

Kon-^{01/2020} zept

**Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes
für die Stadt Halberstadt**



Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Stadt Halberstadt

ENDFASSUNG

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

Dipl.-Geogr. Lucas Beyer

Annika Heinlein, M. Sc.

Carolin Bernhardt, M.Sc.

Leipzig,

16.01.2020

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	6
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	8
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	8
2.2	Raumordnerische Regelungen	9
3	Methodik	12
4	Markt- und Standortanalyse	15
4.1	Trends im Einzelhandel	15
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	22
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	24
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	30
4.5	Städtebauliche Analyse	36
4.6	Nahversorgungsanalyse	65
4.7	Zwischenfazit	70
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	74
5.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	74
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Halberstadt	84
6	Zentrenkonzept	86
7	Nahversorgungskonzept	112
7.1	Nahversorgungsstandorte	112
7.2	Handlungsprioritäten	117
7.3	Nahversorgungsprüfschema	119
7.4	Empfehlungen für die Halberstädter Ortsteile	123
8	Sonderstandortkonzept	125
8.1	Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten	125
8.2	Beurteilung der strukturprägenden Einzelhandelsagglomeration Am Sülzegraben	126
9	Zentren- und Standortmodell	127
10	Sortimentsliste	129
10.1	Methodische Herleitung	129
10.2	Sortimentsliste für Halberstadt	130
11	Steuerungsleitsätze	134
11.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	134
11.2	Steuerungsleitsätze für Halberstadt	135
12	Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen	139
13	Konformitätscheck der aktuellen Planvorhaben zum Einzelhandelskonzept	146
14	Schlusswort	155

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Stadt Halberstadt zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich in Mittelstädten wie Halberstadt in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite.

Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die rd. 55 km südwestlich des Oberzentrums Magdeburg gelegene Kreisstadt des Landkreises Harz hat in der Funktion als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums einen Versorgungsauftrag im Bereich sämtlicher Bedarfsstufen. Gleichzeitig gilt es, die Einkaufsinnenstadt in ihrer Funktion als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Stadt zu sichern und das Stadtteilzentrum und die Nahversorgungszentren hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion weiterzuentwickeln. Inwiefern der Einzelhandel einen Beitrag zu diesem Ziel zu leisten vermag, wird im folgenden Konzept spezifiziert. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Halberstadt eine bedeutende Rolle.

Im Jahr 2009 fand im Auftrag der Stadt Halberstadt eine Untersuchung der Angebots- und Nachfragestrukturen des Einzelhandelsbestands im Zusammenhang mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Halberstadt statt. Angesichts der oben beschriebenen Dynamik im Einzelhandel wird nach nunmehr zehn Jahren nach Konzepterstellung die Notwendigkeit gesehen, das Einzelhandelskonzept fortzuschreiben. Auch die zwischenzeitlich angepassten rechtlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen erfordern eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes.

Die Stadt Halberstadt beabsichtigt daher, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, verbrauchernahe Grundversorgung gesichert und optimiert. Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Einzelhandelssituation in Halberstadt inkl. Ermittlung von warengruppenspezifischen Umsätzen sowie

einer Stärken-Schwächen-Analyse des Einzelhandelsstandortes Halberstadt

- Durchführung und Darstellung einer Passantenbefragung inkl. einer Herkunftserfassung
- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel und dem mittelfunktionalen Versorgungsauftrag mit oberzentralen Teilfunktionen der Stadt Halberstadt
- Ableitung übergeordnete Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Halberstadt
- Abgrenzung, Beschreibung und Bewertung der zentralen Versorgungsgebiete von Halberstadt sowie Darstellung der städtebaulich-funktionalen Stärken und Schwächen
- Empfehlungen und Maßnahmen zur Stärkung und Weiterentwicklung der Einkaufsinnenstadt in Form von Maßnahmenpaketen sowie Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur im Hauptort und den Ortsteilen.
- Überprüfung der Halberstädter Sortimentsliste und Anpassung an aktuelle Einzelhandelsentwicklungen sowie Rechtsprechungen
- Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten ermöglichen
- Empfehlungen für die Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigung
- Überprüfung von Erweiterungsvorhaben bzw. Neuansiedlungen im Zusammenhang des Einzelhandelskonzeptes in Form von Konformitätschecks

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Halberstadt zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Halberstadt Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger sowie Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Stadtteil- oder Nahversorgungszentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische und städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung¹. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.²

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwick-

¹ Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

² Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

lungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Halberstadt wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010

Im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP) aus dem Jahr 2010 finden sich Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Im Folgenden werden die relevanten Inhalte zusammenfassend dargestellt. Sie haben bei der Erstellung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Halberstadt Beachtung bzw. Berücksichtigung zu finden.

- **[Z 34]** „Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.“
- **[Z 37]** „Mittelzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Städten:

[...]

5. Halberstadt

[...]

Der Zentrale Ort soll durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten räumlich abgegrenzt werden.

Folgende Mittelzentren übernehmen aufgrund ihrer Lage im räumlichen Siedlungsgefüge und aufgrund von Defiziten in der Erreichbarkeit eines Oberzentrums für die Bevölkerung Teilfunktion eines Oberzentrums:

1. Halberstadt

[...]“

- **[G 40]** „Die Versorgungsinfrastruktur ist so auszurichten, dass die Erhaltung der Selbständigkeit älterer Menschen angemessen berücksichtigt wird.“
- **[Z 46]** „Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der

oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.“

- **[Z 47]** „Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.“
- **[Z 48]** „Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte
 1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
 2. sind städtebaulich zu integrieren,
 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
 5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.“
- **[Z 49]** „Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.“
- **[Z 50]** „Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.“
- **[Z 51]** „Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen.“
- **[Z 52]** „Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelskonzepts wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP Sachsen-Anhalt 2010 erarbeitet.

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Halberstadt relevante Regionale Entwicklungsplan aus dem Jahr 2018³ (Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“) übernimmt die einzelhandelsrelevanten Ziele des LEP 2010 (Z 46-52 als regionalplanerische Ziele 27-33). Zusätzlich beinhaltet der Teilplan folgende Grundsätze, die es zu berücksichtigen gilt:

- **[G 34]** „Die Bauleitplanung für strukturprägende Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung soll auf den Erhalt und, wenn möglich, auf die Stärkung:
 - der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB bzw. der Innenstädte/ Ortskerne als Einzelhandelsstandorte,
 - der verbrauchernahen Grundversorgung und –
 - einer qualitativ hochwertigen Grundversorgung ausgerichtet werden.“
- **[G 35]** „Alternative Nahversorgungsangebote zur Sicherung der Grundversorgung in Teilräumen mit Angebots- und Erreichbarkeitsdefiziten sollen unterstützt werden.“
- **[G 36]** „Bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen strukturprägender Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung soll eine frühzeitige interkommunale Abstimmung unter Beteiligung der Träger der Regionalplanung und der fachlich zuständigen Verbände vorgenommen werden“
- **[G 37]** „Zur Vermeidung städtebaulicher Missstände durch dauerhafte Aufgabe von Einzelhandelsmärkten soll die Gemeinde möglichst frühzeitig auf Regelungen zwischen den beteiligten Akteuren zur Nachnutzung oder zum Rückbau hinwirken.“

Die landes- und regionalplanerischen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Halberstadt sind im vorliegenden Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

³ Vgl. Teilfortschreibung des REPHarz um den Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:



Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	07/2019	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergänzende Funktionen, Leerstände
Passanten- befragung	Befragung durch Stadt + Handel und die Stadt Halberstadt	07-08/2019	Standardisierter Fragebogen (n=400) Befragungsstandort: Einkaufsinnenstadt, Altstadt sowie Am Sülzegraben (E-Center/Mediamarkt)	Passantenherkunft Einkaufsverhalten Stärken/Schwächen Analyse Standortbewertungen
Sekundär- statistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consultants GmbH	2019	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten)	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe wurde im Juli 2019 im Halberstädter Stadtgebiet flächendeckend durchgeführt. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.⁴ Im gleichen Zeitraum wurden außerdem die zentrenergänzenden Funktionen der Zentren erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

Bei der von Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben der Lage der Betriebe zwei zentrale Messgrößen erfasst: Zum einen wurden die Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können. Zum anderen wurden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der VKF oder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch

⁴ Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden lediglich strukturprägende Leerstände (> 400m² GVVK) erfasst.

auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Passantenbefragung

Die Passantenbefragung fand im Juli und August 2019 auf Basis eines halbstandardisierten Fragebogens statt. An sämtlichen Werktagen und zu unterschiedlichen Tageszeiten wurden insgesamt 400 Passanten an verschiedenen Stellen in der Einkaufsinnenstadt, dem Domplatz, der Altstadt sowie im Gewerbegebiet am Sülzegraben (Standort E-Center/Mediamarkt) befragt. Die Passantenbefragung dient vorrangig der Erfassung der Kundenherkunft in Halberstadt: Neben dem Wohnort, der hauptsächlichen Einkaufsorientierung nach Warengruppe und der Häufigkeit des Besuchs, wurde auch eine qualitative Einschätzung zum Einkaufsstandort Einkaufsinnenstadt abgefragt. Hierbei handelt es sich zum einen um die Bewertung der bestehenden Angebote im Hinblick auf Qualität und Vielfalt und zum anderen wurden u. a. die Aufenthaltsqualität, die Parkmöglichkeiten und die Erreichbarkeit durch die Passanten bewertet. Im Zuge der Befragung wurden die Geschlechterverteilung sowie die Anteile der Altersgruppen adäquat berücksichtigt.

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Halberstadt. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Neben der Skizzierung dieser wechselseitigen Trends werden ebenso die aus den dargestellten Trends resultierenden Herausforderungen für die Stadt Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sowie Rückschlüsse auf die örtliche Zentrenstruktur dargelegt.

4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit⁵, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.⁶ Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.⁷ Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur.

⁵ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

⁶ 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

⁷ 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

tur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Zudem steigt das Interesse an innerstädtischem Wohnen insbesondere auch bei den jungen Alten.

Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend negativ und unterscheiden sich deutlich zwischen den Warengruppen.

Für die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs ist derzeit von eher geringen Auswirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel auszugehen. Im Gegensatz dazu sind in den innenstadtrelevanten Warengruppen bereits heute schon hohe Umsatzanteile in den Online-Handel abgeflossen. Prognosen sehen dabei in ausgewählten Warengruppen (insb. Bekleidung, Schuhe) in den nächsten fünf Jahren Umsatzanteile von mehr als einem Drittel bis zu der Hälfte der Umsätze in den Online-Handel abfließen. Ebenfalls ist die Sharing-Affinität in den nicht verbrauchbaren Warengruppen höher, wobei sich dies insbesondere im Bereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik im Bereich des Musik- und Video-streamings zeigt.

Insbesondere die Innenstadtzentren von Mittelzentren befinden sich deshalb in stärkerer Konkurrenz zum Online-Handel. Im Gegensatz zu den Grundzentren weisen sie hohe Angebote in stark vom Online-Handel betroffenen Warengruppen auf (u. a. Bekleidung, Schuhe, Neue Medien/Unterhaltungselektronik). Im Vergleich zu Großstädten verfügen Mittelzentren allerdings nicht im gleichen Maße über wirksame Wettbewerbsvorteile, wie z. B. eine starke Erlebnisorientierung bzw. hohe Kopplungseffekte. Umso wichtiger ist daher vielerorts eine auf die jeweilige Innenstadt individuell abgestimmte Positionierungsstrategie.



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos (von links nach rechts) Fotos © M-SUR/Fotolia, © Worawut/AdobeStock, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte „one-stop-shopping“ begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Insbesondere für Mittelstädte besteht aber die Gefahr, zwischen dem vielfältigen, spezialisierten und emotional aufgeladenem Angebot in Großstädten und der pragmatisch-räumlichen Nähe grundlegender Handels- und Dienstleistungsnutzungen in Kleinstädten aufgegeben zu werden. Zielgruppenorientierte attraktive Konsum- und Erlebniswelten in Shopping Centern einerseits und ein breites preissensibles Warenangebot in großen Fachmarktzentren andererseits verstärken die Wettbewerbsintensität deutlich.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. Dabei ist auch die

Insolvenz mehrerer Warenhausketten ein Indiz für die zunehmende Preis- und Zielgruppenpolarisierung.

In Mittelstädten sind in den Innenstädten zum Teil qualitativ höherwertige Angebote vorzufinden, welche sich jedoch z. T. auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel beschränken. Neben den qualitativ höherwertigen Angebotsstrukturen fungieren discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Non-Food-Discounter, Sonderpostenmärkte, Bekleidungsfachmärkte mit Discount-Charakter) als Ankerbetriebe. Ein klarer Zielgruppenfokus ist oftmals nicht mehr gegeben. Bei eingeschränkter Warentvielfalt und fehlender, zielgruppenspezifischer Positionierung stehen zudem nachgeordnete zentrale Versorgungsbereiche nicht mehr oder nur nachrangig im Fokus von Einzelhandelsentwicklungen. Die Folge ist ein möglicher Verlust der Versorgungsfunktion und damit einhergehende Trading-Down-Prozesse.

4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig – besonders deutlich wird dies insbesondere in Klein- und Mittelstädten. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Dies betrifft im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel (siehe Abbildung 3).

