

EINZELHANDELSSTANDORT- UND ZENTRENKONZEPT STADT MERSEBURG

erstellt im Auftrag der

STADT MERSEBURG
STADTPLANUNGSAMT

durch die

BBE RETAIL EXPERTS
Unternehmensberatung GmbH & Co KG

Dr. Silvia Horn
Dr. Ulrich Kollatz

Leipzig, im April 2008

Inhaltsverzeichnis

I.	Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung	1
II.	Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Merseburg	4
	1. Regionale Lage und Zentralörtliche Bedeutung der Stadt Merseburg	4
	2. Einzelhandelsfunktionaler Verflechtungsbereich	7
	3. Standort- und Siedlungsstruktur innerhalb des Stadtgebietes	9
	4. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2020	13
	4.1 Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung	13
	4.2 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2007	16
	4.3 Prognose der Nachfrageentwicklung in der Stadt Merseburg bis 2020	20
III.	Einzelhandelsstrukturen der Stadt Merseburg	23
	1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzeinschätzung	23
	2. Einzelhandelsstrukturen in den Stadtgebieten	25
	3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Merseburg	30
	4. Wettbewerbssituation nach Betriebsformen – Marktstellung des großflächigen Einzelhandels	35
IV.	Rahmenbedingungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Merseburg	40
	1. Konsumtrends in der Gesellschaft	40
	2. Konsequenzen für den Einzelhandel	42
V.	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Merseburg	48
	1. Anforderungsprofil und Entwicklungsperspektiven der Stadt Merseburg als Mittelzentrum	48
	2. Zentrenkonzept Einzelhandel	51
	2.1 Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung	51
	2.2 Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems Merseburg	54

3.	Einzelhandelsstrukturen im Rahmen des Zentrenkonzeptes	61
3.1	Angebotssituation nach zentralen Versorgungsbereichen und Ergänzungsstandorten	61
3.2	Sicherung der Nahversorgung durch das Zentrenkonzept	67
4.	Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen	70
4.1	Hauptzentrum (A-Zentrum) Innenstadt	70
4.2	Stadtteilzentren (B-Zentren)	73
4.3	Nahversorgungszentren (C-Zentren)	78
4.4	Nahversorgungslagen	84
5.	Einbindung und Entwicklung der Sondergebietsflächen großflächiger Einzelhandel	87
5.1	Sondergebiet Handlungspark Meuschau	87
5.2	Sondergebiete Merseburger Schlosspassage und Einkaufszentrum Merseburg-Nord	90
5.3	Sondergebiete in der Nachbargemeinde Beuna	92
VI.	Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	94
1.	Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumentarien	94
2.	Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Merseburger Liste“	97
VII.	Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeption der Stadt Merseburg	104

Anlagen

I. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

Die **BBE** RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, vormals BBE Unternehmensberatung GmbH, Bereich Stadt-, Standort-, Immobilie, wurde von der Stadt Merseburg durch Vertrag vom 12. Juni 2007 mit der Erstellung eines Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes beauftragt.

Der Entwicklung des Einzelhandels wird in Merseburg eine besondere Bedeutung beigemessen. Schließlich übernimmt der Handel wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbereich und stellt damit eine wesentliche Qualität der Lebensverhältnisse und der Attraktivität der Stadt dar, die auch der wachsenden touristischen Anziehungskraft der Stadt zuträglich ist.

Die zukünftige Einzelhandelsentwicklung ist als integraler Bestandteil einer übergeordneten Stadtentwicklung zu begreifen, sollte folglich zunächst zu einer klaren Zentrengliederung aus einzelhandelsfunktionaler Sicht, jedoch eingebunden in interdisziplinäre Stadtentwicklungskonzepte, führen und davon ausgehend die Entwicklungsspielräume für Einzelhandelsstandorte neu definieren. Fragen der Zentrengliederung und Standortstrukturen sowie entsprechender Handlungsstrategien zielen auf einen Planungshorizont für die nächsten 10 bis 15 Jahre.

Hintergrund der vorliegenden Aufgabenstellung sind aktuelle Entwicklungen in der Angebots- und Nachfragesituation, die nachhaltige Wirkung auf städtebauliche Zielvorstellungen besitzen. Besonders die „Welle“ der Ansiedlungen von Lebensmittel-Discountern, vorwiegend an verkehrsorientierten Standorten, bei anhaltender Bevölkerungsschrumpfung, lässt Auswirkungen auf Nahversorgungsfunktionen und zentrale Standorte der Stadt Merseburg erwarten. Die Sicherung der Nahversorgungsstrukturen ist eine veritable städtebauliche Aufgabenstellung und wird einen zentralen Punkt im Einzelhandelskonzept einnehmen.

Im Wesentlichen erfasst die Aufgabenstellung folgende Schwerpunkte:

- Darstellung der Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Merseburg
- Strukturanalyse zum aktuellen Einzelhandelsbesatz nach Standortlagen

- Darstellung von Perspektiven und Potenzialen für den Einzelhandelsstandort Merseburg
- Ableitung eines räumlich und funktional differenzierten Versorgungsnetzes mit konkreten Funktionszuweisungen für einzelne Standorte
- Vorschläge zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels und Bewertung vorliegender Planungen
- Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist auf eine wettbewerbsfähige Positionierung des Einzelhandels der Stadt Merseburg sowie auf eine aktive, städtebaulich verträgliche Investitionspolitik im Bereich des Handels gerichtet. Zielsetzung ist es, eine nachhaltige Stärkung der Kaufkraftbindung und Zentralität zu gewährleisten.

Die vorliegende Analyse basiert im Einzelnen auf den nachfolgend dargestellten Erhebungen und Datenquellen:

Betriebsstättenerhebung

Die Datengrundlage basiert auf der Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes, die im Rahmen der Erarbeitung des Branchenmixkonzeptes 2003, durchgeführt wurde. Für die Erarbeitung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes 2007/2008 wurde ein Aktualisierung und Präzisierung der Datenbasis durch die Bearbeiter des Konzeptes vorgenommen. Die Verkaufsflächen der Betriebe wurden nach Warengruppen differenziert erhoben, dies gilt auch für Mehrbranchenanbieter. Für alle Betriebe wurde unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern die Umsatzleistung ermittelt.

Nachfrageanalyse

Die im Rahmen der Analyse vorgenommenen statistischen Auswertungen basieren auf Unterlagen der Stadt Merseburg bzw. des Statistischen Landesamtes des Landes Sachsen-Anhalt. Die verwendeten Daten zur Kaufkraft und einzelhandelsrelevanten Kaufkraft-

potenzial in der Stadt Merseburg stammen von der Marktforschung der BBE RETAIL EXPERTS.¹

Weitere Grundlagen

Der Ausarbeitung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt 1999 (letzte Änderung 2005)
- Bevölkerungs- und Haushaltprognose für die Stadt Merseburg im Rahmen des Projekts „Begleitforschung und Koordination für die Programmgemeinden des Programms Stadtumbau – Ost in Sachsen-Anhalt, August 2007
- Regionalplan der Planungsgemeinschaft Halle
- Szenarioworkshop Merseburg 2030, April 2007
- IBA- Konzept „Stadtumbau 2010“
- Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Unterlagen zu den Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel
- Statistische Daten der Stadt Merseburg u.a.

¹ Die Marktforschung der BBE RETAIL EXPERTS analysiert und dokumentiert die Entwicklungstendenzen im Bereich Einzelhandel. Es werden jährlich Fachdokumentationen und Publikationen erstellt und veröffentlicht.

II Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Merseburg

1. Regionale Lage und Zentralörtliche Bedeutung der Stadt Merseburg

Merseburg ist im südöstlichen Teil des Landes Sachsen-Anhalt, nahe zum Freistaat Sachsen, gelegen. Die Stadt Merseburg ist Kreisstadt und stellt den Verwaltungssitz für den Saalekreis. Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt LEP-LSA vom Landtag per Gesetz am 18. Juni 1999 beschlossen, wird der Stadt Merseburg die Funktion eines Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugewiesen.¹

Merseburg verfügt aktuell über rund 34.200 Einwohner im Stadtgebiet und bildet mit den Gemeinden Beuna und Geusa eine Verwaltungsgemeinschaft, die insgesamt eine Bevölkerungsgröße von rund 36.700 Einwohnern ausweist. Traditionell ist die Wirtschaftsstruktur der Stadt industriell geprägt. Merseburg ist gemeinsam mit Halle und Bitterfeld-Wolfen zugehörig zum „Chemiedreieck“, das auch über die Landesgrenze bis nach Böhlen südlich von Leipzig reicht. Unmittelbar an Merseburg grenzen die Chemiewerke Buna (Schkopau) und Leuna.

Die Stadt Merseburg ist damit auch ein integraler Bestandteil des dynamisch wachsenden Wirtschaftsraumes Halle-Leipzig. Vor diesem Hintergrund stellt Merseburg ein bedeutendes Mittelzentrum dar, dessen Stellung auch durch die Übertragung von Teilfunktionen eines Oberzentrums ergänzend zu Halle² deutlich zum Ausdruck kommt. Merseburg besitzt damit eine Schlüsselfunktion in dem verdichtenden Raum des südlichen Bereichs der Stadt-Umland-Region von Halle/Saale.

Auf Grund der zentralörtlichen Bedeutung hat Merseburg Versorgungsfunktionen sowohl für die eigene Wohnbevölkerung als auch für das Umland wahrzunehmen. Im mittelzentralen Verflechtungsbereich sollen mindestens 75.000 Einwohnerinnen und Einwohner versorgt werden.³

¹ vgl. LEP Sachsen-Anhalt Pkt. 3.2 Zentralörtliche Gliederung und 3.2.11.

² vgl. ebenda 3.2.11/1.

³ vgl. ebenda, Erläuterung zu Pkt. 3.2.3. S. 59

Als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums hat die Stadt Merseburg in ihrem Versorgungsbereich den gehobenen Bedarf abzudecken und eine adäquate Einzelhandelsstruktur zu fördern.¹ Dies impliziert die Möglichkeit der Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandel. Nach den Grundsätzen der Landesplanung soll durch eine entsprechende Vielfalt von Betriebsformen und -typen die Versorgung der Bevölkerung in Mittelzentren des Landes Sachsen-Anhalt verbessert werden. Im Schwerpunkt jedoch hauptsächlich durch eine städtebauliche Integration der Standorte, um die innerstädtische Entwicklung zu fördern und möglichst nicht zu beeinträchtigen.

Die Erfüllung der Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Merseburg vollziehen sich im Spannungsfeld der unmittelbaren Nähe zum EKZ „Nova Eventis“ in Günthersdorf (ca. 13 km) sowie zu den Oberzentren Halle/Saale (ca. 15 km) und Leipzig (ca. 20 km), die über die Bundesstraßen B181 und B91 gut erreichbar sind. Die Stadt ist verkehrsseitig auch überregional gut angebunden. Über die B181 erfolgt die Anbindung an die A9, Anschlussstelle Merseburg / Leipzig-West. Für die Erreichbarkeit der Stadt spielt die Anbindung an die Südharzautobahn A 38 (Göttingen–Halle/Leipzig) mit den Abfahrten Merseburg-Nord und Merseburg-Süd eine gewichtige Rolle. Die Bundesstraße B91 sichert die Nord-Süd-Einbindung von Merseburg.

Per Bahn ist Merseburg über das regionale Schienennetz mit den Verbindungen (Halle–Eisenach) und (Halle–Naumburg) sowie die Stadtschnellbahn Halle-Neustadt erreichbar.

Merseburg hat Anschluss an das Straßenbahnnetz der Stadt Halle mit der Linie 5 Halle–Schkopau–Merseburg–Leuna–Bad Dürrenberg und verfügt über die eigene innerstädtische Linie 15. Zudem existieren mehrere Buslinien für die innerstädtische und überörtliche Erreichbarkeit der Bewohner und Besucher. Neben den Stadtbuslinien fahren hier unter anderem auch die regionalen Linien Richtung Mücheln, Querfurt und Leipzig. In der Regel fahren die Busse auf den Hauptlinien im Stundentakt.

Die Nähe zum Flughafen Halle-Leipzig (ca. 20 km) ist sicherlich nicht einzelhandelsrelevant, bildet aber für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt einen wesentlichen Standortfaktor.

¹ vgl. ebenda, Erläuterung zu Pkt. 3.2.8. S. 61

Die Ausstrahlung des Einzelhandelsstandortes Merseburg als Mittelzentrum wird sowohl durch die Nähe zu den Oberzentren Leipzig und Halle als auch durch das EKZ „Nova Eventis“ stark beeinflusst. Letzteres verfügt, gemeinsam mit Möbel Höffner und den Möbel- und Einrichtungshaus IKEA über insgesamt rund 121.000 m² Verkaufsfläche. Folglich sind relevante Einkaufsbewegungen der Merseburger- und Umlandbevölkerung zum Einzelhandelsstandort „Nova Eventis“ aber auch in die Zentren der Städte und zu den peripheren großflächigen Einkaufszentren im Raum Halle/Leipzig festzustellen.

Für das Umland stellt Merseburg dennoch ein wichtiger Versorgungsstandort dar. Die Dimension der Kaufkraftzu- und -abflüsse wird in nachfolgenden Abschnitten umfassend analysiert.

Die Verflechtungsbeziehungen und das Einzugesgebiet des Merseburger Einzelhandels werden von der Lage im Raum stark beeinflusst.

2. Einzelhandelsfunktionaler Verflechtungsbereich

Die Funktion als regionaler Einzelhandelsstandort ist geprägt durch ein wechselseitiges Spannungsverhältnis aus hohen Kaufkraftzuflüssen des Umlandes nach Merseburg bei gleichzeitigen hohen Abflüssen der Merseburger Kaufkraft.

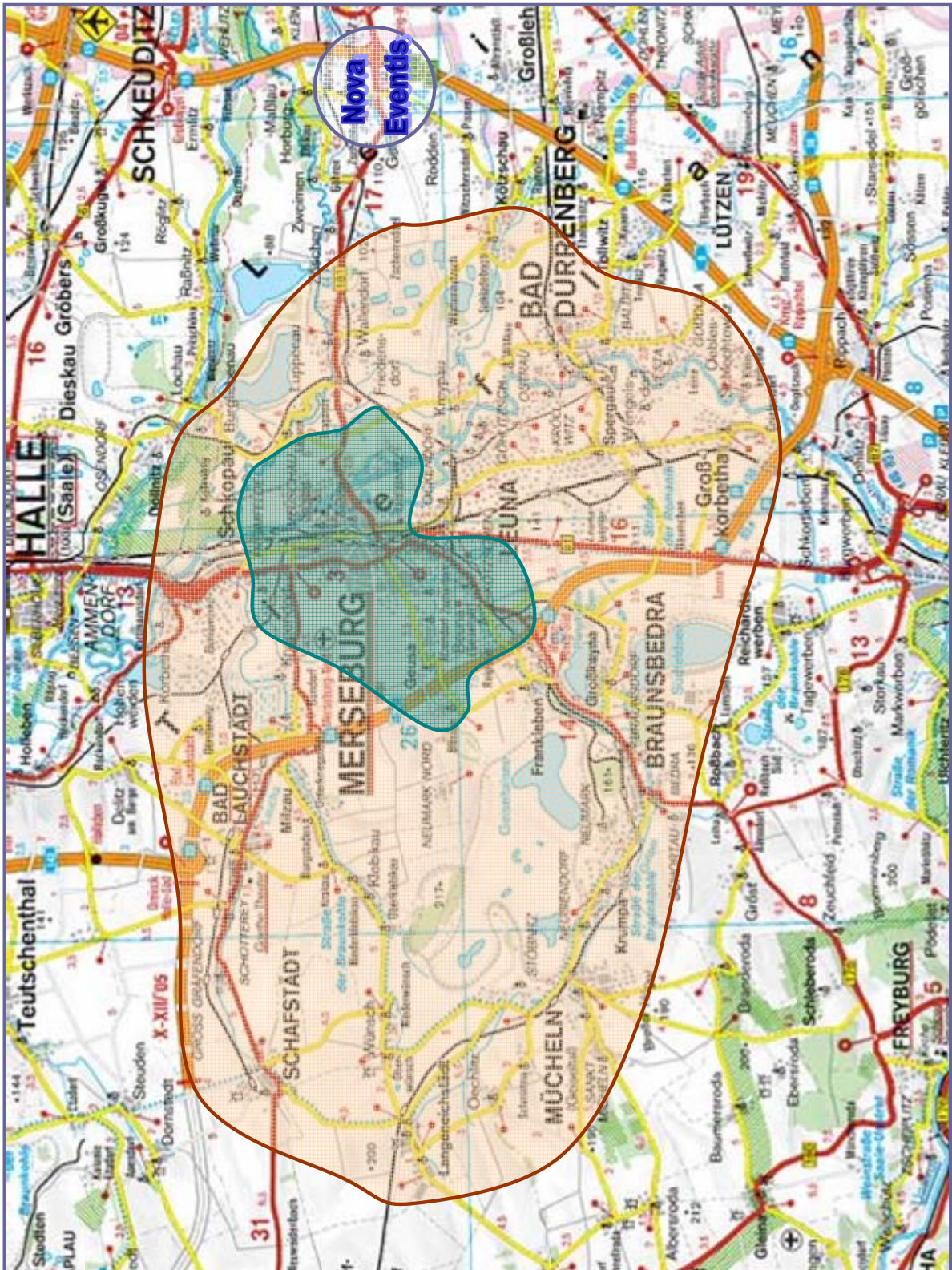
Der überregionalen Ausstrahlung der Oberzentren Halle/Saale und Leipzig sowie des EKZ „Nova Eventis“ muss die Stadt Merseburg eine eigene Attraktivität als Einzelhandelsstandort entgegenstellen. Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet Merseburg werden durch die sehr gute Verkehrsanbindung über die Bundesstraßen B91 (Nord-Süd-Richtung, Entfernung des Stadtrandes von Halle/Saale ca. 6 km) und B181 (Richtung Leipzig, Entfernung zum EKZ Nova Eventis ca. 13 km, Entfernung zum Leipziger Stadtrand ca. 20 km) sowie der Anbindung an die BAB 38 unterstützt. Diese Anbindung führt auch zu vergleichbaren Kundenorientierungen aus Umlandregionen der Stadt Merseburg.

Für die Kaufkraftbindung an die Stadt Merseburg und die regionale Ausprägung eines einzelhandelsrelevanten Einzugsgebietes sind vorrangig großflächige Einzelhandelsagglomerationen prägend. Besonders zu verweisen ist hierbei auf die Sondergebiete an der Querfurter Straße mit dem EKZ „Schlosspassage“ und dem Kaufland-Standort sowie das Sondergebiet Meuschau, welches in den letzten Jahren erweitert wurde.

Diese regionale Kundenorientierung bestimmt letztlich die räumliche Ausprägung des Einzugsgebietes mit stärkerer westlicher und südwestlicher Ausprägung. Das Mittelzentren Weißenfells begrenzt durch eine gute regionale Eigenbindung der Kaufkraft in den südlichen Regionen das potentielle Einzugsgebiet.

Als Nahbereich wird die Verwaltungsgemeinschaft Merseburg abgebildet, zu welcher neben dem Stadtgebiet von Merseburg auch die Nachbargemeinden Beuna und Geusa gehören. Das nachfolgende Zentrenkonzept berücksichtigt die Verflechtungsbeziehungen innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft, folglich die mit den Versorgungsfunktionen verbundenen Kundenbindungen.

Abb. 1: Einzelhandelsrelevanter Verflechtungsbereich der Stadt Merseburg



3. Siedlungs- und Standortstruktur innerhalb des Stadtgebietes

Umfang und Art der Versorgungsfunktionen sind eng mit der Siedlungsstruktur verknüpft. Deshalb wird im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zunächst die Struktur des Stadtraumes und darauf folgend die Standortstrukturen des Einzelhandels aufgezeigt.

Schwerpunktmäßig erstreckt sich das Stadtgebiet von Merseburg in nord-südlicher Ausprägung. Die Stadt weist kompakte Siedlungsstrukturen auf, die sich schwerpunktmäßig auf Merseburg als Kernstadt konzentrieren. Das Stadtgebiet von Merseburg umfasst neben der Kernstadt auch die Orte Annemariental, Elisabethhöhe, Freimfelde, Kötzschen, Meuschau, Neumarkt, Trebnitz und Werder.

Unter Gesichtspunkten der städtebaulichen Entwicklung wird Merseburg in die Stadtteile Merseburg-Zentrum, Merseburg-Mitte, Merseburg-Nord, Merseburg-West, Merseburg-Ost und Merseburg-Süd untergliedert. Räumliche Differenzierungen im Rahmen der vorliegenden Analyse werden anhand der erwähnten Stadtteile vorgenommen.

Der Stadtteil Zentrum umschließt die Merseburger Innenstadt, die nach umfänglichen Sanierungsmaßnahmen als urbaner Stadtkern Tradition und Moderne miteinander vereint.

Historisch gewachsen als die zentrale Einkaufsstraße ist die Gotthardstraße, die angelegt als Fußgängerzone, die höchste Passantenfrequenz im innerstädtischen Bereich verzeichnet. Dies ist vor allem auf leistungsfähige Magnetstandorte, wie das Thietmar-Forum, das Kaufhaus Müller und die Klia-Passage zurückzuführen, in deren Umfeld sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte aber auch Einrichtungen des Dienstleistungssektors angesiedelt haben. Die genannten Anbieter leisten einen ganz wesentlichen Beitrag zur Verdichtung innerstädtischer Strukturen, zur Stärkung und Attraktivität des Hauptgeschäftszentrums. Während das erst 2003 eröffnete Thietmar-Forum für die Gotthardstraße eine positive Wirkung entfaltet, erfährt die Klia-Passage, im südlichen Bereich der Einkaufsstraße gelegen, gegenwärtig einen Bedeutungsverlust. Der vorhandene Branchenmix und das Angebot der Passage weisen erhebliche Defizite auf, die zu Attraktivitätsverlusten und zunehmend auch zu Leerstand führen.

Weitere innerstädtische Straßenzüge, der Entenplan, Kleine und Große Ritterstraße, Preußerstraße und der Markt haben weder die Lage- noch die Angebotsqualität der Gotthardstraße. Auch städtebauliche Missstände, insbesondere in der Kleinen Ritterstraße, tragen zum Qualitätsverlust der Innenstadt bei. Auch der Markt ist außer an Markttagen wenig belebt und entfaltet, bedingt durch die Größe und Gestaltung, keine Aufenthaltsqualität. Statt funktionaler Anbindung zum Innenstadtbereich, stellt der Markt eine Zäsur dar.

Der Innenstadt zugehörig sind auch die Einzelhandelsagglomerationen Brühl-Center und das Geschäftshaus Tivoli in der Bahnhofstraße, jedoch besitzen beide Einzelhandelsstandorte keine funktionale Anbindung zum Hauptgeschäftsbereich. Der Branchenmix im Geschäftshaus Tivoli ist hauptsächlich auf Angebote des Gesundheitsbereichs ausgerichtet als komplementäre Ergänzung zu den im Umfeld befindlichen Gesundheitsdienstleistungen. Mit dem Rückzug des Plus-Lebensmittelmarktes aus dem Brühl-Center ist der Ankermieter für den Standort verloren gegangen und damit auch die Funktion als Nahversorgungsstandort für die umliegenden Wohngebiete. Neben dem Textildiscounter KIK und kleinteiligen Ladengeschäften für den kurzfristigen Bedarf prägen vor allem Sonderpostenmärkte die Angebotssituation. Der Einzelhandelsstandort hat einen deutlichen Qualitätsverlust zu verzeichnen.

In verschiedenen Streulagen des **Stadtteiles Zentrum** sind darüber hinaus weitere Anbieter vorwiegend im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich unterschiedlicher Betriebsformen angesiedelt.

Auf Grund der mangelnden Verflechtung und funktionalen Kopplung innerstädtischer Einzelhandelsfunktionen verfügt die Innenstadt von Merseburg nur über eine begrenzte Ausstrahlung, gemessen an der Funktion eines Mittelzentrums. Besonders aber auch die Ansiedlung großflächiger Handelsagglomerationen in den verschiedenen Stadtteilen tragen zusätzlich zum Bedeutungsverlust des Innenstadtbereichs bei. Für die Lebensqualität der Bewohner von Merseburg und die Sicherung der zentralörtlichen Funktion ist die Stärkung Innenstadt von besonderer Bedeutung und bildet deshalb eine zentrale städtebauliche Aufgabenstellung.

Eine vertiefende Betrachtung und Bewertung der Einzelhandelsstrukturen, insbesondere auch der innerstädtischen Einzelhandelsituation, wird im Kapitel III.2 vorgenommen.

Im Wettbewerb der Standorte ist der **Stadtteil Nord** von besonderer Relevanz für die Innenstadt. Die Schlosspassage angesiedelt an der Querfurter Straße überlagert durch die Dominanz zentrenrelevanter Angebote vor allem die Innenstadt. Mit weiteren großflächigen Anbietern, wie dem SB-Warenhaus Kaufland, dem Toom Baumarkt sowie dem EKZ Hohendorfer Marke in der Halleschen Straße und im Umfeld angesiedelten kleineren Einzelhandelsbetrieben, repräsentiert der Standort 31% des Verkaufsflächenbesatzes der Stadt Merseburg. Darüber hinaus sichert dieser durch die breite Angebotsstruktur und die verkehrsgünstige Lage auch eine deutliche überregionale Anziehungskraft.

Der **Stadtteil Ost** wird wesentlich durch den Gewerbepark Meuschau geprägt. Bezogen auf die Gesamthandelsfläche im Stadtgebiet Merseburg weist der Stadtteil Ost einen Verkaufsflächenanteil von 22% auf. Dominierende Anbieter im Gewerbegebiet sind das Edeka-Center, der Medimax (Markt für Unterhaltungselektronik) Fachmarkt Hammer (Raumtextilien) und der Baumarkt „Bauhaus“, die in Ergänzung mit weiteren Anbietern einen leistungsfähigen Standort darstellen.

Die Einzelhandelssituation der **Stadtteile Mitte und West** ist als wohnnahe Versorgung zu charakterisieren. Handelsagglomerationen an der Geusaer Straße für den Stadtteil West und Klobikauer Straße für den Stadtteil Mitte sind in ihrer Funktion auf die Nahversorgung ausgerichtet. In umliegenden Straßenzügen sind weitere Anbieter mit Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs angesiedelt.

Im **Stadtteil Süd** verfügt die Südpark-Passage über ein multifunktionales Angebot von Einzelhandel, Gastgewerbe, u.a. Hotel und Dienstleistungen. Magnet und Ankermieter ist der Lebensmitteldiscounter Penny. Die Straße des Friedens ist eine Hauptverkehrsachse im Stadtteil und verbindet diesen mit der Gemeinde Beuna. An der stark frequentierten Ausfallstraße haben sich mehrere Lebensmittel-Märkte angesiedelt. Im Einzelnen sind zu nennen: LIDL, EDEKA, ALDI und Plus, an den zusätzlich noch eine Getränkemarkt angegliedert ist. Bei LIDL (Bäcker) und beim Plus-Markt (Bäcker und Fleischer) ergänzen Konzeptionäre das Angebot.

Im Resümee der Betrachtung der Zentrenstruktur ist festzustellen, dass eine starke Zergliederung der Einzelhandelsstrukturen an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet von Merseburg, die Entwicklung und die Perspektiven der Innenstadt negativ beeinflusst hat und das ohne gezieltes Gegensteuern die Gefahr besteht, dass die Nahversorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet werden kann.

4. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2020

4.1 Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Aktuell (Stand: 30.06.2007) leben in der Stadt Merseburg 34.205 Einwohner, zzgl. der angrenzenden Gemeinden gehören 36.693 Einwohner zur Verwaltungsgemeinschaft.¹ Damit leben in der Verwaltungsgemeinschaft 36% des gesamten Bevölkerungspotenzials vom einzelhandelsrelevanten Verflechtungsbereich.

Im erweiterten Einzugsgebiet steht insgesamt ein nicht unerhebliches Bevölkerungspotential für eine weitere regionale Nachfragebindung entsprechend den adäquaten Versorgungsfunktionen der Stadt Merseburg zur Verfügung. Die nachfrageseitige Absicherung eines zukunftsfähigen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes bedarf letztlich neben der Eigenbindung örtlicher Kaufkraft stärkere Bindungschancen am regionalen Potential zu erzielen. Dabei ist im Einzugsgebiet auf eine sehr differenzierte Besiedlungsdichte zu verweisen. Ein weiteres Drittel des relevanten Bevölkerungspotenzials entfällt zusammen auf die Gemeinden Bad Dürrenberg, Braunsbedra und Schkopau. Eine geringe Besiedlungsdichte besteht dagegen vor allem im westlichen Umland.

Die Zusammensetzung des Einwohnerpotenzials im Verflechtungsbereich zeigt folgende Tabelle. Gegenüber der generellen Ausprägung eines räumlichen Wirkungsbereiches von Mittelzentren² kann der Merseburger Einzelhandel grundsätzlich ein größeres Kundenpotential innerhalb des Verflechtungsbereiches ansprechen, die Wahrnehmung dieser potenziellen Versorgungsfunktionen resultiert in der regionalen Lage aus der tatsächlich erzielbaren Kundenorientierung, aus dem bereits angesprochenen Spannungsverhältnis von wechselseitigen Kaufkraftab- und -zuflüssen.

¹ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

² Gemäß Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt 1999, zuletzt geändert 2005, Begründung zu Ziel 3.2.3. sollen Mittelzentren über eine Einwohnerzahl von mindestens 20.000 bis 25.000 am zentralen Ort sowie mindestens 75.000 im Verflechtungsbereich verfügen.

Tab. 1: Einwohner im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Merseburg
 (Stand: 30.06.07, Quelle: Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt)

<i>Einwohner und Kaufkraft-Kennziffern - Übersicht</i>			
	Einwohner	Kaufkraft-Kennziffer (%)	
		Global	Einzelhandels- relevante
Nahbereich	36.693	81,23	89,46
erweitertes Einzugsgebiet	65.428	77,21	87,20
Einzugsgebiet gesamt	102.121	78,65	88,01
<i>Einwohner und Kaufkraft-Kennziffern - Gemeinden</i>			
	Einwohner	Kaufkraft-Kennziffer (Globalkaufkraft %)	
Stadt Merseburg	34.205	81,30	
Beuna	1.004	81,40	
Geusa	1.484	79,46	
erweitertes Einzugsgebiet			
Bad Dürrenberg	11.261	80,50	
Bad Lauchstädt	4.943	79,87	
Braunsbedra	12.304	70,21	
Friedensdorf	315	71,47	
Großkorbetha	1.993	80,20	
Klobikau	593	76,86	
Kreypau	341	71,89	
Leuna	6.881	76,21	
Milzau	946	73,88	
Mücheln (Geiseltal)	9.174	74,04	
Oechlitz	562	72,34	
Schafstädt	2.174	70,89	
Schkopau	11.008	83,11	
Spergau	1.107	95,91	
Wallendorf (Luppe)	928	80,35	
Wengelsdorf	898	78,24	

Die Stadt Merseburg verzeichnet ebenso wie die gesamte Region bzw. der bisherige Landkreis Merseburg-Querfurt in den letzten Jahren einen stetigen Bevölkerungsrückgang, vergleichbar der Gesamtentwicklung im Land Sachsen-Anhalt. Ursachen dieser Entwicklung liegen in hohen Abwanderungsverlusten sowie einer natürlichen Bevölkerungsentwicklung mit hohen Sterbeüberschüssen.

Der Nahbereich Merseburg verlor seit Ende 2000 etwa 7,6% ihrer Einwohner, in absoluter Größenordnung sind dies mehr als 3.000 Einwohner. Im Land Sachsen-Anhalt betrug der Bevölkerungsrückgang im selben Zeitraum 7,1%.

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung im Nahbereich Merseburg im Zeitraum 2000 – 2007 (Stand jeweils zum 31.12., sowie zum 30.06.2007)

	Nahbereich Merseburg (incl. Geusa & Beuna)	Landkreis Merseburg- Querfurt	Land Sachsen-Anhalt	Deutschland gesamt
2000	39.699	138.773	2.615.375	82.259.530
2001	39.277	137.396	2.580.626	82.440.309
2002	38.505	135.525	2.548.911	82.536.680
2003	37.918	133.888	2.522.941	82.531.671
2004	37.475	132.634	2.494.437	82.500.849
2005	37.117	131.573	2.469.716	82.437.995
2006	36.908	130.434	2.441.787	82.314.900
Jun 2007	36.693	nicht verfügbar	2.428.519	nicht verfügbar
2000	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
2001	98,9%	99,0%	98,7%	100,2%
2002	97,0%	97,7%	97,5%	100,3%
2003	95,5%	96,5%	96,5%	100,3%
2004	94,4%	95,6%	95,4%	100,3%
2005	93,5%	94,8%	94,4%	100,2%
2006	93,0%	94,0%	93,4%	100,1%
Jun 2007	92,4%	nicht verfügbar	92,9%	nicht verfügbar

Diese rückläufige Entwicklung wird sich auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen, ein wesentlicher Faktor für die Bewertung zukünftiger Versorgungsfunktionen als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen (vgl. Abschnitt II.4.3).

4.2 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2007

Die Berechnungen zum Nachfragepotenzial 2007 basieren auf den bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung für die einzelnen Warengruppen. Unter Berücksichtigung der Bestimmungsfaktoren:

- Einwohner im Einzugsgebiet,
- regionales, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau,
- Verbrauchsausgaben nach Warengruppen

errechnen sich nachfolgend die Marktvolumina für den Nahbereich Merseburg und für das gesamte einzelhandelsrelevante Einzugsgebiet.

