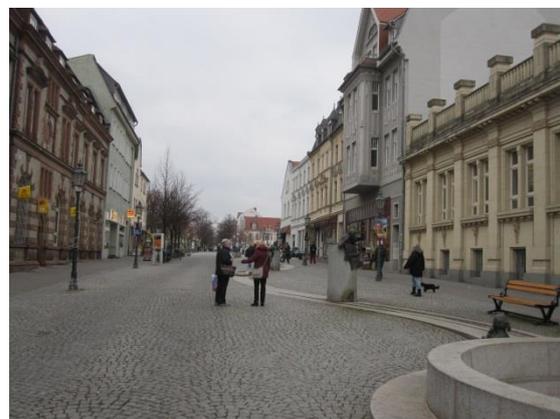


INZELHANDELSKONZEPT
für die Stadt Bernburg (Saale)
-Fortschreibung-

ENTWURF



Einzelhandelskonzept für die Stadt Bernburg (Saale) - Fortschreibung -

Im Auftrag der Stadt Bernburg (Saale)

ENTWURF

Stefan Kruse
Jana Fieseler



Markt 5 - 44137 Dortmund
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Mai 2017

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung.....	7
2	Methodische Vorgehensweise	9
2.1	Angebotsanalyse.....	9
2.2	Nachfrageanalyse.....	16
2.3	Städtebauliche Analyse	17
2.4	Prozessbegleitung	18
3	Nachfrageseitige Rahmenbedingungen	20
3.1	Standortrelevante Rahmenbedingungen	20
3.2	Einzugsgebiet des Einzelhandels in Bernburg (Saale)	23
3.3	Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich	24
4	Aktuelle Angebotssituation in Bernburg (Saale)	27
4.1	Eckdaten des Einzelhandels in Bernburg (Saale)	27
4.2	Angebotsstruktur des Einzelhandels in Bernburg (Saale).....	31
4.3	Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Bernburg (Saale)	39
4.4	Wohnungsnaher Grundversorgung in Bernburg (Saale)	58
4.5	Fazit der aktualisierten Angebots- und Nachfrageanalyse	64
5	Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Bernburg (Saale)	66
6	Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bernburg (Saale)	75
6.1	Fortschreibung des übergeordneten Entwicklungsleitbilds.....	75
6.2	Fortschreibung der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung	77
6.3	Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells	82
6.4	Zentrale Versorgungsbereiche	87
6.4.1	<i>Das Hauptzentrum Innenstadt</i>	<i>90</i>
6.4.2	<i>Das Stadtteilzentrum Am Zepziger Weg.....</i>	<i>93</i>
6.4.3	<i>Das Grundversorgungszentrum An der Kustrenaer Straße.....</i>	<i>95</i>
6.4.4	<i>Ehemalige (perspektivische) Grundversorgungszentren.....</i>	<i>96</i>
6.5	Sonderstandort des Einzelhandels in Bernburg (Saale).....	97
6.6	Integrierte (solitäre) Standorte zur Nahversorgung	100
6.7	Fortschreibung der Bernburger Sortimentsliste	104
6.8	Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	111
Anhang	120
A1	Bewertung aktueller Vorhaben	122
A2	Verzeichnisse	135
A3	Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe	137

1 Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung

Die Stadt Bernburg (Saale) verfügt über ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept, das vom Büro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung im Jahr 2006 erarbeitet wurde.

Ein solches konsensfähiges Einzelhandelskonzept stellt eine unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von (insbesondere großflächigen) Einzelhandelsvorhaben dar. Zum einen erleichtert es der Stadt Bernburg (Saale) frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Planvorhaben bzw. Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet einschätzen zu können und dient Stadtverwaltung und Politik der Stadt Bernburg (Saale) so als fundierte Bewertungsgrundlage und Orientierungshilfe für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen.

Zum anderen zeigt das Konzept (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten zur Schaffung von geeigneten städtebaulichen Rahmenbedingungen für die stadtentwicklungspolitisch gewünschte Einzelhandelsentwicklung auf und stellt vor diesem Hintergrund eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung dieser Zielsetzungen dar.

Eine bedeutsame Grundlage des Einzelhandelskonzepts – sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen – ist das empirische Grundgerüst des Konzepts. Dieses ist mittlerweile mehr als zehn Jahre alt, da die flächendeckende Erhebung des Bernburger Einzelhandelsbestandes im Januar/Februar des Jahres 2006 stattgefunden hat.

Doch nicht nur die Bernburger Einzelhandelslandschaft erfährt Veränderungen, auch die rechtlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- (BauGB-Novellen) wie auf Landesebene (Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt – in Kraft getreten im März 2011 – mit Zielen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in Sachsen-Anhalt) sowie die Rechtsprechung haben sich weiterentwickelt¹. Auch werden derzeit verschiedene Einzelhandelsprojekte bzw. Ansiedlungsanfragen im Stadtgebiet diskutiert.

Aus diesen nachvollziehbaren Gründen hat die Stadt Bernburg (Saale) eine aktuelle Einzelhandelsbestanderfassung sowie die Evaluierung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts beauftragt.

Diese Untersuchung soll – unter Berücksichtigung aktueller rechtlicher, demographischer und städtebaulicher Rahmenbedingungen als auch betrieblicher Anforderungen – einzelhandelsspezifische Entwicklungserfordernisse und -grenzen aufzeigen sowie darauf aufbauende Strategien für die zukünftige Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels in Bernburg (Saale) im Allgemeinen und insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche sowie des Sonderstandortes an der Kalistraße im Speziellen entwickeln. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bernburg (Saale), wie die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbe-

¹ zahlreiche Urteile (OVG und BVerwG) zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2007 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08); Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 15.02.2012 (OVG NRW 10 D 32/11.NE)

reichs Innenstadt und die Sicherung und Weiterentwicklung von funktionsfähigen Nahversorgungsstandorten, eine bedeutende Rolle.

Vor allem soll die Fortschreibung des Konzepts auch die Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Entscheidungen und Verfahren sowohl auf kommunaler wie auch privater Seite weiterhin gewährleisten. Die Stadt Bernburg (Saale) erhält mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept und dem „abschließenden“ Stadtratsbeschluss ein „neues“ städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welches sie auch zukünftig in die Lage versetzt, für den weitaus größten Teil der zukünftigen Anfragen Entscheidungen auf Basis des Einzelhandelskonzepts herbeizuführen und dies auch im möglichen Bauleitplanverfahren zu begründen, ohne für den Einzelfall die städtebauliche Verträglichkeit belegt oder widerlegt zu haben.² Dies wiederum „entlastet“ die Stadt von der häufig strittigen Auseinandersetzung mit einzelfallbezogenen Wirkungsanalysen, die sehr häufig zu anderen Ergebnissen kommen als das jeweilige Einzelhandelskonzept für den betrachteten Standort vorgibt.

Die vorliegende Fortschreibung umfasst zunächst eine Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie eine Neubewertung der daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Bernburg (Saale). Darauf aufbauend sind die im Jahr 2006 formulierten konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelskonzepts (Zielsetzungen, Zentrenhierarchie, Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, Sortimentsliste sowie Empfehlungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) kritisch geprüft und – soweit notwendig – überarbeitet bzw. angepasst worden.

² Urteil des BVerwG vom 26. März 2009 – 4 C 2.07

2 Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bernburg (Saale) stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen als auch auf sekundärstatistische Quellen.

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen der Fortschreibung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die erneute flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Bernburger Stadtgebiet sowie die Erhebung der Dienstleistungsbetriebe in zentralen Bereichen.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Stadt Bernburg (Saale) gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants, Köln.
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Überprüfung der Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Bernburg (Saale) ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

2.1 Angebotsanalyse

Bestandserhebung

Zur erneuten Analyse der Angebotssituation wurde im Januar 2016 eine flächendeckende **Vollerhebung des Bernburger Einzelhandelsbestands** durchgeführt. Die Vollerhebung basiert auf einer Begehung des gesamten Stadtgebiets bei gleichzeitiger Bestandsaufnahme und Kartierung der Einzelhandelsbetriebe. Im Rahmen der Vollerhebung wurde die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten aufgenommen. Weiterhin wurde durch eine Kartierung die räumliche Verortung und Lagezuordnung vorgenommen.

Im Rahmen der Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – sofern gestattet – neu erhoben und die räumliche Zuordnung der Geschäfte überprüft.

Der Erhebung liegt folgende **Definition der Verkaufsfläche** zugrunde:

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut dem Urteil des OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009 grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher einzelne Sortimente (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

Zwar legen wir bei der Erfassung der Verkaufsflächen einen sehr hohen Grad von Genauigkeit und Sorgfalt an, jedoch kann und soll unsere Bestandserfassung nicht den Anspruch erfüllen, der z.B. an ein DIN-Flächenaufmaß anzulegen ist.

In der sich anschließenden Auswertung wurden die Sortimentsgruppen den in der folgenden Tabelle dargestellten 17 Warengruppen zugeordnet.

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe		
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	<u>Nahrungs- und Genussmittel</u> , dazu zählen Backwaren (wenn keine Bäckerei), Feinkost, Fisch, Fleisch (wenn keine Metzgerei), Getränke (in Lebensmittelläden, Tankstelle, Kiosk), Kaffee, Obst und Gemüse, sonstige Lebensmittel, Süßwaren, Tabakwaren, Tee, Wein / Sekt / Spirituosen
	Backwaren / Konditoreiwaren	<u>Backwaren / Konditoreiwaren</u> in Bäckereien
	Fleischwaren	<u>Fleisch- und Metzgereiwaren</u> in Metzgereien
	Getränke	<u>Getränke</u> inkl. Wein/Sekt/Spirituosen im Getränkemarkt
Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen	<u>Schnittblumen</u> (exkl. Topf- und Zimmerpflanzen)
	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	<u>Topf- und Zimmerpflanzen</u> für die Innennutzung, Zimmergestecke, <u>Blumentöpfe und Vasen</u> für die Innennutzung
	Zoologische Artikel	<u>Zoologische Artikel</u> (zoologische Gebrauchsartikel, Tierfutter, Reinigungs-, Pflege und Hygienemittel) / <u>lebende Tiere</u> (Heim- und Kleintiere, Tiere für Aquarien und Terrarien)
Gesundheit und Körperpflege	Apotheke	<u>Freiverkäufliche Apothekenwaren</u> (pharmazeutische Artikel)
	Drogeriewaren	<u>Drogeriewaren / Körperpflegeartikel</u> (inkl. Wasch-, Putz-, Pflege- und Reinigungsmittel), <u>Kosmetikartikel / Parfümeriewaren</u>
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Bücher	<u>Bücher</u> inkl. Antiquariat (Handel mit alten und gebrauchten Büchern)
	Papier / Büroartikel / Schreibwaren	<u>Papier / Büroartikel / Schreibwaren</u> auch <u>Büromaschinen</u> (Aktvernichter, Beschriftungssysteme, Bindegeräte, Diktiergeräte, Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen, Tisch- und Taschenrechner)
	Zeitungen / Zeitschriften	<u>Zeitungen / Zeitschriften</u>
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe		
Bekleidung / Textilien	Bekleidung	<u>Bekleidung</u> , dazu zählen Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung, Bademoden, Berufsbekleidung, Hüte / Mützen, Miederwaren, Motorradbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Socken/Strümpfe, Wäsche
	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle	<u>Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle</u> (Knöpfe, Nadeln, Reißverschlüsse, Schnallen, Zwirne, Stoffe, Leder etc.)
Schuhe / Lederwaren	Schuhe	<u>Schuhe</u> (ohne Sportschuhe) und Schuhpflegemittel
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	<u>Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme</u>
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	GPK / Haushaltswaren	<u>Glas / Porzellan / Keramik</u> (keramische Erzeugnisse und Glaswaren wie Geschirr aus Porzellan, Steingut, Steinzeug und Glas). <u>Haushaltswaren</u> (Besen und Bürstenware, Besteck, Eimer, Kehrblech, Küchenartikel, Küchen- und Haushaltsbehälter, Messbecher, Messer, Pfannen, Scheren, Töpfe, Wäscheständer und -körbe, Kerzen, Servietten u.a.).
Spielwaren / Hobbyartikel	Hobbyartikel	<u>Künstlerartikel / Bastelzubehör</u> (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Oel- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), <u>Sammlerbriefmarken und -münzen</u>
	Musikinstrumente und Zubehör	<u>Musikinstrumente und Zubehör</u> (Instrumentenkoffer, Noten, Notenständer, Pflegemittel etc.)
	Spielwaren	<u>Spielwaren</u> (inkl. Modellbau, Modelleisenbahnen und Zubehör)

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen	<u>Angler- und Jagdartikel / Waffen</u>
	Campingartikel	<u>Campingartikel</u> dazu gehören Campingkocher, Campingmöbel, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte
	Fahrräder und technisches Zubehör	<u>Fahrräder und technisches Zubehör</u> (inkl. Fahrradanhänger, Fahrradhelme, Fahrradkörbe, Felgen, Kabel und sonstiges Kleinmaterial für Fahrräder, Lichtsysteme, Mantel, Sattel, Schlauch, Tachometer)
	Sportartikel	<u>Sportartikel / -kleingeräte</u> dazu zählen Bälle, Bandagen, Boxhandschuhe, Boxsäcke, Dartboards & Zubehör, Fahnen, Fanartikel, Flossen, Gewichte, Gymnastikmatten, Hanteln, Hantelstangen, Helme, Herzfrequenzmessgeräte, Inlineskates und Zubehör, Pokale/Sportpreise, Reitsportartikel, Schläger, Schlitten, Schlittschuhe, Schwimmbrillen, Skateboards, Skier, Snowboards, Springseile, Stepper, Stöcke, Stutzen, Tauchermasken, Trikots, Trinkflaschen, Waveboards
	Sportbekleidung und Sportschuhe	<u>Sportbekleidung</u> (inkl. Reitsportbekleidung) / <u>Sportschuhe</u>
	Sportgroßgeräte	<u>Sportgroßgeräte</u> dazu zählen Billardtische, Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Großhanteln, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör (im Fach-Einzelhandel mit Sportbooten, Yachten)
überwiegend langfristige Bedarfsstufe		
Wohneinrichtung	Bettwaren / Matratzen	<u>Bettwaren / Matratzen</u> (umfasst Schlafdecken, Ober- u. Unterbetten, Kopfkissen, Steppdecken, Bettfedern, Daunen, Matratzenschoner)
	Heimtextilien	<u>Heimtextilien</u> dazu zählen Bettwäsche, Haus- und Tischwäsche (darunter Hand-, Bade-, Geschirr- u. Gläsertücher, Tischdecken und -tücher), <u>Gardinen / Dekostoffe</u> , einschließlich Zubehör, Vorhänge, Stuhl- und Sesselauflagen, dekorative Decken und Kissen
	Teppiche (Einzelware)	<u>Teppiche (Einzelware)</u>
	Wohneinrichtungsartikel	<u>Kunstgewerbe</u> (kunstgewerbliche Artikel/Erzeugnisse) / <u>Bilder / Bilderrahmen</u> , sonstige <u>Wohneinrichtungsartikel</u> (Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen)
Möbel	Möbel	<u>Möbel</u> dazu zählen Antiquitäten, Bad-, Büro-, Küchen- und Wohnmöbel, Gartenmöbel / Polsterauflagen, Lattenroste
Elektro / Leuchten	Elektrogroßgeräte	<u>Elektrogroßgeräte</u> dazu zählen weiße Ware wie Kühl- und Gefrierschrank, Kühltruhe, Herd, Backofen, Waschmaschine, Trockner etc.
	Elektrokleingeräte	<u>Elektrokleingeräte</u> dazu zählen elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte (Kaffeemaschine, Wasserkocher, Mikrowelle, Mixer, Toaster, Föhn, Rasierapparat, Staubsauger etc.)
	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	<u>Lampen / Leuchten / Leuchtmittel</u> (Wohnraumleuchten wie Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten einschl. Zubehör)
Elektronik / Multimedia	Elektronik und Multimedia	<u>Bild- und Tonträger</u> (Musik- und Film-CD's/DVD's), <u>Computer und Zubehör</u> (Computer, Notebook, Drucker, Scanner, Monitor, Tastaturen, Mouse, Speichermedien [CD/DVD-Rohlinge, USB-Sticks], Festplatten, Gehäuse, Grafik- und Soundkarten, Computerkabel und -adapter, Kühler & Lüfter, Laufwerke, Modems, Prozessoren, Tintenpatronen, Toner, Software), <u>Fotoartikel</u> (Fotoapparate, Digitalkameras und Fotozubehör), <u>Telekommunikation und Zubehör</u> (Telefone, Handys, Smartphones, Faxgeräte und Zubehör), <u>Unterhaltungselektronik und Zubehör</u> (Fernseher, Radio, HiFi-Geräte, Satelliten-Schüssel, Receiver, DVD-Player etc.).
Medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel	<u>Hörgeräte</u> , <u>Optik / Augenoptik</u> , <u>Sanitätsartikel</u>
Uhren, Schmuck	Uhren / Schmuck	<u>Uhren / Schmuck</u>

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
Bau- und Gartenmarktsortimente	Bauelemente / Baustoffe	<u>Bauelemente / Baustoffe</u> dazu zählen Baumaterialien und -elemente aus Metall, Glas, Stein, Styropor oder Kunststoff, Dämmstoffe, Holz (Schnittholz, Holzfaser-, Holzspanplatten, Bauelemente aus Holz), Fenster, Türen, Tore, Saunen, Baustoffe (u.a. Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Sand, Zement, Bautenschutz, Folien), Flachglas, Zäune/Zaunsysteme
	baumarktspezifisches Sortiment	<u>Bodenbeläge</u> (Kork-, Laminat-, Parkett- und PVC-Beläge sowie Teppichbeläge [Auslegware] inkl. Reinigungs- und Pflegemittel), <u>Eisenwaren und Beschläge</u> (Schrauben, Nägel, Metallbeschläge, Scharniere, Schlösser, Schlüssel), elektrotechnisches Zubehör und <u>Elektroinstallationsmaterial</u> (Batterien, Kabel, Schalter, Steckdosen, Sicherungen, elektr. Bauteile, elektr. Mess-, Prüf-, Regel- und Steuerungsgeräte, Elektroinstallationschränke), <u>Farben / Lacke</u> (Anstrichmittel, Polituren, Mattierungen, Tapetenablösemittel, Klebstoffe, Klebmörtel, Kitten, Holz- und Brandschutzmittel, Malerpinsel und -bürsten), <u>Fliesen, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen</u> (inkl. Sonnenschutz), <u>Sanitärartikel</u> (Armaturen, Bad- und WC-Keramik wie Spülbecken, Dusch- und Badewannen, Duschabtrennungen), <u>Tapeten</u> (auch Kleister), <u>Installationsmaterial</u> für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, <u>Maschinen / Werkzeuge, sonstige baumarktspezifische Artikel</u> (Werkstatteinrichtungen, Regalsysteme und Leitern, Handtransportgeräte, Lager- und Transportbehälter)
	Gartenartikel und -geräte	<u>Gartenartikel und -geräte</u> (Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör, Gartenwerkzeug wie z.B. Schaufeln, Harken, Scheren, Gartenmaschinen wie z.B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer, Grill und -zubehör, Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche, Spielgeräte für Garten und Spielplatz), <u>Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)</u> wie z.B. Übertöpfe, Pflanzschalen und -behälter etc.
	Pflanzen / Samen	<u>Pflanzen / Samen</u> dazu zählen abgetropfte und preislich ausgezeichnete Beet- und Gartenpflanzen (Wasserpflanzen, Stauden, Wurzelstöcke, Gehölze, Sträucher, Schnittgrün, Blattwerk, Zweige, Weihnachtsbäume), Saatgut, Zwiebeln und Knollen von Pflanzen/Blumen für den Privatgebrauch
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	<u>Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör</u> inkl. Autokindersitze, Vorzelte, Wohnwagenheizungen.
Sonstiges	Erotikartikel	<u>Erotikartikel</u>
	Kinderwagen	<u>Kinderwagen</u>

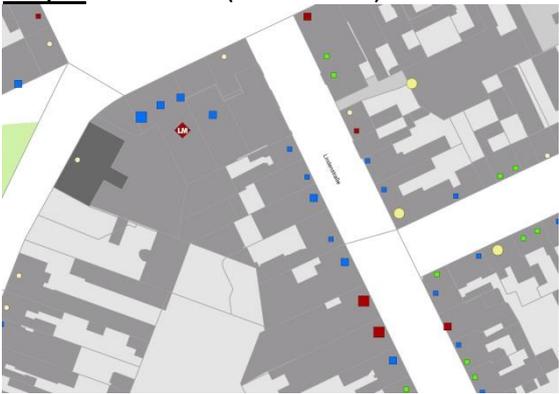
Quelle: eigene Zusammenstellung

Die in Anlehnung an die vorstehende Tabelle durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Bernburger Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Aktualisierung der Analyse und Neubewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowie deren Veränderung gegenüber der letzten Vollerhebung aus dem Jahr 2006 dar.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erstellende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten (vgl. Kapitel 6.7).

Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentrale Bereiche, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lagen, städtebaulich nicht integrierte Lagen zugeordnet, deren Merkmale in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert werden:

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

<p>Zentraler (Versorgungs)Bereich</p> <p>Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO. (siehe auch weitergehende Erläuterungen im Glossar)</p>	<p>Beispiel: Innenstadt (Lindenstraße)</p> 
<p>Städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage</p> <p>Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Bernburger Konzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Bernburg (Saale) städtebaulich integriert sind und einen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen haben, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als zentralen Versorgungsbereich zu bezeichnen. Konkret wurden alle Standorte als städtebaulich integriert eingestuft, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängenden Wohnsiedlungen geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren, wie z. B. Autobahnen oder Bahngleise, den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.</p>	<p>Beispiel: Wolfgangstraße</p> 
<p>Städtebaulich nicht integrierte Lage</p> <p>Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht oder nur in geringem Maße im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokunden-orientierten Standorten (z. B. in Gewerbegebieten).</p>	<p>Beispiel: Friedenshaller Ring</p> 

Quelle: eigene Zusammenstellung

Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Bernburger Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Ange-

botsstrukturen in Bernburg (Saale). Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

Definition „Nahversorgung“

Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt insbesondere auch vor dem Hintergrund einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter *Nahversorgung* oder *wohnungsnaher Grundversorgung* wird hier die Versorgung der Bürger mit nahversorgungsrelevanten Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Blumen (Indoor) / Zoo gezählt (s. o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis und somit auch in diesem Einzelhandelskonzept wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. das Sortiment Lebensmittel herangezogen.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Neben einer rein *quantitativen* Betrachtung sind vor allem *räumliche* und *qualitative* Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung, die ergänzend bei der Bewertung der Angebotssituation berücksichtigt werden. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und -vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Verkaufseinrichtungen* in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur in Bernburg (Saale) wird eine Distanz von ca. 700 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen definiert.

Davon zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche, die eine über die reine fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen für die Gesamtstadt einnehmen. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnaher Nahversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung

„idealtypische“ Ausstattung	Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: eigene Zusammenstellung

2.2 Nachfrageanalyse

Ein zweiter wichtiger Baustein der Grundlagenermittlung ist die Aktualisierung der Nachfragesituation. Sie liefert ein umfassendes Bild über das aktuelle einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Bernburger Bevölkerung sowie der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

Sekundärstatistische Daten

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

Entsprechende Werte werden u. a. jährlich von der IFH Retail Consultants GmbH, Köln oder der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) Nürnberg herausgegeben. In der vorliegenden Untersuchung wird auf Daten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen, die in Teilen modifiziert und an den der Erhebung zugrunde gelegten Branchenschlüssel (vgl. dazu Tabelle 1) angepasst wurden.

Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokal-spezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

2.3 Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Bernburg (Saale) im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf den *zentralen Bereichen*. Auch im Einzelhandelskonzept von 2006 sind Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche vorgenommen worden. Insgesamt werden alle vorhandenen (wie auch ggf. neue faktische oder perspektivische) zentralen Versorgungsbereiche anhand einer transparenten und einheitlichen Bewertungsmatrix überprüft und entsprechend abgegrenzt. Dies auch mit Blick auf die jüngste Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex. Grundlage hierfür bildet in jedem Fall auch eine aktuelle städtebauliche Analyse der einzelnen Standortbereiche.

Durch die Lage im Zentrum einer Stadt bzw. eines Stadtteils sind für die Prosperität eines Zentrums neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tieferegreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden.

Die Kriterien der städtebaulichen Analyse lauten wie folgt:

- Einzelhandelsdichte³
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Räumliche und funktionale Beziehungen zwischen dem Zentrum und seiner Umgebung
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bernburg (Saale). Hierdurch können nicht nur Veränderungen seit der letzten Analyse aus dem Jahr 2006 bewertet werden, sie liefert auch die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Stadt. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund einschlägiger Recht-

³ Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden

sprechung⁴ keine planerische „Abgrenzungsübung“ sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

2.4 Prozessbegleitung

Wie die Erfahrungen gezeigt haben, ist die Umsetzung des besten Konzeptes nur dann möglich, wenn es gelingt, die wesentlichen Akteure sowohl in den Erarbeitungsprozess mit einzubinden als auch – auf einer breiteren Ebene – allen Akteursgruppen (insbesondere Politik, lokale Kaufmannschaft, Verwaltung) die Konsequenzen ihres Handelns (mit und ohne Konzept) aufzuzeigen. Dies wird jedoch in der Regel nicht nur durch eine entsprechende Streuung des Konzeptes erzielt, sondern vielmehr durch gezielte und persönliche Informationen und Diskussionen mit den Betroffenen.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bernburg (Saale) wurde dementsprechend durch eine Lenkungsgruppe begleitet. Diese Lenkungsgruppe hat sich während des Bearbeitungszeitraumes je nach Arbeitsfortschritt getroffen. Hier wurden die Untersuchungsinhalte diskutiert und die jeweiligen Ergebnisse als Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte abgestimmt. Zu den Mitgliedern der Lenkungsgruppe gehörten neben dem Gutachterbüro Vertreter folgender Institutionen bzw. Gremien:

Name	Institution
Frau Christine Bittner	DIE LINKE-Fraktion
Herr Erich Buhmann	Bündnis 90 / Die Grünen-Fraktion
Herr Holger Dittrich	Stadt Bernburg (Saale) - Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung
Frau Michaela Dittrich	FDP-Fraktion
Herr Jens Kiebjieß	Ingenieurbüro Baumeister
Frau Sibylle Lohmann	IHK Halle-Dessau
Herr Detlef Mannich	CDU-Fraktion
Herr Jens Meißner	Stadt Bernburg (Saale) - Stadtmarketing
Herr Dr. Holger Naumann	Wirtschaftsförderung Salzlandkreis (WFG)
Herr Hagen Neugebauer	SPD-Fraktion
Herr Henry Schütze	Oberbürgermeister der Stadt Bernburg (Saale)
Herr Markus Senze	Stadt Bernburg (Saale) - Planungsamt
Herr Tilo Wechselberger	Salzlandkreis
Frau Steffi Wendland	Stadt Bernburg (Saale) - Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung
Herr Frank Wiemann	Stadt Bernburg (Saale) - Planungsamt

⁴ vgl. dazu u. a. Urteile des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07) sowie des OVG NRW vom 25.10.2007 (AZ 7A 1059/06)

An folgenden Terminen wurden entsprechende Sitzungen durchgeführt:

- 1. Arbeitskreis: 28. April 2016
- 2. Arbeitskreis: 17. August 2016

Den Teilnehmern der Arbeitskreise sei für ihr Mitwirken und ihre konstruktive Mitarbeit an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

Einbindung der Politik

Das vom Gutachterbüro vorgelegte Einzelhandelskonzept stellt eine Entscheidungsgrundlage dar, dessen Umsetzung nicht zuletzt auch von der Akzeptanz der politischen Entscheidungsträger in der Stadt Bernburg (Saale) abhängt. Zusätzlich zur Einbindung der politischen Vertreter in den projektbegleitenden Arbeitskreis wurde daher in den zuständigen Fachausschüssen über die jeweiligen Ergebnisse diskutiert.

- Vorstellung und Diskussion der Kernergebnisse der Analyse und der konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelskonzepts in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 06. Juni 2017

3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Nachstehend folgt zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelssituation in der Stadt Bernburg (Saale) eine Übersicht der aktuellen Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch die Prosperität des Einzelhandelsstandorts Bernburg (Saale) auswirken können. Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 haben sich die standortrelevanten Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändert. Berücksichtigt wurden vor allem Veränderungen der Einwohnerzahlen und der sortimentspezifischen Kaufkraftentwicklung. Im Sinne einer vollständigen und für sich verständlichen Fortschreibung des Konzepts werden die aktuellen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen nachfolgend im Zusammenhang dargestellt.

3.1 Standortrelevante Rahmenbedingungen

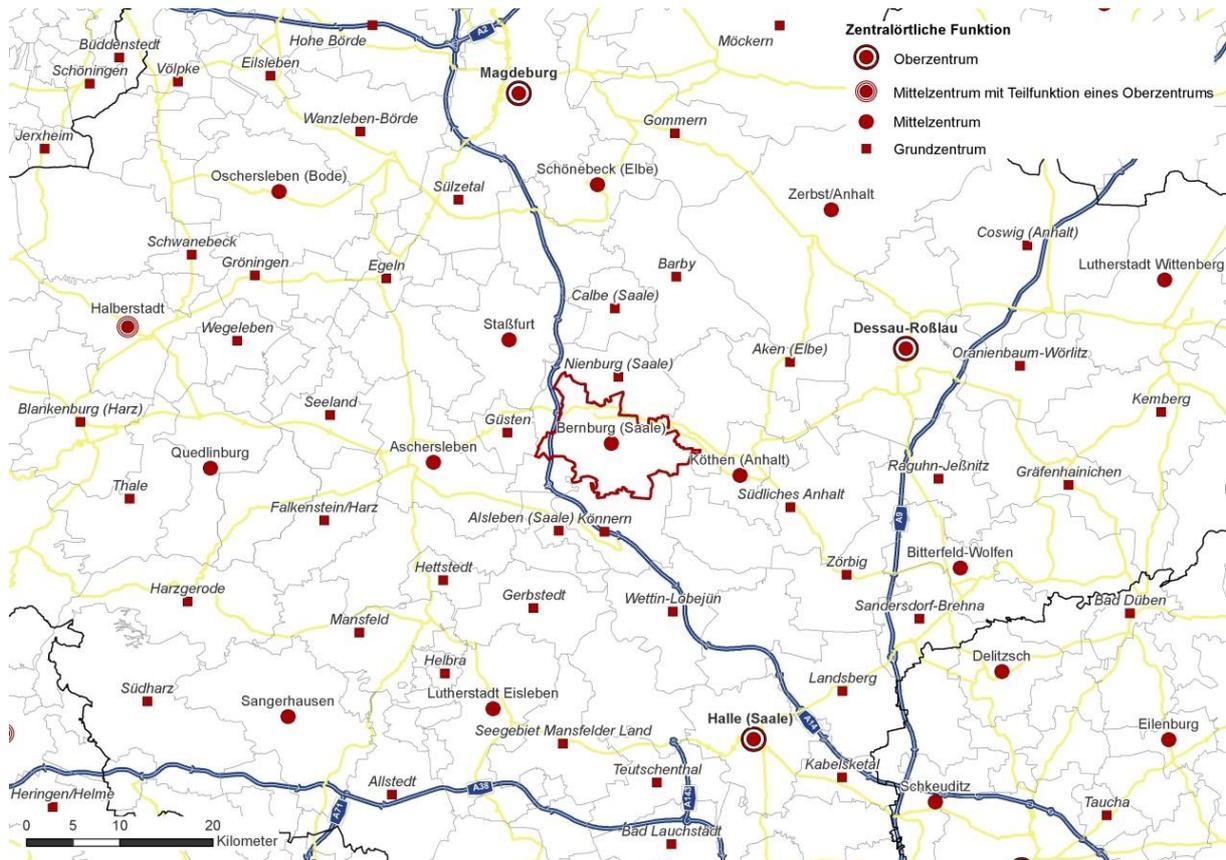
Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die Kreisstadt Bernburg (Saale) liegt im Zentrum Sachsen-Anhalts im Salzlandkreis. Mit knapp 35.400 Einwohnern ist Bernburg (Saale) die größte Stadt im Landkreis und nimmt die landesplanerische Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums ein. Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Dessau-Roßlau (rund 40 km östlich), Magdeburg (rund 45 km nördlich) und Halle (Saale) (rund 50 km südlich). Die nächstgelegenen Mittelzentren befinden sich mit Köthen (rund 15 km östlich), Aschersleben (rund 20 km westlich) und Staßfurt (rund 15 km nordwestlich) in gut erreichbarer Nähe.

Die räumlich-funktionalen Verflechtungen Bernburgs mit der Region werden durch eine gute verkehrliche Anbindung begünstigt. In erster Linie bieten die Bundesautobahn A 14 (Richtung Magdeburg im Norden und Halle/Leipzig im Süden) sowie die Bundesstraßen B 6 („Nordharzautobahn“) und B 185 (Richtung Dessau-Roßlau im Osten und zur Anschlussstelle der A 14 im Westen) gute überörtliche Straßenverbindungen.

Mit der DB-Anschlussstelle Bernburg Bahnhof sowie mehreren Haltepunkten (u.a. Baalberge, Strenzfeld, Waldau und Friedenshall) ist Bernburg (Saale) an das regionale Schienennetz (Dessau-Aschersleben, Bernburg-Halle, Bernburg-Calbe) angebunden. Das Oberzentrum Dessau-Roßlau ist dabei in rund 45 Minuten erreichbar. Ein Anschluss an das bundesweite Bahnnetz besteht lediglich über die Nachbarstädte Güsten und Köthen, so dass keine direkten überregionalen Verbindungen gegeben sind. Aufgrund seiner zentralen, innenstadtnahen Lage ermöglicht der Bernburger Bahnhof auswärtigen Kunden den Besuch der Innenstadt mit der Bahn. Darüber hinaus bietet ein Netz aus Regional- und Stadtbuslinien Verbindungen innerhalb Bernburgs und in benachbarte Orte der Region.

Karte 1: Lage der Stadt Bernburg (Saale) in der Region

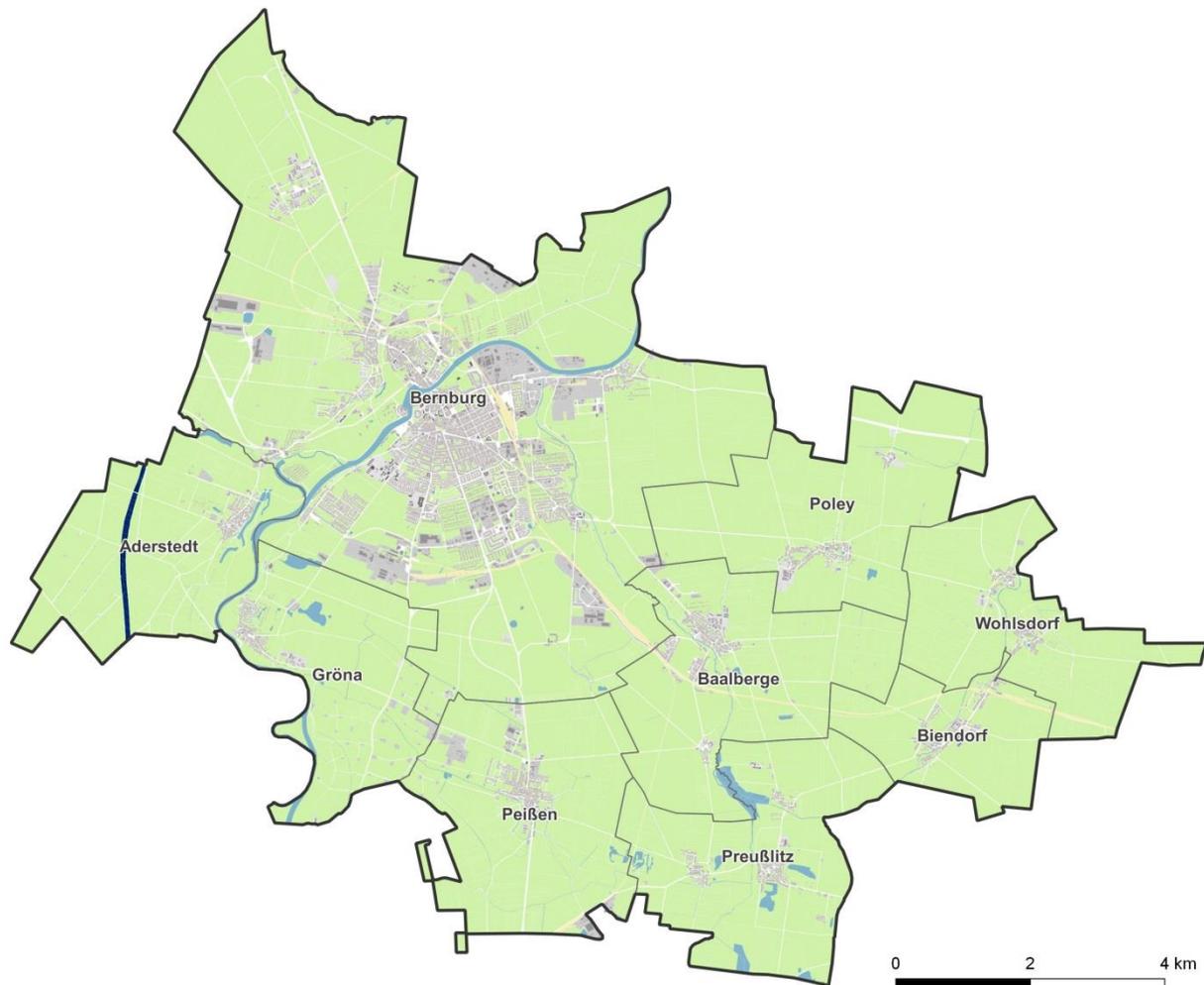


Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Das Bernburger Stadtgebiet umfasst rund 114 km². Die Stadt Bernburg (Saale) bildet seit der Gemeindegebietsreform vom 1. Januar 2010 mit der gleichnamigen Kernstadt und den Ortsteilen Aderstedt, Baalberge, Biendorf, Gröna, Peißen, Poley, Preußlitz und Wohlsdorf eine Einheitsgemeinde.

Karte 2: Siedlungs- und Stadtstruktur Bernburgs



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / November 2015© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7

Den Siedlungsschwerpunkt bildet die Kernstadt Bernburg mit mehr als 80 % aller Einwohner im Stadtgebiet (rund 29.500 Einwohner). Dort befindet sich mit der Bernburger Innenstadt der historische Siedlungskern. Die historische Altstadt dient vor allem als Standort für öffentliche Einrichtungen und Wohnen, während sich um die Lindenstraße/Karlsplatz das Einzelhandels-, Kultur- und Dienstleistungszentrum der Stadt gebildet hat. An die Innenstadt angrenzend erstrecken sich nach Süden und bis zur Bahnlinie im Osten vor allem durch Wohnen geprägte Siedlungsbereiche. Gewerbliche und industrielle Nutzungen befinden sich vor allem in den Siedlungsbereichen östlich der Bahnlinie. Hier liegen beispielsweise die Solvay-Werke, einer der größten Arbeitgeber der Region.

Angrenzend an die Kernstadt Bernburg befinden sich die Ortsteile. Zusammen besitzen sie rund 5.900 Einwohner und somit weniger als ein Fünftel der gesamten Bernburger Bevölkerung. Diese Ortsteile liegen siedlungsstrukturell deutlich abgesetzt von der Kernstadt und bilden somit eigenständige Siedlungskörper. Zudem sind sie vor allem durch eine aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet, wie sie für eine disperse Siedlungsstruktur im ländlich geprägten Raum typisch ist.