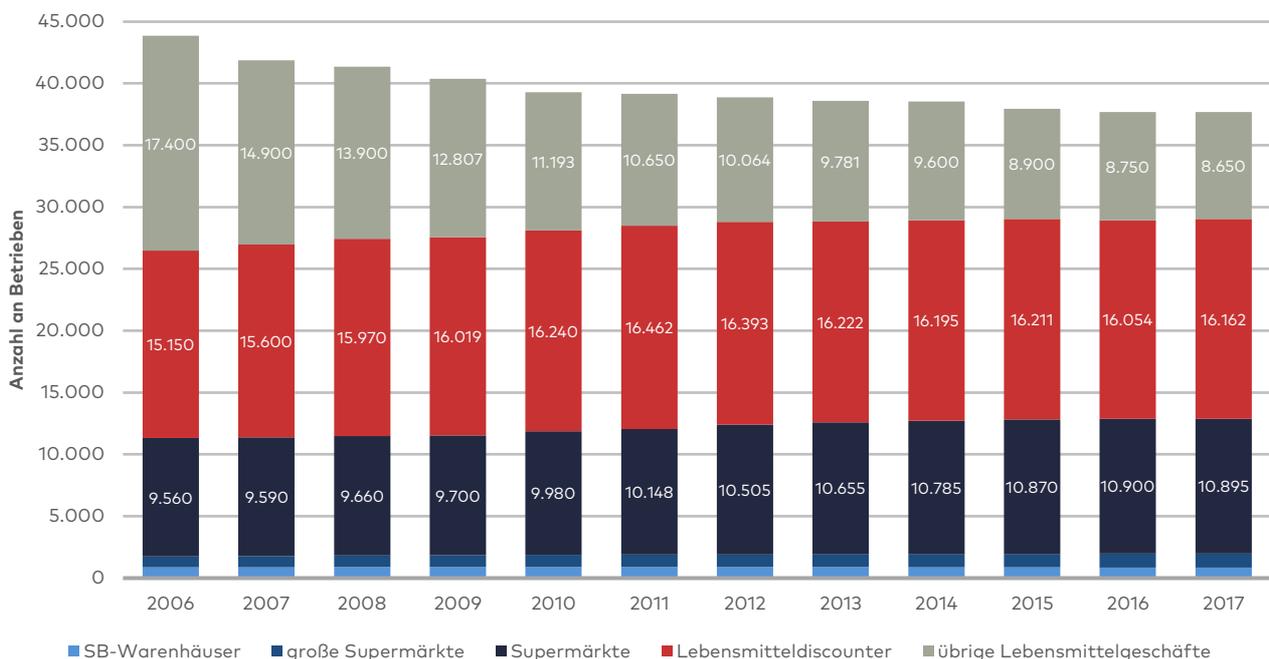


Abbildung 3: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert.

Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist städtebaulich nicht inte-

grierte Standorte einher. Daneben liegen die Innenstädte der Großstädte im Fokus der Expansionsabteilungen. In Mittelzentren hingegen ist ein deutlich geringeres Expansionsbestreben zu erkennen. Dieser ist kleinräumig neben den Innenstädten auf Fachmarktzentren und nachgelagert auf Shopping-Center fokussiert.

Wandel der Betriebsformen: Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen von städtebaulicher Bedeutung, wie z. B. Shopping-Center, Factory-Outlet-Center und Fachmarktzentren, verlieren andere Handelsformate (z. B. Warenhäuser) unter anderem aufgrund ihrer undifferenzierten Zielgruppenansprache und der Einkommens- und Zielgruppenpolarisierung bei den Verbrauchern an Bedeutung. Eindrucksvoll belegt wird diese Entwicklung durch die zahlreichen Schließungen von Warenhäusern (u. a. Hertie, Karstadt). Moderne Handelsformate weisen in vielen Fällen ein hohes Maß an Spezialisierung (z. B. Bio-Supermärkte, Mode-Geschäfte für spezielle Zielgruppen) und vertikalisierte Wertschöpfungsketten (z. B. Fast-Fashion-Anbieter) auf und haben das kundenseitige Bedürfnis nach Emotionalität, Multikontextualität und multisensorischer Erfahrung erkannt. Insbesondere Shopping-Center investieren verstärkt in Branchenmix, Verweilqualität und Nutzungsvielfalt jenseits des Einzelhandels, v. a. in Gastronomieangebote. Sie entwickeln sich systematisch zu sozialen Orten und vermarkten sich als „Ort der Überraschung“. Die Aufgabe von mittelzentralen Innenstädten wird es zukünftig sein, eine von Kunden angenommene Positionierung zu finden neben den hochgradig attraktiven Shopping-Konzepten und den oberzentralen Innenstädten mit einem Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment.

Im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen. Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.⁸ Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre)

⁸ In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

Umsätze und Flächenproduktivitäten vieler Betriebe v. a. bedingt durch den Online-Handel sowie mit räumlichem Fokus auf Klein- und Mittelstädte.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt.⁹ Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, sind diese Entwicklungen in Mittelstädten aufgrund geringerer Passantenfrequenzen aktuell häufig noch nicht zu realisieren. Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtregionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

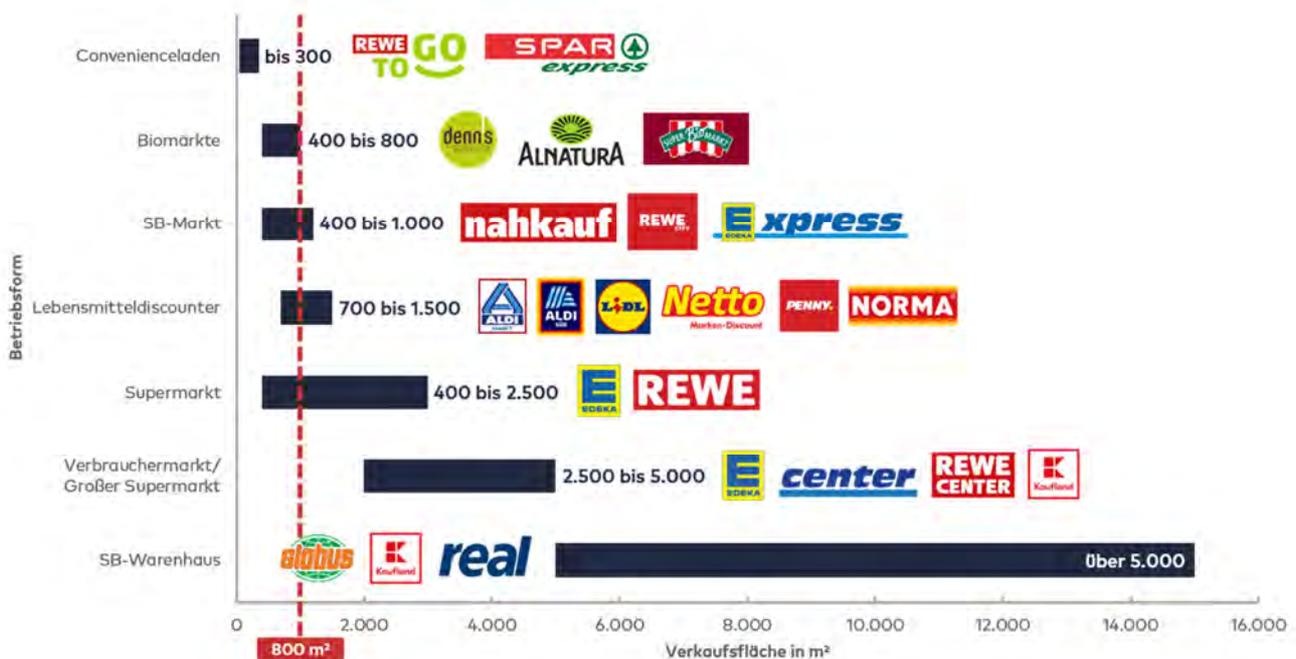


Abbildung 4: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis ILG Gruppe 2019 (leicht modifiziert und ergänzt).

⁹ Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2016 rd. 804 m² (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2016 rd. 1.245 m² (+17 %).

Neue Handelsformen und -formate: Mit Blick auf die einzelhandelsspezifischen Entwicklungen zeigt sich eine Ausdifferenzierung hinsichtlich des Aufkommens neuer Handelsformen. Die Initiierung jener neuen Handelskonzepte als Antwort auf den anhaltenden Strukturwandel im Einzelhandel zielen auf den Aufbau dieses faszinierenden und emotional aufgeladenen Einkaufserlebnisses ab und zeigen sich in innovativen Store-Design-Lösungen, zum Beispiel einem freiem Internetzugang, dem Einsatz von Touch-Screens und Info-Kiosken, der Anwendung von Multimedia-Elementen sowie innovativen Dienstleistungen wie ‚Click & Collect‘. An dieser Stelle ist nun zu konstatieren, dass diese innovativen, neuartigen Handelsformate in Folge des hohen Kostenaufwands oftmals nur in großstädtischen Innenstädten mit hohen Kundenfrequenzen vorgehalten werden können. Als Folge gehen Investitionen in Mittelstädten insbesondere durch große Handelsunternehmen stetig zurück und verschärfen die Auswirkungen des Strukturwandels im Einzelhandel für Mittelstädte in beträchtlichem Maß. Fehlende Flächenverfügbarkeiten in den gewachsenen Lagen der Mittelstädte erschweren zusätzlich die Ansiedlungen attraktiver frequenzerzeugender Betriebskonzepte, welche regelmäßig innerstädtische Flächen jenseits von 800 m² nachfragen. Weiterhin verschärft wird die Gefahr einer Verödung der Handelslandschaft in den Mittelstädten durch den anhaltenden Rückgang der kleinteiligen eigentümergeführten Einzelhandelsbetriebe. Es sind solche Ladengeschäfte, welche durch ihre individuelle Ausgestaltung im Gegensatz zu den meist einheitlich wirkenden filialisierten Konzepte die Innenstädte prägen und der zunehmenden Tendenz der Uniformität innerstädtischer Bereiche entgegenstehen können. Für zahlreiche Mittelstädte wie Halberstadt, welche sich in einem Spannungsfeld zwischen den vielfältigen und spezialisierten Angeboten der Großstädte auf der einen Seite und den pragmatisch-räumlichen, den Grundbedarf abdeckenden Handels- und Dienstleistungsnutzungen in Kleinstädten auf der anderen Seite wiederfinden, wird es daher zukünftig alternativlos sein, einen für Besucher attraktiven Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment sicherzustellen. Ein Standortvorteil für Halberstadt ist hier die vergleichsweise weite Entfernung zu den nächstgelegenen Oberzentren.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und wird laut Prognosen im Jahr 2018 bei rd. 53,4 Mio. Euro (rd. 10,2 % des Einzelhandelsumsatzes) liegen (siehe Abbildung 5). Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen. So sind insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Unterhaltungselektronik die Marktanteile des Online-Handels sprunghaft angestiegen und weisen bereits heute signifikante Marktanteile von über einem Viertel der Umsätze auf.

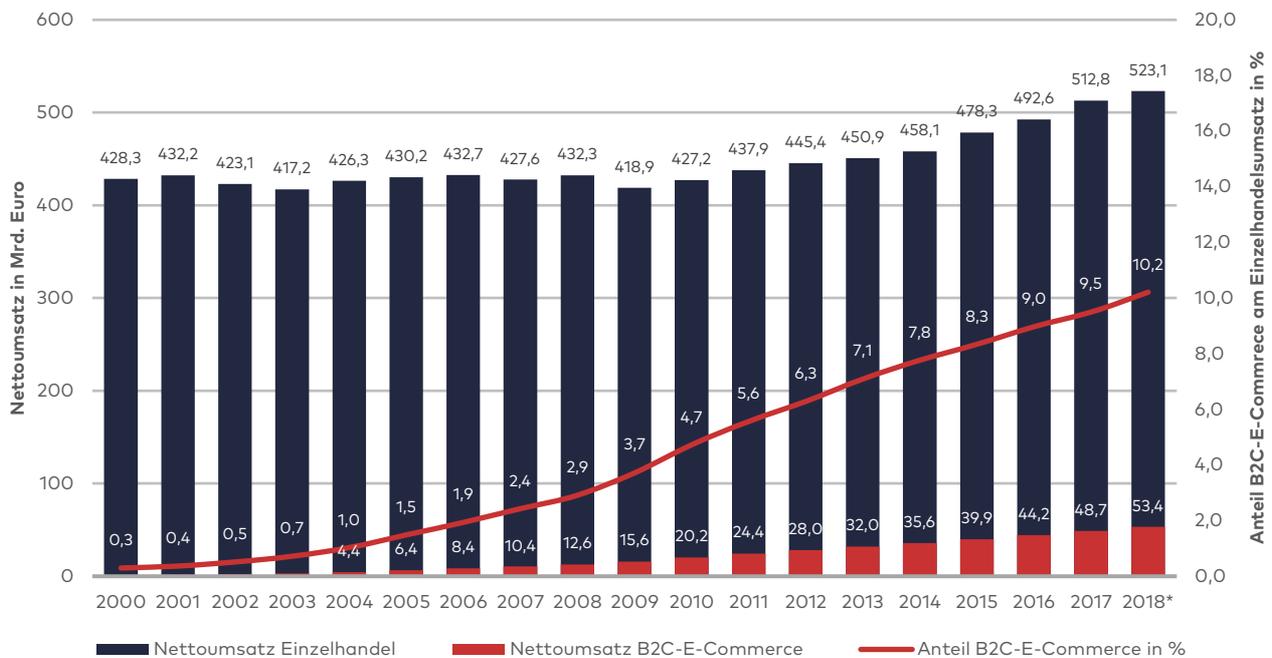


Abbildung 5: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); *Prognose.

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist¹⁰, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 1,7 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen¹¹ (siehe dazu auch Kapitel 4.1.1). Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden.

Für Städte wie Halberstadt werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion im westlichen Sachsen-Anhalt zählt die Stadt Halberstadt 41.681 Einwohner¹². Für Halberstadt wird ein relativer Bevölkerungsrückgang von rd. 3,8 % bis zum Jahr 2024 prognostiziert. Neben der Kernstadt gliedert sich Halberstadt in die sieben Ortsteile Aspenstedt, Athenstedt, Emersleben, Klein Quenstedt, Langenstein, Sargstedt und Schachdorf Ströbeck.

¹⁰ Unterhaltungselektronik rd. 25,7 %, Fashion & Accessoires rd. 23,5 %, Freizeit & Hobby rd. 22,9 %, Büro & Schreibwaren rd. 22,8 % (vgl. HDE/IFH 2017).

