhandelszone Agora	Randlage	Strukturprägender Einzelhandelsstandort
Saint-Avold	Einzelhandelszone Espace Patton	Randlage	Ergänzender Einzelhandelsstandort
Saint-Avold	Einzelhandelszone Saint-Avold Est	Randlage	Ergänzender Einzelhandelsstandort
Saint-Avold/Valmont	Rond-point Wenheck	Zentrum	Stadtteilzentrum

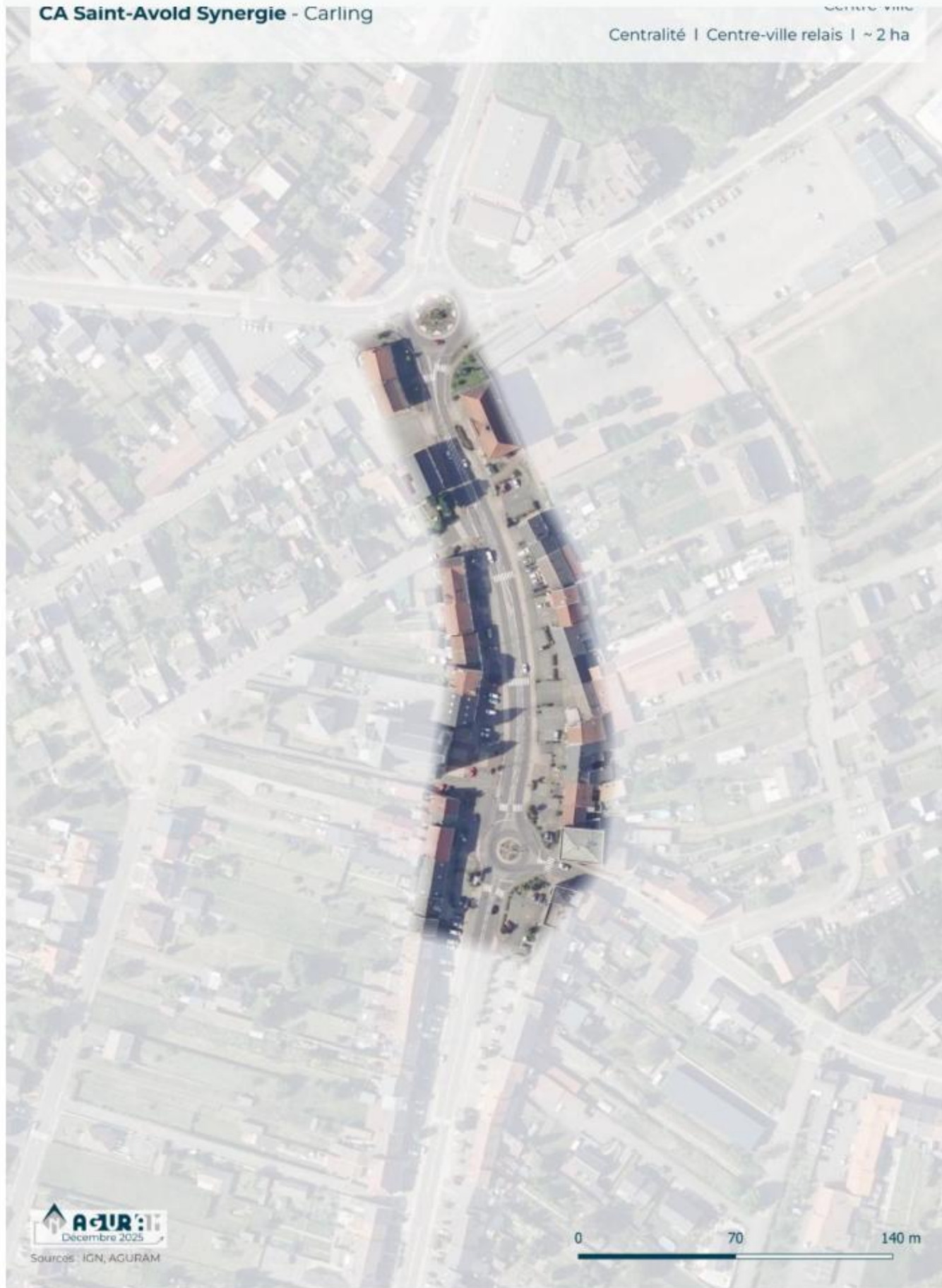
CA Saint-Avoid Synergie - Baronville

Centralité | Centralité de quartier | ~ 0,6 ha



CA Saint-Avoid Synergie - Carling

Centralité | Centre-ville relais | ~ 2 ha