Die Werte zum regionalen Kaufkraftniveau werden jährlich von der Marktforschung der BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG in Köln ermittelt. Sie repräsentieren die Bevölkerungsstruktur und ihr insgesamt verfügbares pro-Kopf-Einkommen und stellen diese in Relation zum Bundesdurchschnitt. In der Tabelle zum Bevölkerungspotenzial des Einzugsgebietes wurden die Einzelwerte zum Kaufkraftniveau bereits den Einwohnerzahlen des jeweiligen Ortes gegenübergestellt. Der einzelhandelsrelevante Verflechtungsbereich der Stadt Merseburg weist mit 78,65 insgesamt ein Kaufkraftniveau vergleichbar dem Landesdurchschnitt von Sachsen-Anhalt (78,12) auf.

Die Region verzeichnet ausgehend vom eher durchschnittlichen Niveau ein zusätzliches Kaufkraftgefälle innerhalb des Verflechtungsbereiches. Die Werte differieren zwischen 70,21 (Braunsbedra) und 95,91 (Spergau). Die Stadt Merseburg erreicht mit 81,30 einen leicht überdurchschnittlichen Wert, ebenso liegen die beiden angrenzenden Gemeinden des Nahbereiches (Geusa: 79,46; Beuna 81,40) leicht über dem Durchschnittsniveau des Verflechtungsbereiches insgesamt bzw. über dem Vergleichswert von Sachsen-Anhalt.

Aufbauend auf diesen Daten ist für die nachfolgende Bewertung einer einzelhandelsrelevanten Nachfrage auch die spezifizierte „Einzelhandelsrelevante Kaufkraft“ auszuweisen. Im Unterschied zum insgesamt verfügbaren Einkommen (Global-Kaufkraft) liegt deren Niveau in den neuen Bundesländern i.d.R. deutlich höher, da sich Kaufkraftunterschiede stärker auf nichteinzelhandelsrelevante Ausgabenanteile (Dienstleistungen, Wohnungen,

Reisen, Kfz, etc.) und der Sparquote niederschlagen als auf die Einzelhandelsausgaben selbst (zahlreiche Güter des täglichen Bedarfs sind weitgehend kaufkraftneutral).

Im einzelhandelsrelevanten Verflechtungsbereich der Stadt Merseburg errechnet sich folgende einzelhandelsrelevante Kaufkraft:

◆ Nahbereich Merseburg	89,46,
◆ erweitertes Einzugsgebiet	87,20,
◆ einzelhandelsrelevanter Verflechtungsbereich gesamt	88,01.

Die bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben über alle Einzelhandelsbranchen betragen 5.600 € pro Kopf der Bevölkerung. Infolge des geringeren Kaufkraftniveaus im betrachteten Verflechtungsbereich ist von relevanten Verbrauchsausgaben in Höhe von 5.009 € im Nahbereich Merseburg bzw. 4.928 € bezogen auf den gesamten Verflechtungsbereich auszugehen. Dementsprechend errechnet sich ein einzelhandelsrelevantes Marktpotenzial von ca. 503,3 Mio. €, davon entfallen auf:

• Nahbereich Merseburg	183,8 Mio. € (ca. 36,5%),
• erweitertes Einzugsgebiet	319,5 Mio. € (ca. 63,5%).

Auf den Nahbereich Merseburg entfällt ein reichliches Drittel des verfügbaren Marktpotenzials, unmittelbar für das Stadtgebiet Merseburg beträgt das aktuelle Nachfragepotenzial 171,4 Mio. € (ohne Beuna und Geusa)

Das weitere Einzugsgebiet bietet insgesamt gute Ausgangsbedingungen für eine entsprechende Kaufkraftbindung des Merseburger Einzelhandels, entscheidend ist letztendlich die Lenkung der Kundenströme, die stärkere Bindung an Merseburg und eine Vermeidung übermäßiger Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet.

Tab. 3: Einzelhandelsrelevante Nachfrage nach Warengruppen im Nahbereich Merseburg

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau: 89,46		Nahbereich Merseburg		
Gebietsbezeichnung:		Ausgaben je Warengruppe pro Kopf der Bevölkerung		EH-Kaufkraftpotenzial je Fachsparte
Bevölkerung:	36.693	im Bundesdurchschnitt in € zu EVP (inkl. MwSt.)	im Gebiet in € zu EVP (inkl. MwSt.)	im Gebiet in 1.000 € zu EVP (inkl. MwSt.)
Warengruppe				
Nahrungs- und Genußmittel		1.723	1.561	57.272
Bäcker / Metzger		279	247	9.068
Blumen / Zoo- und Heimtierbedarf / Gartenbedarf		153	142	5.209
Drogerie / Parfümerie / pharmaz., mediz. und orthopäd. Artikel (freiverkäuflich)		723	688	25.236
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher		199	169	6.202
Überwiegend kurzfristiger Bedarf		3.076	2.807	102.987
Bekleidung / Wäsche		467	392	14.388
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren		109	92	3.387
Baumarkt-Sortiment i.e.S. (Tapeten / Farben / Lacke / Eisenwaren / Heimwerker / Autozubehör etc.)		485	467	17.123
GPK / Hausrat / Geschenkartikel		77	64	2.355
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente		112	95	3.495
Sportartikel / Fahrräder / Camping		84	71	2.595
Überwiegend mittelfristiger Bedarf		1.333	1.181	43.343
Teppiche / Gardinen / Deko / Sonnenschutz / Bettwaren / Haus-, Tisch- u. Bettwäsche		121	106	3.888
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbelkäufe von Privatverbrauchern)		291	244	8.966
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte		128	109	3.997
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation		318	273	10.033
Foto / Optik / Akustik		109	91	3.328
Uhren / Schmuck		52	41	1.519
sonstiges		170	157	5.744
Überwiegend langfristiger Bedarf		1.190	1.021	37.475
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt		5.600	5.009	183.805

Tab. 4: Einzelhandelsrelevante Nachfrage nach Warengruppen im einzelhandelsrelevanten Verflechtungsbereich Merseburg

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau: 88,01		Verflechtungsbereich Merseburg gesamt		
Gebietsbezeichnung:		Ausgaben je Warengruppe pro Kopf der Bevölkerung		EH-Kaufkraftpotenzial je Fachsparte
Bevölkerung:	102.121	im Bundesdurchschnitt in € zu EVP (inkl. MwSt.)	im Gebiet in € zu EVP (inkl. MwSt.)	im Gebiet in 1.000 € zu EVP (inkl. MwSt.)
Warengruppe				
Nahrungs- und Genussmittel		1.723	1.539	157.126
Bäcker / Metzger		279	243	24.798
Blumen / Zoo- und Heimtierbedarf / Gartenbedarf		153	140	14.335
Drogerie / Parfümerie / pharmaz., mediz. und orthopäd. Artikel (freiverkäuflich)		723	683	69.748
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher		199	165	16.842
Überwiegend kurzfristiger Bedarf		3.076	2.770	282.849
Bekleidung / Wäsche		467	382	39.000
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren		109	90	9.197
Baumarkt-Sortiment i.e.S. (Tapeten / Farben / Lacke / Eisenwaren / Heimwerker / Autozubehör etc.)		485	464	47.399
GPK / Hausrat / Geschenkartikel		77	62	6.370
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente		112	93	9.490
Sportartikel / Fahrräder / Camping		84	69	7.034
Überwiegend mittelfristiger Bedarf		1.333	1.160	118.490
Teppiche / Gardinen / Deko / Sonnenschutz / Bettwaren / Haus-, Tisch- u. Bettwäsche		121	104	10.605
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbelkäufe von Privatverbrauchern)		291	238	24.303
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte		128	106	10.855
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation		318	267	27.293
Foto / Optik / Akustik		109	88	9.003
Uhren / Schmuck		52	40	4.078
sonstiges		170	155	15.794
Überwiegend langfristiger Bedarf		1.190	998	101.931
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt		5.600	4.928	503.270

4.3 Prognose der Nachfrageentwicklung in der Stadt Merseburg bis 2020

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Merseburg bis 2020:

Entwicklungsperspektiven einer einzelhandelsrelevanten Nachfrage setzen zunächst bei einer Bevölkerungsprognose an. Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Merseburg in den vergangenen Jahren wird sich in der Bevölkerungsprognose bis 2020 fortsetzen. Zu diesem Ergebnis kommen aktuelle Prognosen vom August 2007¹, die im Rahmen des Projektes „Begleitforschung und Koordination für die Programmgemeinden des Programms Stadtumbau-Ost in Sachsen-Anhalt“ erstellt wurden. Diese Prognosen bauen auf vorliegende Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen des Bundesamtes für Raumordnung und Bauwesen (BBR), des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt (StaLa) sowie der Bertelsmann Stiftung / Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung (IES) auf und führen zu folgenden Varianten:

- Variante 1 auf Grundlage der Kreis-Prognose des BBR,
- Variante 2 auf Grundlage der Kreis-Prognose des Statistischen Landesamts und ergänzender Berechnungen zur Entwicklung der Zahl der Haushalte,
- Variante 3 auf Grundlage der Berechnungen des Statistischen Landesamts für die Städte und ergänzender Berechnungen zur Entwicklung der Zahl der Haushalte,
- Variante 4 auf Grundlage der Bertelsmann-Prognose und ergänzender Berechnungen zur Entwicklung der Zahl der Haushalte.

Varianten 1 und 2 zeigen die Entwicklung auf, die sich aus der bisherigen Entwicklung Merseburgs unter Berücksichtigung der sich abzeichnenden künftigen Trends des Gesamt- raumes (Kreis) ergibt. Die Variante 3 stellt ein Szenario der Angleichung der Stadt an den Gesamttrend des Kreises dar, sie ergibt ein sehr optimistisches Szenario und bleibt deshalb im Sinne einer vorsichtigen Nachfrageprognose im Rahmen des vorliegenden Zentrenkonzeptes unberücksichtigt. Bei Variante 4 (Bertelsmann) handelt es sich um eine Prognose, die direkt für die Stadt Merseburg erstellt und nicht (indirekt) aus Kreisergebnissen abgeleitet wurde.

¹ Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen für die Stadt Merseburg, IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, August 2007

Folglich werden als Grundlage der nachfolgenden Modellrechnung die Varianten 1,2 und 4 angenommen, welche den zu erwarteten Rückgang wie folgt abbilden:

- Variante 1: 27.327 Einwohner im Jahr 2020, entspricht einem Rückgang um 20,1% gegenüber dem aktuellen Bevölkerungsstand der Stadt Merseburg,
- Variante 2: 27.264 Einwohner im Jahr 2020, entspricht einem Rückgang um 20,3% gegenüber dem aktuellen Bevölkerungsstand der Stadt Merseburg,
- Variante 4: 29.829 Einwohner im Jahr 2020, entspricht einem Rückgang um 12,8% gegenüber dem aktuellen Bevölkerungsstand der Stadt Merseburg.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben bis 2020:

Generell ist in Deutschland langfristig mit einer weiteren Verringerung des Anteils einzelhandelsrelevanter Ausgaben an den Gesamtausgaben pro Kopf der Bevölkerung zu rechnen. Seit Jahren sinkt der Einzelhandelsanteil zugunsten notwendiger Ausgaben zur Alterssicherung, für Mobilität/Verkehr, Dienstleistungen, Wohnen (Mieten/Nebenkosten) oder Freizeit. Diese Ausgabensteigerungen in den anderen Bereichen können gegebenenfalls durch eine positive Einkommensentwicklung aufgefangen werden, so dass zumindest die absoluten Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel konstant bleiben oder eventuell sogar geringfügig steigen.¹

So ist das durchschnittliche Pro-Kopf-Jahreseinkommen der Bevölkerung in den ostdeutschen Bundesländern im Zeitraum 2000 – 2007 von 13.091 € auf 14.856 € gestiegen, dies entspricht einem durchschnittlichen, jährlichen Anstieg von ca. 2%. Dieser Gesamtanstieg kam aber nur teilweise dem Einzelhandel zugute. Mittelfristig ist weiterhin mit einer vergleichbaren Entwicklung zu rechnen, an einer moderaten Einkommensentwicklung wird der Einzelhandel nur geringfügig partizipieren, die Pro-Kopf-Ausgaben werden nur marginal steigen.

Die weiteren Planungsrechnungen gehen von einem mittleren Anstieg um 0,5% pro Jahr aus.

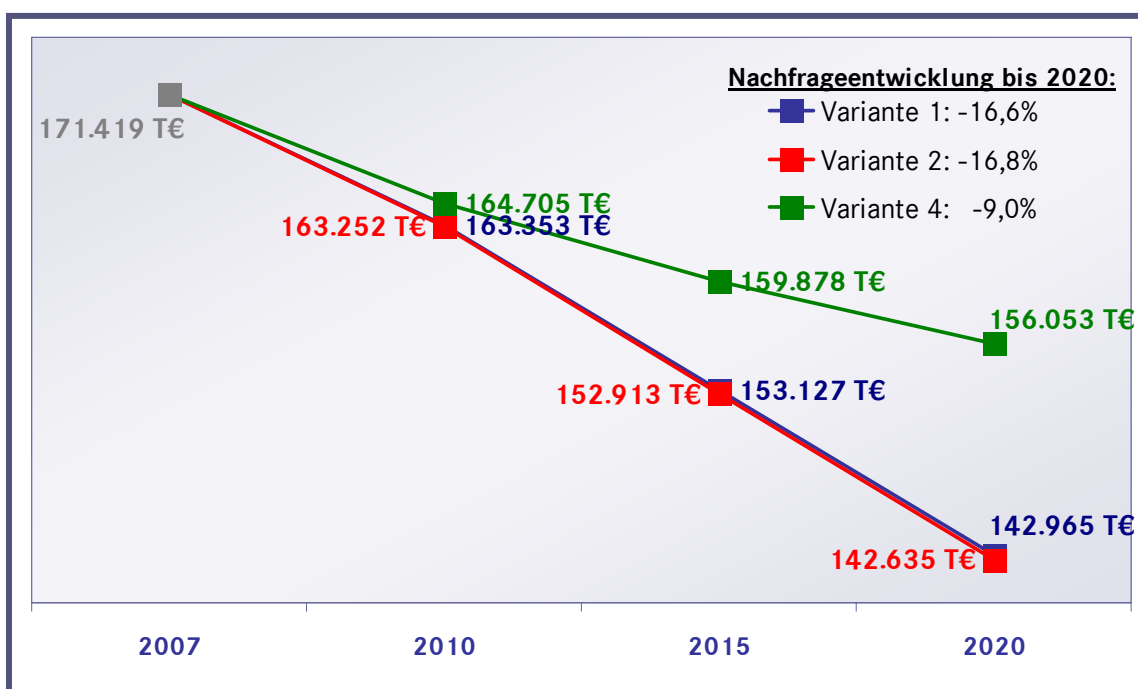
¹ vgl. zur Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Konsums auch: BBE-Handelsszenario 2015: Der deutsche Handel vor dem Aus?, Jahrgang 2005, Gemeinschaftsprojekt der BBE Unternehmensberatung GmbH mit den Partnern Price Waterhouse Coopers und Deutsche Industriebank

Szenarien der Nachfrageentwicklung im Einzugsgebiet bis 2020:

Die nachfolgenden Berechnungen zur Nachfrageentwicklung bauen auf den drei Varianten der Bevölkerungsprognose und einem geringen Anstieg der durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben auf.

Die resultierenden Ergebnisse sind in der folgenden Graphik zusammengefasst. In jedem Fall ist mit einem Nachfragerückgang in der Stadt Merseburg zwischen -9% bis fast -17% zu rechnen, im gesamten Verflechtungsbereich ist ein ähnlicher Rückgang zu erwarten.

Abb. 2: Nachfrageentwicklung in der Stadt Merseburg bis 2020



Im Jahr 2020 wird die einzelhandelsrelevante Nachfrage der Stadt Merseburg zwischen 142,6 Mio. € als pessimistische Prognose und 156,0 Mio. € als optimistische Prognose liegen.

III. Einzelhandelsstrukturen der Stadt Merseburg

1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung

Zur Analyse der aktuellen Angebotsstrukturen wurden zunächst in der Stadt Merseburg sowie in den beiden weiteren Gemeinden des Nahbereiches, Beuna und Geusa, alle Einzelhandelsstandorte mit einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Standortlage sowie einer Umsatzeinschätzung nach branchenspezifischen Kennzahlen erfasst und bewertet. Berücksichtigung findet der gesamte Einzelhandel im engeren Sinne, d.h. ohne Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraft-/Brennstoffen, Versandhandel und ambulanter Handel (z.B. Wochenmärkte). Weitere Nutzungen wie Gastronomie oder Dienstleister werden zur Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche herangezogen.

Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz geht zunächst von der Angebotssituation und -verteilung im gesamten Nahbereich Merseburg aus, konzentriert sich weiterführend aber auf die Standortstrukturen und Standortentwicklungen zur Ableitung eines Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes.

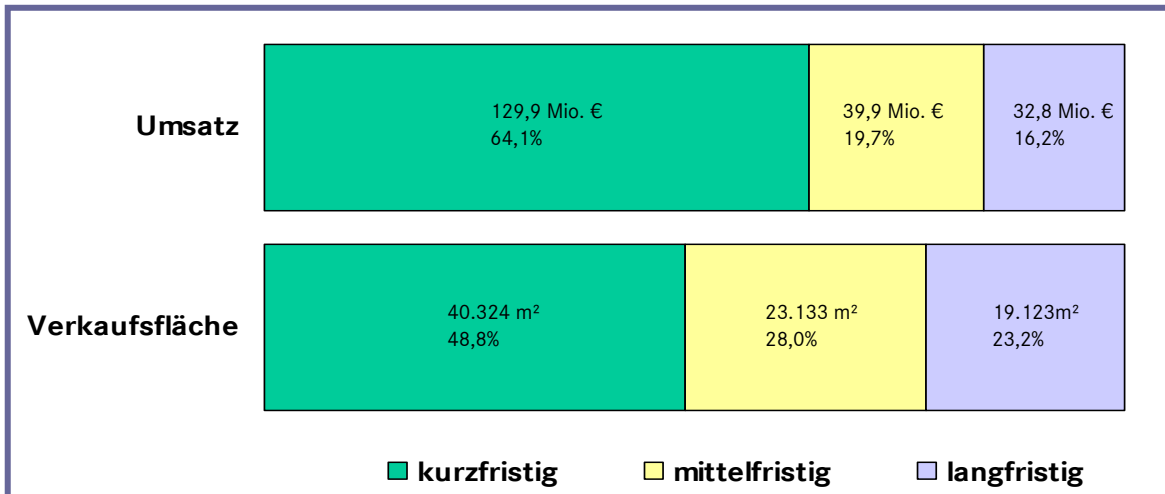
Der Nahbereich Merseburg verfügt derzeit über einen Einzelhandelsbesatz von insgesamt 320 Anbietern mit einer Gesamtverkaufsfläche von 82.580 m², die einen Umsatz von ca. 202,6 Mio. € tätigen.

Der Verkaufsflächenbesatz entspricht mit 2,25 m² je Einwohner, sowohl für das Stadtgebiet Merseburg als auch für den Nahbereich insgesamt, einem bereits hohen Besatz, allerdings angemessen, angesichts der Versorgungsfunktionen von Merseburg als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen sowie der Einbindung in den Verdichtungsraum von Halle/Saale. Der Verkaufsflächenbestand ist somit Ausdruck dieser spezifischen Versorgungsfunktionen.

Bei sinkender Nachfrage (vgl. Prognose der Nachfrageentwicklung im Abschnitt II.4.3) ist zukünftig ein stark zunehmender Standortwettbewerb nicht auszuschließen, ein wesentli-

ches Argument für die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes.

Abb. 3: Einzelhandelsbesatz Nahbereich Merseburg nach Bedarfsgruppen 2007



In der Differenzierung nach Bedarfsgruppen zeigt sich ein sehr hoher Verkaufsflächen- und Umsatzanteil im kurzfristigen Bedarfsbereich (Umsatzanteil liegt ca. 8 %-Punkte über dem durchschnittlichen Nachfrageanteil), was zum einen bereits auf eine hohe Angebotskonzentration in diesem Marktsegment deutet, zum anderen auch Angebotsdefizite im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich einschließt.

2. Einzelhandelsstrukturen in den Stadtgebieten

Die nachfolgende Abbildung 4 sowie die Tabellen 5 und 6 zum Einzelhandelsbesatz, differenziert nach den Merseburger Stadtteilen, stellen noch einmal zusammenfassend dar, was in der Beschreibung der Standort- und Siedlungsstruktur von Merseburg bereits zum Ausdruck kam:

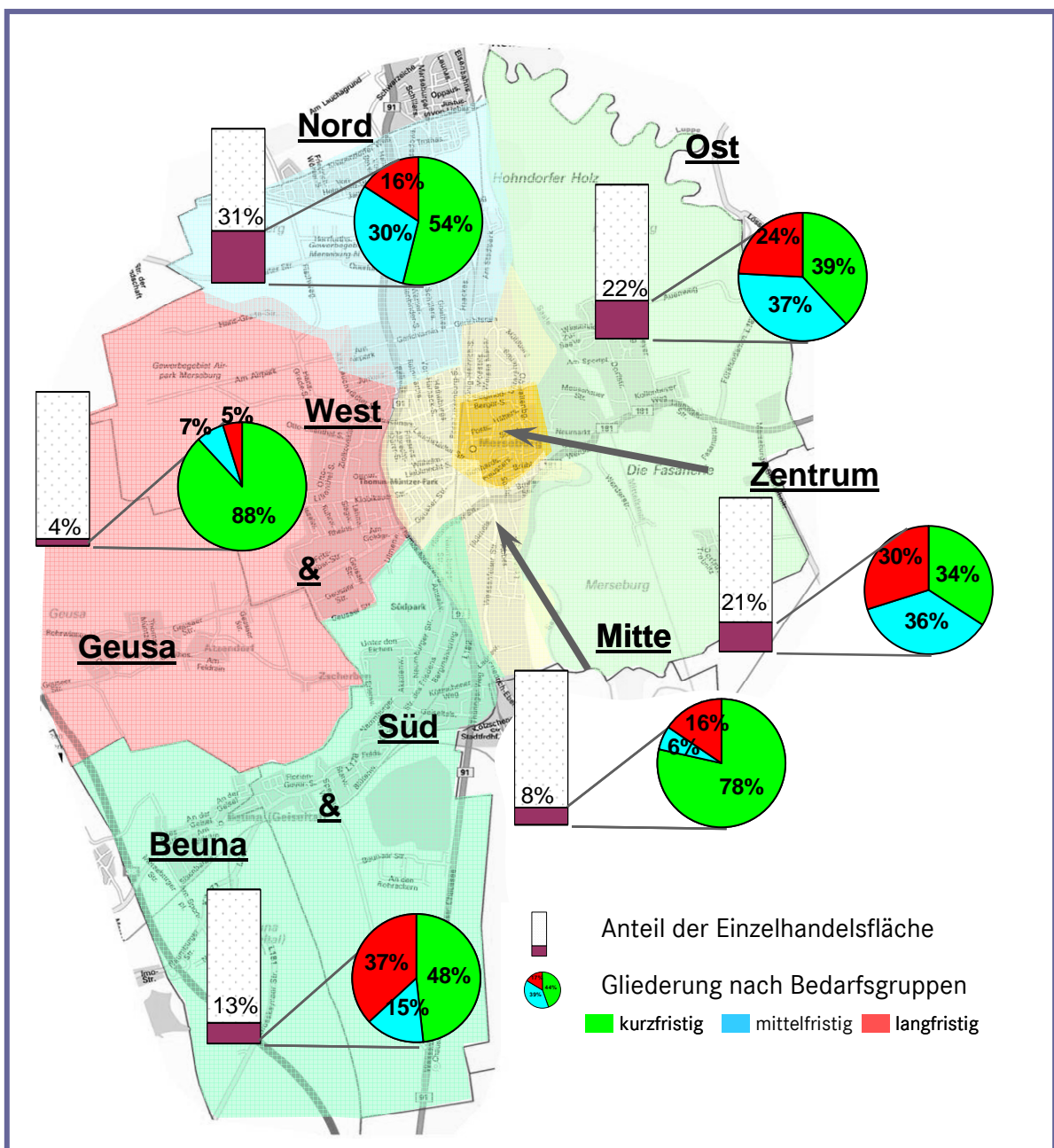
Der Stadtteil Zentrum mit der Innenstadt von Merseburg verfügt mit 124 Anbietern zwar über die höchste Anzahl an Einzelhandelsbetrieben, deren Verkaufsflächenanteil mit zusammen 17.337 m² spiegelt ungeachtet positiver Entwicklungen in der jüngeren Vergangenheit (z.B. Thietmar-Forum) noch nicht die angestrebte Funktion einer Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum wider. Auch die Gliederung nach Bedarfsgruppen (kurz-, mittel-, langfristig) verdeutlicht bereits in einem ersten Überblick, dass keine herausragende Stellung im mittelfristigen Bedarfsbereich (umfasst u.a. wichtige zentrenrelevante Branchen der persönlichen Ausstattung) besteht, sondern eher ein gleichberechtigter Wettbewerb mit den Angebotsstrukturen der Stadtteile Ost und Nord. In 10 Branchengruppen verfügt der Stadtteil Zentrum über die höchsten Verkaufsflächenanteile, in 9 Branchengruppen über die höchsten Umsatzanteile. Darunter sind wesentliche, zentrenrelevante Warengruppen wie Drogerie / Parfümerie, Bekleidung / Wäsche, Spielwaren / Babyausstattung, Unterhaltungselektronik / Kommunikation / PC, Foto / Optik / Akustik und Uhren / Schmuck.

Mit einem Verkaufsflächenanteil von 21% und etwa 24% des Gesamtumsatzes hat die Wettbewerbsstellung des Einzelhandels im Stadtteil Zentrum insgesamt nach Auffassung der BBE bereits eine untere Grenze erreicht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Stadtteil Zentrum räumlich über die Innenstadt hinausgeht. Der Anteil des innerstädtischen Einzelhandels, welcher im Abschnitt V.4.1 mit dem zukünftigen Hauptzentrum abgegrenzt wird, liegt jeweils noch einige Prozentpunkte darunter.

Der größte Verkaufsflächenanteil entfällt mit 25.421 m² bzw. 31% auf den Stadtteil Nord, maßgeblich bestimmt durch die Sondergebiete an der Querfurter Straße (Kaufland-Areal, EKZ „Schlosspassage“). Die Standorte verfügen über ein breites Anbieter- und Branchenspektrum. Insgesamt sind 77 Anbieter vertreten, in 5 Branchengruppen erzielen sie die

höchsten Umsatzanteile im Vergleich der Stadtteile. Hervorzuheben sind dominante Marktstellungen bei Nahrungs- und Genussmitteln (30% Umsatz- und Verkaufsflächenanteil), Schuhe / Lederwaren (49% Umsatzanteil / 48% Verkaufsflächenanteil) oder Sportartikel / Fahrräder (68% Umsatzanteil / 64% Verkaufsflächenanteil). Insgesamt erzielen die Anbieter in diesem Stadtteil mit 28% den größten Umsatzanteil.

Abb. 4: Einzelhandelsbesatz in den Stadtteilen von Merseburg sowie Beuna und Geusa



Tab. 5: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen im Stadtgebiet Merseburg sowie den Nachbargemeinden Geusa und Beuna

	Zentrum	Mitte	Nord	West & Geusa	Ost	Süd & Beuna	Merseburg gesamt
	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
Nahrungs- & Genußmittel (o. Bäcker / Metzger)	2.316	3.720	7.032	2.405	3.799	4.280	23.552
Bäcker / Metzger	663	345	306	130	80	230	1.754
Drogerie / Parfümerie / Apothekenbedarf	1.980	425	1.695	285	490	640	5.515
Blumen / Gartenbedarf / Heimtierbedarf	358	380	4.331	155	2.533	345	8.102
Papier- u. Schreibwaren / Bücher / Zeitschriften	555	55	366	105	180	140	1.401
Bekleidung / Wäsche / sonstige Textilien	3.684	70	2.337	90	843	310	7.334
Schuhe / Lederwaren	870	65	900	5	3	60	1.903
Heimwerker / Autozubehör	10	60	3.155	50	5.365	540	9.180
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	1.106	130	705	80	460	695	3.176
Spielwaren / Babyausst. / Hobby / Musikinstr.	505	35	130	5	180	105	960
Sportartikel / Fahrräder	125	5	370	5	55	20	580
Haustextilien / Heimtextilien	410	5	2.078	40	2.425	430	5.383
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	2.170	800	1.080	25	460	3.580	8.090
Elektro / Elektrogeräte / Leuchten	270	59	480	85	510	90	1.434
UE / Musik / Video / Kommunikation / PC	1.480	80	140	85	955	90	2.830
Foto / Optik / Akustik	450	80	140	5	80	70	745
Uhren / Schmuck	130	35	36	20	80	25	166
sonstiges	255	7	140	4	20	475	475
	17.337	6.264	25.421	3.490	18.418	11.650	82.580
	21%	8%	31%	4%	22%	14%	100%

Farunterlegung = höchster Verkaufsflächenanteil im Vergleich der Stadtteile

Tab. 6: Umsatzstrukturen nach Warengruppen im Stadtgebiet Merseburg sowie den Nachbargemeinden Geusa und Beuna

	Zentrum		Mitte		Nord		West & Geusa		Ost		Süd & Beuna		Merseburg gesamt	
	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)
Nahrungs- & Genußmittel (o. Bäcker / Metzger)	8.320	11%	11.620	15%	23.470	30%	7.930	10%	13.560	17%	13.395	17%	78.295	100%
Bäcker / Metzger	4.090	39%	2.160	20%	1.750	16%	720	7%	440	4%	1.460	14%	10.620	100%
Drogerie / Parfümerie / Apothekenbedarf	9.610	41%	3.230	13%	5.870	24%	1.235	5%	1.760	7%	2.435	10%	24.140	100%
Blumen / Gartenbedarf / Heimtierbedarf	960	8%	955	8%	5.200	43%	460	4%	3.560	29%	950	8%	12.085	100%
Papier- u. Schreibwaren / Bücher / Zeitschriften	1.970	42%	165	3%	1.215	25%	530	11%	530	11%	390	8%	4.800	100%
Bekleidung / Wäsche / sonstige Textilien	7.160	53%	130	1%	4.110	30%	135	1%	1.600	12%	430	3%	13.565	100%
Schuhe / Lederwaren	1.670	43%	160	4%	1.910	49%	20	1%	10	1%	130	3%	3.900	100%
Heimwerker / Autozubehör	30		60		4.620	33%	250	2%	8.170	58%	960	7%	14.090	100%
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	1.780	37%	270	6%	1.330	28%	130	3%	600	13%	640	13%	4.750	100%
Spielwaren / Babyausst. / Hobby / Musikinstr.	1.280	57%	80	4%	290	13%	10		370	17%	190	9%	2.220	100%
Sportartikel / Fahrräder	290	22%	20	1%	900	68%	20	1%	100	7%	20	1%	1.350	100%
Haustextilien / Heimtextilien	640	11%			2.340	40%	60	1%	2.400	42%	340	6%	5.780	100%
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	2.000	27%	290	4%	1.710	23%			730	10%	2.730	36%	7.460	100%
Elektro / Elektrogeräte / Leuchten	680	21%	190	6%	1.025	32%	50	2%	1.110	33%	180	6%	3.235	100%
UE / Musik / Video / Kommunikation / PC	5.410	49%	290	3%	360	3%	270	2%	4.360	40%	280	3%	10.970	100%
Foto / Optik / Akustik	1.740	60%			470	17%	20	1%	330	12%	280	10%	2.840	100%
Uhren / Schmuck	770	74%			270	26%					100	7%	1.040	100%
sonstiges	520	35%	50	3%	760	51%	60	4%					1.490	100%
	48.920	24%	19.670	10%	57.600	28%	11.900	6%	39.630	20%	24.910	12%	202.630	100%

Farbunterlegung = höchster Umsatzanteil im Vergleich der Stadtteile

Über einen, dem Stadtteil Zentrum vergleichbaren bzw. nur geringfügig höheren Flächenanteil, verfügt der Stadtteil Ost mit 22% der Merseburger Einzelhandelsfläche, dieser entfällt jedoch auf nur 19 Anbieter, diese sind fast ausschließlich dem Sondergebiet „Handelspark Meuschau“ zuzurechnen. Durch Umstrukturierungen und Weiterentwicklungen des Sondergebietes wuchs die Verkaufsfläche in den letzten ca. 4 Jahren um ca. 1.600 m². Der Umsatzanteil (20%) ist aufgrund großflächiger Fachmarktstrukturen mit geringeren Flächenleistungen entsprechend niedriger.

Die Gebiete Mitte sowie West & Geusa sind vorrangig durch kurzfristige Angebotsstrukturen geprägt, ihre Verkaufsflächenanteile betragen 4% bzw. 8% der Einzelhandelsfläche im Nahbereich.

In den Angebotsstrukturen des Stadtteiles Süd einschließlich der Nachbargemeinde Beuna dominieren zwar ebenfalls Anbieter des kurzfristigen Bedarfsbereiches, der hohe Flächenanteil im langfristigen Bedarfsbereich (vgl. Abbildung 4) ist auf den Standort des Möbel-Discounters Roller im Geiseltal-Einkaufszentrum von Beuna zurückzuführen.

Die Auswertungen zur Standortverteilung des Einzelhandels im Nahbereich Merseburg zeigen bereits deutlich ein Wechselspiel zwischen dem innerstädtischem Haupteinkaufsbereich und dominierenden, peripheren Sondergebieten. So verfügt der „Handelspark Meuschau“ über mehr Verkaufsfläche als der gesamte Stadtteil Zentrum, der Stadtteil Nord mit seinen Sondergebieten an der Querfurter Straße sogar über eine etwa anderthalbfache Einzelhandelsfläche. Die weitere Handelsentwicklung bedarf offensichtlich einer gezielten Standortsteuerung durch ein Zentrenkonzept, um eine zukünftig einseitige Ausschöpfung von Marktchancen und Entwicklungspotenzialen an peripheren Standorten bei gleichzeitigem Bedeutungsverlust der Innenstadt zu vermeiden. Letztere gefährdet die Attraktivität und Ausstrahlung der Gesamtstadt.