¹¹ Vgl. HDE/IFH 2017.

¹² Quelle: Stadt Halberstadt, Stand: 31.12.2017

Im Umland Halberstadts befinden sich neben zahlreichen Grundzentren die Mittelzentren Wernigerode, Quedlinburg, Oschersleben und Bad Harzburg. In nördlicher Richtung sowie bis zur Landesgrenze erstrecken sich überwiegend ländlich geprägte Gebiete über das Harzvorland bis hin zum nordöstlich gelegenen Oberzentrum Magdeburg. Im Westen schließt die Niedersächsische Planungsregion Großraum Braunschweig mit den Oberzentren Salzgitter, Wolfsburg und Braunschweig an. Unmittelbar an das Halberstädter Stadtgebiet grenzen im Osten die Grundzentren Schwanebeck, Gröningen und Wegeleben sowie in südlicher Richtung die Stadt Blankenburg an (vgl. Abbildung 6).

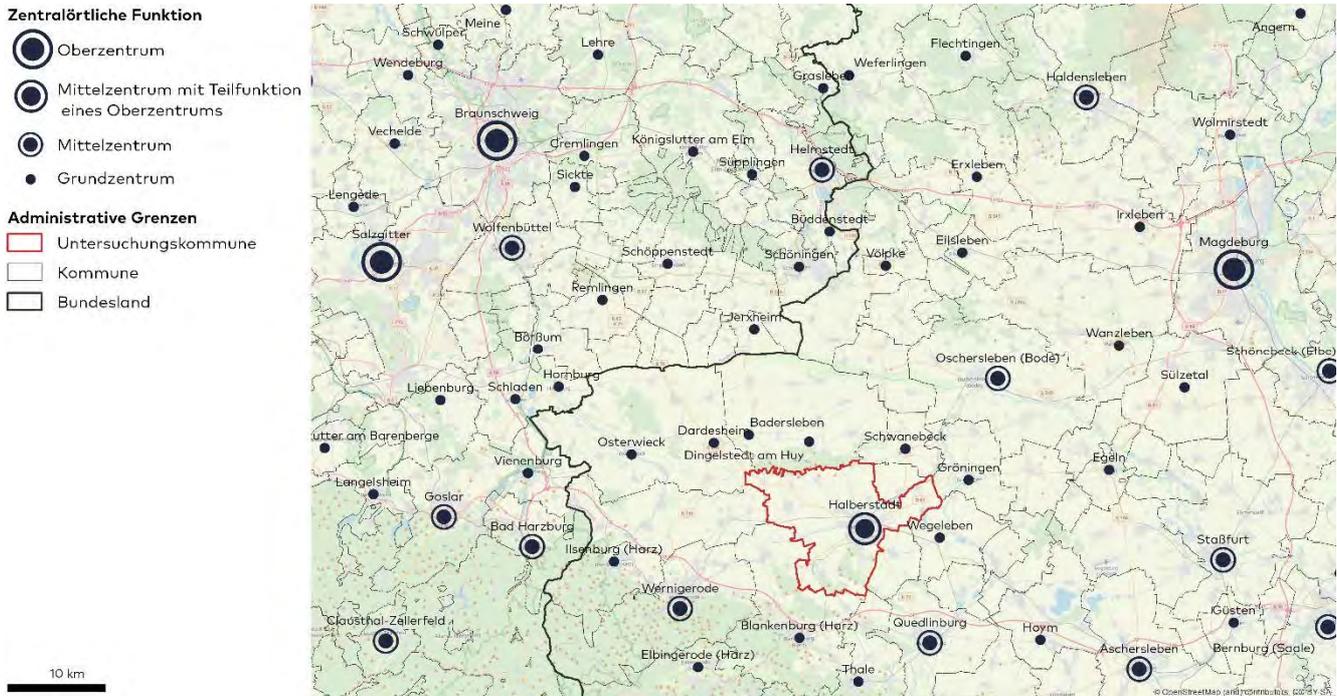


Abbildung 6: Zentralörtliche Funktion Halberstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Im Hinblick auf die siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen ergibt sich aus dem dargestellten Zentrengefüge das Wettbewerbsumfeld der Stadt Halberstadt im regionalen Kontext. Die Pkw-Fahrzeit zu den nächstgelegenen Mittelzentren Oschersleben, Bad Harzburg, Wernigerode und Quedlinburg beträgt zwischen 20 und 40 Minuten. Ebenso sind die leistungsstarken Oberzentren Magdeburg und Braunschweig in Fahrzeiten von 50 bis 60 Minuten mit dem PKW erreichbar. Darüber hinaus beeinflusst das Nordharz Center in Blankenburg die Wettbewerbssituation.

Verkehrlich ist Halberstadt über die B 81 aus Richtung Magdeburg und über die A36 aus den Richtungen Braunschweig, Goslar und Halle angebunden. Hinsichtlich der Einbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht eine Anbindung an das Busliniennetz der Harzer Verkehrsbetriebe GmbH (u.a. Quedlinburg, Wernigerode) sowie an das innerstädtische Straßenbahnnetz der Halberstädter Verkehrs-GmbH. Der Anschluss an das regionale Bahnnetz ist in die Richtungen Magdeburg, Vienenburg, Halle, Berlin, Goslar und Hannover durch die Deutsche Bahn AG sowie dem Abellio Mitteldeutschland gegeben. Zudem bestehen Fernbusverbindungen u. a. nach Berlin.

4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Halberstadt verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 232,3 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 5.572 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.192 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	91,4	2.192
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	13,1	315
Blumen, zoologischer Bedarf	4,4	106
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	5,9	140
Kurzfristiger Bedarfsbereich	114,7	2.753
Bekleidung	18,1	433
Schuhe/Lederwaren	5,3	127
Pflanzen/Gartenbedarf	4,1	98
Baumarktsortiment i. e. S.	19,3	463
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2,3	55
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	4,6	111
Sportartikel/Fahrräder/Camping	5,3	126
Mittelfristiger Bedarfsbereich	58,9	1.413
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	5,8	138
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	2,4	58
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	2,1	50
Möbel	11,5	275
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	6,7	160
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	13,7	328
Uhren/Schmuck	2,3	55
Sonstiges	14,2	342
Langfristiger Bedarfsbereich	58,6	1.406
Gesamt	232,2	5.572

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹³ beträgt in Halberstadt rd. 87 und liegt damit sowohl unter dem Durchschnitt von Sachsen-Anhalt (rd. 91) als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Auch die Nachbarkommunen insbe-

¹³ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

sondere östlich von Halberstadt verfügen über ein vergleichbares unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau, die nördlich und westlich gelegenen Kommunen weisen hingegen ein im Landesvergleich leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (siehe Abbildung 7).

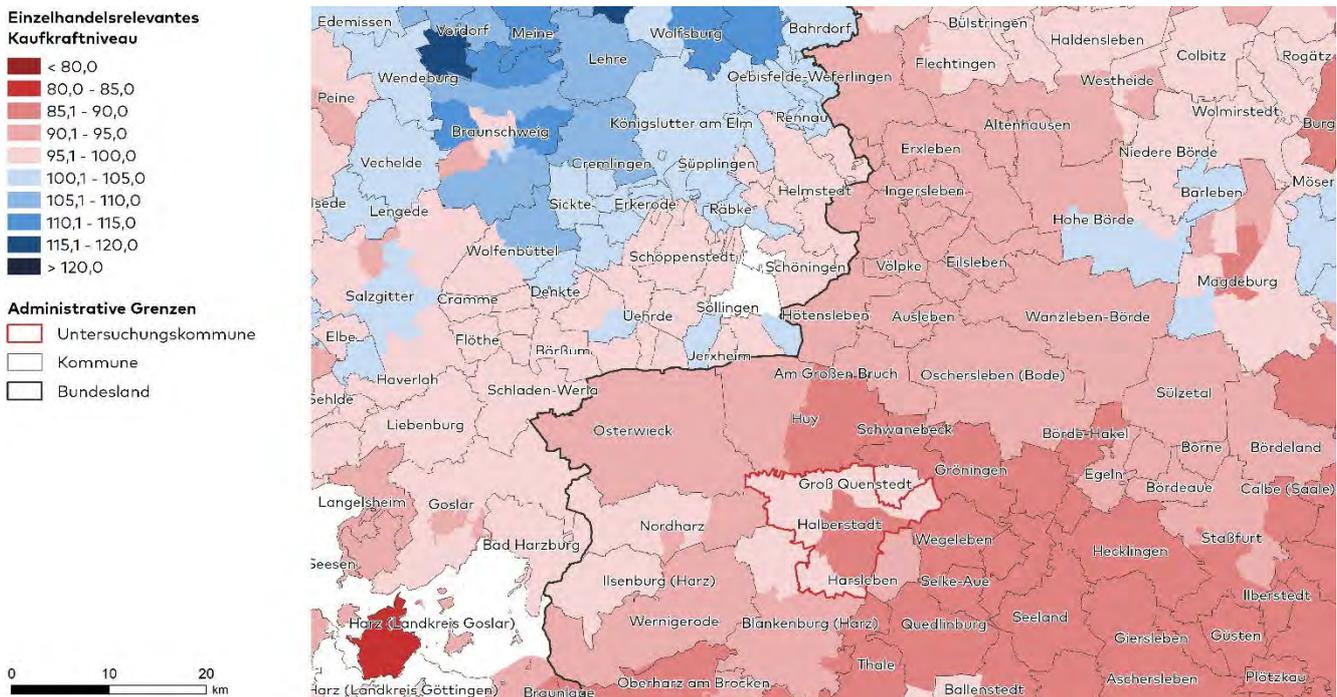


Abbildung 7: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Halberstadt und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

Einzugsgebiet der Stadt Halberstadt

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statisches Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Stadt stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen¹⁴ zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen. Eine wesentliche empirische Grundlage für die Abgrenzung des Einzugsgebietes ist die Nennung der Wohnorte der befragten Personen im Zuge der Passantenbefragung. Die Ergebnisse sind in der folgenden Graphik kartographisch aufbereitet. Hierbei wurde die Anzahl der befragten Passanten aus einer Gemeinde/Ortsteil in Bezug auf die dortige Gesamtbevölkerung gesetzt.

¹⁴ diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug

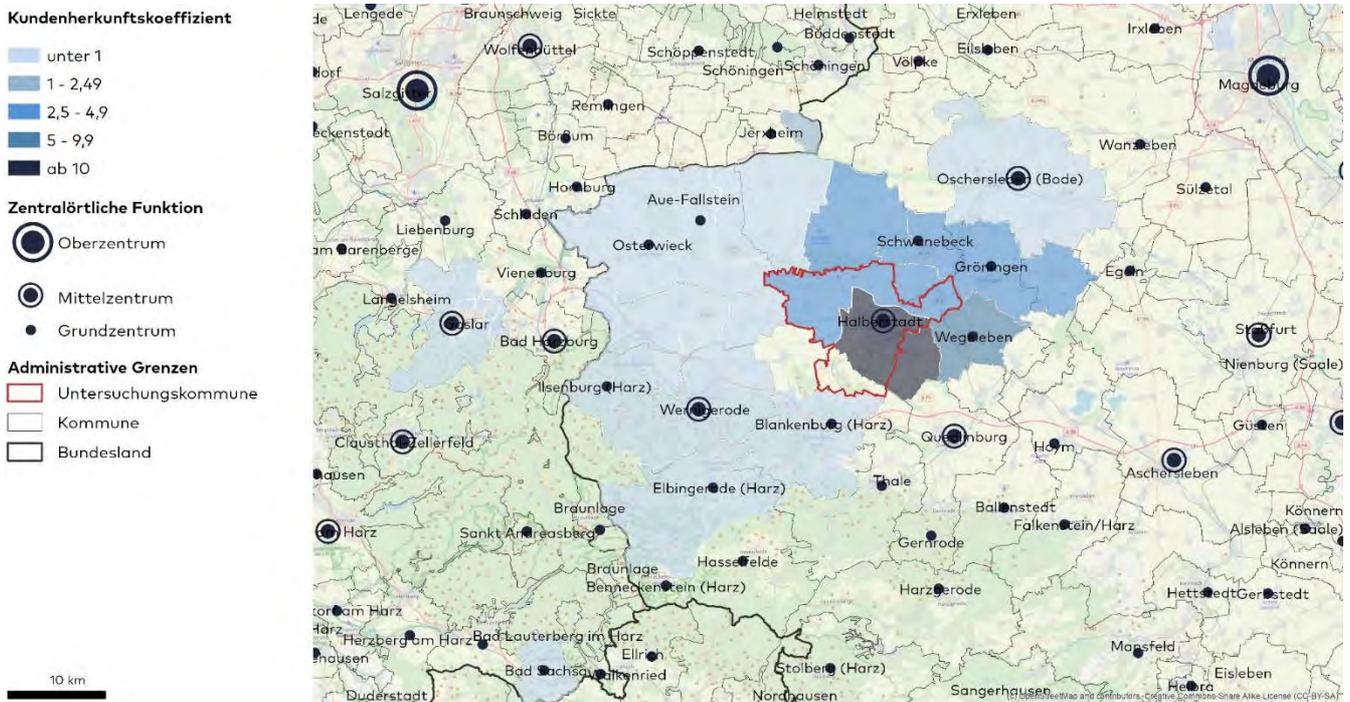


Abbildung 8: Wohnstandorte der befragten Passanten

Quelle: Stadt + Handel 2019, Ergebnisse Passantenbefragung 07-08/2019, Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Neben den Ergebnissen der Passantenbefragung haben bei der **Abgrenzung des Einzugsgebietes** von Halberstadt insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft der Bestandsstrukturen in Halberstadt (u. a. Branchen, Betreiber, Größen, Standorteigenschaften)
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld
- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen von Halberstadt im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld (insb. Bedeutung als Arbeitsort)
- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung
- die administrative Gliederung im engeren und näheren Umfeld
- die Versorgungsfunktion Halberstadts
- die traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für die Stadt Halberstadt das in Abbildung 9 dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden.