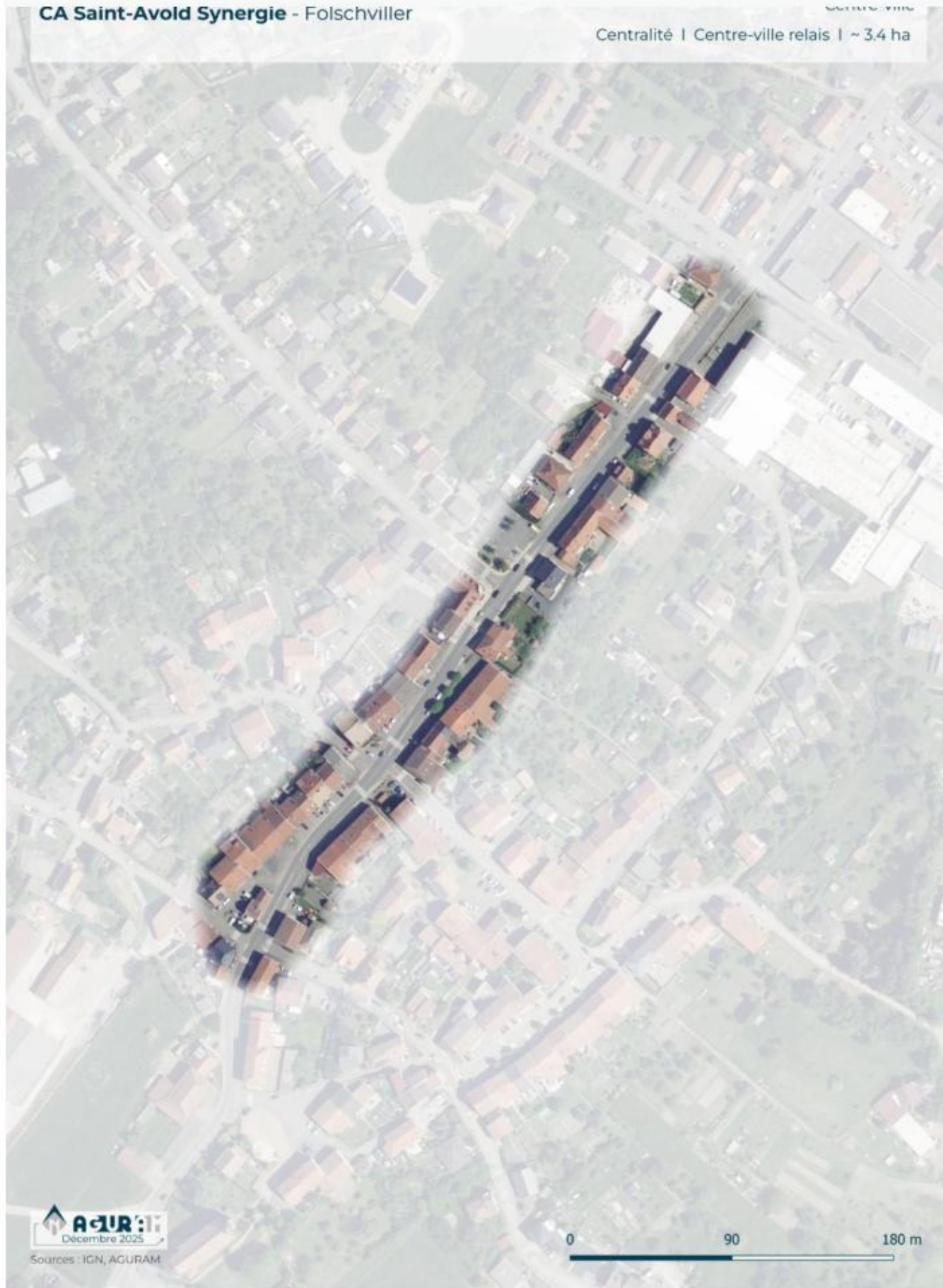
CA Saint-Avoid Synergie - Carling

Centralité | Centralité de quartier | ~ 0,8 ha



CA Saint-Avoid Synergie - Folschviller

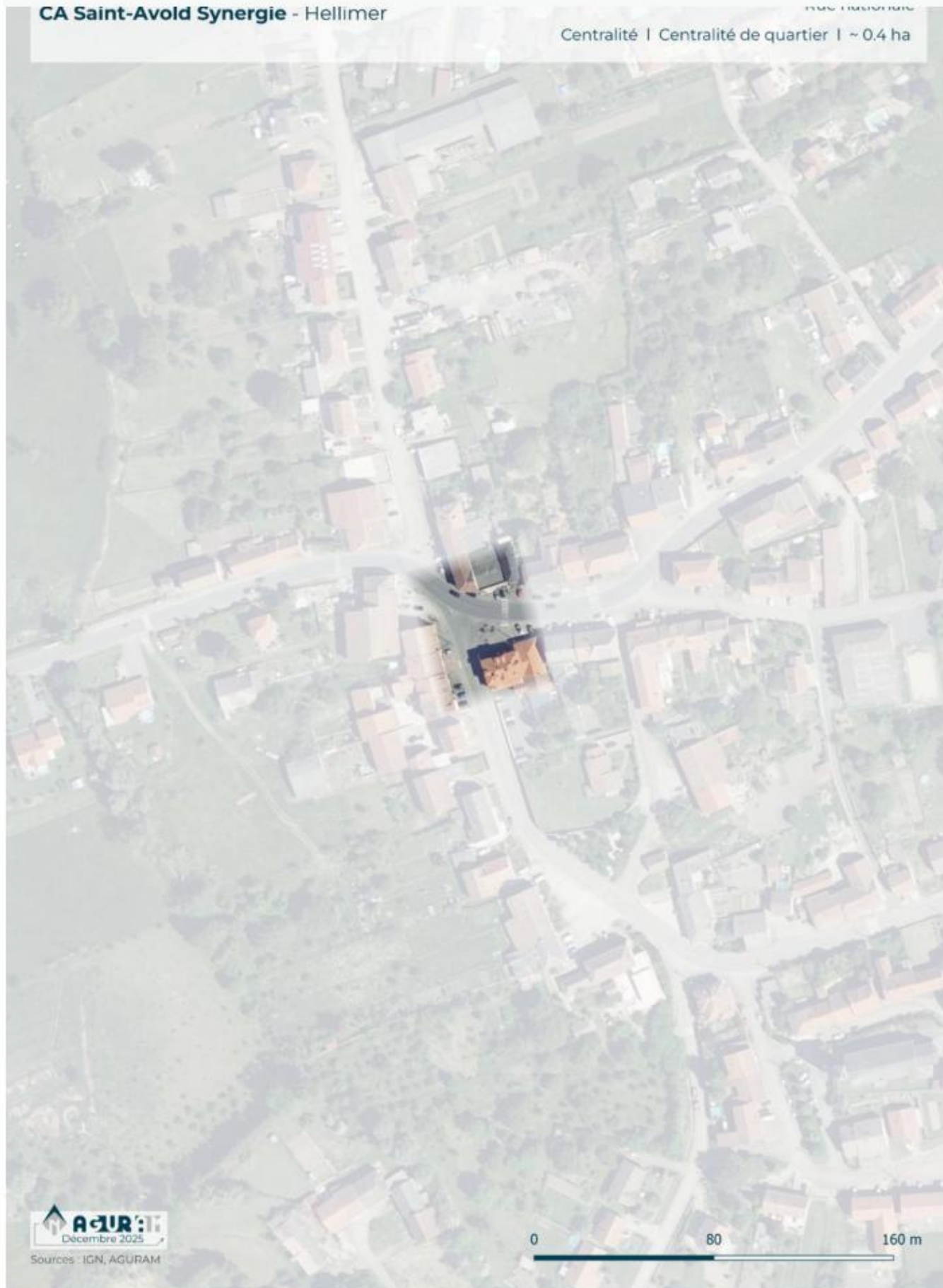
Centralité | Centre-ville relais | ~ 3,4 ha