3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Merseburg

Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina im Nahbereich sowie im gesamten Verflechtungsbereich Merseburg führt zu Bindungsquoten der örtlichen Nachfrage. Diese stellt den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Zentralität und Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar.

Die nachfolgenden Bindungsquoten sind Ergebnis eines vielseitigen Wechselspiels von Kaufkraftzu- und -abflüssen. Die Dominanz der peripheren Sondergebiete begründet dabei die Gesamtausstrahlung der Stadt als Einzelhandelsstandort und somit den regionalen Kaufkraftzufluss. Die Innenstadt erreicht keine vergleichbare Wirkung, die Kaufkraftbindung konzentriert sich vorrangig auf die Merseburger Nachfrage. Gleichzeitig ist noch einmal auf die Ausstrahlung der beiden Oberzentren Halle und Leipzig sowie des nahegelegenen Einkaufszentrums „Nova Eventis“ zu verweisen, die zu erheblichen Kaufkraftabflüssen aus dem Stadtgebiet Merseburg wie auch aus dem gesamten Verflechtungsbereich führen. So ist schätzungsweise mit einem Kaufkraftabfluss von 30 Mio. € allein aus dem Stadtgebiet Merseburg zum Einkaufszentrum „Nova Eventis“ zu rechnen, ca. 20% der örtlichen Nachfrage.

In diesem Wechselspiel behauptet sich der Merseburger Einzelhandel, im Saldo aus den erläuterten Zu- und Abflüssen wird ein deutlicher Kaufkraftzufluss erreicht, d.h. die zweifellos hohen Abflüsse aus dem Nahbereich werden durch höher Zuflüsse nicht nur ausgeglichen sondern überkompensiert.

Gegenüber dem Marktpotenzial des Nahbereiches Merseburg errechnet sich über alle Warengruppen eine Bindungsquote von 110%, dies entspricht einem saldierten Kaufkraftzufluss¹ von ca. 18,8 Mio. €.

Bei differenzierter Betrachtung der einzelnen Warengruppen erzielt der Einzelhandel des Nahbereiches Merseburg einen saldierten Kaufkraftzufluss nur im kurzfristigen Bedarfsbereich und in den, durch großflächige Anbieter bestimmten Branchen.

¹ Saldo aus Kaufkraftzuflüssen aus der Region und Kaufkraftabflüssen aus dem Nahbereich Merseburg

Tab. 7: Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Nahbereich Merseburg

	Marktpotential Nahbereich Merseburg (T€)	EH-Umsatz Nahbereich Merseburg (T€)	Kaufkraft- bindung (%)	Saldo Zu- u. Abfluß (T€)
Nahrungs- und Genußmittel	57.272	78.295	137%	21.023
Bäcker / Metzger	9.068	10.620	117%	1.552
Blumen / Zoo / Gartenbedarf	5.209	12.085	232%	6.876
Drogerie / Parfümerie / pharmaz., mediz., orthopäd. Artikel	25.236	24.140	96%	-1.096
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	6.202	4.800	77%	-1.402
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	102.987	129.940	126%	26.953
Bekleidung / Wäsche	14.388	13.565	94%	-823
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	3.387	3.900	115%	513
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	17.123	14.090	82%	-3.033
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	2.355	4.750	202%	2.395
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	3.495	2.220	64%	-1.275
Sportartikel / Fahrräder / Camping	2.595	1.350	52%	-1.245
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	43.343	39.875	92%	-3.468
Haus- und Heimtextilien, Innendeko, Bettwaren	3.888	5.780	149%	1.892
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbel von Privat)	8.966	7.460	83%	-1.506
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	3.997	3.235	81%	-762
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Kommunikation	10.033	10.970	109%	937
Foto / Optik / Akustik	3.328	2.840	85%	-488
Uhren / Schmuck	1.519	1.040	68%	-479
Sonstiges	5.744	1.490	26%	-4.254
Überwiegend langfristiger Bedarf	37.475	32.815	88%	-4.660
Einzelhandelsrelevantes Potential insgesamt	183.805	202.630	110%	18.825

Im kurzfristigen Bedarfsbereich werden zum Teil sehr hohe Bindungsquoten erzielt, die höchsten Werte errechnen sich für Blumen / Zoo / Gartenbedarf sowie Nahrungs- und Genussmittel. Dieses Branchenumfeld wird dominiert durch einen hohen Besatz an Lebensmittel- und Verbrauchermärkten, besonders die Märkte in den peripheren Sondergebieten mit stärkerer regionaler Bindung. Entscheidend für die Garten- und Heimtiersortimente sind einerseits sicherlich die Baumarkt-Gartencenter (Toom an der Querfurter Straße und Bauhaus im Handelspark Meuschau) sowie die größeren Heimtier-Fachmärkte (Fressnapf im Handelspark Meuschau und Zoo-Szocek in der Schlosspassage), andererseits aber eine hohe Anzahl Blumen-Fachgeschäften und die Marktstellung der Lebensmittelmärkte bei Heimtiernahrung.

Eine Bindungsquote von 137% im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist als sehr gutes, nicht weiter steigerungsfähiges Ergebnis anzusehen. Daran partizipieren auch die i.d.R. angeschlossenen Bäcker und Metzger, deren Bindungsquote auch deutlich über der örtlichen Nachfrage liegt.

Deutlich abgestufte Bindungsquoten errechnen sich mehrheitlich im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, allerdings unterliegen diese Warengruppen auch verstärkt dem Kaufkraftabfluss in die mehrfach diskutierten, überregionalen Magnetstandorte.

Bereits die Bindungsquote für Bekleidung/Wäsche mit 94%, die nur annähernd einer örtlichen Bedarfsdeckung entspricht, ist für ein Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen zu niedrig. Deutlicher Kaufkraftabfluss verzeichnen die Warengruppen Sportartikel/Fahrräder/Camping, Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente oder Uhren/Schmuck.

Offensichtlich erreicht das bestehende Angebot in diesen Warengruppen nur jeweils ein bestimmtes Nachfragesegment sowohl örtlich als auch regional. Stärker bedient wird das preisorientierte bis mittlere Marktsegment, die gehobene, spezialisierte und individuellere Nachfrage fließt überwiegend in die genannten Konkurrenzzentren Halle, Leipzig und in das Einkaufszentrum „Nova Eventis“ ab. Hierin liegen insbesondere innerstädtische Entwicklungspotenziale des Einzelhandelsstandortes Merseburg.

Im langfristigen Bedarfsbereich werden Bindungsquoten über 100% nur in den Warengruppen Unterhaltungselektronik/PC/Kommunikation sowie Haus- und Heimtextilien erzielt. In der Unterhaltungselektronik ist dies einerseits auf die innerstädtischen Anbieter Expert und Kaufhaus Müller, andererseits aber besonders auf die Einbindung des Medimax in den Handlungspark Meuschau zurückzuführen. Bei Haus- und Heimtextilien verfügt der Nahbereich Merseburg über mehrere leistungsfähige Anbieter, zuerst zu nennen ist der Fachmarkt Hammer im Handlungspark Meuschau, weitere Anbieter sind u.a. Roller (Beuna, Geiseltal Einkaufszentrum), Toom, Dänisches Bettenlager und TTM-Fachmarkt (alle drei in der Querfurter Straße), Bauhaus (Handlungspark Meuschau) und diverse Fachgeschäfte.

Der Bezug der Einzelhandelsumsätze auf das Marktpotenzial im gesamten Verflechtungsbereich repräsentiert in deutlicherer Form die Zentralität des Einzelhandelsstandortes Merseburg.

Als Durchschnittswert über alle untersuchten Einzelhandelsbranchen errechnet sich eine Bindungsquote von 40%. Unter Berücksichtigung, dass auf den Nahbereich Merseburg ca. 36% des Bevölkerungspotenziales wie auch des Marktpotenzials entfallen, repräsentiert dieser Wert zunächst ein positives Ergebnis hinsichtlich des bereits erläuterten Kaufkraftzuflusses.

Im Spannungsfeld von örtlichen wie regionalen Kaufkraftzu- und -abflüssen bieten die branchenspezifischen Bindungsquoten zusätzliche Entwicklungsspielräume, deren Ausschöpfung auch für die Wohn- und Lebensqualität im Nahbereich Merseburg von Bedeutung ist. Die Nutzung von Bindungschancen sollte aber auch zukünftig der wechselseitigen Standortprofilierung und Stärkung eines städtebaulichen Zentrengefüges dienen. In diesem Sinne unterstützen weitere Verkaufsflächenentwicklungen vorrangig den Aspekt einer Optimierung gesamtstädtischer Angebotsstrukturen mit dem Ziel einer gefestigten Zentralität. Eine Stärkung der Zentralität erscheint auch angesichts der Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung empfehlenswert.

Die Ausschöpfung potentieller Entwicklungschancen ist nur in wechselseitiger Entwicklung von peripheren Sondergebieten und attraktiven, zentralen Versorgungsbereichen realistisch.

Tab. 8: Kaufkraftbindung des Merseburger Einzelhandels im einzelhandelsrelevanten Verflechtungsbereich

	<i>Marktpotential einzelhandelsrelev. Einzugsgebiet</i> (T€)	<i>EH-Umsatz Nahbereich Merseburg</i> (T€)	<i>Kaufkraft- bindung</i> (%)
Nahrungs- und Genussmittel	157.126	78.295	50%
Bäcker / Metzger	24.798	10.620	43%
Gartenbedarf / Blumen / Zoo	14.335	12.085	84%
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik / Apotheken	69.748	24.140	35%
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	16.842	4.800	29%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	282.849	129.940	46%
Bekleidung / Wäsche / sonst. Textilien	39.000	13.565	35%
Schuhe / Lederwaren	9.197	3.900	42%
DIY / Autozubehör	47.399	14.090	30%
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	6.370	4.750	75%
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	9.490	2.220	23%
Sportartikel / Fahrräder / Camping	7.034	1.350	19%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	118.490	39.875	34%
Haus- und Heimtextilien	10.605	5.780	55%
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel, Büromöbelkäufe von privat)	24.303	7.460	31%
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	10.855	3.235	30%
Unterhaltungselekt. / Musik / Video / PC / Kommunikation	27.293	10.970	40%
Foto / Optik / Akustik	9.003	2.840	32%
Uhren / Schmuck	4.078	1.040	26%
sonstiges	15.794	1.490	9%
Überwiegend langfristiger Bedarf	101.931	32.815	32%
Einzelhandelsrelevantes Potential insgesamt	503.270	202.630	40%

4. Wettbewerbssituation nach Betriebsformen – Marktstellung des großflächigen Einzelhandels

Zum Einzelhandelsbesatz der Stadt Merseburg zählen aktuell 21 großflächige Anbieter mit einer Verkaufsfläche ab 800 m², zzgl. des Möbelmarktes Roller in der Nachbargemeinde Beuna. Diese bestimmen maßgeblich den Verkaufsflächenbesatz im Nahbereich, allerdings zeigt sich eine Dominanz bestimmter Betriebsformen.

Die insgesamt 22 großflächigen Anbieter (ca. 7% aller Einzelhandelsanbieter) umfassen eine Verkaufsfläche von 48.758 m² (ca. 59% der Einzelhandelsfläche im Nahbereich) und erzielen einen Gesamtumsatz von 97,7 Mio. € (ca. 48% der Einzelhandelsumsätze). Die flächengrößten Anbieter sind darunter die beiden Baumärkte (Bauhaus, Toom), die beiden Verbrauchermärkte (Edeka, Kaufland) sowie der Möbelmarkt Roller in der Gemeinde Beuna mit zusammen ca. 27.600 m². Innerstädtisch sind drei Anbieter vertreten, das Kaufhaus Müller, das Möbelhaus Degenhardt sowie der Modemarkt AWG mit zusammen 5.660 m² Verkaufsfläche.

Tab. 9: Standorte großflächiger Einzelhandelsanbieter (ab 800 m² Verkaufsfläche) im Nahbereich Merseburg

Beuna	Roller	Merseburger Str. (Geiseltal Einkaufszentrum)
Mitte	REWE (incl. Getränkemarkt)	Christianenstraße
Mitte	Netto	Klobikauer Str.(EKZ "Am Teich")
Mitte	Rewe	Weißenfelser Straße
Mitte	Küchenstudio / Polstermöbel	Weißenfelser Straße
Nord	Netto in Bau	Gerichtsrain / Ecke Thomas-Müntzer-Str.
Nord	Toom	Querfurter Straße
Nord	Kaufland (incl. Getränkemarkt)	Querfurter Straße
Nord	AWG	Querfurter Straße
Nord	TTM-Fachmarkt	Querfurter Straße
Nord	Spezi Fliesen-Sanitär	Querfurter Straße
Nord	Extra	Querfurter Straße (Schlosspassage)
Ost	Bauhaus	Leipziger Straße (Handelspark Meuschau)
Ost	E-Center (incl. Getränkemarkt)	Leipziger Straße (Handelspark Meuschau)
Ost	Hammer	Leipziger Straße (Handelspark Meuschau)
Ost	Medimax	Leipziger Straße (Handelspark Meuschau)
Süd	Lidl	Straße des Friedens
Süd	Edeka	Straße des Friedens
Zentrum	Kaufhaus Müller	Gotthardstraße 16-20
Zentrum	Möbelhaus Degenhardt	Gotthardstraße 40
Zentrum	AWG	Gotthardstraße-Thietmar-Forum
Zentrum	Lidl	König Heinrich Straße

Bezogen auf das Einwohnerpotenzial im Nahbereich errechnet sich allein für diese großflächigen Anbieter eine Ausstattungskennziffer von 1,33 m² je Einwohner.

Maßgeblich wird die Struktur der großflächigen Anbieter wie des Einzelhandels insgesamt durch Betriebsformen des Lebensmittelhandels geprägt. Insgesamt sind im Stadtgebiet Merseburg 2 Verbrauchermärkte, 5 Supermärkte und 15 Lebensmittel-Discounter ansässig.

Nachfolgende Tabellen bewerten den Besitz zum einen der Verbrauchermärkte, zum anderen der Supermärkte / Discounter in Relation zum örtlichen bzw. regionalen Bevölkerungspotenzial im Nahbereich Merseburg.

Die Stadt Merseburg verfügt über einen sehr konzentrierten Besitz an Supermärkten und Discountern, die auch regionale Versorgungsfunktionen übernehmen. Einschließlich des neuen Netto-Marktes am Standort Gerichtsrain sind derzeit 20 Supermärkte und Discountern mit einer Gesamtverkaufsfläche von 16.520 m² in Merseburg vertreten.

Dabei ist festzustellen, dass sowohl die durchschnittliche Verkaufsfläche aller Märkte als auch die Anzahl der Märkte deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt. Die überwiegend modernen Lebensmittelmärkte verfügen über eine durchschnittliche Verkaufsfläche von 826 m², der Bundesdurchschnitt liegt mit 721 m² deutlich niedriger. Infolge der hohen Standortanzahl sinkt das verbleibende Einwohnerpotenzial je Markt. Im Stadtgebiet Merseburg entfallen rechnerisch auf einen Lebensmittelmarkt 1.835 Einwohner, im Bundesdurchschnitt sind es 3.557 Einwohner.

Der daraus errechnete Dichte-Index von 222% des Bundesdurchschnittes entspricht einem sehr hohen Besitz, der nur über zusätzliche, über reine Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktionen, auch über den Nahbereich hinaus, zu erklären ist.

Neben der rein quantitativen Flächenausstattung ist noch einmal die qualitative Angebotsituation im Stadtgebiet zu betrachten. Innerhalb der Wettbewerbssituation von Lebensmittelmärkten dominiert einseitig die Betriebsform der Discounter (15 Standorte), als Vollsortimenter sind drei Rewe-Standorte (Christianenstraße, Lassallestraße, Weißenfelser Straße), der Extra-Markt im Einkaufszentrum Schloßpassage sowie der Edeka-Markt in der

Tab. 10: Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im Nahbereich von Merseburg 2007

Region	Einwohner	Anzahl	Verkaufs- Fläche in qm	qm je Objekt	Einwohner je Objekt	qm je 10.000 Einwohner	DICHTE- INDEX in %
Bundesrepublik gesamt							
²⁾ Discounter + Supermärkte	82.438.000	23.175	16.700.000	721	3.557	2.026	100
Nahbereich Merseburg	36.693	20	16.520	826	1.835	4.502	222
Supermarkt Extra		(Querfurter Str.)	1.490				
Supermarkt Rewe		(Christianenstr.)	1.305				
Supermarkt Rewe		(Weißenseiser Str.)	1.300				
Discounter Lidl		(Str. d. Friedens)	920				
Discounter Lidl		(König-Heinrich-Str.)	880				
Supermarkt Edeka		(Str. d. Friedens)	840				
Discounter Netto		(Klobikauer Str.)	800				
Discounter Netto (z.Z. in Bau)		(Gerichtsrain)	800				
Discounter Norma		(Hallesche Str.)	770				
Discounter Plus		(Oeltzschner Str.)	760				
Discounter Aldi		(Str. d. Friedens)	750				
Discounter Penny		(Str. d. Friedens)	730				
Discounter Netto		(Oeltzschner Str.)	720				
Supermarkt Rewe		(Lassallestr.)	700				
Discounter Plus		(Str. d. Friedens)	700				
Discounter Aldi		(Querfurter Str.)	680				
Discounter Aldi		(Leipziger Str.)	670				
Discounter Plus		(Nuhlandplatz)	645				
Discounter Norma		(Geusaer Str.)	560				
Discounter Penny		(Oeltzschner Str.)	500				

¹⁾ Quelle: EHI Retail Institute

²⁾ Definition: Supermarkt 400 - 1.500 m²; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

Straße des Friedens zu nennen. Eine weitergehende Lebensmittel-Vollversorgung wird sehr stark von den beiden Verbrauchermärkten übernommen, deren Standortverteilung am nordwestlichen und östlichen Stadtrand unterstützt eine flächendeckende Versorgungsstruktur im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Die beiden Verbrauchermärkte repräsentieren dagegen einen betriebsformentypischen Besatz. Bezogen auf das Einwohnerpotenzial im Nahbereich stehen als Ausstattungskennziffer bei Verbrauchermärkten zwar 2.544 m² Verkaufsfläche je 10.000 Einwohner zur Verfügung (Bundesdurchschnitt 1.456 m² je 10.000 Einwohner), allerdings ist zusätzlich deren Kundenbindung im gesamten Einzugsgebiet zu berücksichtigen. In Relation zum Bevölkerungspotenzial des gesamten Einzugsgebietes entspricht der Merseburger Verbrauchermarktbesatz nur 63% des Bundesdurchschnittes.

Diese Betriebsform ist folglich ausgerichtet auf die Versorgungsfunktionen der Stadt Merseburg als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen und trägt in der Tat einen erheblichen Teil zur regionalen Kaufkraftbindung bei.

Tab. 10: Ansiedlung von Verbrauchermärkten im Nahbereich von Merseburg 2007

Region	Einwohner	Anzahl	Verkaufs- Fläche in qm	qm je Objekt	Einwohner je Objekt	qm je 10.000 Einwohner	DICHTE- INDEX in %
Bundesrepublik Gesamt¹⁾	82.438.000	2.995	12.000.000	4.007	27.525	1.456	100
Nahbereich Merseburg	36.693	VM/SBWH Kaufland E-Center	9.335 5.035 4.300	4.668	18.347	2.544	175
Einzugsgebiet (incl. Stadtgebiet)	102.121	VM/SBWH	9.335	4.668	51.061	914	63

¹⁾ Quelle: EHI Retail Institute

IV. Rahmenbedingungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Merseburg

1. Konsumtrends in der Gesellschaft

Nicht nur die Bevölkerung, ihre soziodemographische Struktur und die Höhe der für Konsumzwecke verfügbaren Kaufkraft haben maßgeblichen Einfluss auf die weitere Entwicklung der Versorgungsstrukturen. Auch die Präferenzen und Gewohnheiten beim Einkauf werden die räumliche Verteilung, die Sortimentsgestaltung und damit letztlich die unterschiedlichen Vertriebsformen weiterhin einem stetigen Wandel unterwerfen. So sollen zunächst die aus Sicht der BBE-Marktforschung wesentlichen Verbrauchertrends aufgezeigt werden.

„Smart-Shoppen“: Discount und Luxus sind kein Widerspruch mehr

Grundbedürfnisse sollen effizient und preisgünstig erfüllt werden, das gesparte Geld kann dann für Luxus ausgegeben werden. Aber auch da muss das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmen. Traditionelle Verhaltensmuster verschwinden: Der Konsument schlüpft ständig in andere Identitäten und sucht einerseits das ultimative Sonderangebot, andererseits Erlebnisse, Freundlichkeit und Bequemlichkeit. Für Marken wird nicht automatisch mehr ausgegeben. Hinzu kommt aber auch, dass nur rd. 40 % der Haushalte so kaufkraftstark sind, dass sie ihre Konsumwünsche weitgehend erfüllen können, der größere Rest der Bevölkerung muss sich zwangsläufig zurückhalten.

Individualismus als Gegenentwurf zu Massenmode

Viele Verbraucher machen aus der Not eine Tugend: Lifestyle zeigt sich für sie nicht mehr durch regelmäßigen Kauf von modischer Kleidung, Schuhen oder persönlichen Accessoires. Stattdessen wird die Nachfrage immer mehr von einem Wunsch nach Individualität bestimmt. Stil ist gefragt, rastloser Konsum nicht. Markenprodukte können dank kundenindividueller Massenfertigung sogar nach eigenen Vorstellungen abgeändert oder gestaltet werden.

Gesundheitsorientierung

Gesundes Essen wird Vielen immer wichtiger. Gesundheit und Genuss sind längst kein Widerspruch mehr, immer mehr Menschen wollen ihr Wohlbefinden gezielt durch bewusstes Einkaufen steigern. So werden Bio-Lebensmittel zum Massenmarkt, Essen „mit Herkunft“ und regionale Produkte sind zunehmend gefragt. „Glokalisierung“ steht bei vielen für eine Neuorientierung und löst die manchem längst überdrüssige „Geiz-ist-geil“-Mentalität ab. Rauchen verliert an Bedeutung.

Wellness und neue Besinnlichkeit

Es wird immer erstrebenswerter, Arbeit und Freizeit ins Gleichgewicht bringen. Der Rückzug ins Private ersetzt hektischen Konsum, stattdessen wird Zeit mit der Familie oder dem Lebenspartner verbracht. Aus kulturellem Interesse – aber auch dank „Billigflieger“ und günstiger Pauschalangebote – werden mehr Städtereisen durchgeführt, „sanfte“ Sportarten wie Nordic Walking oder Wandern sowie Musik, Lesen und kreative Tätigkeiten bieten Entspannung. Langsamkeit und Authentizität sind gefragt. Dabei ist durchaus Eitelkeit im Spiel: „Selbstoptimierung“ durch gesunde Ernährung, „Selbstmedikation“, Sport, Entspannung und falls nötig plastische Chirurgie spielen vor allem für kaufkraftstarke Haushalte eine zunehmende Rolle.

Online leben

Immer mehr Haushalte sind ans Internet angeschlossen, immer leistungsfähigere Technik ermöglicht schnellen Informationsaustausch, Mediengenuss und nicht zuletzt Preisvergleiche und Online-Einkauf. Mobile Geräte und die ständige Verbindung zum Netz bestimmen den Alltag und verändern die Kommunikations- und Freizeitgewohnheiten nicht nur junger Menschen. Medienkompetenz entscheidet über Zukunftschancen: Während gut Ausgebildete von den faszinierenden Möglichkeiten profitieren, fallen „Computeranalphabeten“ und Kaufkraftschwache weiter zurück.

Neue Senioren

Es wird mehr ältere Menschen geben, ihr Einkaufsverhalten wird sich von dem früherer „Senioren“ unterscheiden: Sie wollen das Leben genießen, haben Ansprüche und stellen Sparen nicht mehr in den Mittelpunkt. Sie schätzen die Vielfalt, allerdings nur wenn sie mit

persönlicher Ansprache durch das Personal einhergeht. Sie wollen, dass man sich Zeit für sie nimmt und erwarten Service. Viele sind bis ins hohe Alter mobil, an neuen Erfahrungen interessiert und kaufkraftstark. Auch als Singles wollen sie dabei nicht allein sein. So ist Wohnen in der Stadt zunehmend gefragt, dient Einkauf auch der Begegnung mit anderen Menschen und werden überschaubare Versorgungsstrukturen in Wohnortnähe bevorzugt.

2. Konsequenzen für den Einzelhandel

Die BBE Marktforschung geht unter Würdigung der skizzierten Trends bis zum Jahr 2020 von folgender **Entwicklung für die einzelnen Warengruppen** aus¹:

- Nominal wird der Einzelhandelsumsatz geringfügig wachsen. Im Rahmen einer so langfristigen Betrachtung bewegt sich dieser Wert in der Mitte einer Prognose-Bandbreite von rd. 330 bis 420 Mrd. EUR, die bei Annahme verschiedener Szenarien aus heutiger Sicht denkbar erscheint. Dennoch gilt als gesichert, dass reale Zuwächse nur in begrenztem Maße zu erwarten sind.
- Der „Food“-Bereich – Nahrungs- und Genussmittel sowie sonstiger kurzfristiger Haushaltsbedarf (Tiernahrung, Reinigungsmittel, Blumen) kann –gemessen am Einzelhandelsdurchschnitt– trotz anhaltendem Preiswettbewerb leicht überdurchschnittlich wachsen. Die Konsumenten werden tendenziell gesünder/besser essen – Bio-Produkte und Convenience/Out of Home bewirken vor allem ein qualitatives Wachstum, hingegen werden keine größeren Mengen nachgefragt.
- Die Entwicklung zeigt vor allem bei Bekleidung/Wäsche/Strickwaren und Schuhen nach unten. Dazu tragen ein rückläufiger Mengenverbrauch und der Trend zu preiswerter Bekleidung bei.
- Das Segment Einrichtung/Haushalt könnte bei steigendem Haushaltsbestand mit 10 % leicht überdurchschnittlich wachsen, vor allem bezogen auf Möbel/Einrichtung und auch Hausgeräte/Beleuchtung inkl. sanitäre Haustechnik. Impulse gehen dabei von neuen Technologien und vom Trend zum Rückzug ins eigene Heim aus. Haushalt/Eisenwaren und Heimtextilien legen dagegen nur unterdurchschnittlich zu.
- Allenfalls geringes Wachstum ist im Bereich Bau-, Heimwerker und Gartenbedarf bei anhaltend hartem Wettbewerb der großen Filialisten im Handel zu erwarten. Impulse

kommen aber aus dem Freizeitbereich, auch wirken zunehmende Haushaltszahlen begünstigend.

- „Consumer Electronics“ zählen trotz anhaltend ruinöser Preiskämpfe nach wie vor zu den Wachstumssegmenten. Im Einzelnen fallen darunter: klassische Unterhaltungselektronik, PC/Zubehör und Telekommunikation, bespielte Bild- und Tonträger, PC- und Videospiele/Software sowie aus dem Fotobereich Digitalkameras. Mit Blick auf die steigende Zahl von "Home Offices" wird voraussichtlich auch der Bürobedarf gute Zuwächse haben. Unterdurchschnittlich wird hingegen der Fotobereich -ohne Digital-kameras- zulegen.
- Bei den übrigen Sortimenten wird es nur leichtes Wachstum geben, vor allem beeinflusst von Körperpflege/Kosmetika und stark steigenden Ausgaben für Gesundheit. Auch Sport- und Spielwaren werden sich mit Blick auf das wachsende Freizeitsegment steigern können.

Entwicklungen im Bereich des Lebensmittel-Einzelhandels

In den vergangenen Jahren sind die Marktanteile der Discounter – nicht zuletzt infolge ihrer verstärkten Expansion seit Mitte der 90er Jahre – stark gestiegen. Allerdings stoßen die Filialnetze zunehmend an Wachstumsgrenzen. 90 % aller Haushalte in Deutschland erreichen innerhalb von 15 Minuten Fahrtzeit eine Filiale des Marktführers Aldi, 87 % davon haben dort auch eingekauft². Der Hauptwettbewerber Lidl erreicht nur wenig niedrigere Werte.

Da auf dem Markt für Lebensmittel kein Mengenwachstum mehr zu erwarten ist, ergeben sich Verschiebungen innerhalb der Warengruppen: Feinkost, Frischobst/-gemüse und Molkereiprodukte gewinnen, Fleisch und Wurstwaren verlieren – nicht zuletzt infolge der anhaltenden Qualitätsdiskussionen und der zunehmenden Gesundheitsorientierung der Verbraucher. Hinzu kommt das altersspezifische Konsumverhalten: So kaufen Senioren infolge ihres Bedürfnisses nach Vielfalt, persönlicher Beratung und Service tendenziell lieber im Supermarkt. Viele sehen sich aber steigenden finanziellen Belastungen an anderer Stelle ausgesetzt und sind daher zu preisbewusstem Einkauf gezwungen³. Letztlich darf

¹ vgl. BBE-Zukunftsstudie „Quo Vadis, Konsum?“

² Quelle: GfK

³ Quelle: BBE Marktforschung (Food-Handel 2015)

daher trotz erreichter Grenzen beim Mengenwachstum weiterhin von einem steigenden Marktanteil der Discounter als „Grundversorger“ ausgegangen werden. Durch ihre schlanken Sortimente und ihre klaren Strukturen kommen sie sogar einem zentralen Bedürfnis der Verbraucher nach „Convenience“ (etwa: Bequemlichkeit / Überschaubarkeit) entgegen. Dieses wird ansonsten auch von kleinen Lebensmittelgeschäften und Kiosken im unmittelbaren Wohnumfeld und Tankstellen-Shops bedient.

SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte erreichen dank ihrer größeren Sortimentstiefe und -breite vor allem Familien und Großeinkäufer. Die Pkw-Orientierung ihrer Standorte stellt dabei aber im Gegensatz zu früher heute vielfach keinen Vorteil mehr dar, weil sie einen hohen Zeit- und Energieaufwand für größere „Wochenendeinkäufe“ erforderlich machen und Familien infolge der gestiegenen Berufstätigkeit der Frauen hierzu nicht mehr bereit sind. Die Bedarfsdeckung erfolgt stattdessen in wohnortnäheren Kombinationsstandorten aus Discounter, Supermarkt (oder kleinem Verbrauchermarkt) und Drogeriemarkt. Schließlich meiden auch Senioren tendenziell sehr große Verkaufseinrichtungen und Standorte auf der „Grünen Wiese“, weil sie sich von diesen überfordert fühlen.

Vor diesem Hintergrund bieten sich trotz der insgesamt rückläufigen Marktanteile von Supermärkten neue Profilierungschancen, etwa als „City-Supermärkte“ für Convenience in den Innenstädten, Nachbarschaftssupermärkte (zur wohnortnahen Versorgung) und „Erlebnissupermärkten“ (mit Spezialisierung auf Bio, regionale Produkte oder Exotik), letztere allerdings weitgehend beschränkt auf Teilräume mit einem hohen Anteil kaufkraftstarker und „bildungsnaher“ Haushalte.

Neuorientierung der Vertriebsformen

Der Strukturwandel im Handel wird vor allem die traditionelle „Mitte“ betreffen, deren Mehrwert für die Verbraucher angesichts zunehmender Preisattraktivität neuer Wettbewerber nicht mehr deutlich erkennbar ist. Immer mehr Unternehmen passen sich diesem Druck an, indem sie sich entweder „nach oben“ oder „nach unten“ bewegen.

Paradebeispiel sind die Kauf- und Warenhäuser, die stärker standortdifferenziert unterschiedliche strategische Ausrichtungen entwickeln – einerseits KARSTADT KOMPAKT andererseits „Flagschiffe“ im gehobenen Preissegment. H & M oder ZARA geben sich mit

Designer-Linien von Karl Lagerfeld das Ambiente gehobener Preislagen. Baumärkte inszenieren Lifestyle, Drogeriemärkte werden zum Wellnesstempel, TCHIBO und STRAUSS INNOVATION zum neuen Lifestylewarenhaus. Damit weitet sich die Mitte wieder aus und wird von „Pseudo-Discountern“ wie MEDIAMARKT oder H&M besetzt.

Do-it-your-self – Strukturwandel bei gesättigtem Markt

Für Baumärkte und Gartencenter gilt der deutsche Markt mittlerweile als „gesättigt“. Dennoch expandieren wenige große Unternehmen immer noch in neue Standorte, deren Verkaufsflächen immer häufiger über 10.000 m² liegen – soweit teilweise oder nicht überdachte Freiflächen voll angerechnet werden. Typisch für diese Betriebe ist etwa der „Drive-In“-Bereich für Baustoffe.

Bei der Bewertung lokaler Märkte ist zu berücksichtigen, dass Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmärkte in der Größenordnung ab 1.000 m² VKF mit einem Umsatz von zusammen 17,5 Mrd. € am Gesamtmarkt (36,6 Mrd. €)¹ nur einen Anteil von knapp der Hälfte erreichen. Der Rest verteilt sich auf kleinere mittelständische Märkte, Baustoff- und Holzhandel sowie sonstige Vertriebswege. Für die nächsten Jahre wird ein erheblicher Konzentrationsprozess erwartet, der auch zu massivem Verdrängungswettbewerb und Übernahmen führen wird.