Tabelle 4: Bernburger Ortsteile mit Einwohnerzahlen

Ortsteile	Einwohner
Bernburg (Kernstadt)	29.460
Aderstadt	520
Baalberge	1.260
Biendorf	750
Gröna	550
Peißen	1.180
Poley	560
Preußlitz	680
Wohlsdorf	430
Gesamt	35.390

Quelle: Stadt Bernburg (Saale), Stand: 31.12.2014; gerundete Werte

Das Umland von Bernburg (Saale) ist vor allem ländlich geprägt. Das Bernburger Saaletal ist Teil des Naturparks „Unteres Saaletal“ und ist mit seiner Auenlandschaft ein beliebter Erholungsraum für Wanderer, Radfahrer und Wassertouristen. Auch Bernburg (Saale) selber ist durch seinen historischen Altstadtkern und durch das vollständig erhaltene Renaissanceschloss ein beliebtes Ausflugsziel für Tagestouristen.

3.2 Einzugsgebiet des Einzelhandels in Bernburg (Saale)

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität, insbesondere im Rahmen der Versorgung mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern, vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch für die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsanspruchnahme und Freizeitgestaltung in Kauf genommen. Daneben kann das kollektive Einzugsgebiet von zentralen Versorgungsbereichen und auch Einzelhandelsagglomerationen, das in der Regel über das jeweilige Einzugsgebiet einzelner Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Steigerung der Anziehungskraft einer Kommune als Einzelhandelsstandort beitragen. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass mit Zunahme der Raum-Zeit-Distanzen (Entfernungen zu Einkaufsstandorten) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte aufgrund geringerer Raum-Zeit-Distanzen schneller erreichbar sind. Aus diesem räumlichen Spannungsgewebe resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Einzelhandels im Bernburger Stadtgebiet, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Hierfür wurden die regionale Wettbewerbssituation sowie die siedlungsräumlichen, verkehrlichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen betrachtet. In der Gesamtschau lässt sich das Einzugsgebiet des Bernburger Einzelhandels wie folgt definieren:

Kerneinzugsgebiet

Das Kerneinzugsgebiet bildet das Stadtgebiet Bernburgs mit einem Kundenpotenzial von rund 35.400 Einwohnern. Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Anteil der Kunden des Bernburger Einzelhandels auch in Bernburg (Saale) wohnt.

Näheres Einzugsgebiet

Dem näheren Einzugsgebiet sind die Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zur untersuchten Kommune liegen und aufgrund des mittelzentralen Verflechtungsbereiches noch eine starke Orientierung zum Einkaufsstandort Bernburg (Saale) aufweisen. Dazu zählen mit einem Kundenpotenzial von rund 25.300 Einwohnern die Verbandsgemeinde Saale-Wipper (mit den Städten Alsleben und Güsten sowie den Gemeinden Giersleben, Ilberstedt und Plötzkau) sowie die Städte Nienburg (Saale) und Könnern.

Weiteres Einzugsgebiet / Streueinzugsgebiet

Das weitere und Streueinzugsgebiet umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die keiner der oben genannten Kommunen zugeordnet werden können und die den Einkaufsstandort Bernburg (Saale) nicht regelmäßig aufsuchen („Zufallsbesuche“). Sie stellen einen sehr geringen und sich daher nur marginal auswirkenden Anteil am Kundenpotenzial dar.

Insgesamt ergibt sich somit für den Bernburger Einzelhandel ein Kundenpotenzial von rund 60.700 Einwohnern, wobei zu berücksichtigen ist, dass sich die Anteile an dem damit verbundenen Kaufkraftpotenzial, die durch den Bernburger Einzelhandel abgeschöpft werden, mit zunehmender Entfernung von Bernburg (Saale) und auch in Abhängigkeit von der Entfernung zu anderen Konkurrenzstandorten z.T. sehr deutlich verringern.

3.3 Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH-Retail Consultants (Köln) zurückgegriffen. Diese werden durch die IFH-Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Warengruppen ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial stellt sich für die Stadt Bernburg (Saale) folgendermaßen dar:

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Bernburg (Saale) (2016)

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Bernburger Wohnbevölkerung	
	Pro Kopf (in Euro/Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.103	74,4
Blumen (Indoor) / Zoo	105	3,7
Gesundheits- und Körperpflege	334	11,8
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	152	5,4
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>2.694</i>	<i>95,3</i>
Bekleidung	453	16,0
Schuhe / Lederwaren	123	4,4
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	59	2,1
Spielwaren / Hobbyartikel	114	4,0
Sport und Freizeit	91	3,2
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>840</i>	<i>29,7</i>
Wohneinrichtung	109	3,9
Möbel	258	9,1
Elektro / Leuchten	147	5,2
Elektronik / Multimedia	348	12,3
Medizinische und orthopädische Artikel	69	2,5
Uhren / Schmuck	61	2,1
Baumarktsortimente	466	16,5
Gartenmarktsortimente	78	2,8
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>1.536</i>	<i>54,4</i>
<i>Sonstige</i>	<i>28</i>	<i>1,0</i>
Kaufkraftpotenzial Gesamt	5.097	180,4

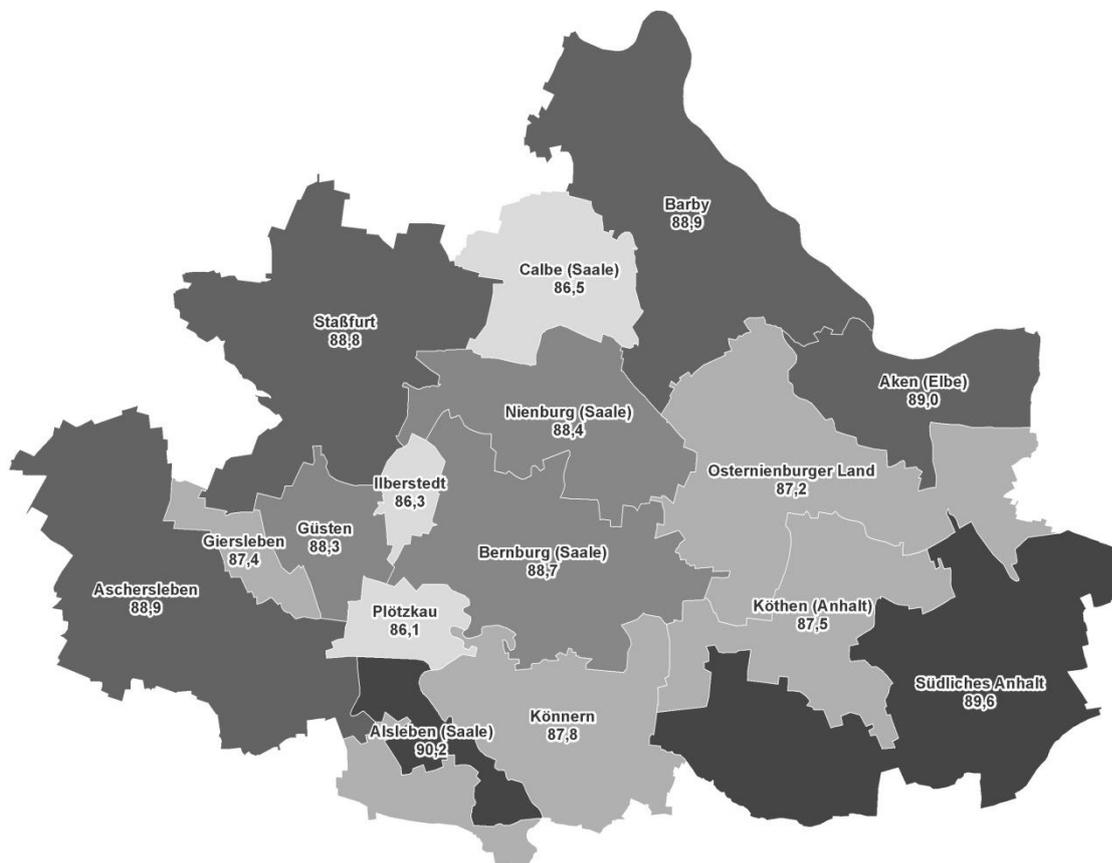
Quelle: eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2016, Köln, 2016

Diesem monetären Kaufkraftpotenzial liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau der Stadt Bernburg (Saale) zu Grunde. Die sogenannte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Bernburg (Saale) vom Bundesdurchschnitt (=100) an. Derzeit ergibt sich in Bernburg (Saale) eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 88,7, d.h. dass das Kaufkraftniveau der Bernburger Bevölkerung um 11,3 % unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Im Vergleich zum Jahr 2006 (KKZ: 90,2) ist das Kaufkraftniveau um ca. 2 % gesunken. Dagegen ist das absolute Kaufkraftvolumen um rund 29 % gestiegen.⁵

⁵ Auf Basis der IFH-Daten (damals: BBE) ergab sich 2006 anhand der damaligen Bevölkerungszahl ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rund 140 Mio. Euro.

Im regionalen Vergleich wird deutlich, dass sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Bernburg (Saale) auf einem durchschnittlichen Niveau zu den Nachbarkommunen bewegt. Insgesamt sind die Abweichungen zwischen den einzelnen Kommunen im Vergleich zur Stadt Bernburg (Saale) vergleichsweise gering. So bewegt sich das Kaufkraftniveau in der Region in einer Spannweite von 86,1 (Gemeinde Plötzkau) bis 90,2 (Stadt Alsleben (Saale)).

Karte 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: IFH Retail Consultants Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2016
(Indexwert: Bundesdurchschnitt D = 100)

Das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftpotenzial** im in Kapitel 3.2 definierten näheren Einzugsgebiet um Bernburg (Saale) beträgt insgesamt rund **130 Mio. Euro**. Je nach Sortimentsgruppe können hier noch relevante Kaufkraftbindungen an den Einzelhandelsstandort Bernburg (Saale) angenommen werden. Es muss an dieser Stelle jedoch noch einmal deutlich darauf verwiesen werden, dass aufgrund regionaler Kaufkraftverflechtungen und der Wettbewerbssituation nur gewisse Teile dieses Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet durch den Bernburger Einzelhandel abgeschöpft werden können, die mit steigender Entfernung zu Bernburg (Saale) deutlich sinken. Nähere Hinweise zum Kaufkraftzufluss aus den Umlandkommunen des Einzugsbereichs geben die im Rahmen der nachfolgenden Angebotsanalyse des Bernburger Einzelhandels sortimentspezifisch ermittelten Zentralitätswerte (vgl. Kapitel 4).

4 Aktuelle Angebotssituation in Bernburg (Saale)

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel beschriebenen standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und Einzelhandelsstrukturen in Bernburg (Saale) unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Grundversorgungssituation im Stadtgebiet erfolgen.

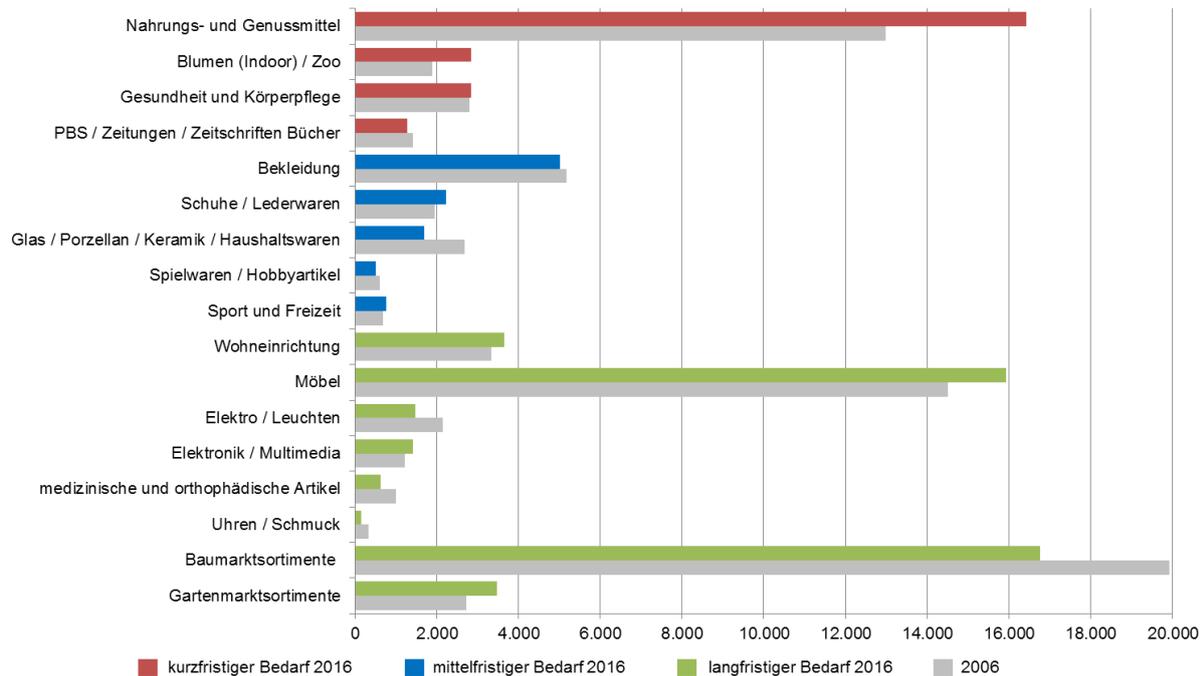
Um die Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes vergleichbar darstellen zu können, basieren die nachfolgenden Erläuterungen zur räumlich-funktionalen Angebotsstruktur auf dem bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006. Das heißt: Die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Stadtteilzentrum und (perspektivische) Grundversorgungszentren) wurden entsprechend ihrer damaligen Funktion und Abgrenzung in die Analyse eingestellt. Im Rahmen der Fortschreibung ist es allerdings möglich, dass sich – entsprechend der zwischenzeitlich erfolgten einzelhandelsrelevanten Entwicklungen – Veränderungen in den räumlichen Abgrenzungen ergeben haben oder damals abgegrenzte zentrale Versorgungsbereiche heute nicht mehr als solche definiert werden können.

4.1 Eckdaten des Einzelhandels in Bernburg (Saale)

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus der sortimentspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Anbieter können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Bernburg (Saale) getroffen werden. Die nachfolgenden Zahlen beziehen sich grundsätzlich auf den Bestand zum Erhebungszeitpunkt (Januar 2016). Die wesentlichen Kennwerte des Einzelhandels in Bernburg (Saale) stellen sich zu diesem Zeitpunkt wie folgt dar:

- Es bestehen insgesamt **263 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne (d. h. ohne KFZ- und Brennstoffhandel, vgl. Kapitel 2) mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **77.500 m²**. Seit 2006 sind somit über alle Warengruppen ein Verkaufsflächenzuwachs von etwas mehr als 1.000 m² (+1,4 %) sowie ein Rückgang der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe von 57 Betrieben (-18 %) festzustellen. Hier spiegeln sich u.a. die Betriebsaufgaben von Fachgeschäften wider. Die rückläufige Zahl der Einzelhandelsbetriebe in Bernburg (Saale) entspricht dem bundesweiten Trend der Angebotskonzentration in größeren Betriebseinheiten. Die höhere Gesamtverkaufsfläche im Vergleich zu 2006 kommt schließlich auch durch die höhere durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb zustande.

Abbildung 1: Warengruppenspezifische Verkaufsflächenausstattung in Bernburg (Saale) – Vergleich 2006 / 2016



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Bernburg (Saale) 2006 und 2016

- **Quantitative Angebotsschwerpunkte** liegen in Bernburg (Saale) auch weiterhin in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** (rund 16.400 m² Verkaufsfläche) sowie in den flächenintensiven Branchen **Baumarktsortimente** (rund 16.750 m² Verkaufsfläche) und **Möbel** (rund 15.950 m² Verkaufsfläche). Aber auch die Leitbranche **Bekleidung** weist mit rund 5.000 m² Verkaufsfläche eine hohe quantitative Bedeutung auf.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** beträgt rund **295 m²** und ist gegenüber 2006 (285 m²) leicht gestiegen. Im Vergleich zu den durchschnittlichen Werten aus vergleichbaren Erhebungen des Büros Junker + Kruse in anderen Mittelzentren (252 m²) oder Städten mit 10.000 bis 50.000 Einwohnern (270 m²) ist der Wert überdurchschnittlich.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt etwa **2,19 m²** pro Einwohner und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rund 1,5 m² pro Einwohner. Im interkommunalen Vergleich liegt dieser Wert ebenfalls über dem Durchschnitt (zum Vergleich: Der diesbezügliche Durchschnittswert aller Kommunen mit 10.000 – 50.000 Einwohnern aus der bundesweiten Junker + Kruse Datenbank beträgt rund 1,95 m², der Durchschnittswert aus allen Erhebungen in Mittelzentren liegt bei 1,98 m²). In der Gegenüberstellung zur letzten Erhebung (2,39 m²) ist der Wert leicht gesunken.

In einem warengruppenspezifischen Vergleich der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattungsgrade zu Kommunen ähnlicher Größenordnung bzw. Versorgungsfunktion zeigen sich aus rein quantitativer Sicht zunächst überwiegend normale Angebotsausstattungen in einem durchschnittlichen bis leicht überdurchschnittlichen Rahmen. Unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattungen sind in den meisten Warengruppen zu beobachten.

chenausstattungen zeigen sich am ehesten in den zentrenrelevanten Warengruppen Bekleidung, Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren, Spielwaren / Hobbyartikel, Sport und Freizeit sowie Uhren / Schmuck.

Tabelle 6: Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen im Vergleich

Warengruppe	Verkaufsfläche je Einwohner		
	Bernburg (Saale) <i>(rund 35.390 Einwohner)</i>	Städte mit 10.000 – 50.000 Einwohnern <i>(Durchschnitt)</i>	Mittelzentren <i>(Durchschnitt)</i>
Nahrungs- und Genussmittel	0,46	0,43	0,43
Blumen (Indoor) / Zoo	0,08	0,06	0,05
Gesundheit und Körperpflege	0,08	0,08	0,08
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	0,04	0,04	0,04
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	0,66	0,61	0,60
Bekleidung	0,14	0,21	0,23
Schuhe / Lederwaren	0,06	0,06	0,06
GPK** / Haushaltswaren	0,05	0,08	0,09
Spielwaren / Hobbyartikel	0,01	0,03	0,03
Sport und Freizeit	0,02	0,05	0,06
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	0,29	0,43	0,47
Wohneinrichtung	0,10	0,07	0,07
Möbel	0,45	0,27	0,25
Elektro / Leuchten	0,04	0,04	0,04
Elektronik / Multimedia	0,04	0,04	0,04
Medizinische und orthopädische Artikel	0,02	0,02	0,02
Uhren / Schmuck	<0,01	0,01	0,01
Bau- und Gartenmarktsortimente	0,57	0,46	0,47
Überwiegend langfristiger Bedarf	1,23	0,91	0,90
Gesamtsumme	2,19	1,95	1,98

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage von eigenen primärstatistischen Einzelhandelserhebungen durch Junker + Kruse; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren,

** Glas, Porzellan, Keramik

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Einzelhandels in Bernburg (Saale), untergliedert in verschiedene Warengruppen, wie in Tabelle 7 aufgeführt dar:

Tabelle 7: Einzelhandelsbestand in Bernburg (Saale) nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	16.400	66,7	0,90
Blumen (Indoor) / Zoo	2.850	5,3	1,43
Gesundheit und Körperpflege	2.850	13,4	1,13
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1.300	5,0	0,92
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	23.400	90,4	0,95
Bekleidung	5.000	11,3	0,70
Schuhe / Lederwaren	2.250	6,4	1,46
GPK* / Haushaltswaren	1.700	3,4	1,61
Spielwaren / Hobbyartikel	500	1,2	0,29
Sport und Freizeit	750	2,0	0,60
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	10.200	24,1	0,81
Wohneinrichtung	3.650	5,6	1,46
Möbel	15.950	18,4	2,01
Elektro / Leuchten	1.500	4,4	0,85
Elektronik / Multimedia	1.400	7,7	0,63
Medizinische und orthopädische Artikel	650	3,3	1,36
Uhren / Schmuck	150	1,1	0,51
Baumarktsortimente	16.750	21,5	1,30
Gartenmarktsortimente	3.500	2,8	1,00
Überwiegend langfristiger Bedarf	43.550	64,8	1,19
sonstige	350	1,0	1,05
Gesamtsumme	77.500	180,3	1,00

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Bernburg (Saale), Januar 2016;

gerundete Werte; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren,

** Glas, Porzellan, Keramik

- Dem in der Stadt Bernburg (Saale) vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von rund 180 Mio. Euro** steht ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von rund 180 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 1,00** über alle Warengruppen, d. h. der erzielte Einzelhandelsumsatz entspricht dem örtlichen Kaufkraftvolumen. Es sind somit per Saldo weder Kaufkraftzuflüsse noch -abflüsse aus der Region nachweisbar. Die Stadt Bernburg (Saale) wird demnach – unabhängig von warengruppenspezifischen und räumlichen Betrachtungen – der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum nur eingeschränkt gerecht. Im Vergleich zum Jahr 2006 (rund 151 Mio.) ist sowohl eine positive Umsatzentwicklung (+ 19 %) als auch ein gestiegenes Kaufkraftvolumen zu verzeichnen (+ 29 %). Durch den im Vergleich zum Umsatz stärkeren Anstieg der Kaufkraft liegt die Zentralität mit 1,00 über alle Warengruppen nur leicht niedriger als im Jahr 2006 (1,08).

- Vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion Bernburgs deuten aus rein quantitativer Sicht am ehesten die Zentralitätswerte in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher, Bekleidung, Spielwaren / Hobbyartikel, Sport und Freizeit sowie Elektrogeräte / Leuchten, Elektronik / Multimedia und Uhren / Schmuck auf ein leicht defizitäres Angebot hin. Weiterführende Betrachtungen hierzu erfolgen in den weiteren Analyseschritten zur qualitativen bzw. strukturellen sowie räumlichen Angebotsstruktur in Bernburg (Saale). Die daraus abgeleiteten Aussagen zu Entwicklungsperspektiven des Bernburger Einzelhandels erfolgen in Kapitel 5 dieser Untersuchung.

Neben dieser überwiegend quantitativen Betrachtung spielen für die Bewertung eines Einzelhandelsstandorts vor allem auch **qualitative** und **räumliche** Aspekte eine entscheidende Rolle. In einem weiteren Schritt wird das Einzelhandelsangebot der Stadt Bernburg (Saale) daher unter diesen Gesichtspunkten näher betrachtet.

4.2 Angebotsstruktur des Einzelhandels in Bernburg (Saale)

Das Einzelhandelsangebot in Bernburg (Saale) weist auf gesamtstädtischer Ebene folgende strukturelle Merkmale auf:

Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe

- Mit rund 16.400 m² entfällt der größte Einzelanteil (rund 70 %) der Gesamtverkaufsfläche in Bernburg (Saale) auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Auch der mit Abstand größte Teil der Betriebe (90 Betriebe, rund 34 %) ist dieser Warengruppe zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang jedoch insbesondere auch die zahlreichen Betriebe des Lebensmittelhandwerks (v. a. Bäckereien) im Bernburger Stadtgebiet eine quantitative Rolle spielen. Der Bereich Nahrungs- und Genussmittel nimmt mit rund 67 Mio. Euro den größten Einzelanteil (37 %) am Umsatz in den verschiedenen Warengruppen ein. Auch die *einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung* in dieser Warengruppe von ca. 0,46 m² liegt sowohl über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,40 m² als auch leicht über dem Vergleichswert aus Kommunen vergleichbarer Größenordnung⁶ von 0,43 m² pro Einwohner. Diese Werte zeigen aus rein quantitativer Sicht zunächst einen guten Ausstattungsgrad in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Bernburg (Saale) und unterstreichen die hohe Bedeutung dieser Sortimentsgruppen innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben der Haushalte.
- **Seit** der Einzelhandelsuntersuchung im Jahr **2006** ist das sortimentspezifische Verkaufsflächenangebot um rund 26 % gestiegen, was insbesondere an den Neuansiedlungen der Lebensmittelanbieter Aldi und Rewe in der Bernburger Innenstadt sowie Lidl (Am Platz der Jugend) und Penny (Bahnhofstraße) liegt. Auch der geschätzte Umsatz in der Branche Nahrungs- und Genussmittel ist um rund 25 % gestiegen. Ein noch deutlicherer Anstieg von rund 43 % ist im gleichen Zeitraum jedoch beim sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen festzustellen (vgl. auch Kapitel 3.3), was z.T. auch auf die gestiegene Bevölkerungszahl durch die Eingemeindungen zurückzuführen ist (vgl. auch Kapitel 3.1). Entsprechend ist die sortimentspezifische Zentralität in dieser Warengruppe seit dem Jahr 2006 (1,03) leicht auf

⁶ Quelle: J+K Datenbank aus eigenen Erhebungen in Städten zwischen 10.000 und 50.000 Einwohnern sowie mit mittelzentraler Versorgungsfunktion

0,90 gesunken. Per Saldo sind demnach leichte Kaufkraftabflüsse in dieser Warengruppe festzustellen.

- Mit einem Verbrauchermarkt (Kaufland), zwei Supermärkten (Rewe) und zehn Lebensmitteldiscountern (2x Aldi, 2x Lidl, 3x Netto, Norma, 2x Penny) sowie diversen Getränkemärkten, Lebensmittelläden, Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks besteht eine gute – wenngleich auch discountorientierte – **Angebots- und Betriebsformenmischung im Lebensmitteleinzelhandel** in Bernburg (Saale). Einige der Märkte entsprechen hinsichtlich Betriebsgrößen und Warenpräsentation jedoch nicht mehr den modernen Standards der Betreiber, so dass diesbezüglich teilweise bereits Erweiterungsabsichten formuliert worden sind.
- Auch die Werte in den weiteren Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs spiegeln aus rein quantitativer Sicht zunächst eine gute Angebotsausstattung in der Stadt Bernburg (Saale) wider. Rund 2.850 m² Verkaufsfläche entfallen auf die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflege**. Mit rund 0,08 m² Verkaufsfläche je Einwohner besteht hier eine für Städte dieser Größenordnung bzw. Versorgungsfunktion weitgehend marktübliche Verkaufsflächenausstattung (Schnitt: 0,08 m² / EW)⁷. Bedeutendste Anbieter dieser Warengruppe sind die Drogeriemärkte Rossmann und dm in der Innenstadt, die durch ihre Kundenfrequenzen eine positive Wirkung als Frequenzerzeuger für die sie umgebenden Einzelhandelslagen haben⁸. Das weitere sortimentsspezifische Fachangebot besteht neben einem Fachgeschäft in der Bernburger Innenstadt vor allem in einigen Apotheken. Darüber hinaus finden sich Gesundheits- und Körperpflegeartikel vor allem als Nebensortimente der Lebensmittelanbieter, wo sie maßgeblich zur wohnortnahen Grundversorgung der Bernburger Bevölkerung beitragen.
- **Gegenüber** der Untersuchung aus **dem Jahr 2006** (rund 2.800 m² Verkaufsfläche) ist das Verkaufsflächenangebot in dieser Warengruppe konstant (+ 1 %). Zwar ist auch Bernburg (Saale) von der insolvenzbedingten Schließung der Schlecker- und Ihr Platz-Drogeriemärkte betroffen. Die Ansiedlung des Drogiemarktes Rossmann und die Umnutzung des Ihr Platz-Marktes durch dm in der Bernburger Innenstadt sowie die Ansiedlung mehrerer Lebensmittelmärkte, die Gesundheits- und Körperpflegeartikel als Nebensortimente führen, konnten das wegfallende Angebot kompensieren. Schließlich ist durch eine höhere Flächenproduktivität der modernen Drogeriemarktanbieter sogar von einem deutlichen Umsatzzuwachs in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege (+ 55 %) auszugehen. Die sortimentspezifische Zentralität von 1,13 zeigt eine gute Angebotsausstattung, die eine „Vollversorgung“ der eigenen Bevölkerung (Zielzentralität: 1,0) sogar übersteigt und auf leichte Kaufkraftzuflüsse hinweist.
- In der Warengruppe **Blumen (Indoor) / Zoo** konzentriert sich das Angebot von insgesamt mehr als 2.800 m² Verkaufsfläche vor allem bei 15 Blumenfachgeschäften (u.a. Jutta's Blumenoase) und zwei Fachmärkten (Zoo & Co. und Landhandel Roschwitz). Daneben ist das sortimentspezifische Angebot ansonsten in den Randsortimenten der Lebensmittel- und

⁷ Quelle: J+K Datenbank aus eigenen Erhebungen in Städten zwischen 10.000 und 50.000 Einwohnern sowie mit mittelzentraler Versorgungsfunktion

⁸ Im Laufe der Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde der Drogeriemarkt dm im zentralen Bereich Zepziger Weg geschlossen. Eine Nachnutzung ist bisher nicht bekannt. In den Analysedaten dieses Berichtes ist der Markt noch als Bestand berücksichtigt.

Drogeriemärkte sowie Baumärkte (Tierfutter und Schnittblumen) zu finden. Gegenüber dem Jahr 2006 ist ein Verkaufsflächenzuwachs von rund 900 m² zu verzeichnen. Insgesamt ist ein gutes Grundversorgungsangebot zu konstatieren.

- In der Warengruppe **Papier / Bücher / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften** ist ein Verkaufsflächenangebot von rund 1.300 m² vorhanden. Das Angebot umfasst Fachangebote wie Buch-, Presse- oder Schreibwarenhandel (u. a. Thalia und McPaper), aber auch Randsortimentsangebote (Schreibwaren und Zeitschriften in Lebensmittelmärkten) und Angebote in Tankstellenshops und preisorientierten Fachdiscountern (z. B. Tedi / MäcGeiz). In der Gegenüberstellung zum Jahr 2006 ist eine leichte Abnahme um -10 % festzustellen, was auf die Schließung einiger Fachgeschäfte zurückzuführen ist. Der Zentralitätswert ist mit 0,92 gesunken (2006: 1,23) und zeigt nun leichte Kaufkraftabflüsse der sortimentspezifischen Kaufkraft der Wohnbevölkerung. In diesem Wert spiegelt sich die Konkurrenz zum Angebot in nahegelegenen Wettbewerbsstandorten (u.a. Dessau-Roßlau) aber auch der zunehmende Angebotsanteil des Online-Versandhandels wider. Positiv zu werten ist die Konzentration von vier Fachanbietern in der Innenstadt.

Insgesamt entfällt mit rund 23.400 m² ca. ein Drittel des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots und etwa die Hälfte des Umsatzes im Bernburger Einzelhandel auf die **Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe**. Dies liegt vor allem an dem hohen Anteil dieser Warengruppen (v. a. Lebensmittel) an den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Gesamtzentralität der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigt mit 0,95 per Saldo leichte Kaufkraftabflüsse. Insgesamt ist eine gute strukturelle Angebotsmischung zu verzeichnen, wengleich auch ein discountlastiges Lebensmittelangebot.

Seit der Untersuchung aus dem Jahr 2006 ist ein konstantes Verkaufsflächenangebot bei einer leicht gesunkenen Zentralität zu verzeichnen, was überwiegend auf die Bevölkerungszunahme durch die Eingemeindungen und die dadurch höhere zur Verfügung stehende einzelhandelsrelevante Kaufkraft zurückzuführen ist.

Detailliertere Aussagen zur wohnortnahen Grundversorgungssituation in Bernburg (Saale) folgen in Kapitel 4.4 dieser Untersuchung.

Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe

- Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt mit rund 5.000 m² Verkaufsfläche (ca. 6 % der Gesamtverkaufsfläche), 47 Einzelhandelsbetrieben (ca. 18 % aller Bernburger Betriebe) und über 11 Mio. Euro Umsatz vor allem in der zentralen Leitbranche des innerstädtischen Einzelhandels **Bekleidung**. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,14 m² / Einwohner und die sortimentspezifische Zentralität von 0,70 weisen zwar auf ein unterdurchschnittliches Angebot und bestehende Kaufkraftabflüsse hin, was jedoch unter Berücksichtigung der ausgeprägten regionalen Wettbewerbssituation mit den Oberzentren Dessau-Roßlau, Magdeburg und Halle nicht ungewöhnlich ist. Die Bekleidungsanbieter in Bernburg (Saale) sind alle durchweg kleinflächig. Der größte Anbieter ist der Bekleidungsdiscounter Kik, der sich innerhalb der Innenstadt am Karlsplatz befindet. Rund 80 % des Verkaufsflächenangebotes der Warengruppe Bekleidung sind in der Bernburger Innenstadt anzutreffen. Insgesamt ist das innerstädtische Angebot in der Warengruppe vor allem niedrig- bis mittelpreisig einzustufen. Neben einzelnen Filialisten ist ein Großteil des innerstädtischen Angebots zudem durch kleinteilig strukturierte und inhaberge-

führte Betriebe geprägt. Mehr als Zweidrittel der innerstädtischen Anbieter im Bereich Bekleidung weisen Gesamtverkaufsflächen von weniger als 100 m² auf.

Gegenüber 2006 ist ein leicht rückläufiges Verkaufsflächenangebot (-3 %) zu verzeichnen. Die Zentralität ist bei einem konstanten Umsatzvolumen bei gleichzeitigem Anstieg der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (+20 %) deutlich gesunken (-14 %).

- Die Warengruppe **Schuhe / Lederwaren** weist mit mehr als 2.200 m² Verkaufsfläche aus quantitativer Sicht ein für ein Mittelzentrum gutes Angebot auf. Die *einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung* in dieser Warengruppe von ca. 0,06 m² liegt innerhalb des Vergleichswerts aus Kommunen vergleichbarer Größenordnung bzw. Versorgungsfunktion⁹. Die sortimentspezifische Zentralität von 1,46 liegt auf einem guten Niveau und zeigt deutliche Kaufkraftzuflüsse. Größter Anbieter ist ein Fachmarkt am Standort Zepziger Weg (Reno). Gegenüber 2006 ist sowohl das Verkaufsflächenangebot (+14 %) als auch der Zentralitätswert (2006: 1,11) leicht gestiegen.
- Ein weiterer Angebotsbaustein der mittelfristigen Bedarfsstufe ist die **Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren** mit rund 1.700 m² Verkaufsfläche und 3,4 Mio. Euro Umsatz. Dieses Angebot beinhaltet vor allem Angebote von preisorientierten Billiganbietern (z. B. Tedi, Mäc Geiz), Randsortimente oder wechselnde Aktionswaren von Lebensmittelanbietern (v.a. Lebensmitteldiscounter). Trotz der hohen Zentralität (1,61) ist in dieser Branche insgesamt eine eher durchschnittliche bis niedrige Angebotsqualität festzuhalten. Gegenüber 2006 ist auf den ersten Blick ein deutlich rückläufiges Angebot (-36 % Verkaufsfläche) festzustellen. Neben Betriebsaufgaben (z.B. Blocker) sind hier jedoch auch methodische Zuordnungen¹⁰ ausschlaggebend.
- In der Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel** ist unter den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs mit 0,29 die mit deutlichem Abstand niedrigste Zentralität zu verzeichnen. Das Verkaufsflächenangebot beträgt insgesamt rund 500 m² Verkaufsfläche. In der Innenstadt gibt es je einen Fachanbieter mit den Kernsortimenten Hobbyartikel und Spielwaren. Darüber hinaus werden Spielwaren / Hobbyartikel als Randsortiment oder Aktionswaren u.a. von Lebensmittelanbietern oder Discountmärkten (z. B. Kik, Tedi, Mäc Geiz) angeboten. Das warengruppenspezifische Angebot ist sowohl aus quantitativer wie qualitativer Sicht ausbaufähig. Seit 2006 ist das warengruppenspezifische Angebot leicht rückläufig (-18 % Verkaufsfläche). Dabei ist anzumerken, dass der mittelständische Spielwarenhandel in den letzten Jahren verstärkt durch Angebotskonzentrationen in großen Fachmärkten sowie die zunehmende Konkurrenz des E-Commerce geprägt war. Dennoch besitzt dieser Angebotsbaustein eine hohe Bedeutung für eine attraktive innerstädtische Angebotsstruktur.
- Die Warengruppe **Sport und Freizeit** ist mit knapp 800 m² Verkaufsfläche und einem sortimentspezifischen Umsatz von rund 2,0 Mio. Euro (Zentralität: 0,60) in Bernburg (Saale) vertreten. Neben den Sportgeschäften in der Bernburger Innenstadt (Sport Koppius, Intersport Strowick) prägen auch spezialisierte Angebote (Fahrrad- oder Tauchsport) sowie auch Randsortimentsangebote von Lebensmittelmärkten (v.a. als Aktionswaren) das sortimentspezifische Angebot in Bernburg (Saale). Seit der Untersuchung aus dem Jahr 2006 ist ein

⁹ Quelle: J+K Datenbank aus eigenen Erhebungen in Städten zwischen 10.000 und 50.000 Einwohnern sowie mit mittelzentraler Versorgungsfunktion

¹⁰ So werden einige Teilsortimente aktuell der Warengruppe Wohneinrichtung zugeschlagen.

weitgehend konstantes Angebot festzustellen. Die rückläufige Zentralität (-25 %) ist vor allem auf das gestiegene Kaufkraftvolumen (+40 %) zurückzuführen.

Mit insgesamt rund 10.200 m² Verkaufsfläche, 70 Hauptsortimentsanbietern und einem Umsatz von rund 24 Mio. Euro (Gesamtzentralität: 0,81) haben die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs einen bedeutenden Anteil am gesamtstädtischen Einzelhandelsangebot in Bernburg (Saale) bei einer für ein Mittelzentrum dieser Größenordnung jedoch insgesamt **adäquaten quantitativen Angebotsausstattung**. Dabei sind die Betriebsstrukturen kleinteilig, mit Verkaufsflächen z.T. sehr deutlich unterhalb der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche). Die niedrigen Zentralitätswerte sind angesichts der regionalen Wettbewerbssituation zunächst nicht als ungewöhnlich einzuordnen. Aus rein quantitativer Sicht zeigen sich in den Warengruppen Bekleidung, Spielwaren / Hobbyartikel sowie Sport und Freizeit leichte Angebotsdefizite, aus dem sich ein Nachholbedarf ableiten ließe. Grundsätzlich sind qualitative bzw. strukturelle Verbesserungen möglich. Positiv ist derzeit das vorhandene Angebot des innerstädtischen (v. a. mittelständischen) Fachhandels zu werten.

Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe

- Mehr als 43.500 m² Verkaufsfläche entfallen auf Waren der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe. Quantitative Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen **Baumarktsortimente** (rund 16.800 m² Verkaufsfläche), **Möbel** (rund 16.000 m² Verkaufsfläche) sowie **Gartenmarktsortimente** (rund 3.500 m² Verkaufsfläche). Diese Flächenanteile repräsentieren jedoch nicht zwangsläufig einen besonderen Stellenwert dieser Warengruppen innerhalb der Bernburger Einzelhandelsstrukturen, sondern sind vor allem auf das flächenintensive Angebot der Betriebe dieser Warengruppen zurückzuführen.
- In der Warengruppe **Möbel** kann im Vergleich zu 2006 ein leichter Verkaufsflächenzuwachs (+10 %) konstatiert werden. Dementsprechend fällt auch der Umsatz (rund 18,4 Mio. Euro; +38 %) und die Zentralität (2,01; +19 %) höher aus. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung ist bei 0,45 m² Verkaufsfläche pro Einwohner konstant und liegt damit weiterhin deutlich über dem Wert anderer Städte zwischen 10.000 und 50.000 Einwohnern (0,27 m² / EW) bzw. anderen Mittelzentren (0,25 m² / EW)¹¹. Größte Anbieter im Möbelbereich sind der Möbelanbieter SUMA-Möbelhaus Schrödter am Friedenshaller Ring sowie der Möbelmarkt Möbel Mit an der Kalistraße, auf die knapp 80 % der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche entfallen.
- Im Bereich der **Bau- und Gartenmarktsortimente** stellen der toom Baumarkt am Standort Kalistraße und der hagebaumarkt am Standort Zepziger Weg die bedeutendsten Anbieter dar, auf die mehr als Zweidrittel der sortimentspezifischen Verkaufsfläche entfallen. Die Zentralitäten in den Warengruppen der Bau- und Gartenmarktsortimente liegen bei 1,3 bzw. 1,0 und zeigen damit – entsprechend der mittelzentralen Versorgungsbedeutung Bernburgs – Kaufkraftzuflüsse aus der Region bzw. ein ausgeglichenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis.
- In der Warengruppe **Wohneinrichtung** ist eine im Vergleich zu anderen Mittelzentren bzw. Städten der Größenordnung Bernburgs überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung

¹¹ Junker + Kruse Datenbank; eigene Erhebungen in Städten der Größenordnung 10.000 – 55.000 Einwohner sowie Mittelzentren.

von knapp 3.700 m² (0,10 m² / Einwohner) festzuhalten und eine Zentralität von 1,46, die per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse aus der Region zeigt. Von den insgesamt zwölf Kernsortimentsanbietern befinden sich neun in der Bernburger Innenstadt. Das Gros des Verkaufsflächenangebotes in dieser Warengruppe wird allerdings als Randsortiment, v. a. von Fach-, Restposten- und Möbelmärkten (z. B. Dänisches Bettenlager, Hammer, Möbel Mit) angeboten.