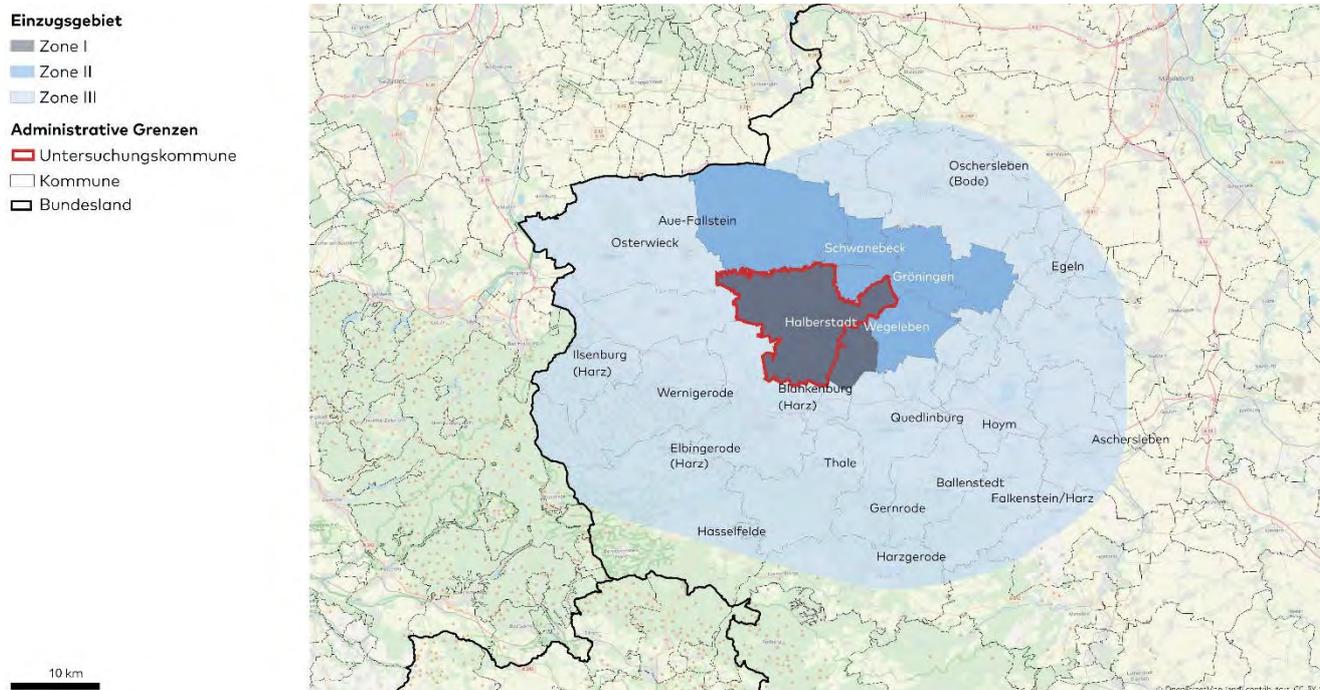


Abbildung 9: Einzugsgebiet der Stadt Halberstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Einzelhandelsumsatzes in Halberstadt überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Dabei ist eine Differenzierung des Einzugsgebietes in mehrere Zonen zielführend.

Zone I umfasst überwiegend das Stadtgebiet von Halberstadt. Es ist davon auszugehen, dass der ganz überwiegende Teil des Einzelhandelsumsatzes von Halberstadt aus diesem Gebiet generiert wird. Zusätzlich umfasst Zone I aufgrund starker Verflechtungen, u. a. bedingt durch die hohe räumliche Nähe und sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit auch die südöstlich angrenzende Gemeinde Harsleben. Zone I stellt den grundzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Halberstadt dar.

Zone II umfasst aufgrund der attraktiven Versorgungsangebote in Halberstadt Bereiche über die Stadtgrenze hinaus und entspricht in etwa dem mittelzentralen Verflechtungsbereich Halberstadts. Dazu zählen die im Norden und Osten angrenzenden Gemeinden Groß Quenstedt, Huy sowie die Städte Schwanebeck, Wegeleben und Gröningen. Aufgrund der räumlichen Nähe, der Angebotssituation und der verkehrlichen Erreichbarkeit sind Einkaufsfahrten in relevanter Zahl nach Halberstadt zu erwarten.

Zone III umfasst schließlich Gemeinden und Städte, welche z. T. höhere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen, u. a. Osterwieck, Wernigerode, Elbingerode sowie die Städte Quedlinburg, Blankenburg und Thale. In östliche Richtung bildet das Mittelzentrum Aschersleben die Grenze des Einzugsgebietes. Die höheren Raum-Zeit-Distanzen sind insbesondere auf die oberzentrale Teilfunktion des Mittelzentrums Halberstadt und das dort verortete Kompetenzangebot im Sortimentsbereich Möbel zurückzuführen. Hier sind jedoch nur Einkaufsfahrten in relativ geringer Zahl nach Halberstadt zu erwarten.

Einkaufsorientierung

Zur Ermittlung der lokalen Kaufkraftströme dienen u. a. die Ergebnisse der Passantenbefragung; im Ergebnis liefert der empirische Baustein Daten zur sogenannten lokalen Einkaufsorientierung der befragten Passanten nach Warengruppe (vgl. nachfolgende Abbildung).

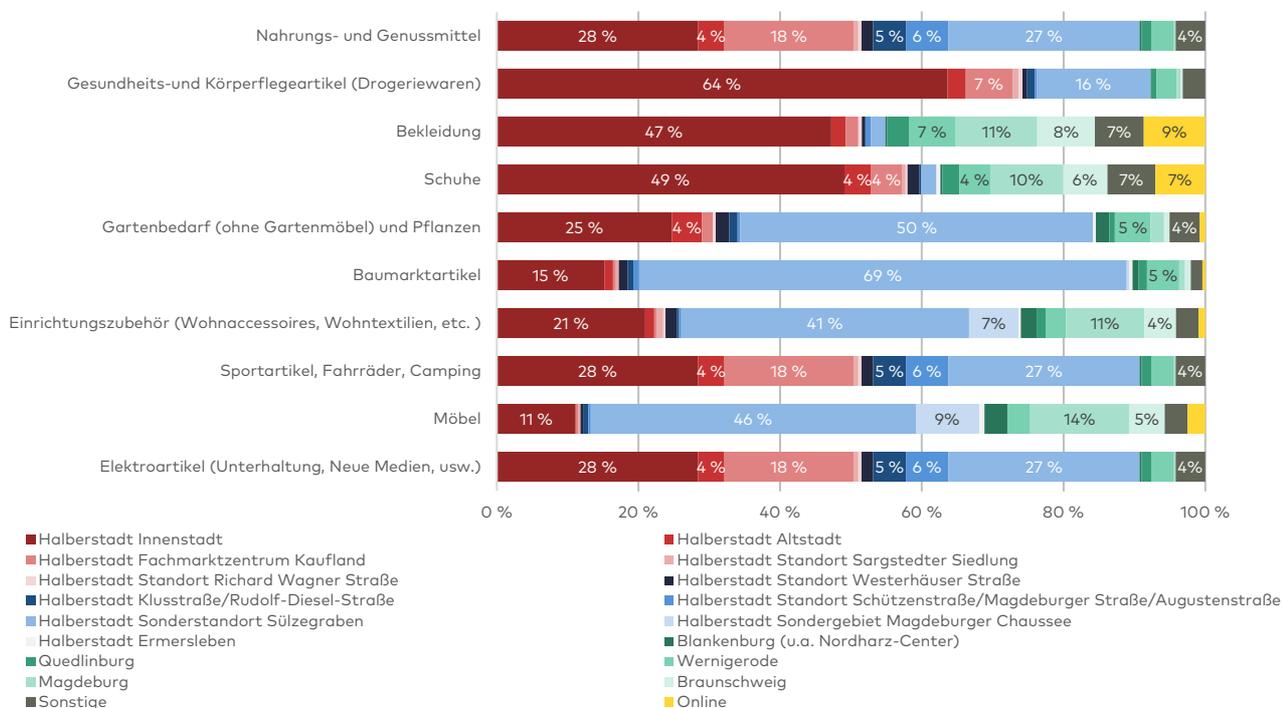


Abbildung 10: Einkaufsorientierung der befragten Passanten (hauptsächlicher Einkauf)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Datengrundlage: Passantenbefragung 07-08/2019.

Die Ergebnisse der Passanten-Befragung zeigen, dass die räumliche Einkaufsorientierung erwartungsgemäß zwischen den einzelnen Warengruppen (entsprechend der lokal vorhandenen Angebotsbreite und -tiefe) und Fristigkeitsstufen deutlich differiert. Insbesondere zeigt sich, dass Halberstadt insgesamt in vielen Warengruppen über eine vergleichsweise hohe lokale Kaufkraftbindung verfügt. Besonders stark ausgeprägt ist diese insbesondere bei Waren des kurzfristigen Bedarfs sowie in den Warengruppen Baumarktartikel, Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel), Pflanzen, Baumarktartikel, Sportartikel, Fahrräder, Camping und Elektroartikel. Eine etwas schwächere Kaufkraftbindung – jedoch für die Stadtgröße dennoch vergleichsweise hohe Werte – werden in den Warengruppen Möbel sowie Einrichtungszubehör erreicht. Innerhalb des Stadtgebiets nimmt hierbei der Standort Am Sülzegraben (u. a. Porta und Roller) eine herausgehobene Bedeutung ein. Darüber hinaus gaben 50 bis 60 % der befragten Passanten an, sich in den Warengruppen Bekleidung sowie Schuhe überwiegend in Halberstadt zu versorgen, besonders hervorzuheben ist hierbei die – ebenso wie in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel – hohe Einkaufsorientierung auf die Halberstädter Innenstadt.

Deutlich wird zudem, dass sich die Einkaufsorientierung auf Standorte außerhalb der Stadt Halberstadt auf die beiden Oberzentren Magdeburg und Braunschweig sowie die benachbarten Mittelzentren Quedlinburg und Wernigerode verteilt.

Auch ins benachbarte Blankenburg (insb. Nordharz-Center) sind Kaufkraftabflüsse zu konstatieren. Kennzeichnend ist jedoch, dass sich hierbei kein Standort als Hauptkonkurrenzstandort abzeichnet.

4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Halberstadt wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestands-erhebung (07/2019) insgesamt 257 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 116.200 m² verfügen (siehe Tabelle 3). Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Halberstadt mit einer Verkaufsflächen- ausstattung von rd. 2,79 m² je Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m² VKF/Einwohner¹⁵) liegt.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in Halberstadt

Strukturdaten	Erhebung 07/2019
Einwohner	41.681
Anzahl der Betriebe	257
Gesamtverkaufsfläche in m ²	116.200
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	2,79

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; Einwohner: Stadt Halberstadt (Stand: 31.12.2017); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Halberstadt Einzelhandelsbetriebe mit rd. 44 % der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen (rd. 29 % in ZVB, rd. 15 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen) angesiedelt sind. Die übrigen Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 57 % sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet. Abbildung 11 stellt die in Halberstadt erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

¹⁵ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

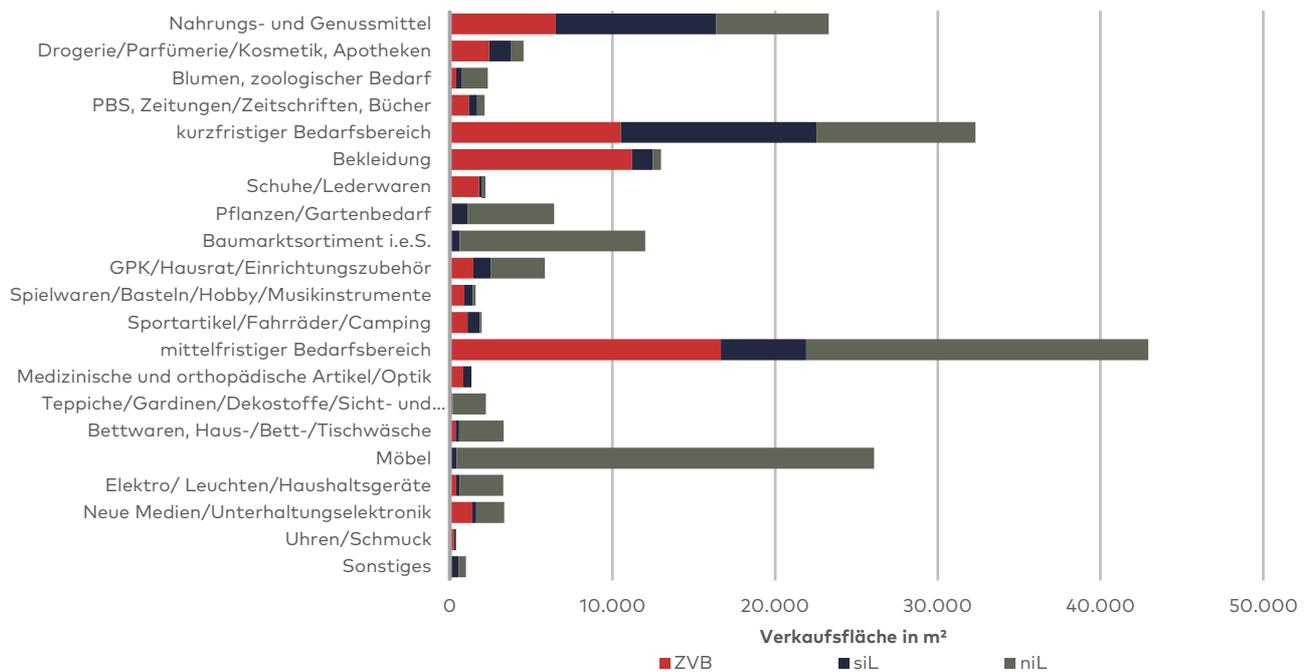


Abbildung 11: Einzelhandelsbestand in Halberstadt nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; ZVB-Abgrenzung: GMA 2009; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in Halberstadt ist hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung besonders durch die Warengruppen Möbel und Nahrungs- und Genussmittel geprägt. Dies begründet sich v. a. durch mehrere großflächige Angebotsformen in beiden Sortimentsbereichen (u. a. Porta, Roller, Möbel Boss, Kaufland, E-Center, 2x Edeka, 2x Rewe), die im Stadtgebiet vorzufinden sind. Zudem finden sich erhebliche Verkaufsflächenanteile in den Warengruppen Bekleidung, Baumarktsortiment im engeren Sinne sowie Pflanzen/Gartenbedarf.
- Die Einkaufsstadt wird insbesondere durch klassische innerstädtische Leitsortimente (insb. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren) geprägt, das leistungsstarke Angebot ist hierbei v. a. durch Filialisten geprägt.
- Das Verkaufsflächenangebot in städtebaulich nicht integrierten Lagen besteht zu einem großen Teil aus den Warengruppen Möbel, Baumarktsortiment i. e. S. und Pflanzen/Gartenbedarf. Betriebe mit diesen Sortimenten sind aufgrund ihres flächenintensiven Charakters i. d. R. weder für eine Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geeignet noch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche.
- Allerdings werden an Standorten in städtebaulich z. T. nicht integrierter Lage absolut betrachtet auch in hohem Maße Waren aus dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie nachgeordnet aus den innerstädtischen Leitsortimenten GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Neue Medien/Unterhaltungselektronik angeboten. Innerhalb dieser Warengruppen ist von Wettbewerbsbeziehungen insbesondere zwischen den