Reaktionen des Einzelhandels auf gesetzliche Deregulierung

Im Zuge der europäischen Harmonisierung wird der deutsche Handel schrittweise dereguliert. So werden die gesetzlichen Vorgaben zu Ladenöffnungszeiten dem lockereren Modell einiger europäischer Länder angepasst, was vor allem in größeren Innenstädten, Einkaufszentren und großen Fachmärkten zu Veränderungen geführt hat. Die Liberalisierung wirkt sich auf die Angebotsstrukturen aus: Sie stellen eine Herausforderung für kleinere und nicht in Systemen organisierte Fachhandelsbetriebe dar, diese können die erforderliche Ausweitung des Personalaufwandes meist nicht tragen und werden daher auf die Ausnutzung der neuen Freiheiten weitgehend verzichten. Nachteile ergeben sich auch für jede Art von „Convenience“-Angeboten, die von den bisher strengen Regeln profitierten.

¹ Quelle: KPMG

Agglomerationen an verkehrsgünstigen Standorten, in Innenstadtlagen und Einkaufszentren können von den längeren Ladenöffnungszeiten profitieren, weil sich der „Einkaufsbummel“ in die Abendstunden oder auf das Wochenende verschiebt, Vorortlagen und kleinere Standorte haben dabei das Nachsehen. Ältere Menschen werden die verlängerten Ladenöffnungszeiten weniger nutzen, Familien dagegen umso mehr, insbesondere mit zunehmender Berufstätigkeit der Frauen.

Zuletzt konnte die BAG-Untersuchung Kundenverkehr im Oktober 2004 bundesweit feststellen, dass der Samstag infolge der längeren Öffnungszeiten für die größeren Innenstädte als Einkaufstag wieder an Bedeutung gewonnen hat, dass dabei weniger Familien und mehr Singles einkaufen und diese auch im Durchschnitt mehr Geld ausgeben als noch im Jahr 2000. Zusätzlich macht sich offenbar bereits ein höherer Anteil Älterer bemerkbar.

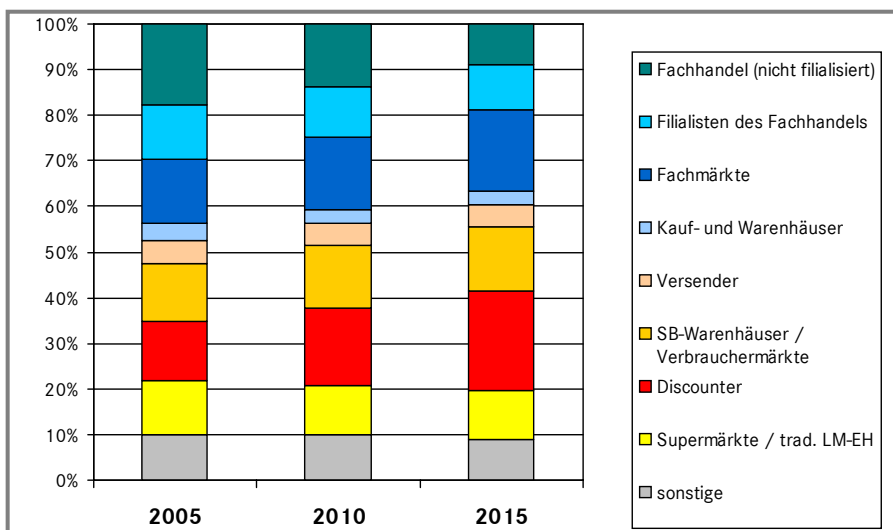
Für den Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs ist hingegen der Freitag der mit Abstand wichtigste Wochentag¹. Jeder bundesdeutsche Haushalt unternimmt rd. 160 Einkäufe im Jahr, davon 70 bei Discountern, 51 bei Verbrauchermärkten und 22 in Supermärkten. Während diese Frequenzen im Zeitraum 2001-2004 insgesamt nahezu konstant geblieben sind, haben Discounter zu Lasten von Supermärkten deutlich zugelegt².

¹ Quelle: World of Women III, Bauer Media

² Quelle: A.C. Nielsen

Zusammengefasst wird sich der Anteil der einzelnen Vertriebsformen im Einzelhandel in den nächsten Jahren wie folgt entwickeln:

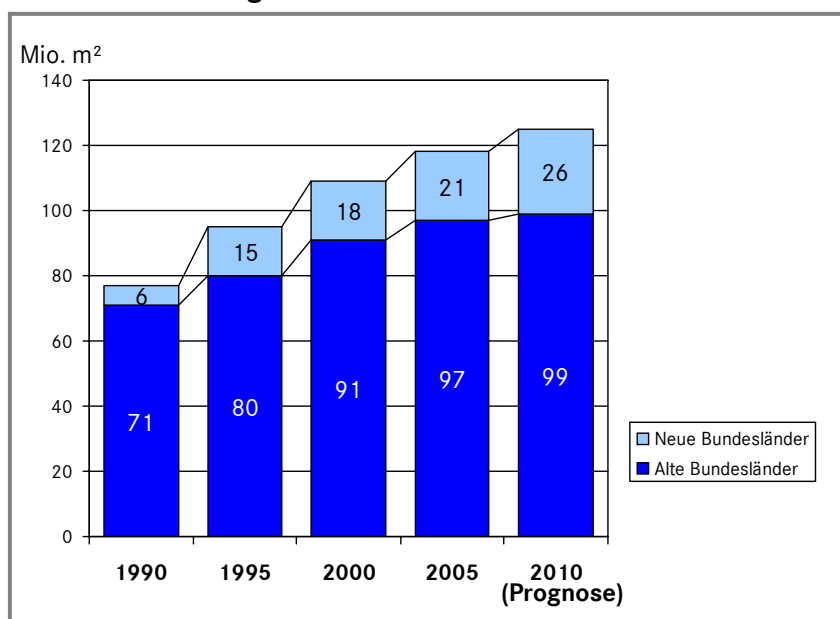
Abb. 5: Entwicklung der Vertriebsformen im Einzelhandel 2005 – 2015



Quelle: BBE Marktforschung

Schließlich ist davon auszugehen, dass die gesamten Verkaufsflächen trotz real nur noch gering steigender Einzelhandelsumsätze weiter wachsen werden und im Jahr 2010 bei rd. 125 Mio. m² liegen dürften. Das Wachstum wird jedoch vornehmlich auf die neuen Bundesländer entfallen, während in den alten Bundesländern nur noch geringe Flächenentwicklungen zu erwarten sind.

Abb. 6: Entwicklung der Verkaufsflächen in Deutschland 1990 – 2010



Quelle: HDE / EHI

V. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Merseburg

1. Anforderungsprofil und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Merseburg

Die Sicherung und Entwicklung der mittelzentralen Funktion des Einzelhandelsstandortes Merseburg ist eine übergeordnete Zielstellung der Stadtentwicklung. Diese impliziert das Merseburg als Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln ist. Diese Aufgabenstellung stellt vor dem Hintergrund einer auch zukünftig schrumpfenden Bevölkerung eine Herausforderung dar, die konsequente Handlungsleitlinien erfordert. Bezogen auf die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung leiten sich diese aus der einzelhandelsspezifischen Situation der Stadt Merseburg, den daraus resultierenden Bewertungen sowie weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen (z.B. demographische Entwicklung, Angebots- und Nachfragesituation, verkehrliche Situation) ab.

In Wahrnehmung der Funktion als Mittelzentrum muss die Stadt Merseburg sowohl für die eigene Wohnbevölkerung als auch für den mittelzentralen Verflechtungsbereich über ein entsprechendes Angebot an Handelseinrichtungen verfügen, die sowohl die Nachfrage nach qualifizierten Grundbedarf sowie ein breites Spektrum des spezialisierten höheren Bedarfs abdecken.

Die Stadt Merseburg erzielt ihre regionale Ausstrahlung hauptsächlich durch eine hohe Dichte im Bereich der Lebensmittel- und Verbrauchermärkte sowie den Einzelhandelsagglomerationen in den Sondergebieten Querfurter Straße und Meuschau. Wie bereits in Bewertung der bestehenden Angebotsstrukturen herausgearbeitet wurde, bedarf die Stärkung der Zentralität der Stadt Merseburg vor allem einer Konzentration der Einzelhandelsstandorte auf zentrale Versorgungsbereiche. Ungeachtet eines quantitativ hohen Bestandes an Verkaufsfläche und auch in Teilen qualitativ entwickelten Einzelhandelsbesatzes, zeichnen sich insbesondere in der Ausstrahlung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort Defizite ab.

Ausstrahlungskraft in die Region und Kaufkraftbindung bilden ein komplexes Wechselspiel. In einer realistischen Betrachtung zur regionalen Ausstrahlung der Stadt Merseburg gilt es auch die Nähe zu den Oberzentren Leipzig und Halle sowie zu „Nova Eventis“ zu berücksichtigen. Die Sicherung und Stärkung der Zentralität bedarf somit einer starken Magnetwirkung, grundlegende Herausforderung ist umso mehr, die Attraktivität und Qualität des Mittelzentrums weiter auszubauen.

Das Anforderungsprofil für das Mittelzentrum Merseburg wird durch folgende Prämissen und Handlungsschwerpunkte untersetzt:

- Durch eine räumlich gezielte Steuerung und Konzentration des Einzelhandels sollen zentrale Versorgungsbereiche gestärkt werden, die Ausweisung neuer Verkaufsflächen außerhalb dieser Zentren vermieden, mit dem Ziel die urbanen Qualitäten einer lebendigen Stadt zu erhalten.
- Der Erhalt und qualitative Ausbau der Versorgungsfunktion bedarf der Weiterentwicklung der Zentrenstruktur zur Herausbildung eines gesamtstädtisch attraktiven, leistungsfähigen und regional bedeutsamen Einzelhandelsstandortes.
- Der innerstädtischen Entwicklung wird oberste Priorität eingeräumt, um die gegenwärtig vorhandene Dominanz der Sondergebiete sukzessive abzubauen. Die städtebaulichen Entwicklungsziele müssen auch eingedenk der umfassenden Sanierungsmaßnahmen mit hohen investiven Aufwendungen privater sowie öffentlicher Träger, auf die Stärkung und Weiterentwicklung einer attraktiven Innenstadt mit Ausstrahlung in das erweiterte Einzugsgebiet gerichtet sein.
- Die Innenstadt bedarf der stärkeren räumlichen Präsenz. Dazu gilt es Investitionen auf die innerstädtischen Flächenpotenziale gezielt zu lenken. Neben der Verdichtung und räumlichen Ausdehnung kann die Innenstadt auch als funktionale Einheit zusammengeführt werden. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung um die Ausstrahlungskraft des Hauptzentrums zu erhöhen.
- Die Strukturierung der Zentrenstruktur orientiert sich an überschaubaren Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereichen.

- Unter Zuhilfenahme planungsrechtlicher Instrumentarien sollte die Durchsetzung des Zentrenkonzeptes konsequent verfolgt werden.
- Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevantem Sortiment können nur in städtebaulich integrierter Lage erfolgen, haben sich den Versorgungsfunktionen und Ansiedlungsprämissen des Zentrenkonzeptes unterzuordnen und sind nur dann zulässig, wenn sie zur Stärkung städtebaulicher Funktionen beitragen.
- Städtebaulich integriert ist in dem Sinne zu fassen, dass eine weitgehende Integration in zentrale Versorgungsbereiche vorliegt, die auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und über den ÖPNV gut erschlossen sind.
- Die Optimierung der Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels wird durch eine verbesserte Zusammenführung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholung hergestellt.

2. Zentrenkonzept Einzelhandel

2.1 Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung

Die Marktentwicklung im Einzelhandel soll mit dem vorliegenden Zentrenkonzept in geordnete Bahnen gelenkt werden, Ziel ist ausdrücklich nicht der Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb, im Mittelpunkt steht vielmehr eine geordnete Standortentwicklung, die den Einzelhandel in übergeordnete Ziele der Stadtentwicklung einbindet.

Mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept werden nachfolgende Ziele verfolgt, die Zielvorstellungen der Stadtentwicklungsplanung aufgreifen und diese für speziell für die Einzelhandelsentwicklung konkretisieren und untersetzen.

- ***Stärkung der mittelzentralen Funktion und der Zentralität der Stadt Merseburg durch eine qualifizierte Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche*** – Die Analyse zeigt, dass die Spielräume für Wachstum im Einzelhandel nur sehr gering sind, dass weniger ein quantitativer Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Merseburg sicherstellen können. Dies erfordert ein hierarchisch gestuftes Zentrengefüge in dem die Innenstadt als Hauptzentrum fungiert.
- ***Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt als multifunktionales Zentrum für die gesamte Region*** – knüpft an die vorangestellte Zielsetzung an. Die weitere Entwicklung zu einer leistungsfähigen Innenstadt mit profiliertem und konzentriertem Einzelhandelsangebot stellt im Wettbewerb der innerörtlichen und regionalen Einzelhandelsstandorte eine grundlegende Bedingung dar. Dazu gilt es auch die räumlichen Entwicklungspotenziale auszuschöpfen.
- ***Kompaktheit gewachsener Stadtstrukturen*** – zielt auf eine Verknüpfung von Daseinsfunktionen Leben – Wohnen – Arbeiten und auf die Zuordnung bestimmter Versorgungsfunktionen, d.h. Zentren sind u.a. Bestandteil der sie umgebenden Wohnbebauung.
- ***Urbanisierung statt Devastierung*** – Konzentration auf städtebaulich wesentliche Strukturen statt einer weiteren Zergliederung ist dringend angezeigt, um bei bereits bestehender Dominanz dezentraler Standorte den Zentrenstrukturen und somit der

Stadtstruktur aus Einzelhandelssicht eine Entwicklungsperspektive zu geben. Eine Entwicklung zusätzlicher Einzelhandelsstandorte konkurrierend zum Zentrensystem ist auszuschließen.

- ***Sicherung eines hierarchischen Zentrengefüges*** – ein hierarchisch gestuftes Zentrengefüge bietet die beste Gewähr zum einen für fußläufig erreichbare Nahversorgung in den Stadtgebieten, zum anderen für den Erhalt und Ausbau eines für ein Mittelzentrum adäquates, attraktives Stadtzentrum. Die einzelnen Zentren sollen eine Größendimensionierung entsprechend ihrer Versorgungsfunktion und ihres Einzugsgebietes aufweisen, übergeordnete Zentren in deren Funktion jedoch nicht beeinträchtigen.
- ***Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf*** – Nahversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit (600 m) ist ein wesentlicher Bestandteil von Lebensqualität. Nahversorgungslagen in den Wohngebieten sind Kristallisationspunkte des urbanen Lebens und gewinnen unter Berücksichtigung der zu erwartenden demographischen Entwicklung weiter an Bedeutung. Tendenziell rückläufige Bevölkerungszahlen gefährden zunächst wohngebietsintegrierte Angebotsstrukturen mit ihren i.d.R. begrenzten Einzugsbereichen. Die Präferenz einer wohngebietsintegrierten Versorgung gegenüber autoorientierten Standortlagen ist erklärtes Ziel des Zentrensystems und unterstützt gleichzeitig das grundsätzliche Ziel der Stadtentwicklung, notwendiges Verkehrsaufkommen zu begrenzen.
- ***Angebotsverdichtung und -ergänzung in den Zentren*** – insbesondere in der Innenstadt in Wechselwirkung kleinstrukturierter, individueller Einzelhandelsgeschäfte mit der Frequenzwirkung und Attraktivität großflächiger Anbieter. Letztere könnten auch in Solitärlagen bestehen, was jedoch die Funktionalität städtebaulich integrierter Versorgungszentren gefährdet. Die Stadt Merseburg verfügt quantitativ über einen hohen Verkaufsflächenbesatz, welcher aber nur partiell zur Profilierung der Zentren beiträgt. Deshalb ist zukünftig eine gezielte Lenkung von Einzelhandelsansiedlungen, verknüpft mit einer Begrenzung bzw. sogar eines Ausschlusses der Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ein notwendiges Erfordernis.
- ***Orientierung an der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung*** – hierzu gehört neben der Integration in Wohnfunktionen insbesondere die Erreichbarkeit

der Zentren zu Fuß und Rad, mittels guter ÖPNV-Erschließung, eine effiziente Auslastung der Verkehrsinfrastruktur durch die Steuerung der Verkehrsströme (Leitsysteme) und im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ geknüpftes Versorgungsnetz, welches auch Verkehrsaufkommen mindert.

- ***Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen*** – Die Ausrichtung der Merseburger Einzelhandelsentwicklung an das Zentrensystem sichert nicht nur den Erhalt attraktiver und lebenswerter Stadtstrukturen sondern gewährleistet auch für alle an der Einzelhandelsstandort- und Zentrenentwicklung Beteiligten eine Planungssicherheit gegenüber städtebaulich ungeeigneten Entwicklungen.

Eine Konzentration auf funktionale Schwerpunktbereiche und standortspezifische Versorgungsaufgaben unter Berücksichtigung des prognostizierten Bevölkerungsrückganges und Maßnahmen der übergeordneten Stadtentwicklung führt insgesamt zu einer straffen Zentrengliederung in überschaubare aber auch wirtschaftlich tragfähige Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereiche (funktional und räumlich). Sie wirkt einer Zergliederung der Einzelhandelsstrukturen entgegen und trägt zur kleinräumigen Stadtentwicklung ebenso bei, wie zur Gesamtausstrahlung der Stadt Merseburg als Einzelhandelsstandort.

2.2 Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems Merseburg

Die nachfolgend empfohlene Zentrengliederung baut auf den bisherigen Einzelhandelsstrukturen der Stadt Merseburg auf, ist ausgerichtet an der Leitfunktion des Einzelhandels in multifunktional gestalteten Angebotsstrukturen und strukturiert zwischen gesamtstädtischen bis regionalen Versorgungsfunktionen, stadtteilbezogenen Versorgungsfunktionen und Nahversorgungsfunktionen in differenzierter Ausprägung.

Grundsätzlich zu unterscheiden ist zwischen städtebaulich integrierten Versorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche), wohnortintegrierten Nahversorgungslagen und nicht integrierten Agglomerationsbereichen bzw. Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels.

Zentrale Versorgungsbereiche:

- "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. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann diese sich auf das gesamte Gemeindegebiet einschließlich einer möglichen regionalen Ausstrahlung (z.B. Innenstadt) oder auf Teilbereiche (Stadtteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken.¹
- Nahversorgungszentren als unterste Ebene von zentralen Versorgungsbereichen setzen in ihrer Anbieterstruktur voraus, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, weil anderenfalls der von § 34 Abs. 3 BauGB beabsichtigte Schutz zentraler Versorgungsbereiche der Sache nach auf einen individuellen Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz in seinem Einzugsbereich hinausläufe.²

¹ Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11.10.2007 (BVerwG 4 C 7.07)

² vgl. Urteil des 7. Senats des OVG NW vom 11.12.2006 (7 A 964/05)

- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Merseburg erfolgt im Funktionsschwerpunkt als Einzelhandels- und Dienstleistungszentren mit entsprechendem Bezug zur jeweils räumlichen Versorgungsfunktion. Zu unterscheiden sind das Innenstadtzentrum, Stadtteilzentren sowie Nahversorgungszentren als unterste Stufe.
- Zentrale Versorgungsbereiche weisen gemessen an ihrer Versorgungsfunktion eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche auf, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und PKW.

Nahversorgungslagen:

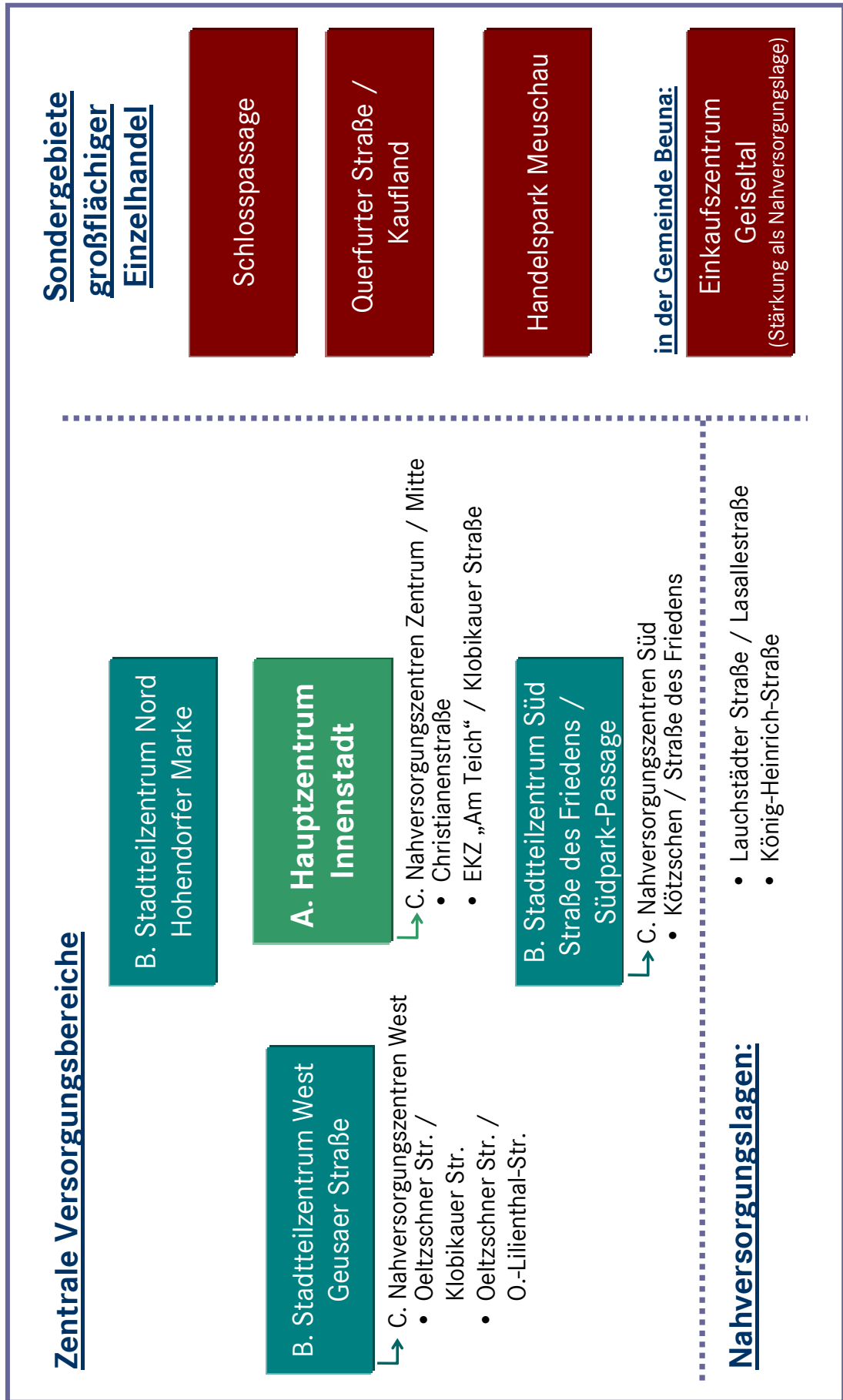
- "Nahversorgungslagen" dienen einer ergänzenden, möglichst flächendeckenden Nahversorgung zu den zentralen Versorgungsbereichen.
- Die Standorte mit idealerweise wohngebietsintegrierter Lage übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen, in Ausnahmefällen sind auch Randlagen zu Wohngebieten denkbar, wenn die Standorte strukturell zur besseren flächendeckenden Nahversorgung eines gesamten Wohngebietes oder Stadtteiles beitragen.
- Nahversorgungslagen sind gekennzeichnet durch Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten (Supermärkte oder Discounter), maximal ergänzt durch angeschlossenes Lebensmittelhandwerk (Bäcker und/oder Fleischer), ihre Verkaufsflächendimensionierung beträgt zusammen maximal 1.000 m².

Das Begriffsverständnis städtebaulich integrierter Standorte stützt sich auf eine räumliche und funktionale Einbindung eines Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes innerhalb eines umliegenden Lebens- und Erlebnisraumes (Innenstadt, Stadtteile, Wohngebiete).

Oberstes Ziel bleibt die Ausgestaltung des Zentrenkonzeptes als polyzentrische Versorgungsstruktur mit einer funktional verknüpften Innenstadt als Hauptzentrum im hierarchisch gestuften Zentrengefüge, bei arbeitsteilig ergänzenden Versorgungsfunktionen der Sondergebiete.

Folgende Zentrengliederung und deren Arbeitsteilung mit Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels wird empfohlen:

Abb. 7: Zentrenkonzept der Stadt Merseburg

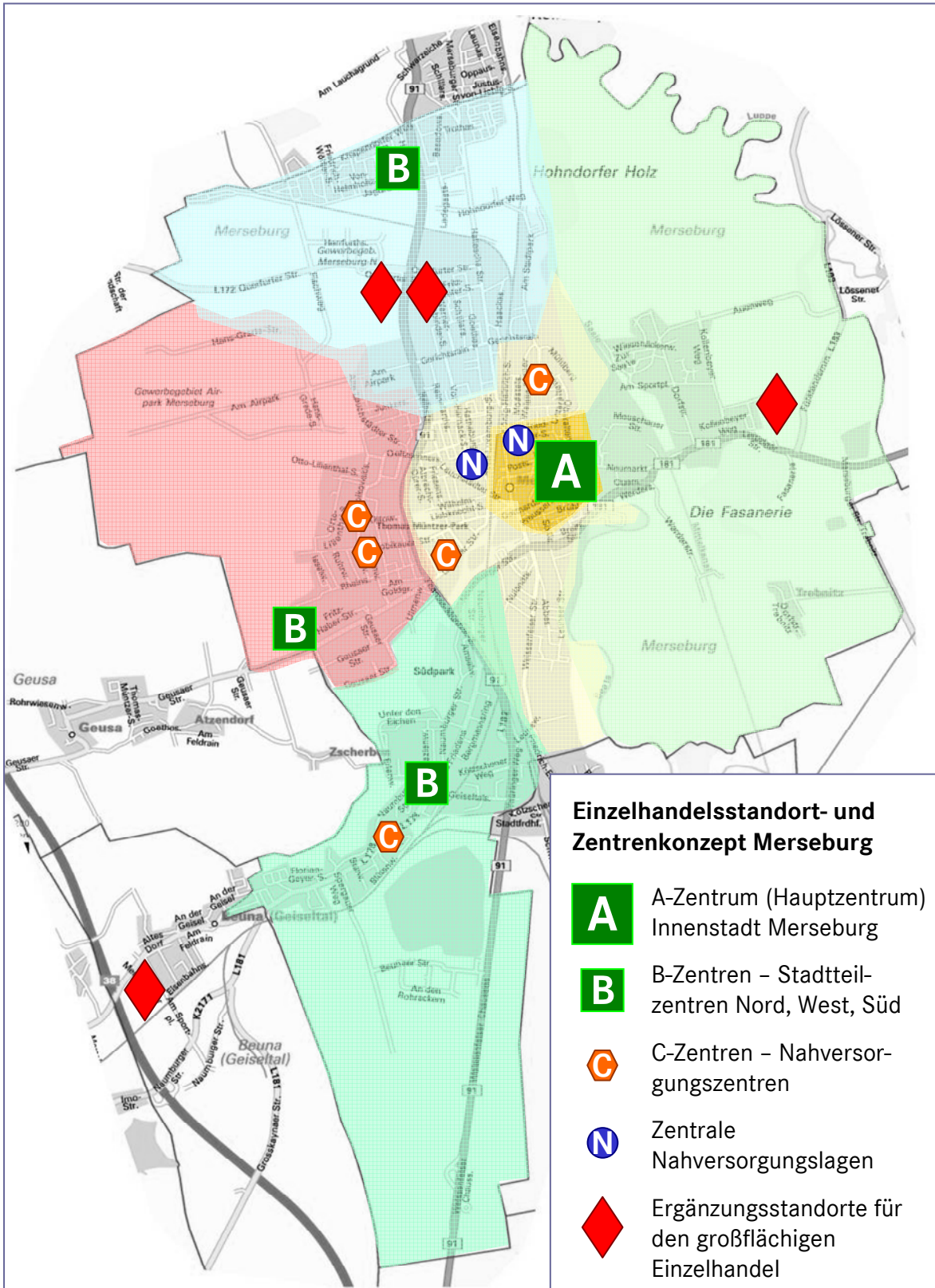


Mit diesem Zentrenkonzept, dessen Abstufung von A- bis C-Zentren, ergänzt durch Nahversorgungslagen, auch als Wertigkeit und Präferenz zu verstehen ist, werden konzeptionelle Vorgaben für die Einzelhandelspolitik der Stadt fixiert:

1. Das Hauptzentrum Innenstadt soll als mittelzentrales Handels- und Dienstleistungszentrum sowohl für die Merseburger Einwohner als auch für den mittelzentralen Verflechtungsbereich gestärkt werden, dazu sind spezifische Aufgabenstellungen zur funktionalen Vernetzung einzelner Geschäftslagen und zur Nutzung der Entwicklungspotenziale im Umfeld Markt / Brühl abzuleiten.
2. Ausgehend von der Nachfrageentwicklung der Region einerseits und der erläuterten Dominanz peripherer Einkaufszentren ist eine weitere Zergliederung der Angebotsstrukturen zu vermeiden. Der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche gebührt oberste Priorität, die weitere Entwicklung des Innenstadtbereiches ist sowohl für die Lebensqualität der Merseburger Bevölkerung als auch für die regionale Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandortes Merseburg entscheidend.
3. B- und C-Zentren konzentrieren sich auf Grundversorgungsfunktionen, im Mittelpunkt steht eine fußläufige Erreichbarkeit für den täglichen Bedarf. Ein B-Zentrum zielt auf eine qualifizierte Grundversorgung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs der Stadtgebietsbevölkerung.
4. Städtebauliche Aufwertung der Zentrenstrukturen, insbesondere städtebauliche Maßnahmen zur Entwicklung eines innerstädtischen Haupteinkaufsbereiches sind unerlässlich.
5. Die Ergänzungsstandorte an der Querfurter Straße (Schlosspassage, Kaufland-Areal) und der Handlungspark Meuschau generieren eine verstärkte regionale Kaufkraftbindung, insgesamt sollen periphere Ergänzungsstandorte aber zukünftig das innerstädtische Zentrengefüge weder dominieren noch auf irgendeiner Stufe gefährden. Folglich ist nach den Entwicklungen der Ergänzungsstandorte in der Vergangenheit zukünftig eine Konzentration auf zentrale Versorgungsbereiche unerlässlich.

6. Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen und Ansiedlungsvorhaben sind in das Zentrengefüge einzubinden, somit unerwünschte Entwicklungen gezielt auszuschließen. Keine zusätzliche Ausweisung von dezentralen Einzelhandelsstandorten, starke Restriktionen bei Branchenstrukturveränderungen und Flächenerweiterung bestehender Ergänzungsstandorte.
7. Durch Konzentration auf die gezielte Zentrenstruktur sind Einzelhandelsaufgaben an unwirtschaftlichen oder städtebaulich ungeeigneten Standorten nicht nur akzeptabel, sondern hinsichtlich der aktuellen Standortvielfalt bzw. Zergliederung und einer anzustrebenden zukunftsfähigen Standortstruktur des Merseburger Einzelhandels sogar zweckdienlich.

Abb. 8: Räumliche Struktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Merseburg



Im einzelnen sind die zentralen Versorgungsbereiche wie folgt zu definieren und bestehenden Standortstrukturen der Stadt Merseburg zuzuordnen:

**A-Zentrum – Hauptzentrum
Innenstadt:**

- umschließt die räumlichen Entwicklungspotenziale eines funktional zusammenhängenden innerstädtischen Einkaufsbereiches
- Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgungsstruktur – gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung
- umfassendes Branchenmixkonzept bis in den spezialisierten, höheren Bedarf

B-Zentren – Stadtteilzentren:

zuzurechnen sind:

- Nord (EKZ Hohendorfer Marke)
- West (Geusaer Straße)
- Süd (Straße des Friedens / Naumburger Straße)

- überwiegende Ausrichtung auf die Versorgung der Stadtteil- / -gebietsbevölkerung
- städtebaulich integriertes Zentrum mit ergänzender öffentlicher Infrastruktur, soziale und medizinische Einrichtungen, und ÖPNV-Anschluss
- Angebotsspektrum des Grundbedarfs, d.h. kurzfristiger und ergänzender mittelfristiger Bedarf, letzterer nur mit Fachgeschäftsstrukturen (bis 200 m²), sowie Dienstleistern, Gastronomie
- Anbieterstruktur mit mindestens 10 Betrieben (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie), darunter 1-2 großflächige Anbieter des kurzfristigen Bedarfes (Lebensmittelmärkte)
- Stadtgebiete mit eigenständigem Einzugsbereich (Mindesteinwohnerzahl ca. 5.000 Einwohner) – Verkaufsflächendimensionierung max. 2.500 m²

C-Zentren – Nahversorgungszentren

zuzurechnen sind:

- Am Teich,
- Oeltzschner Straße / Klobikauer Straße
- Oeltzschner Straße / Otto-Lilienthal-Straße
- Christianenstraße
- Kötzschen / Straße des Friedens

- Zentrallage in einem Stadtquartier
- fußläufig erreichbare Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
- Lebensmittelmarkt als strukturprägender Betrieb, ergänzt durch 5 bis 10 Fachgeschäfte für den täglichen Bedarf oder wohnortnahe Dienstleistungen, Gastronomie, Gesundheit
- Verkaufsflächendimensionierung maximal 2.000 m²
- Angebotsausrichtung: Anbieter mit Schwerpunkt nahversorgungsrelevante Sortimente, sonstige zentrenrelevante Sortimente nur als Ergänzungssortiment

3. Einzelhandelsstrukturen im Rahmen des Zentrenkonzeptes

Die nachfolgenden Analysen zur Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungslagen und Sondergebiete verdeutlichen eindrucksvoll die Notwendigkeit einer zukünftig konzentrierten Einzelhandelsentwicklung der Stadt Merseburg innerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

In der Zuordnung des aktuellen Einzelhandelsbesatzes (Verkaufsflächen- und Umsatzstrukturen) zeigt sich ein zweigeteiltes Bild, einerseits eine noch gute Marktstellung der zentralen Versorgungsbereiche in der Nahversorgung (vgl. nachfolgenden Abschnitt V.3.2), andererseits dominieren die Sondergebiete in der Verkaufsflächenausstattung insgesamt ebenso wie in etlichen zentrenrelevanten Branchen.