CA Saint-Avoid Synergie - Hellimer

Centralité | Centralité de quartier | ~ 0,4 ha





CA Saint-Avoid Synergie - L'Hôpital

Centralité | Centralité de quartier | ~ 2,5 ha



CA Saint-Avoid Synergie - Lixing-lès-Saint-Avoid

Centralité | Centralité de quartier | ~ 0,3 ha







CA Saint-Avoid Synergie - Morhange

Périphérie | Pôle commercial relais | ~ 12,9 ha



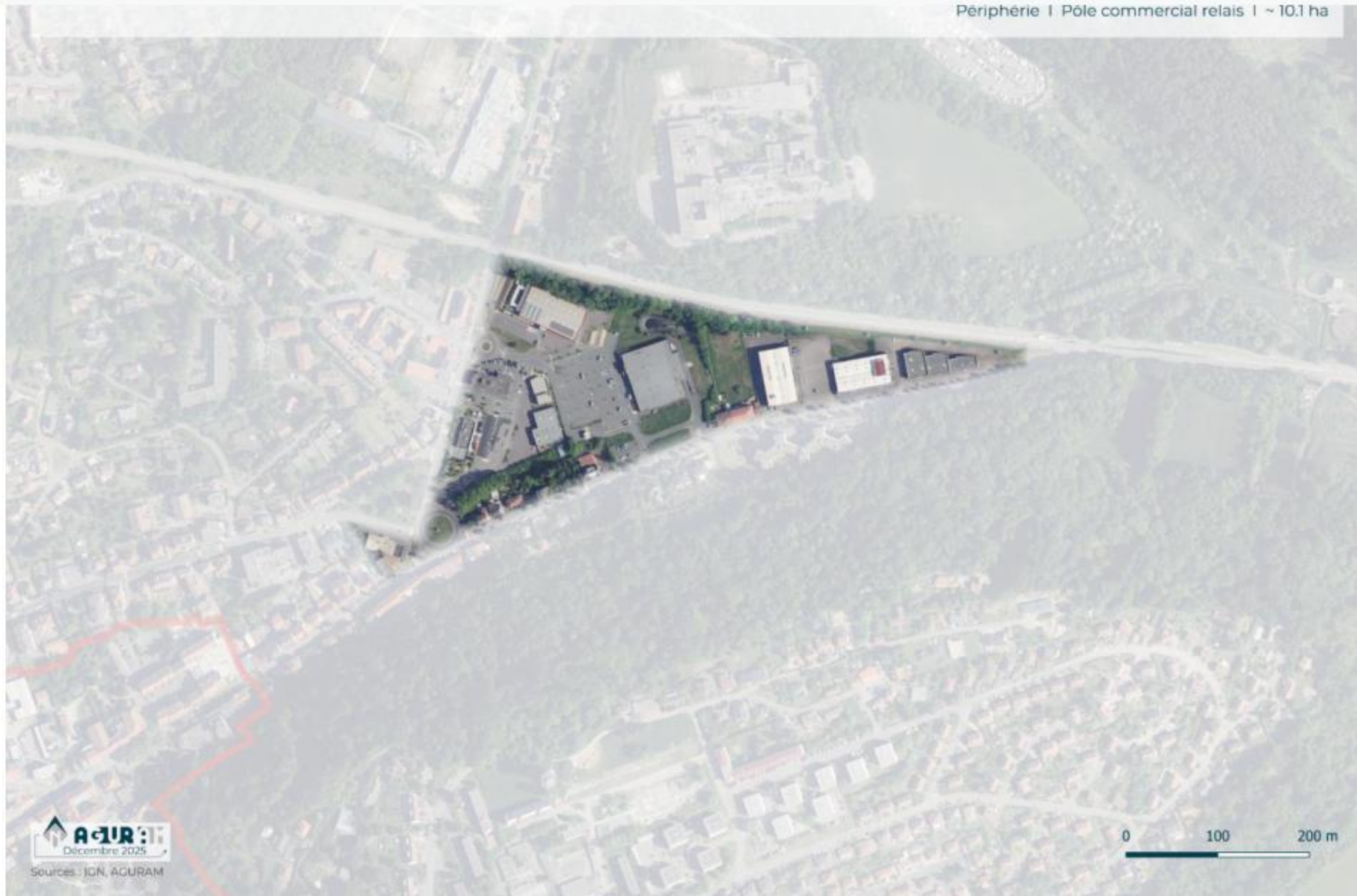




CA Saint-Avoid Synergie - Saint-Avoid

Périphérie | Pôle commercial relais | ~ 5,9 ha





CA Saint-Avoid Synergie - Saint-Avoid/Valmont

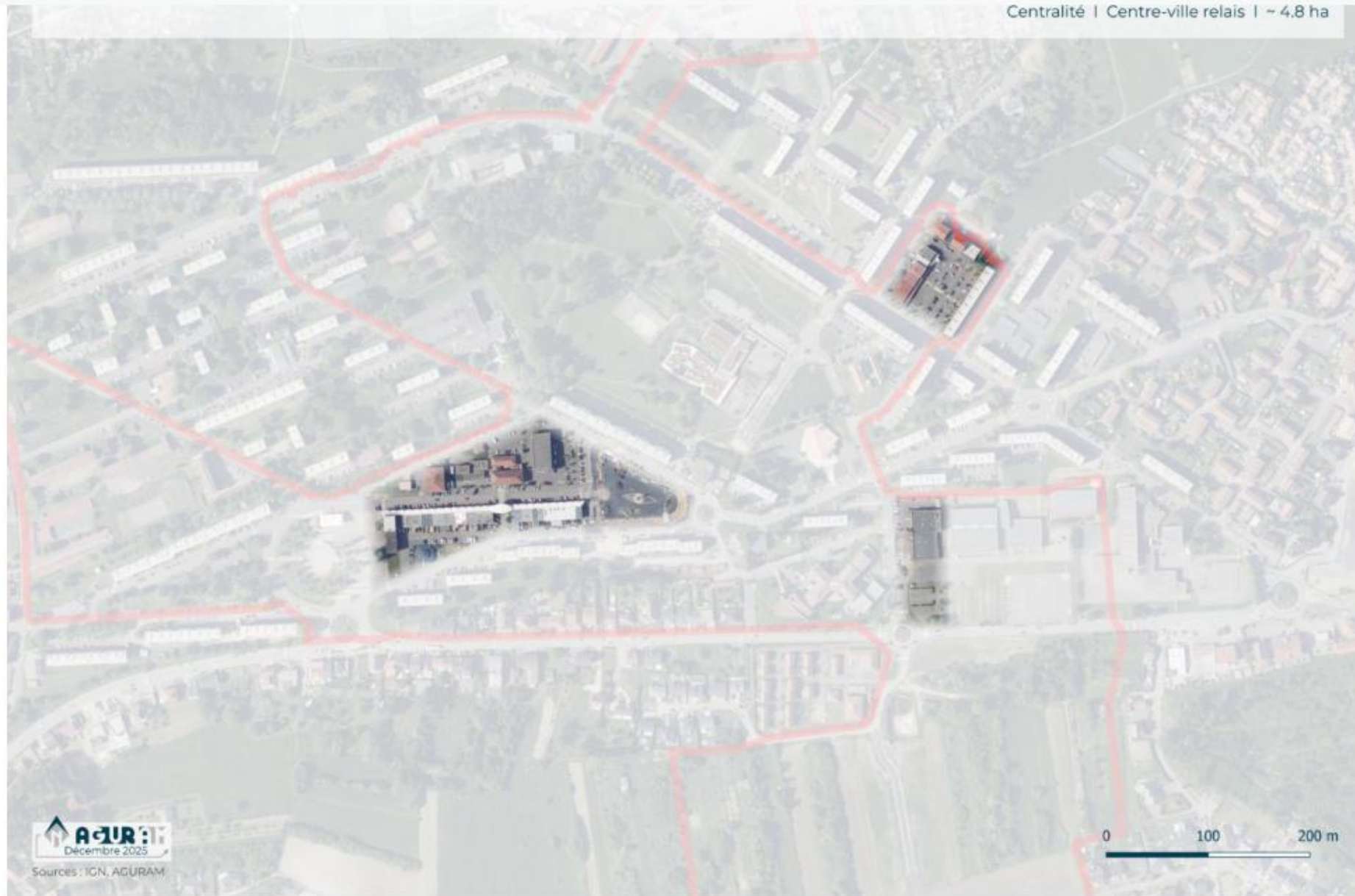
Centralité | Centralité de quartier | ~ 3 ha



GEMEINDEVERBAND FREYMING-MERLEBACH

Gemeinde	Bezeichnung	Standortlage	Standortkategorie
Gemeindeverband Freyming-Merlebach			
Betting	Einzelhandelszone Betting	Randlage	Strukturprägender Einzelhandelsstandort
Farébersviller	Stadtzentrum	Zentrum	Ergänzendes Stadtzentrum
Farébersviller	Einzelhandelszone B'est	Randlage	Strukturprägender Einzelhandelsstandort
Freyming-Merlebach	Merlebach - Stadtzentrum	Zentrum	Hauptzentrum
Freyming-Merlebach	Freyming - Rue de Metz und Rue de la Rosselle	Zentrum	Ergänzendes Stadtzentrum
Freyming-Merlebach	Freyming - Stadtzentrum	Zentrum	Stadtteilzentrum
Hombourg-Haut	Stadtzentrum	Zentrum	Ergänzendes Stadtzentrum