zentralen Versorgungsbereichen bzw. Einzelhandelslagen zur Nahversorgung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und den Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen auszugehen. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist dies vornehmlich auf das Angebot am Standortbereich Am Sülzegraben sowie das Angebot im Gewerbegebiet des Ortsteiles Emersleben zurückzuführen. Auch im Sortiment Neue Medien/Unterhaltungselektronik ist die Lageverteilung durch die Fachmarktstruktur am Standort Am Sülzegraben zu begründen. Der hohe Verkaufsflächenanteil in städtebaulich nicht integrierter Lage in der Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ist insbesondere auf den Randsortimentsanteil der Möbelhäuser und der Baumärkte zurückzuführen und dementsprechend z. T. zu relativieren.

- Daneben wird das Angebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche v. a. durch Lebensmittelmärkte geprägt. Diese können – sofern sie in städtebaulich integrierten Lagen verortet sind – einen wichtigen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung leisten.

Benchmarking: Gesamtstädtische Kennwerte

Im Folgenden werden die gesamtstädtischen Kennwerte der Stadt Halberstadt mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 4). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurden u. a. die räumliche Nähe, die Einwohnerzahl, die zentralörtliche Funktion sowie das Bundesland berücksichtigt.

Tabelle 4: Gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	Halberstadt (MZ)	Wernigerode (MZ)	Bad Harzburg (MZ)	Helmstedt (MZ)	Aschersleben (MZ)	Blankenburg (GZ)
Veröffentlichungsjahr	2019	2018	2018	2018	2014	2018
Einwohner	41.681	33.110	23.232	28.237	28.034	21.007
Anzahl der Betriebe Gesamtstadt	257	350	166	197	228	174
Gesamtverkaufsfläche in m ²	116.200	95.100	44.600	68.400	60.000	59.500
Verkaufsflächenaus- stattung in m ² je Ein- wohner	2,79	2,87	1,92	2,42	2,14	2,83

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07/2019; Einwohner: Stadt Halberstadt, Stand 31.12.2017. Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Im Verhältnis zu anderen Mittelzentren in der Region verfügt Halberstadt über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung je Einwohner. Der überdurchschnittliche Wert ist dabei v. a. auf die großformatigen Angebote aus dem Möbelsegment zurückzuführen.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in Halberstadt hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche im Vergleich zum Bundesdurchschnitt sowie im Vergleich zu anderen umliegenden Mittelzentren als überdurchschnittlich für ein Mittelzentrum zu bewerten ist. Dies

ist u. a. auch durch die oberzentrale Teilfunktion der Stadt Halberstadt zu begründen.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁶ im Einzelhandel von Halberstadt basiert auf allgemeinen und für die Stadt Halberstadt spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden grundlegende **nachfrageseitige Rahmenbedingungen**, insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, (siehe dazu Kapitel 4.3) berücksichtigt.
- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Halberstadt beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.
- Auf Grundlage der oben genannten Punkte sowie den Ergebnissen der Passantenbefragung wird ein **Einzugsgebiet** für die Stadt Halberstadt abgegrenzt, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil von Halberstadt stammt.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden abschließend mit Hilfe von Stadt + Handel vorliegenden **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter** plausibilisiert. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 298,7 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 232,3 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität¹⁷ von rd. 1,29. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Halberstadts als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion in ländlichen Umfeld angemessen. Wie Tabelle 5 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in Halberstadt je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

¹⁶ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

¹⁷ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 5: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Halberstadt

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	23.300	108,7	91,4	1,19
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	4.500	18,2	13,1	1,39
Blumen, zoologischer Bedarf	2.300	5,8	4,4	1,32
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2.100	6,6	5,9	1,12
Kurzfristiger Bedarfsbereich	32.300	139,3	114,8	1,21
Bekleidung	13.000	25,6	18,1	1,42
Schuhe/Lederwaren	2.200	7,1	5,3	1,35
Pflanzen/Gartenbedarf	6.400	4,7	4,1	1,15
Baumarktsortiment i. e. S.	12.000	22,9	19,3	1,19
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	5.800	4,3	2,3	1,87
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	1.600	4,7	4,6	1,01
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	2.000	5,9	5,3	1,12
Mittelfristiger Bedarfsbereich	42.900	75,3	58,9	1,28
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1.300	6,9	5,8	1,20
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	2.200	2,6	2,4	1,09
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	3.300	3,6	2,1	1,74
Möbel	26.100	21,9	11,5	1,91
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	3.300	10,8	6,7	1,62
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	3.300	20,6	13,7	1,51
Uhren/Schmuck	400	2,7	2,3	1,19
Sonstiges	1.000	14,8	14,3	1,04
Langfristiger Bedarfsbereich	40.900	84,1	58,6	1,43
Gesamt	116.200	298,7	232,3	1,29

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07/2019; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren/Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken können mit Zentralitäten von rd. 1,19 bzw. rd. 1,39 deutliche Kaufkraftzuflüsse aus der Umgebung generiert werden (siehe Tabelle 5).

In den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist in der Summe mit einer Zentralität von rd. 1,21 auch insgesamt ein deutlicher Kaufkraft-

zufluss festzustellen, so dass Halberstadt über die Stadtgrenzen hinaus Versorgungsfunktionen im Bereich des Grundbedarfs erfüllt. Die vergleichsweise hohen Zentralitäten sind dabei insbesondere auf die Drogeriefachmärkte sowie auf die Verbrauchermärkte zurückzuführen.

Als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion hat die Stadt Halberstadt neben der Versorgung mit Gütern des qualifizierten Grundbedarfs auch die Versorgung für den gehobenen und spezialisierten Bedarf für die Halberstädter Bürger und die im Einzugsgebiet lebende Bevölkerung zu übernehmen. Im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches weist Halberstadt mit rd. 1,28 und rd. 1,43 deutlich erhöhte Zentralitäten auf, die für ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums und vor dem Hintergrund der in Kapitel 4.1 skizzierten Rahmenbedingungen als angemessen zu bezeichnen sind. Die höchsten Werte werden dabei in den Warengruppen Möbel (rd. 1,91) sowie den typischen Randsortimenten GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör (rd. 1,87), Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche (rd. 1,74) zu verzeichnen und sind auf entsprechende Angebotsstrukturen, wie beispielsweise Porta, Roller und Möbel Boss zurückzuführen. Auch die Sortimente Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte (rd. 1,62) und Neue Medien/Unterhaltungselektronik (rd. 1,51) weisen hohe Zentralitäten und somit einen deutlichen Kaufkraftzufluss aus dem Halberstädter Umland auf. Auch in den innerstädtischen Leitsortimenten wie z. B. Bekleidung und Schuhe/Lederwaren generiert Halberstadt mit Zentralitäten von rd. 1,42 und rd. 1,35 ebenfalls deutliche Kaufkraftzuflüsse, die insbesondere auf die entsprechenden Fachmarktstrukturen bzw. größere Fachgeschäfte und das diversifizierte Angebot im ZVB Einkaufsinnenstadt zurückzuführen ist.



Abbildung 12: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Halberstadt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Anhand der dargestellten Zentralitäten über alle Warengruppen wird deutlich, dass Halberstadt den zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsauftrag über die

Stadtgrenzen hinaus erfüllen kann. Welche Rolle die Halberstädter Innenstadt dabei im Vergleich zu anderen Einzelhandelsstandorten einnimmt, wird in den folgenden Kapiteln weitergehend dargestellt.

4.5 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen der Markt- und Standortanalyse und unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Halberstadt aus dem Jahr 2009 können neben den dort festgelegten zentralen Versorgungsbereichen weitere strukturprägenden Standortbereiche in Halberstadt identifiziert werden. Die zentralen Versorgungsbereiche aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Halberstadt aus dem Jahr 2009 werden im Folgenden hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen Aspekte analysiert.

ZVB INNENSTADTZENTRUM „EINKAUFSINNENSTADT“ I

Räumliche Analyse

Versorgungsgebiet

Stadt Halberstadt und Einzugsbereich

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Administrative Grenzen

- Stadtteile
- Kommune

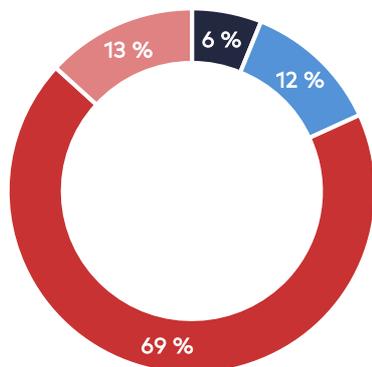
Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2009
- ▨ Potentieller ZVB EHK 2009
- Nahversorgungszentrum
- Stadtteilzentrum
- ▨ Potentielles Nahversorgungszentrum

100 m



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt) 41.681

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	87	33,9 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	20.300	17,5 %
Anzahl der Leerstände**	4	4,4%
Zentrenergänzende Funktionen	38	-

Magnetbetriebe

C&A, H&M, Mein Fischer, Medimax, EDEKA, dm, Rossmann

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; Einwohner: Stadt Halberstadt (Stand: 31.12.2017); Kartengrundlage: Stadt Halberstadt; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; **anteilige Leerstandquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB INNENSTADTZENTRUM „EINKAUFSSINNSTADT“ II

Räumliche Integration



Die Einkaufssinnenstadt wird begrenzt durch die Kühlinger Straße im Süden und dem Hohen Weg im Westen, im Osten reicht der ZVB entlang des Breiten Weges bis zur Einmündung in die Straße Weingarten; größtenteils umschlossen von Geschosswohnungsbau; makroräumlich zentral im Halberstädter Stadtgebiet gelegen; ZVB städtebaulich in umgebende Strukturen integriert; gleichzeitig hoch frequentierte und z. T. Umgehungsstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen

Verkehrliche Erreichbarkeit



(Über-)örtliche PKW-Erreichbarkeit durch Kühlinger Straße und Hohen Weg gegeben als wichtige Verbindungsachsen zum ZVB; Flächen für den ruhenden Verkehr v. a. entlang der Kühlinger Straße und im Parkhaus Zentrum, weitere Parkmöglichkeiten an der Martinikirche; keine direkte Anbindung an das regionale Bahnnetz (Bahnhof rd. 1,3 km Fußweg entfernt); Anbindung an den ÖPNV in direkter Nähe an den Straßenbahn-Haltestellen Fischmarkt (Linie 1) und Holzmarkt (1 und 2); ebenso Anbindung an das städtische und regionale Busnetz, eigenständige Radwegeverbindungen entlang der Hauptverkehrsachsen nur teilweise ausgewiesen; Fußgängerzone im Bereich Breiter Weg, Hinter dem Richtigthaus, Hinter dem Rathause sowie Fisch- und Holzmarkt.

Versorgungsfunktion



Übernahme der Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und das zentralörtliche Einzugsgebiet; eher geringes städtebauliches Gewicht in Bezug auf die gesamtstädtische Verkaufsflächenausstattung (rd. 17,6 %), jedoch mit deutlichen sortimentsbezogenen Unterschieden; hohes Verkaufsflächengewicht insbesondere in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Drogeriewaren als wesentliche Leitsortimente für die Einkaufssinnenstadt; keine Ausbildung einer Auflage zwischen der Einkaufssinnenstadt und der Altstadt (innerstädtischen Ergänzungslage, siehe nachfolgende Ausführungen) sowie dem Dom-Areal aufgrund der räumlichen Entfernung, der Topographie, der Barrierewirkung durch die Hauptverkehrsachse Hohe Straße sowie einer fehlenden Sichtbeziehung; die Einkaufssinnenstadt ist für die Stadtgröße verhältnismäßig kompakt hinsichtlich ihrer Abgrenzung (Ausdehnung rd. 470 m).