Als Konsequenz aus der aktuellen Angebots- und Wettbewerbssituation der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen sind folgende Zielsetzungen festzuhalten:

1. Sicherung und Erhalt einer weitestgehend flächendeckenden Nahversorgung über die zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Nahversorgungslagen,
2. zukünftige Ansiedlung zentrenrelevanter Warengruppen ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere im A-Zentrum, auf Fachgeschäftsebene als ergänzende mittelfristige Grundversorgung auch in den B-Zentren.

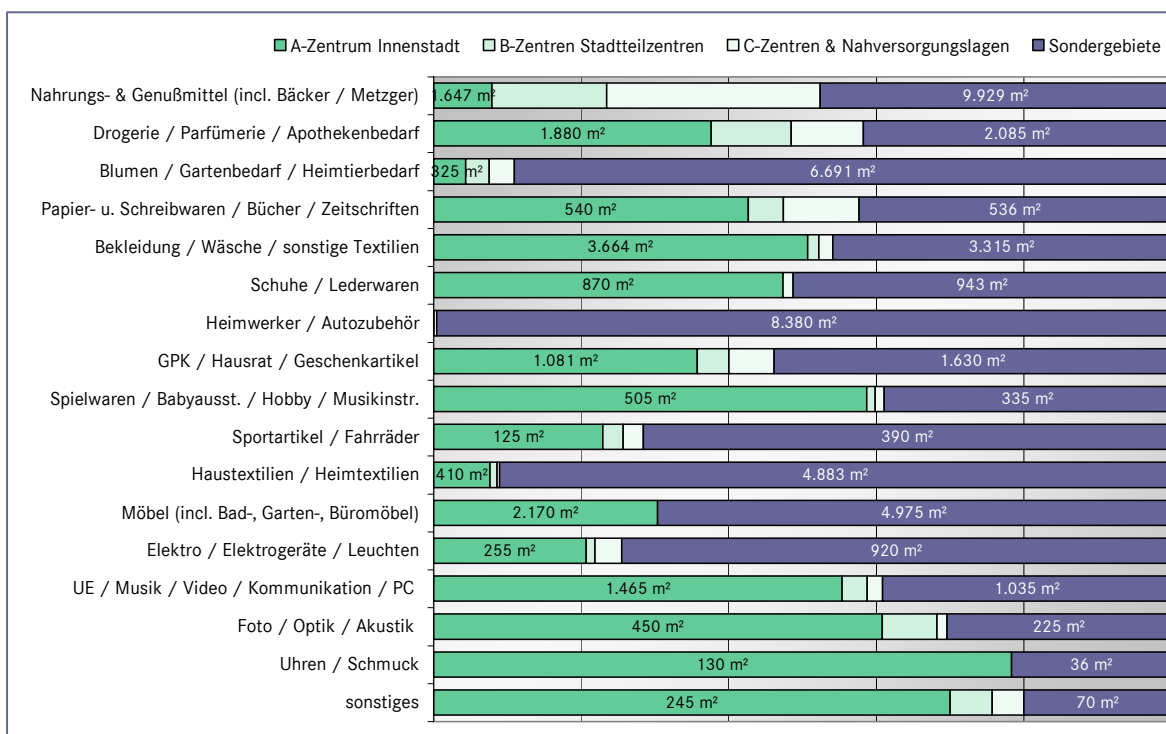
3.1 Angebotssituation nach zentralen Versorgungsbereichen und Ergänzungstandorten

Die zentralen Versorgungsbereiche, einschließlich der beiden Nahversorgungslagen, umfassen gegenwärtig nur einen Verkaufsflächenanteil von 34%, die Sondergebiete umfassen 56% aller Verkaufsflächen, weitere 10% befinden sich in sonstigen Streulagen.

Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entfallen 19% auf die Innenstadt, 6% auf die drei Stadtteilzentren sowie 9% auf die Nahversorgungszentren und Nahversorgungslagen.

Nachfolgende Grafik veranschaulicht branchenbezogen die Verkaufsflächenanteile für zentrale Versorgungsbereiche und Sondergebiete, die sich anschließenden Tabellen weisen den jeweiligen Verkaufsflächenbesatz standortkonkret aus.

Abb. 9: Verkaufsflächenanteile nach Warengruppen in zentralen Versorgungsbereichen und peripheren Sondergebieten der Verwaltungsgemeinschaft Merseburg



In vielen Branchen zeigt sich eine Polarisierung zwischen der Innenstadt und den Sondergebieten, selbst in wichtigen zentrenrelevanten Branchen. Beispielhaft ist als wichtige innerstädtische Leitbranche die Bekleidung hervorzuheben, die Innenstadt verfügt über einen Verkaufsflächenanteil von 50%, auf die Sondergebiete an der Querfurter Straße sowie im Handlungspark Meuschau verteilen sich insgesamt 43%.

Neben der Innenstadt konzentrieren sich die weiteren zentralen Versorgungsbereiche weitestgehend auf Angebote im kurzfristigen Bedarfsbereich. Die drei Stadtteilzentren verfügen zusammen nur über 500 m² mittel- und langfristige Angebote (11% ihrer Verkaufsflächen), besonders gering sind diese für eine qualifizierte Grundversorgung ergänzenden Angebote in den Stadtteilzentren Nord und West ausgeprägt.

Tab. 11: Verkaufsflächen nach Warengruppen des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen & Nahversorgungslagen
 (absolut und relativ zur Merseburger Einzelhandelsfläche gesamt)

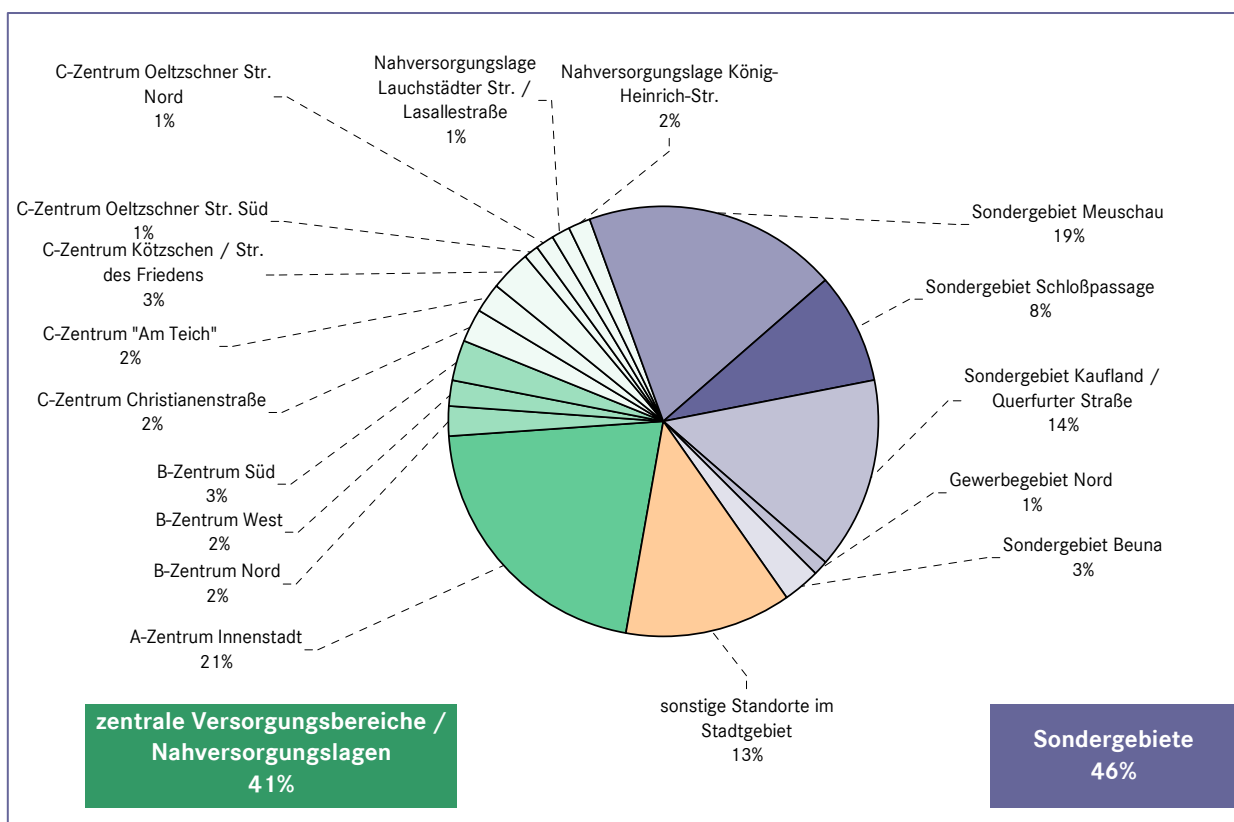
	A-Zentrum Innenstadt		Stadtteilzentrum Nord		Stadtteilzentrum West		Stadtteilzentrum Süd		C-Zentren & Nahversor- gungslagen		Zentren & Nahversorgung gesamt	
	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)
Nahrungs- & Genußmittel (incl. Bäcker / Metzger)	1.647	7%	997	4%	842	3%	1.400	6%	6.040	24%	10.926	43%
Drogerie / Parfümerie / Apothekenbedarf	1.880	34%	140	3%	120	2%	280	5%	490	9%	2.910	53%
Blumen / Gartenbedarf / Heimtierbedarf	325	4%	58	1%	83	1%	100	1%	255	3%	821	10%
Papier- u. Schreibwaren / Bücher / Zeitschriften	540	39%	5		20	1%	35	2%	130	9%	730	52%
Bekleidung / Wäsche / sonstige Textilien	3.664	50%	5		20		85	1%	135	2%	3.909	53%
Schuhe / Lederwaren	870	46%							25	1%	895	47%
Heimwerker / Autozubehör							5		30		35	
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	1.081	34%	15		15		100	3%	185	6%	1.396	44%
Spielwaren / Babyausst. / Hobby / Musikinstr.	505	53%	5	1%			5	1%	10	1%	525	55%
Sportartikel / Fahrräder	125	22%	5	1%			10	2%	15	3%	155	27%
Haustextilien / Heimtextilien	410	8%			20		30	1%	20		480	9%
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	2.170	27%									2.170	27%
Elektro / Elektrogeräte / Leuchten	255	18%	5				10	1%	45	3%	315	22%
UE / Musik / Video / Kommunikation / PC	1.465	52%	10		60	2%	20	1%	55	2%	1.610	57%
Foto / Optik / Akustik	450	60%			5	1%	50	7%	10	1%	515	69%
Uhren / Schmuck	130	78%									130	78%
sonstiges	245	52%					20	4%	15	3%	280	59%
	15.762	19%	1.245	2%	1.185	1%	2.150	3%	7.460	9%	27.802	34%

Tab. 12: Verkaufsflächen nach Warengruppen des Einzelhandels in den Sondergebieten (Verwaltungsgemeinschaft Merseburg)
 (absolut und relativ zur Merseburger Einzelhandelsfläche gesamt)

	Sondergebiet Meuschau		Sondergebiet Schlosspassage		Sondergebiet Kaufland (Quarf. Str.)		GE Nord		Sondergebiet Beuna		Sondergebiete gesamt	
	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)
Nahrungs- & Genußmittel (incl. Bäcker / Metzger)	3.799	15%	1.945	8%	3.610	14%			575	2%	9.929	39%
Drogerie / Parfümerie / Apothekenbedarf	490	9%	660	12%	795	14%			140	3%	2.085	38%
Blumen / Gartenbedarf / Heimtierbedarf	2.503	31%	735	9%	3.388	42%			65	1%	6.691	83%
Papier- u. Schreibwaren / Bücher / Zeitschriften	170	12%	101	7%	210	15%			55	4%	536	38%
Bekleidung / Wäsche / sonstige Textilien	843	11%	995	14%	1.337	18%			140	2%	3.315	45%
Schuhe / Lederwaren	3		530	28%	370	19%			40	2%	943	50%
Heimwerker / Autozubehör	5.345	58%	10		1.945	21%	1.040	11%	40		8.380	91%
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	460	14%	390	12%	280	9%			500	16%	1.630	51%
Spielwaren / Babyausst. / Hobby / Musikinstr.	180	19%	20	2%	105	11%			30	3%	335	35%
Sportartikel / Fahrräder	55	9%	155	27%	180	31%					390	67%
Haustextilien / Heimtextilien	2.425	45%	340	6%	910	17%	808	15%	400	7%	4.883	91%
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	460	6%	215	3%	200	2%	600	7%	3.500	43%	4.975	61%
Elektro / Elektrogeräte / Leuchten	510	36%	10	1%	400	28%					920	64%
UE / Musik / Video / Kommunikation / PC	955	34%	50	2%	30	1%					1.035	37%
Foto / Optik / Akustik	80	11%	65	9%	75	10%			5	1%	225	30%
Uhren / Schmuck			36	22%							36	22%
sonstiges			70	15%							70	15%
	18.278	22%	6.327	8%	13.835	17%	2.448	3%	5.490	7%	46.378	56%

In der Umsatzeinschätzung sind den zentralen Versorgungsbereichen (incl. Nahversorgungslagen) insgesamt 41% der Einzelhandelsumsätze zuzurechnen, die Sondergebiete erzielen 46%. Schwerpunkte bilden dabei die Innenstadt mit 21% Umsatzanteil innerhalb der Zentren und der Handelspark Meuschau mit 19% Umsatzanteil bei den Sondergebieten.

Abb. 10: Umsatzanteile der in zentralen Versorgungsbereiche und peripheren Sondergebiete in der Verwaltungsgemeinschaft Merseburg



In der Differenzierung nach Branchengruppen dominieren die Sondergebiete eindeutig den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich:

Zentrale Versorgungsbereiche

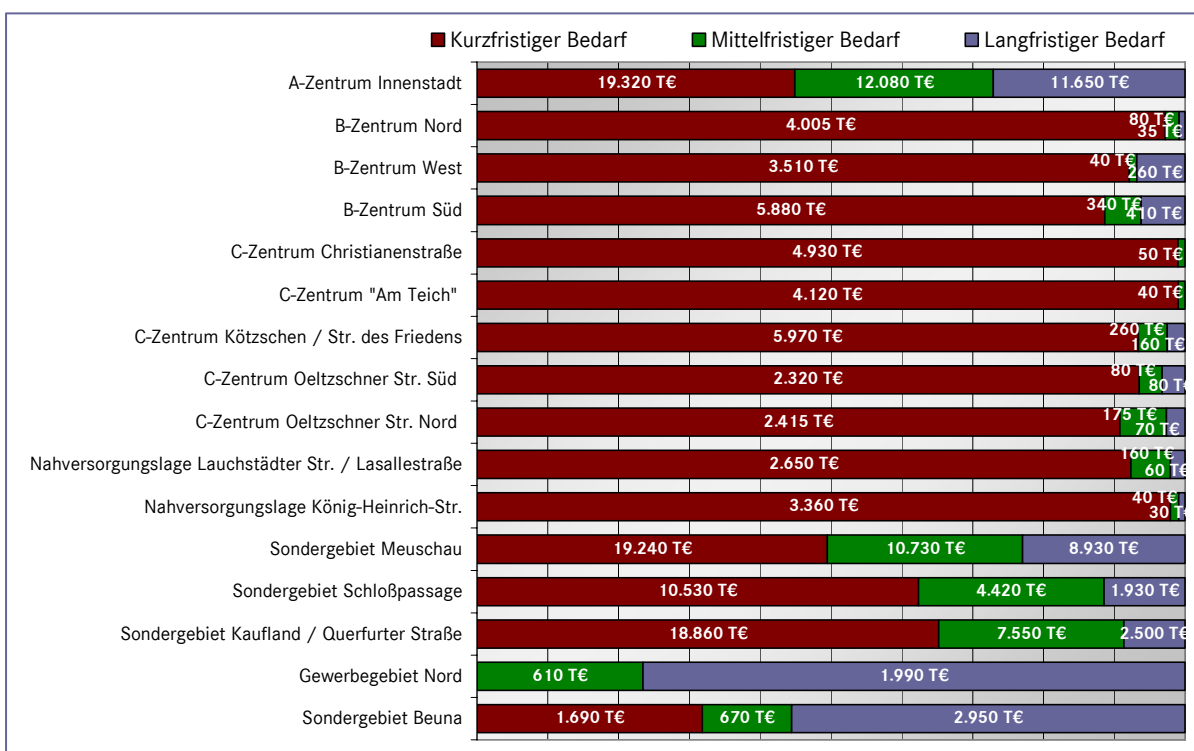
Umsatz kurzfristiger Bedarf 58,5 Mio. €
Umsatz mittelfristiger Bedarf 13,3 Mio. €
Umsatz langfristiger Bedarf 12,8 Mio. €.

Sondergebiete

Umsatz kurzfristiger Bedarf 50,3 Mio. €
Umsatz mittelfristiger Bedarf 24,0 Mio. €
Umsatz langfristiger Bedarf 18,3 Mio. €.

Die Ursachen wurden bereits mehrfach erläutert. So steht die Innenstadt bestenfalls in einem gleichberechtigten Wettbewerb mit den peripheren Sondergebieten, kann jedoch nicht die Funktion eines Hauptgeschäftszentrums wahrnehmen. Alle weiteren zentralen Versorgungsbereiche konzentrieren sich sehr stark auf kurzfristige Versorgungsfunktionen.

Abb. 11: Umsatzstruktur nach Bedarfsgruppen der zentralen Versorgungsbereiche und peripheren Sondergebiete in der Verwaltungsgemeinschaft Merseburg



3.2 Sicherung der Nahversorgung durch das Zentrenkonzept

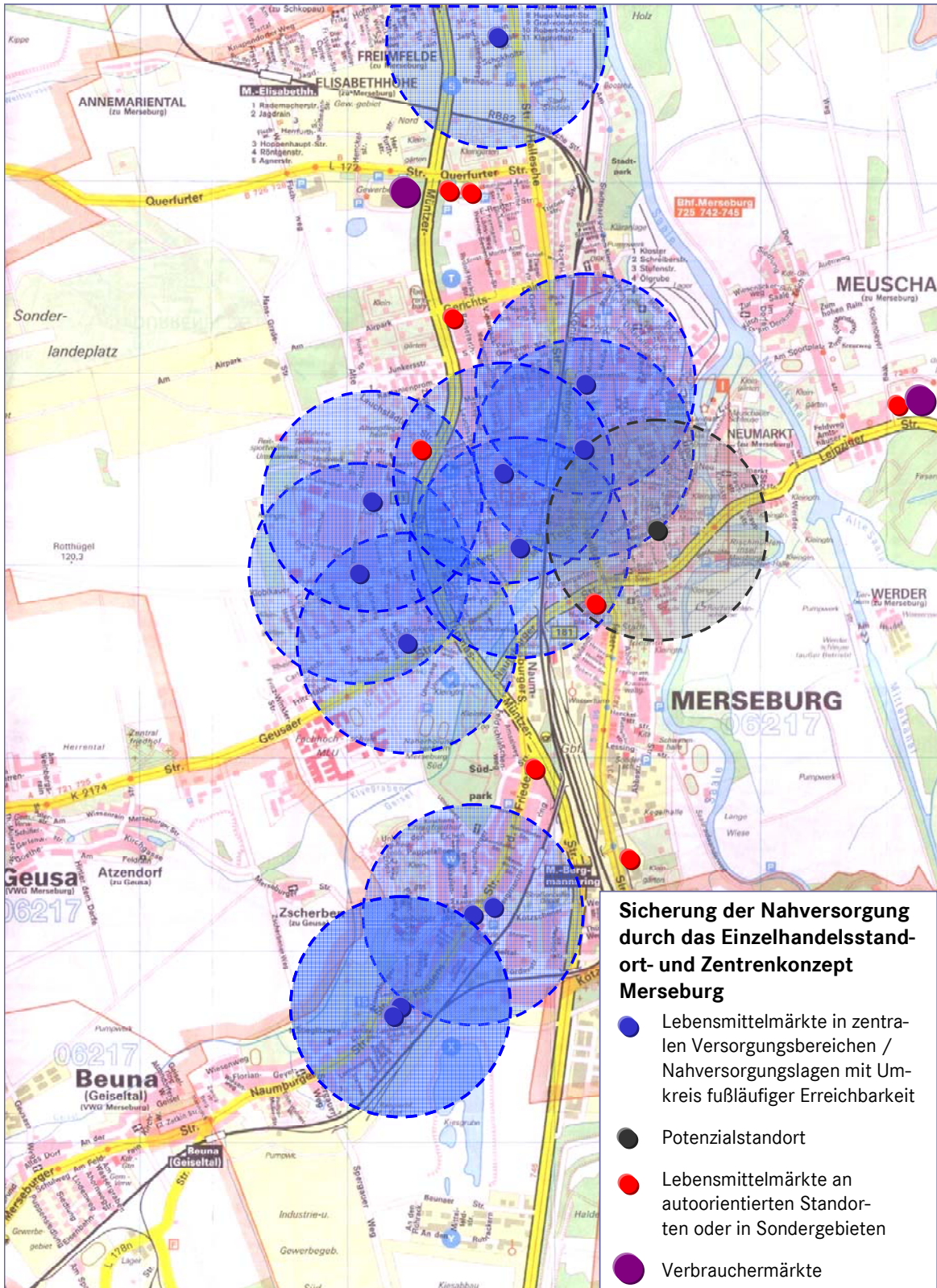
Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist das entscheidende Kriterium für die langfristige Sicherung einer fußläufigen Nahversorgung, deshalb unterliegen Nahversorgungsstandorte einem besonderen Schutz innerhalb des Zentrenkonzeptes. Konkurrierende, autoorientierte Standortlagen von Lebensmittelmärkten sind zu vermeiden.

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Standorte der Lebensmittelmärkte in zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Merseburg mit ihrer fußläufigen Erreichbarkeit, hierfür sind i.d.R. Distanzen von bis zu 600 m (10 bis 12 Geh-Minuten) zugrunde zu legen. Des Weiteren sind die Standorte der beiden Verbrauchermärkte sowie der weiteren, nicht zu zentralen Versorgungsbereichen zugehörigen Lebensmittelmärkte dargestellt.

In den letzten Jahren ist insbesondere eine Zunahme der Lebensmittelmarkt-Standorte entlang der Bundesstraßen B91 und B181 zu beobachten. Zu verweisen ist auf die Discounterstandorte Lidl am Kreuzungsbereich B91/Straße des Friedens, Plus am Kreuzungsbereich B91/Oeltzschner Straße und Netto am Kreuzungsbereich B91/Gerichtsrain, aber auch Plus am Nulandplatz (B181). Letzterer ist eine Verlagerung aus dem A-Zentrum heraus. Eine weitere Forcierung dieser Entwicklung führt sukzessive zur Verdrängung wohngebietsintegrierter Lebensmittelmärkte, einer besonderen Gefährdung unterliegen die beiden C-Zentren an der Oeltzschner Straße sowie die Nahversorgungslage Lauchstädter Straße / Lasallestraße.

Grundsätzlich sichern in der Stadt Merseburg derzeit die zentralen Versorgungsbereiche auch eine gute fußläufige Nahversorgung für die Mehrheit der Einwohner, einen Erhalt und eine weitere Stärkung dieser Strukturen ist wesentliches Ziel des vorliegenden Zentrenkonzeptes. Innerhalb des A-Zentrums Innenstadt ist aktuell kein vollwertiger Lebensmittelmarkt vertreten, in der Gotthardstraße ist lediglich ein kleinerer Lebensmittelanbieter (Konsum) in Fachgeschäftsgröße (230 m²) vertreten. Die Nahversorgung für den Innenstadtbereich übernehmen schwerpunktmäßig das C-Zentrum „Am Teich“ sowie die Nahversorgungslage König-Heinrich-Straße. Perspektivisch ist innerhalb des Entwicklungsbereiches Markt/Brühl (vgl. Abschnitt V.4.1) eine Neuansiedlung zu empfehlen, ausgewiesen als Potenzialstandort in nachfolgender Abbildung).

Abb. 12: Sicherung der Nahversorgung durch das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Merseburg



Die großflächigen Verbrauchermärkte und die weiteren Lebensmittelmärkte in den Sondergebieten übernehmen nur partielle Nahversorgungsfunktionen, diese Standorte sind in ihrer Funktionszuweisung vorrangig auf Groß- und Wocheneinkäufe von PKW-Kunden ausgelegt. Dennoch übernimmt der Handlungspark Meuschau auch Nahversorgungsfunktionen für den Ortskern von Meuschau, die Standorte an der Querfurter Straße im gleichen Sinne für das südlich angrenzende Wohngebiet um die Goethestraße.

Die genannten Wohngebiete Ortskern Meuschau, Goethestraße aber auch nördliche Weibelfelser Straße sowie die beiden zur Verwaltungsgemeinschaft Merseburg gehörenden Gemeinden Geusa und Beuna weisen keine integrierte, fußläufige Nahversorgung auf. An diesen Standorten sind gegebenenfalls kleinteilige Nahversorgungskonzepte zu unterstützen.

4. Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen

Für die zentralen Versorgungsbereiche werden Zentrenpässe erstellt, die zusammenfassend räumliche Abgrenzung und Lage im Stadtgebiet, Versorgungsfunktionen und Einzugsbereiche sowie die Entwicklungsziele des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches darstellen.

Diese Zentrenpässe charakterisieren schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des aktuellen Baurechts (Schutz zentraler Versorgungsbereiche mit § 9 Abs. 2a BauGB). Sie sind in der Anlage des Zentrenkonzeptes beigefügt.

4.1 Hauptzentrum (A-Zentrum) Innenstadt

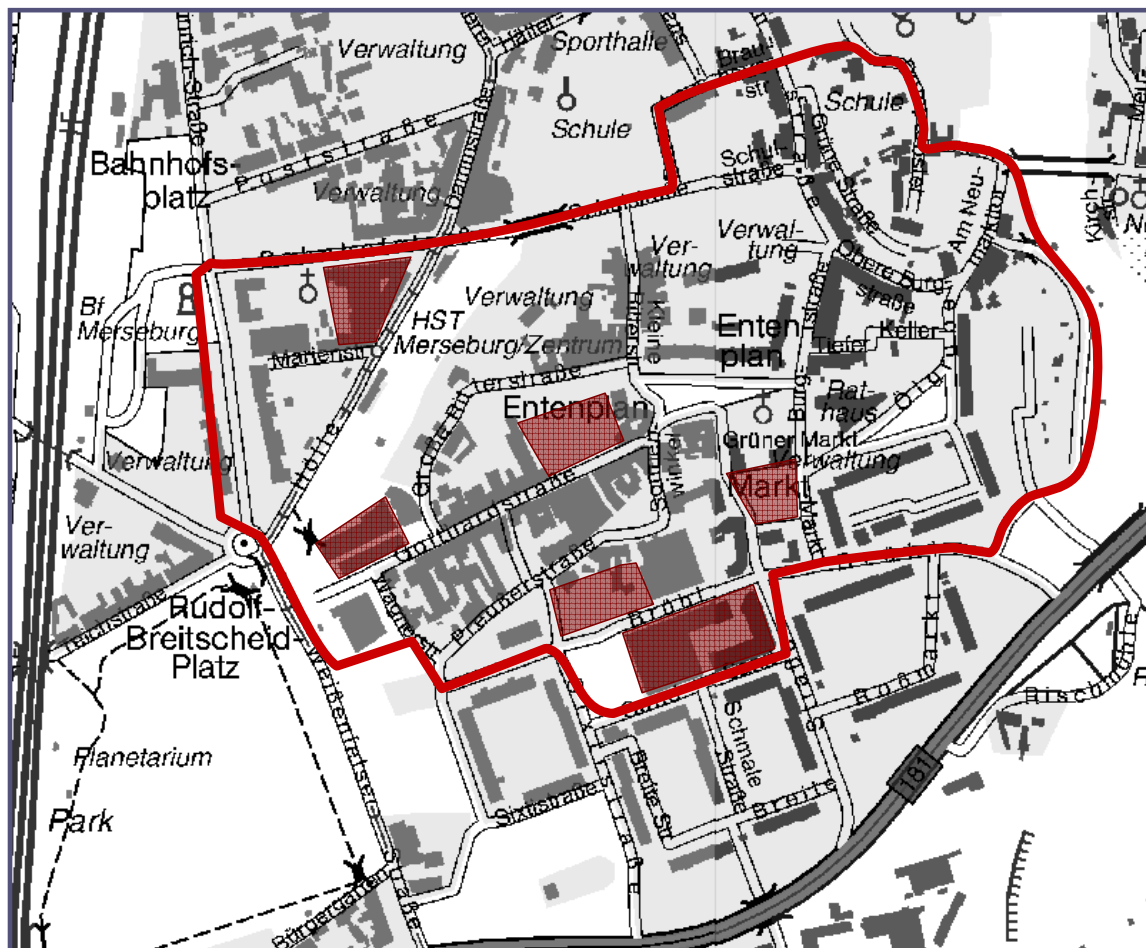
Nach umfangreichen Sanierungsmaßnahmen verknüpft die Innenstadt wieder die Ausstrahlung einer historischen Altstadt mit den Funktionen eines modernen Einkaufsstandortes. Beispielhaft sei noch einmal auf die Entwicklung der Gotthardstraße mit dem Thietmar-Forum verwiesen.

Das gesamte Stadtgebiet Zentrum kann nicht mit dem A-Zentrum Innenstadt gleichgesetzt werden, vielmehr orientiert sich die Abgrenzung des A-Zentrums an einer bereits bestehenden bzw. in der weiteren Entwicklung anzustrebenden Vernetzung funktionaler Schwerpunktbereiche zu einem Hauptzentrum, spiegelt somit die innerstädtischen Entwicklungspotenziale als konzentrierter Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort wider.

Als funktionale Schwerpunktbereiche sind zu nennen, das Geschäftshaus Tivoli in der Bahnhofstraße /Hölle, die Gotthardstraße als Fußgängerzone mit der Klia-Passage am westlichen Ende und dem Thietmar-Forum im östlichen Bereich, das Einkaufszentrum Brühl als südliche Innenstadtbegrenzung sowie die Potenzialflächen am Markt und zwischen Brühl und Preußerstraße für eine zukünftige Weiterentwicklung der Innenstadt.

Begrenzt wird das A-Zentrum folglich im Westen durch die König-Heinrich-Straße (beiderseitige Geschäftslagen bis vor dem Bahnhofsvorplatz / Bahnhof) im Norden durch die Bahnhofstraße und Brauhausstraße, im Osten durch die Saale und im Süden durch den Brühl (einschließlich bestehendes Einkaufszentrum).

Abb. 13: Abgrenzung des A-Zentrums Innenstadt Altstadt sowie potenzielle Schwerpunktbereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches



In der Innenstadt (A-Zentrum) sind aktuell 121 Anbieter ansässig. Diese Anbietervielfalt erlaubt sicherlich auch eine Angebotsvielfalt, allerdings verfügt die Innenstadt nur über 3 großflächige Anbieter (Modemarkt AWG, Kaufhaus Müller, Möbelhaus Degenhardt), zwei weitere Anbieter verfügen über mindestens 500 m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus bestehen überwiegend kleinteilige Angebote, ohne die genannten fünf größten Anbieter beträgt die mittlere Verkaufsfläche lediglich 78 m².

Die Ausstrahlung der Magnetanbieter führt zu einer sehr differenzierten Wertigkeit der Standortbereiche in der Innenstadt. Eine Splittung der Frequenzen in die verschiedenen Geschäftslagen ist damit verbunden. So steht der sehr positiven Entwicklung des Thietmar-Forums in den letzten Jahren ein gleichzeitiger Bedeutungsverlust der Klia-Passage

und des Brühl-Centers gegenüber, letzterer Folge des Verlustes des Lebensmittel-Discounters.

Die Entwicklungsziele der Innenstadt bedürfen der Ausstrahlungskraft einerseits leistungsfähiger Magnetanbieter, andererseits der gemeinsamen Attraktivität eines vernetzten Innenstadtbereiches. Dabei steht die Innenstadt nicht nur im Standortwettbewerb mit den peripheren Sondergebieten von Merseburg, sondern muss sich auch den regionalen Kaufkraftströmen zu den Oberzentren Halle und Leipzig sowie zum Einkaufszentrum Nova Eventis stellen. Das Konsumentenverhalten ist nun mal darauf gerichtet, eine kompakte Angebotssituation möglichst in kurzen Entfernungen vorzufinden. Die Zersplitterung des innerstädtischen Bereichs im Kontext mit dem größtenteils kleinflächig strukturierten Handel, der das Hauptgeschäftszentrum prägt, hat negative Wirkung auf die Anziehungskraft und Attraktivität der Innenstadt.

Zur Weiterentwicklung des Innenstadtbereiches der Stadt Merseburg stehen verschiedene Potenzialflächen zur Verfügung. Standortneuentwicklungen sind am Markt und in der südlichen Innenstadt zwischen Brühl und Preußerstraße möglich, diese Standorte sind als eindeutige Investitionsvorranggebiete zu betrachten. Außerdem sind Revitalisierungen der Einkaufszentren Klia-Passage und Brühl anzustreben.