- Das Angebot in den Warengruppen **Elektro / Leuchten** und **Elektronik / Multimedia** umfasst zusammen rund 2.900 m² Verkaufsfläche. Größter Anbieter ist der Elektronikmarkt Euronics XXL am Standort Kalistraße. Gegenüber 2006 ist in der Warengruppe Elektro / Leuchten ein rückgängiges Angebot zu verzeichnen (-31 % Verkaufsfläche), während die Verkaufsfläche in der Warengruppe Elektronik / Multimedia um knapp 16 % gestiegen ist, was u.a. an der Eröffnung des Fachmarktes Euronics XXL begründet liegt. Die Zentralität in der Warengruppe Elektronik / Multimedia liegt bei 0,63 (2006: 0,71) und in der Warengruppe Elektro / Leuchten bei 0,85 (2006: 1,20) und deutet damit in beiden Warengruppen auf deutliche Kaufkraftabflüsse hin. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass besonders die Warengruppe Elektronik / Multimedia – einem Sortiment des Online-Handels der ersten Stunde – einer verstärkten Wettbewerbssituation unterliegt, was neben dem Online-Handel auch in der ausgeprägten regionalen Wettbewerbssituation mit den Oberzentren Dessau-Roßlau, Halle und Magdeburg begründet liegt.
- In den Angeboten der Warengruppen **medizinische und orthopädische Artikel** (rund 650 m² Verkaufsfläche) sowie **Uhren / Schmuck** (rund 200 m² VKF) bestehen nach wie vor kleinteilige Angebotsstrukturen. Von insgesamt 15 Betrieben befinden sich 13 in der Bernburger Innenstadt. Die Zentralität der Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel liegt bei 1,36, die der Warengruppe Uhren / Schmuck bei 0,51. Gegenüber 2006 ist in der Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel ein Verkaufsflächenrückgang festzustellen (-38 %), welcher auf methodische Zuordnungen¹² zurückzuführen ist. Der Verkaufsflächenrückgang in der Warengruppe Uhren / Schmuck (-50 %) ist dagegen mit Betriebsaufgaben zu begründen.

Insgesamt zeigt sich aus rein quantitativer Sicht ein vielfältiges Angebot in den Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe. Die Zentralität von 1,19 weist auf einen Kaufkraftzufluss aus der Region hin. In einigen Warengruppen fehlt jedoch eine attraktive Angebotstiefe bzw. -mischung. Zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten sollten vor allem vor dem Hintergrund räumlicher und struktureller Optimierungen gesehen werden, wie beispielsweise der Stärkung des innerstädtischen Angebotes.

Gegenüber der Untersuchung aus dem Jahr 2006 ist insgesamt ein konstantes Angebot zu konstatieren.

Großflächiger Einzelhandel in Bernburg (Saale)

- Aktuell existieren in Bernburg (Saale) **15 großflächige Anbieter**¹³ mit einer Verkaufsfläche

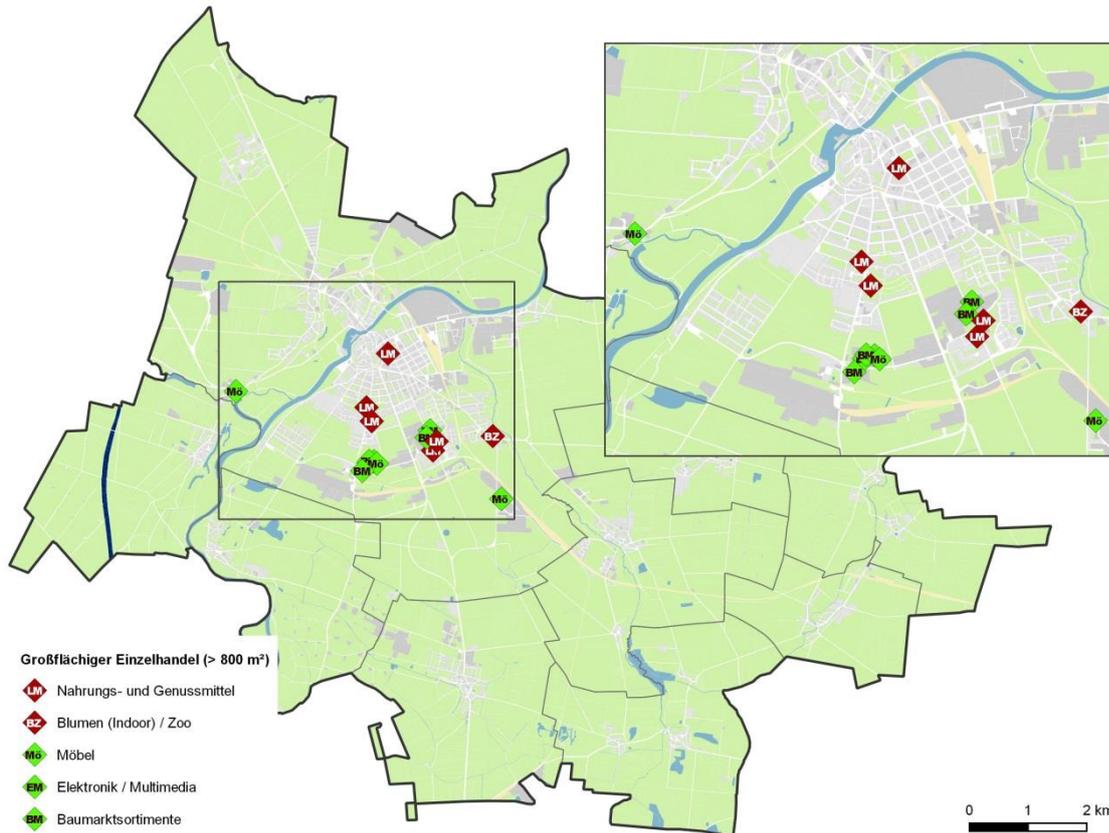
12 So werden pharmazeutische Artikel aktuell der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege zugeschlagen.

13 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Die relevante Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m² zutrifft (Vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

von zusammen knapp 47.700 m². Obwohl diese Betriebe nur rund 6 % aller Anbieter darstellen, umfassen sie rund **62 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots**.

- Fünf Betriebe und rund 7.300 m² Verkaufsfläche, d. h. rund 15 % der Verkaufsfläche der großflächigen Anbieter, entfallen auf Kernanbieter der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Hierbei handelt es sich um den Verbrauchermarkt Kaufland, zwei Rewe-Supermärkte sowie zwei Netto-Lebensmitteldiscounter.

Karte 4: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Bernburg (Saale)



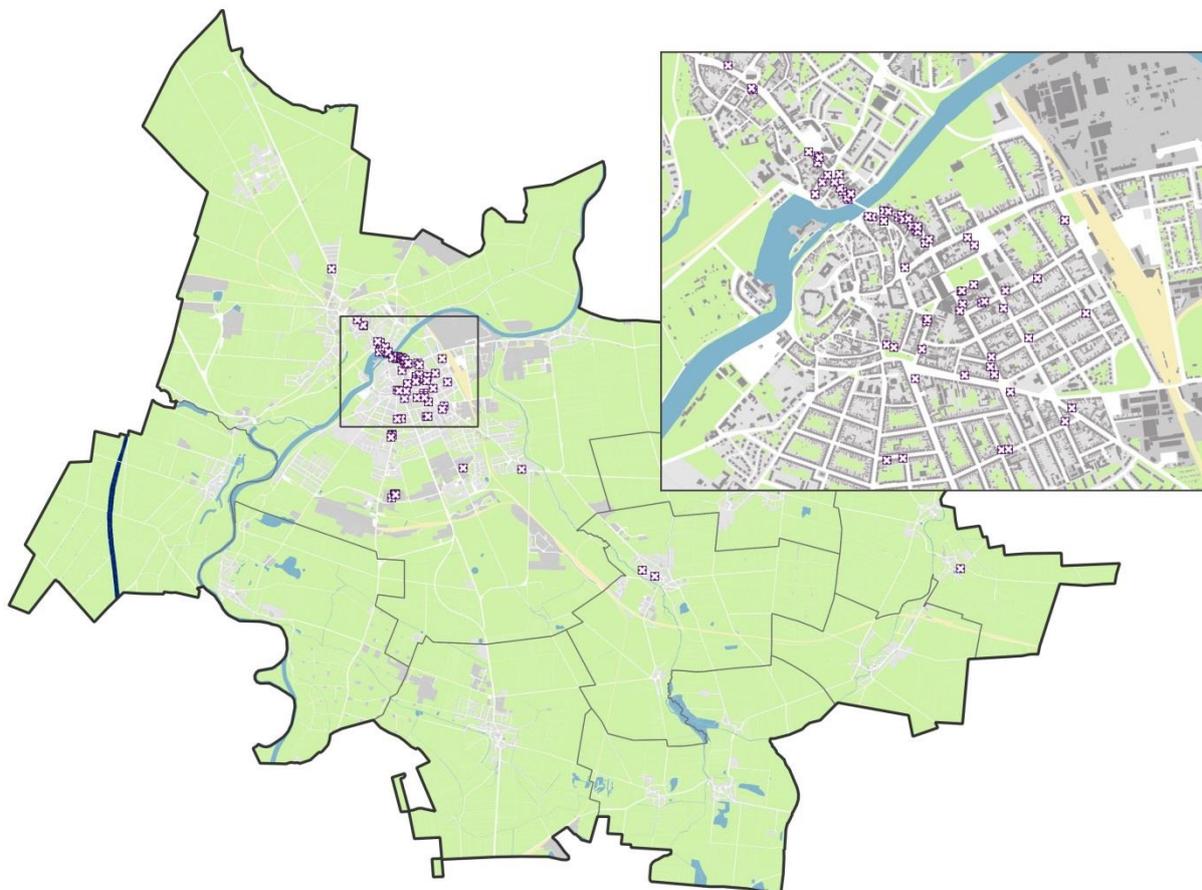
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Bernburg (Saale), Januar 2016; Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / November 2015© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7

- Mit mehr als 23.400 m² Verkaufsfläche entfällt knapp die Hälfte der Fläche der großflächigen Betriebe auf Anbieter der Hauptbranche **Baumarktsortimente**, was auf die flächenintensiven Angebotsformen in dieser Warengruppe zurückzuführen ist. Insbesondere die Bau- und Gartenmärkte Toom und hagebaumarkt bieten in der Summe ein Verkaufsflächenangebot von mehr als 17.000 m².
- Weitere rund 14.900 m² des Verkaufsflächenangebotes der großflächigen Anbieter entfallen auf die Warengruppe **Möbel**. Dies entspricht einem Anteil von rund 30 % an der Verkaufsfläche aller großflächigen Anbieter. Der mit Abstand größte Kernsortimentsanbieter in dieser Warengruppe ist das SUMA-Möbelhaus Schrödter am Friedenshaller Ring in der südlichen Bernburger Kernstadt.
- Darüber hinaus existiert mit dem Elektronikmarkt Euronics XXL am Standort Kalistraße ein großflächiger Anbieter mit **zentrenrelevantem Kernsortiment** (Elektronik / Multimedia).

Leerstände in Bernburg (Saale)

- Zum Erhebungszeitpunkt (Januar 2016) bestehen im Bernburger Stadtgebiet **82 Leerstände** von Ladenlokalen mit einer Verkaufsfläche von geschätzt rund 6.700 m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von etwa 24 % der Ladenlokale und rund 8 % der Verkaufsfläche, was den Rahmen üblicher Fluktuationsraten recht deutlich überschreitet.
- Rund die Hälfte der Ladenleerstände (42 Ladenlokale) liegt innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches der Innenstadt. Bezogen auf die Innenstadt beträgt die Leerstandsquote rund 23 % der Ladenlokale und 16 % der Fläche. Die Leerstände konzentrieren sich vorwiegend in Rand- bzw. Nebenlagen der Innenstadt, insbesondere in der Wilhelmstraße und am Markt. Die meisten leer stehenden Ladenlokale in der Innenstadt sind sehr kleinteilig, was die durchschnittliche Größe der Leerstände in der Innenstadt von weniger als 70 m² unterstreicht.
- Eine differenzierte Analyse der Leerstände ist nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung. Grundsätzlich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass nicht jedes leerstehende Ladenlokal durch eine Einzelhandelsnutzung wiederbelebt werden kann bzw. muss. In Abhängigkeit von der Lage, beispielsweise innerhalb oder außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches sind vor allem auch alternative Nutzungen, wie Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerk oder auch Wohnen zu prüfen.

Karte 5: Leerstände in Bernburg (Saale)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Bernburg (Saale), Januar 2016; Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / November 2015© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7

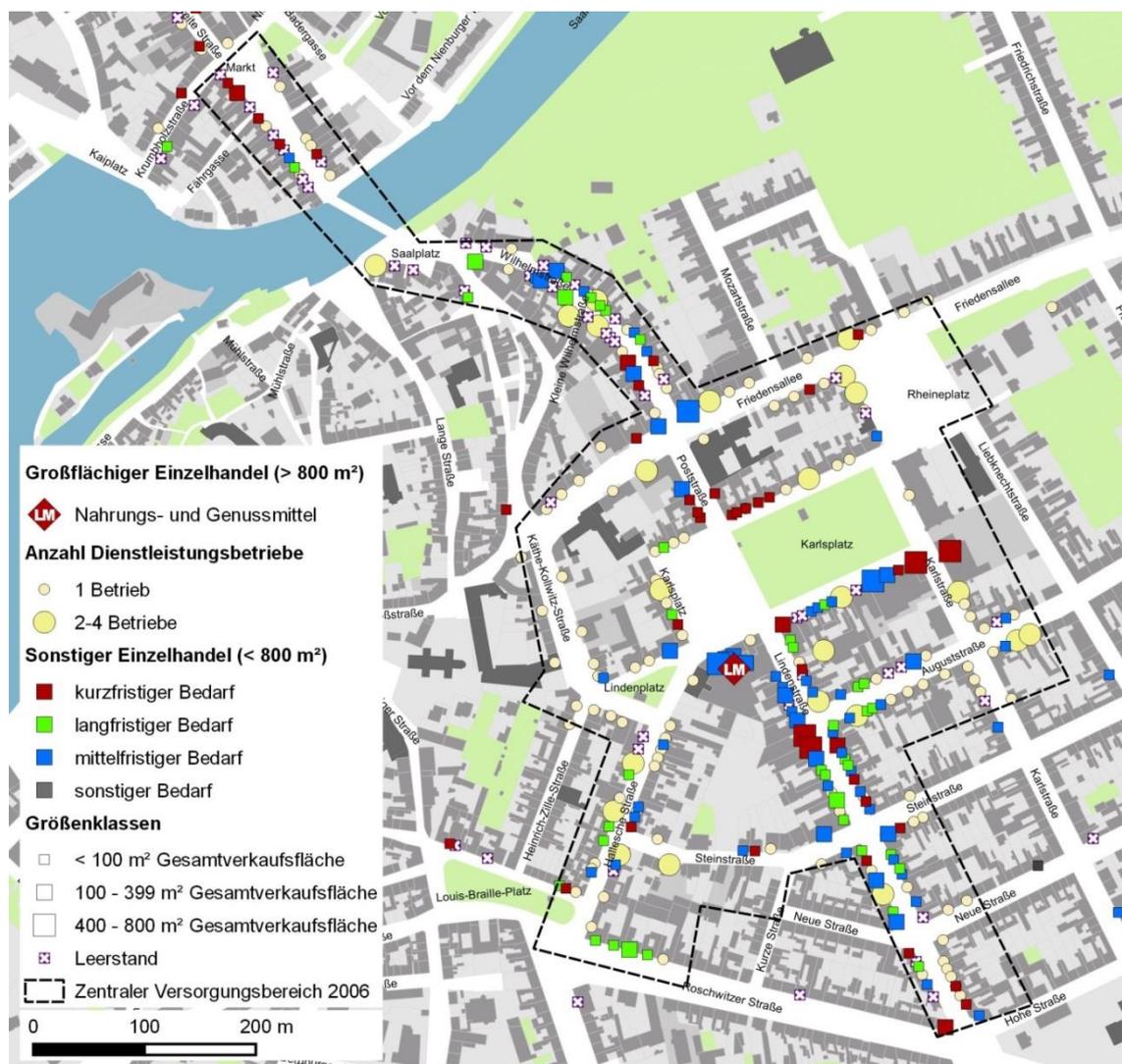
4.3 Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Bernburg (Saale)

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Bernburger Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. In Bernburg (Saale) kristallisieren sich folgende räumlich funktionale Angebotschwerpunkte heraus, die in besonderem Maße durch Einzelhandelsnutzungen geprägt sind:

Die Bernburger Innenstadt

Die Bernburger **Innenstadt** bildet den siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt Bernburg (Saale). Innerhalb dieses Stadtbereiches prägen die kleinteilige, teilweise historische Altstadtbebauung und eine hohe Nutzungsdichte mit einer Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen sowie öffentlichen Einrichtungen das Stadtbild. In der Innenstadt befindet sich mit dem Busbahnhof der zentrale Knotenpunkt des Bernburger ÖPNV-Netzes. Zudem liegt östlich der Innenstadt in rund 500 m Entfernung der Bernburger Bahnhof, wodurch ein Anschluss an das regionale Nahverkehrsnetz gegeben ist.

Karte 6: Die Einzelhandelslagen der Bernburger Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / November 2015© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7;
Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß Einzelhandelskonzept 2006

Das Geschäftszentrum erstreckt sich im Wesentlichen entlang des Marktes nördlich der Saale, der mit einer Fußgängerbrücke über die Saale mit der Wilhelmstraße verbunden ist, der Poststraße und der Lindenstraße bis hin zur Hohen Straße im Süden, der Käthe-Kollwitz-Straße im Westen und dem Rheineplatz im Osten.

Die wichtigste Einzelhandelslage ist die **Lindenstraße**, die als Fußgängerzone den dichtesten Geschäftsbesatz innerhalb der Innenstadt aufweist. Das Einzelhandelsangebot weist einen Mix aus Filialisten und inhabergeführten, kleinteiligen Facheinzelhandel auf. Die größten Betriebe sind der Drogeriemarkt dm sowie die Buchhandlung Thalia. Ergänzt wird das Angebot durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Im weiteren Verlauf nach Süden in Richtung Hohe Straße lässt der Einzelhandelsbesatz nach und es zeigt sich zudem ein erhöhter Dienstleistungsbesatz. Insgesamt weist die Lindenstraße eine gute und einladende Gestaltung auf, die eine angenehme, belebte Einkaufsatmosphäre mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen lässt. Verweilmöglichkeiten bieten dabei verschiedene Sitzmöglichkeiten im Straßenverlauf.

Foto 1 und 2: Lindenstraße



Quelle: eigene Aufnahmen

Nördlich an die Lindenstraße grenzt der zentralgelegene **Karlsplatz**, der aufgrund seiner großzügigen Dimensionierung sehr weitläufig ist. Mit der Umstrukturierung des Kaufhauses Bernburg, im Kreuzungsbereich Lindenstraße und Karlsplatz, sowie der Ansiedlung mehrere Anbieter im östlichen Bereich konnte die handelsstrukturelle Bedeutung dieses Platzes für den Hauptgeschäftsbereich gegenüber dem Jahr 2006 erhöht werden. Im ehemaligen Kaufhaus Bernburg befindet sich – neben den discountorientierten Anbietern Kik und Tedi – mit dem Supermarkt Rewe der größte Anbieter in der Innenstadt und einer von insgesamt zwei strukturprägenden Lebensmittelmärkten innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches. Im östlichen Bereich des Karlsplatzes konnte die einzelhandelsseitige Ausstrahlungskraft mit der Ansiedlung des Drogeriemarktes Rossmann, des Schuhanbieters ABC Schuh Center und des Bekleidungsanbieters Takko gestärkt werden. An der östlich angrenzenden Karlstraße konnte zudem mit dem Lebensmitteldiscounter Aldi ein zweiter strukturprägender Lebensmittelanbieter realisiert werden. Daneben tragen insbesondere auch gastronomische Nutzungen zur Belebung dieses Platzes bei.

Foto 3 und 4: Karlsplatz



Quelle: eigene Aufnahmen

Die **Poststraße** schließt sich nördlich an den Karlsplatz an und endet an der Friedensallee. Sie ist ebenfalls als Fußgängerzone ausgebaut, verfügt allerdings nur über einen sehr kleinteiligen Einzelhandelsbesatz. Nichtsdestotrotz weist der Bereich eine belebte Atmosphäre mit einer hohen Aufenthaltsqualität und einer aufwändigen Gestaltung mit dem integrierten Wasserspiel „Stille Post“ auf.

Foto 5 und 6: Poststraße



Quelle: eigene Aufnahmen

Die nördlich an die Friedensallee angrenzende **Wilhelmstraße** übernimmt eine wichtige Verknüpfungsfunktion zwischen dem Hauptgeschäftsbereich in der Bergstadt und dem Markt in der Talstadt, der sich nördlich der Saale befindet. In der Wilhelmstraße, die sich in ihrer Topografie deutlich von den übrigen Bereichen abhebt, setzt sich der kleinteilige Einzelhandelsbesatz fort. Die Wilhelmstraße führt bis zum Saaleufer und dem Saalplatz, wo über eine Fußgängerbrücke die Bergstadt mit der Talstadt verbunden ist. Schließlich grenzt nördlich der Saale der **Markt** an, der ebenfalls als Fußgängerzone organisiert, für den ÖPNV allerdings freigegeben ist. Neben dem kleinteiligen Einzelhandelsbesatz dominieren insbesondere gastronomische Nutzungen und Dienstleistungsbetriebe diesen Bereich. Die Gestaltung des Platzes ist ansprechend, Sitzmöglichkeiten laden zum Verweilen ein. Zur Belebung des Marktplatzes trägt der zweimal wöchentlich stattfindende Wochenmarkt bei.

In diesem nördlichen Bereich der Bernburger Innenstadt ist insgesamt ein abnehmender Einzel-

handelsbesatz bei einer parallel zunehmenden Anzahl an Leerständen zu verzeichnen. Bei insgesamt rund 44 Ladeneinheiten in der Wilhelmstraße und am Markt entspricht dies einer Leerstandsquote von rund 45 %.

Foto 7 und 8: Wilhelmstraße / Saalplatz



Quelle: eigene Aufnahmen

Foto 9 und 10: Markt



Quelle: eigene Aufnahmen

Als **Nebenlagen** sind die Bereiche Karlstraße, Auguststraße, Steinstraße, Hallesche Straße, Lindenplatz, Käthe-Kollwitz-Straße und Friedensallee zu bezeichnen. Hier befinden sich kleinteilige, inhabergeführte Geschäfte, wobei insgesamt der Einzelhandelsbesatz deutlich abnimmt. Ansonsten prägen Dienstleistungen und Wohnnutzungen die Straßen.

Tabelle 8: Angebotsituation in der Bernburger Innenstadt

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an Gesamtstadt
Nahrungs- und Genussmittel	26	3.150	10 %
Blumen (Indoor) / Zoo	3	200	10 %
Gesundheit und Körperpflege	8	1.400	28 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	4	900	72 %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	41	5.650	18 %
Bekleidung	43	4.050	89 %
Schuhe / Lederwaren	7	1.700	58 %
GPK** / Haushaltswaren	4	550	56 %
Spielwaren / Hobbyartikel	2	350	73 %
Sport und Freizeit	3	450	56 %
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	59	7.100	73 %
Wohn Einrichtung	9	700	21 %
Möbel	2	300	2 %
Elektro / Leuchten	3	350	23 %
Elektronik / Multimedia	9	450	77 %
Medizinische und orthopädische Artikel	9	450	64 %
Uhren / Schmuck	4	150	100 %
Bau- und Gartenmarktsortimente	2	200	1 %
Überwiegend langfristiger Bedarf	38	2.600	8 %
Gesamtsumme	138	15.350	20 %

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Bernburg (Saale), Januar 2016; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren,

** Glas, Porzellan, Keramik

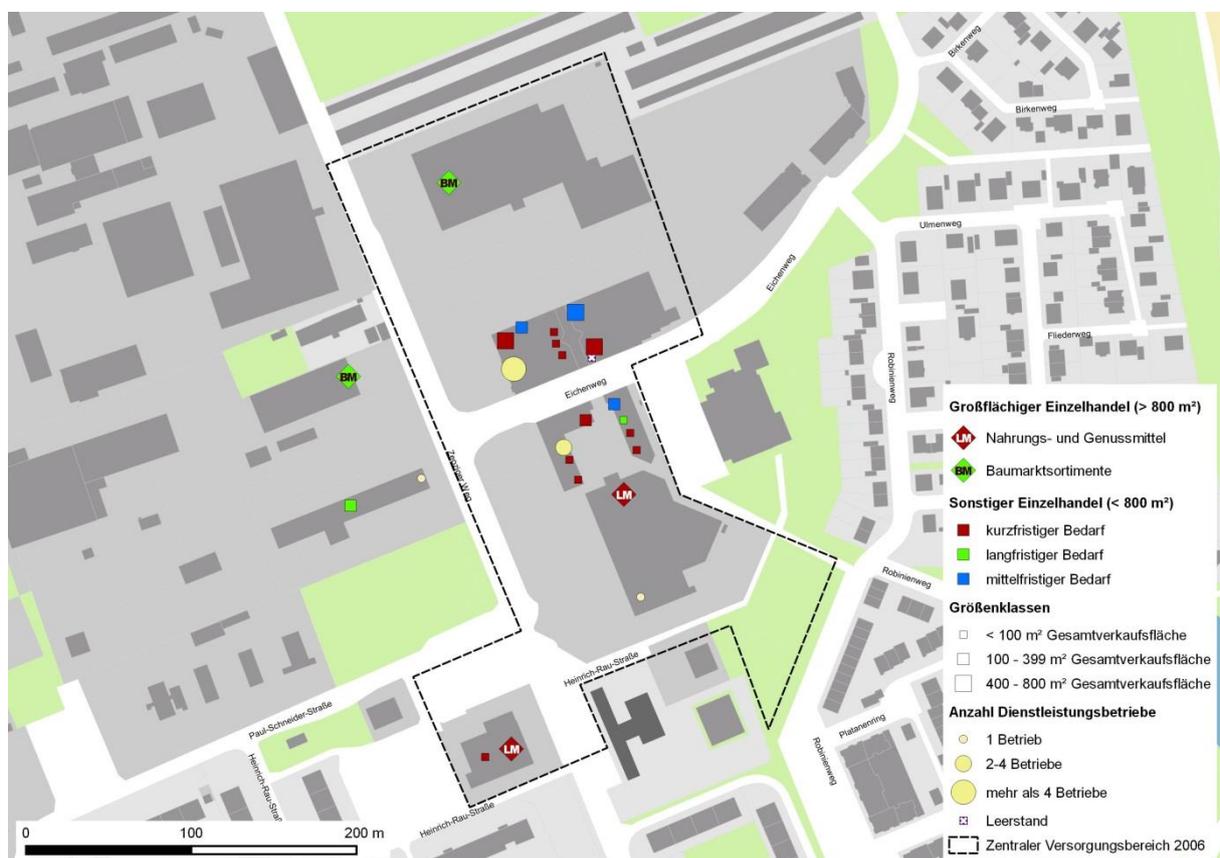
Mit insgesamt 138 Betrieben und rund 15.400 m² Verkaufsfläche ist die Innenstadt zwar quantitativ nicht der größte, aber bezogen auf die Vielfalt der bedeutendste Einzelhandelsstandort in Bernburg (Saale). Das hier vorhandene Angebot umfasst nahezu 20 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots bzw. über die Hälfte der Betriebe in Bernburg (Saale). Es übernimmt eine wesentliche Versorgungsfunktion für Bernburg (Saale) und darüber hinaus. Im Rahmen des Einzelhandelsangebotes sind alle Warengruppen vertreten, wobei der typische innenstadtprägende (z.B. Bekleidung, Schuhe) sowie nahversorgungsrelevante (z.B. Nahrungs- und Genussmittel) Einzelhandel dominiert. Tendenziell unterrepräsentiert sind dabei allerdings die Warengruppen Sport und Freizeit, GPK / Haushaltswaren und Elektro / Leuchten. Das Einzelhandelsangebot ist – wie für Innenstadtlagen dieser Stadtgrößen typisch – überwiegend kleinteilig strukturiert. Die größten Magnetbetriebe bilden derzeit vor allem der Supermarkt Rewe am Karlsplatz, der Lebensmitteldiscounter Aldi in der Karlstraße sowie die Drogeriemärkte Rossmann am Karlsplatz und dm in der Lindenstraße. Neben inhabergeführten Fachgeschäften, die ein besonderes Qualitätsmerkmal der Bernburger Innenstadt darstellen, sind auch mehrere Filialunternehmen vorhanden, wobei sich das Angebotsniveau der Filialisten jedoch im Schnitt auf einem preisorientierten, einfachen Standard befindet. Angebote des täglichen Bedarfs (Nahrungs- und

Genussmittel, Gesundheit und Körperpflegeartikel) sind in prägendem Maße vertreten, sie nehmen etwa 30 % der innerstädtischen Verkaufsfläche ein. Im Vergleich zur Untersuchung aus dem Jahr 2006 ist das innerstädtische Verkaufsflächenangebot insgesamt konstant, bei einer rückläufigen Anzahl der Betriebe (- 27 Betriebe bzw. -16 %).

Der zentrale Bereich Am Zepziger Weg

Südöstlich der Innenstadt – in rund 1,4 km Entfernung – befindet sich der zentrale Bereich Am Zepziger Weg. Der Standort liegt östlich des Zepziger Weges im südlichen Bereich der Bernburger Kernstadt. Die verkehrliche Anbindung des Standortes erfolgt über den Zepziger Weg und die Paul-Schneider-Straße. Der Standort wird über eine Bushaltestelle in der Paul-Schneider-Straße an das Bernburger ÖPNV-Netz angebunden. Das Zentrum ist gemäß Einzelhandelskonzept 2006 als Stadtteilzentrum eingestuft. Derzeit stellt sich das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im zentralen Bereich Am Zepziger Weg räumlich betrachtet wie folgt dar:

Karte 7: Der zentrale Bereich Am Zepziger Weg



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / November 2015© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7;
Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß Einzelhandelskonzept 2006

Der zentrale Bereich Am Zepziger Weg umfasst 18 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt knapp 13.500 m² Verkaufsfläche¹⁴. Der Angebotsschwerpunkt liegt in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Nahrungs- und Genussmittel. Darüber hinaus bestehen weitere

¹⁴ Im Laufe der Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde der Drogeriemarkt dm im zentralen Bereich Zepziger Weg geschlossen. Eine Nachnutzung ist bisher nicht bekannt. In den Analysedaten dieses Berichtes ist der Markt noch als Bestand berücksichtigt.

relevante Angebote im Bereich des kurz- und mittelfristigen Bedarfs (u.a. Blumen (Indoor) / Zoo, Gesundheit und Körperpflege, Schuhe / Lederwaren). Als Magnetbetriebe fungieren der Baumarkt Hagebaumarkt (2006: Praktiker), der Verbrauchermarkt Kaufland sowie die Lebensmittel-discounter Netto Marken-Discount (2006: Kondi Discount) und Aldi. Das Zentrum weist Angebote aller Bedarfsstufen und (fast) aller Warengruppen sowie ein preis- und discountorientiertes Angebotsniveau auf. Neben den Magnetbetrieben ergänzen kleinere Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Einrichtungen das Angebot. Gegenüber dem Jahr 2006 ist die absolute Anzahl der Einzelhandelsbetriebe konstant, während sich die Verkaufsfläche leicht verringert hat.

Tabelle 9: Angebotssituation im zentralen Bereich Am Zepziger Weg

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an Gesamtstadt
Nahrungs- und Genussmittel	8	3.700	23 %
Blumen (Indoor) / Zoo	3	1.250	44 %
Gesundheit und Körperpflege	2	700	25 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	-	100	8 %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	13	5.750	25 %
Bekleidung	1	250	5 %
Schuhe / Lederwaren	1	550	25 %
GPK** / Haushaltswaren	1	450	26 %
Spielwaren / Hobbyartikel	-	100	20 %
Sport und Freizeit	-	50	6 %
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	3	1.400	14 %
Wohneinrichtung	-	150	4 %
Möbel	-	400	3 %
Elektro / Leuchten	-	200	14 %
Elektronik / Multimedia	1	100	7 %
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Bau- und Gartenmarktsortimente	1	5.350	24 %
Überwiegend langfristiger Bedarf	2	6.200	14 %
Gesamtsumme	18	13.450	17 %

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebungen Junker + Kruse in Bernburg (Saale) 2016; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren,

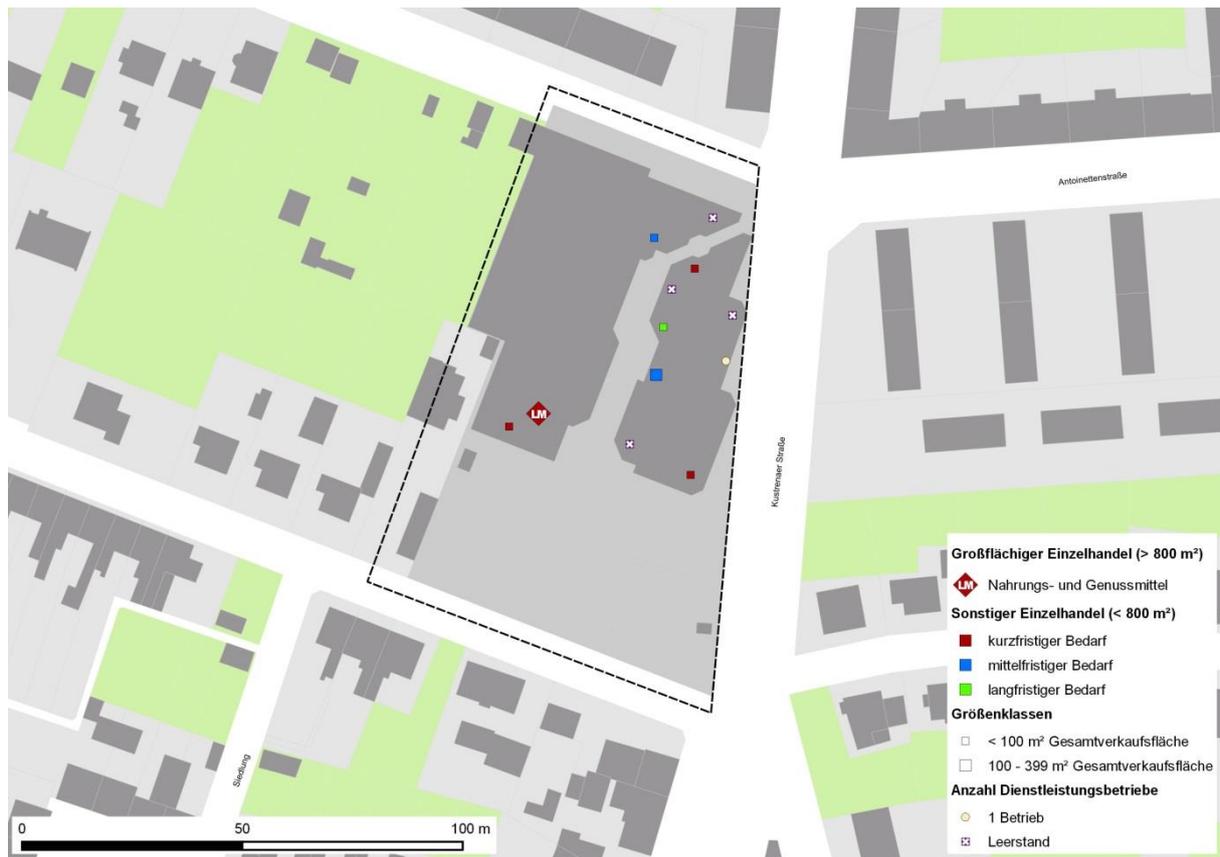
** Glas, Porzellan, Keramik

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei diesem Standort um ein städtebaulich-einheitlich gestaltetes Einkaufszentrum, welches um den großformatigen Baukörper des Baumarktes sowie um den südwestlichen liegenden Lebensmitteldiscounter ergänzt wird. Der Standort übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das südöstliche Stadtgebiet. Allerdings hat der zentrale Bereich aufgrund des beschriebenen Warenangebotes und des umfangreichen Stellplatzangebotes eine z.T. deutlich darüber hinausgehende Versorgungsfunktion.

Der zentrale Bereich An der Kustrener Straße

Der zentrale Bereich An der Kustrener Straße befindet sich südwestlich der Innenstadt in rund 800 m Entfernung. Die verkehrliche Anbindung des Standortes erfolgt über die gleichnamige Straße. Über eine Buslinie ist der zentrale Bereich an das Bernburger ÖPNV-Netz angebunden. Das Zentrum ist gemäß Einzelhandelskonzept 2006 als Grundversorgungszentrum eingestuft. Derzeit stellt sich das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im zentralen Bereich An der Kustrener Straße räumlich betrachtet wie folgt dar:

Karte 8: Der zentrale Bereich An der Kustrener Straße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / November 2015© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7;

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß Einzelhandelskonzept 2006

Derzeit befinden sich in dem zentralen Bereich insgesamt sieben Einzelhändler, die zusammen über eine Gesamtverkaufsfläche von rund 1.700 m² verfügen. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich (rund 1.400 m² Verkaufsfläche) mit ergänzenden Einzelhandelsangeboten insbesondere in der Warengruppe Bekleidung (rund 250 m² Verkaufsfläche). Größter Betrieb und gleichzeitig strukturprägender Lebensmittelanbieter ist der Lebensmittelvollsortimenter Rewe, welcher die fußläufige Nahversorgung für den Nahbereich des zentralen Bereiches sichert. Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot durch zwei Bekleidungsanbieter (u.a. NKD), eine Apotheke, einen Hörgeräteanbieter sowie einen Lottoladen. Zum Erhebungszeitpunkt existierten vier kleinflächige Leerstände.

Seit dem Jahr 2006 hat sich sowohl die absolute Anzahl der Einzelhandelsbetriebe (von zehn auf sieben) als auch die Verkaufsfläche (von rund 1.900 m² auf rund 1.700 m²) verringert, was in Betriebsaufgaben mehrerer Anbieter begründet liegt.

Tabelle 10: Angebotssituation im zentralen Bereich An der Kustrenaer Straße

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an Gesamtstadt
Nahrungs- und Genussmittel	2	1.150	7 %
Blumen (Indoor) / Zoo	-	<50	2 %
Gesundheit und Körperpflege	1	150	5 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	1	<50	4 %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	4	1.400	6 %
Bekleidung	2	250	5 %
Schuhe / Lederwaren	-	-	-
GPK** / Haushaltswaren	-	<50	3 %
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-
Sport und Freizeit	-	-	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	2	300	3 %
Wohneinrichtung	-	<50	<1 %
Möbel	-	-	-
Elektro / Leuchten	-	-	-
Elektronik / Multimedia	-	-	-
Medizinische und orthopädische Artikel	1	<50	<1 %
Uhren / Schmuck	-	-	-
Bau- und Gartenmarktsortimente	-	-	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	1	<50	<1 %
Gesamtsumme	7	1.700	2 %

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebungen Junker + Kruse in Bernburg (Saale) 2016; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren,

** Glas, Porzellan, Keramik

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei diesem Standort um einen passagen-ähnlichen Gebäudekomplex mit vorgelagerten Stellplätzen. Insgesamt übernimmt der zentrale Bereich An der Kustrenaer Straße eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das südwestliche Stadtgebiet.