Einzelhandelsbesatz



Hauptfrequenzlage und höchste Einzelhandelsdichte rund um den Fischmarkt im Bereich des Einkaufszentrums Rathauspassage; im Bereich des westlichen Breiten Weges attraktiver Nutzungsmix aus Einzelhandel (Filialisten und Fachgeschäfte) und zentrenergänzenden Funktionen, Edeka, Rossmann und dm als nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum mit Magnetfunktion; tendenzielle Trading-Down-Prozesse im angrenzenden östlichen Bereich des Breiten Weges; z. T. gestalterische Defizite hinsichtlich Modernität der Ladenlokale und Warenpräsentation, insb. in den Randlagen; Wochenmarkt aktuell im Breiten Weg; keine ausgeprägte Leerstandsproblematik.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Durchmischung unterschiedlicher Betriebsgrößen; Angebotsschwerpunkt eindeutig im Sortiment Bekleidung, Drogeriewaren, Schuhe und Unterhaltungselektronik als Leitsortimente der Einkaufssinnenstadt, Magnetbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt ausschließlich rund um Holz- und Fischmarkt sowie dem westlichen Breiten Weg verortet; Ergänzung durch vereinzelt inhabergeführte Fachgeschäfte; hoher Filialisierungsgrad insbesondere im Einkaufszentrum Rathauspassagen sowie in der weiteren Hauptlage.

Zentrenergänzende Funktionen



Zentrenergänzende Funktionen in allen Lagen des ZVB verortet; geringe Anzahl an gehobenen gastronomischen Angeboten; gastronomische Angebote in der Innenstadt überwiegend preisorientiert/Imbisscharakter.

Städtebauliche Struktur



Hohe Einzelhandelsdichte insbesondere im Einkaufszentrum Rathauspassagen, weitere Filialisten mit gewisser Magnetfunktion im Bereich des Fischmarktes und des westlichen Breiten Weges. Keine Ausbildung einer Knochenstruktur oder eines Rundlaufes.

Insgesamt hohe städtebaulich-funktionale Zusammenhang im ZVB Einkaufssinnenstadt durch kompakte Ausdehnung und Angebotsdichte entlang der Wegeverbindung Holzmarkt, Fischmarkt, Breiter Weg; Sichtachse aufgrund des Rathauses lediglich im Bereich Fischmarkt und Breiter Weg gegeben; offener Zugang am Holzmarkt, sonst nur bedingt wahrnehmbare Eingangssituationen zum ZVB (Hinter dem Rathause, Hoher Weg).

Städtebauliches Erscheinungsbild



Rund um Fisch- und Holzmarkt attraktive und moderne Bausubstanz und Gebäudefassaden, Sanierungsbedarf in östlicher Richtung entlang des Breiten Weges ansteigend; Bausubstanz/Architektur überwiegend aus der Nachkriegszeit; besonders im Westen des ZVB Einkaufssinnenstadt Sanierungen und Neubauten aus den 90er Jahren (u. a. Rathauspassagen, teilweise his-

torisierender Stil); ansprechend gestaltete Platzsituation mit gepflegten Stadtmobiliar am Fisch- und Holzmarkt; geringe Aufenthaltsqualität im Bereich des Breiten Weges aufgrund sanierungsbedürftiger Stadtmöblierung; geringe saisonale gastronomische Bespielung der Außenfläche; geringe Immissionen durch verkehrsberuhigte Bereiche.

Markante Entwicklungen seit 2009



Aufgrund der Zusammenfassung der Einkaufsinnenstadt und der Innerstädtischen Ergänzungslage im Einzelhandelskonzept 2009 nur bedingte Vergleichbarkeit der Betriebszahlen und der Verkaufsfläche möglich; insgesamt in beiden Lagen Rückgang der Betriebszahlen um rd. 23 % bei nahezu konstanter Gesamtverkaufsfläche (rd. -3,2 %).

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Aktuell hinsichtlich der Angebotsstrukturen kompakt strukturierte Einkaufsinnenstadt. Zukünftige Entwicklungspotenziale durch Entwicklungen am Breiten Weg, welche zur funktionalen Stärkung und Ergänzung der gewachsenen Innenstadtlagen sowie Homogenität des Zentrums beitragen kann.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB INNENSTADTZENTRUM „INNERSTÄDTISCHE ERGÄNZUNGSLAGE“ I

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Altstadt

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

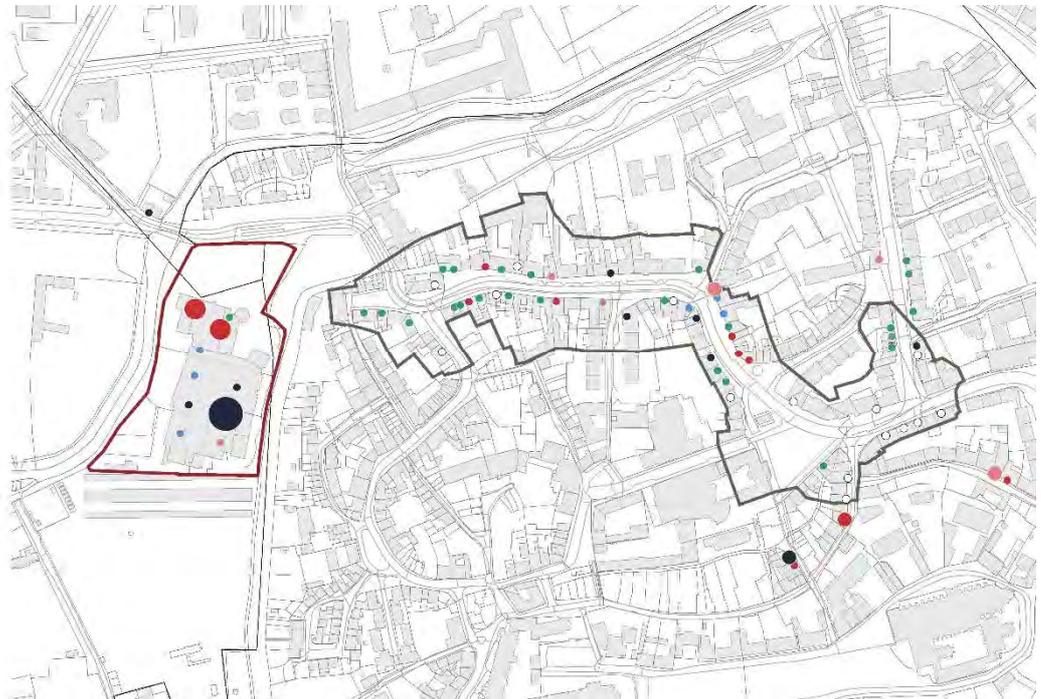
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Administrative Grenzen

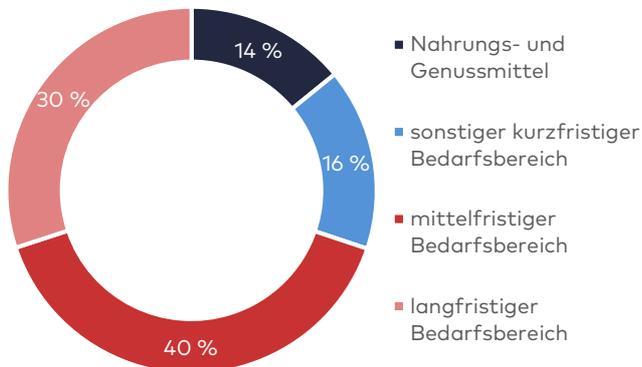
- Stadtteile
- Kommune

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2009
 - ▨ Potentieller ZVB EHK 2009
 - ▭ Nahversorgungszentrum
 - ▭ Stadtteilzentrum
 - ⋯ Potentielles Nahversorgungszentrum
- 100 m



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	19	7,4 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	1.070	0,9 %
Anzahl der Leerstände**	16	45,7 %
Zentrenergänzende Funktionen	24	-

Magnetbetriebe

-

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; Einwohner: Stadt Halberstadt (Stand: 31.12.2017); Kartengrundlage: Stadt Halberstadt; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; **anteilige Leerstandquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB INNENSTADTZENTRUM „INNERSTÄDTISCHE ERGÄNZUNGSPLATZ“ II

Räumliche Integration



Nordwestlich der Einkaufsinnenstadt entlang der Dominikanerstraße, Johannesbrunnen und Vogtei gelegen; eingebettet in Wohnbebauung; Stadtteilzentrum Nord westlich der innerstädtischen Ergänzungslage verortet.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Verkehrliche Erreichbarkeit für den MIV und ÖPNV (Straßenbahn) über die Straßen Johannesbrunnen und Vogtei gegeben, die die Achse des ZVB Innerstädtische Ergänzungslage bilden; vereinzelt straßenbegleitende Parkmöglichkeiten innerhalb des ZVB; Parkplatzverfügbarkeiten am Abtshof (kostenpflichtig) und in Nebenstraßen; Kopfsteinpflaster im westlichen Bereich des ZVB nicht optimal für Fahrradverkehr.

Versorgungsfunktion



Schwach ausgeprägte Versorgungsfunktion im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich; geringes städtebauliches Gewicht im Vergleich zur Einkaufsinnenstadt und der gesamtstädtischen Angebotsausstattung (rd. 1,9 % der Gesamtverkaufsfläche sind im ZVB verortet); aufgrund der topografisch und siedlungsräumlich abgesetzten Lage zur Einkaufsinnenstadt keine größeren Wechselwirkungen; fehlende Sichtachsen zum nahe gelegenen Stadtteilzentrum Nord, keine Ausbildung einer Lauflage mit diesem.

Einzelhandelsbesatz



Einzelhandelsbesatz ausschließlich durch kleinteilige Angebotsstrukturen geprägt; Fehlen eines Magnetbetriebes; Fokus des Sortimentsangebots auf Waren der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe (rd. 70 % der Verkaufsfläche im ZVB); erhöhte Anzahl an Leerständen insbesondere in südöstlicher Randlage (Dominikanerstraße); insgesamt geringe Einzelhandelsdichte und schwach ausgeprägte Passantenfrequenz.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



ZVB Innerstädtische Ergänzungslage geprägt durch kleinflächige Betriebsgrößen und inhabergeführten Einzelhandel; Fehlen von Magnetbetrieben und Filialisten, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichen. Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb beträgt 56 m² (im Vergleich Einkaufsinnenstadt: 234 m²), Geschäfte sind eher auf ein Zielpublikum ausgerichtet (keine Lauflage)

Zentrenergänzende Funktionen



Hohe Anzahl an verschiedenen einzelhandelsnahen Dienstleistungen; wichtige Frequenzbringer in Form des Schraube-Museums und des Gymnasiums; deutliche Belebung des Bereiches zu Schulbeginn und Schulschluss, insbesondere im westlichen Bereich teilweise attraktives Angebot an gastronomischen Einrichtungen, die z.T. Freisitze aufweisen.

Städtebauliche Struktur



Einschränkung der Sichtachse durch langgezogen, kurvigen Standortbereich; fußgängerfreundliche Bereiche mit breiten Gehwegen insbesondere zwischen Johannesbrunnen und Vogtei, jedoch z.T. keine barrierefreien Eingänge zu Einzelhandelsbetrieben; geringe Einbettung des Platzes am Johannesbrunnen in das Gefüge des Einzelhandels und der Gastronomie.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Vogtei und nördlicher Johannesbrunnen geprägt durch attraktive Fachwerkhäuser, jedoch wenig Begleitgrün und durch Verkehrsbelastung verminderte Aufenthaltsqualität; ansprechend gestaltet Platzsituation am Johannesbrunnen mit gepflegtem Sitzmobiliar und Wasserspielen; architektonische, funktionale und städtebauliche Defizite im Bereich Dominikanerstraße mindern Aufenthaltsqualität; im Bereich Voigtei und Johannesbrunnen attraktive historische Beschilderung der Betriebe.

Markante Entwicklungen seit 2009



Aufgrund der Zusammenfassung der Einkaufsinnenstadt und der Innerstädtischen Ergänzungslage im Einzelhandelskonzept 2009 nur bedingte Vergleichbarkeit der Betriebszahlen und der Verkaufsfläche möglich; insgesamt in beiden Lagen Rückgang der Betriebszahlen um rd. 23 % bei nahezu konstanter Gesamtverkaufsfläche (rd. -3,2 %).

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Zukünftiges Entwicklungspotenzial ergibt sich insbesondere durch die nahezu geschlossene historische Bausubstanz in und um die Vogtei und die dort ansässige Gastronomie. Besonders hervorzuheben ist die hohe Bedeutung des Standortbereiches als Identifikationsraum für die Halberstädter Bevölkerung sowie das hohe touristische Potenzial dieses Standortbereiches. Positivraum insbesondere für gastronomische Angebote, Dienstleistungen und Fachgeschäfte. Eine entsprechende konzeptionelle Verankerung des Standortbereiches wird im Rahmen einer Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einem separaten Zukunftskonzept empfohlen. Aufgrund der fehlenden Kopplungsbeziehungen zur Einkaufsinnenstadt, dem schwach ausgeprägten Einzelhandelsbesatz und der Versorgungsfunktion, die nur bedingt über den unmittelbaren

Nahbereich hinaus wirkt, jedoch keine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich. Auf Grund mangelnder größerer Entwicklungsflächen wird der Standortbereich auch perspektivisch nicht im hinreichenden Maße die rechtlichen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB STADTEILZENTRUM „NORD“ (KAUFLAND) I

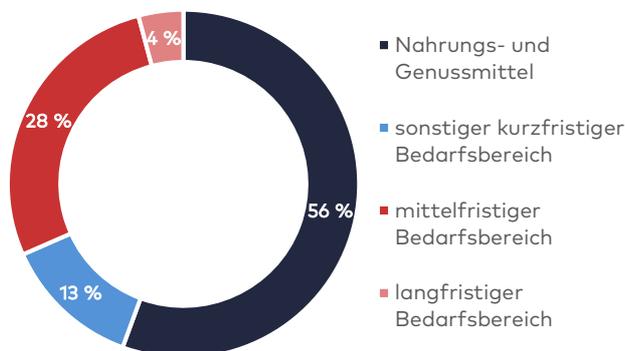
Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Nordwestliches Stadtgebiet



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	absolut	Anteilig
Anzahl der Betriebe*	9	3,5 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	5.600	4,8 %
Anzahl der Leerstände**	0	0 %
Zentrenergänzende Funktionen	5	-

Magnetbetriebe

Kaufland, Deichmann

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; Einwohner: Stadt Halberstadt (Stand: 31.12.2017); Kartengrundlage: Stadt Halberstadt; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; **anteilige Leerstandquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB STADTEILZENTRUM „NORD“ (KAUFLAND) II

Räumliche Integration



Nordwestlich der Innerstädtischen Ergänzungslage gelegen; östlich angrenzende Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern; im Westen durch den Lauf der Holtemme und Grünflächen begrenzt; makroräumlich in nordwestlicher Lage in Halberstadt lokalisiert; überwiegend autokundenorientiert, jedoch mit angemessene fußläufiger Erreichbarkeit und direkt angrenzender ÖPNV Haltestelle.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Braunschweiger Straße als wichtige Verbindungsachse in Ost-West-Richtung für den MIV; direkt angrenzende Parkmöglichkeiten mit Zufahrt über Mühlenweg und Braunschweiger Straße; direkte Anbindung an den Straßenbahn-Haltepunkt (Linie 2) Tortenteich in rd. 100 m Entfernung; separater Radweg entlang der Braunschweiger Straße; Radabstellmöglichkeiten vorhanden; angemessene fußläufige Erreichbarkeit in Richtung innerstädtischer Ergänzungsbereich, jedoch keine Ausbildung einer Lauflage mit dieser, dadurch nur bedingt Kopplungsbeziehungen zwischen beiden Lagebereichen .