Abb. 14: Thietmar-Forum in der Gotthardstraße



Abb. 15: Einkaufszentrum Brühl



Abb. 16: Potenzialstandort Brühl / Preußerstraße



Abb. 17: Potenzialstandort Markt



4.2 Stadtteilzentren (B-Zentren)

Stadtteilzentren dienen der stadtgebietsbezogenen Versorgung, die über die fußläufige Erreichbarkeit einer Nahversorgungslage hinausgeht und zugleich ein umfassenderes, multifunktionales Angebotskonzept aufweisen. Sie zielen auf eine qualifizierte Grundversorgung, der neben dem kurzfristigen Bedarf auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen Bedarfs auf Fachgeschäftsebene zuzurechnen sind. Als urbane Zentren weisen sie eine ergänzende öffentliche Infrastruktur auf, neben ÖPNV-Anschluss zählen hierzu auch soziale und medizinische Einrichtungen. In der Stadt Merseburg werden B-Zentren für die Stadtteile Nord, West und Süd ausgewiesen.

Stadtteilzentrum Nord

Das Stadtteilzentrum Nord ist identisch mit dem Standort des Einkaufszentrums „Hohendorfer Marke“, es liegt am nördlichen Stadtrand unweit der Gemarkungsgrenze zu Schkopau. Als einziger zentraler Versorgungsbereich im Stadtteil Nord übernimmt das Stadtteilzentrum wichtige Grundversorgungsfunktionen für die Stadtgebiete Annemariental, Freimfelde und für das Wohngebiet Hohendorfer Marke.

Abb. 18: Räumliche Abgrenzung des Stadtteilzentrums Nord



Das Stadtteilzentrum Nord weist gegenwärtig einen breiten Branchenmix aus Handel und Dienstleistung (Frisör, Reinigung, Versicherung), bis in den gewerblichen Bereich (z.B. Autoglas, Bauelemente, Autovermietung) auf. Die bisherigen gastronomischen Anbieter wiesen Tragfähigkeitsprobleme auf, davon zeugt Leerstand und Betreiberwechsel. In diesem Sinne bündelt der Standort bereits mehrere Funktionen.

Abb. 19: Stadtteilzentrum Nord (Einkaufszentrum Hohen-dorfer Marke)



Bei den Einzelhandelsangeboten fungieren als Kernanbieter der Discounter Norma, die Drogerie Schlecker und ein Getränkemarkt.

Das Umfeld weist überwiegend Wohnbebauung als Eigenheimsiedlungen auf, für welche das Stadtteilzentrum die fußläufige Nahversorgung sichert und in dieser Funktion als besonders schützenswert einzustufen ist.

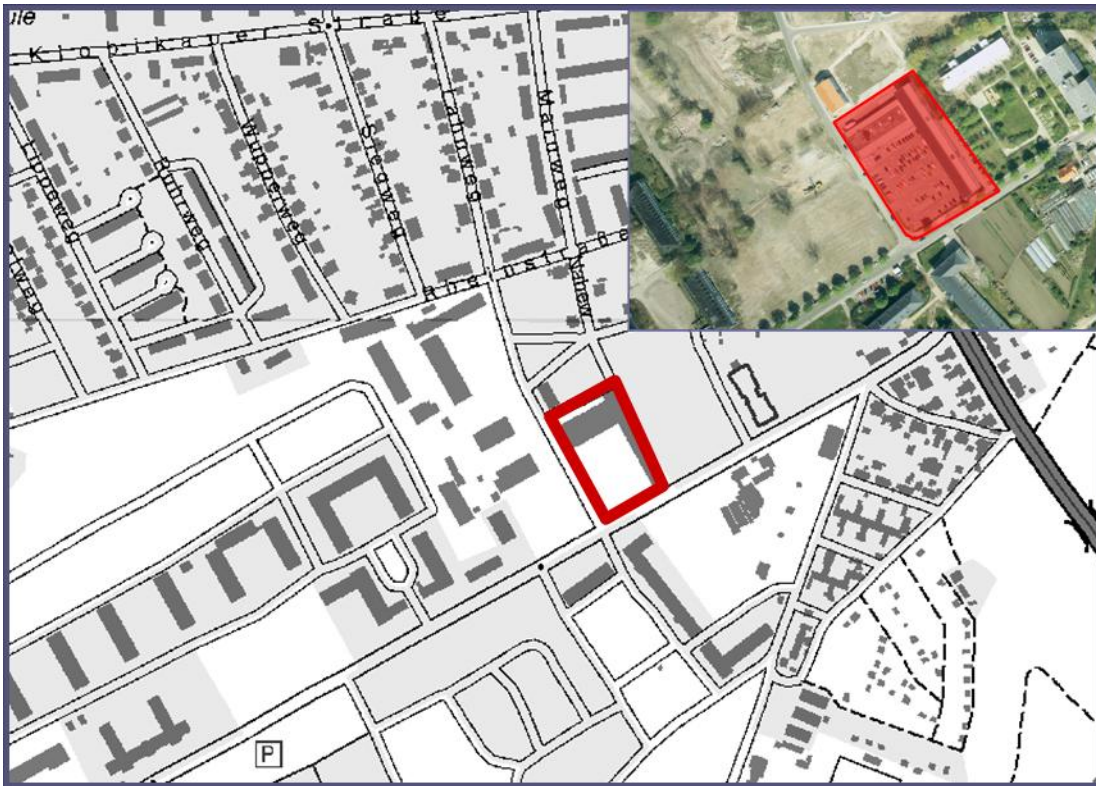
In südlicher Richtung schließt sich das große Gewerbegebiet Nord an, welches über den Verlauf der Bahnlinie hinaus bis zur Querfurter Straße mit den Sondergebieten reicht.

Die wohngebietsnahe Grundversorgung der nördlichen Stadtgebiete im umfassenden Sinne, eingeschlossen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie weiterzuentwickeln ist das Entwicklungsziel dieses B-Zentrums. Der Verkaufsflächenbesatz sollte bis zu 2.500 m² betragen, Einzelhandelsangebote umfassen neben kurzfristigen Bedarf auch eine Grundversorgung im mittelfristigen Bedarf, letztere sollte jedoch auf Fachgeschäftsstrukturen begrenzt bleiben. Das Areal bietet dafür ausreichend räumliche Potenziale.

Stadtteilzentrum West

Das Stadtteilzentrum West liegt an der Geusaer Straße, am westlichen Stadtrand von Merseburg. Auch das Stadtteilzentrum West ist kein gewachsenes städtebauliches Zentrum sondern ebenfalls ein komplexes Einkaufszentrum mit stadtteilbezogenen Versorgungsfunktionen. Es umfasst das Areal des Einkaufszentrums „ZAG“, die Abgrenzung ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.

Abb. 20: Räumliche Abgrenzung des Stadtteilzentrums West



Gemessen an den Versorgungsfunktionen nimmt das Stadtteilzentrum West zugleich eine zentrale Lage ein, es ist ausgerichtet auf:

1. Grundversorgung des Merseburger Stadtteiles West, insbesondere südwestliche Wohngebiete um Geusaer und Klobikauer Straße,
2. zugleich wichtigster Versorgungsstandort der zur Verwaltungsgemeinschaft zählenden Nachbargemeinde Geusa (ohne eigene Versorgungsstrukturen),
3. Nachbarschaftslage zum Campus der FH Merseburg (u.a. mit Studentenwohnheimen).

Das unmittelbare Umfeld entwickelt sich als Wohnstandort weiter, so ist westlich angrenzend in den letzten Jahren eine neue Eigenheimsiedlung entstanden.

Abb. 21: Eigenheimsiedlung westlich des Stadtteilzentrums



Die Versorgungsfunktionen bedürfen einer entsprechend multifunktionalen Angebotsstruktur mit Schwerpunkten in der Grundversorgung, einschließlich wohngebietsnahe Dienstleistungen sowie speziellen Angeboten für die Zielgruppe Studenten.

Gegenwärtig ist der Einzelhandelsbesatz um den Discounter Norma als Kernanbieter auf den täglichen Bedarf ausgerichtet (Drogerie, Getränkemarkt, Blumen, Bäcker, Fleischer, Zeitungen/Zeitschriften), darüber hinaus ist nur ein Computer-Shop vertreten. Als Dienstleistungen sind Versicherung, Steuerbüro, Frisör, Copy-Shop integriert, außerdem ein Campus-Cafe. Auch zukünftig ist das Angebotsspektrum vorrangig auf den kurzfristigen und täglichen Bedarf zu konzentrieren, zzgl. Dienstleistungen für Haushalte und Studenten sowie moderne Take away-Konzepte.

Abb. 22: Stadtteilzentrum West (Einkaufszentrum ZAG)



Stadtteilzentrum Süd

Das Stadtteilzentrum Süd nimmt einen zentralen Standort innerhalb der Wohngebietslagen des Stadtgebietes Süd ein und erstreckt sich um den Kreuzungsbereich Naumburger Straße / Straße des Friedens. Sowohl die zentrale Lage als auch die Verkehrsachse Straße des Friedens und die integrierte Straßenbahnhaltestelle sichern eine sehr gute Erreichbarkeit für die gesamte Stadtteilbevölkerung.

Das Stadtteilzentrum Süd verfügt über sehr gute Chancen zur weitergehenden Entwicklung als Zentrum des Stadteillebens mit sozialen, medizinischen und wohngebietsnahen Dienstleistungen sowie gastronomischen Angeboten. Diese Funktionen kann es gegenwärtig nur partiell wahrnehmen, jedoch bestehen bereits multifunktionale Strukturen sowie die notwendigen räumlichen Entwicklungsperspektiven.

Kern des Stadtteilzentrums bildet gegenwärtig das Einkaufszentrum Südpark-Passage unmittelbar am Kreuzungsbereich, kombiniert in baulicher Einheit mit einem Appart-Hotel (incl. Restaurant). Den nördlichen Abschluss des Stadtteilzentrums bildet ein EDEKA-Lebensmittelmarkt.

Abb. 23: Räumliche Abgrenzung des Stadtteilzentrums Süd



Die räumliche Abgrenzung des Stadtteilzentrums schließt weiterhin einen Schulkomplex (südöstlicher Bereich) sowie eine straßenbegleitende Wohnbebauung ein, letztere verbunden mit Arztpraxen und kleinerer Gastronomie („Südeck“).

Vorrangig ist der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz gegenwärtig der „Südpark-Passage“ zuzuordnen. Neben dem Lebensmitteldiscounter Penny als Kernanbieter sind vor allem Waren des täglichen Bedarfs (Drogerie, Apotheke, Blumen, Bäcker, Fleischer, Tabakbörse) aber auch ein Optiker, ein Handarbeitsladen, ein Versandhandelsshop sowie ein „Schnäppchenmarkt“ (Bekleidung, Geschenkartikel) vertreten. Unter den Dienstleistern ist neben dem Frisör und Solarium insbesondere auf den Sparkassenstandort zu verweisen.

Abb. 24: „Südparkpassage“ im Stadtteilzentrum Süd



Im Vergleich aller drei Stadtteilzentren der Stadt Merseburg bietet speziell das Stadtteilzentrum Süd bereits eine umfassende Grundversorgung, nicht zuletzt durch die Kombination von Lebensmittel-Discounter und Supermarkt. Die möglichen Entwicklungspotenziale werden aber noch nicht ausgeschöpft. Ursache liegt in einer begrenzten Eigenattraktivität und Ausstrahlungskraft des Gesamtstandortes. Eine quantitative (Verkaufsflächendimensionierung) und qualitative (Branchenmixergänzungen) Erweiterung sind anzustreben.

Abb. 25: Supermarkt EDEKA im Stadtteilzentrum Süd



4.3 Nahversorgungszentren (C-Zentren)

Grundlage der wohnungsnahen Versorgung sind die Nahversorgungszentren. Sie ergänzen die beiden übergeordneten Zentren, welche selbstverständlich auch Nahversorgungsfunktionen wahrnehmen.

Nahversorgungszentren sind Bestandteil der sie umgebenden Wohnbebauung und zielen auf die fußläufige Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Idealerweise setzen sie sich aus einem Lebensmittelmarkt und ergänzenden Fachgeschäften des kurzfristigen Bedarfs, beispielsweise Lebensmittelhandwerk, Zeitungen/Zeitschriften oder Blumen, zusammen. Darüber hinaus bieten sich wohngebietsnahe Dienstleistungen (z.B. Frisör, Reinigung) an.

Innerhalb des Zentrenkonzeptes der Stadt Merseburg sind folglich folgende fünf Nahversorgungszentren auszuweisen, deren räumliche Abgrenzung ist in den Zentrenpässen in der Anlage dargestellt.

Nahversorgungszentrum „Am Teich“

Das Nahversorgungszentrum „Am Teich“ zeichnet sich durch eine zentrumsnahe Lage, westlich der Innenstadt, aus. Gelegen zwischen der Klobikauer Straße und der Geusaer Straße bestehen beiderseitig Zufahrtsmöglichkeiten.

Der Standort übernimmt ergänzende Nahversorgungsfunktionen für das Stadtgebiet Mitte, liegt jedoch im Spannungsfeld mehrerer Nahversorgungszentren, welche den eigenständigen Einzugsbereich beschränken.

Ursprünglich entstanden als kompaktes, kleines Einkaufszentrum mit nachträglich angegliedertem zweiten Discounterstandort ist in den letzten Jahren ein sukzessiver Funktionsverlust zu beobachten, welcher zur Standortaufgabe von einem der beiden Lebensmittel-Discounter führte. Gegenwärtig sind ein Discounter Netto, ein Blumenfachgeschäft und ein Sanitätsfachhandel ansässig, der zweite Discounterstandort wird durch einen Restpostenmarkt zwischengenutzt.

Perspektivisch bedarf dieser Standort einer Neukonzipierung, seine gute Lage zum Stadtzentrum bietet hierfür hinreichende Entwicklungschancen. Zukünftig ist die Nahversorgungsfunktion durch eine zweite Schwerpunktsetzung im Bereich Freizeit/ Unterhaltung zu ergänzen und wechselseitig zu stärken. Eine weitergehende Einzelhandelsentwicklung in zentrenrelevanten Sortimenten, selbst auf dem Niveau des derzeitigen Restpostenmarktes, ist aufgrund der Nachbarschaftslage zur Innenstadt zukünftig auszuschließen.

Abb. 26: Nahversorgungszentrum „Am Teich“ mit bestehendem Discounter Netto und Gebäudekomplex des ehemaligen Discounters Norma (Neukonzipierung erforderlich)



Nahversorgungszentrum Oeltzschner Straße / Klobikauer Straße

Entlang der Oeltzschner Straße im Stadtteil West bestehen zwei integrierte Nahversorgungszentren die wechselseitig eine fußläufige Nahversorgung aus dem Stadtteil absichern. Durch ihre räumliche Nähe von ca. 500 m führen diese Standorte neben ihrer sich ergänzenden Versorgungsfunktion auch zu einem direkten Standortwettbewerb.

Das Nahversorgungszentrum am südlichen Ende der Oeltzschner Straße, am Kreuzungsbereich mit der Klobikauer Straße, konzentriert sich mit einem Lebensmittel-Discounter (Netto) und einem angeschlossenen Bäcker ausschließlich auf den täglichen Bedarf. Weitere Einzelhandelsfunktionen werden nicht übernommen. Allerdings erfolgt eine Funktionsergänzung durch weitere Dienstleister (Kosmetik-Studio, Frisör, Fahrschule) sowie einem asiatischem Restaurant.

Das Einzugsgebiet erstreckt sich verstärkt auf Teilbereiche des Stadtteiles Süd zwischen der Rheinstraße und Otto-Lilienthal-Straße und strahlt in östliche Richtung in das Stadtgebiet Zentrum aus. Westlich und nördlich des Standortes ist das Umfeld durch Blockbebauung aus den 60-iger Jahren (in den vergangenen Jahren saniert), südlich der Klobikauer Straße durch Eigenheimstandorte geprägt.

Ein weiterer Ausbau des Einzelhandels wie auch der multifunktionalen Angebotsstruktur ist in Anbetracht der Wechselwirkungen mit dem C-Zentrum Oeltzschner Str. / Otto-Lilienthal-Straße nicht empfehlenswert.

Abb. 27: Nahversorgungszentrum
Oeltzschner Straße / Klobikauer Straße



Nahversorgungszentrum Oeltzschner Straße / Otto-Lilienthal-Straße

Dieses nördliche Nahversorgungszentrum an der Oeltzschner Straße ist ein etablierter Versorgungsstandort seit der Entstehung des Wohngebietes in den 60-iger Jahren. Die frühere Funktion kann durch die wechselseitige Beeinflussung mit dem C-Zentrum Oeltzschner Straße / Klobikauer Straße (ca. 500 m entfernt) nur noch teilweise wahrgenommen werden, die Folge sind Leerstände. Von der am Standort insgesamt verfügbaren Nutzfläche (ca. 1.650 m²) steht die größte Flächeneinheit leer (ehemaliger Supermarkt) und schmälert mit dem Erscheinungsbild (Sanierungsbedarf) die Ausstrahlung des Standortes.

Geprägt wird das Nahversorgungszentrum gegenwärtig von einem kleineren Lebensmittel-Discounter (Penny mit 500 m²) als Kernanbieter, ergänzt durch Blumenfachgeschäft, Apotheke, Asia-Shop, Lotto/ Zeitschriften-Shop und einem Frisör. Problematisch für die Attraktivität des Standortes sind auch die unterschiedlichen Zugangsbereiche einerseits für den Penny, andererseits für die rückseitigen Fachgeschäfte.

Mit dieser eingeschränkten Ausstrahlung als zentraler Versorgungsbereich bleibt auch das Einzugsgebiet auf nördliche Teile des Stadtgebietes West beschränkt. Das unmittelbare Umfeld wird neben der genannten Blockbebauung durch Schulen und soziale Einrichtungen geprägt, welche wichtig für die Kundenfrequenz sind aber auch ein wesentlicher Grund für die zu empfehlende Beibehaltung dieses Nahversorgungszentrums.

Zur langfristigen Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist ein neues Nutzungskonzept für den Gesamtstandort erforderlich, welches neben der Nahversorgung weitere Nutzungen außerhalb des Handels (Gastronomie, Freizeit, etc.) zur Auslastung der bestehenden Nutzflächen, somit zur Vermeidung von Brachen und Leerstand einschließt.

Abb. 28: Nahversorgungszentrum Oeltzschner Straße / Otto-Lilienthal-Straße
(links: Discounter Penny, rechts: rückseitiger Bereich mit Fachgeschäften und Leerstand)



Nahversorgungszentrum Christianenstraße

Kern des Nahversorgungszentrums Christianenstraße bildet ein Supermarktstandort, davon ausgehend erstreckt sich das C-Zentrum entlang des beiderseitigen Verlaufes der Christianenstraße zwischen König-Heinrich-Straße im Osten und Weiße Mauer im Westen.

Als im besten Sinne wohnintegrierte Lage zielen die Versorgungsfunktionen auf den nördlichen Bereich des Stadtgebietes Mitte (nördlich vom Bahnhof) bis in südliche Teilbereiche des Stadtgebietes Nord (südlich der Querfurter Straße), ein unmittelbarer Nahbereich konzentriert sich auf Wohngebiete östlich der König-Heinrich-Straße.

Auf Grund der räumlichen Nähe bestehen Wechselwirkungen zur Nahversorgungslage König-Heinrich-Straße, so dass zum Schutz des wohnintegrierten C-Zentrums eine weitere Aufwertung der Nahversorgungslage König-Heinrich-Straße nicht zu empfehlen ist.

Zentraler Anbieter des Nahversorgungszentrums Christianenstraße ist ein Lebensmittel-Supermarkt (Rewe) mit integriertem Getränkemarkt und Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Fleischer). In der weiteren Abgrenzung des C-Zentrums (Teilbereich der Christianenstraße zwischen König-Heinrich-Straße und Weiße Mauer) sind außerdem Blumenshop, Bäcker, Apotheke, Bestattungsinstitut sowie verschieden Ärzte, Juristen oder Bildungsträger ansässig. Den Abschluss des C-Zentrums in westlicher Richtung bildet das Hotel Stadt Merseburg (Best Western).

Das Zentrum bietet weitere Entwicklungschancen für kleinteilige Anbieter im kurzfristigen Bedarfsbereich sowie Dienstleister.

Abb. 29: Nahversorgungszentrum Christianenstraße (Rewe-Markt links und Apotheke rechts)



Nahversorgungszentrum Kötzschen / Straße des Friedens

Das Nahversorgungszentrum Kötzschen am südlichen Stadtrand von Merseburg sichert die fußläufige Grundversorgung in Ergänzung zum Stadtteilzentrum Süd.

Angebunden an die Verkehrsachse Straße des Friedens ist es hinsichtlich der Versorgungsfunktionen schwerpunktmäßig auf die umliegenden Eigenheimlagen ausgerichtet. Über die Straße des Friedens strahlt es jedoch in weite Teilbereiche des Stadtgebietes Süd und in die zur Verwaltungsgemeinschaft Merseburg gehörende Nachbargemeinde Beuna aus. Die Stadtgrenze zur Nachbargemeinde Beuna ist ca. 1,4 km entfernt, das Stadtteilzentrum Süd ca. 800 m.

In der Anbieterstruktur unterscheidet es sich von den anderen Nahversorgungszentren der Stadt Merseburg dahingehend, dass durch zwei Lebensmittel-Discounter (Plus und Aldi), einer mit integriertem Lebensmittelhandwerk und einem Getränkemarkt bestimmt wird, weitere kleinteilige Einzelhandels- oder Dienstleistungsanbieter nicht vertreten sind.

Der Standort besitzt zweifellos noch räumliche Entwicklungspotenziale, sollte jedoch auf die Versorgungsfunktionen des täglichen Bedarfs für die umliegenden Wohngebiete begrenzt bleiben, sich folglich auch dem Stadtteilzentrum Süd funktional unterordnen. Die aktuelle Verkaufsflächenausstattung ist mit ca. 1.900 m² angemessen und ausreichend. Über Nahversorgung hinausgehende Entwicklungschancen bleiben im Sinne der hierarchischen Zentrenstruktur dem nahegelegenen B-Zentrum (Stadtteilzentrum Süd) vorbehalten.

Abb. 30: Nahversorgungszentrum Kötzschen / Straße des Friedens



4.4 Nahversorgungslagen

Nahversorgungslagen dienen im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet Merseburg zur funktionalen Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche. Mit ihrer Aufnahme in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Merseburg wird ihre funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert.

Nahversorgungslagen beschränken sich in ihrer Funktion auf eine fußläufige Versorgung des täglichen Bedarfs, sie übernehmen in wohngebietsintegrierter Lage echte Nahversorgungsfunktionen und unterscheiden sich diesbezüglich von vorrangig autoorientierten Lebensmittelmärkten.

Mit der Begrenzung der Anbieterstruktur auf Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten, ergänzt lediglich durch Lebensmittelhandwerk im Eingangsbereich, sind sie nicht als umfassende zentrale Versorgungsbereiche einzustufen und ordnen sich letzteren unter. Ein Ausbau der Nahversorgungslagen zu Nahversorgungszentren ist durch die zu erwartende Verdrängungswirkung gegenüber bestehenden Zentren der Stadt Merseburg auszuschließen.

Die Funktion von Nahversorgungslagen übernehmen im Stadtgebiet Merseburg zwei Standorte von Lebensmittelmärkten:

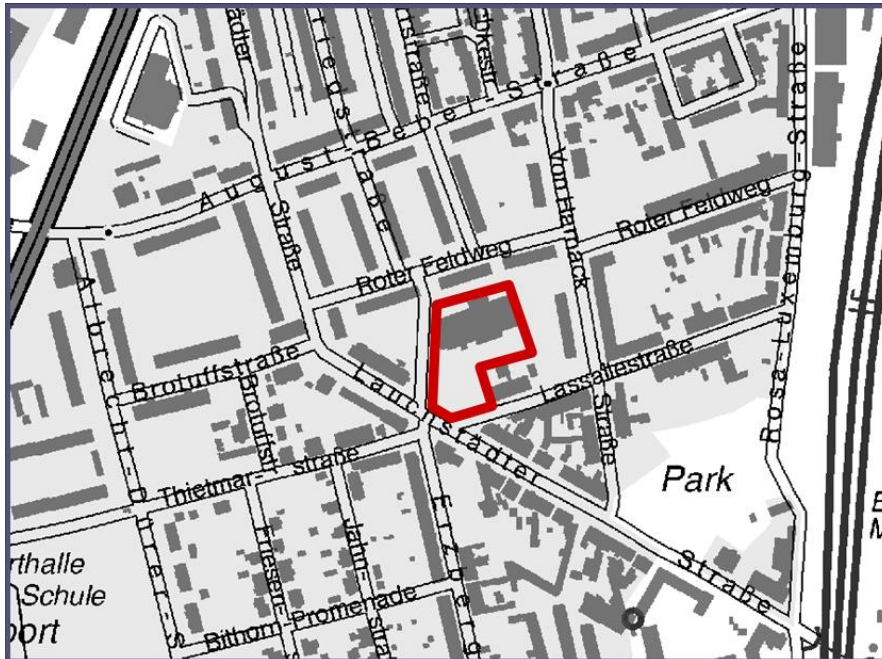
Nahversorgungslage Lauchstädter Straße / Lasallestraße

Die zentrale Nahversorgungslage im Stadtgebiet Mitte für die Wohngebiete zwischen Bundesstraße B91 im Westen und Verlauf der Bahnanlagen im Osten sowie zwischen Gerichtsrain im Norden und Klobikauer Straße im Süden erfüllt im idealen Sinne die Funktion der Nahversorgung. Das Umfeld ist fast ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt.

Der Standort ist mit einem Lebensmittel-Supermarkt (Rewe) und Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Fleischer) besetzt. Über die Lauchstädter Straße und über die Von-Harnack-Straße ist er für das gesamte Einwohnerpotenzial der umliegenden Wohnquartiere sehr gut erreichbar, überwiegend auch fußläufig erreichbar. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist von einer hohen Kundenbindung aus der umgebenden Wohnbebauung abhängig, bedarf folg-

lich des besonderen Schutzes vor Verdrängungswirkungen konkurrierender autoorientierter Standorte.

Abb. 31: Nahversorgungslage Lauchstädter Straße / Lasallestraße

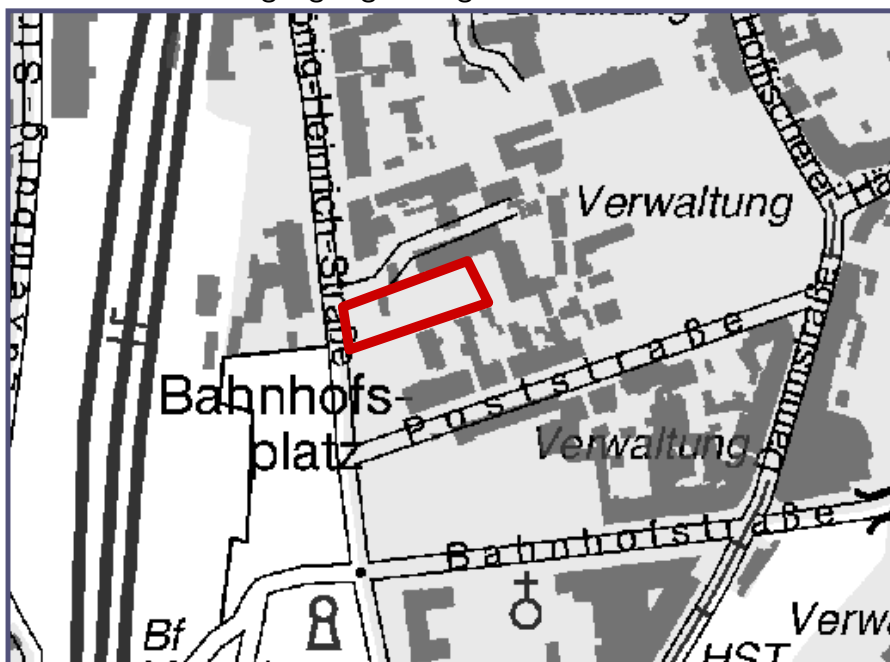


Nahversorgungslage König-Heinrich-Straße

Gelegen am nördlichen Rand des Stadtgebietes Zentrum, angrenzend zum Bahnhofsvorplatz und zum A-Zentrum, übernimmt die Nahversorgungslage wichtige Versorgungsfunktionen für den täglichen Bedarf im Stadtgebiet Zentrum und im nördlicher Bereich des Stadtgebietes Mitte, als ergänzende Versorgungsfunktionen zum benachbarten A-Zentrum. Die Nahversorgungslage ist derzeit ausschließlich durch einen Lebensmittel-Discounter (Lidl) besetzt.

Grundsätzlich bestehen gesamtstädtische Ausstrahlungseffekte durch die Verkehrsachse König-Heinrich-Straße / Hallesche Straße sowie durch die Nachbarschaft zum Bahnhof. Eine darauf aufbauende Weiterentwicklung des Standortes birgt erhebliche Risiken eines Standortwettbewerbs mit der Innenstadt und ist zu vermeiden. Auch zukünftig sind die Versorgungsfunktionen folglich auf eine Nahversorgungslage zu beschränken.

Abb. 32: Nahversorgungslage König-Heinrich-Straße



5. Einbindung und Entwicklung der Sondergebietsflächen großflächiger Einzelhandel

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen in den Sondergebieten erfolgt über Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen, nachfolgend werden für die bestehenden Sondergebiete der Verwaltungsgemeinschaft Merseburg

- Sondergebiet Handelspark Meuschau
- Sondergebiete Merseburger Schlosspassage und Einkaufszentrum Merseburg - Nord
- Sondergebiete in der Nachbargemeinde Beuna

die Funktionseinbindung in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept sowie die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Festsetzungen erläutert.

5.1 Sondergebiet Handelspark Meuschau

Am östlichen Stadtrand von Merseburg, unmittelbar an der B 181, befindet sich der Handels- und Gewerbepark Meuschau. Der Schwerpunkt der Nutzung des Areals liegt beim Einzelhandel. Insgesamt verfügt die Agglomeration über neun Anbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 18.278 m². Mit den bereits benannten Magnetanbietern, EDEKA, Bauhaus-Baumarkt, Media-Markt u.a. ist der Einzelhandelsstandort als leistungsfähig, etabliert und Träger mittelzentraler Versorgungsfunktionen einzustufen. Auch deshalb, weil das Angebotsspektrum den kurz- mittel- und langfristigen Bedarfsbereich umfasst. Angrenzend zum Handelspark befindet sich eine Tankstelle mit Waschanlage. Der Handels- und Gewerbepark besitzt eine hohe Anziehungskraft für den autoorientierten Kunden.

Die planungsrechtliche Grundlage für den Handels- und Gewerbepark bildet der Bebauungsplan Nr. 1 „Das Pastorfeld“, Ortsteil Meuschau, der Flur 4, die Flurstücke 45/21 und 45/25 umfasst. Nach der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um ein Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO (Großflächiger Einzelhandel), sowie zwei Gewerbegebietsflächen im nördlichen und südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs.

Die räumliche Abgrenzung des Handels- und Gewerbeparks veranschaulicht nachfolgende Darstellung:

Abb. 33 : Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Handels- und Gewerbeparks



Der B-Plan Nr. 1 hat zwischenzeitlich die 3. Änderung erfahren, die am 13.07.2006 in Kraft getreten ist. Entsprechend dieser Änderung sind folgende Festsetzungen zur Art und Größe der Nutzungen rechtskräftig.

Für das Sondergebiet gilt:

- | | |
|---------------------------------|--|
| ▪ Baumarkt / Gartencenter | 6.000 m ² , |
| ▪ Möbel | 9.500 m ² , |
| ▪ Einzelhandels-/und Fachmärkte | 7.600 m ² davon maximal 4.100 m ² Non-Food-Artikel |

Das Sondergebiet ist bis auf eine Teilfläche bebaut. Die unbebaute Teilfläche könnte entsprechend der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nur für einen Möbelmarkt genutzt werden. Die Chancen für die Ansiedlung eines Möbelhauses sind auf

Grund der Wettbewerbssituation im Umfeld mit Möbel-Höffner sowie IKEA in Günthersdorf und Porta Möbel- und Einrichtungshaus in Wiedemar nicht als realistisch zu bewerten.

Für das im B-Plan Nr.1 „Das Pastorfeld“ südwestlich ausgewiesene Gewerbegebiet wird eine Nutzung für Tankstelle mit Convenience-Shop festgesetzt. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird ausgeschlossen.

Für das nördlich im Geltungsbereich gelegene Gewerbegebiet galt nur die Einschränkung bezüglich Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Damit sind zulässige Arten der baulichen Nutzung auf den Gewerbegebietsflächen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig. Da Einzelhandel nicht ausgeschlossen war, ist der Ansiedlungsdruck folglich gegeben, determiniert durch ein Baugesuch für einen Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschossfläche von 1.199 m². Da diese Ansiedlung nicht den Entwicklungszielen für das Gewerbegebiet entspricht und vor allem die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Stärkung der Innenstadt konterkariert, hat der Stadtrat der Stadt Merseburg den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des B-Planes und in gleicher Sitzung am 29.09.2007 auch eine Veränderungssperre für die nördlichen Gewerbegebietsflächen erlassen. Mit dem Beschluss waren die Voraussetzungen zur Zurückstellung des Baugesuches gegeben.