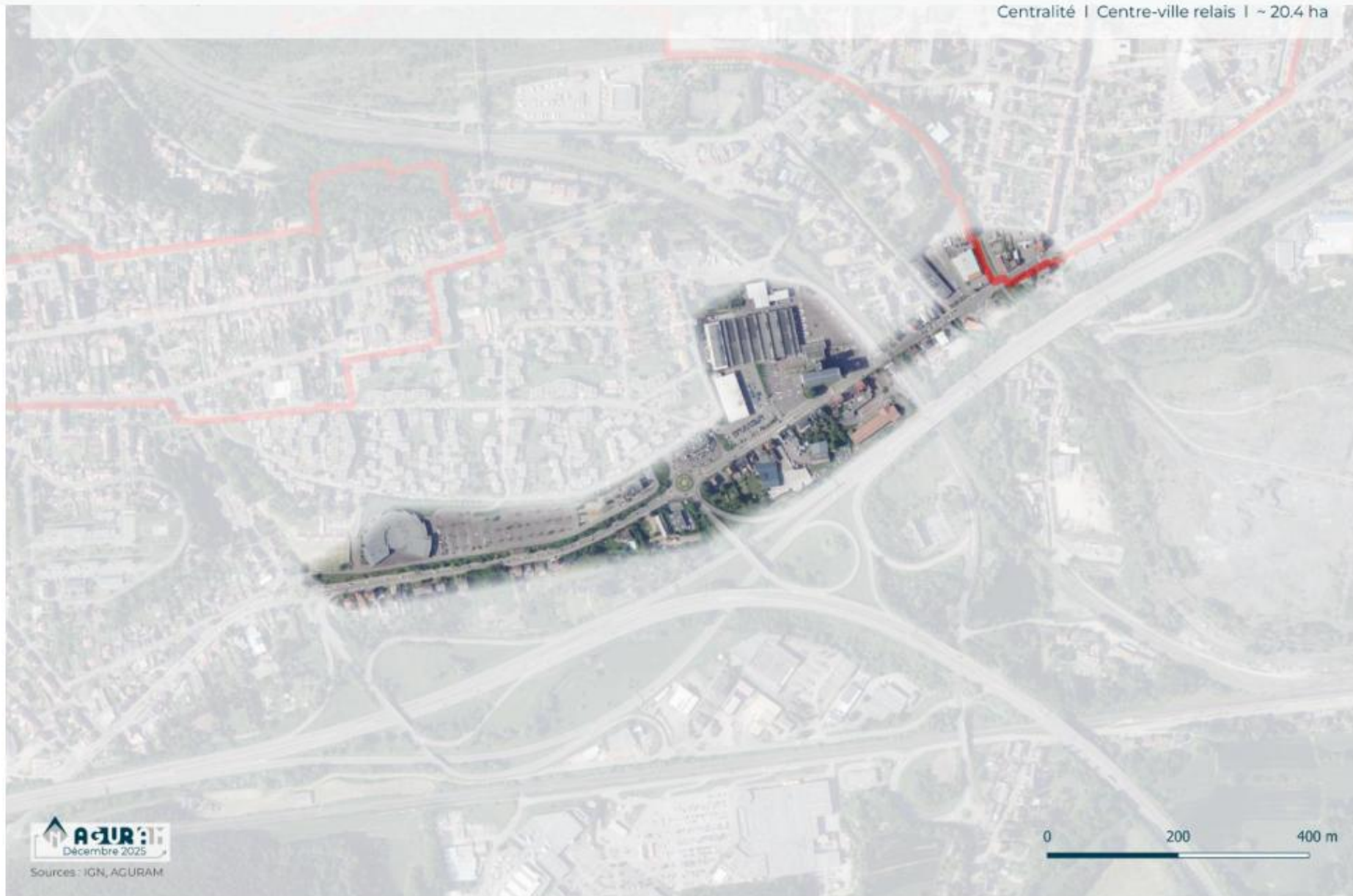


CC de Freyming-Merlebach - Farébersviller

Périphérie | Pôle commercial structurant | ~ 17,9 ha











GEMEINDEVERBAND WARNDT

Gemeinde	Bezeichnung	Standortlage	Standortkategorie
Gemeindeverband Warndt			
Creutzwald	Stadtzentrum	Zentrum	Hauptzentrum
Creutzwald	Breckelberg - Rue du Barrois	Zentrum	Stadtteilzentrum
Creutzwald	Breckelberg - 7 Rue du Barrois	Zentrum	Stadtteilzentrum
Creutzwald	Breckelberg - Rue des Chênes	Zentrum	Stadtteilzentrum
Creutzwald	Rue des Canaris	Zentrum	Stadtteilzentrum
Creutzwald	Rue de la Gare	Zentrum	Stadtteilzentrum
Creutzwald	Warndt Park - Rue de Sarrelouis	Zentrum	Stadtteilzentrum
Creutzwald	Parc d'activités Sud	Randlage	Strukturprägender Einzelhandelsstandort