Versorgungsfunktion



Vornehmliche Versorgungsfunktion im nahversorgungsrelevanten Bereich für den unmittelbaren Nahbereich sowie die nordwestlich und nordöstlich angrenzende Wohnbevölkerung; einziger Lebensmittelvollsortimenter in nördliche Richtung; insgesamt angemessene Verkaufsflächendimensionierung und städtebauliches Gewicht für Stadtteilzentrum (rd. 4,8 %), bedeutende Nahversorgungsfunktion für die aufgeführten Bereiche; nicht unerheblicher Anteil an mittel- und langfristigen Angebotsstrukturen.

Einzelhandelsbesatz



Vollsortimentiertes Lebensmittelangebot; Ergänzung durch Betriebe im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich mit eher preisorientiertem Angebot (insbesondere Fachmärkte Deichmann und kik prägend); gemischte Nutzung der Erdgeschoss-Lagen durch Einzelhandel, Dienstleister, Büronutzungen und Gastronomie; Arrondierung des Angebotes durch kleinteiligen Einzelhandelsbesatz (Konzessionäre); keine Leerstandsproblematik.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Verbrauchermarkt Kaufland als Magnetbetrieb im STZ Nord, ergänzt um einige Fachmärkte sowie kleinflächige Betriebe des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereiches; Filialisten werden um einzelne kleinere Geschäfte Blumenladen, Lotto/Totto ergänzt. Insgesamt ist das standörtliche Angebot in Hinblick auf die Versorgungsfunktion als angemessen zu klassifizieren.

Zentrenergänzende Funktionen



gesamter Standortbereich durch zentrenergänzende Funktionen in Erd- und Obergeschosslagen mitgeprägt; funktionsgerechte Ausstattung der Zahl und Art der Funktionen.

Städtebauliche Struktur



ebenes, kompaktes Zentrum mit in sich geschlossene Struktur; eingeschränkter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen dem STZ Nord und der Innerstädtischen Ergänzungslage im Osten durch Trennwirkung des Torteiches und fehlende Sichtachse; Eingangssituation durch Lage an der Braunschweiger Straße eher autokundenorientiert; STZ aus nördlicher Richtung an den ÖPNV (Straßenbahn) und Wohnquartiere angeschlossen; ; z. T. multifunktional genutzte Bebauung mit Nutzungsmix aus v. a. Einzelhandel im EG und zentrenergänzenden Funktionen im OG; Fachmarktstruktur mit großflächigem Baukörper und großzügig dimensionierten Parkplatzflächen.

Städtebauliches Erscheinungsbild



funktional ausgerichtetes Stadtteilzentrum ohne höhere Verweil- und Aufenthaltsqualität; funktionaler Baustilmix mit gewissen baulichen Mängeln; keine Platzsituationen mit Aufenthaltsqualität im ZVB verortet; Prägung durch großzügig dimensionierte Stellplatzanlagen; Kaufland mit eher geringer Sichtbarkeit aus dem Straßenraum; allgemein geringe Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre durch autokundenorientierte Ausrichtung des ZVB.

Markante Entwicklungen seit 2009



Keine wesentlichen Veränderung seit 2009.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Funktionsgerecht ausgestattetes Stadtteilzentrum, mit vielfältigem Angebot; wichtige Nahversorgungsfunktion für das nördliche und nordwestliche Stadtgebiet, die deutlich über den Nahbereich hinausgeht; jedoch funktionale Gestaltung und geringe Aufenthaltsqualität sowie nicht vollumfängliches Angebot im Bereich Lebensmittel.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM RICHARD-WAGNER-STRASSE I

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Bahnhofsviertel, Büchsensiedlung

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

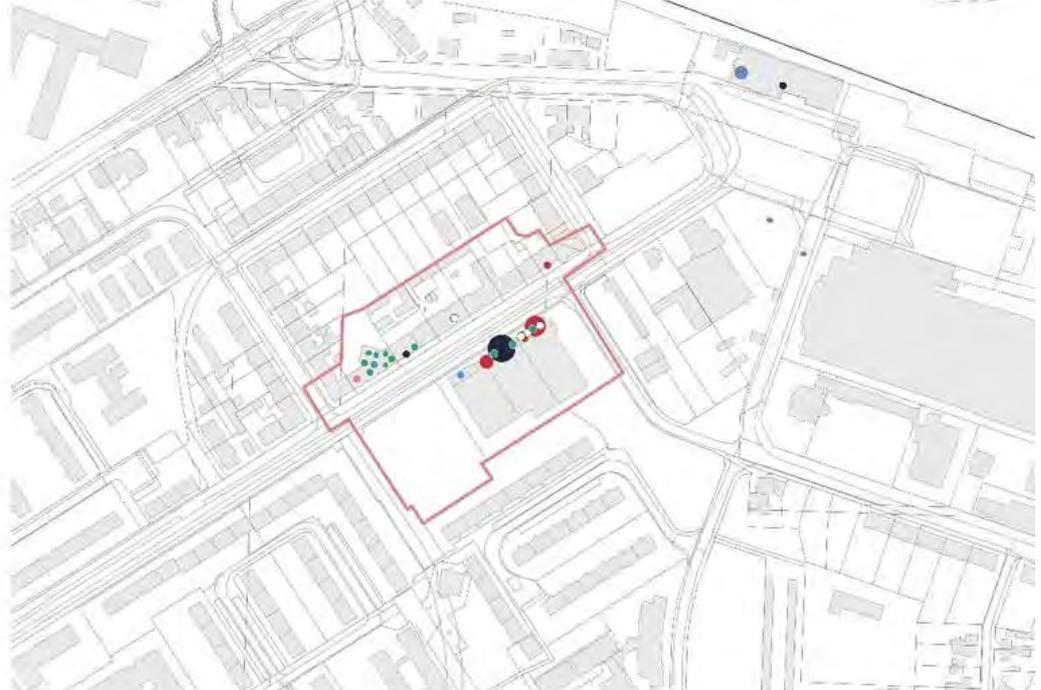
Administrative Grenzen

- Stadtteile
- Kommune

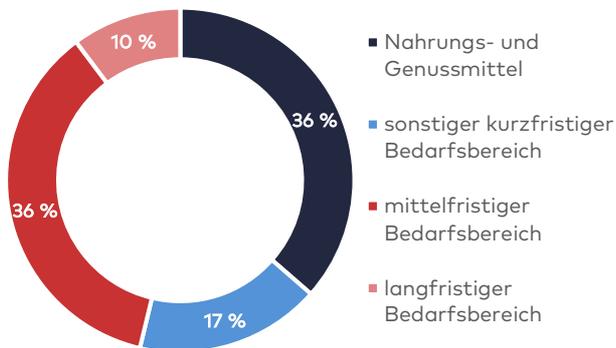
Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2009
- ▨ Potentieller ZVB EHK 2009
- Nahversorgungszentrum
- Stadtteilzentrum
- ⋯ Potentielles Nahversorgungszentrum

100 m



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	9	3,5 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	1.900	1,6 %
Anzahl der Leerstände**	5	35,7 %
Zentrenergänzende Funktionen	11	-

Magnetbetriebe

Norma

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; Einwohner: Stadt Halberstadt (Stand: 31.12.2017); Kartengrundlage: Stadt Halberstadt; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; **anteilige Leerstandquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM RICHARD-WAGNER-STRASSE II

Räumliche Integration



Nordöstliche Lage in der Kernstadt Halberstadt; nördlicher Bereich des NVZ Richard-Wagner-Straße insbesondere durch Wohnnutzungen und Dienstleitungen geprägt; vornehmlich durch mehrgeschossige Wohnanlagen definiertes Umfeld; optimal integriert in Wohnbebauung mit multifunktional genutzten Gebäuden, in Nähe zum Bahnhof.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Richard-Wagner-Straße als zentrale Erschließungsstraße mit Verbindungsfunktion zwischen Bahnhof und gelegener Innenstadt; NVZ weist anbieterbezogenes Stellplatzangebot auf; ÖPNV-Haltepunkt (Linie 1 und 2) Richard-Wagner-Straße und Hauptbahnhof in kurzer Entfernung mit Anbindung an das Bahnnetz; Radabstellmöglichkeiten am Center jedoch kein separater Fahrradweg; sehr gute fußläufige Erreichbarkeit aus umliegenden Wohngebieten.

Versorgungsfunktion



Nahversorgungsfunktion insb. für östliche Kernstadt; vergleichsweise geringes städtebauliches Gewicht (rd. 1,6 %), jedoch hohe Funktionsdichte für ein Nahversorgungszentrum; nicht unerheblicher Anteil an mittel- und langfristigen Angebotsstrukturen. Versorgungsfunktion reicht über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.

Einzelhandelsbesatz



Sortiments- und Preisniveau im NVZ überwiegend discountorientiert (Norma, Tedi, Ernsting's family); Fachmarktzentrum Wagner-Center als Schwerpunkt im ZVB; in weiteren Lagebereichen eher punktuelle Ergänzung durch Einzelhandelslokale; Leerstandsproblematik im Center erkennbar.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Lebensmitteldiscounter Norma als großflächiger Magnetbetrieb, sonst überwiegend Fachmarkt- und kleinteilige Betriebsstrukturen; nicht unerheblicher Anteil an mittel- und langfristigen Sortimenten (Tedi, Ernsting's Family); Norma-Markt optimierungsbefürftigt bzgl. Marktauftritt (u. a. Erscheinungsbild, Verkaufsfläche), ergänzt um Betriebe des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereiches. Angebotslücken v. a. im Bereich eines vollsortimentierten Lebensmittelangebotes.

Zentrenergänzende Funktionen



Insbesondere entlang der nördlichen Richard-Wagner-Straße. Wenige gastronomische Angebote, Schwerpunkt v. a. bei einzelhandelsnahen und sonstigen Dienstleistungen (medizinische Versorgung), die deutlich über den Nahbereich hinaus wirken

Städtebauliche Struktur



Räumlich kompaktes Nahversorgungszentrum; keine Rundläufe und klare Wegeführung vorhanden; starker räumlicher Schwerpunkt im südlichen Bereich, in Form eines kleinen Einkaufszentrums (Wagner-Center); keine Lauflage, z.T. Wohnen in EG-Lagen; einheitliche Bebauungsstruktur in 3-4 geschossiger Bauweise auf nördlicher Seite; Beginn des NVZ auf der nördlichen Richard-Wagner-Straße bedingt wahrnehmbar durch fehlenden Besatz; fehlende Fußgängerübergänge erschweren fußläufige Erreichbarkeit aus umliegenden Wohngebieten.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Gepflegte Bausubstanz an der nördlichen Richard-Wagner-Straße; funktionales und nicht mehr zeitgemäßes Erscheinungsbild des Centers; Aufenthaltsqualität durch Immissionen des MIV entlang der Richard-Wagner-Straße und fehlende Verweilmöglichkeiten und Platzlagen gering.

Markante Entwicklungen seit 2009



Keine strukturprägenden Veränderung seit 2009, jedoch leicht gestiegene Anzahl an Leerständen.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Funktionsgerecht ausgestattetes Nahversorgungszentrum, jedoch mit städtebaulich-funktionalen Mängeln und nicht vollumfänglichen Angeboten im kurzfristigen Bedarfsbereich (fehlender Lebensmittelvollsortimenter); Potenzialfläche ggf. im südwestlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches sowie durch die Revitalisierung von Leerständen im Wagner-Center.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM SARGSTEDTER SIEDLUNG I

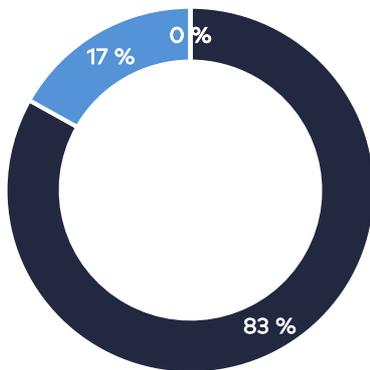
Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Sargstedter Siedlung



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	4	1,6 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	900	0,7 %
Anzahl der Leerstände**	0	0 %
Zentrenergänzende Funktionen	6	-

Magnetbetriebe

NP-Markt

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; Einwohner: Stadt Halberstadt (Stand: 31.12.2017); Kartengrundlage: Stadt Halberstadt; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; **anteilige Leerstandquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM SARGSTEDTER SIEDLUNG II

Räumliche Integration



Lage im nördlichen Bereich der Stadt Halberstadt; zentrale Lage im Stadtteil Sargstedter Siedlung westlich des Sargstedter Weges; Lagebereich ist vornehmlich von Wohnbebauung umgeben und weist somit eine optimale städtebauliche Integration auf.