Der zentrale Bereich Talstadt

Der zentrale Bereich Talstadt befindet sich nördlich der Innenstadt im gleichnamigen Stadtbereich. Der Standort erstreckt sich auf zwei unterschiedliche Pole an der Breiten Straße, die rund 300 m voneinander entfernt liegen. Die verkehrliche Anbindung des Standortes erfolgt über die Breite Straße. Der Standort wird über mehrere Buslinien an das Bernburger ÖPNV-Netz angebunden. Der zentrale Bereich ist gemäß Einzelhandelskonzept 2006 als Grundversorgungszentrum eingestuft. Derzeit stellt sich das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im zentralen Bereich Talstadt räumlich betrachtet wie folgt dar:

Karte 9: Der zentrale Bereich Talstadt



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / November 2015© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7;
 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß Einzelhandelskonzept 2006

Der zentrale Bereich Talstadt umfasst sieben Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 1.600 m² Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe (v. a. Nahrungs- und Genussmittel). Großflächige Anbieter sind nicht vertreten. Größte Betriebe sind der Lebensmitteldiscounter Penny Markt im südlichen Teilbereich und der Lebensmittelanbieter „Im Angebot“ im nördlichen Teilbereich. Sie übernehmen eine Nahversorgungsfunktion für die nördliche Bernburger Kernstadt. Wenige kleinere Anbieter (u.a. Bäckerei, Metzger, Elektrofachgeschäft) ergänzen das Angebot.

Tabelle 11: Angebotssituation im zentralen Bereich Talstadt

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an Gesamtstadt
Nahrungs- und Genussmittel	6	1.200	7 %
Blumen (Indoor) / Zoo	-	<50	2 %
Gesundheit und Körperpflege	-	100	4 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	-	<50	4 %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	6	1.400	6 %
Bekleidung	-	<50	<1 %

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an Gesamtstadt
Schuhe / Lederwaren	-	-	-
GPK** / Haushaltswaren	-	50	3 %
Spielwaren / Hobbyartikel	-	<50	<1 %
Sport und Freizeit	-	<50	<1 %
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	50	<1 %
Wohneinrichtung	-	-	-
Möbel	-	-	-
Elektro / Leuchten	1	150	10 %
Elektronik / Multimedia	-	<50	<1 %
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Bau- und Gartenmarktsortimente	-	<50	<1 %
Überwiegend langfristiger Bedarf	1	150	<1 %
Gesamtsumme	7	1.600	2 %

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebungen Junker + Kruse in Bernburg (Saale) 2016; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren,

** Glas, Porzellan, Keramik

Gegenüber 2006 ist die Verkaufsflächenausstattung um rund 16 % gesunken, was u.a. auf die insolvenzbedingte Geschäftsaufgabe des Drogeriemarktes Schlecker zurückzuführen ist.

Der Standort Rabewerk

Der Standort Rabewerk befindet sich südöstlich der Innenstadt in rund 500 m Entfernung. Der Standort erstreckt sich entlang der Parkstraße, Mauerstraße und Gröbziger Straße. Die verkehrliche Anbindung des Standortes erfolgt über die Gröbziger Straße. Der Standort wird über Buslinien an das Bernburger ÖPNV-Netz angebunden. Der zentrale Bereich ist gemäß Einzelhandelskonzept 2006 als perspektivisches Grundversorgungszentrum eingestuft. Derzeit stellt sich das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot am Standort Rabewerk räumlich betrachtet wie folgt dar:

Karte 10: Der Standort Rabewerk



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / November 2015© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7; Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß Einzelhandelskonzept 2006

An diesem Standort befinden sich sechs Betriebe, die eine Verkaufsfläche von knapp 2.300 m² auf sich vereinen. Dabei handelt es sich um drei Lebensmitteldiscounter (Lidl, Netto Marken-Discount und Norma), die durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzt werden. Der Angebotsschwerpunkt liegt demnach in der kurzfristigen Bedarfsstufe, während Einzelhandelsangebote in den Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe lediglich als Randsortiment der Discounter vorhanden sind.

Tabelle 12: Angebotssituation am Standort Rabewerk

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an Gesamtstadt
Nahrungs- und Genussmittel	6	1.750	11 %
Blumen (Indoor) / Zoo	-	<50	2 %
Gesundheit und Körperpflege	-	200	7 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	-	50	4 %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	6	2.050	9 %
Bekleidung	-	<50	<1 %
Schuhe / Lederwaren	-	-	
GPK** / Haushaltswaren	-	<50	3 %
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an Gesamtstadt
Sport und Freizeit	-	<50	<1 %
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	50	<1 %
Wohneinrichtung	-	-	-
Möbel	-	-	-
Elektro / Leuchten	-	<50	<1 %
Elektronik / Multimedia	-	<50	<1 %
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Bau- und Gartenmarktsortimente	-	<50	<1 %
Überwiegend langfristiger Bedarf	-	<50	<1 %
Gesamtsumme	6	2.250	3 %

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebungen Junker + Kruse in Bernburg (Saale) 2016; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren,

** Glas, Porzellan, Keramik

Das einzelhandelsrelevante Angebot stellt sich gegenüber dem Angebot im Jahr 2006 konstant dar. *Eine räumliche Konzentration des Einzelhandelsangebots zu einem zusammenhängenden funktionalen Standortbereich, der als städtebaulich ablesbare Einheit die Anforderungskriterien eines zentralen Versorgungsbereiches bzw. Grundversorgungszentrums erfüllt*, – wie es im Einzelhandelskonzept 2006 als Ziel formuliert wurde – hat in den vergangenen zehn Jahren nicht stattgefunden.

Es wird deutlich, dass die (perspektivischen) Grundversorgungszentren in Bernburg (Saale) teilweise deutliche Unterschiede hinsichtlich Angebotsumfang und -struktur aufweisen. Die zwischenzeitlich erfolgte einschlägige Rechtsprechung¹⁵ zum Themenkomplex „Zentrale Versorgungsbereiche“ formuliert bestimmte Mindestanforderungen, die solche Nahversorgungsstandorte erfüllen müssen, um als zentrale Versorgungsbereiche (i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO) eingestuft werden zu können. Vor dem Hintergrund dieser Anforderungskriterien sind auch die Bernburger Nahversorgungsstandorte bzw. -zentren im Rahmen der Definition zentraler Versorgungsbereiche daher einer kritischen Prüfung unterzogen worden (vgl. dazu die Ausführungen des Kapitels 6.4).

Sonderstandorte des Einzelhandels

Von hohem quantitativen Gewicht und auch regionaler Bedeutung ist ein Sonderstandort des Einzelhandels im Bernburger Stadtgebiet. Dabei handelt es sich um eine Standortagglomeration für überwiegend großflächige Fachmärkte in autokundenorientierter Lage. Dazu zählt der bereits im Einzelhandelskonzept 2006 definierte **Sonderstandort An der Kalistraße**, welcher am südlichen Siedlungsrand der Bernburger Kernstadt an der gleichnamigen Straße liegt. Die städtebaulich nicht integrierte, verkehrsgünstige Lage und das umfangreiche Stellplatzangebot un-

¹⁵ vgl. hier insbesondere das Urteil des OVG NRW vom 15.02.2012 (Az. 10 D 32/11.NE)

terstreichen die autokundenorientierte Ausrichtung dieses Sonderstandorts. Darüber hinaus ist der Standort über mehrere Buslinien an das Bernburger ÖPNV-Netz angebunden.

Karte 11: Der Standort An der Kalistraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / November 2015© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7;
Abgrenzung des Standortes gemäß Einzelhandelskonzept 2006

Der Standort umfasst zehn Einzelhandelsbetriebe mit zusammen knapp 24.200 m² Verkaufsfläche, rund ein Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Insgesamt sind an diesem Standort fünf großflächige Betriebe ansässig, darunter mit dem Baumarkt toom der größte Einzelhandelsbetrieb in Bernburg (Saale). Das Angebotsspektrum umfasst alle Bedarfsstufen. Deutliche Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente (rund 12.300 m² Verkaufsfläche), Möbel (rund 6.400 m² Verkaufsfläche) sowie Wohneinrichtung (rund 2.200 m² Verkaufsfläche). Auf die zentrenrelevanten Sortiments- bzw. Warengruppen Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle (der Warengruppe Bekleidung zugeordnet), GPK / Haushaltswaren und Elektronik / Multimedia entfallen mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche.

Gegenüber 2006 ist an diesem Standort der Betreiberwechsel von Marktkauf Bau-, Hobby- und Gartencenter zum toom-Baumarkt sowie die Ansiedlung des Elektronikmarktes Euronics XXL zu nennen.

Tabelle 13: Angebotssituation am Standort An der Kalistraße

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an Gesamtstadt
Nahrungs- und Genussmittel	1	600	4 %
Blumen (Indoor) / Zoo	-	450	16 %
Gesundheit und Körperpflege	-	-	-
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	1	<50	<1 %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	2	1.050	4 %
Bekleidung	-	300	6 %
Schuhe / Lederwaren	-	-	-
GPK** / Haushaltswaren	-	350	21 %
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-
Sport und Freizeit	-	50	6 %
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	700	7 %
Wohn Einrichtung	-	2.200	60 %
Möbel	2	6.400	40 %
Elektro / Leuchten	-	750	51 %
Elektronik / Multimedia	2	750	53 %
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Bau- und Gartenmarktsortimente	4	12.300	56 %
Überwiegend langfristiger Bedarf	8	22.400	50 %
Gesamtsumme	10	24.200	31 %

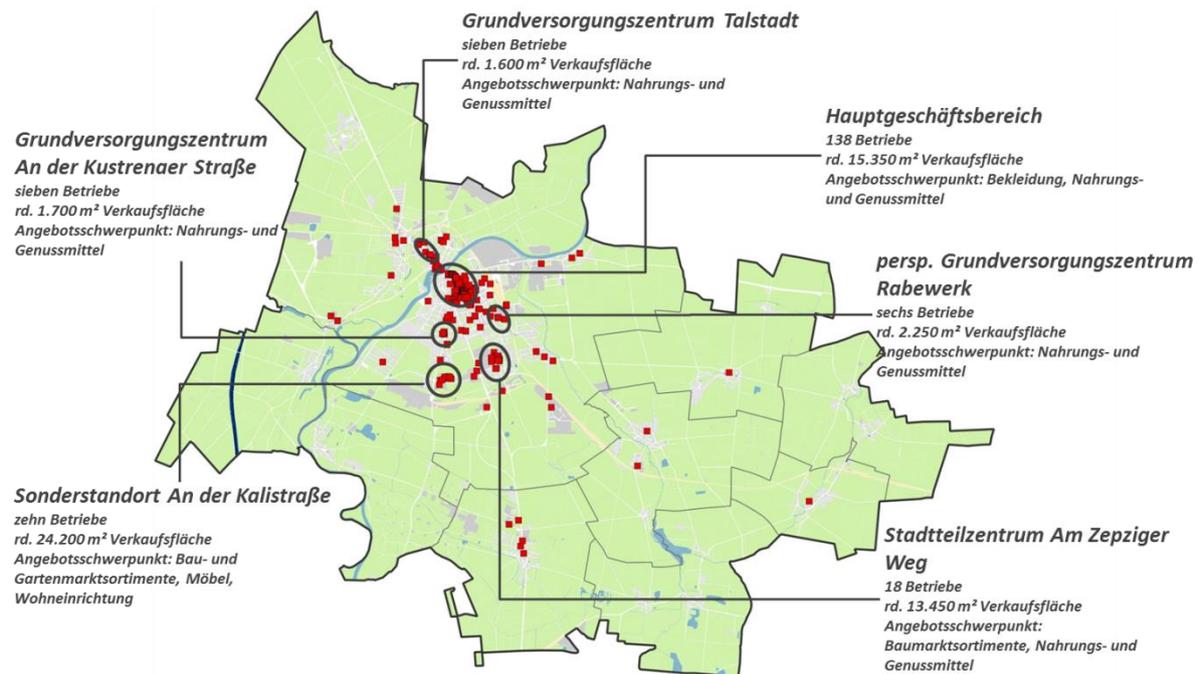
Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebungen Junker + Kruse in Bernburg (Saale) 2016; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren,

** Glas, Porzellan, Keramik

Neben diesen räumlichen Standortagglomerationen existieren auch zahlreiche Einzelbetriebe in solitären Lagen, die von hoher Bedeutung für die Bernburger Einzelhandelsstruktur sein können. Neben großflächigen Fachmärkten sind hier vor allem auch die strukturprägenden Lebensmittelmärkte zu nennen, die einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet leisten. Die nachfolgende Karte zeigt die räumlichen Angebotsschwerpunkte gemäß Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 sowie die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Bernburg (Saale).

Karte 12: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Bernburg (Saale) und räumliche Angebotsschwerpunkte



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / November 2015© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7;
räumliche Zuordnung gemäß Abgrenzung aus dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006

Insbesondere die Angebote in der Innenstadt, z.T. in dem Stadtteilzentrum und an dem Sonderstandort nehmen Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet sowie den darüber hinaus reichenden regionalen Verflechtungsbereich wahr. Das Angebot in den Grundversorgungszentren dient hingegen fast ausschließlich der Grundversorgung der Bevölkerung. Entsprechend der Lage dieser räumlichen Angebotsschwerpunkte zeigen sich bei der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots im Bernburger Stadtgebiet deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Bernburger Ortsteilen:

Tabelle 14: Einzelhandelsangebot in den Bernburger Ortsteilen

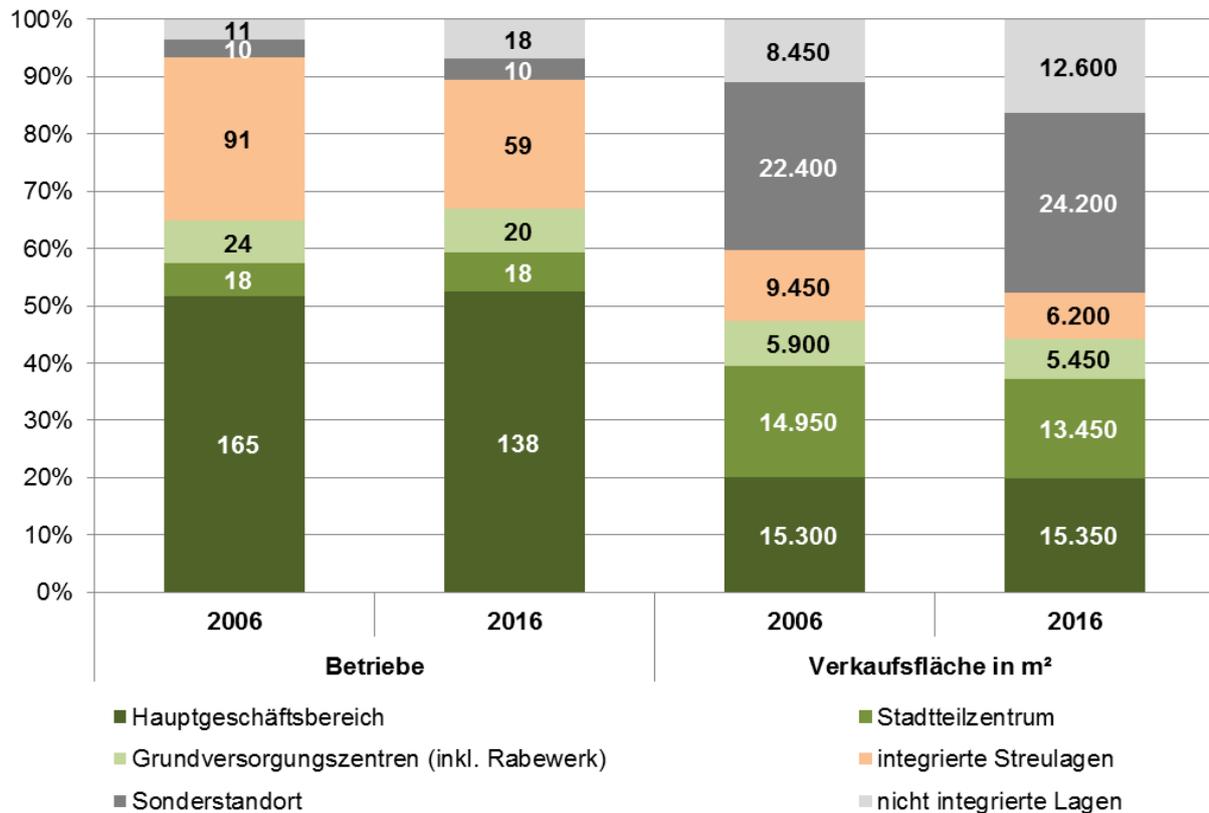
Ortsteile	Einwohner 2015 (absolut)	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Verkaufsflächen- ausstattung (in m ² je Einwohner)
Bernburg (Kernstadt)	29.460	254	76.650	2,6
Aderstadt	520	-	-	-
Baalberge	1.260	2	400	0,3
Biendorf	750	1	<50	<0,1
Gröna	550	-	-	-
Peißen	1.180	5	350	0,3
Poley	560	1	50	0,1
Preußlitz	680	-	-	-
Wohlsdorf	430	-	-	-
Gesamt	35.390	263	77.500	2,2

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebungen Junker + Kruse in Bernburg (Saale) 2016; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

- Der deutliche Angebotsschwerpunkt mit einem großen Verkaufsflächenangebot befindet sich in der Kernstadt Bernburg. Hier konzentriert sich sowohl die größte Anzahl an Einzelhandelsbetrieben (254) als auch der Großteil der Verkaufsfläche (rund 76.700 m²) des Bernburger Stadtgebietes. Auch zeigt sich in der Bernburger Kernstadt die höchste quantitative Verkaufsflächenausstattung. Der Wert von 2,6 m² Verkaufsfläche pro Einwohner liegt deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 2,2 m² Verkaufsfläche pro Einwohner.
- In den Ortsteilen Baalberge, Biendorf, Peißen und Poley befindet sich lediglich ein rudimentäres Einzelhandelsangebot und eine folglich geringe quantitative Verkaufsflächenausstattung, wohingegen in den übrigen Ortsteilen kein einzelhandelsrelevantes Angebot existiert.

Bei der Beurteilung der lokalen Einzelhandels- und Versorgungssituation und möglichem Handlungsbedarf in den Themenfeldern „wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung“ sowie der „Vitalität der multifunktionalen städtebaulichen Zentren“ geht es neben der räumlich funktionalen Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen zu verschiedenen Standortbereichen vor allem auch um die Einordnung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage, d. h. ihrer siedlungsräumlichen und städtebaulichen Integration in zentrale Versorgungsbereiche oder Wohnsiedlungsbereiche. Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung wurde eine Zuordnung aller Betriebe zu den städtebaulichen Lagekategorien zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt, Stadtteil- und Grundversorgungszentrum), integrierte Lage und nicht integrierte Lage vorgenommen (vgl. hierzu Kapitel 2.1). Dabei wurden zunächst alle zentralen Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 in ihrer damaligen Funktion und Abgrenzung in diese räumlich differenzierte Analyse eingestellt. Es ergibt sich folgendes aktuelles Bild:

Abbildung 2: Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe in Bernburg (Saale) differenziert nach städtebaulicher Lage bzw. Standortkategorie



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebungen Junker + Kruse in Bernburg (Saale) 2006 und 2016; räumliche Einordnung gemäß Standortmodell aus dem Einzelhandelskonzept 2006

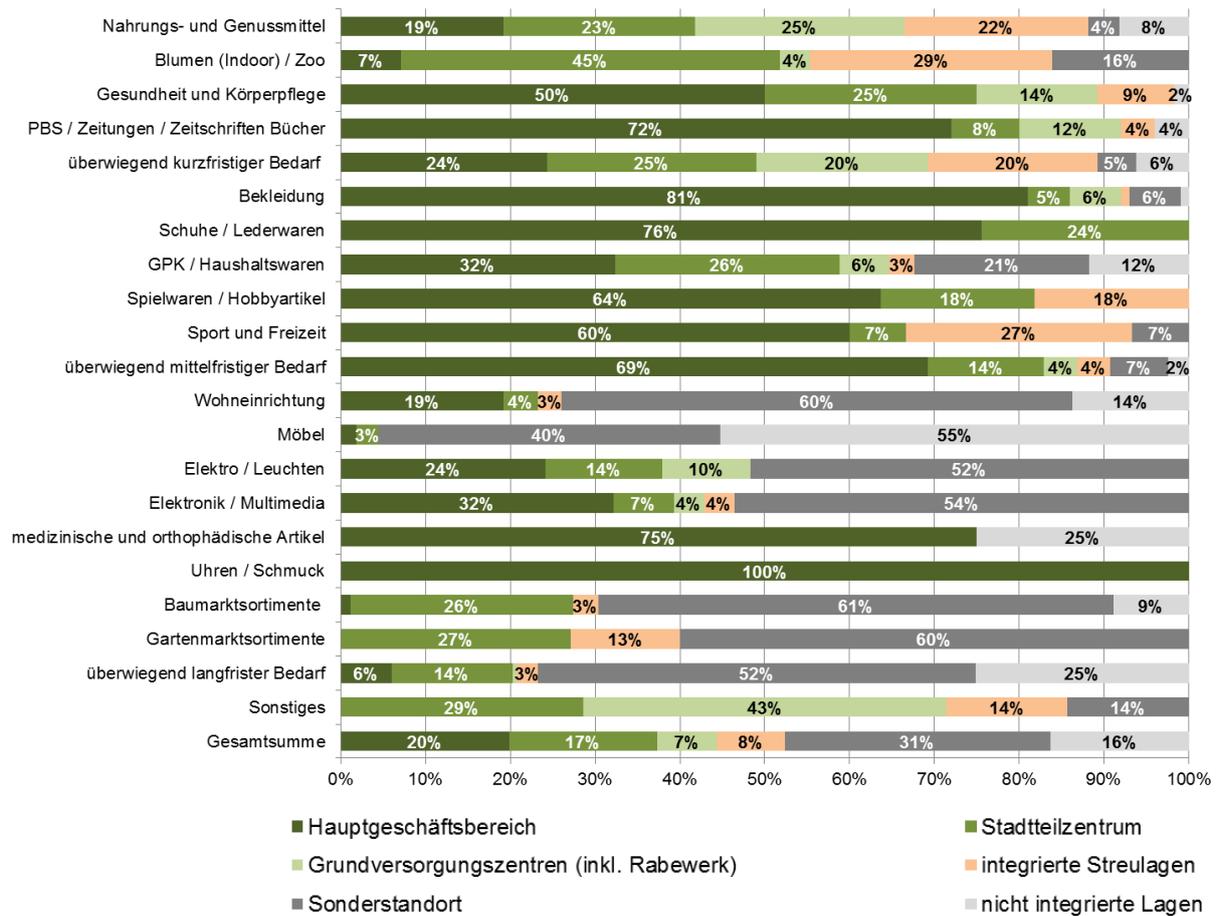
- Das Verkaufsflächenangebot im **Hauptgeschäftsbereich** ist gegenüber 2006 konstant, wohingegen die Gesamtzahl der Betriebe leicht rückläufig ist (-16 %). Der Verkaufsflächenanteil des Hauptgeschäftsbereiches an der Gesamtstadt ist ebenfalls mit 20 % konstant geblieben, rangiert damit aber weiterhin auf einem vergleichsweise durchschnittlichen Niveau¹⁶. Dies ist vor allem der kleinteiligen Angebotsstruktur des Hauptgeschäftsbereiches geschuldet, denn zugleich befindet sich knapp die Hälfte aller Bernburger Einzelhandelsbetriebe an diesem Angebotsstandort.
- In dem 2006 definierten **Stadtteilzentrum** ist ein nahezu konstantes Angebot zu verzeichnen. Auf diese Lagekategorie entfallen 18 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt knapp 13.500 m² Verkaufsfläche, was einem Anteil von 17 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht.
- In den 2006 definierten **Grundversorgungszentren** ist ein leichter Rückgang der Betriebsanzahl (-17 %) bei einer nahezu konstanten Verkaufsfläche zu erkennen. Hier spielen insbesondere Betriebsaufgaben kleinerer Anbieter an den Standorten Talstadt und Kustrenauer Straße eine Rolle.

¹⁶ Erfahrungswerte durch bundesweite Untersuchungen des Büros Junker + Kruse in vergleichbaren Kommunen zeigen, dass die Verkaufsflächenanteile der Innenstädte im Schnitt bei 20 - 25 % liegen, vitale und funktionsfähige Innenstädte jedoch in der Regel einen Anteil von rund einem Drittel (oder mehr) des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots aufweisen.

- Ein deutlicher Angebotsrückgang, sowohl hinsichtlich des Verkaufsflächenangebots (-34 %) als auch der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe (-35 %), ist in **städtebaulich integrierte Solitärlagen** festzustellen. Dies liegt an Betriebsaufgaben, welche vor allem eine Vielzahl kleinteiliger Betriebe in Streulagen betreffen.
Die den Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar räumlich zugeordneten städtebaulich integrierten Einzelhandelslagen weisen in Bernburg ein Verkaufsflächenangebot von rund 6.200 m² auf. Dies entspricht rund 8 % der gesamten Verkaufsfläche der Stadt. Hier spielen vor allem Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente, insbesondere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie verschiedene Lebensmittelmärkte, eine wichtige Rolle.
- In **städtebaulich nicht integrierten Solitärlagen** ist ein Angebotszuwachs zu verzeichnen. 18 Einzelhandelsbetriebe und rund 12.600 m² Verkaufsfläche entfallen in Bernburg (Saale) auf diese Lagekategorie. Dies entspricht rund 16 % der Gesamtverkaufsfläche und rund 7 % aller Betriebe in der Stadt Bernburg (Saale). Knapp 80 % der Verkaufsfläche werden dabei vor allem durch die flächenintensiven Warengruppen Möbel und Baumarktsortimente eingenommen.
- In der Gesamtbetrachtung ist an dem **Sonderstandort** ein nahezu konstantes Angebot zu verzeichnen. Die Verkaufsflächenzunahme ist mit einem Betreiberwechsel sowie einer Neuan siedlung zu begründen. Auf diesen Standort entfallen mit knapp 24.200 m² rund 31 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche, während nur 4 % aller Bernburger Betriebe hier angesiedelt sind.

Während Angebotsanteile städtebaulich nicht integrierter Standorte für die üblicherweise als nicht-zentrenrelevant einzuordnenden und sehr flächenintensiven Angebote in den Warengruppen Möbel sowie Bau- oder Gartenmarktsortimente in der Regel unkritisch zu bewerten sind, so ist ein hoher Angebotsanteil nicht integrierter Einzelhandelslagen in üblicherweise als zentrenrelevant einzuordnenden Warengruppen kritisch zu bewerten. Im Folgenden wird die räumliche Angebotsverteilung auf die einzelnen Lagekategorien daher sortimentspezifisch betrachtet (vgl. nachfolgende Abbildung 3):

Abbildung 3: Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots in Bernburg (Saale) nach städtebaulicher Lage – warengruppenspezifische Betrachtung



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebungen Junker + Kruse in Bernburg (Saale), Januar 2016, räumliche Einordnung gemäß Standortmodell aus dem Einzelhandelskonzept 2006

Derzeit besteht insgesamt eine weitestgehend ausgewogene räumliche Angebotsverteilung in Bernburg (Saale) mit einer ausgesprochen positiv zu wertenden Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere die Bernburger Innenstadt. Dies ist nicht zuletzt eine positive Folge der konsequenten Ansiedlungs- und Steuerungspolitik von Politik und Verwaltung in Bernburg (Saale) in der Vergangenheit. Auch zukünftig ist diese Ansiedlungspolitik fortzusetzen, um eine räumliche Schieflage und innerkommunale Konkurrenzsituation zwischen Innenstadt und (Sonder-) Standorten in städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen zu vermeiden. Gerade Angebotsüberschneidungen in zentrenrelevanten Angeboten können nicht selten städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Bereiche, wie z.B. die Bernburger Innenstadt, mit sich bringen.

4.4 Wohnungsnahe Grundversorgung in Bernburg (Saale)

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur nimmt die wohnungs- bzw. wohnortnahe Grundversorgung ein. Hierunter wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden. In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere das

Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung sind darüber hinaus strukturelle (Betriebsformenmix) und räumliche Aspekte (Erreichbarkeit) zu berücksichtigen.

Wie in den vorstehenden Ausführungen bereits geschildert, ist in der Gesamtschau für die Stadt Bernburg (Saale) eine **aus rein quantitativer Sicht zunächst gute Angebotsausstattung** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu verzeichnen: Derzeit führen in Bernburg (Saale) **90 Einzelhandelsbetriebe** Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment und zahlreiche weitere Betriebe als (dem Hauptsortiment untergeordnetes) Rand- bzw. Nebensortiment. Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot entfallen rund **16.400 m² Verkaufsfläche** auf diese Warengruppe, was einem Anteil von rund **21 %** an der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Bernburg (Saale) entspricht. 13 Anbieter führen die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege als Hauptsortiment. Das sortimentspezifische Verkaufsflächenangebot dieser Warengruppe beträgt rund 2.850 m².

Tabelle 15: Kennwerte der Grundversorgung in Bernburg (Saale)

Einwohnerzahl	rund 35.390
Kaufkraft	180,4 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	95,3 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	74,4 Mio. €
nur Gesundheit und Körperpflege	11,8 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	263
davon Nahrungs- und Genussmittel	90
davon Gesundheit und Körperpflege	13
Gesamtverkaufsfläche	77.500 m²
davon kurzfristiger Bedarf	23.400 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	16.400 m ²
davon Gesundheit und Körperpflege	2.850 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	2,19 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,46 m ²
davon Gesundheit und Körperpflege	0,08 m ²
Umsatz	180,3 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	90,4 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	66,7 Mio. €
nur Gesundheit und Körperpflege	13,4 Mio. €
Zentralität	1,00
nur kurzfristiger Bedarf	0,95
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,90
nur Gesundheit und Körperpflege	1,13

Quelle: eigene Zusammenstellung und Berechnungen auf Grundlage von eigenen primärstatistischen Einzelhandelserhebungen durch Junker + Kruse sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants Köln, 2016

Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt **0,46 m² pro Kopf** und liegt somit oberhalb des bundesweiten Vergleichswerts von rund 0,40 m². Mit ca. **66,7 Mio. Euro Umsatz** entfallen rund 37 % des Gesamtumsatzes des Bernburger Einzelhandels auf die Branche Nahrungs- und Genussmittel. Der **Zentralitätswert** von **0,90** zeigt dennoch, dass der Umsatz der lokalen Einzelhandelsbetriebe in der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel knapp 10 % unter dem sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen der Bevölkerung Bernburgs und somit unterhalb des Orientierungswerts einer „Vollversorgung“ (Zielzentralität: 1,0) liegt.

Bei einer Betrachtung der Kennzahlen in den **Bernburger Ortsteilen** wird deutlich, dass es im Hinblick auf die Lebensmittelverkaufsflächenausstattung deutliche Unterschiede gibt.

Tabelle 16: Kennziffern zum Lebensmittelangebot in den Bernburger Ortsteilen

Ortsteile	Einwohner 2015 (absolut)	Anzahl der Betriebe NuG	Verkaufsfläche NuG (in m ²)	Verkaufsflächen- ausstattung NuG (in m ² je Einwohner)
Bernburg (Kernstadt)	29.460	83	15.950	0,54
Aderstadt	520	-	-	-
Baalberge	1.260	2	300	0,26
Biendorf	750	1	<50	0,01
Gröna	550	-	-	-
Peißen	1.180	3	100	0,08
Poley	560	1	<50	0,07
Preußlitz	680	-	-	-
Wohlsdorf	430	-	-	-
Gesamt	35.390	90	16.450	0,46

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage von eigenen primärstatistischen Einzelhandelserhebungen durch Junker + Kruse; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen
NuG = Nahrungs- und Genussmittel

- Die Verkaufsflächenausstattung in der Bernburger Kernstadt ist mit 0,54 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner sowohl im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt (0,40 m² pro Einwohner) als auch auf den gesamtstädtischen Durchschnitt (0,46 m² pro Einwohner) als überdurchschnittlich einzustufen. Gegenüber der Verkaufsflächenausstattung im Jahr 2006 (0,41) ist ein leichter Anstieg zu verzeichnen, der auf diverse Neuansiedlungen von Lebensmittelanbietern (u.a. Aldi und Rewe in der Bernburger Innenstadt) zurückzuführen ist. Diese sehr gute Verkaufsflächenausstattung entspricht nach wie vor der Versorgungsfunktion der Bernburger Kernstadt insbesondere für die umliegenden Ortsteile, in denen aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte ein geringes bis kein Lebensmittelangebot vorgehalten wird.
- In den dünnbesiedelten Ortsteilen außerhalb der Kernstadt weist Baalberge die höchste – wenngleich auch unterdurchschnittliche – Verkaufsflächenausstattung mit rund 0,26 m² Verkaufsfläche pro Einwohner auf. Der größte Verkaufsflächenanteil in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel konzentriert sich hier auf den Lebensmittelmarkt Nahkauf.
- Die Ortsteile Biendorf, Peißen und Poley verfügen über eine sehr rudimentäre Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (maximal

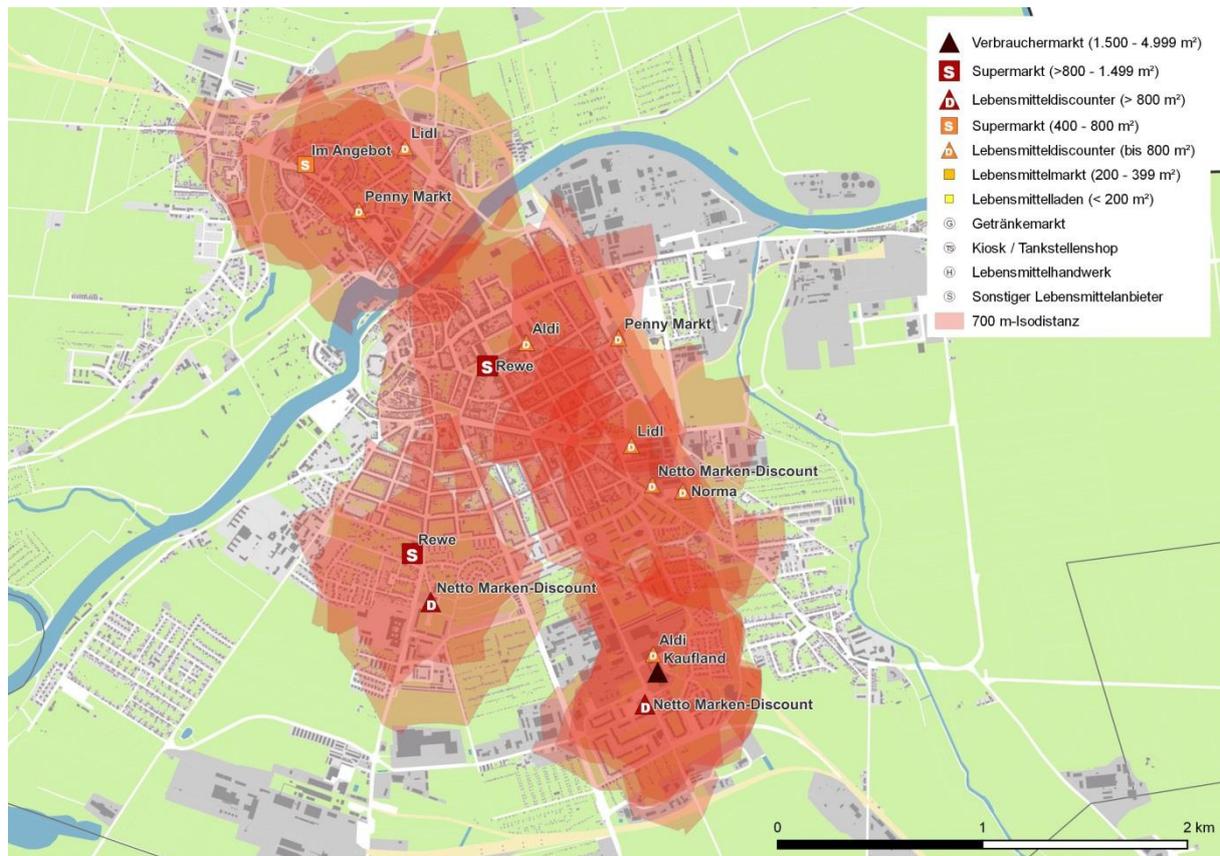
0,08 m² / Einwohner), während es in den übrigen Ortsteilen Aderstadt, Gröna, Preußlitz und Wohlsdorf kein nahversorgungsrelevantes Angebot gibt.

Im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung in Bernburg (Saale) durch zusätzliche, strukturprägende Lebensmittelanbieter ist festzuhalten, dass aus einzelbetriebswirtschaftlicher Sicht eine entsprechende Mantelbevölkerung (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) vorhanden sein muss. Sie liegt im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen bei rund 5.000 Einwohnern. Diese Schwelle ist – mit Ausnahme der Bernburger Kernstadt - in allen Ortsteilen signifikant unterschritten. Grundsätzlich ist eine kleinteilige Angebotsarrondierung bzw. die Ansiedlung eines Marktes unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit für die Versorgung der dünner besiedelten Bernburger Ortsteile aus konzeptioneller Sicht denkbar. Voraussetzungen dafür sind eine **am Nachfragevolumen der Bevölkerung orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung**, ein Standort in **städtebaulich integrierter Lage** sowie die **Stärkung der wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen**.

Die **qualitative Angebotsmischung** aus einem Verbrauchermarkt (Kaufland), zwei Supermärkten (2x Rewe) sowie zehn Lebensmitteldiscountern (2x Aldi, 2x Lidl, 3x Netto, Norma und 2x Penny Markt) sowie diversen Getränkemärkten, Lebensmittelläden, Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks ist aus struktureller Sicht positiv zu werten, wenngleich eine Prägung durch discountorientierte Anbieter im Lebensmittelsegment festzustellen ist.

Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung spielt neben der quantitativen Ausstattung und strukturellen Zusammensetzung des Angebots an Nahrungs- und Genussmitteln vor allem die **räumliche Verteilung** dieses Angebots eine wichtige Rolle. In einem nächsten Schritt muss daher das nahversorgungsrelevante Angebot mit Lebensmitteln vor allem auch räumlich differenziert betrachtet werden. Als Bewertungsmaßstab können vor allem die siedlungsräumliche Integration und fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelanbieter herangezogen werden. In Karte 13 werden alle größeren Lebensmittelanbieter in Bernburg mit einer Fußwegedistanz von 700 m dargestellt, was im Mittel einem noch akzeptablen Fußweg von bis zu maximal 10 Minuten Dauer entspricht.

Karte 13: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Bernburg (Saale) mit 700 m - Fußwegedistanzen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Bernburg (Saale) 2016; Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / November 2015© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7

Die Isodistanzen der fußläufigen Einzugsbereiche der Anbieter überlappen sich in der Bernburger Kernstadt teilweise mehrfach, so dass eine sehr gute Abdeckung der Siedlungsbereiche durch die größeren Lebensmittelanbieter gegeben ist. In der Innenstadt führen vor allem der Supermarkt Rewe und der Lebensmitteldiscounter Aldi ein umfängliches Lebensmittelsortiment, aber auch zahlreiche kleinteilige Betriebe wie Bäcker und Metzger bieten Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment an.