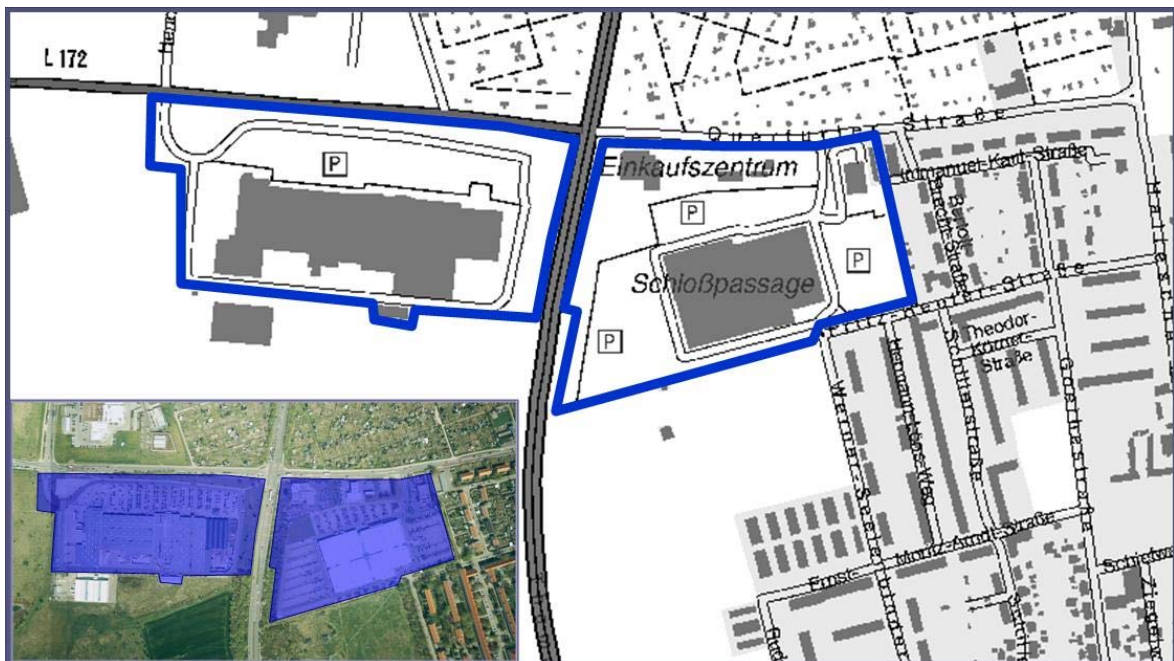
Zusammenfassend ist festzustellen, dass die 4. Änderung des B-Planes „Am Pastorfeld“ den Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten beinhalten sollte, um die angestrebten Entwicklungsziele zur Stärkung der Innenstadt und weiterer zentraler Versorgungsbereiche nicht zu gefährden.

5.2 Sondergebiete Merseburger Schloss-Passage und Einkaufszentrum Merseburg - Nord

Beide Sondergebiete liegen im nördlichen Bereich des Stadtgebietes von Merseburg, angesiedelt an der Querfurter Straße. Die Sondergebiete, weisen auf Grund der Verkehrsanbindung an die B 91, eine besondere Lagegunst auf. Zudem lassen sich aus der räumlichen Nähe der Sondergebiete Synergieeffekte ableiten.

Die Lage und räumliche Abgrenzung der beiden Sondergebiete ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:

Abb. 34: Lage und Geltungsbereich der Sondergebiete Merseburger Schlosspassage und Einkaufszentrum Merseburg - Nord



Für beide Sondergebiete „Einkaufszentrum Merseburg – Nord“ und Einkaufszentrum „Merseburger Schloss-Passage“ liegen Bebauungspläne vor. Der Bebauungsplan Nr. 48 „Einkaufszentrum Merseburg – Nord“ wurde am 15.12.05 vom Stadtrat beschlossen und ist am 13.07.2006 in Kraft getreten. Dieser weist als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet (SO EKZ) aus. Die Fläche ist auf sechs Baufelder ausgelegt, für die unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung getroffen wurden. Die einzelhandelsrelevanten Nutzungen sind den Baufeldern 2 und 4 vorbehalten. In den Baufeldern 1 und 3

ist die Höhe der Verkaufsflächen auf maximal 50 m² begrenzt, diese sollen schwerpunktmäßig andere Nutzungen aufnehmen. Innerhalb der Grenzen des Baufeldes 2 ist eine maximale Verkaufsfläche von 8.800 m² festgesetzt, wobei ein einzelner Einzelhandelsbetrieb nicht 6.000 m² Verkaufsfläche überschreiten darf und davon maximal 3.000 m² für Non-Food-Sortimente in einem SB-Warenhaus genutzt werden dürfen. Den Einzelhandel können gastronomische Betriebe, Dienstleister sowie Büro- und Verwaltungsnutzungen ergänzen. Die Festsetzungen für das Baufeld 4 umfassen eine maximale Verkaufsfläche von 6.800 m², die ausschließlich für die Nutzung als Baumarkt und Gartenzentrum ausgewiesen sind. Für das Sondergebiet Einkaufszentrum Merseburg – Nord ist die maximal zulässige Verkaufsfläche auf insgesamt 15.700 m² Verkaufsfläche festgesetzt. Das Kaufland SB-Warenhaus und der Toom-Baumarkt sind die flächengrößten Anbieter im Sondergebiet. In ihrer gegenwärtigen Größendimensionierung schöpfen sie die planungsrechtliche Genehmigungsgrenze aus, eine zusätzliche Flächen- oder Angebotsentwicklung ist an diesem Standort nicht anzustreben.

Der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Merseburg bildet die planungsrechtliche Grundlage für das „Einkaufszentrum Merseburger Schloss-Passage“. Im gesamten Geltungsbereich des B-Planes wird als Art der baulichen Nutzung „sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Bei der Art der Nutzung werden für das Sondergebiet Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 12.000 m² und davon sollen maximal 9.000 m² für Non-Food-Sortimente zur Verfügung stehen. Des Weiteren ist festgelegt, dass der einzelne Betrieb eine Verkaufsfläche von 4.000 m² nicht überschreiten darf. Diese Festsetzungen werden gegenwärtig nicht ausgeschöpft.

Das Sondergebiet „Einkaufszentrum Merseburger Schloss-Passage“ steht auf Grund der Dominanz zentrenrelevanter Sortimente im unmittelbaren Wettbewerb mit der Innenstadt. Eine über den aktuellen Besitz gehende weitere Entwicklung des Standortes ist folglich nicht anzustreben.

5.3 Sondergebiete Beuna

Die Gemeinde Beuna liegt südwestlich von Merseburg und bildet gemeinsam mit Merseburg und Geusa eine Verwaltungsgemeinschaft. Im Gegensatz zu Geusa verfügt die Gemeinde Beuna über Sondergebiete, die zur Einzelhandelsnutzung bestimmt sind.

Die Sondergebiete Beuna sind Teilbereiche des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 01, Gewerbegebiet I“ welcher die Flur 1, der Gemarkung Beuna einschließt. Der benannte B-Plan ist Stand Januar 2000 in 1. Änderung. Der Geltungsbereich des B-Planes einschließlich der beiden Sondergebiete ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:

Abb. 35: Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 01 der Gemeinde Beuna
(Abbildung auf Basis Bebauungsplan 1 der Gemeinde Beuna)



Die Sondergebiete befinden sich am südwestlichen Rand der Gemeinde und sind in SO 1 und SO 2 untergliedert. Im SO 1 ist die Zulässigkeit auf einen Möbelmarkt mit einer maximalen Nutzfläche von 5.000 m² begrenzt. Im Sondergebiet befindet sich ein Mitnahme-Möbelmarkt der Fa. Roller, der die zulässige Größe ausschöpft.

Für das Sondergebiet SO 2 wurde festgesetzt, dass die Ansiedlung von Einzelhandel mit insgesamt 1.400 m² Verkaufsfläche zulässig ist. Dies bildet die planungsrechtliche Grundlage für das Einkaufszentrum Geiseltal. Dieses Einkaufszentrum dient der Grundversorgung der Einwohner von Beuna, das neben Handel auch Gastronomie und Dienstleistungsangebote einschließt. Nach Rückzug des Lebensmittelmarktes aus dem Einkaufszentrum sind wirtschaftliche Tragfähigkeitsprobleme des Einkaufszentrums eingetreten. Eine Sicherung des Standorts als Nahversorgungslage für die umliegende Bevölkerung sollte gewährleistet werden.

VI. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

1. Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumentarien

Das planerische Instrumentarium reicht im Wesentlichen aus, um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Einklang mit städtebaulichen und raumordnerischen Vorstellungen zu bringen. Es bedarf allerdings eines konsequenten Einsatzes der Instrumente. Nach aktueller Rechtsprechung sind Städte und Gemeinden zu schnellem Handeln aufgefordert, um den Ansiedlungsdruck an städtebaulich unerwünschten Standorten rechtlich begründet begegnen zu können. Mit dem neuen §9 Abs. 2a BauGB wird die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Mittelpunkt gerückt. Hierzu sind planungsrechtliche Festsetzungen notwendig, die ortsspezifisch und auch einzelfallbezogen nachvollziehbar begründet werden müssen. Als Grundlage können insbesondere aktuelle, detaillierte und fundierte Einzelhandelsuntersuchungen herangezogen werden, die auch die ortsspezifische Relevanz und räumliche Abgrenzung von zentralen Bereichen begründen. Hierzu fordert §9 Abs. 2a:

„...Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder des Gemeindeteils enthält...“

Zentrale Versorgungsbereiche ergeben sich aus planerischen Darstellungen und Festlegungen in den Bauleitplänen oder aus Festlegungen in den Raumordnungsplänen, aus nicht verbindlichen („informellen“) raumordnerischen und städtebaulichen Konzepten oder nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen und haben eine hohe städtebauliche Bedeutung (Sicherstellung wohnort- und daher verbrauchernaher Versorgung, demografische Entwicklung).

Der Gesetzgeber hat über die Bauleitplanung die Möglichkeit geschaffen, die verschiedenen Nutzungen im Gemeindegebiet räumlich zu verteilen und in Ansiedlungen steuernd einzugreifen.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält mit § 11 Abs. 3 eine Sondervorschrift für die planungsrechtliche Behandlung des großflächigen Einzelhandels. Die grundlegende Vorgabe besteht darin, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung auswirken können, lediglich in Kerngebieten und in Sondergebieten zuzulassen.

Wenn dem großflächigen Einzelhandel einerseits einzelne Entwicklungsschwerpunkte zugewiesen werden, sind andererseits auch Aussagen über die Entwicklung derartiger Betriebe zu treffen, die an Standorten außerhalb der dargestellten Schwerpunkte bereits ansässig sind oder sich ansiedeln wollen, um auch hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Einer räumlichen Ausdehnung dieser Standorte und eine Erweiterung der dort zurzeit bestehenden Einzelhandelsbetriebe sollte aus städtebaulichen Gründen, auch unter Berücksichtigung wesentlicher Aspekte der Stadtentwicklung, mit allen zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Mitteln restriktiv begegnet werden.

Die Steuerung der Ansiedlung, auch von Discountern und weiteren Anbietern bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m², ist auszurichten an den im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept fixierten städtebaulichen Zielstellungen, untersetzt durch die Zentrenstruktur. Auch bereits vorhandene Standorte können sich verändern. Durch nachfolgende Ansiedlungen werden sie aufgewertet und können sich zu Konkurrenzstandorten zur Zentrenstruktur entwickeln. Diesen potenziellen Entwicklungen sollte bereits im Vorfeld stadtplanerisch entgegengewirkt werden, um die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche nicht zu gefährden.

Das Einzelhandelskonzept bildet die Grundlage für das zu fixierende Ordnungsprinzip der Stadt Merseburg. Die zielgerichtete Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes erfordert sowohl eine Unterstützung gewünschter Einzelhandelsansiedlungen als auch eine Unterbindung nicht gewollter Standortentwicklungen.

Die Kommune tritt hierbei in Vorleistung, indem geeignete und ungeeignete Standorte für Einzelhandelsentwicklungen hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen zu bewerten und gegebenenfalls planungsrechtlich zu überarbeiten sind.

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach §34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können;...“ (§9 Abs. 2a BauGB)

Fazit: Aktive Angebotsplanung für Einzelhandelsflächen und Restriktionen für Einzelhandelsnutzungen an städtebaulich nicht geeigneten Standorten bilden die Schwerpunkte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Merseburg. Im Mittelpunkt steht die Forcierung der zentralen Versorgungsbereiche zur Kompensation sukzessiv entstandener Entwicklungsdefizite, insbesondere im A-Zentrum Innenstadt. Bauleitplanung und das Einzelhandelskonzept sind geeignete Instrumente zur Umsetzung dieser strategischen Aufgabenstellung. Das Einzelhandelskonzept muss auch vom politischen Willen der Kommune getragen sein.

2. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Merseburger Liste“

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten sollte es nach dem vorgeschlagenen Standortkonzept sein, diese weitgehend in den zentralen Versorgungsbereichen von Merseburg einzubinden. Die resultierende Kundenfrequenz soll insbesondere der Belebung des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches dienen, hierzu sind auch die notwendigen Standortentwicklungen am Areal Markt / Brühl (vgl. Abschnitt V.4.1) entscheidend.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in der Innenstadt führen kann.

Die Einstufung als "zentrenrelevantes Sortiment" setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in einer Innenstadt vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in einer Innenstadt angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Innenstadt anzusehen sind. Realistische Entwicklungschancen dieser Sortimentsbereiche die standortspezifisch im A-Zentrum Innenstadt auch umsetzbar sind, bleiben diesem auch vorbehalten. Dieses Verständnis zentrenrelevanter Sortimente ist speziell für die Zentrenentwicklung in Merseburg existenziell wichtig. Es sei noch einmal die zukünftige Präferenz zentraler Versorgungsbereiche gegenüber der schwerpunktmäßigen Entwicklung der Ergänzungsstandorte in den vergangenen Jahren hervorgehoben, dies zielt auf einen Abbau von Entwicklungsdefiziten der Innenstadt und eine Sicherung der Nahversorgung im weiteren Stadtgebiet.

Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente anzusehen sind:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten,
- eine hohe Beratungsintensität,
- eine hohe Flächenproduktivität,
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind).

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

Gewissermaßen eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die **nahversorgungsrelevanten Sortimente** dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden.

Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Folglich ist der Schutz der Nahversorgungslagen ein wichtiges Anliegen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes. Neben der Zuordnung nahversorgungsrelevanter Sortimente zu den einzelnen Stufen des Zentrenkonzeptes können diese bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen ausnahmsweise auch an Standorten zugelassen werden, die zwar außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen, aber einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen. Die Verkaufsfläche je Einzelanbieter sollte jedoch maximal 200 m² und je zusammenhängenden Standortbereich höchstens 1000 m² betragen. In diesem Sinne ist beispielsweise eine zusätzliche Einbindung des Lebensmittelhandwerks in Wohngebieten durchaus erwünscht, ebenso weitergehende kleinteilige Grundversorgungsstrukturen in Beuna, Geusa oder kleineren Wohngebieten ohne eigenen zentralen Versorgungsbereich (z.B. Goethestraße, Weißenfelser Str.).

Gleichwohl weisen nahversorgungsrelevante Warenangebote auch eine wichtige Bedeutung für Versorgungszentren auf. Insbesondere kundenfrequenzstarke Lebensmittelbetriebe sollten ausschließlich in den Zentren die wichtige Funktion von Frequenzbringern übernehmen.

In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert wurden. Eine allgemeingültige Aufstellung ist jedoch nicht möglich. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster

vom 03.06.02 wäre eine derartige Liste rechtswidrig. In dem Urteil wird u. a. ausgeführt, dass es keine Legaldefinition für die Einordnung eines zentrenrelevanten Sortimentes gibt. Sollen zum Schutz des Innenstadtbereiches bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden, bedarf es nach Ansicht des OVG Münster einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.

Unter Beachtung der spezifischen Standortbedingungen ergibt sich in der Stadt Merseburg folgende Sortimentszuordnung:

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogeriewaren sind als Angebote des Grundbedarfs den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu zurechnen. Grundsätzlich ist auch das Sortiment "Getränke" zunächst als nahversorgungsrelevant einzustufen.

Im Falle der Vertriebsform des Getränkefachmarktes ist jedoch eine differenzierte Betrachtung sinnvoll. Denn diese Betriebe bieten überwiegend Getränke in großen Gebinden und in Mehrwegverpackungen an. Dies bedeutet, dass die Märkte fast ausschließlich von Pkw-Kunden aufgesucht werden und deshalb Standorte mit guter Anfahrbarkeit und großzügig bemessenen Stellplatzangeboten verfügen müssen. Darüber hinaus ergibt sich aus der Großvolumigkeit der Waren ein großer Flächenbedarf. Vor diesem Hintergrund ist die Integration von Getränkefachmärkten in zentrale Versorgungsbereiche nicht grundsätzlich zu fordern und die Ansiedlung z.B. in einer Gewerbegebietslage im Einzelfall durchaus angemessen.

Tiernahrung/ Zooartikel

Heim- und Kleintierfutter, u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel sowie die Teilsortimente aus der Warengruppe "Zoologischer Bedarf" werden gegenwärtig in Merseburg vorwiegend in den Vertriebsformen des Lebensmittelhandels, vom Bau- und Gartenbedarfshandel und bei 4 Fachhändlern geführt. Von den Fachhändlern sind zwei im Handlungspark Meuschau und einer im Einkaufszentrum „Schlosspassage“ (Querfurter Straße) ansässig. Im A-Zentrum ist lediglich ein kleines Fachgeschäft vertreten. Da die Sortimente der Heimtiernahrung überwiegend außerhalb von Versorgungszentren vorgehalten werden und für die Funktionsfähigkeit der Zentren nur eine geringe Bedeutung haben, werden diese als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Für die Warengruppe „Zoologischer Bedarf und lebende Tiere“ wird die Einstufung als zentrenrelevant empfohlen, um auch zukünftig die Wettbewerbsstellung des innerstädtischen Angebots entwickeln zu können, ungeachtet des gegenwärtig schwerpunktmäßigen Besatzes in den peripheren Einkaufszentren.

Kosmetische Erzeugnisse, Parfümerie

Parfümerie- und Kosmetikartikel werden vom qualifizierten Facheinzelhandel, Drogeriefachmärkten sowie im Randsortiment des Lebensmitteleinzelhandels angeboten. Da eine Differenzierung gegenüber Drogeriewaren sehr schwierig ist, werden diese Sortimente den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel

Bei diesen Sortimenten wird eine Aufteilung in nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente empfohlen. Pharmazeutische Artikel gehören neben den Nahrungs- und Genussmitteln sowie den Drogeriewaren zum Grundbedarf und sind vor diesem Hintergrund als nahversorgungsrelevante Sortimente einzustufen.

Medizinisch-orthopädische Artikel werden hingegen von Verbrauchern seltener nachgefragt, weshalb die hierauf spezialisierten Fachgeschäfte einen Einzugsbereich benötigen, der in der Regel über den Nahbereich hinausgeht. Medizinisch-orthopädische Artikel sind deshalb als zentrenrelevant anzusehen.

Papier-, Büro-, Schreibwaren/ Zeitschriften/ Bücher

Die Sortimente Papier-, Büro-, Schreibwaren/Zeitschriften/Bücher erfüllen die oben aufgeführten Kriterien der Zentrenrelevanz und werden in Merseburg überwiegend von Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten. Zeitschriften gehören zum Standardangebot von Kiosken, Tankstellen und Vollsortiment-Lebensmittelbetrieben.

Die Warengruppe ist mit ihren Teilsortimenten als zentrenrelevant zu bewerten, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen zudem als nahversorgungsrelevant.

Bekleidung/ Wäsche, Schuhe/ Lederwaren, Glas, Porzellan, Keramik (GPK)/ Hausrat/ Geschenkartikel, Spielwaren/ Hobby/ Basteln, Haushaltstextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche), Unterhaltungselektronik/ PC/ Kommunikation, Elektrohauswaren (ohne Elektrogroßgeräte), Foto/Optik/Akustik, Uhren/ Schmuck

Alle aufgeführten Warengruppen erfüllen im hohen Maße die Kriterien der Zentrenrelevanz (s. o.). Gerade in diesen Warengruppen ist die Präferenz innerstädtischer Entwicklungschancen von besonderer Bedeutung.

Sportartikel (ohne Campingartikel)

Sportbekleidung, Sportschuhe und die meisten Sportartikel sind wie die vorab betrachteten Warengruppen als innerstädtische Leitsortimente zu bewerten. Campingartikel werden aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen - insbesondere für Zelte und Zeltzubehör - nur noch in Ausnahmefällen vom innerstädtischen Einzelhandel geführt und deshalb als nicht-zentrenrelevant betrachtet.

Bau- und Heimwerkerbedarf, Wohnmöbel

Beide Warengruppen sind in den zentralen Versorgungsbereichen von Merseburg wie in fast allen anderen Kommunen nur in geringem Umfang vertreten. Zwar verfügt Merseburg über einen innerstädtischen Möbelanbieter, auf diesen entfällt jedoch nur ein Verkaufsflächenanteil von 20%. Darüber hinaus haben Baumärkte und Möbelhäuser einen großen Flächenbedarf und realisieren dabei nur geringe Flächenproduktivitäten. Sie sind in die innerstädtischen Einkaufslagen deshalb nur schwer integrierbar. Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Wohnmöbel sind deshalb als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

Gartenbedarf

Bei den gartenmarktspezifischen Sortimenten wird eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und Gartenbedarf empfohlen: Waren des Gartenbedarfes wie z.B. Erde, Torf, Gartengeräte, Topfpflanzen und Pflanzgefäße werden vor allem über Gartencenter verkauft, die aufgrund ihrer niedrigen Flächenproduktivität und ihres Flächenbedarfes in integrierten Lagen in der Regel nicht rentabel zu betreiben sind. Die Waren des Gartenbedarfs werden daher als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Schnittblumen werden dagegen zumeist über Fachgeschäfte verkauft, sind daher grundsätzlich als zentrenrelevantes Sortiment anzusehen, durch ihre Kopplung an das typische Nachfrageverhalten der Verbraucher für den täglichen Bedarf sind sie zugleich als nahversorgungsrelevant einzustufen. Letztere Festlegung erlaubt in der Stadt Merseburg auch die Einbindung von Blumenläden in Nahversorgungszentren (Zentren mit nahversorgungsrelevanten Anbietern vgl. Abschnitt V.2.2).

Haustextilien (Haus- und Tischwäsche; Bettwaren), Heimtextilien (Gardinen, Dekorations- und Möbelstoffe, Vorhänge, Kissenbezüge, Auflagen), Teppiche/ textile Bodenbeläge

In diesen Warengruppen wird ebenfalls eine Differenzierung empfohlen: Heimtextilien sowie Haus- und Tischwäsche werden in Merseburg zwar flächenmäßig überwiegend an dezentralen Standorten, als qualifizierte Fachgeschäfte aber auch in zentralen Versorgungsbereichen (z.B. Entenplan, Thietmar-Forum) angeboten, zur Aufrechterhaltung der Entwicklungsperspektiven gelten auch hierbei die Kriterien der Zentrenrelevanz.

Anders stellt sich hingegen die Situation bei Bettwaren (z.B. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken) sowie Teppichen und textilen Bodenbelägen dar, die vor allem von Betrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden. Die Standortanforderungen dieser Warengruppen sind mit denen der Sortimente Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Wohnmöbel zu vergleichen, weshalb sie als nicht-zentrenrelevant einzustufen sind.

Vor dem Hintergrund der vorab dargestellten Zusammenhänge wird im Folgenden eine „Merseburger Liste“ für die Bestimmung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Merseburg vorgeschlagen. Sie stützt sich auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2003).

Die Anwendung der Zentrenliste muss anhand der unterschiedlichen Hierachiestufen des Zentrenkonzeptes gewichtet erfolgen. Zentrenrelevante Sortimente bleiben vorrangig dem A-Zentrum Innenstadt vorbehalten, in abgestufter Funktionszuweisungen sind Ansiedlungen auch in den B-Zentren (Stadtteilzentren) möglich. Nahversorgungsrelevante Sortimente bleiben der gesamten Zentrenstruktur vorbehalten, kleinteilig sind Ansiedlungen nach oben genannten Kriterien auch wohngebietsintegriert außerhalb der Versorgungszentren möglich.

Merseburger Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1) Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 52.31)
Blumen	Schnittblumen aus (WZ-Nr. 52.49.1)
Zentrenrelevante Sortimente	
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1), Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2),
Kunst, Antiquitäten	Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21), Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1), Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
Baby-, Kinderartikel	Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42) Schuhe, Leder- und Täschnnerwaren (WZ-Nr. 52.43)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5) Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (WZ-Nr. 52.45.1)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel für den Garten (aus WZ-Nr. 52.44.33) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4) Heimtextilien ohne Teppiche (WZ-Nr. 52.44.7) Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60), Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)
Spielwaren, Sportartikel	Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)
Fahrräder und -zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7)

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2003)

VII. Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption der Stadt Merseburg

Der Erhalt und die Stärkung von Merseburg als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen sind untrennbar mit der Entwicklung der Versorgungsstruktur Merseburgs verknüpft. Neben den definierten städtebaulichen Zielvorstellungen wird insbesondere über den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums die Entwicklungsrichtung der Versorgungsstruktur maßgeblich bestimmt. Die folgenden Szenarien zeigen die Bandbreite möglicher Entwicklungsoptionen und die Auswirkungen auf die Einzelhandelsstandort- und Zentrenstruktur der Stadt Merseburg.

Szenario I: Freies Spiel der Marktkräfte

Die Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen der Stadt Merseburg sind gekennzeichnet durch geringe Steuerungsaktivitäten. Die Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben, Verlagerungen und Erweiterungen unterliegen der Dynamik der Angebotssituation. Aus wirtschaftlichen Gründen werden die Einzelhandelsunternehmen den Ansiedlungsdruck auf nicht integrierte Lagen des Stadtgebiets verstärken. Für die Einzelhandelsstrukturen bedeutet dies schließlich, dass Einzelhandelsstandorte, die außerhalb der Zentrenstruktur liegen, realisiert werden. Die Discounter-Ansiedlungen nehmen in diesem Szenario entlang der Bundesstraßen weiter zu, Standorte wie Nulandplatz oder Gerichtsrain sind beispielgebend. Der weitere Ausbau der peripheren Sondergebiete, insbesondere mit den Ansiedlungsbegehren im Handlungspark Meuschau verhindert Ansiedlungen an innerstädtischen Potenzialflächen. Der Angebotsdruck peripherer Standorte nimmt weiter zu, negative städtebauliche Auswirkungen auf gewachsene Zentren- und Versorgungsstrukturen sind, unter Berücksichtigung der hohen Handelsflächenausstattung bei rückläufiger Nachfrageentwicklung (Bevölkerungsverluste), zu erwarten. Mit dem deutlich zunehmenden Verdrängungswettbewerb werden Betriebsaufgaben verbunden sein, die sowohl die Innenstadt als auch die bestehende wohnungsnah Grundversorgung stark gefährden. Eine Nachnutzung der aufgegebenen Standorte wird ohne Planungssicherheit schwierig. Leerstände und Branchen führen zur Verödung von Teilräumen und beeinflussen nachhaltig die Attraktivität der Merseburger Innenstadt und von Wohnquartieren. Eine solche Handlungsoption konterkariert die städtebaulichen Entwicklungsziele.

Mit dem Szenario I gehen zudem auch Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit für Investoren verloren, was zu einer Verunsicherung der Akteure und letztlich zum Bedeutungsverlust des Einzelhandelsstandortes Merseburg führt.

Szenario II: Steuerung des Einzelhandels mit Ausnahmen

Die Einzelhandelsentwicklung wird grundsätzlich gezielt und politisch gewollt gesteuert. Dies geschieht auf Basis eines definierten Zentrensystems unter Einschluss der Sondergebiete. In Einzelfällen werden jedoch Ausnahmen gemacht, die politisch oder wirtschaftlich determiniert sind. Eine wirtschaftlich interessante Vermarktung eines Grundstücks bzw. die Arrondierung einer industriellen Brachfläche etc. sind Gründe, die oft mit dem Ansiedlungswunsch eines namhaften Anbieters korrespondieren und im öffentlichen Meinungsbild positiv reflektiert werden.

Das Szenario II ist in sich inkonsequent. Bei städtebaulich nicht begründbaren Ausnahmen verliert das Zentrenkonzept an Steuerungskraft. Es kann dann nicht mehr als städtebauliche Rechtfertigung für die planerische Steuerung der Einzelhandelsstandorte und hierbei insbesondere nicht mehr für den Ausschluss oder die Beschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche herangezogen werden. Die planungsrechtliche Steuerung z.B. Beschluss zur Veränderungssperre für das nördliche Gewerbegebiet im Handlungspark Meuschau orientiert sich unzweifelhaft an den städtebaulichen Zielvorstellungen, in dem die Erweiterung zentrenrelevanter Sortimente deutlich eingegrenzt wurde, um die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt nicht zu gefährden. Die Diskussion um Anbieter und Ansiedlungswünsche tritt dann umso energischer in Kraft, wenn die einen Restriktionen erfahren und für andere Standorte Ausnahmen gelten. Von den formulierten Zielen und Grundsätzen abweichende Entscheidungen schränken die notwendige Planungssicherheit der Investoren und Betreiber und damit auch die Wettbewerbstransparenz ein und sind rechtlich angreifbar.

Szenario III: Räumlich-funktionale Gliederung im Rahmen einer hierarchischen Zentrenstruktur

Das Leitbild einer räumlich-funktionalen Gliederung baut auf gewachsene Versorgungsstrukturen und damit auch Siedlungsbereiche auf und gibt einen Orientierungsrahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung. Dieses Steuerungsmodell hat nicht zum Ziel, durch Restriktionen Eingriffe in den Wettbewerb vorzunehmen, sondern den Standort Merseburg insgesamt zu attraktivieren und eine weitere Entwicklung der Angebotssituation zu ermöglichen. Um jedoch die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist eine klare räumliche Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit eindeutiger arbeitsteiliger Struktur der Einzelhandelsstandorte zu empfehlen. Dabei sollten sich die Art und Größe der Neuansiedlungen an den zentrenhierarchischen Versorgungsfunktionen der Stadt Merseburg und an realistischen Entwicklungspotenzialen orientieren.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen und der prognostizierten Nachfrageentwicklung im Kontext mit städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten empfiehlt sich für Merseburg folgende Zentrenstruktur:

- ▶ **A-Zentrum Innenstadt – zielt auf einen umfassenden Branchenmix bis zum spezialisierten höheren Bedarf**
- ▶ **B-Zentren Stadtteilzentren Nord, West und Süd – maximale Verkaufsfläche beträgt 2.500 m², zielt auf umfassende Grundversorgung im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich**
- ▶ **C-Zentren Nahversorgungszentren – verfügen über eine Verkaufsfläche von max. 2.000 m² und konzentrieren sich auf Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten**
- ▶ **Nahversorgungslagen – ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche mit dem Ziel einer möglichst flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung, sie bestehen aus Lebensmittelmarkt mit Lebensmittelhandwerk**
- ▶ **Sondergebiete als Ergänzungsstandorte für vorwiegend großflächigen Einzelhandel mit lokaler und regionaler Ausstrahlung, insbesondere die Sondergebiete an der Querfurter Straße sowie der Handlungspark Meuschau übernehmen mittlere zentrale Versorgungsfunktionen.**

Die Zentrengliederung zeigt eindeutige Präferenzen und Wertigkeiten der Einzelhandelsstandorte, die durch folgende Handlungsschwerpunkte abzusichern sind:

Handlungsschwerpunkt 1:

Der innerstädtische Bereich besitzt oberste Priorität und in Folge sind Investitionen vorrangig auf das A-Zentrum zu lenken. Die Ansiedlung von Kundenmagneten mit schwerpunktmäßig zentrenrelevanten Sortimenten bedeutet eine Stärkung der Innenstadt im Wettbewerb der Einzelhandelsstandorte. Dazu ist es notwendig, dass einzelhandelsbezogene und städtebauliche Maßnahmen zur Attraktivierung des A-Zentrums umgesetzt werden.

Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern und im innerstädtischen Bereich zu konzentrieren ist zwingend, um Kundenströme gezielt in das A-Zentrum zu lenken und somit einen weiteren Funktionsverlust abzuwenden. Dies ist für die Ausstrahlung der Merseburger Innenstadt als Einzelhandelsstandort im regionalen Standortwettbewerb mit den beiden Oberzentren Halle und Leipzig sowie insbesondere mit dem Einkaufszentrum Nova Eventis unabdingbar. Die Merseburger Innenstadt verfügt über gute Potenzialflächen im südlichen Innenstadtbereich (Brühl, Preußerstraße, Markt), diese sollen zur Angebotserweiterung und -verdichtung beitragen und auf diesem Wege zur Vernetzung innerstädtischer Schwerpunktbereiche beitragen. Letztlich ist die Bedeutung des A-Zentrums im Gesamtstandortgefüge des Merseburger Einzelhandels zu erhöhen.

Handlungsschwerpunkt 2:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind den zentralen Versorgungsbereichen, vorrangig dem A-Zentrum und in abgestufter Ausprägung den B- und C-Zentren vorbehalten.

Die ortsspezifische „Merseburger Liste“ (vgl. VI.2 Definition der zentren- nahversorgungsrelevanten- und nicht zentrenrelevanten Sortimente) ist ein wesentliches Instrument zur städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels.

In der Regel sollten Betriebe mit zentrenrelevanten Umsatzschwerpunkten nur auf zentrale Versorgungsbereiche beschränkt werden, wobei nachrangig gegliederte B- und C- Zentren auch nur funktionsgerechte Größenordnungen aufweisen sollten. Die vorrangige Konzentration gebührt dem innerstädtischen A-Zentrum, in den Stadtteilzentren ist eine ergänzende Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Standorte auf Fachgeschäftsebene zu gewährleisten (qualifizierte Grundversorgung), in den Nahversorgungszentren sind zentrenrelevante Sortimente nur als Ergänzungssortimente nahversorgungsrelevanter Anbieter eingebunden.