CC du Warndt - Creutzwald

Centralité | Centre-ville principal | ~ 12.5 ha



CC du Warndt - Creutzwald

Centralité | Centralité de quartier | ~ 3,3 ha



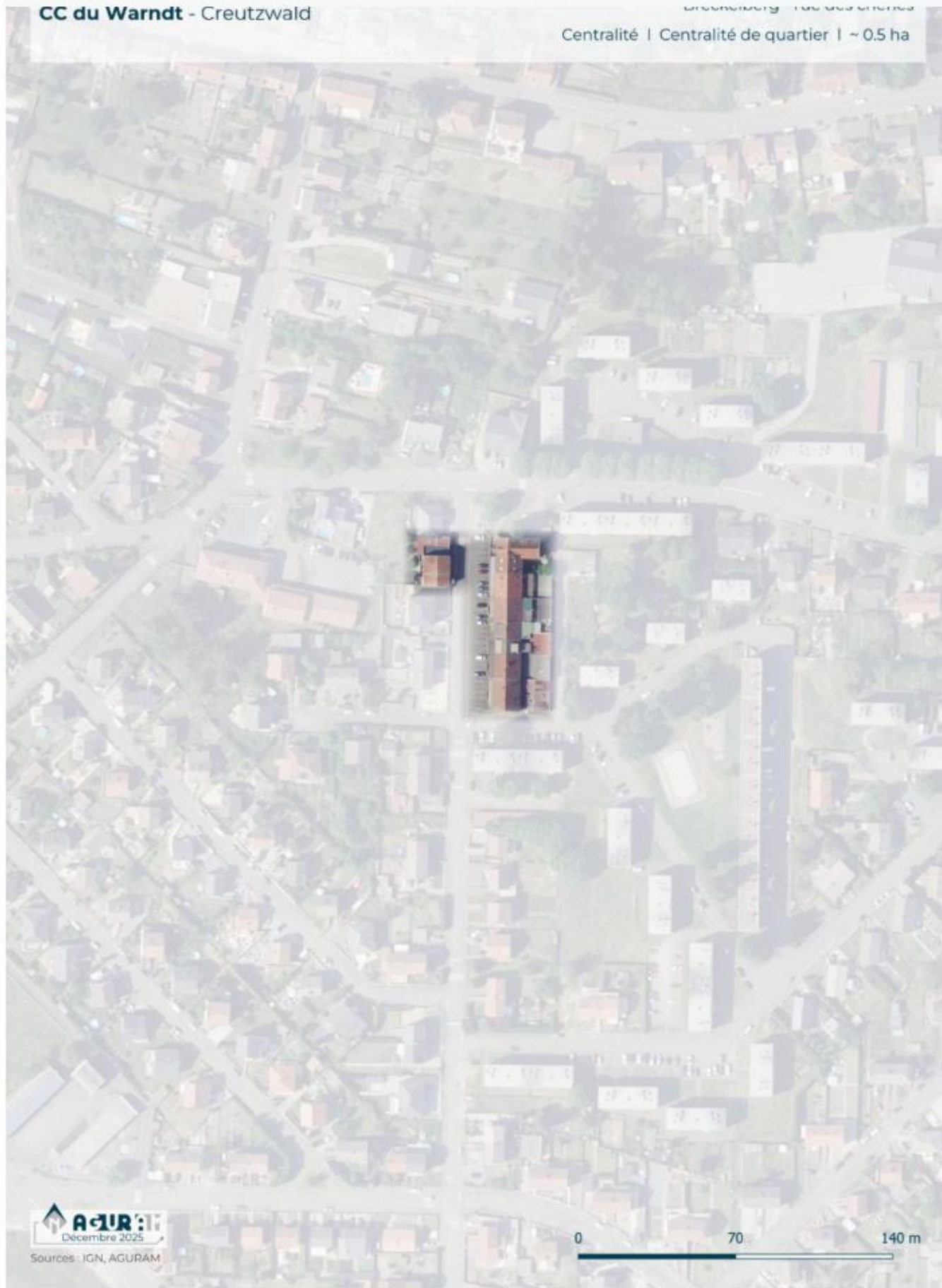
CC du Warndt - Creutzwald

Centralité | Centralité de quartier | ~ 0,5 ha



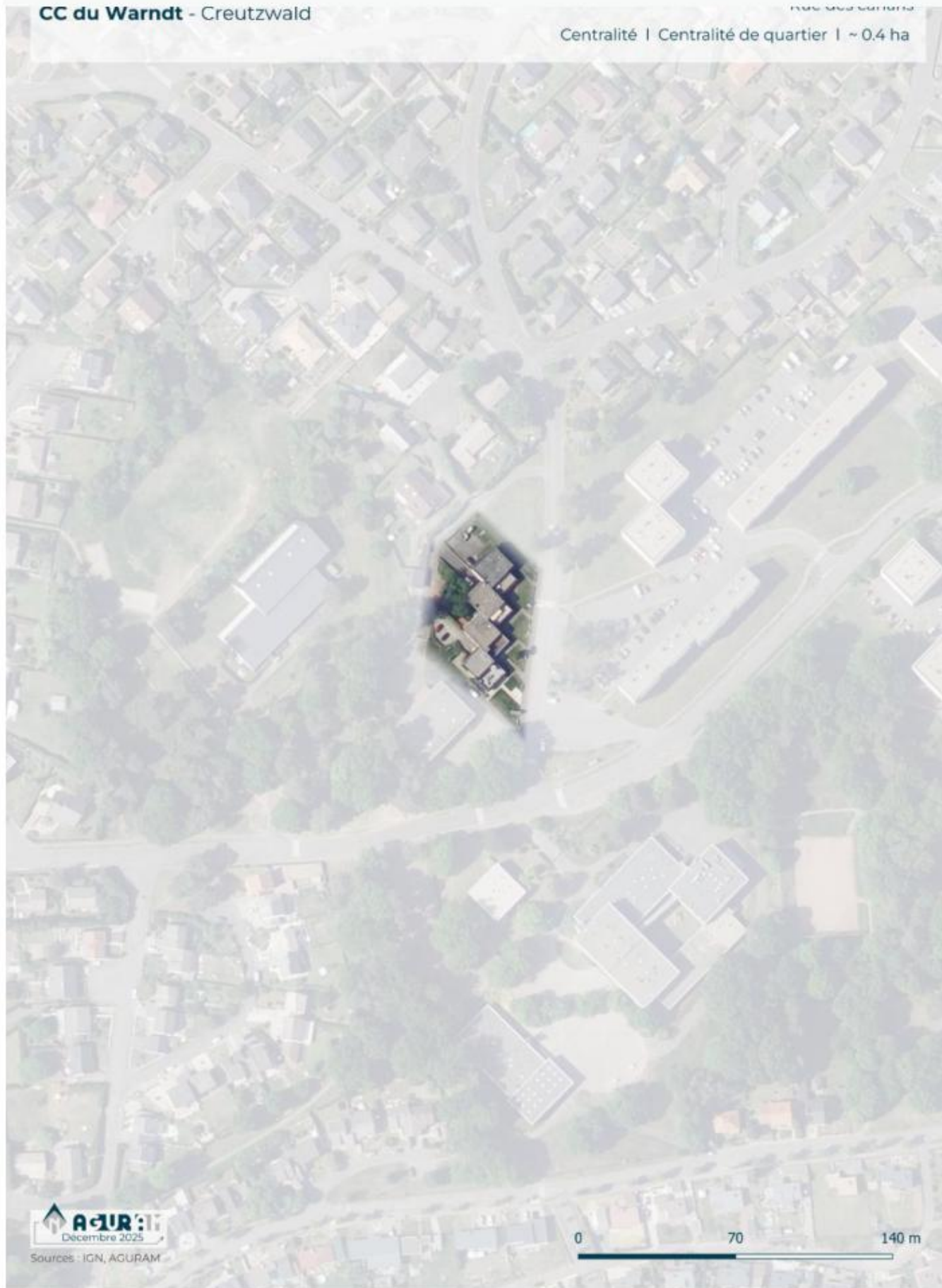
CC du Warndt - Creutzwald

Centralité | Centralité de quartier | ~ 0.5 ha



CC du Warndt - Creutzwald

Centralité | Centralité de quartier | ~ 0,4 ha



CC du Warndt - Creutzwald

Centralité | Centralité de quartier | ~ 1 ha



CC du Warndt - Creutzwald

Centralité | Centralité de quartier | ~1,3 ha