Außerhalb der zentralen Bereiche – gemäß Einzelhandelskonzept 2006 – bieten aktuell folgende Lebensmittelmärkte in Bernburg (Saale) eine städtebaulich integrierte Lage mit unmittelbarem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen:

- Lidl, Am Platz der Jugend
- Penny, Bahnhofstraße
- Netto Marken-Discount, Kustrenaer Straße

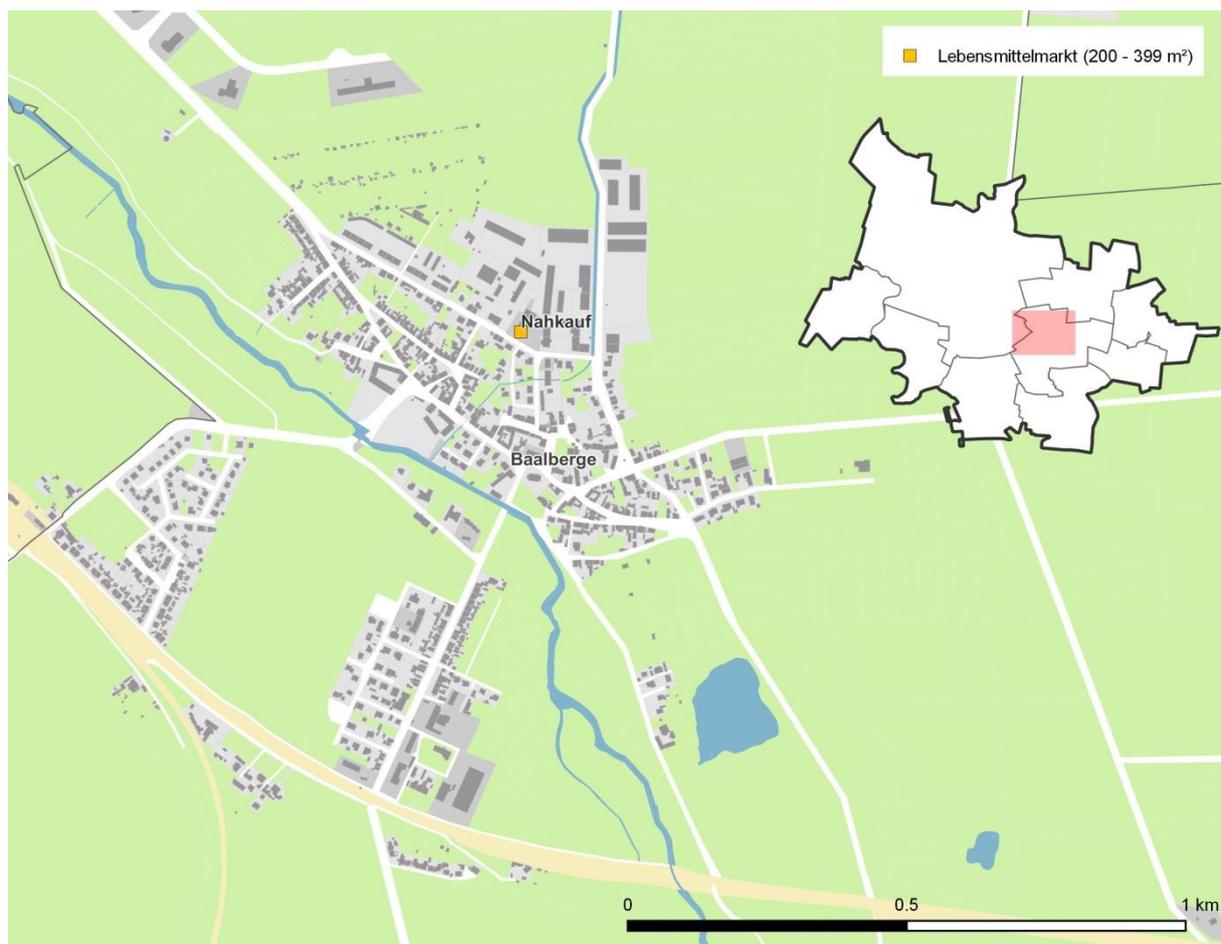
Die Standorte dieser Märkte sind aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen auch fußläufig gut erreichbar und spielen unter diesem Aspekt eine wichtige Rolle als **Nahversorgungsstandorte**.

Darüber hinaus existiert in der südöstlichen Kernstadt, im Stadtteil Roschwitz, an der Thomas-Müntzer-Straße der Einzelhandelsbetrieb Landhandel Roschwitz. Dieser Anbieter hat seinen An-

gebotsschwerpunkt in den Warengruppen Blumen (Indoor) / Zoo sowie Gartenmarktsortimente. Zudem entfällt rund ein Fünftel seiner Verkaufsfläche auch auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Es handelt sich bei diesem Betrieb nicht um einen klassischen Lebensmittelanbieter. Gleichwohl übernimmt er mit seinem Lebensmittelangebot eine gewisse Grundversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche.

Die überwiegend dörflich strukturierten Siedlungsbereiche in Aderstadt, Baalberge, Biendorf, Gröna, Peißen, Poley, Preußnitz und Wohlsdorf sind vom Kernort Bernburgs deutlich abgesetzt. Die aufgelockerten Siedlungsstrukturen mit teilweise geringen Bevölkerungszahlen stehen dem Aufbau eines flächendeckenden wohnortnahen Nahversorgungsangebotes entgegen. Die mit der Bevölkerungszahl verbundene sortimentspezifische Kaufkraft in diesen Stadtbereichen Bernburgs bietet aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine ausreichende ökonomische Basis für die Ansiedlung bzw. Etablierung größerer Lebensmittelanbieter derzeit üblicher Markteintrittsgrößen. Die Bevölkerung dieser Stadtbereiche ist daher beim Lebensmittelkauf auf die Angebote in der Bernburger Kernstadt oder in benachbarten Städten angewiesen. Das Vorhandensein kleinerer Lebensmittelmärkte (z.B. der Nahkauf in Baalberge), Lebensmittelläden, Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder einer mobilen Versorgung stellt oftmals die bestmögliche Versorgung für die Bevölkerung kleinere Ortsteile und Siedlungsrandbereiche dar.

Karte 14: Grundversorgungsrelevanter Lebensmittelanbieter in Baalberge



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Bernburg (Saale) 2016; Kartengrundlage: Liegenheitskarte / November 2015© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7

4.5 Fazit der aktualisierten Angebots- und Nachfrageanalyse

- Mit **263 Einzelhandelsbetrieben** auf rund **77.500 m² Verkaufsfläche** präsentiert sich die Stadt Bernburg (Saale) in der Gesamtbetrachtung über alle Warengruppen derzeit zunächst mit einer guten quantitativen Angebotsausstattung. Umgerechnet auf aktuell rund 35.400 Einwohner ergibt sich eine **Verkausflächenausstattung von rund 2,2 m² je Einwohner**, was im bundesweiten Vergleich (Bundesdurchschnitt: 1,5 m² / EW) sowie im Vergleich mit Städten ähnlicher Größenordnung oder Versorgungsfunktion¹⁷ (rd. 1,9 m² / EW) einen überdurchschnittlichen Wert darstellt. Seit der Untersuchung aus dem Jahr 2006 ist bei einer rückläufigen Zahl an Einzelhandelsbetrieben (-18 %) und einem leichten Verkaufsflächenzuwachs (+1,4 %) ein insgesamt nahezu konstantes Angebotsniveau zu verzeichnen.
- Es sind Angebote aus allen Hauptbranchen zu finden, insgesamt zeigen sich aus rein quantitativer Sicht – gemessen an der Versorgungsfunktion Bernburgs und unter Berücksichtigung der regionalen Konkurrenzangebote – zunächst **quantitativ adäquate Angebotsausstattungen**. Unterdurchschnittliche Angebotsausstattungen, die auf einen gewissen Entwicklungsspielraum hindeuten, zeigen sich allerdings in den Warengruppen Bekleidung, Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren, Spielwaren / Hobbyartikel, Sport und Freizeit sowie Uhren / Schmuck.
- Mit einem einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von ca. 180 Mio. Euro** weist Bernburg (Saale) ein im bundesweiten Vergleich **unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau** (Kaufkraftkennziffer: 88,7) auf. Demgegenüber steht ein jährlicher **Umsatz von rund 180 Mio. Euro** im Bernburger Einzelhandel, so dass sich im Verhältnis eine **Zentralitätskennziffer** von rund **1,0** ergibt. D. h. der erzielte Einzelhandelsumsatz liegt gleich auf mit dem örtlichen Kaufkraftvolumen, womit eine ausgewogene Umsatz-Kaufkraft-Relation in Bernburg (Saale) nachweisbar ist. Dies entspricht zunächst – unabhängig von warengruppenspezifischen und räumlichen Betrachtungen – der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt als Mittelzentrum und ist angesichts der überregionalen Angebots- und Konkurrenzsituation (z.B. zu den Oberzentren Magdeburg, Halle und Dessau-Roßlau) grundsätzlich als guter Wert einzuordnen. Im **Vergleich zum Jahr 2006** konnte die Zentralitätskennziffer annähernd gehalten werden.
- Das **Einzugsgebiet** des Einzelhandelsstandorts Bernburg (Saale) reicht vor allem in die benachbarten Kommunen sowie teilweise in das daran angrenzende, ländlich strukturierte Umland. Eine Ausdehnung des Einzugsgebietes nach Norden und Süden wird durch die Wettbewerbsstandorte Magdeburg und Halle begrenzt.
- Wichtigster Angebotsstandort in der gesamtstädtischen Angebotsstruktur ist nach wie vor der **Bernburger Hauptgeschäftsbereich** mit einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 15.400 m². Der Hauptgeschäftsbereich präsentiert sich als gut ausgestatteter Angebotsstandort mit einer Angebotskonzentration in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs, insbesondere in den Warengruppen Bekleidung und Schuhe / Lederwaren, aber auch in den kurzfristigen Bedarfsgütern aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflege. Insbesondere entlang der Haupteinkaufslagen, Lindenstraße und Karlsplatz, ist ein dichter Einzelhandelsbesatz zu beobachten, der durch Dienstleistungen

¹⁷ Junker und Kruse Datenbank – Eigene Erhebungen in Mittelzentren bzw. Städten der Größenordnung zwischen 10.000 und 50.000 Einwohnern im Rahmen der Erstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte

und gastronomische Angebote ergänzt wird. Die bestehende Mischung aus filialisierten Angeboten und kleinteiligem Facheinzelhandel schafft eine überwiegend freundliche Einkaufsatmosphäre, die eine besondere Stärke des Hauptgeschäftsbereiches gegenüber sonstigen Angebotsstandorten im Stadtgebiet bildet. Grundsätzlich positiv zu werten, ist das Vorhandensein mehrerer Magnetbetriebe (u.a. ein Supermarkt, ein Lebensmitteldiscounter und zwei Drogeriemärkte) sowie einer Vielzahl kleinerer Fachgeschäfte in der Bernburger Innenstadt. Der inhabergeführte Facheinzelhandel bildet eine Stärke des Standorts. Die Fortführung der bisherigen Entwicklungen der Innenstadt – sowohl städtebauliche Entwicklungen (u.a. das Wasserspiel in der Poststraße) wie auch einzelhandelsrelevante (u.a. Ansiedlung von Rewe und Aldi) – bieten eine gute Option sich auch weiterhin im regionalen Wettbewerb zukunftsfähig zu positionieren.

- Darüber hinaus existiert mit dem **zentralen Bereich Am Zepziger Weg** gemäß Einzelhandelskonzept 2006 ein Stadtteilzentrum, welches seit 2006 ein konstantes Angebot vorzuweisen hat. Der Angebotsschwerpunkt liegt hier in den Warengruppen Bau- und Gartensortiment sowie Nahrungs- und Genussmittel.
- Weitere Einzelhandelskonzentrationen insbesondere auch nahversorgungs- und zentrenrelevanter Angebote sind darüber hinaus in den gemäß Einzelhandelskonzept 2006 definierten (perspektivischen) Grundversorgungszentren **An der Kustrenaer Straße** (rund 1.700 m² Verkaufsfläche) und **Talstadt** (rund 1.600 m² Verkaufsfläche) sowie am Standort **Rabewerk** (rund 2.300 m² Verkaufsfläche) vorhanden. Im Vergleich zur Angebotssituation des Jahres 2006 ist – mit Ausnahme des Standortes Rabewerk – an den übrigen Angebotsstandorten eine leicht gesunkene Verkaufsflächenentwicklung zu beobachten.
- Nach wie vor ist im Bernburger Stadtgebiet mit dem Standort An der Kalistraße **eine Standortagglomeration** lokalisiert, auf die mit knapp 24.200 m² rund 31 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche, aber mit zehn Betrieben nur 4 % aller Bernburger Betriebe hier angesiedelt sind. Der Angebotsschwerpunkt an diesem autokundenorientierten Standort liegt bei nicht-zentrenrelevanten Warengruppen. Daneben werden aber auch ein nicht unbeträchtlicher Anteil der zentrenrelevanten Sortiments- bzw. Warengruppen Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle (der Warengruppe Bekleidung zugeordnet), GPK / Haushaltswaren und Elektronik / Multimedia) angeboten.
- Mit Blick auf eine räumlich ausgewogene **wohnungsnahe Grundversorgung** ist festzustellen, dass gesamtstädtisch eine quantitativ wie qualitativ gute Angebotsausstattung mit Gütern des täglichen Bedarfs – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – in Bernburg (Saale) vorhanden ist, die jedoch speziell außerhalb der Bernburger Kernstadt Schwächen hinsichtlich der räumlichen Verteilung bzw. der „Flächendeckung“ aufweist.

Insgesamt besteht in Bernburg (Saale) eine gute quantitative Angebotsausstattung. Eine differenzierte Betrachtung der Angebotsstruktur nach qualitativen und vor allem räumlichen Aspekten zeigt jedoch Verbesserungspotenzial. Dies betrifft zum einen funktionale Entwicklungsspielräume in bestimmten Angebotssegmenten (z. B. Bekleidung, Spielwaren, Sport und Freizeit sowie Elektronik / Multimedia) sowie Optimierungsbedarf hinsichtlich der Betriebsgrößenstruktur (mittlere Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte) und Angebotsmischung (attraktive Filialisten des Standard- bis höherwertigen Angebotssegments). Dennoch wird Bernburg (Saale) seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion gerecht.

5 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Bernburg (Saale)

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der aktuellen mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2025) des Einzelhandels in Bernburg (Saale) erfolgen. Für die Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als Orientierungsrahmen zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Bernburg (Saale) fließen folgende Faktoren ein:

Die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation in Bernburg (Saale) wurde eine umfassende Analyse angestellt (vgl. dazu Kapitel 3 und 4). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein. Aber auch qualitative Bewertungen der Angebotsstruktur sowie der räumlichen Angebotsituation sind hier von Bedeutung.

Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität¹⁸ wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die zukünftige Entwicklung in Bernburg (Saale) von einer konstanten Flächenproduktivität ausgegangen.

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bernburg (Saale) bis 2025

Bereits für die letzten Jahre ist für die Stadt Bernburg (Saale) eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu beobachten und auch in den kommenden Jahren ist von einer weiterhin negativen Entwicklung der Bevölkerungszahl auszugehen. So wird für die Stadt Bernburg (Saale) bis zum Jahr 2025 in der vom statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt veröffentlichten 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose ein Bevölkerungsrückgang von -13 % prognostiziert¹⁹. Der Abschätzung der quantitativen Entwicklungsspielräume werden demnach Annahmen zu leicht sinkenden Bevölkerungszahlen zugrunde gelegt.

¹⁸ Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m² Verkaufsfläche.

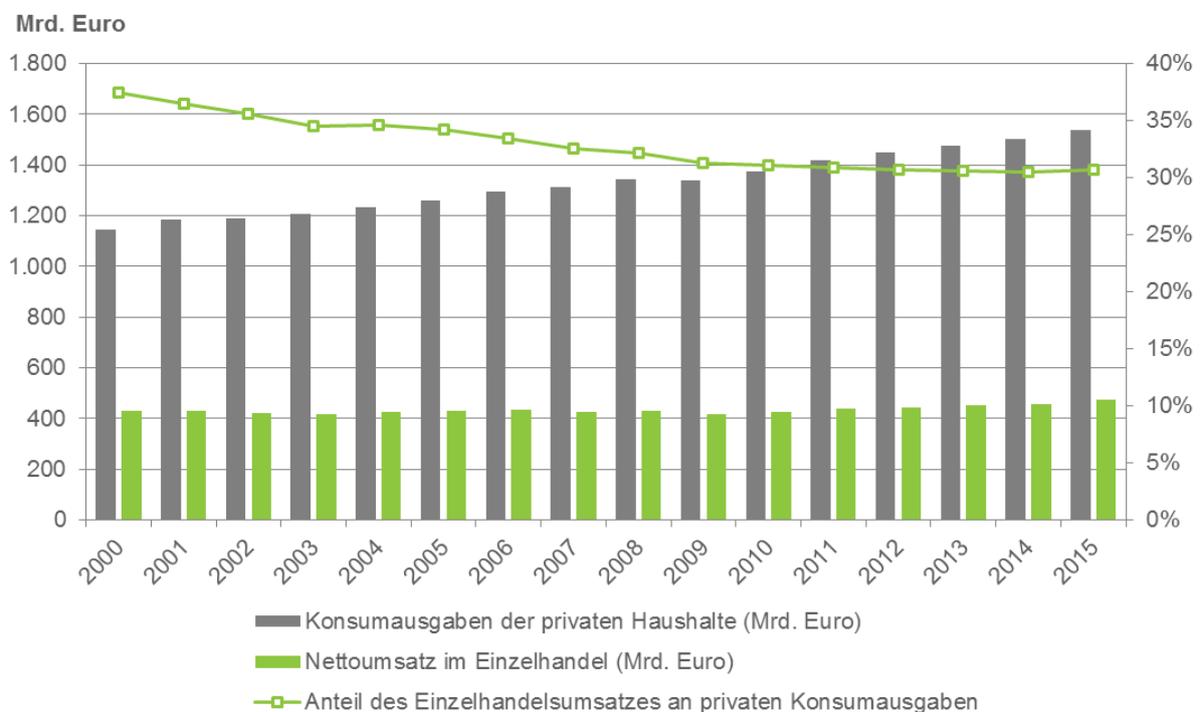
¹⁹ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose von 2014 bis 2030; www.statistik.sachsen-anhalt.de

Entwicklung des privaten Verbrauchs bzw. der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- zum einen von privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabenanteile nach Warengruppen).

Abbildung 4: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit)



Quelle: eigene Darstellung nach EHI Retail Institute 2016 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2016 (www.destatis.de)

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Deutlich zugenommen haben jedoch vor allem die Konsumausgaben u.a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit dem Jahr 2003 um mehr als vier Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell rund 30 % zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend²⁰.
- In der Summe **stagnieren** somit die **einzelhandelsrelevanten Ausgaben** weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen **Einzelhandelsumsatz**, der seit dem Jahr

²⁰ EHI Retail Institute 2016 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2016 (www.destatis.de): Anteil des Einzelhandelsumsatzes an den Konsumausgaben der Privathaushalte in Deutschland 2004 bis 2014 (in Prozent)

2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen -3 und +3 % weitestgehend stagniert (2015: rund 470 Mrd. Euro)²¹.

Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Das bedeutet, dass insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen²² Kaufkraft zu rechnen ist.

Jedoch sollten **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** berücksichtigt werden, d. h. es erfolgt eine Prognose, die verändernde Ausgabenanteile für einzelne Warengruppen berücksichtigt. Die Trends sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 17: Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Trendaussagen

Warengruppe	Ausgabenanteile
Nahrungs- und Genussmittel	
Gesundheits- u. Körperpflegeartikel	
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	
Bekleidung	
Schuhe / Lederwaren	
GPK / Haushaltswaren	
Spielwaren / Hobbyartikel	
Sport und Freizeit	
Wohneinrichtung / Möbel	
Elektro / Leuchten	
Elektronik / Multimedia	
Medizinische und orthopädische Artikel	
Uhren / Schmuck	
Bau- und Gartenmarktsortimente	

Quelle: eigene Darstellung nach EHI Retail Institute 2014 (www.handelsdaten.de); Handljournal: Factbook Einzelhandel 2006-2014

²¹ EHI Retail Institute 2016 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2016 (www.destatis.de): Nettoumsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland von 2000 bis 2015 mit Prognose für 2016 (in Milliarden Euro)

²² Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Entwicklung des E-Commerce (=Onlinehandel)²³ in Deutschland

Ein Trend, der den stationären Einzelhandel auch zukünftig vor große Herausforderungen stellen wird, ist der sogenannte E-Commerce. Die Vorteile des Onlinehandels, wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und / oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und / oder die Lieferung der bestellten Produkte in das Haus haben in den vergangenen Jahren zu einem sukzessiven Bedeutungszuwachs dieses Vertriebsweges geführt. Der im Onlinehandel erzielte Einzelhandelsumsatz wuchs von rund 2,3 Mrd. Euro im Jahr 2000 bis auf rund 42 Mrd. Euro im Jahr 2015. Für das Jahr 2016 wird eine weitere Zunahme auf rund 46 Mrd. prognostiziert²⁴. Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entsprechen diese Werte relativen Umsatzanteilen von ca. **0,5 %** im Jahr 2000 bzw. ca. **8,8 %** im Jahr 2015 (vgl. nachfolgende Abbildung 5).

Abbildung 5: Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2015 (mit Prognose für 2016)



Basis: Nettoumsätze; Einzelhandel ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken; *Prognose

Quelle: eigene Darstellung nach EHI Retail Institute unter www.handelsdaten.de (zuletzt zugegriffen am 04. Februar 2016)

Grundsätzlich werden inzwischen nahezu alle Sortimente über den Internethandel vertrieben, jedoch ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Onlinehandels profitieren. Gemäß Angaben des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel Deutschland wurden im Jahr 2014 rund 55 % des im interaktiven Handel²⁵ erzielten

²³ „E-Commerce – der elektronische Handel E-Commerce umfasst alle Ein- und Verkäufe von Waren und Dienstleistungen, die über elektronische Netze wie etwa das Internet oder EDI (Electronic Data Interchange) getätigt werden. EDI ist der elektronische Datenaustausch in strukturierter Form (zum Beispiel auf Basis des Standards EDI FACT) zwischen Computersystemen verschiedener Unternehmen über so genannte Standleitungen, bei denen der Datenaustausch beispielsweise über Telefonleitungen erfolgt. Voraussetzung einer E-Commerce-Aktivität ist die Bestellung von Waren oder Dienstleistungen über diese elektronischen Netze, Zahlung und Lieferung können online oder auf herkömmlichen Wegen erfolgen. Bestellungen per E-Mail sind darin nicht enthalten.“ Definition des Statistischen Bundesamtes; www.destatis.de, zuletzt zugegriffen am 04.02.2016)

²⁴ Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Nettoumsatz im B2C-E-Commerce in Deutschland in den Jahren 1999 bis 2015 mit Prognose für 2016 (in Milliarden Euro), Zugriff unter www.handelsdaten.de im Februar 2016

²⁵ Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Onlinehandel“ auch der Vertriebsweg „Versandhandel“ zu zählen

Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen Bekleidung, Bücher, Unterhaltungselektronik und -artikel, Schuhe sowie Haushaltswaren und -geräte erwirtschaftet²⁶. Diese seit jeher „onlineaffinen“ Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig die Umsatzzahlen und -zuwächse im Onlinehandel bestimmen. Bislang relativ gering sind mit rund 2 % die Anteile der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel an den Umsätzen des Online-Handels²⁷, aber auch hier werden deutliche Zuwächse prognostiziert.

Trotz dieser aktuell hohen Zuwachsraten, wird der Onlinehandel den stationären Handel jedoch auch zukünftig nicht ersetzen können. Verschiedene Einkaufsmotive, wie die persönliche Beratung im Geschäft, das Aus- bzw. Anprobieren des jeweiligen Produktes und / oder die direkte Verfügbarkeit der Ware, genießen in Kundenkreisen weiterhin ebenfalls einen hohen Stellenwert. Ein Beleg für die anhaltende Attraktivität auch des stationären Einzelhandels ist nach wie vor die dynamische Verkaufsflächenentwicklung: So ist im letzten Jahrzehnt die bundesweite Gesamtverkaufsfläche im stationären Einzelhandel um rund 13 % von 109 Mio. m² im Jahr 2000 auf knapp 123,1 Mio. m² im Jahr 2014 angestiegen²⁸.

Es sind jedoch nicht die reinen Online-Händler (Pure Player), die die Veränderungen im Einzelhandel bestimmen, vielmehr gewinnen **Multichannel-Konzepte**²⁹ an Bedeutung. Während vormals reine Online-Händler mittlerweile auch Ladenlokale im stationären Handel eröffnen (z. B. Cyberport), gehen einst ausschließlich stationäre Händler auch online. Es werden in diesem Zuge unterschiedlichste Mischformen entwickelt, wie beispielsweise Bestellung im Internet, Abholung im Laden vor Ort oder Umtausch oder Retoure vor Ort.

Zudem kann der stationäre Einzelhandel – auch in Bernburg (Saale) – vom multioptionalen Kunden bzw. dem oben genannten Multi-Channel-Konzept profitieren. Unter anderem über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. Für den Non-Food-Einzelhandel im Jahr 2015 werden die nachfolgend aufgelisteten Umsatzanteile je Vertriebsweg prognostiziert: 73 % rein stationär erzielte Umsätze, 10 % rein online erzielte Umsätze und 17 % Umsatzgenerierung mittels Multi-Channel-Konzept³⁰.

Die dargestellten Trends zeigen, dass der Onlinehandel einerseits zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel darstellt, die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein kann. Vor allem gilt es in erster Linie, die Stärken des stationären Einzelhandels in Bernburg (Saale) zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des

²⁶ vgl. Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland. Daten abrufbar unter www.bevh.org (zuletzt zugegriffen im Dezember 2015)

²⁷ ebenda

²⁸ vgl. EHI Retail Institute Köln 2016. Daten abrufbar unter www.handelsdaten.de (zuletzt zugegriffen am 04. Februar 2016)

²⁹ Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.

³⁰ vgl. EHI Retail Institute Köln 2013. Daten abrufbar unter www.handelsdaten.de (zuletzt zugegriffen am 31. März 2014)

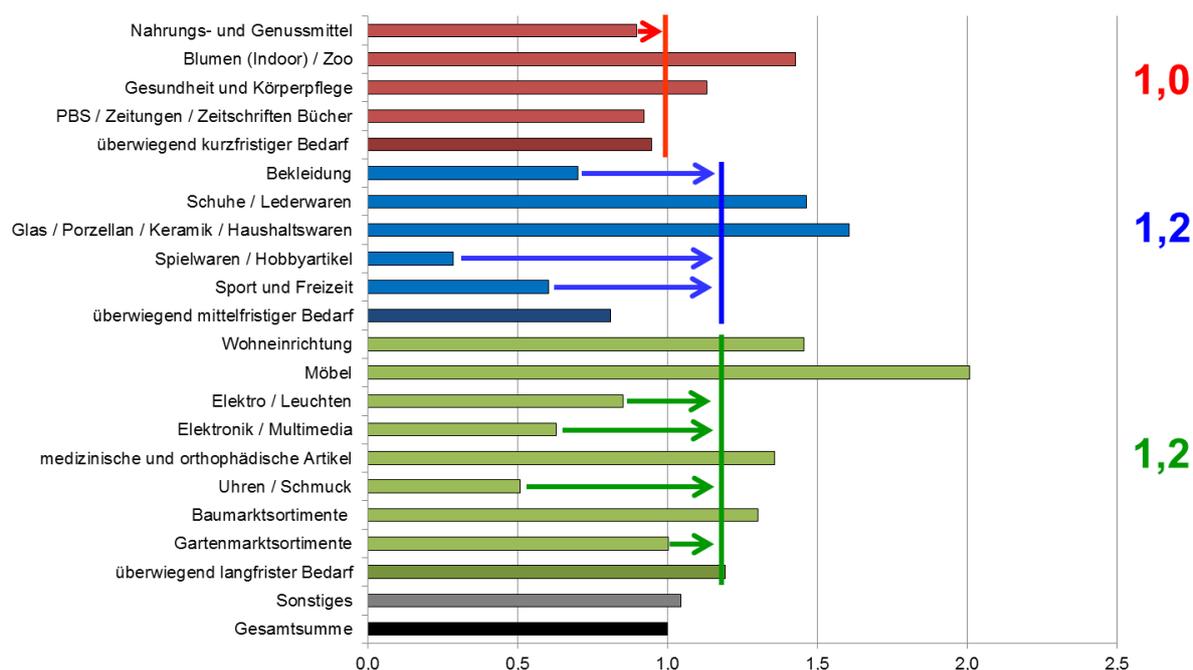
nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebotes die städtischen Zentren zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

Zielzentralitäten für das Jahr 2025

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion Bernburgs als Mittelzentrum sowie der regionalen Wettbewerbssituation.

- Im Hinblick auf eine optimale Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Warengruppen des **überwiegend kurzfristigen Bedarfs** wird eine Zielzentralität von 1,0 angenommen. Dieser Wert wird heute in den Warengruppen Blumen (Indoor) / Zoo sowie Gesundheits- und Körperpflege bereits erreicht und sogar nennenswert überschritten. Lediglich im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sind aus quantitativer Sicht leichte Arrondierungsspielräume erkennbar. In allen bestehen strukturelle Optimierungsmöglichkeiten unter qualitativen wie räumlichen Aspekten.
- Im **überwiegend mittelfristigen Bedarfsbereich** werden Zielzentralitäten von 1,2 angenommen, die die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Bernburg (Saale) auch unter Berücksichtigung der nachfrageseitigen Entwicklungen widerspiegeln. Dieser Wert wird in den Warengruppen Schuhe / Lederwaren und Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren bereits jetzt erreicht bzw. teilweise sogar überschritten, wohingegen sich in den übrigen Warengruppen (Bekleidung, Spielwaren / Hobbyartikel, Sport und Freizeit) ein gewisser quantitativer Entwicklungsspielraum ergibt. Diesbezüglich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Entwicklungen in diesen Warengruppen durch die zunehmende Konkurrenz des E-Commerce geprägt sind. Zudem wirken sich die ausgeprägte Konkurrenzsituation zu den Oberzentren Dessau-Roßlau, Halle und Magdeburg auf die Entwicklungsspielräume aus. Nichtsdestotrotz ist auch der qualitative Aspekt bei zukünftigen Entwicklungen (Fokus Innenstadt) zu betrachten.
- Im **überwiegend langfristigen Bedarfsbereich** werden ebenfalls Zielzentralitäten von 1,2 angenommen. Dieser Wert wird aktuell in den Warengruppen Wohneinrichtung, Möbel, medizinische und orthopädische Artikel sowie Baumarktsortimente deutlich überschritten. Leichte Arrondierungsspielräume sind dagegen aus quantitativer Sicht in den Warengruppen Elektro / Leuchten und Elektronik / Multimedia erkennbar. Auch hier können die quantitativen Entwicklungsspielräume durch die ausgeprägte Konkurrenzsituation zu den Oberzentren Dessau-Roßlau, Halle und Magdeburg sowie zum Online-Handel – insbesondere in der Warengruppe Elektronik / Multimedia – relativiert werden.

Abbildung 6: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Bernburg (Saale)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der errechneten Zentralitätskennziffern in Bernburg (Saale)

Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich in der Stadt Bernburg (Saale) aus rein quantitativer Sicht in einigen Warengruppen absatzwirtschaftlich tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale** in einer relevanten Größenordnung. Aber auch gute quantitative Zentralitäten bedeuten nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzeptes kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes auch über die ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Entwicklung dem **Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung** sowie der **Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche** in Bernburg (Saale) dient. Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zuge dachte Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Jedoch kann zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Warengruppen mobilisiert werden. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der Bernburger Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachge-

fragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten der Bernburger Zentren bzw. Nahversorgungsstandorte sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralitäten hat somit lediglich einen „Orientierungscharakter“. Erst die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt die Abschätzung der **absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit** eines Vorhabens.

So bestehen durch die Ansiedlung weiterer qualitativ attraktiver Anbieter Möglichkeiten zur funktionalen Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes in Bernburg (Saale) in einzelnen Angebotssegmenten, die den bestehenden Einzelhandel vorrangig in Bernburg (Saale) ergänzen.

Neben den quantitativen Potenzialen geht es vor allem um die räumliche Einzelhandelsentwicklung. So bestehen in der Stadt Bernburg (Saale) auch Potenziale zur Konzentration insbesondere zentrenprägender Warengruppen. Während Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzenden Nahversorgungsstandorten zugeordnet sind, eher kritisch zu beurteilen sind, können Vorhaben an stadtentwicklungspolitischen Standorten zur qualitativen wie räumlichen Verbesserung und Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes, insbesondere auch in der Kernstadt Bernburgs, beitragen. Dies gilt im Falle der Stadt Bernburg (Saale) insbesondere für das qualitative Angebot, welches in der Bernburger Innenstadt durch die Ansiedlungen attraktiver Betriebe sowie durch die Schaffung moderner Betriebsgrößen und -typen erzielt werden kann. Magnetanbieter, wie beispielsweise ein Elektronikfachmarkt, tragen maßgeblich zur Kundenbindung an einem Standort bei. Auch neuartige Marken und Konzepte sind für eine ausgewogene und attraktive Angebotsmischung für Kunden aller Altersstufen ebenso von hoher Bedeutung wie ausreichend große Ladeneinheiten (z. B. Fachgeschäfte mit „mittleren“ Betriebsgrößen von mehr als 200 m² bzw. auch 400 m² Verkaufsfläche). Vor allem geht es jedoch um die gezielte räumliche Einzelhandelsentwicklung.

Mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept wird eine klare politische und planerische Zielvorstellung fortgeschrieben, die auch weiterhin eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte beinhaltet. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglichen auch zukünftig eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Bernburg (Saale) und stellen für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen und eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt, dass das übergeordnete Ziel die **Sicherung und Verbesserung der qualitativen sowie der räumlich strukturellen Angebotssituation** ist, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte.

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

- ...sie die zentralörtliche Funktion Bernburgs als Mittelzentrum und die Versorgungssituation in der Stadt sichern und verbessern,
- ...sie die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken,
- ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen,
- ...die wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird,
- ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen

6 Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bernburg (Saale)

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation (vgl. Kapitel 3 und Kapitel 4) sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsperspektiven (vgl. Kapitel 5) zeigen, dass sich **Entwicklungsspielräume** nach wie vor für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben.

Weiterhin sind Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Sonder- bzw. Ergänzungsstandorten zugeordnet sind, kritisch zu bewerten.

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Bernburger Innenstadt zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnah Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzende Einzelhandelsstandorte zentrenverträglich weiterzuentwickeln. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bernburg (Saale) umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 6.1)
- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 6.2)
- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 6.3)
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 6.4)
- Definition von Ergänzungsstandorten und Empfehlungen zu deren zentrenverträglichen Weiterentwicklung (vgl. Kapitel 6.5)
- Identifikation und Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 6.6)
- Bernburger Sortimentsliste (vgl. Kapitel 6.7)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 6.8)

6.1 Fortschreibung des übergeordneten Entwicklungsleitbilds

Der Einzelhandelsstandort Bernburg (Saale) soll seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es weiterhin, die klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf die Zentren** zu bewahren und zu profilieren. In diesem Zusammenhang ist eine Verschärfung der innerkommunalen Konkurrenzsituation zu vermeiden und der Entwicklungsfokus auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung beizubehalten.

Dazu hat sich das gesamtstädtische **Leitbild der „räumlich-funktionalen Gliederung“** grundsätzlich etabliert und in der Umsetzung bewährt. Es setzt einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung: Der Einzelhandel wird weiterhin in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelschwerpunkte im Bernburger Stadtgebiet konzentriert. Eine stringente Steuerung seitens der Stadt Bernburg (Saale) innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Es ist dementsprechend **fortzuschreiben** und an die **aktuelle Einzelhandelsentwicklung** im Stadtgebiet (*u. a. konzeptionelle Überplanung von Sonder- bzw. Ergänzungsstandorten sowie eine gleichzeitige räumliche Anpassung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche*) **anzupassen**.

- Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung klarer sortiments- und größenspezifischer Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und (möglicherweise) eine bessere Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung erreicht werden. Durch ergänzende Zielvorgaben seitens der Stadt Bernburg (Saale) (vgl. Kapitel 6.2) bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch in den zentralen Versorgungsbereichen, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Bernburg (Saale) können – durch das Zusammenwirken von gesamtstädtischem Entwicklungsleitbild und definierten Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung – entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.
- Aus **politischer und planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbildes mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden; die Planungs- und Investitionssicherheit – sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber – ist somit weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht und die aktive Rolle von Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung des Bernburger Einzelhandels wird zudem das Entwicklungsziel eines attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Zentrums unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbildes setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.
- Aus **rechtlicher Sicht** nutzt die Stadtplanung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren, werden erleichtert.

Zwischenfazit – Entwicklungsleitbild

Das Entwicklungsleitbild „räumlich-funktionale Gliederung“, d. h. räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Bernburg (Saale) in Abhängigkeit von Größen- und Sortimentsstrukturen, ist in sich konsequent und hat sich bewährt. Es erfolgen klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen im Stadtgebiet. Hierdurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, die auch die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bernburg (Saale) berücksichtigt.

Aus der Sicht des Gutachters trägt das Leitbild zu einer Optimierung der Angebotsstruktur in der Stadt Bernburg (Saale) bei. Durch eine derartige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wird eine weitere Angebotsverschiebung zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Versorgungsstandorte minimiert. Gleichzeitig kann die mittelzentrale Ausstrahlungskraft Bernburgs erhalten und ausgebaut werden. Bei einer Vernachlässigung des Steuerungsauftrags seitens der Stadt wäre langfristig ein nachhaltiger Bedeutungsverlust sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch des Einzelhandelsstandorts Bernburgs insgesamt nicht zu verhindern.

6.2 Fortschreibung der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung

Bereits im Einzelhandelskonzept 2006 wurden – basierend auf der damaligen einzelhandelspezifischen Situation in Bernburg (Saale) und den daraus resultierenden Bewertungen – übergeordnete Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung definiert. Nach Aktualisierung der Grundlagenanalysen, in Anbetracht der zwischenzeitlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Erfahrungen im Umgang mit dem Einzelhandelskonzept ist zu empfehlen, an den grundlegenden Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung festzuhalten und diese – entsprechend der aktuellen Nachfrage- und Angebotssituation – fortzuschreiben und anzupassen.³¹

Konkret wird folgender überarbeiteter Zielkatalog vorgeschlagen, welcher der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Bernburg (Saale) zugrunde zu legen ist:

Sicherung und Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Bernburg (Saale) bleibt weiterhin die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, derzeit nur zum Teil erfüllt (Einzelhandelszentralität von 1,0).

Weitere Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsanfragen, insbesondere auch von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Angeboten, offenbaren allerdings ein anhaltendes Investitionsinteresse für den Standort Bernburg (Saale). Diesbezüglich würde eine Entwicklung von Standorten außerhalb der städtebaulich dafür vorgesehenen Versorgungsstandorte eine Angebotsverschiebung auch in städtebaulich nicht integrierte Lagen bedeuten. Ein vordringliches Ziel der Stadtplanung in Bernburg (Saale) bleibt es, einer solchen drohenden räumlichen „Schieflage“ und ausgeprägten in-

³¹ Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nach wie vor nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

nerkommunalen Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt zu begegnen und die mittelzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch auszubauen. Ein Fokus liegt in diesem Zusammenhang auf den gewachsenen städtebaulich funktionalen Zentren und insbesondere der Innenstadt als „Aushängeschild“ der Stadt sowie ferner auf integrierten Nahversorgungsstandorten und zentrenverträglichen Ergänzungsstandorten. Diese sind zu erhalten und – wo erforderlich – auszubauen. Dabei ist insbesondere ein attraktiver Branchen- und Betriebstypenmix in der Innenstadt von hoher Bedeutung für die (überörtliche) Attraktivität des Einkaufsstandorts und die Kundenbindung in zentrenrelevanten Sortimenten.

Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Bernburg (Saale)

Die **Attraktivität** eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die *Quantität* des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die *Qualität* des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Bernburg (Saale) auch zukünftig attraktiv zu gestalten und längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ein Ziel bleibt es daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen bzw. zu erhalten, das der Versorgungsfunktion der Stadt Bernburg (Saale) gerecht wird.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Prioritäten**. Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der gesamten Stadt sowie der Bernburger Versorgungsstandorte.