Handlungsschwerpunkt 3:

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, ab einer Größenordnung von 200 m² Verkaufsfläche, sollen zukünftig ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung. Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche je Einzelanbieter unter 200 m² liegt, bzw. ein zusammenhängender Standortbereich insgesamt eine Verkaufsfläche von 1.000 m² nicht überschreitet. Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Merseburg, Einzelanbieter ab 200 m² können bereits maßgeblich zur Attraktivitätssteigerung zentraler Versorgungsbereiche beitragen. Die Begrenzung des zusammenhängenden Standortbereiches entspricht der Größendimensionierung von Nahversorgungslagen mit dem Ziel, neue Einzelhandelsagglomerationen im Standortwettbewerb mit zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen.

Handlungsschwerpunkt 4:

Neuansiedlungen sowie die Erweiterung bestehender Betriebe an Standorten, die nicht in die Zentrenstruktur integriert sind, sollten für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Ausnahmen von dieser Empfehlung können nur zugelassen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt werden:

- ▶ Die Anbieter sind kleinteilig, gemäß Handlungsschwerpunkt 3.
- ▶ Die Sortimente des Einzelhandelsbetriebs sind gemäß der Merseburger Liste zu mindestens 90% als nicht-zentrenrelevant einzustufen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente überschreitet 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht und je Einzelsortiment wird die Verkaufsfläche auf 200 m² begrenzt.
- ▶ Der Antragsteller muss über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist.

Handlungsschwerpunkt 5:

In bestehenden SO-Gebieten des Einzelhandels werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des jeweiligen B-Plans eingehalten, welche sich an den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes orientieren sollten.

Handlungsschwerpunkt 6:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird durch Beschluss des Stadtrats auch vom politischen Willen der Kommune getragen.

BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG

i.V.

Dr. Silvia Horn

i.V.

Dr. Ulrich Kollatz

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG erlaubt.

Verzeichnis der Anlagen

Zentrenpass A-Zentrum Hauptzentrum Innenstadt

Zentrenpass B-Zentrum Stadtteilzentrum Nord

Zentrenpass B-Zentrum Stadtteilzentrum West

Zentrenpass B-Zentrum Stadtteilzentrum Süd

Zentrenpass C-Zentrum Nahversorgungszentrum „Am Teich“

Zentrenpass C-Zentrum Nahversorgungszentrum Oltzschner Straße / Klobikauer Straße

Zentrenpass C-Zentrum Nahversorgungszentrum Oeltzschner Str. / Otto-Lilienthal-Str.

Zentrenpass C-Zentrum Nahversorgungszentrum Christianenstraße

Zentrenpass C-Zentrum Nahversorgungszentrum Kötzschen / Straße des Friedens

**A-Zentrum
Innenstadt**

Lage: Das Hauptzentrum Innenstadt ist Teilbereich des Stadtteiles Zentrum und umschließt die räumlichen Entwicklungspotenziale eines innerstädtischen Einkaufsbereiches. Es besteht aktuell aus mehreren, nur zum Teil vernetzten Geschäftslagen. Begrenzt wird es im Westen durch die König-Heinrich-Straße (beiderseitige Geschäftslagen bis vor dem Bahnhofsvorplatz/ Bahnhof) im Norden durch die Bahnhofstraße und Brauhausstraße, im Osten durch die Saale und im Süden durch den Brühl (einschließlich bestehendes Einkaufszentrum).

Versorgungsfunktion: Umfassendes Branchenmixkonzept bis in den höherwertigen, spezialisierten Bedarf – auszurichten auf mittelzentrale Versorgungsfunktionen.

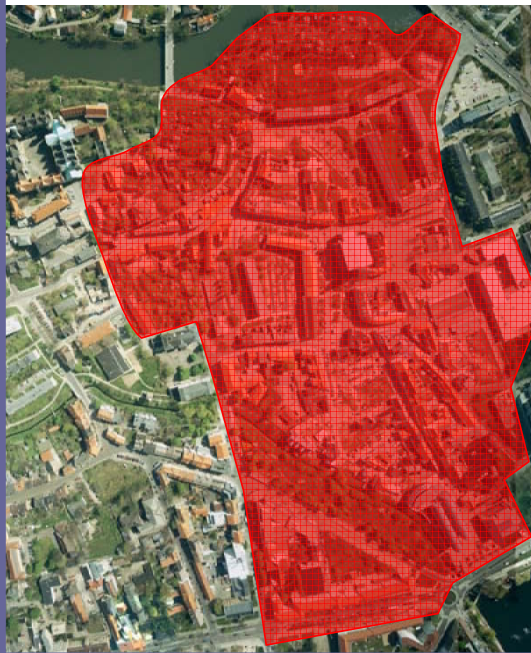
Einzugsgebiet: gesamtstädtisches und regionales Einzugsgebiet

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

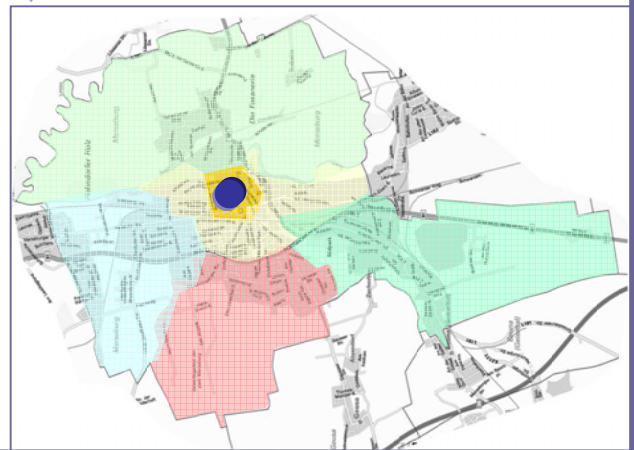
Merseburger Innenstadt zeigt sich nach umfangreichen Sanierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre als Verknüpfung von historischer Altstadt mit modernen Geschäftsbauten. Innerstädtischer Bereich in mehrere Geschäftslagen gegliedert, Gotthardstraße als Fußgängerzone mit den Magnetstandorten Thietmar-Forum, Kaufhaus Müller und Klia-Passage, weiterhin Entenplan mit Seitenstraßen und Umfeld Markt / Brühl. Letzterer Bereich bietet zusätzliche Wachstumspotenziale. Ausstrahlungskraft des A-Zentrums insgesamt bedarf einer strukturellen Weiterentwicklung mit oberster Priorität.

Angebotsstruktur (08/2007):

Nahrungs- & Genußmittel	1.647 m ²
Gesundheit, Körperpflege	1.880 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	325 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	540 m ²
Bekleidung, Textilien	3.664 m ²
Schuhe, Lederwaren	870 m ²
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby, Baby	505 m ²
Sportartikel, Fahrräder	125 m ²
Hausrat, Einrichtung, Möbel	3.661 m ²
Elektrowaren	255 m ²
UE, Kommunikation, PC	1.465 m ²
Foto / Optik / Akustik	450 m ²
Uhren / Schmuck	130 m ²
sonstiges	245 m ²



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich



Lage im Stadtgebiet Merseburg

B-Zentrum Stadtteilzentrum Nord

Lage:

Das Stadtteilzentrum Nord liegt an der Halleschen Straße, zwischen dem großem Gewerbegebiet Nord und der Stadtgrenze zu Schkopau. Es ist eingebunden in Eigenheimsiedlungen beiderseits der Halleschen Straße.

Versorgungsfunktion: Multifunktionales Angebotsspektrum mit einer Grundversorgung im kurzfristigen und ergänzenden mittelfristigen Bereich sowie Dienstleistungen und Gastronomie. Geeignet für Nachfrage des täglichen Bedarfs und des Wochenbedarfs. Ausgerichtet auf die Versorgung der Stadtgebietsbevölkerung.

Einzugsgebiet:

Schwerpunkt in den Eigenheimsiedlungen am nördlichen Stadtrand von Merseburg (Annemarietal, Freimfelde, Wohngebiet Hohendorfer Marke) – über Verkehrsachse Hallesche Straße und benachbartes Gewerbegebiet zusätzliche Ausstrahlungseffekte.

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

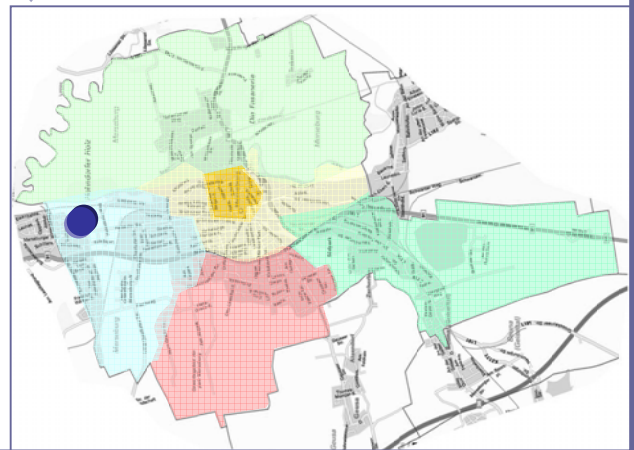
Das Einkaufszentrum Hohendorfer Marke erzielt in seinem Branchenmix aus Handel und Dienstleistung, bis in den gewerblichen Bereich (z.B. Autoglas, Bauelemente, Autovermietung) einen hohen Vermietungsstand, lediglich der gastronomische Bereich zeigt Tragfähigkeitsprobleme und Anbieterwechsel. Kernanbieter sind der Discounter Norma, eine Drogerie Schlecker und ein Getränkemarkt, Angebotsschwerpunkt liegt folglich in der Grundversorgung, einschließlich wohngebietsnaher Dienstleistungen (Frisör, Reinigung, Versicherung). Perspektiven des Standortes liegen im Ausbau der Stadtteilfunktionen.

Angebotsstruktur (08/2007):

Nahrungs- & Genußmittel	997 m ²
Gesundheit, Körperpflege	140 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	58 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	5 m ²
Bekleidung, Textilien	
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby, Baby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	
Elektronik	
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	
sonstiges	45 m ²



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich



Lage im
Stadtgebiet
Merseburg

**B-Zentrum
Stadtteilzentrum West**

Lage: Das Stadtteilzentrum West liegt an der Geusaer Straße, am westlichen Stadtrand von Merseburg. Das Umfeld ist gekennzeichnet durch Wohnbebauung nördlich Geusaer Straße und am Ulmenweg, dem Campus der Fachhochschule auf der südlichen Seite der Geusaer Straße und der westlich angrenzenden, zur VWG Merseburg gehörenden Gemeinde Geusa.

Versorgungsfunktion: Multifunktionaler Versorgungsbereich, geprägt durch das Einzugsgebiet, Schwerpunkte in der Grundversorgung der Wohngebiete (täglicher Bedarf, Dienstleistung) sowie explizite Angebote für die Zielgruppe Studenten.

Einzugsgebiet: Südwestliche Wohngebiete um Klobikauer Straße und Geusaer Straße, zugleich wichtigster Versorgungsstandort für Nachbargemeinde Geusa sowie für angrenzenden Campus der FH Merseburg (u.a. auch Studentenwohnheime).

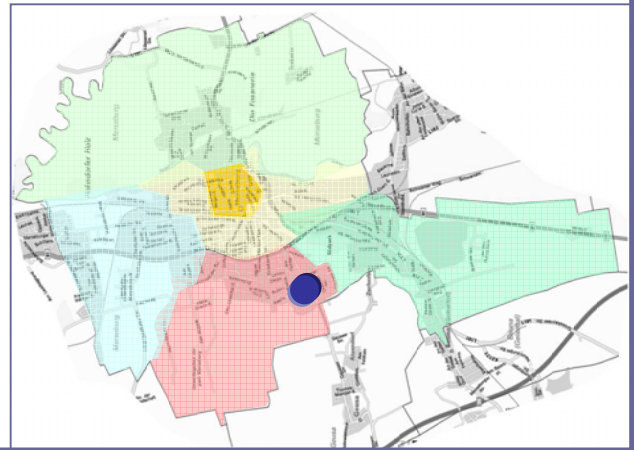
Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele: Angebotsstruktur (08/2007):

Nahrungs- & Genußmittel	842 m ²
Gesundheit, Körperpflege	120 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	83 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	20 m ²
Bekleidung, Textilien	20 m ²
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby, Baby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	35 m ²
Elektrowaren	
UE, Kommunikation, PC	60 m ²
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	
sonstiges	5 m ²

Das Stadtteilzentrum nimmt eine zentrale Lage zu den drei Teilbereichen der Versorgungsfunktion ein. Für die Gemeinde Geusa ist es nächstgelegener und somit wichtigster Standort zur Grundversorgung. Die Nachbarschaftslage zur FH Merseburg bietet vielfältige Verflechtungsbeziehungen mit der Zielgruppe Studenten (aktuell z.B. ein Campus-Cafe). Schließlich sichert es für die südwestlichen Wohngebiete von Merseburg die Grundversorgung, mehrheitlich sogar als fußläufige Nahversorgung. Das Angebotspektrum sollte sich auch zukünftig vorrangig auf den kurzfristigen und täglichen Bedarf konzentrieren, zzgl. Dienstleistungen für Haushalte und Studenten sowie moderne Take away-Konzepte.



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich



Lage im Stadtgebiet Merseburg

B-Zentrum Stadtteilzentrum Süd

Lage: Zentraler Standort innerhalb der Wohngebietslagen des Stadtgebietes Süd. Kreuzungsbereich Naumburger Straße / Straße des Friedens sichert Erreichbarkeit, bietet zugleich auch räumliche Entwicklungsperspektiven. Verkehrsachse Straße des Friedens bindet zusätzlich Nachbargemeinde Beuna (VWG Merseburg) an.

Versorgungsfunktion: Umfassende Versorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich und ergänzende mittelfristige Grundversorgung. Weitergehende Entwicklung als Zentrum des Stadtteillebens mit sozialen, medizinischen und wohngebietsnahen Dienstleistungen sowie gastronomischen Angeboten. Ausgerichtet auf die Versorgung der Stadtgebietsbevölkerung.

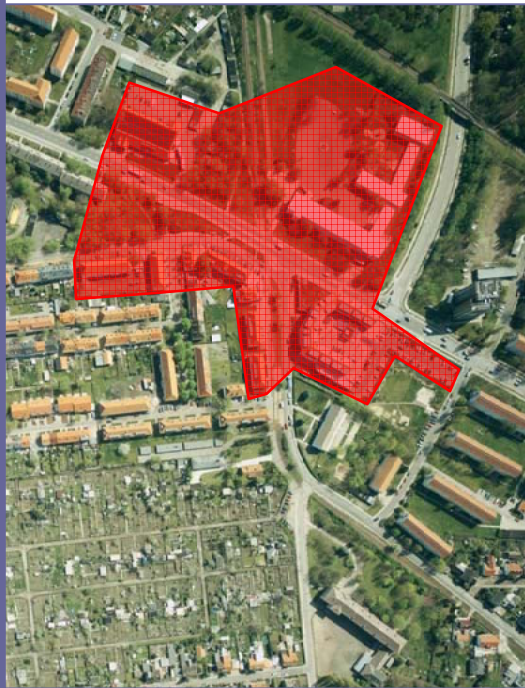
Einzugsgebiet: Stadtgebiet Süd

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

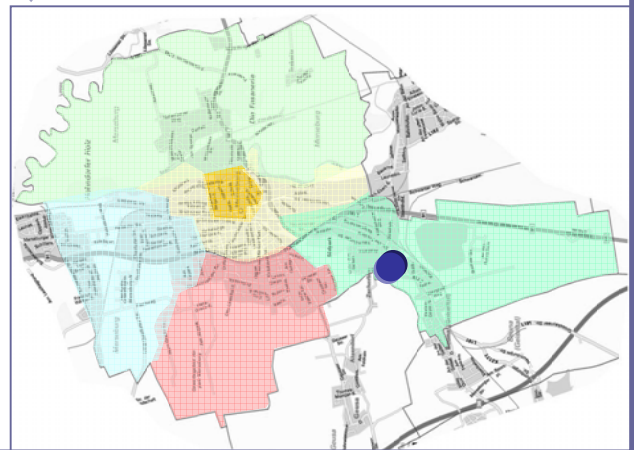
Das Stadtteilzentrum besteht derzeit aus dem Einkaufszentrum Südpark-Passage (u.a. mit Discounter Penny) sowie dem gegenüberliegenden Lebensmittelmarkt Edeka. Es sichert aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtgebiet zugleich die fußläufige Nahversorgung für einen hohen Bevölkerungsanteil im Einzugsgebiet. Die potenziellen Versorgungsfunktionen können mit dem aktuellen Anbieter- und Verkaufsflächenbesatz nicht im vollen Umfang wahrgenommen werden. Ursache liegt in einer begrenzten Eigenattraktivität und Ausstrahlungskraft des Gesamtstandortes. Eine quantitative (Verkaufsflächendimensionierung) und qualitative (Branchenmixergänzungen) Erweiterung sind anzustreben.

Angebotsstruktur (08/2007):

Nahrungs- & Genußmittel	1.400 m ²
Gesundheit, Körperpflege	280 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	100 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	35 m ²
Bekleidung, Textilien	85 m ²
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby, Baby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	130 m ²
Elektrowaren	10 m ²
UE, Kommunikation, PC	20 m ²
Foto / Optik / Akustik	50 m ²
Uhren / Schmuck	
sonstiges	40 m ²



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich



Lage im
Stadtgebiet
Merseburg

**C-Zentrum
Nahversorgungszentrum Am Teich**

Lage: Zentrumsnahe Lage im Stadtgebiet Mitte – gelegen zwischen der Klobikauer Straße und der Geusaer Straße mit beiderseitigen Zufahrtsmöglichkeiten.

Versorgungsfunktion: ergänzende Nahversorgung für das Stadtgebiet Mitte (liegt im Spannungsfeld mehrerer C-Zentren) sowie zentrumsnaher Entwicklungsstandort für Freizeit und Unterhaltung.

Einzugsgebiet: Begrenztes eigenständiges Einzugsgebiet als Nahversorger, steht im unmittelbarem Standortwettbewerb mit umliegenden C-Zentren. Durch seine Nachbarschaftslage zum innerstädtischen Zentrum kann der Standort jedoch gesamtstädtische Funktionen im Bereich Freizeit/Unterhaltung übernehmen.

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

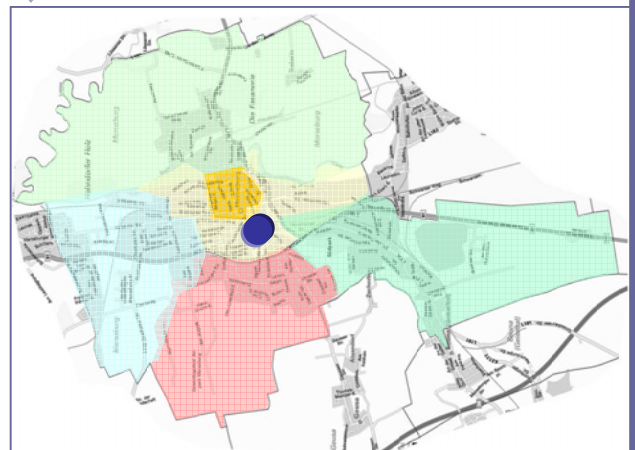
Entstanden als kleines Einkaufszentrum mit nachträglich angegliedertem zweiten Discounterstandort ist ein sukzessiver Funktionsverlust zu beobachten. Das ursprüngliche Einkaufszentrum bedarf einer Neukonzipierung und gegebenenfalls baulicher Anpassung. Die Ursache liegt im begrenzten eigenen Nahversorgungsumfeld. Aktuell ist ein Discounter (Netto) sowie Lebensmittelhandwerk, Blumen-Fachgeschäft und Sanitätshaus im Gebäudekomplex an der Klobikauer Straße ansässig. Zukünftig ist die Nahversorgungsfunktion durch eine zweite Schwerpunktsetzung im Bereich Freizeit/Unterhaltung zu ergänzen und wechselseitig zu stärken. Eine weitergehende Einzelhandelsentwicklung in zentrenrelevanten Sortimenten ist auszuschließen.

Angebotsstruktur (08/2007):

Nahrungs- & Genußmittel	765 m ²
Gesundheit, Körperpflege	140 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	75 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	
Bekleidung, Textilien	
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby, Baby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	
Elektrowaren	
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	
sonstiges	35 m ²



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich



Lage im Stadtgebiet Merseburg

C-Zentrum Nahversorgungszentrum Oeltzschner Straße / Klobikauer Straße

Lage:

Wohnintegrierte Lage im Stadtgebiet West, Wechselwirkung mit C-Zentrum Oeltzschner Str. / Otto-Lilienthal-Straße aufgrund geringer Entfernung (ca. 500 m), Kreuzungsbereich Oeltzschner Straße mit Klobikauer Straße

Versorgungsfunktion: Nahversorgungslage für den täglichen Bedarf zur Sicherung der fußläufigen Grundversorgung – wechselseitig ergänzende Versorgungsfunktion mit C-Zentrum Oeltzschner Str./Otto-Lilienthal-Straße.

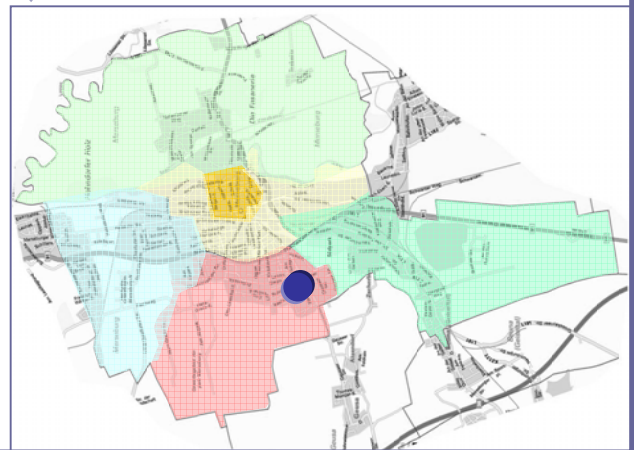
Einzugsgebiet:

vorrangig Stadtgebiet West, Ausstrahlung über Anbindung Klobikauer Straße ins Stadtgebiet Mitte.



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im
Stadtgebiet
Merseburg



Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Das C-Zentrum konzentriert sich mit einem Lebensmittel-Discounter (Netto) und einem angeschlossenen Bäcker ausschließlich auf den täglichen Bedarf. Weitere Einzelhandelsfunktionen werden nicht übernommen, eine Funktionsergänzung erfolgt durch weitere Dienstleister (Kosmetik-Studio, Friseur, Fahrschule) sowie einem asiatischem Restaurant. Ein weiterer Ausbau des Einzelhandels wie auch der multifunktionalen Angebotsstruktur ist in Anbetracht der Wechselwirkungen mit dem C-Zentrum Oeltzschner Str. / Otto-Lilienthal-Straße nicht empfehlenswert.

Angebotsstruktur (08/2007):

Nahrungs- & Genußmittel	575 m ²
Gesundheit, Körperpflege	40 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	15 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	45 m ²
Bekleidung, Textilien	
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby, Baby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	
Elektronik	
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	
sonstiges	75 m ²

C-Zentrum Nahversorgungszentrum Oeltzschner Straße / Otto-Lilienthal-Straße

Lage: Wohnintegrierte Lage im Stadtgebiet West – nördlicher Abschnitt der Oeltzschner Straße, Wechselwirkung mit C-Zentrum Oeltzschner Str. / Klobikauer Straße aufgrund geringer Entfernung (ca. 500 m), Umfeld Blockbebauung aus den 60-iger Jahren – saniert seit 1995, im Umfeld befinden sich weiterhin Schulen und soziale Einrichtungen

Versorgungsfunktion: Nahversorgungslage für den täglichen Bedarf (fußläufige Grundversorgung), etablierter Versorgungsstandort seit der Entstehung des Wohngebietes – wechselseitig ergänzende Versorgungsfunktion mit C-Zentrum Oeltzschner Str./Klobikauer Straße.

Einzugsgebiet: vorrangig Stadtgebiet West, Einzugsgebiet und Tragfähigkeit des C-Zentrums durch Wettbewerbsstandort am Kreuzungsbereich Oeltzschner Straße / B91 eingeschränkt.

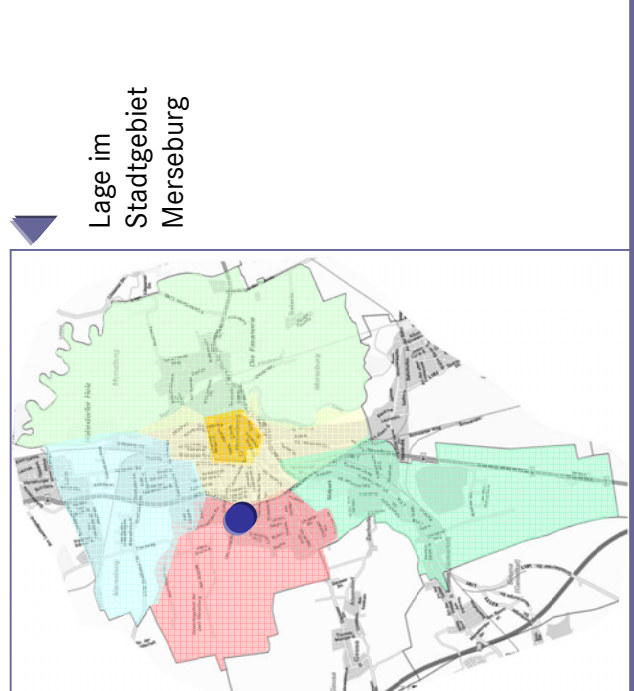
Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Das C-Zentrum kann seine Versorgungsfunktionen nur partiell wahrnehmen. Kernanbieter ist ein kleiner Lebensmittel-Discounter (Penny), ergänzt durch Blumenfachgeschäft, Apotheke, Asia-Shop, Lotto/Zeitschriften-Shop und einem Frisör. Von der am Standort insgesamt verfügbaren Nutzfläche (ca. 1.650 m²) steht die größte Flächeneinheit leer (ehemaliger Supermarkt) und schmälert mit dem Erscheinungsbild (Sanierungsbedarf) die Ausstrahlung des Standortes. Unter diesen Bedingungen ist das C-Zentrum mittelfristig gefährdet, anzustreben ist ein Nutzungskonzept, welches neben der Nahversorgung weitere Nutzungen außerhalb des Handels (Gastronomie, Freizeit, etc.) einbezieht.

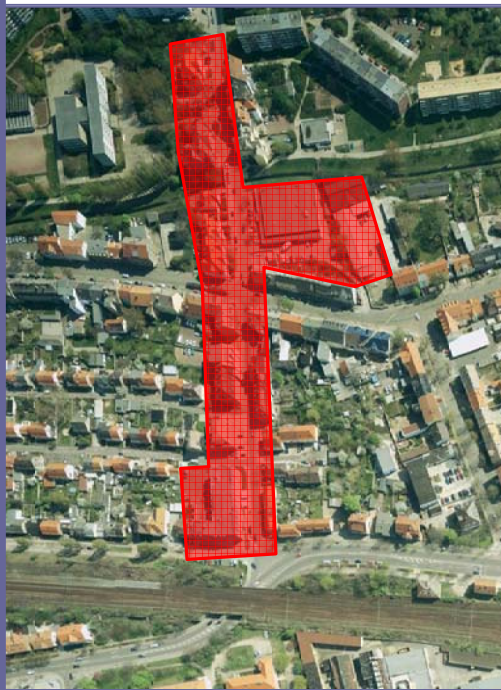
Angebotsstruktur (08/2007):	
Nahrungs- & Genußmittel	390 m ²
Gesundheit, Körperpflege	80 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	45 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	15 m ²
Bekleidung, Textilien	50 m ²
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby, Baby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	40 m ²
Elektronik	
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	
sonstiges	45 m ²



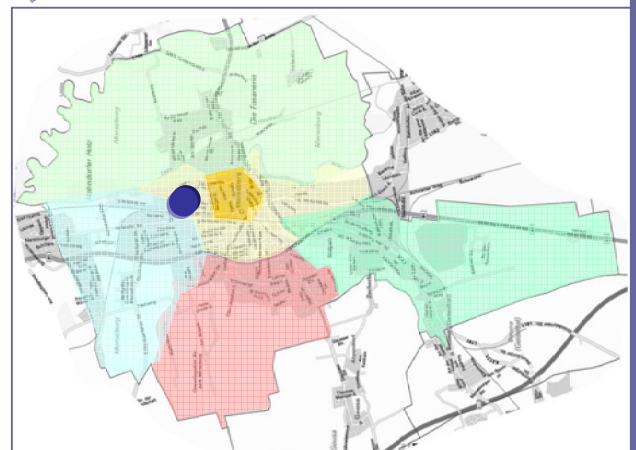
Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich



Lage im
Stadtgebiet
Merseburg



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich



Lage im Stadtgebiet Merseburg

C-Zentrum Nahversorgungszentrum Christianenstraße

Lage:

Wohnintegrierte Lage im nördlichen Bereich des Stadtgebietes Mitte – zugehörig Areal des Lebensmittelmärktes sowie beiderseitiger Verlauf der Christianenstraße, westlich bis zur König-Heinrich-Straße.

Versorgungsfunktion:

Nahversorgungslage für den täglichen Bedarf zur Sicherung der fußläufigen Grundversorgung für nordöstliche Wohngebiete innerhalb des Stadtgebietes Mitte – Wechselwirkung mit Nahversorgungslage König-Heinrich-Straße.

Einzugsgebiet:

Stadtgebiete zwischen der Bundesstraße B91 im Westen und dem Verlauf der Saale im Osten, eingeschlossen sind Teilbereiche des Stadtgebietes Mitte (nördlich vom Bahnhof) sowie des Stadtgebietes Nord (südlich der Querfurter Straße) – unmittelbarer Nahbereich konzentriert sich auf Wohngebiete östlich der König-Heinrich-Straße.

Angebotsstruktur (08/2007):

Nahrungs- & Genußmittel	1.310 m ²
Gesundheit, Körperpflege	80 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	50 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	15 m ²
Bekleidung, Textilien	
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby, Baby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	
Elektrowaren	
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	
sonstiges	35 m ²

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Zentraler Anbieter des C-Zentrums ist mit einem Lebensmittel-Supermarkt (Rewe) mit integriertem Getränkemarkt und Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Fleischer). In der weiteren Abgrenzung des C-Zentrums – Teilbereich der Christianenstraße zwischen König-Heinrich-Straße und Weiße Mauer – sind außerdem Blumenshop, Bäcker, Apotheke, Bestattungsinstitut sowie verschiedenen Ärzte ansässig. Das Zentrum bietet Entwicklungschancen für kleinteilige Anbieter im kurzfristigen Bedarfsbereich sowie Dienstleister. Wechselwirkungen mit der nahegelegenen Nahversorgungslage König-Heinrich-Straße verstehen sich als ergänzende, qualitative Grundversorgung.

C-Zentrum
Nahversorgungszentrum Kötzschen / Straße des Friedens

Lage:

Wohnintegrierte Lage am südwestlichen Stadtrand zwischen Stadtgrenze zur Nachbargemeinde Beuna (ca. 1,4 km entfernt) und dem Stadtteilzentrum Süd (ca. 800 m entfernt).

Versorgungsfunktion: Nahversorgungslage für den täglichen Bedarf zur Sicherung der fußläufigen Grundversorgung. Begrenzung auf Nahversorgung ordnet sich dem B-Zentrum (Stadtteilzentrum Süd) funktional unter.

Einzugsgebiet:

Einzugsgebiet bestimmt durch Verkehrsachse Straße des Friedens – zuzurechnen sind Stadtgebiet Süd sowie Nachbargemeinde Beuna.

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Das C-Zentrum umfasst zwei Lebensmitteldiskounter (Plus und Aldi) mit integriertem Lebensmittelhandwerk sowie einen Getränkemarkt. Der Standort besitzt räumliche Entwicklungspotenziale, sollte jedoch auf die Versorgungsfunktionen des täglichen Bedarfs begrenzt bleiben.

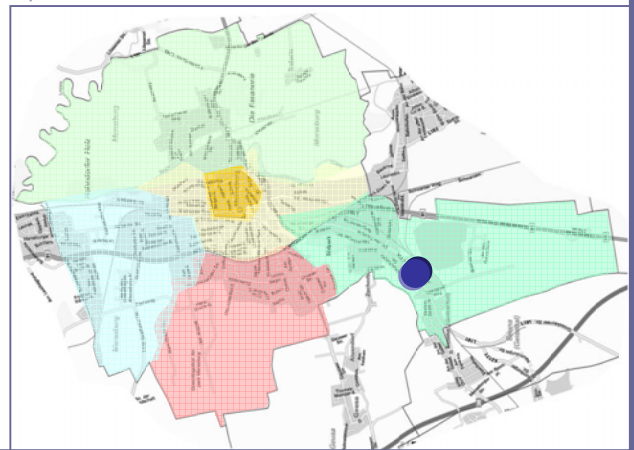
Die Verkaufsflächenausstattung ist mit den bestehenden ca. 1.900 m² angemessen und ausreichend. Über Nahversorgung hinausgehende Entwicklungschancen bleiben im Sinne der hierarchischen Zentrenstruktur dem nahegelegenen B-Zentrum (Stadtteilzentrum Süd) vorbehalten.

Angebotsstruktur (08/2007):

Nahrungs- & Genußmittel	1.625 m ²
Gesundheit, Körperpflege	60 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	25 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	15 m ²
Bekleidung, Textilien	35 m ²
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby, Baby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	40 m ²
Elektrowaren	
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	
sonstiges	80 m ²



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich



Lage im Stadtgebiet Merseburg