Sicherung und Stärkung einer räumlich-funktional gegliederten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß Entwicklungsleitbild

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation der Stadt Bernburg (Saale) ist eine ausgewogene, räumlich und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten in der Innenstadt sowie nahversorgungsrelevanter Sortimente in den Stadtteil- und Grundversorgungszentren sowie an solitären Nahversorgungsstandorten im Stadtgebiet. Dabei liegt die Stärke eines Geschäftszentrums als wesentlicher Versorgungsbereich insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des – seiner Versorgungsfunktion entsprechenden – Einzelhandels- und Nutzungsangebots.

Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder eine Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (wie z. B. dem Sonderstandort An der Kalistraße) zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen und einen ruinösen Wettbewerb schüren.

Für eine langfristig zielorientierte und erfolgreiche Siedlungsentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der städtischen

Einzelhandelsstandorte unerlässlich. Eine Funktionsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und den Nahversorgungsstandorten auf der einen sowie dem Sonderstandort auf der anderen Seite ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote angestrebt werden kann.

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Bernburger Innenstadt als Hauptgeschäftsbereichs der Stadt

Die europäische Stadttradition weist insbesondere den innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Der Bernburger Hauptgeschäftsbereich stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt Bernburg (Saale) dar, der sich vor allem durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung, Wohnen etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt ist prägend für die Attraktivität der Bernburger Innenstadt und soll erhalten werden. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen in der Innenstadt zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung des Hauptgeschäftsbereichs bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den Bernburger Hauptgeschäftsbereich gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Stadt Bernburg (Saale), dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben.

Neben der Zentralität – also der vorrangig quantitativen Komponente – soll auch die Vielfalt an Funktionen in der Innenstadt erhalten werden: Eine Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur. Bezogen auf den Einzelhandelsstandort Innenstadt ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen bzw. -größenstrukturen anzustreben. Die Ansiedlung moderner Fachgeschäfte mit attraktiven, zentrenrelevanten Angeboten kann in hohem Maße zur Stärkung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie dem Einzelhandelsstandort Bernburg (Saale) allgemein beitragen.

Die Bernburger Innenstadt besitzt mit dem dort vorhandenen Facheinzelhandel sowie den über den Einzelhandel hinausgehenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Gesundheit etc.) eine hohe Bedeutung für die städtische aber auch – entsprechend der raumordnerischen Versorgungsfunktion – für die regionale Versorgung der Bevölkerung. Zudem bildet sie den siedlungsräumlichen, städtebaulichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt. Um dieser Rolle in Bernburg (Saale) auch weiterhin gerecht zu werden, muss als bedeutendes Ziel der Ausbau und die Sicherung der einzelhandelsrelevanten Versorgungsbedeutung dieses zentralen Versorgungsbereiches festgehalten werden. Daneben soll der Einzelhandel von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der Innenstadt erhalten und – wo erforderlich – wiederherstellen und stärken.

Sicherung und – wo möglich – Ausbau der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet insbesondere durch funktionsfähige Grundversorgungszentren

Es soll eine wohnungsnah (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung im Bernburger Stadtgebiet ermöglicht werden. Ein über verschiedene Betriebsformen rei-

chendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzepts. Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch – insbesondere im ländlichen Raum – betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten³² gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf Siedlungsrandbereiche und / oder Wohnsiedlungsbereiche mit geringen Einwohnerzahlen zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Bernburger Stadtgebiet und den Ortsteilen zu schaffen bzw. zu erhalten. Ein primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen Grundversorgungszentren und Nahversorgungsstandorte zu erhalten und (soweit es geht) qualitativ zu verbessern und zu stärken.

Eine hohe Zentralität in einzelnen Warengruppen darf dabei nicht als Argument gegen Investitionen/ Ansiedlungen an städtebaulich sinnvollen Standorten (wie z. B. innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche oder in Wohnsiedlungsbereichen mit defizitären Angebotsausstattungen) angeführt werden.

Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Einzelhandelsstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe

Die bestehende Standortagglomeration im Bereich An der Kalistraße sowie auch verschiedene solitär gelegene Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung stellen einerseits zwar Konkurrenzstandorte für die Bernburger Zentren, andererseits jedoch auch eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den Bernburger Zentren dar.

Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung sind diese Standorte auch weiterhin als zentrenverträgliche Ergänzungsstandorte zu sichern und weiter zu entwickeln. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe³³ angestrebt werden muss.

Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe an allen Standorten außerhalb der Zentren ist jeweils die Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gesamtstädtischen Zielen und Empfehlungen zu überprüfen. An geeigneten städtebaulich nicht-integrierten Standorten im Stadtgebiet sind Angebotsausweitungen in nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nach einer solchen positiven Einzelfallprüfung prinzipiell möglich, Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind an nicht-integrierten Standorten jedoch in der Regel auszuschließen.

³² Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingen.

³³ Großflächiger Einzelhandel i. S. v. § 11 (3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bedingen, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine konsequente Stadtplanung gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit sowohl zentren- als auch nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist die gezielte und geordnete Entwicklung dieser Betriebe in die Bernburger Innenstadt bzw. die dezentralen Ergänzungsstandorte zu lenken.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs) eine mögliche Entwicklungsoption.

Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß stadtentwicklungspolitischen Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Insbesondere ein kompakter Hauptgeschäftsbereich mit kurzen Wegen ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Stadtentwicklung in Bernburg (Saale), keine zusätzlichen Handelsstandorte – an städtebaulich wie stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten – zu schaffen.

In Anbetracht der aufgezeigten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Bernburg (Saale) (vgl. Kapitel 5) besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten (Agglomerationen) außerhalb der Zentren und des bestehenden Sonderstandortes. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche (vgl. Kapitel 6.4 und 6.5) bewirkt in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen und hat ggf. einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es auch vor allem zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbranche enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf die bestehende Standortstruktur auszurichten.

Mit Hilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Bernburg (Saale) entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit insgesamt

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken „ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile“ vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden. Wenn also mit dem Zentrenkonzept ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor „unfairem Wettbewerb“ geschützt werden sollen. Grundsätzlich hat das Planungsrecht ohnehin wettbewerbsneutral zu sein. Eng mit diesem Ziel verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

Im Folgenden gilt es, diese Handlungsstrategien räumlich und inhaltlich zu konkretisieren. Räumliche Grundlage der Handlungsempfehlungen stellt dabei das Hierarchiesystem der für Bernburg (Saale) ermittelten Einzelhandelszentren und Versorgungsstandorte dar.

6.3 Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells

Auf Basis der in der Nachfrage- und Angebotsanalyse gewonnenen Erkenntnisse, dem räumlichen Entwicklungsleitbild für die Stadt Bernburg (Saale) sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung werden die räumlichen Angebotsschwerpunkte im Bernburger Stadtgebiet unter **städtebaulichen** und **funktionalen Gesichtspunkten** in ein arbeitsteiliges Standortstrukturmodell eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Angebotsstandortes in das **weiterentwickelte Standortstrukturmodell** haben das derzeitige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Standortes. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sein soll.

Als Grundgerüst des aktuellen Standortstrukturmodells dient die bereits im Jahr 2006 festgelegte Standortstruktur des Bernburger Einzelhandels, die in ihren Grundzügen beibehalten und unter Berücksichtigung der seitdem eingetretenen einzelhandelsseitigen Entwicklungen fortgeschrieben wird. Aktuell sind folgende Standortkategorien im Stadtgebiet vorzufinden:

Abbildung 7: Standortstrukturmodell für die Stadt Bernburg (Saale)



Quelle: eigene Darstellung

Hauptzentrum

Dieser Zentrentyp soll vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet sein:

- gesamtstädtische und regionale Versorgungsbedeutung,
- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Dienstleistungen

Die **Bernburger Innenstadt** mit ihrem abgegrenzten Hauptgeschäftsbereich wird nach wie vor als **zentraler Versorgungsbereich** mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung definiert. Der Angebotsstandort erfüllt die Voraussetzungen, um sich gemäß der durch die Rechtsprechung³⁴ entwickelten Kriterien als bauplanungsrechtlich schützenswerter zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren.

Stadtteilzentrum

Dem Hauptzentrum nachgeordnet ist das Stadtteilzentrum. Es übernimmt eine Versorgungsfunktion für die jeweiligen Stadtteile, welche nur in Teilen darüber hinaus reicht. Folgende Kriterien sind kennzeichnend:

- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerb in den einzelnen Warengruppen
- in der Regel ergänzende Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, Wettbewerb fehlt überwiegend
- möglichst differenziertes einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot (Ärzte, Gastronomie, Friseure, Reisebüro etc.),

Der zentrale Bereich **Am Zepziger Weg** wird nach wie vor als zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum mit primär teilräumlicher, stadtteilbezogener Bedeutung definiert. Er ist damit gemäß den durch die Rechtsprechung³⁵ entwickelten Kriterien als Nebenzentrum einzustufen. Die mikrostandortbezogenen Rahmenbedingungen des Angebotsstandortes erfüllen die funktionalen und städtebaulichen Voraussetzungen, um das Stadtteilzentrum Am Zepziger Weg als bauplanungsrechtlich schützenswerten zentralen Versorgungsbereich zu qualifizieren.

Grundversorgungszentrum

Ein Grundversorgungszentrum weist gegenüber den vorher beschriebenen Typen ein deutlich geringeres Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen auf. Es handelt sich um ein lokales Versorgungszentrum, das überwiegend der wohnortnahen Nahversorgung dient. Ein Grundversorgungszentrum sollte demnach folgende Kriterien erfüllen:

- In der Regel bilden ein bis zwei Lebensmittelmärkte den Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im kurzfristigen Bedarfsbereich,

³⁴ „'Zentrale Versorgungsbereiche' sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein ‚Versorgungsbereich‘ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...]. Das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch [...] zu verstehen, [...] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. [...]. Dem Bereich muss [...] die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen. [...]. Hiervon ausgehend können als ‚zentrale Versorgungsbereiche‘ angesehen werden: Innenstadtzentren [...] Nebenzentren [...] Grund- und Nahversorgungszentren [...]“ (Quelle: OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05). vgl. hierzu ergänzend die Ausführungen in Kapitel 6.4.

³⁵ vgl. u. a. OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05, bestätigt durch BVerwG, Urt. v. 11.10.2007 – 4 C 7.07 sowie BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 1.08 & 4 C 2.08. Zudem Erwähnung in BT.- Drucksache 16/2496 (EAG Bau 2004): S. 11

- nur vereinzelte Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich vorhanden – Wettbewerbssituation fehlt überwiegend (nicht selten als Rand- oder Nebensortimente),
- bestenfalls einzelne, zentrenprägende Dienstleistungsangebote vorhanden, in der Regel aus der Gruppe der einzelhandelsnahen Dienstleistungen allerdings mit höchstens geringer Wettbewerbssituation.

Der gemäß Einzelhandelskonzept 2006 eingestufte zentrale Versorgungsbereich **An der Kus-trenaer Straße** wird auch zukünftig als Grundversorgungszentrum eingestuft. Dahingegen werden die (perspektivischen) Grundversorgungszentren Talstadt und Rabewerk zukünftig als solitärer Nahversorgungsstandort (s.u.) eingestuft, das hier lokalisierte Einzelhandelsangebot (insbesondere unter Berücksichtigung der zuvor definierten Merkmale) kann sowohl aktuell als auch perspektivisch nicht die Funktion eines Grundversorgungszentrums übernehmen.

(Solitäre) Nahversorgungsstandorte

Als solitäre Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (auch) fußläufigen Nahversorgung der Bernburger Bevölkerung, die nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Erweiterung, Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Erweiterungen, Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (i. S. einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung auswirken.

In Bernburg (Saale) sind derzeit folgende Angebotsstandorte als solitäre Nahversorgungsstandorte zu definieren:

- Bernburg, Am Platz der Jugend (derzeit Lidl)
- Bernburg, Bahnhofstraße (derzeit Penny)
- Bernburg, Breite Straße (derzeit Penny)
- Bernburg, Breite Straße (derzeit Im Angebot)
- Bernburg, Gröbziger Straße (derzeit Netto Marken-Discount)
- Bernburg, Gröbziger Straße (derzeit Norma)
- Bernburg, Parkstraße (derzeit Lidl)
- Baalberge, Umgehungsstraße (derzeit Nahkauf)

Sonderstandort

Dieser Angebotsstandort ist vor allem idealtypisch gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- gesamtstädtische(s) und überörtliche(s) Einzugsgebiet/ Versorgungsbedeutung,

- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, regelmäßig hoher Verkaufsflächenanteil nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels,
- autokundenorientierter Standort,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i. d. R. kein oder nur rudimentäres Dienstleistungsangebot.

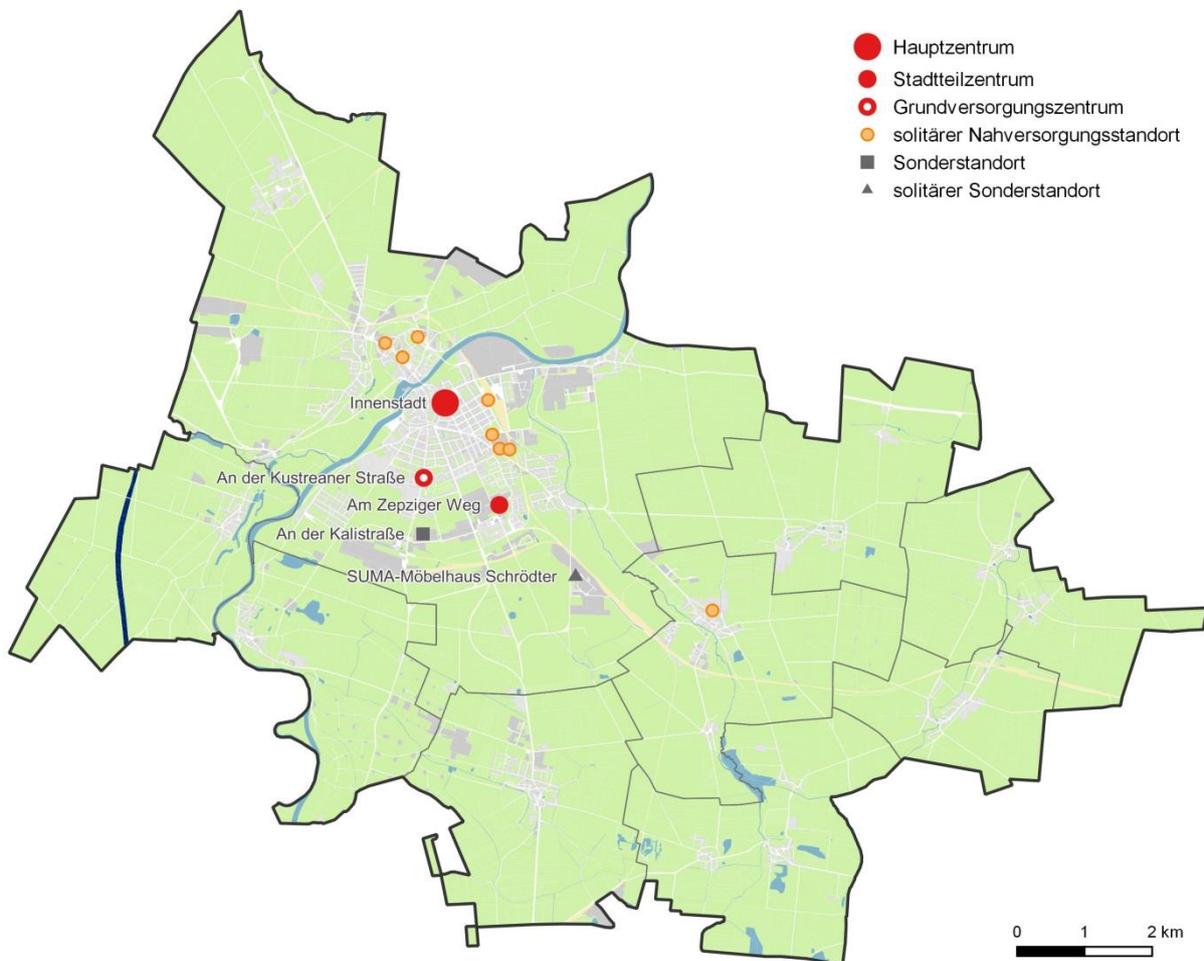
Entsprechend den vorangestellten Kriterien kann in der **Kalistraße** ein Angebotsstandort im Bernburger Stadtgebiet als Sonderstandort, insbesondere zur Ansiedlung großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels, definiert werden.

Solitäre Sonderstandorte

Bei solitären Sonderstandorten handelt es sich um großflächige Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, die eine lokale und z.T. auch regionale Versorgungsbedeutung übernehmen. Derzeit existiert nur ein solcher Standort im Bernburger Stadtgebiet: das SUMA-Möbelhaus Schrödter am Friedenshaller Ring in der Kernstadt. Derartige solitäre Standorte / Betriebe ergänzen die Bernburger Zentren- und Angebotsstruktur und treten daher nicht in einen unmittelbaren Wettbewerb mit diesen. Allerdings besteht auch ein Erfordernis zur Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente (siehe Ansiedlungsregel 3, S. 117).

Die räumliche Verteilung der zuvor definierten, versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche in Bernburg (Saale) stellt sich wie folgt dar:

Karte 15: Perspektivische Standortstruktur in Bernburg (Saale)



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / November 2015© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7

6.4 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandelskonzeptes für Bernburg (Saale) dar. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich“ kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2006 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Begriffsdefinition

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.³⁶ Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und gegebenenfalls auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.³⁷ In Bernburg (Saale) bestehen mit der Innenstadt sowie den Bereichen Am Zepziger Weg und An der Kustrenaer Straße derzeit drei zentrale Versorgungsbereiche.

Sonderstandorte (wie z. B. Fachmarktzentren) und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen können.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur³⁸ – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und/ oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein!³⁹

Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für

³⁶ vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

³⁷ vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2007 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

³⁸ vgl. u. a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

³⁹ Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen

die Stadt Bernburg (Saale) dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung der Bernburger Innenstadt sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für Bernburg (Saale) ist als **zentraler Versorgungsbereich** jener Bereich im Stadtgebiet zu verstehen, der eine funktionale Einheit mit einem breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bildet. Dies ist in erster Linie der Hauptgeschäftsbereich in der Bernburger Innenstadt; ebenso sind jedoch auch mögliche Stadtteil- und Grundversorgungszentren diesbezüglich zu betrachten.

Wichtige Abgrenzungskriterien des zentralen Versorgungsbereiches sind der Besitz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** heranzuziehen sind.

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen des zentralen Versorgungsbereiches stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Bernburger Sortimentsliste; siehe Kapitel 6.7) unabdingbar.

In den folgenden Karten werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bernburg (Saale) auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzungen wurden auf Basis der vorgestellten Kriterien und mit Kenntnis der zum Zeitpunkt der Bearbeitung erkennbaren Grundstückszuschnitte / -verfügbarkeiten vorgenommen. Sie dienen als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“). Ausnahmsweise sind Modifikationen dieser Abgrenzungen dann möglich und städtebaulich sinnvoll, wenn sie – unter Einbeziehung der Ziele und Grundsätze dieses Einzelhandelskonzeptes – folgende Kriterien beachten:

Die Erweiterungsfläche dient der Stärkung der bestehenden Strukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Sie muss unmittelbar an die bisherige Abgrenzung angrenzen. Die geplante Nutzung auf der Erweiterungsfläche hat ihre funktionale Ausrichtung (Eingangssituation) eindeutig zur Erschließungsachse des zentralen Versorgungsbereichs (Vermeidung einer zweiten Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).

Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 6.2 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung vorgenommen. Unter Berücksichtigung der benannten Abgrenzungskriterien sind die im Jahr 2006 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche Bernburgs überprüft worden. Die im damaligen Einzelhandelsgutachten ausgewiesenen (perspektivischen) Grundversorgungszentren Talstadt und Rabewerk erfüllen nicht die funktionalen und städtebaulichen Kriterien eines Grundversorgungszentrums, so dass diese Angebotsstandorte in der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Bernburg (Saale) nachfolgend nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche, sondern als (solitäre) Nahversorgungsstandorte zur wohnortnahen Grundversorgung eingestuft werden muss.

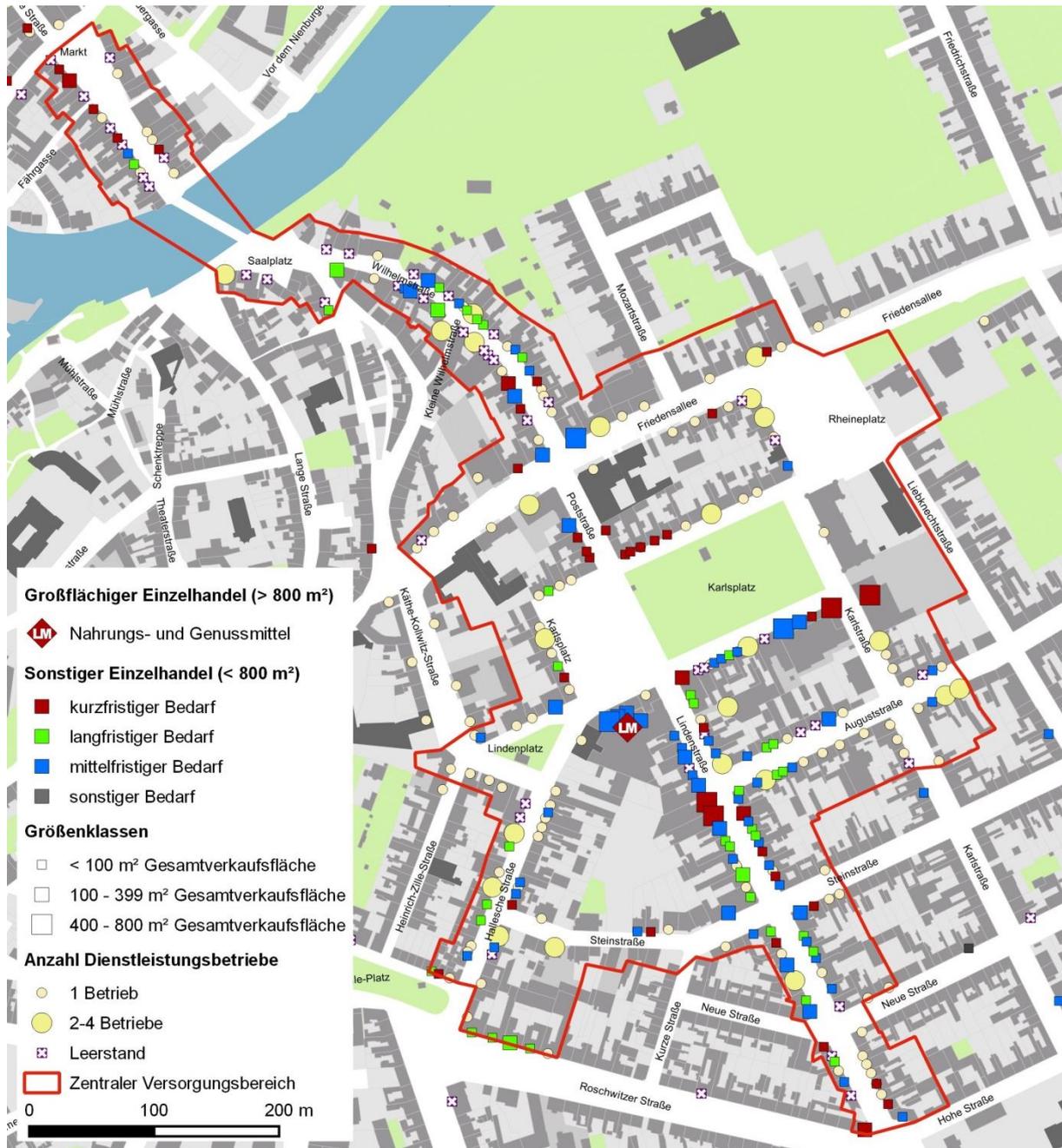
Im Folgenden wird – wie bereits in Kapitel 6.3 beschrieben – unterschieden zwischen

- dem Hauptzentrum Innenstadt,
- dem Stadtteilzentrum Am Zepziger Weg sowie
- dem Grundversorgungszentrum An der Kustrenaer Straße.

6.4.1 Das Hauptzentrum Innenstadt

Die Innenstadt der Stadt Bernburg (Saale) als Hauptgeschäftsbereich ist der bedeutendste Angebotsstandort in Bernburg (Saale). Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in Bernburg (Saale), wie in nachfolgender Karte 16 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 16: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / November 2015© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7

Die **räumliche Ausdehnung** des zentralen Versorgungsbereiches wird im Wesentlichen durch die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe, der ortsansässigen Dienstleister und weiterer zentrenprägender Einrichtungen definiert. Dementsprechend ist die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches weitestgehend identisch mit der Abgrenzung aus dem Jahr 2006. Abweichungen sind zum einen auf eine Anpassung an eine möglichst parzellenscharfe Abgrenzung zurückzuführen, zum anderen ist der aktuelle Bestand im Hinblick auf eine zukünftige Entwicklung des Bernburger Stadtkerns überprüft worden.

Das Hauptzentrum Innenstadt weist eine gewachsene Struktur auf. Die Ausdehnung beträgt mehr als 1 km von Norden nach Süden. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im We-

sentlichen entlang des Marktes nördlich der Saale, der mit einer Fußgängerbrücke über die Saale mit der Wilhelmstraße verbunden ist, der Poststraße und der Lindenstraße bis hin zur Hohen Straße im Süden. Die nördliche Begrenzung umschließt den Marktplatz samt Fußgängerbrücke über die Saale; den Abschluss der Begrenzung bildet der Kreuzungsbereich Krumbholzstraße / Breite Straße / Nienburger Straße. Im Süden reicht der zentrale Versorgungsbereich bis zur Roschwitzer Straße. Die östliche Begrenzung bilden der Rheineplatz und die Liebknechtstraße. Im westlichen Bereich begrenzen die Hallesche Straße und die Käthe-Kollwitz-Straße den zentralen Versorgungsbereich. Da die Hallesche Straße beidseitig Einzelhandelsnutzungen sowie ergänzende zentrenrelevante Nutzungen aufweist, ist sie weiterhin Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs. Während die Käthe-Kollwitz-Straße aufgrund des fehlenden Einzelhandelsbesatzes, einer geringen Frequenzfunktion bzw. innenstadtrelevanten Bedeutung der vorhandenen Dienstleistungsangebote nicht mehr in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen wird.

Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt liegt aus gutachterlicher Sicht eine adäquate Dimensionierung, auch im Sinne einer potenziellen Angebotsausweitung, vor. Mit Blick auf die **weitere Entwicklung** und Wahrung der städtebaulichen Stabilität der Innenstadt ist es auch zukünftig ratsam, den Bernburger Hauptgeschäftsbereich „von Innen nach Außen“ zu entwickeln und die einzelhandelsrelevante Entwicklung auf die bestehenden Haupt- und Nebenlagen zu konzentrieren, um einen funktionalen Bezug einzelner Lagen mit dem eigentlichen Kern des Hauptgeschäftsbereichs zu gewährleisten. Dabei spielt ein funktionsfähiges städtebaulich kompaktes Grundgerüst mit starken Eckpunkten und Eingangsbereichen eine entscheidende Rolle.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Oberstes Ziel bleibt die Sicherung und langfristige Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten Einzelhandels in den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich. Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden:

- Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität in der Bernburger Innenstadt mit Fokus auf dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“.
- Arrondierung des Angebotsspektrums und Attraktivitätssteigerung der Bernburger Innenstadt, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische (auch qualitative) Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten. Auch in Branchen mit guten Zentralitäten und Verkaufsflächenausstattungen (z. B. Schuhe / Lederwaren, GPK / Haushaltswaren) sind qualitative und räumliche Verbesserungen durch zielgerichtete Weiterentwicklungen (z. B. im bekannteren Standard- und höherwertigen Segment) möglich.
- Profilierung und Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Bernburg (Saale) gegenüber Wettbewerbsstandorten durch qualitative und funktionale Verbesserungen des Angebots in zentrenprägenden Leitbranchen und Ergänzung des Angebotsspektrums um weitere attraktive Anbieter (insbesondere des standardisierten bis höherwertigen Sortiments) sowie adäquater Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte. In diesem Zusammenhang bieten angemessen dimensionierte Entwicklungen u.a. durch Aktivierung der Leerstände in der Wilhelmstraße mit attraktiven Frequenzbringern und / oder Handelsmagneten innerhalb der Innenstadt eine gute Entwicklungsoption in exponierter Lage. Grund-

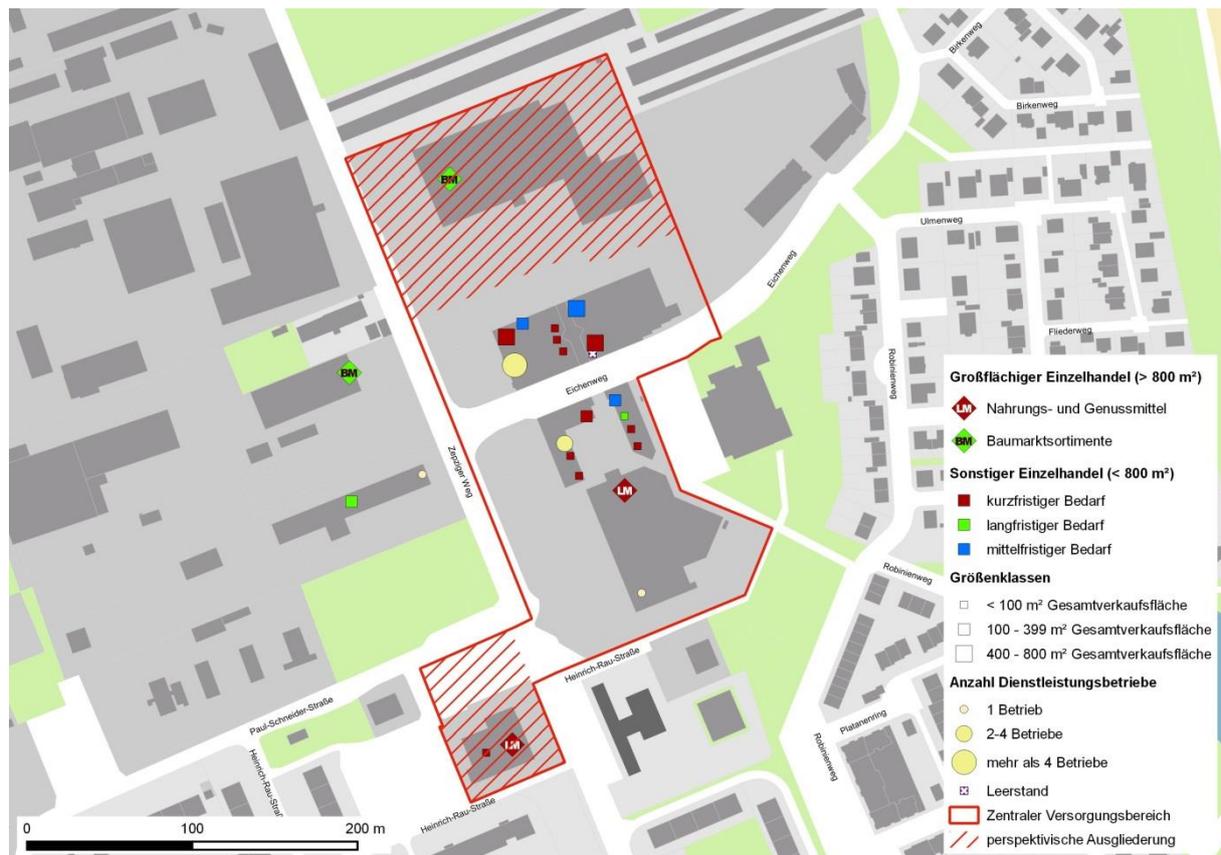
sätzlich ist ein Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Innenstadteinzelhandels anzustreben.

- Sicherung und Ausbau der attraktiven und multifunktionalen Angebotsmischung auch mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen.
- Sicherung der Grundversorgung für die in der Bernburger Innenstadt sowie im näheren Umfeld lebende Bevölkerung durch Erhalt und Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Angebote in der Innenstadt.
- Aktives Flächenmanagement: Aufzeigen von Handlungsoptionen bei gewerblichen Leerständen (Schwerpunkt Wilhelmstraße)
- Weitere Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Bernburger Innenstadt, beispielsweise durch Sicherung der kompakten und vernetzten städtebaulichen Grundstruktur, attraktive Angebotsformen an neuralgischen Punkten der Innenstadt sowie ggf. weitere gestalterische Verbesserungen, u.a. der Außendarstellung, auch in Kombination mit gastronomischen Nutzungen.

6.4.2 Das Stadtteilzentrum Am Zepziger Weg

Die Abgrenzung des Stadtteilzentrums Am Zepziger Weg umfasst den Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz östlich des Zepziger Wegs und entspricht – mit leichten Anpassungen in Bezug auf die Flurstücksgrenzen (möglichst parzellenscharf) – der Abgrenzung aus dem Jahr 2006. Im Detail stellt sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wie folgt dar:

Karte 17: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Am Zepziger Weg



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / November 2015© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7

Das Stadtteilzentrum umfasst ein städtebaulich-einheitlich konzipiertes Einkaufszentrum, welches im Norden um einen großformatigen Baukörper des Baumarktes Hagebau sowie im Süden um den Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount ergänzt wird. Innerhalb des Einkaufszentrums sind neben dem Verbrauchermarkt Kaufland und dem Lebensmitteldiscounter Aldi weitere Fachmärkte mit umfangreichen innenstadttypischen Sortimenten ansässig. Darüber hinaus sind ergänzende kleinteilige Dienstleistungsangebote (u.a. Frisör) vorhanden. Die vorhandenen Lebensmittelanbieter übernehmen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das südöstliche Stadtgebiet. Gleichwohl erreicht das Stadtteilzentrum aufgrund des umfangreichen Angebotes in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente in Verbindung mit dem großzügigen Stellplatzangebot eine z.T. deutlich über die zugewiesene Versorgungsfunktion hinausgehende Versorgungsbedeutung. Langfristige stadtentwicklungspolitische Zielvorstellung ist – insbesondere im Hinblick auf die prognostizierte negative Bevölkerungsentwicklung (vgl. Kapitel 5) – die räumliche Konzentration des zentralen Versorgungsbereiches auf das Einkaufszentrum. Demnach ist perspektivisch – auch mit Blick auf die Tatsache, dass das Stadtteilzentrum bereits heute quantitativ überdimensioniert ist – eine Reduzierung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im nördlichen und südlichen Bereich sinnvoll (s. Karte 17, schraffierte Flächen).

Aktuell ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters Aldi auf rund 1.000 m² Verkaufsfläche geplant (vgl. Bewertung aktueller Vorhaben im Anhang, S. 122). Dies kann vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Bernburg (Saale) zur Si-

cherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche insgesamt und des Zepziger Wegs im Speziellen beitragen.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Sicherung und Stärkung in der Funktion als Stadtteilzentrum
- Künftige städtebauliche und insbesondere einzelhandelsrelevante Entwicklungen sind auf das bestehende Zentrum zu konzentrieren – keine räumliche Ausweitung
- Erhalt der wohnortnahen Grundversorgung für die südliche Bernburger Kernstadt

6.4.3 Das Grundversorgungszentrum An der Kustrenaer Straße

Das Grundversorgungszentrum An der Kustrenaer Straße ist mit neun Einzelhandelsbetrieben auf zusammen rund 2.500 m² Verkaufsfläche sowie den ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen mit Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich der derzeit einzige Angebotstandort in Bernburg (Saale), der die Anforderungskriterien an die Einstufung als zentralen Versorgungsbereich „Grundversorgungszentrum“ erfüllt. Er übernimmt die Versorgungsfunktion der Grundversorgung der Bevölkerung der südwestlichen Bernburger Kernstadt.

Karte 18: Zentraler Versorgungsbereich Grundversorgungszentrum An der Kustrenaer Straße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / November 2015© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7

Die räumliche Ausdehnung des Grundversorgungszentrums umfasst den passagen-ähnlichen Gebäudekomplex mit vorgelagerten Stellplätzen westlich der Kustrenaer Straße sowie im weiteren Verlauf nach Süden den Lebensmitteldiscounter östlich der gleichnamigen Straße. Der Lebensmittellvollsortimenter Rewe und der Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount stellen im Wesentlichen die Versorgungsfunktion des Grundversorgungszentrums sicher. Darüber hinaus sind weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ansässig, die das Nahversorgungs- sowie z. T. zentrenrelevante Angebot ergänzen. Neben Anpassungen an parzellenscharfe Flurstücksgrenzen im Vergleich zur Abgrenzung aus dem Jahr 2006 ist die räumliche Ausdehnung um den südlichen gelegenen Lebensmitteldiscounter bis zur Hans-Günther-Straße erweitert worden. Insbesondere zum Erhalt der derzeit noch vorhandenen Versorgungsstrukturen sowie zur mittel- bis langfristigen Sicherung des Grundversorgungszentrums und mit Blick auf die baulich begrenzten Entwicklungsoptionen des Rewe-Marktes empfiehlt es sich den Standort des Netto-Marktes in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches aufzunehmen.

Die aktuell geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters Netto Marken-Discount auf rund 1.000 m² Verkaufsfläche kann vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Bernburg (Saale) zu Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet insbesondere durch funktionsfähige Grundversorgungszentren beitragen (vgl. Bewertung aktueller Vorhaben im Anhang, S. 122).

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Sicherung und Stärkung in der Funktion als Grundversorgungszentrum für die Siedlungsbereiche der südwestlichen Bernburger Kernstadt
- Sicherung der vorhandenen Lebensmittelmärkte als frequenzerzeugende Magnetbetriebe
- Arrondierung und qualitative Optimierung des grundversorgungsrelevanten Angebots durch kleinteilige Ergänzungen

6.4.4 Ehemalige (perspektivische) Grundversorgungszentren

Die im Konzept aus dem Jahr 2006 abgegrenzten zentrale Versorgungsbereiche Grundversorgungszentrum Talstadt und perspektivisches Grundversorgungszentrum Rabewerk können sowohl aufgrund des derzeitigen Einzelhandelsbesatzes (vgl. Kapitel 4.3) als auch aufgrund mangelnder Entwicklungsperspektiven nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen werden. Die in der Rechtsprechung definierten „idealtypischen“ Ausstattungsmerkmale von Grundversorgungszentren⁴⁰ sowie die funktionalen und städtebaulichen Kriterien zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches werden an diesen Angebotsstandorten nicht erfüllt.

Somit wird von gutachterlicher Seite empfohlen, die Steuerungsmöglichkeiten des Einzelhandelskonzeptes den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort anzupassen und diese Angebotsstandorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen.

⁴⁰ vgl. u. a. Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) Urteil vom 15. Februar 2012 – 10 D 32/11:NE

Das bedeutet allerdings nicht, dass zukünftig keine kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe mit insbesondere auch nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an diesen Angebotsstandorten angesiedelt werden können, sofern sie sich nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Versorgungsstrukturen in Bernburg (Saale) auswirken (vgl. hierzu Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 6.8).

Der Erhalt des nahversorgungsrelevanten Angebotes ist wünschenswert sowie eine mögliche quantitative Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung ist nach wie vor unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes grundsätzlich möglich.

6.5 Sonderstandort des Einzelhandels in Bernburg (Saale)

Neben den zentralen Versorgungsbereichen besteht mit dem Sonderstandort An der Kalistraße in Bernburg (Saale) ein weiterer räumlicher Angebotsschwerpunkt im Stadtgebiet, der über ein gesamtstädtisches sowie teilweise auch regionales Einzugsgebiet verfügt. Dabei handelt es sich um eine Agglomeration von Fachmärkten mit Angebotsschwerpunkten im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich (z. B. Möbel sowie bau- und gartenmarktspezifische Sortimente), ergänzt um zentrenrelevante Angebote (Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle, GPK / Haushaltswaren und Elektronik / Multimedia). Die räumliche Ausdehnung dieses Standortes sowie seine zukünftige Funktion in Bezug auf die einzelhandelsrelevante Entwicklung stellen sich wie folgt dar.

Karte 19: Sonderstandort An der Kalistraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / November 2015© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7;
 Hinweis: die Abgrenzung von Sonderstandorten hat – anders als bei zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kapitel 6.4) keine rechtlich verbindliche Wirkung. Neuansiedlungen oder Erweiterungen können die dargestellten Grenzen im Bedarfsfall – beispielsweise unter Einbeziehung angrenzender Grundstücke / Parzellen – überschreiten.

Der Sonderstandort An der Kalistraße liegt in städtebaulich nicht-integrierter Lage an der gleichnamigen Straße im südlichen Bereich der Bernburger Kernstadt. Das Einzelhandelsangebot an diesem autokundenorientierten Fachmarktstandort umfasst aktuell rund zehn Einzelhandelsbetriebe mit zusammen rund 24.200 m² Verkaufsfläche über alle Bedarfsstufen. Kernbereich des Standorts ist das PEP-Einkaufszentrum mit den Ankermietern toom, Hammer, Euronics XXL und Möbel Mit.

Im Einzelhandelskonzept 2006 wurden für das PEP-Einkaufszentrum Ausnahmen formuliert, wonach ausgewählte, ansonsten zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente zulässig sein sollten. Dabei handelte es sich um die Sortimente Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation, Elektrogroß- und -kleingeräte, Spielwaren, Babyartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, zoologischer Bedarf (neue Einordnung: nicht-zentrenrelevant) sowie Erotikartikel. Für diese zentrenrelevanten Sortimente wurden zudem Verkaufsflächenobergrenzen definiert. Im Einzelhandelskonzept 2006 hieß es dazu abschließend: „Die formulierten Ausnahmen sind als maximaler zusätzlicher Entwicklungsspielraum zu betrachten und werden nur eingeräumt, um die Tragfähigkeit des Sonderstandortes „An der Kalistraße“ auch zukünftig zu gewährleisten und zu sichern.“

Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2/97 „Sondergebiet Kalistraße“, 1. Änderung wurden diese zentrenrelevanten Sortimente mit Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt (zulässige Gesamtverkaufsfläche maximal 4.640 m²). Darüber hinaus sind gemäß Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe mit dem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit mindestens 400 m² und höchstens 1.800 m² zulässig (Gesamtverkaufsfläche maximal 2.360 m²). Eine Ausweitung der nahversorgungsrelevanten Angebote kann somit innerhalb der bauplanungsrechtlich festzusetzenden Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.360 m² erfolgen. Somit wäre die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes aus bauplanungsrechtlicher Sicht denkbar, wozu jedoch eine Änderung bzw. Anpassung des Bebauungsplans erforderlich wäre. Im Gegenzug sollte vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Bernburg (Saale) zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche eine Reduzierung der derzeit festgesetzten zentrenrelevanten Sortimente erfolgen. Bei einer Anpassung des Bebauungsplans sollten neben einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche und Regelungen zum Umgang mit – insbesondere zentrenrelevanten – Randsortimenten auch maximale sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen sowie Verhältniswerte für Betriebsgrößen (weniger kleine Anbieter, Schwerpunkt große Anbieter) festgesetzt werden.

Von der Formulierung weiterer Ausnahmen hinsichtlich einer Ausweitung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente an diesem Standort sollte abgesehen werden. Denn bei der Weiterentwicklung des Standortes ist darauf zu achten, dass dies in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen geschieht und sich weder zulasten der städtebaulich schützenswerten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) noch zulasten der wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirkt. Die bestehenden Anbieter mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Eine über die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und dem baugenehmigten Bestand hinausgehende Erweiterung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollte allerdings konsequent vermieden werden.

Nicht-zentrenrelevante Angebotsausweitungen sind hingegen grundsätzlich denkbar. Eine größere räumliche Entwicklungsfläche für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen besteht am Sonderstandort im südlichen Bereich (s. Karte 19, schraffierte Fläche). Konkrete (vor allem großflächige) Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind im Einzelfall zu prüfen. So auch die aktuelle Ansiedlungsanfrage eines bundesweit agierenden Möbelmarktes.

Vor allem hinsichtlich der funktionalen Ergänzung des an dem Standort lokalisierten Einzelhandelsangebotes ist sicherzustellen, dass insbesondere das zentrenrelevante Randsortiment dieser Betriebe auf ein zentrenverträgliches Maß (vgl. Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandelsentwicklung in Kapitel 6.8) zu begrenzen ist.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- zentrenverträgliche(r) Sicherung / Ausbau in der Funktion als Ergänzungsstandort in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere dem Hauptzentrum Innenstadt
- Angebotsschwerpunkt für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten

- Ansiedlungs- und Umstrukturierungsperspektiven ergeben sich für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, Vorrangstandort für entsprechende Neuansiedlungen im Stadtgebiet; Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliches Maß (Einzelfallprüfung)
- Ausweitung nahversorgungs- oder zentrenrelevanter Angebote über den genehmigten Bestand hinaus soll vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzung zur Sicherung und zum Ausbau der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen konsequent verhindert werden.
- Veränderungen im Bestand sind im Einzelfall abhängig von bauplanungsrechtlichen Festlegungen und dem baugenehmigten Bestand.

6.6 Integrierte (solitäre) Standorte zur Nahversorgung

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung im Bernburger Stadtgebiet ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Bernburg (Saale) und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist.

Da eine solche flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung innerhalb Bernburgs nicht ausschließlich über die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken die **städtebaulich integriert gelegenen solitären Nahversorgungsstandorte** räumliche Versorgungslücken ab.

Siedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben den zentralen Versorgungsbereichen (Haupt-, Stadtteil- und Grundversorgungszentren) einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig, ob innerhalb oder außerhalb Bernburgs – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u. a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei immer auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger. Dieser Schutzstatus stellt ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar (keine wettbewerbliche Schutzfunktion). Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet. Sonstige (solitäre) Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen.

Zum Erhebungszeitpunkt können in der Kernstadt Bernburgs folgende solitäre Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage im Stadtgebiet mit strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Anbietern (ab 400 m² Verkaufsfläche) definiert werden:

- Bernburg, Am Platz der Jugend (derzeit Lidl)
- Bernburg, Bahnhofstraße (derzeit Penny)
- Bernburg, Breite Straße (derzeit Penny)
- Bernburg, Breite Straße (derzeit Im Angebot)
- Bernburg, Gröbziger Straße (derzeit Netto Marken-Discount)
- Bernburg, Gröbziger Straße (derzeit Norma)
- Bernburg, Parkstraße (derzeit Lidl)

In dem Bernburger Ortsteil Baalberge übernimmt ein Lebensmittelmarkt (< 400 m² Verkaufsfläche) in städtebaulich integrierter Lage eine wichtige Versorgungsfunktion für die dort lebende Bevölkerung, weshalb auch dieser Anbieter als solitärer Nahversorgungsstandort definiert wird:

- Baalberge, Umgehungsstraße (derzeit Nahkauf)

Entwicklungsempfehlungen

Für den zukünftigen Umgang mit solitären Nahversorgungsstandorten können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Eine **Sicherung** der oben aufgeführten, unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden **Nahversorgungsstandorte** ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht (s. u.).
- Aber auch eine **perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte** kann vor allem dann sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken geschlossen werden können und die Betriebe tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen. Räumlich-strukturelle Angebotsdefizite in der Nahversorgung konnten in der Bernburger Kernstadt derzeit jedoch vor allem in den Siedlungsrandbereichen sowie in den Ortsteilen ausgemacht werden. Eine Ansiedlung neuer Anbieter ist nur dann realistisch und sinnvoll, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich verfügt, die aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standortes rentabel machen würde. Angesichts der heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m² Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rund 1.200 m² ist dies in der Regel erst ab einem Kaufkraftpotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im Versorgungsgebiet der Fall. Bei weniger Einwohnern wären die Märkte auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Versorgungsgebiets angewiesen. Damit einhergehende Umverteilungseffekte gefährden unter Umständen die Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. an sonstigen solitären Nahversorgungsstandorten.

Als wesentliche Bedingung muss in jedem Fall gelten, dass von Erweiterungen wie Neuansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ausgehen. Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende **Kriterien** erfüllen:

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
- städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d. h.
- auch fußläufig erreichbar (max. 5 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 m – Wegedistanz),
- möglichst keine oder eine nur geringe Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen (räumliche Versorgungslücken im Stadtgebiet abdecken),
- eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung: Soll-Umsatz des Betriebs ist nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentspezifische Kaufkraft im unmittelbaren Versorgungsgebiet (eine diesbezügliche Orientierungshilfe bietet die Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 6.8 dieser Untersuchung).

Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen. Derzeit sind allerdings keine Siedlungsbereiche innerhalb des Bernburger Stadtgebietes erkennbar, die die vorgenannten Kriterien für die Ansiedlung großflächiger Lebensmittelbetriebe erfüllen.

- Durch die Insolvenz der Fa. Schlecker sind drei kleinere Drogeriemarkt-Filialen auch in Bernburg (Saale) geschlossen worden. Die Betriebsgrößen der ehemaligen Schlecker-Märkte (zwischen 100 und 300 m²) entsprechen heute nicht mehr den aktuellen Standortanforderungen der Betreiber moderner Drogeriemarkte. Die Aufgabe der Filialen deutet ohnehin auf eine mangelnde ökonomische Rentabilität aus den jeweiligen Einzugs- bzw. Versorgungsgebieten an diesen Standorten hin. Unter räumlichen Gesichtspunkten hat eine Konzentration des branchenspezifischen Angebots stattgefunden. **Neuansiedlungen von Drogeriemarkten** sind angesichts der üblichen Flächengrößen von (teilweise deutlich) mehr als 500 m² und den entsprechend großen Einzugsbereichen **ausschließlich im räumlichen Kontext der zentralen Versorgungsbereiche** sinnvoll.
- Die **Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe** erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten oder Dienstleistungen (z. B. Post, Bank) zu „kleinen Nahversorgungszentren“ erzeugt Synergie und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food / Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.
- Die Ansiedlung größerer Märkte ist allein zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung in kleineren Ortsteilen und Siedlungsrandbereichen ökonomisch oft nicht tragfähig. Deshalb sind voraussichtlich allenfalls Ansiedlungen in Form von **alternativen Nahversorgungskonzepten** möglich und sinnvoll. Dazu zählen Kleinflächenkonzepte, Convenience Stores oder auch mobile Verkaufswagen. Darüber hinaus erlangt auch der Internethandel zunehmend an Bedeutung, wobei er als eine Form des Bringservices für Lebensmittel fungiert. Die Conve-

nience Stores bieten die Möglichkeit des bequemen Einkaufs von Nahversorgungsgütern zu jeder Tageszeit. Die am häufigsten anzutreffende Form sind die Tankstellenshops, die vor allem auf Autokunden ausgerichtet sind. Darüber hinaus übernehmen größere Kioske und Trinkhallen mit einem auf den täglichen Bedarf erweiterten Angebot, insbesondere an wohnortnahen Standorten, eine ergänzende Versorgungsaufgabe. Auch sie sind, ebenso wie die Tankstellenshops, nicht an die gesetzlichen Ladenöffnungszeiten gebunden.

Die einzelnen Kleinflächenkonzepte lassen sich grundsätzlich in fünf Konzepttypen einteilen, wobei die Grenzen der einzelnen Typen z.T. fließend sind⁴¹:

- klassische Filial- und Kleinflächenkonzepte der großen Lebensmittelketten und Lebensmittelgroßhändler
Die großen Lebensmittelketten haben in der Vergangenheit Konzepte entwickelt, die mit Betriebsgrößen von rund 300 - 500 m² Verkaufsfläche die Versorgung der Bevölkerung vor Ort gewährleisten soll. Dabei ist eine Mindesteinwohnerzahl von 2.000 - 2.500 im erschließbaren Einzugsgebiet aus betrieblicher Sicht notwendig.
- Ansätze im Rahmen regionaler Förderprogramme
In einigen sehr dünn besiedelten Gebieten in Deutschland sind in den vergangenen Jahren mit Hilfe öffentlich geförderter Konzeptansätze auf kommunaler und regionaler Ebene Nahversorgungslösungen entwickelt worden, die dazu beitragen sollen, Versorgungslücken zu schließen. Beispiele dafür gibt es in Schleswig-Holstein oder Baden-Württemberg. In Sachsen-Anhalt und somit auch in Bernburg (Saale) bestehen diese Förderprogramme nicht.
- Ansätze im Rahmen von Integrationsmaßnahmen
Bei diesen Ansätzen steht vor allem der soziale Aspekt im Vordergrund. Neben der Sicherung der Nahversorgung geht es bei diesen konzeptionellen, öffentlich geförderten Ansätzen vor allem auch darum, sozial benachteiligten Menschen (z.B. behinderten Menschen oder Arbeitslosen) eine Chance auf dem Arbeitsmarkt zu bieten. Träger solcher Einrichtungen sind i.d.R. soziale Einrichtungen aus der Region.
- bewohnergetragene Ansätze
Bei bewohnergetragenen Ansätzen werden die Bewohner eines Gebietes selbst aktiv, um die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vor Ort zu ermöglichen. Die Verkaufsflächen entsprechender Betriebe liegen oftmals bei 100 bis 200 m². Ein solches Konzept hat nicht die marktübliche Gewinnorientierung zum Ziel. Das wirtschaftliche Risiko liegt dabei möglichst auf vielen Schultern, z.B. im Rahmen eines genossenschaftlichen Ansatzes (nachbarschaftlich-gemeinschaftliche Trägerschaft). Daneben ist vor allem auch überwiegend ehrenamtliches Engagement der Einzelnen gefragt.
- Ladengemeinschaften / Bündelung kleinteiliger Anbieter
Die Bündelung verschiedener Anbieter (kleiner Einzelhändler und Dienstleister) ist ein weiterer Ansatz zur Sicherung der Nahversorgung. Durch die Bündelung von verschiedenen Angeboten wie Bäcker, Metzger, Gemüse- und Obsthändler, Zeitschriftenhändler, Lottoannahme, Post, Bank oder Gaststätte soll die Nahversorgung hergestellt werden.

⁴¹ Vgl. dazu auch: BBE Handelsberatung Münster: Nahversorgung, Struktur – Entwicklung – Chancen, Münster

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass alternative Nahversorgungskonzepte im Gegensatz zum klassischen Lebensmitteleinzelhandel unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit häufig schwierig zu betreiben sind. In der Praxis kommen sie daher bislang nur in Ausnahmefällen vor. Sie sollten aber dennoch zur Sicherung der Nahversorgung auch künftig in Einzelfällen zumindest in Betracht gezogen werden.

Zwischenfazit – Wohnortnahe Grundversorgung durch integrierte Nahversorger

Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Bernburger Stadtgebiet, die sich auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die integrierten Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet stützt. Insofern sind sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch perspektivische Neuentwicklungen sinnvoll und möglich, wenn diese Standorte tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen und negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet auszuschließen sind. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Bernburg (Saale) dient der Umsetzung dieses Ziels.

6.7 Fortschreibung der Bernburger Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Definition der Ergänzungsstandorte sowie solitären Nahversorgungsstandorte stellt die „Bernburger Sortimentsliste“ ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen **nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten** und **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** notwendig⁴².

Grundsätzlich orientiert sich die Fortschreibung der Sortimentsliste an den Einschätzungen und Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2006. Einzelne Neubewertungen tragen sowohl veränderten Marktbedingungen (wie Betriebsformenwandel im Einzelhandel, kundenseitige Inanspruchnahme etc.), insbesondere aber auch Veränderungen in der spezifischen Angebotssituation und den zukünftigen Entwicklungsabsichten in Bernburg (Saale) Rechnung.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchstrichterlich anerkannt⁴³. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z. B.

- für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten),

⁴² vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, RundNr. 485

⁴³ vgl. dazu u. a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.1.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- bei sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann – mit Hilfe der Sortimentslisten – beispielsweise in Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO sowie in bislang unbeplanten Innenbereichen nach § 9 (2a) BauGB nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden⁴⁴. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren zuweilen bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Zur Steuerung des Einzelhandels ist daher eine ortsspezifische Sortimentsliste notwendig, die einen Bezug zu den **lokalen Verhältnissen**, aber auch zu den **lokalen Entwicklungsperspektiven** aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen⁴⁵.

Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis durchaus unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente⁴⁶ zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Warengruppenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Einzelhandelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen re-

⁴⁴ vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

⁴⁵ vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.1.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

⁴⁶ Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

lativ geringen Flächenanspruch und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen und Sortimenten der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt hierbei eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu.

- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** sind eine Teilgruppe der zentrenrelevanten Sortimente und dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen insbesondere in Klein- und Mittelstädten, aber auch in Grund- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann bei entsprechender Dimensionierung im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit z. B. Lebensmitteln oder Gesundheit und Körperpflegeartikeln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.
- Bei **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Bernburg (Saale) – für den innerstädtischen Einzelhandel keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche (und mehr) umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

Herleitung der Bernburger Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus⁴⁷ stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Sortimentsgruppen im zentralen Versorgungsbereich, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente gegebenenfalls an anderen – isolierten, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumbildende“ Nut-

⁴⁷ vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, RundNr. 530

zungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die ortsspezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes notwendig).

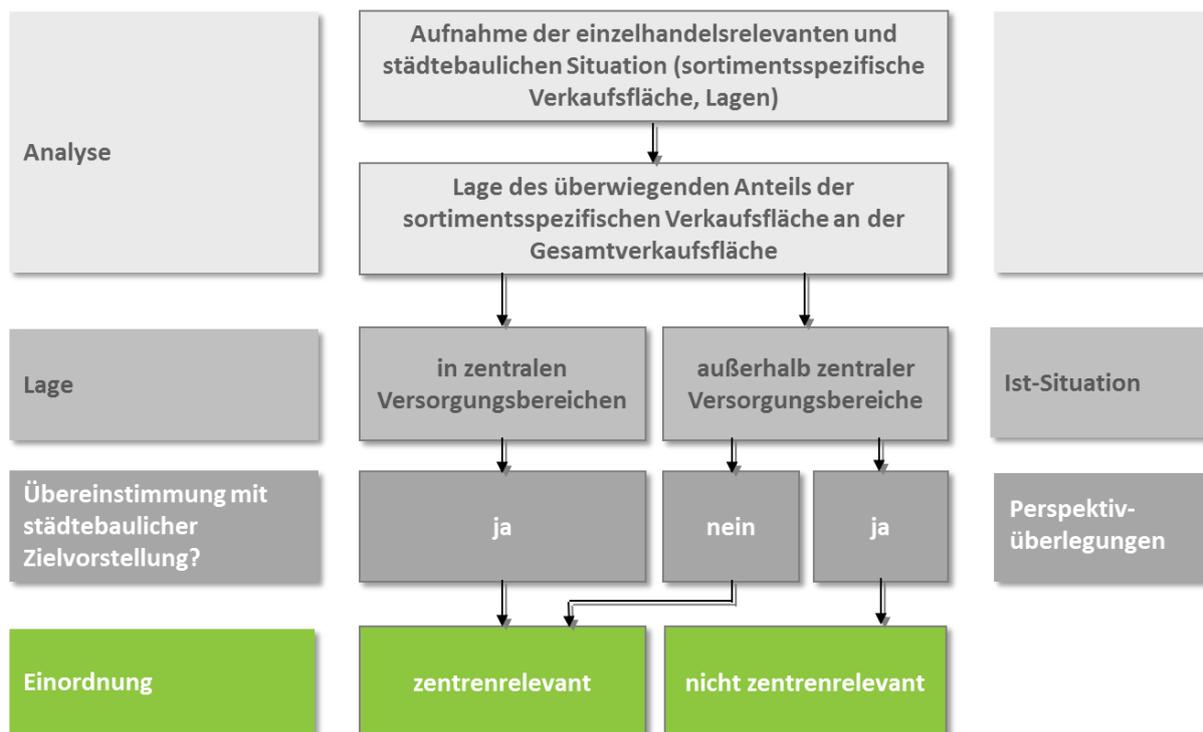
- Eine ortsspezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf **die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert** ist.

Die Zentrenrelevanz ergibt sich demnach vor allem aus

- der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Stadt Bernburg (Saale) selbst,
- der Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitativen oder qualitativen Angebotschwerpunkten, Betriebsstrukturen etc., aber auch
- der allgemeinen Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Bernburg (Saale).

Auch wenn das entsprechende Sortiment möglicherweise derzeit nicht oder nur zu einem geringen Anteil im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Bernburg (Saale) verortet ist, sie aber für die Attraktivität und Lebensfähigkeit des Bernburger Zentrums besonders wichtig ist, kann eine Warengruppe als zentrenrelevant definiert werden, sofern deren Realisierung realistisch ist.

Das folgende Schaubild visualisiert auf Basis der dargelegten Ausführungen das Vorgehen zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente in der Stadt Bernburg (Saale):

Abbildung 8: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten

Quelle: eigene Darstellung

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Bernburg (Saale) sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden, Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt in Bernburg (Saale) aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Bernburg (Saale) ergibt sich die im Folgenden dargestellte Bernburger Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:

Tabelle 18: Sortimentliste für die Stadt Bernburg (Saale)

zentrenrelevante Sortimente

hiervon nahversorgungsrelevant

Backwaren / Konditoreiwaren
 Fleisch- und Metzgereiwaren
 Getränke¹
 Nahrungs- und Genussmittel²
 Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
 Freiverkäufliche Apothekenwaren
 (pharmazeutische Artikel)
 (Schnitt-)blumen
 Zeitungen / Zeitschriften
 Angler- und Jagdartikel, Waffen
 Bekleidung
 Bild- und Tonträger
 Bücher
 Campingartikel³
 Computer und Zubehör
 Elektrokleingeräte
 Elektrogroßgeräte
 Erotikartikel
 Fahrräder und technisches Zubehör
 Fotoartikel
 Glaswaren / Porzellan / Keramik, Haus-
 haltswaren^{4, 5}
 Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meter-
 ware / Wolle

Hörgeräte
 Kinderwagen
 Künstlerartikel / Bastelzubehör
 Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regen-
 schirme
 Musikinstrumente und Zubehör
 Optik / Augenoptik
 Papier, Büroartikel, Schreibwaren
 Parfümerie- und Kosmetikartikel
 Sammlerbriefmarken und -münzen
 Sanitätsartikel / Orthopädiewaren
 Schuhe
 Spielwaren
 Sportartikel / Sportkleingeräte
 Sportbekleidung
 Sportschuhe
 Telekommunikation und Zubehör
 Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe /
 Vasen (Indoor)
 Uhren / Schmuck
 Unterhaltungselektronik und Zubehör
 Wohndekorationsartikel⁶

nicht-zentrenrelevante Sortimente (*keine abschließende Auflistung*)

Bauelemente, Baustoffe, Holz
 Bettwaren / Matratzen⁷
 Bodenbeläge, Teppiche (Rollware)
 Büromaschinen
 Eisenwaren / Beschläge
 Elektroinstallationsmaterial
 Farben / Lacke
 Fliesen
 Gartenartikel / -geräte⁸
 Heimtextilien (z.B. Gardinen / Dekostof-
 fe / Bettwäsche etc.)
 Kamine / Kachelöfen

Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör⁹
 Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
 Maschinen / Werkzeuge
 Möbel¹⁰
 Pflanzen / Samen
 Rollläden / Markisen
 Sammlerbriefmarken und münzen
 Sanitärartikel
 Sportgroßgeräte¹¹
 Tapeten
 Teppiche (Einzelware)
 Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere
 und Tiernahrung)¹²

Quelle: eigene Darstellung

Erläuterungen

- ¹ inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
- ² inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
- ³ zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
- ⁴ Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
- ⁵ Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und –schüsseln
- ⁶ Wohndekorationsartikel umfassen: Kunstgewerbe (kunstgewerbliche Artikel / Erzeugnisse) / Bilder / Bilderrahmen, sonstige Wohneinrichtungsartikel (Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen)
- ⁷ Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
- ⁸ Gartenartikel und -geräte umfassen Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gartenwerkzeug wie z.B. Schaufeln, Harken, Scheren; Gartenmaschinen wie z.B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche und Zubehör, Großspielgeräte; Pflanzgefäße (Outdoor auch Terrakotta)
- ⁹ Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
- ¹⁰ inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
- ¹¹ Sportgroßgeräte umfassen u.a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
- ¹² inkl. Hygieneartikel für Kleintiere

Die Zuordnung der Sortimente als nahversorgungsrelevantes, zentrenrelevantes und nicht-zentrenrelevantes Sortiment wird nicht ausschließlich von der Lage der Verkaufsflächen bzw. Betriebsanteile abgeleitet, sondern berücksichtigt auch städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Bernburg (Saale). Dabei ist festzuhalten, dass für nahezu alle als nicht-zentrenrelevant eingestuft Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt. Daneben haben die meisten als nahversorgungs- und / oder zentrenrelevant eingestuften Sortimente ihren Verkaufsflächenschwerpunkt und auch den Schwerpunkt der Betriebsanzahl (nach Kernsortiment) innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Im Folgenden werden die Abweichungen zum Einzelhandelskonzept 2006 dargelegt:

- Das Sortiment **Teppiche (Einzelware)** besitzt einen flächenmäßig überwiegenden Anteil außerhalb zentraler Lagen. Neben kleinflächigen Fachanbietern ist der marktseitige Trend herauszustellen, dass Teppiche als Einzelware vor allem als Randsortiment u.a. in Möbelhäusern oder auch in Baumärkten angeboten werden. Entsprechende Verkaufsflächenanteile weisen demnach auch die Bau- und Möbelmärkte in Bernburg (Saale) (u.a. Hammer oder Home Market) auf. Vor dem Hintergrund der marktseitigen Veränderungen sowie der Verkaufsflächenverteilung innerhalb des Stadtgebietes wird eine Einstufung als nicht-zentrenrelevant vorgesehen.
- Das Sortiment **Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere und Tiernahrung)** wird heute größtenteils in Zoofachmärkten angeboten. Zudem kommt das Teilsortiment Heim- und Kleintierfutter in Lebensmittelmärkten zwar regelmäßig, aber nur als deutlich untergeordnetes Randsortiment vor. Eine Weiterentwicklung in diesen Angebotssegmenten ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche zu beschränken, erscheint den aktuellen Entwicklungen moderner Fachanbieter dieser Branche sowie den städtebaulichen Zielvorstellungen der

Stadt Bernburg (Saale) zu widersprechen. Deshalb wird eine Einstufung des (gesamten) Sortiments als nicht-zentrenrelevant vorgenommen.

6.8 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bilden gesamtstädtische **stadtwirtschaftspolitische Zielvorstellungen für die Stadt Bernburg (Saale)** (vgl. Kapitel 6.2) die übergeordnete Betrachtungsebene, aus der grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bernburg (Saale) abgeleitet werden.

Diese als **Ansiedlungsregeln (bzw. Grundsätze)** formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.

Der wesentliche Vorteil dieser **gesamtstädtischen Betrachtungsweise** ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben, aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt werden. Dadurch können Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z. T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Die nachfolgend aufgeführten Regelungen basieren weitgehend auf der bisherigen Steuerungspraxis in Bernburg (Saale) und entwickeln diese unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung fort, so dass diese Ansiedlungsregeln auch zukünftig bei der Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben angewandt werden können.

Zur Verbindlichkeit und Anwendung dieser Ansiedlungsregeln ist vorab noch folgendes herauszustellen:

- die Regeln haben **keine unmittelbare Wirkung**, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung dar;
- für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die **bauplanungsrechtliche Situation** maßgebend;
- die Grundsätze betreffen **zukünftige Einzelhandelsentwicklungen**, d. h. sie gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Betrieben;
- **bestehende** bzw. genehmigte **Einzelhandelsbetriebe** bleiben – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt (**Bestandsschutz**).

Ansiedlungsregel 1:

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – ausnahmsweise auch zur wohnortnahen Grundversorgung an integrierten Nahversorgungsstandorten in den Ortsteilen und Siedlungsbereichen ermöglicht.

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Stadtteilzentrum, Grundversorgungszentrum) liegen.

Einzelhandelsbetriebe können außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Bernburgs in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) möglich sein, wenn sie...

- der Nahversorgung dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 40 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigt),
- städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind und
- auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 700 m-Distanz).

Erläuterungen:

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, **die Nahversorgung zukünftig zu sichern und zu verbessern**. Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen daher zukünftig **in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt, Am Zepziger Weg und An der Kustrenaer Straße** liegen. Unter bestimmten Bedingungen sind auch ergänzende Nahversorgungsstandorte im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung möglich. Sie dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet jedoch nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen.

In **städtebaulich integrierten Lagen** außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzepts ausgehen.

Für die Ermittlung einer möglichen verträglichen Dimensionierung bietet die Gegenüberstellung von zu erzielendem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens eine Möglichkeit zur **Operationalisierung** der genannten Kriterien.

Von einer **Nahversorgungsfunktion** kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen **städtebaulich integrierten Standort** mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und
- die **sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens** im funktionalen

Versorgungsgebiet an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 40 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (z. B. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)⁴⁸ der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).

Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne des Einzelhandelskonzeptes werden Standorte definiert, deren direktes Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und für die eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Hauptverkehrsstraßen oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll. Das funktionale Versorgungsgebiet wird für einzelne Teilbereiche in Bernburg (Saale) anhand der zugewiesenen Versorgungsfunktion wie folgt definiert:

- Hauptzentrum Innenstadt: gesamtstädtische Versorgungsfunktion
- Stadtteilzentrum: stadtteilweite Versorgungsfunktion
- Grundversorgungszentrum: Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungsgebiete
- (solitärer) Nahversorgungsstandorte: Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungsgebiete

Im **kompakten Siedlungsbereich** der Bernburger Kernstadt entspricht die fußläufige Erreichbarkeit in der Regel einer Entfernung von rund 700 m. Um die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen, müsste für moderne Lebensvollsortimenter in einer Größenordnung von rund 1.200 m² Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sein⁴⁹. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstünde.

Um auch in dünn besiedelten oder aufgelockerten Siedlungsbereichen mit geringerer Bevölkerungsdichte, die ansonsten über keine eigenständigen Versorgungsstrukturen verfügen, eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung (Einzelfallprüfung) auf größere Siedlungsbereiche innerhalb Bernburgs zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Planvorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien einzelfallbezogen zu definieren.

Berechnungsbeispiel zur „40 % - Regel“:

Ausgangssituation:

- Vorhaben: Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m²

⁴⁸ Diese liegt derzeit bei rund 2.103 Euro pro Einwohner (IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2015).

⁴⁹ Bei einer Flächenproduktivität von 4.500 Euro / m² und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 %. Vergleichbares gilt – aufgrund der in der Regel höherer Flächenproduktivität – für Lebensmitteldiscounter in einer Größenordnung von rund 1.000 m².

- Standort: städtebaulich integriert, außerhalb der 700 m-Zone um zentrale Versorgungsbereiche
- im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet leben rund 3.000 Einwohner

Berechnung des Soll-Umsatzes des Vorhabens:

- Der geplante Lebensmitteldiscounter bietet auf rund 80 % seiner Gesamtfläche, d. h. rund 960 m² Nahrungs- und Genussmittel an ($1.200 \text{ m}^2 \times 80 \% = 960 \text{ m}^2$).
- Auf dieser Fläche erwirtschaftet er im Schnitt voraussichtlich rund 5,2 Mio. Euro ($960 \text{ m}^2 \times 5.400 \text{ Euro} / \text{m}^2$ (Flächenproduktivität Lebensmitteldiscounter) = 5,18 Mio. Euro

Abschöpfbare Kaufkraft der Bevölkerung im Versorgungsgebiet:

- Die Bewohner des Versorgungsgebiets verfügen über eine Kaufkraft von rund 6,31 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ($3.000 \text{ EW} \times 2.103 \text{ Euro je EW} = 6,31 \text{ Mio. Euro}$).
- Ein Einzelanbieter kann in der Regel max. rund 40 % dieser Kaufkraft abschöpfen: $6,31 \text{ Mio. Euro} \times 40 \% = 2,52 \text{ Mio. Euro}$

Prüfung der Nahversorgungsfunktion (Umsatz / Kaufkraft-Relation):

- Der Soll-Umsatz des Vorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel übersteigt die abschöpfbare Kaufkraft der Bevölkerung um mehr als das Doppelte: ($5,18 \text{ Mio. Euro} / 2,52 \text{ Mio. Euro} = 2,05$)

Schlussfolgerung:

Das Vorhaben dient nicht primär der Nahversorgung der Bevölkerung im zugeordneten Versorgungsgebiet, sondern müsste mehr als die Hälfte des Soll-Umsatz im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb dieses Gebietes beziehen (ggf. zu Lasten anderer städtebaulich wünschenswerter Standorte).

Das Vorhaben ist im Sinne des aus den Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes abgeleiteten Ansiedlungsgrundsatzes 1 nicht zulässig.

Eine über den Bestandsschutz bzw. die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hinausgehende Erweiterung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben an **städtebaulich nicht integrierten Standorten** ist hingegen auszuschließen. Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kioske und „Convenience-Stores“) sind ausdrücklich ausgeschlossen, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten. Für den Sonderstandort An der Kalistraße gelten die in Kapitel 6.5 definierten spezifischen Aussagen und standortbezogenen Empfehlungen.

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich.

Ansiedlungsregel 2:

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Hauptsortimente) sind zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen möglich.

Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Bernburger Sortimentsliste (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß Ansiedlungsregel 1) sollen konsequent im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt liegen.

Standorte für **nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen ebenfalls im Hauptzentrum Innenstadt und außerdem in den Stadtteil- und Grundversorgungszentren liegen.

Ausnahme: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierten Lagen bis zu einer Größenordnung von maximal 150 m² Verkaufsfläche (Orientierungsmaßstab) möglich sein.

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in **Gewerbe- und Industriegebieten** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Lagen** angesiedelt werden. Für den Sonderstandort An der Kalistraße gelten die in Kapitel 6.5 definierten spezifischen Aussagen und standortbezogenen Empfehlungen.

Erläuterungen:

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt mit seiner Versorgungsfunktion als Hauptzentrum zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb des Bernburger Stadtgebietes attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ab 800 m² Verkaufsfläche sollen demnach zukünftig nur noch im Bernburger Hauptzentrum zulässig sein, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und weiterzuentwickeln sowie einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- die Lage des Vorhabenstandortes, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenangebot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie
- die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebotes.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht jede zur Verfügung stehende Fläche innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch Einzelhandel genutzt werden sollte / muss, sondern im Einzelfall auch andere zentrenrelevante Nutzungen (wie beispielsweise Dienstleistungen oder Gastronomie) i. S. einer multifunktionalen Ausrichtung des Zentrums in den Abwägungsprozess eingestellt werden sollten.

Die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zu den zentralen Versorgungsbereichen erfasst auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Auch diese Betriebe sind funktionsbestimmend für die zentralen Versorgungsbereiche. Daher impliziert die Ansiedlungsregel einen **konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** in Bernburg (Saale). Insbesondere die Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann in der Summenwirkung dazu führen, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Bernburg (Saale) erfordert es, auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Branchen (wie z. B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik) klar verneint werden. Fachmärkte mit einer Größenordnung von beispielsweise 500 m² Verkaufsfläche erreichen schnell relativ hohe Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich, so dass spätestens in der Summe mehrerer solcher Vorhaben städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in reinen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer - auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit - stellt sich dieser **Ausschluss für Mischgebiete** bzw. für **allgemeine Wohngebiete** dar.

Auch die Stadt Bernburg (Saale) weist, ebenso wie zahlreiche andere Kommunen, z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i. d. R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entspricht. Für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Bernburg (Saale) entspricht.

Diese Regelung intendiert nicht zwingend und für jeden Fall die Durchführung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse, sondern postuliert vielmehr die geforderte Auseinandersetzung mit den konkreten örtlichen (kleinräumigen) Gegebenheiten (z. B. im Falle eines zukünftigen Bauleitplanverfahrens). Mit Blick auf die Bernburger Angebotsstruktur außerhalb der zentralen Versor-

gungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen innerhalb der Kernstadt kann grundsätzlich bei Betrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment ab einer Betriebsgröße von mehr als 150 m² Verkaufsfläche davon ausgegangen werden, dass dieser Betrieb als strukturprägend (= Erheblichkeitsschwelle) einzuordnen ist. Eine Ausnahme für Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage innerhalb der Bernburger Kernstadt ist bei einer Unterschreitung dieser Größenordnung daher grundsätzlich möglich.

Ansiedlungsregel 3:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe⁵⁰ im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne der Bernburger Sortimentsliste werden zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen und vorrangig an dem dafür vorgesehenen Sonderstandort An der Kalistraße angesiedelt. Zentrenrelevante Randsortimente bei Betriebsstandorten großflächiger Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sind zu begrenzen.

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Bernburger Sortimentsliste können in den **zentralen Versorgungsbereichen** liegen. Bei der nach § 11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.

Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auf den definierten **Sonderstandort An der Kalistraße** zu konzentrieren.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (≤ 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind planungsrechtlich auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich (z. B. im MI, GE). Im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bernburg (Saale) sollte vor Öffnung neuer Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.

Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Im Regelfall sollten die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten, wobei ggf. weiterführende Beschränkungen für ein Einzelsortiment sinnvoll und notwendig sein können (Einzelfallprüfung erforderlich). Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem Sortiment belegt werden. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Ein-

⁵⁰ Es ist darauf hinzuweisen, dass Grundsatz 3 ausschließlich Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment betrifft, da sowohl das Bauplanungsrecht als auch die übergeordnete Landesplanung keine Ermächtigungsgrundlagen zur Steuerung des kleinflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels bereitstellen. So kann – per Definition – ein kleinteiliger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches, die sich im Wesentlichen auch durch das Angebot zentrenrelevanter Sortimente definiert, nicht negativ beeinflussen.

zelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll sein.

Erläuterungen:

Als Vorrangstandort für die **Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment** definiert das Einzelhandelskonzept den Sonderstandort An der Kalistraße. Insbesondere unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Verkehrs- und Lieferströme sowie der bestehenden Einzelhandelsvorprägungen an diesem Sonderstandort ist die Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment an diesem Standort empfehlenswert. Darüber hinaus können derartige Betriebe auch in den zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden, soweit Auswirkungen gemäß § 11 (3) BauNVO ausgeschlossen werden können und das Vorhaben die Entwicklungsziele und -empfehlungen der zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren (beispielsweise in Möbelhäusern) Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der Zentren den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z. B. Glas / Porzellan / Keramik oder Wohndekorationsartikel). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment⁵¹ vorhanden ist, zulässig sein. Daher sieht das Einzelhandelskonzept für die Stadt Bernburg (Saale) eine Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche (jedoch nicht mehr als max. 800 m² Verkaufsfläche) vor. Aufgrund der kleinteiligen Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen sollte darüber hinaus sichergestellt werden, dass die Randsortimentsfläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Demnach sollte weiterhin angegeben sein, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sollte dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden.

Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, die außerhalb des Sonderstandortes an städtebaulich nicht integrierten Standorten liegen, unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz. Eine (wettbewerbsmäßige) Anpassung der Betriebe im Sinne einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder einer Veränderung der sortimentspezifischen Aufstellung des jeweiligen Betriebes sollte im Rahmen von Einzelfallprüfungen und unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes bewertet werden.

⁵¹ Als typische Beispiele für einen funktionalen Bezug sind u.a. zu nennen: GPK / Haushaltswaren und Wohneinrichtung in Möbelhäusern; Haushaltswaren, Wohneinrichtung, Arbeitskleidung / -schuhe, Schnittblumen in Bau- u. Gartenmärkten.

Ausnahme Ansiedlungsregel 1-3

Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet („Handwerkerprivileg“), wenn

- die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO (800 m² Verkaufsfläche) nicht überschritten wird.

Anhang

A1 Bewertung aktueller Vorhaben

Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bernburg (Saale), insbesondere der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie dem Umgang mit den übergeordneten städtebaulichen Zielen und Ansiedlungsregeln zur Umsetzung, stellt die Bewertung und Einordnung derzeit geplanter Erweiterungsvorhaben einen wichtigen Baustein dar. Dabei sollte untersucht werden, welche Angebotsstandorte im Stadtgebiet zukünftig für eine Verkaufsflächenerweiterung geeignet sind bzw. wo im Umkehrschluss keine Erweiterungen zu befürwortet sind.

Es ist zu berücksichtigen, dass einer „zügelloser“ **Ausweitung von Verkaufsflächen** Grenzen gesetzt sind, da zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. Werden Einzelhandelsvorhaben realisiert, die das Maß der rechnerischen absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit überschreiten, führt dies zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche bzw. auch auf die Zentren auswirkt. In der Folge kann es zu Gefährdungen der Versorgungsstruktur durch **Funktionsverluste** von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten kommen.

Vor diesem Hintergrund werden die aktuellen Erweiterungsvorhaben anhand der in den vorstehenden Kapiteln erörterten Ziele und Ansiedlungsregeln geprüft und daraus abgeleitete Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen Standorte formuliert. Tabelle 19 gibt einen Überblick über die untersuchten Erweiterungsvorhaben in Bernburg (Saale).

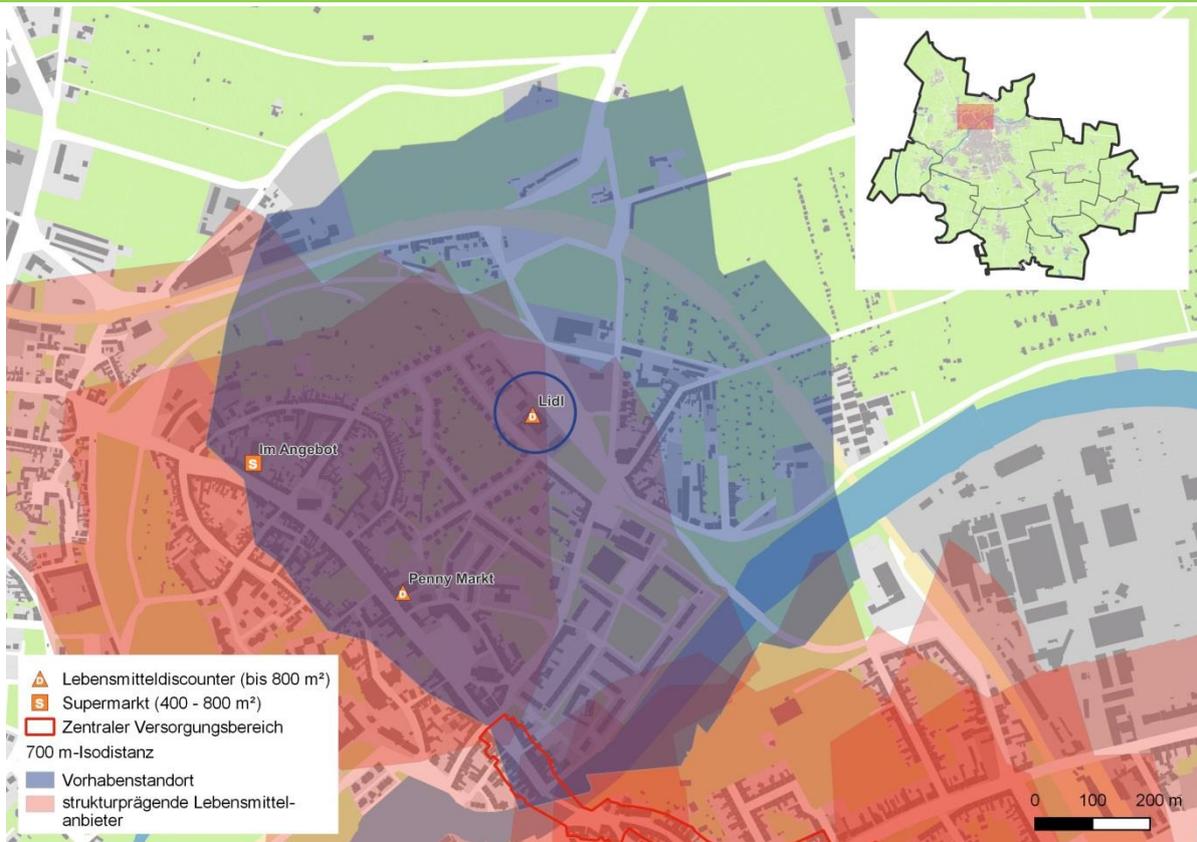
Tabelle 19: Bewertung von Vorhaben

Nr.	Name	Straße	Veränderungsabsicht
1	Lidl	Am Platz der Jugend	Erweiterung auf 1.286 m ² beabsichtigt
2	Lidl	Parkstraße	Erweiterung auf 1.286 m ² beabsichtigt
3	Norma	Gröbziger Straße	Erweiterung auf 840 m ² beabsichtigt
4	Netto Marken-Discount	Kustrenaer Straße	Erweiterung auf 1.000 m ² beabsichtigt
5	Aldi	Zepziger Weg	Erweiterung auf 1.000 m ² beabsichtigt
6	Landhandel Roschwitz	Thomas-Müntzer-Straße	Erweiterung um rund 500 m ² beabsichtigt
7	Thema „Autohöfe“		
8	Thema „Factory Outlet Center“		

Quelle: eigene Zusammenstellung gemäß Angaben Stadt Bernburg (Saale), Stand Juni 2016

In den folgenden Tabellen werden die Ergebnisse der Prüfung der einzelnen Standorte dargestellt.

1 Lidl, Am Platz der Jugend



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / November 2015© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7

Geplantes Vorhaben	Erweiterung auf 1.286 m ² Verkaufsfläche
Lage	im nördlichen Bereich der Bernburger Kernstadt
Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen	rund 600 m Luftlinie bis zum nördlichsten Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt
Entfernung / Lage zu Wohnstandorten	wohnsiedlungsräumlich integriert, nördlich und westlich Wohnbebauung angrenzend
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Anbindung über Straße Am Platz der Jugend

Bewertung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel). Im Sinne der „Bernburger Sortimentsliste“ werden Nahrungs- und Genussmittel als nahversorgungsrelevantes Sortiment eingestuft, sodass das Vorhaben gemäß Grundsatz 1 des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes zu bewerten ist. Da sich das Vorhaben in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage, aber außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet, muss aufbauend auf den Grundsatz 1 die Nahversorgungsfunktion des Erweiterungsvorhabens innerhalb der als fußläufigen Einzugsbereich definierten 700 m Isodistanz überprüft werden:

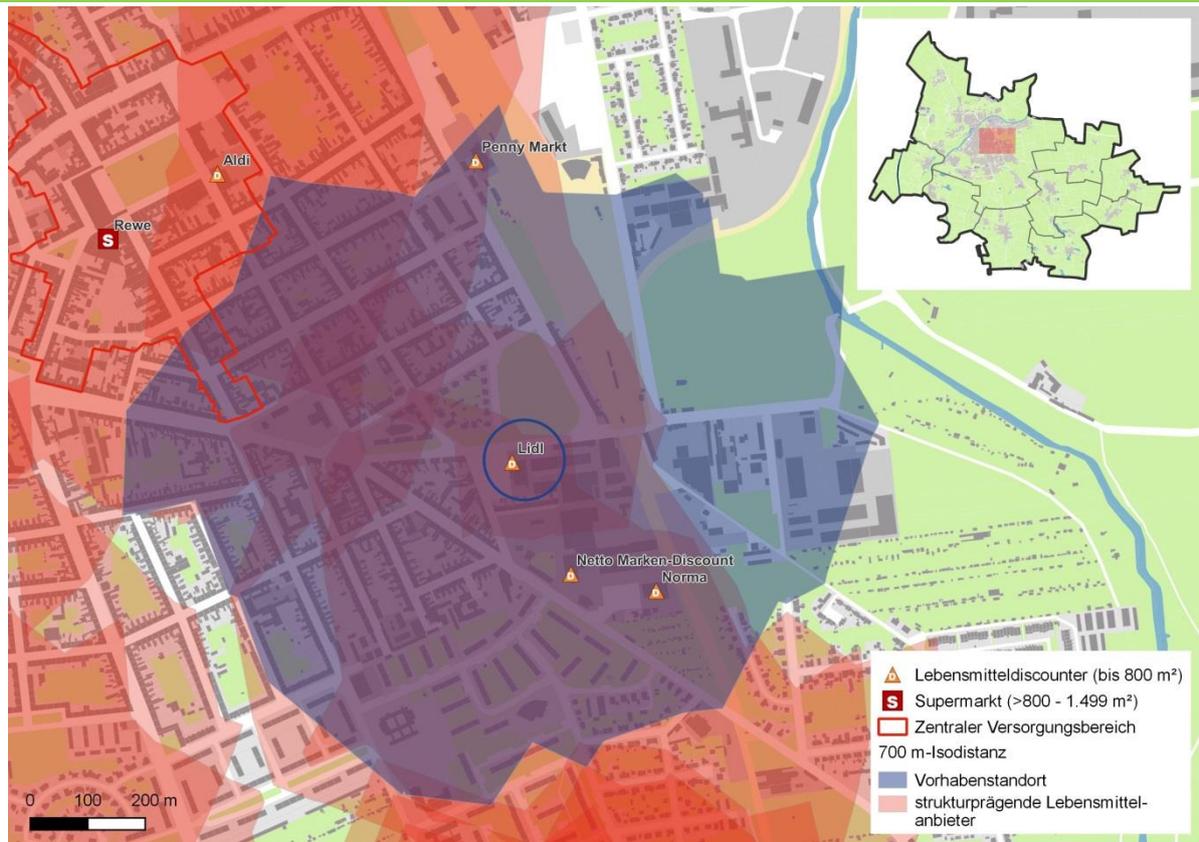
geplante Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens	1.286 m ²
Verkaufsflächenanteil des Kernsortiments Nahrungs- und Genussmittel	80 %
Verkaufsfläche des Kernsortiments Nahrungs- und Genussmittel	rund 1.000 m ²
Flächenproduktivität	6.000 Euro / m ²
erwarteter Umsatz im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	rund 6,0 Mio. Euro
rechnerisch notwendiges Kaufkraftpotenzial bei einer maximalen Abschöpfung von 40 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft	rund 15,0 Mio. Euro
Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	2.103 Euro / Einwohner
rechnerisch notwendige Einwohnerzahl (700 m Isodistanz zum Vorhabenstandort)	rund 7.100 Einwohner

Damit für das Vorhaben die Nahversorgungsfunktion im Sinne des Einzelhandelskonzeptes nachgewiesen werden kann, ist – in Abhängigkeit vom zukünftigen Umsatz des Vorhabens – im fußläufigen Einzugsbereich (700 m Isodistanz) eine Mantelbevölkerung von mehr als 7000 Einwohnern nachzuweisen. Innerhalb der 700 m Isodistanz leben allerdings weniger als 3.000 Menschen⁵². Aufgrund der räumlichen Nähe des Vorhabenstandortes zu zwei solitären Nahversorgungsstandorten in der Breiten Straße (rund 400 bzw. 500 m Luftlinienentfernung), welche eine wichtige Versorgungsfunktion für die wohnortnahe und fußläufige Grundversorgung übernehmen, ergibt sich zudem eine wesentliche Überschneidung des fußläufigen Einzugsbereiches des Vorhabenstandortes mit den fußläufigen Einzugsbereichen dieser beiden Standorte (s. obige Karte).

Das Erweiterungsvorhaben geht somit deutlich über eine reine Nahversorgung hinaus und ist nicht mit dem Grundsatz 1 des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes kompatibel.

⁵² Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus-Atlas 2011; <https://atlas.zensus2011.de/>

2 Lidl, Parkstraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / November 2015© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7

Geplantes Vorhaben	Erweiterung auf 1.286 m ² Verkaufsfläche
Lage	im östlichen Bereich der Bernburger Kernstadt
Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen	rund 500 m Luftlinie bis zum südlichsten Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt rund 1 km Luftlinie bis zum Stadtteilzentrum Zepziger Weg
Entfernung / Lage zu Wohnstandorten	wohnsiedlungsräumlich integriert, südlich und westlich Wohnbebauung angrenzend
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Anbindung über die Park- bzw. Mauerstraße

Bewertung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel). Im Sinne der „Bernburger Sortimentsliste“ werden Nahrungs- und Genussmittel als nahversorgungsrelevantes Sortiment eingestuft, sodass das Vorhaben gemäß Grundsatz 1 des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes zu bewerten ist. Da sich das Vorhaben in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage, aber außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet, muss aufbauend auf den Grundsatz 1 die Nahversorgungsfunktion

des Erweiterungsvorhabens innerhalb der als fußläufigen Einzugsbereich definierten 700 m Isodistanz überprüft werden:

geplante Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens	1.286 m ²
Verkaufsflächenanteil des Kernsortiments Nahrungs- und Genussmittel	80 %
Verkaufsfläche des Kernsortiments Nahrungs- und Genussmittel	rund 1.000 m ²
Flächenproduktivität	6.000 Euro / m ²
erwarteter Umsatz im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	rund 6,0 Mio. Euro
rechnerisch notwendiges Kaufkraftpotenzial bei einer maximalen Abschöpfung von 40 % der sortimentspezifischen Kaufkraft	rund 15,0 Mio. Euro
Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	2.103 Euro / Einwohner
rechnerisch notwendige Einwohnerzahl (700 m Isodistanz zum Vorhabenstandort)	rund 7.100 Einwohner

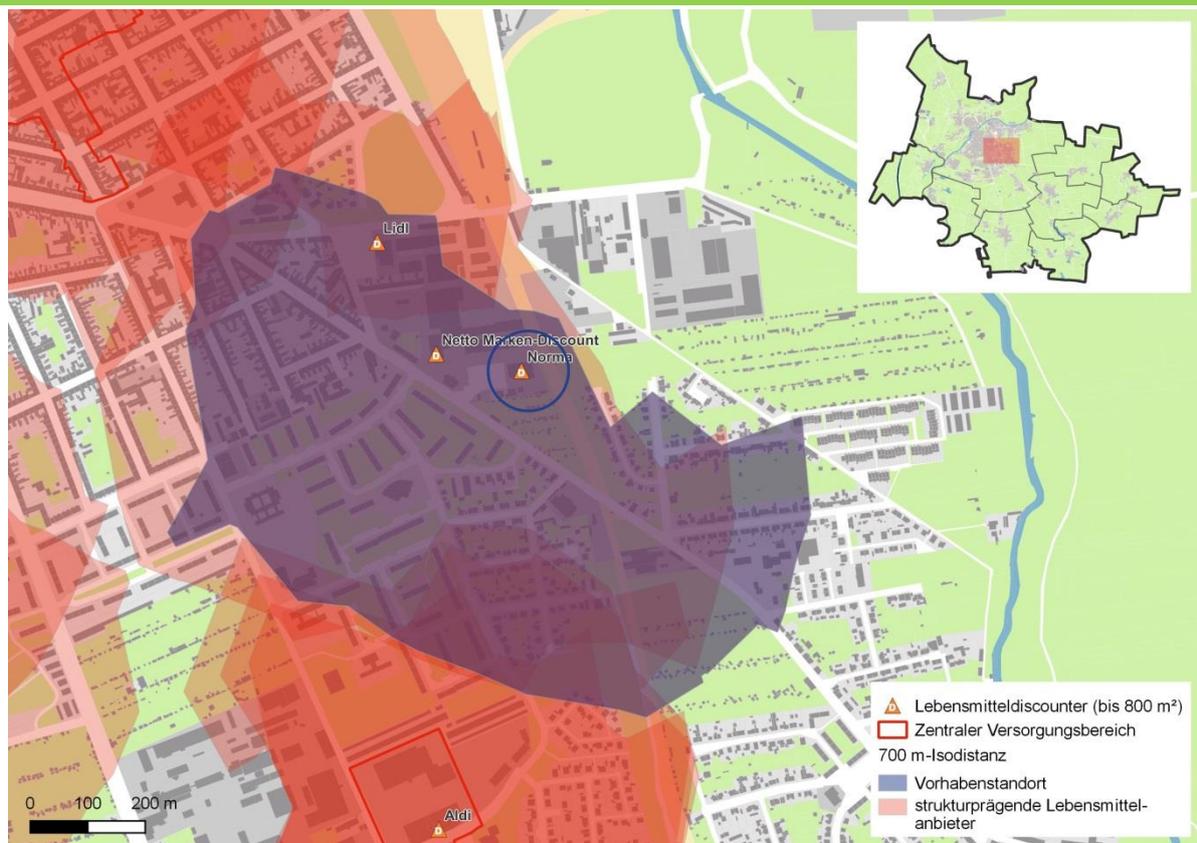
Damit für das Vorhaben die Nahversorgungsfunktion im Sinne des Einzelhandelskonzeptes nachgewiesen werden kann, ist – in Abhängigkeit vom zukünftigen Umsatz des Vorhabens – im fußläufigen Einzugsbereich (700 m Isodistanz) eine Mantelbevölkerung von mehr als 7.000 Einwohnern nachzuweisen. Innerhalb der 700 m Isodistanz leben etwas mehr als 5.000 Menschen⁵³. Aufgrund der räumlichen Nähe des Vorhabenstandortes zu dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt (rund 500 m Luftlinienentfernung), welcher über die Lebensmittelanbieter Rewe und Aldi verfügt, ergibt sich allerdings eine wesentliche Überschneidung des fußläufigen Einzugsbereiches des Vorhabenstandortes mit den fußläufigen Einzugsbereichen dieser beiden Standorte (s. obige Karte).

Das Erweiterungsvorhaben geht somit über eine reine Nahversorgung hinaus und ist nicht mit dem Grundsatz 1 des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes kompatibel.

Gleichwohl sind im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters laut Vorhabenträger städtebauliche Verbesserungen beabsichtigt. Konkret geht es um den Abriss leerstehender Gebäude an der Parkstraße und folglich eine Neugestaltung dieses Bereichs, wodurch ein derzeit städtebaulicher Missstand behoben wird. So stellt das Vorhaben einen Mehrwert für die Stadt Bernburg (Saale) dar. Unabhängig der vorherigen Bewertung des Vorhabens ist die Aufwertung des öffentlichen Raums aus städtebaulicher Sicht durchaus wünschenswert.

⁵³ Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus-Atlas 2011; <https://atlas.zensus2011.de/>

3 Norma, Gröbziger Straße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / November 2015© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7

Geplantes Vorhaben	Erweiterung auf 840 m ² Verkaufsfläche
Lage	im östlichen Bereich der Bernburger Kernstadt
Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen	rund 800 m Luftlinie bis zum südlichsten Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt rund 800 m Luftlinie bis zum Stadtteilzentrum Zepziger Weg
Entfernung / Lage zu Wohnstandorten	wohnsiedlungsräumlich z.T. integriert, westlich Wohnbebauung angrenzend
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Anbindung über die Gröbziger Straße

Bewertung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Norma (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel). Im Sinne der „Bernburger Sortimentsliste“ werden Nahrungs- und Genussmittel als nahversorgungsrelevantes Sortiment eingestuft, so dass das Vorhaben gemäß Grundsatz 1 des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes zu bewerten ist. Da sich das Vorhaben in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage, aber außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet, muss aufbauend auf den Grundsatz 1 die Nahversor-

gungsfunktion des Erweiterungsvorhabens innerhalb der als fußläufigen Einzugsbereich definierten 700 m Isodistanz überprüft werden:

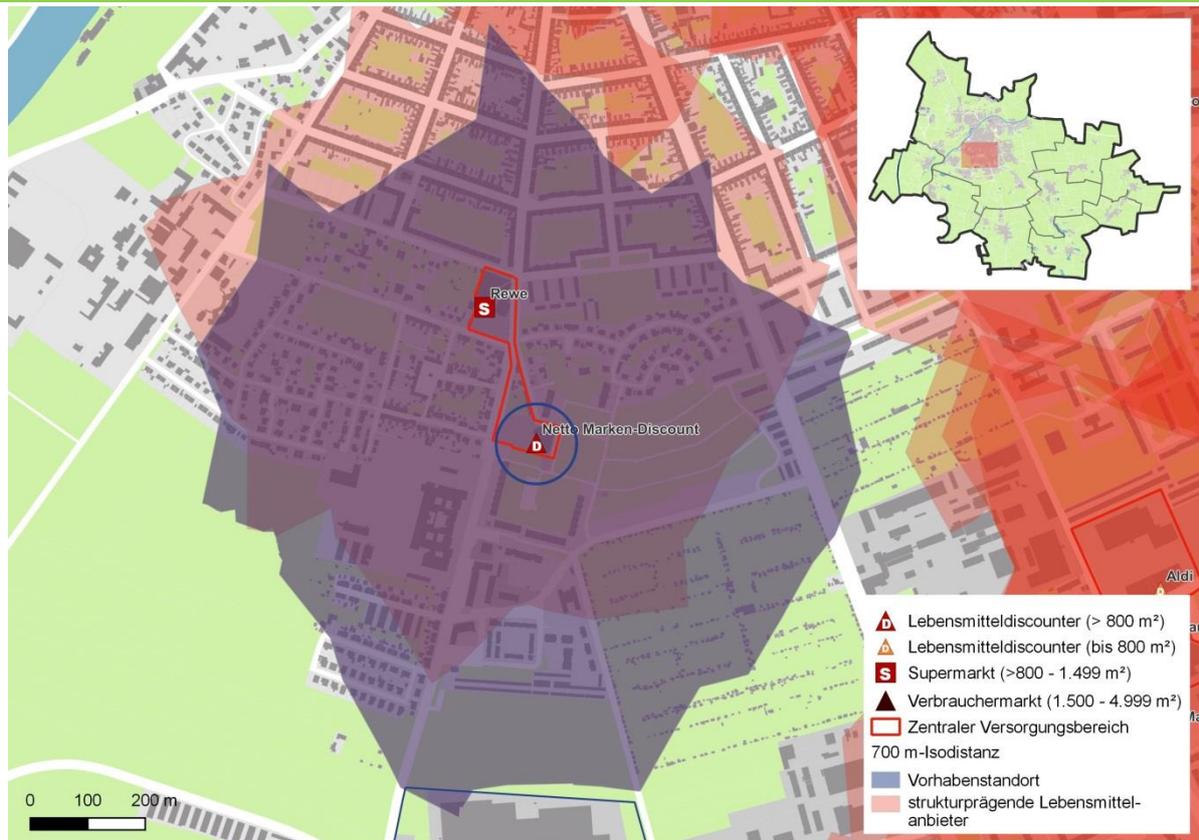
geplante Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens	840 m ²
Verkaufsflächenanteil des Kernsortiments Nahrungs- und Genussmittel	85 %
Verkaufsfläche des Kernsortiments Nahrungs- und Genussmittel	rund 700 m ²
Flächenproduktivität	3.700 Euro / m ²
erwarteter Umsatz im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	rund 2,6 Mio. Euro
rechnerisch notwendiges Kaufkraftpotenzial bei einer maximalen Abschöpfung von 40 % der sortimentspezifischen Kaufkraft	rund 6,6 Mio. Euro
Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	2.103 Euro / Einwohner
rechnerisch notwendige Einwohnerzahl (700 m Isodistanz zum Vorhabenstandort)	rund 3.100 Einwohner

Damit für das Vorhaben die Nahversorgungsfunktion im Sinne des Einzelhandelskonzeptes nachgewiesen werden kann, ist – in Abhängigkeit vom zukünftigen Umsatz des Vorhabens – im fußläufigen Einzugsbereich (700 m Isodistanz) eine Mantelbevölkerung von rund 3.100 Einwohnern nachzuweisen. Innerhalb der 700 m Isodistanz leben jedoch weniger als 2.800 Menschen⁵⁴. Darüber hinaus ergibt sich eine Überschneidung des fußläufigen Einzugsbereiches des Vorhabenstandortes mit dem des Lebensmittelanbieters innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Am Zepziger Weg (s. obige Karte).

Das Erweiterungsvorhaben geht somit über eine reine Nahversorgung hinaus und ist nicht mit dem Grundsatz 1 des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes kompatibel.

⁵⁴ Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus-Atlas 2011; <https://atlas.zensus2011.de/>

4 Netto Marken-Discount, Kustrenaer Straße



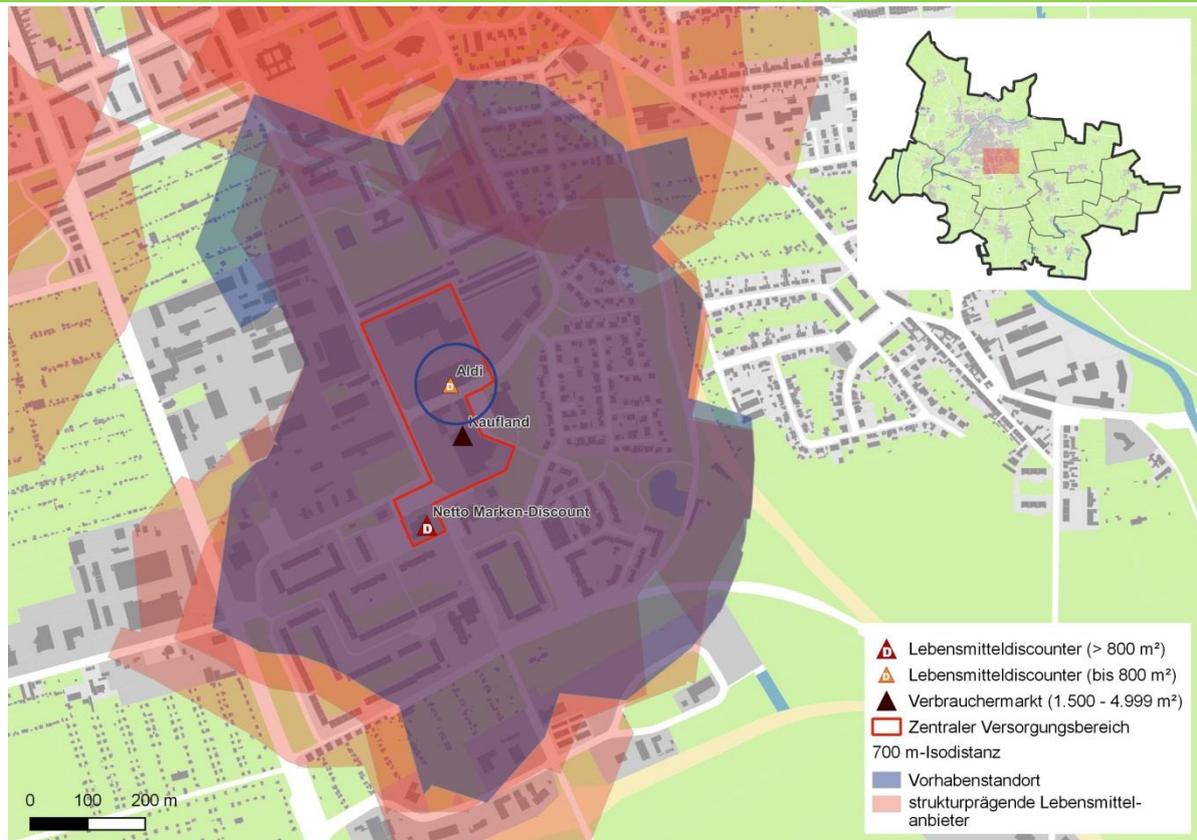
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / November 2015© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7

Geplantes Vorhaben	Erweiterung auf 1.000 m ² Verkaufsfläche
Lage	im südwestlichen Bereich der Bernburger Kernstadt
Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen	befindet sich innerhalb des Grundversorgungszentrums An der Kustrenaer Straße
Entfernung / Lage zu Wohnstandorten	wohnsiedlungsräumlich integriert, nördlich, südlich und westlich Wohnbebauung angrenzend
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Anbindung über die Kustrenaer Straße

Bewertung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto Marken-Discount (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel). Im Sinne der „Bernburger Sortimentsliste“ werden Nahrungs- und Genussmittel als nahversorgungsrelevantes Sortiment eingestuft, sodass das Vorhaben gemäß Grundsatz 1 des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes zu bewerten ist. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Grundversorgungszentrum An der Kustrenaer Straße (s. obige Karte), womit eine generelle Zulässigkeit i. S. d. vorliegenden Einzelhandelskonzeptes gegeben ist.

5 Aldi, Zepziger Weg



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / November 2015© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7

Geplantes Vorhaben	Erweiterung auf 1.000 m ² Verkaufsfläche
Lage	im südlichen Bereich der Bernburger Kernstadt
Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen	befindet sich innerhalb des Stadtteilzentrums Am Zepziger Weg
Entfernung / Lage zu Wohnstandorten	wohnsiedlungsräumlich integriert, südlich und westlich Wohnbebauung angrenzend
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Anbindung über die Zepziger Straße, den Zepziger Weg und den Eichenweg

Bewertung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel). Im Sinne der „Bernburger Sortimentsliste“ werden Nahrungs- und Genussmittel als nahversorgungsrelevantes Sortiment eingestuft, sodass das Vorhaben gemäß Grundsatz 1 des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes zu bewerten ist. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Am Zepziger Weg (s. obige Karte), womit eine generelle Zulässigkeit i. S. d. vorliegenden Einzelhandelskonzeptes gegeben ist.

6 Landhandel Roschwitz, Thomas-Müntzer-Straße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / November 2015© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7

Geplantes Vorhaben	Erweiterung um rund 500 m ² Verkaufsfläche
Lage	im südöstlichen Bereich der Bernburger Kernstadt
Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen	rund 1 km Luftlinie bis zum Stadtteilzentrum Zepziger Weg
Entfernung / Lage zu Wohnstandorten	wohnsiedlungsräumlich integriert, nördlich, westlich und südlich Wohnbebauung angrenzend
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Anbindung über Thomas-Müntzer-Straße

Bewertung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die geplante Erweiterung des derzeit knapp 800 m² umfassenden Landhandels Roschwitz um rund 500 m² Verkaufsfläche. Der Betrieb befindet sich in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage im Bernburger Stadtteil Roschwitz und hat einen Angebotsschwerpunkt im nicht-zentrenrelevanten Bereich, in der Warengruppe Blumen (Indoor) / Zoo.

Der Landhandel weist insgesamt eine spezielle Angebotsstruktur auf: Rund 70 % der Verkaufsfläche entfallen auf nicht-zentrenrelevante Waren, wie zoologische Artikel, Gartenartikel und -geräte. Weitere 20 % entfallen auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und 10 % auf zentrenrelevante Warengruppen, wie Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren, Arbeitskleidung und -schuhe sowie Wohndekorationsartikel.

Es ist beabsichtigt, die warengruppenspezifischen Verkaufsflächen gemäß dem derzeitigen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche zu erweitern.

Das Vorhaben ist aufgrund des Angebotsschwerpunktes mit nicht-zentrenrelevanten Warengruppen gemäß Grundsatz 3 des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes zu bewerten. Bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach die Verkaufsflächen zentrenrelevanter Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Wie die obengenannten Anteile zeigen, wird diese Regelung bereits gegenwärtig überschritten. Gleichwohl gibt es zwei Gründe, die eine Ausnahmeregelung für den Landhandel Roschwitz rechtfertigen:

- Die Verkaufsflächenerweiterung erfolgt nicht nur bezogen auf eine Warengruppe, sondern – wie oben genannt – anteilmäßig über alle bestehenden Warengruppen, wodurch die Verkaufsflächenanteile unverändert bleiben. Somit verteilen sich die geplanten zusätzlichen 500 m² Verkaufsfläche auf die derzeit bestehenden acht Waren- bzw. zwölf Sortimentsgruppen. Entsprechend der Anteile würde die größte Verkaufsflächenzunahme die nicht-zentrenrelevanten Warengruppen betreffen, wohingegen in den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen lediglich geringfügige Zunahmen erfolgen würden.
- In dem knapp 1.000 Einwohner⁵⁵ umfassenden Stadtteil Roschwitz gibt es keinen strukturprägenden Lebensmittelanbieter, die nächsten Märkte befinden sich in mehr als 1 km Entfernung (Netto Marken-Discount und Norma an der Gröbziger Straße). Die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes ist aufgrund der geringen Einwohnerzahl und des folglich aus betriebswirtschaftlicher Sicht unzureichenden Kaufkraftpotenzials auch zukünftig nicht absehbar. Wenngleich das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln innerhalb des Betriebes Landhandel Roschwitz ein Randsortiment darstellt, dient es der Grundversorgung der Einwohner in den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen und nimmt somit eine nicht unwesentliche Versorgungsfunktion ein.

Das Erweiterungsvorhaben ist mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Bernburg (Saale) kompatibel.

⁵⁵ Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus-Atlas 2011; <https://atlas.zensus2011.de/>

7 Thema „Autohöfe“

Die Stadt Bernburg (Saale) erhält aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn 14, die z. t. auch durch das südlichwestliche Stadtgebiet führt, regelmäßig Anfragen zur Ansiedlung von Autohöfen verbunden mit einem Einzelhandelsangebot auf dem Bernburger Stadtgebiet.

Bei Autohöfen handelt es sich in erster Linie um Tank- und Rastanlagen. In der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) werden Kriterien definiert, die für eine Klassifizierung einer solchen Anlage als Autohof erfüllt sein müssen. Autohöfe befinden sich in der Regel in nicht integrierten Lagen in unmittelbarer Nähe zu Autobahnen.

Gemäß der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bernburg (Saale) sind Einzelhandelsnutzungen jedweder Art an Autohöfen auszuschließen. Einzige Ausnahme bilden Tankstellenshops. Aber auch diese müssen, den Einzelhandelsanteil betreffend, auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Angesichts der aktuellen Größe von Tankstellenshops in Bernburg und der Tatsache, dass das mögliche Sortiment auf den Reisebedarf beschränkt sein muss, ist eine maximale Verkaufsfläche von 125 m² je Tankstellenshop nicht zu überschreiten.

8 Thema „Factory Outlet Center“

Die sogenannten Factory Outlet Center (FOC) sind seit Jahren Gegenstand öffentlicher, politischer und wissenschaftlicher Diskussionen, wobei die Meinungen und Standpunkte auseinandergehen. In der Stadt Bernburg (Saale) gibt es diesen Betriebstyp bislang nicht. Das nächstgelegene FOC ist das in rund 50 PKW-Minuten entfernte und im Frühjahr 2016 eröffnete Center „The Style Outlets“ in Brehna.

Die Stadt Bernburg (Saale) sollte sich aus gutachterlicher Sicht erst dann mit dieser Thematik stadtentwicklungspolitisch auseinandersetzen, wenn ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines Investors vorliegt.

A2 Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Warengruppenspezifische Verkaufsflächenausstattung in Bernburg (Saale) – Vergleich 2006 / 2016	28
Abbildung 2:	Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe in Bernburg (Saale) differenziert nach städtebaulicher Lage bzw. Standortkategorie	56
Abbildung 3:	Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots in Bernburg (Saale) nach städtebaulicher Lage – warengruppenspezifische Betrachtung	58
Abbildung 4:	Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit)	67
Abbildung 5:	Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2015 (mit Prognose für 2016)	69
Abbildung 6:	Zielzentralitäten des Einzelhandels in Bernburg (Saale)	72
Abbildung 7:	Standortstrukturmodell für die Stadt Bernburg (Saale)	83
Abbildung 8:	Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	108

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse	11
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien	14
Tabelle 3:	Angebotsbausteine der Nahversorgung	16
Tabelle 4:	Bernburger Ortsteile mit Einwohnerzahlen	23
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Bernburg (Saale) (2016)	25
Tabelle 6:	Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen im Vergleich	29
Tabelle 7:	Einzelhandelsbestand in Bernburg (Saale) nach Warengruppen	30
Tabelle 8:	Angebotssituation in der Bernburger Innenstadt	43
Tabelle 9:	Angebotssituation im zentralen Bereich Am Zepziger Weg	45
Tabelle 10:	Angebotssituation im zentralen Bereich An der Kustrenaer Straße	47
Tabelle 11:	Angebotssituation im zentralen Bereich Talstadt	48
Tabelle 12:	Angebotssituation am Standort Rabewerk	50
Tabelle 13:	Angebotssituation am Standort An der Kalistraße	53
Tabelle 14:	Einzelhandelsangebot in den Bernburger Ortsteilen	55
Tabelle 15:	Kennwerte der Grundversorgung in Bernburg (Saale)	59
Tabelle 16:	Kennziffern zum Lebensmittelangebot in den Bernburger Ortsteilen	60
Tabelle 17:	Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Tendaussagen	68
Tabelle 18:	Sortimentsliste für die Stadt Bernburg (Saale)	109
Tabelle 19:	Bewertung von Vorhaben	122

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Bernburg (Saale) in der Region.....	21
Karte 2:	Siedlungs- und Stadtstruktur Bernburgs.....	22
Karte 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich	26
Karte 4:	Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Bernburg (Saale)	37
Karte 5:	Leerstände in Bernburg (Saale).....	38
Karte 6:	Die Einzelhandelslagen der Bernburger Innenstadt.....	39
Karte 7:	Der zentrale Bereich Am Zepziger Weg	44
Karte 8:	Der zentrale Bereich An der Kustrenaer Straße	46
Karte 9:	Der zentrale Bereich Talstadt	48
Karte 10:	Der Standort Rabewerk	50
Karte 11:	Der Standort An der Kalistraße.....	52
Karte 12:	Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Bernburg (Saale) und räumliche Angebotsschwerpunkte.....	54
Karte 13:	Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Bernburg (Saale) mit 700 m - Fußwegedistanzen	62
Karte 14:	Grundversorgungsrelevanter Lebensmittelanbieter in Baalberge.....	63
Karte 15:	Perspektivische Standortstruktur in Bernburg (Saale).....	87
Karte 16:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt.....	91
Karte 17:	Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Am Zepziger Weg	94
Karte 18:	Zentraler Versorgungsbereich Grundversorgungszentrum An der Kustrenaer Straße.....	95
Karte 19:	Sonderstandort An der Kalistraße	98

A3 Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebes oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, IFH RETAIL CONSULTANTS) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der Gesellschaft für Konsum- Markt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg oder der IFH RETAIL CONSULTANTS in Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde / Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.

Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
Fachmarkt	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).
GPK	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas / Porzellan / Keramik“.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

Kernsortiment / Randsortiment	Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses möglichst ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.
Lebensmitteldiscounter	Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 m ² .
Lebensmittelvollsortimenter	Im Praxisgebrauch wird der Begriff des „Lebensmittelvollsortimenters“ zur Abgrenzung gegenüber den „Lebensmitteldiscountern“ verwendet. Im Vergleich zum Discounter (rund 1.000 bis 3.000 Artikel) verfügt der Vollsortimenter über Bedienelemente (Wurst- / Käsetheke) und vor allem ein deutlich breiteres und tieferes Sortiment im Schwerpunktbereich Lebensmittel. Das Spektrum der Lebensmittelvollsortimenter reicht von Supermärkten über Verbrauchermärkte bis hin zu SB-Warenhäusern. Diese Betriebsformen unterscheiden sich untereinander vor allem hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (400 m ² bis teilweise mehr als 10.000 m ²) und der Anzahl der angebotenen Artikel (zwischen rund 7.000 bis 60.000 Artikel).
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.
Nahversorgungsstandort	Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.
Nahversorgungszentrum	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z. B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen

Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmittel-discounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i. d. R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotential für gewachsene Zentren ist bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten i. d. R. nicht gegeben. Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i. d. R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z. B. GPK / Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 m² bzw. 5.000 m², umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel (> 50 % Verkaufsflächenanteil); Standort häufig in Stadtrandlagen, weitläufige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf, Kaufland).

Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort

Sonder-/Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i. d. R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.

Sortimentsliste (ortstypische)

Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können. Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium). Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindespezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde

besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.

Stadtteilzentrum

Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i. d. R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z. T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.

(Städtebaulich) Integrierte Lage

Eine Legaldefinition des Begriffs der „städtebaulich integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Bernburger Einzelhandelskonzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Husum integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.

Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m² – max. 1.500 m². Deutlicher Angebotsschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.

Umsatzkennziffer

Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deu-

tet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.

Verbrauchermarkt

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m², breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.

Verkaufsfläche

Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Verkaufsflächenausstattung je Einwohner

Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Gemeinde / Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.

Zentraler Versorgungsbereich

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben oder Grundversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen.

Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind: Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebes- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).

Zielzentralität

Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.