Verkehrliche Erreichbarkeit



die MIV-Erschließung erfolgt aus dem Norden und Süden über den Sargstedter Weg; Parkplätze sind in ausreichender Menge anbieterbezogen vorhanden; Straßenbahndaltepunkt (Linie 2) Sargstedter Weg direkt vor dem Standortbereich mit Anbindung in Richtung Innenstadt; breite Gehwege entlang der Zufahrtsstraßen ermöglichen eine gute Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten; Radabstellmöglichkeiten vorhanden.

Versorgungsfunktion



Nahversorgungsfunktion vornehmlich für die umliegenden Wohnsiedlungsgebiete (Sargstädter Siedlung) sowie zusätzlich für die räumlich abgesetzten Ortsteile in nördlicher Richtung (Sargstedt, Aspenstedt); sehr geringes städtebauliches Gewicht hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,8 %), Ausstattung entspricht nicht einer funktionsgerechten Dimensionierung eines NVZ; aufgrund der siedlungsräumlich abgesetzten Lage des Stadtteils keine Wechselwirkungen mit anderen Standortbereichen; Versorgungsfunktion durch fehlendes vollsortimentiertes Angebot eingeschränkt.

Einzelhandelsbesatz



geringe Einzelhandelsdichte mit Fokus auf die Nahversorgungsfunktion; Lebensmitteldiscounter NP als einziger Magnetbetrieb, arrondiert durch wenige kleinteilige nahversorgungsrelevante Betriebe. Magnetbetrieb z. T. mit Optimierungsbedarf im Marktauftritt (Verkaufsflächenausstattung).

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



NP-Markt als Magnetbetrieb, sonst lediglich kleinteilige Betriebsstrukturen; nahversorgungsrelevante Konzessionäre (Bäckerei, Lotto, Apotheke); insgesamt geringer Angebotsmix für NVZ; Angebotslücken v. a. im Bereich eines vollsortimentierten Lebensmittelangebotes sowie Drogeriewaren und arrondierendem mittelfristigem Bedarfsbereich.

Zentrenergänzende Funktionen



Integration der zentrenergänzenden Funktionen in die Fachmarktstrukturen, z. T. im OG; angemessene Angebotsstruktur für ein NVZ mit der Versorgungsfunktion.

Städtebauliche Struktur



Sehr kompakter Standortbereich; optimal eingebettet in umgebende Wohngebiete mit Einfamilienhäusern und z. T. Geschosswohnungsbau; funktionale Eingangssituation zum ZVB, zudem überwiegend auf die PKW-Erreichbarkeit ausgerichtet.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Eher funktionale gestaltetes gepflegter Gebäudebestand; Einkaufsatmosphäre durch punktuelle Konzentration des Angebotes vorhanden, jedoch eher geringe städtebauliche Qualität und geringe Aufenthaltsqualität.

Markante Entwicklungen seit 2009



Keine wesentlichen Veränderung seit 2009.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum aufgrund geringer Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und zu geringer quantitativer Verkaufsfläche nur bedingt erfüllt. Entwicklungsflächen weisen aufgrund geringer Dimensionierung nur ein geringes Potenzial für die Ansiedlung weiterer Betriebe auf, somit eingeschränktes Entwicklungspotenzial. Die Ausweisung als Nahversorgungsstandort wird empfohlen.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM WESTERHÄUSER STRASSE I

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Musikerviertel und Wernigeröder Vorstadt

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Administrative Grenzen

- ▭ Stadtteile
- ▭ Kommune

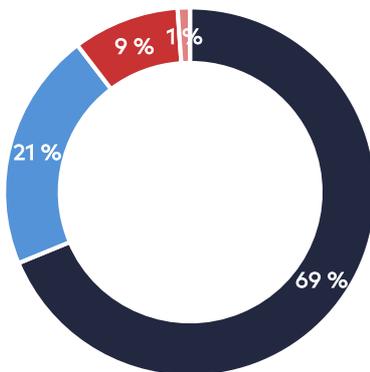
Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2009
- ▨ Potentieller ZVB EHK 2009
- ▭ Nahversorgungszentrum
- ▭ Stadtteilzentrum
- ⋯ Potentielles Nahversorgungszentrum

100 m



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	6	2,3 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	900	0,8%
Anzahl der Leerstände**	2	25,0 %
Zentrenergänzende Funktionen	6	-

Magnetbetriebe

Netto

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; Einwohner: Stadt Halberstadt (Stand: 31.12.2017); Kartengrundlage: Stadt Halberstadt; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; **anteilige Leerstandquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM WESTERHÄUSER STRASSE II

Räumliche Integration



Südwestliche Lage in der Kernstadt der Stadt Halberstadt; erstreckt sich entlang der Westerhäuser Straße, umfasst Bereich von der Einmündung des Netto-Marktes bis zum Kreuzungsbereich Minna-Bollmann-Straße/Westerhäuser Straße; eingebettet in Wohngebiete mit gründerzeitliche Wohnbebauung sowie z. T. Geschosswohnungsbau der Zeilenbauweise; makroräumlich nahe zum pot. NVZ Harzhof sowie nördlich zum Standortbereich Harmoniestraße gelegen.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Erreichbarkeit für den MIV über Westerhäuser Straße als Hauptverbindungsachse zur Einkaufsinnenstadt gegeben; Parkplätze sind in ausreichender Menge anbieterbezogen vor dem Lebensmittelmarkt vorhanden, sowie entlang der Westerhäuser Straße und des Spiegelsbergweges; Erschließung für den ÖPNV entlang der Westerhäuser Straße mit den Haltepunkten Spiegelstraße (Bus) und Westerhäuser Straße (Bus und Straßenbahn) in jeweils rd. 100 m Entfernung; Radweg entlang der Westerhäuser Straße.

Versorgungsfunktion



Nahversorgungsfunktion vornehmlich für die umliegenden Wohnsiedlungsgebiete (Musikerviertel und Wernigeröder Vorstadt); geringes städtebauliches Verkaufsflächen-Gewicht (rd. 0,8 %), Ausstattung entspricht nicht einer funktionsgerechten Dimensionierung eines NVZ; aufgrund der Nähe zu den pot. NVZ Harzhof und Standortbereich Harmoniestraße Wechselwirkungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich; Versorgungsfunktion durch fehlendes vollsortimentiertes Angebot eingeschränkt. Angebot wirkt nur bedingt über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.

Einzelhandelsbesatz



geringe Einzelhandelsdichte mit Fokus auf die Nahversorgungsfunktion; Lebensmitteldiscounter Netto als einziger Magnetbetrieb, ergänzt durch kleinteilige Betriebe im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Magnetbetrieb z. T. mit Optimierungsbedarf im Marktauftritt (Verkaufsfläche); geringe Einzelhandelsdichte mit Funktionsunterbrechungen.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Netto-Markt als Magnetbetrieb in südlicher Randlage im ZVB, rückgelagerter Standort; sonst lediglich kleinteilige Betriebsstrukturen (Bäckerei, Lotto, Apotheke, Reformhaus, Geschenkwaren); insgesamt geringer Angebotsmix für NVZ; Angebotslücken v. a. im Bereich eines vollsortimentierten Lebensmittelangebotes sowie Drogeriewaren und arrondierendem mittelfristigem Bedarfsbereich.

Zentrenergänzende Funktionen



Verteilung der zentrenergänzenden Funktionen entlang der Westerhäuser Straße, Schwerpunkt auf straßenzugewandter Seite des Netto-Gebäudekomplexes (Gastronomie und Ärzte); funktionsgerechte Ausstattung hinsichtlich Anzahl und Art der Funktionen.

Städtebauliche Struktur



Baukörper mit Netto-Markt als städtebauliche Dominante mit funktionalem Erscheinungsbild; durch rückgelagerten Standort Einschränkung der Sichtachse zum Markt; durch Funktionsunterbrechungen (Wohnen) nur bedingter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen dem südlichen und nördlichen Bereich des NVZ Westerhäuser Straße.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Eingebettet in v. a. gründerzeitliche Wohnbebauung sowie z. T. Geschosswohnungsbau der Zeilenbauweise; überwiegend gepflegte Bausubstanz; wenige Verweilmöglichkeiten durch fehlende Platzsituation; Immissionen (Lärm, Abgase etc.) durch Verbindungsachse Westerhäuser Straße; eher geringe Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre durch Ausdehnung des NVZ und niedrige Einzelhandelsdichte.

Markante Entwicklungen seit 2009



Keine wesentlichen Veränderung seit 2009.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Nahversorgungsfunktion für die umliegende Siedlungsgebiete mit städtebaulich strukturellen Defiziten, insbesondere in Bezug auf Dichte und Geschlossenheit; geringe Verkaufsflächenausstattung sowie fehlender strukturprägender Lebensmittelmarkt stellen Funktion als NVZ in Frage; Ausweisung als Nahversorgungsstandort empfohlen.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

POTENZIELLES NAHVERSORUNGSZENTRUM HARZHOF

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Am Wasserturm, Musikerviertel und Wernigeröder Vorstadt



Räumliche Integration

Lage im westlichen Randbereich der Stadt Halberstadt im Bereich zwischen der Harzstraße und Florian-Geyer-Straße; eingebettet in Wohngebiete insbesondere mit Einfamilienhäusern sowie z. T. Geschosswohnungsbau; makroräumlich nahe zum Standortbereich Harmoniestraße sowie östlich zum NVZ Westerhäuser Straße gelegen.

Verkehrliche Erreichbarkeit

Harzstraße (B 81) im Westen als wichtige Verbindungsachsen in Ost-West-Richtung sowie zum Ortsteil Lagenstein für den MIV; Erreichbarkeit für den ÖPNV über die jeweils in rd. 100 m Entfernung gelegenen Bushaltestellen „Harmoniestraße“ und „Spielemagazin/Südstraße“ gegeben.

Markante Entwicklungen seit 2009

Keine wesentlichen Veränderung seit 2009.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; Einwohner: Stadt Halberstadt (Stand: 31.12.2017); Kartengrundlage: Stadt Halberstadt; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; **anteilige Leerstandquote bezogen auf Standortbereich.

Neben den im Einzelhandelskonzept 2009 dargestellten zentralen Versorgungsbereichen befinden sich im Stadtgebiet zwei weitere Standortbereiche, die eine hervorgehobene, wenn auch unterschiedliche Versorgungsfunktion im städtischen Einzelhandelsgefüge aufweisen. Beide Bereiche weisen ein zusätzliches perspektivisches Entwicklungspotenzial auf:

- Standortbereich Harmoniestraße/Spiegelstraße
- Standortbereich Am Sülzegraben

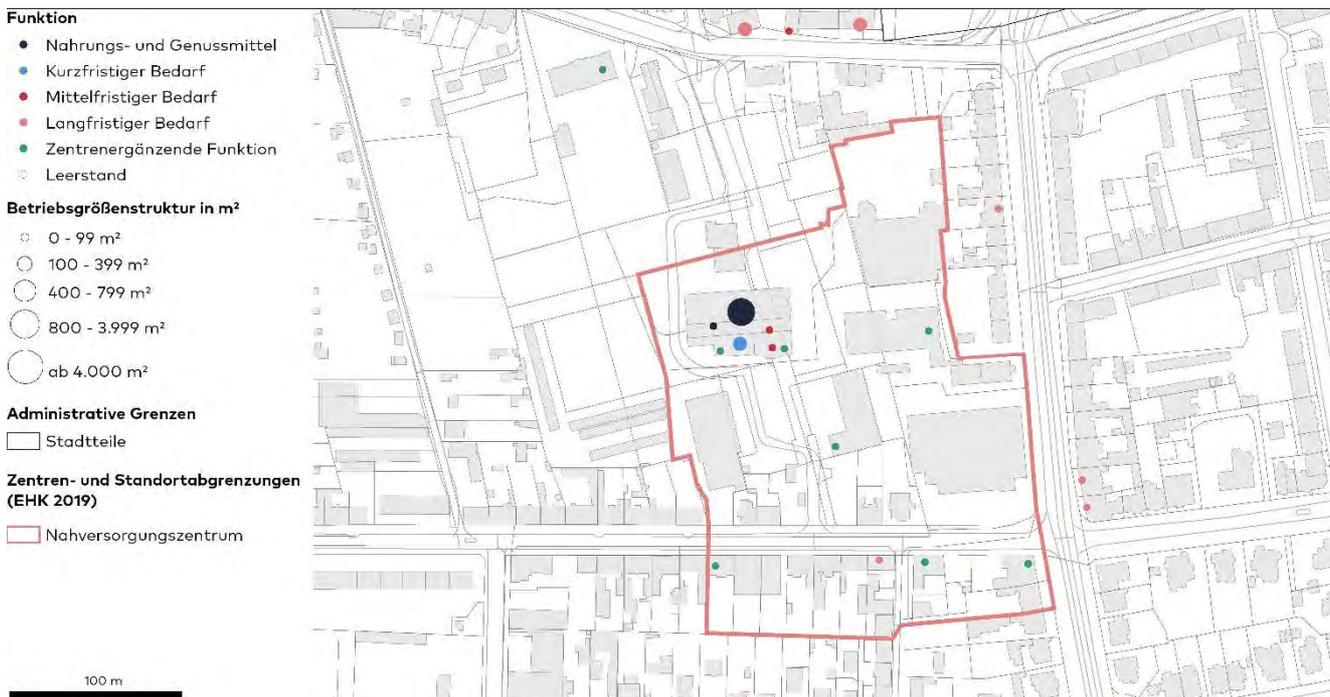
Die beiden Standortbereiche werden im Folgenden vertiefend analysiert.

POTENZIELLES NAHVERSORGUNGSZENTRUM HARMONIESTRAÙE I

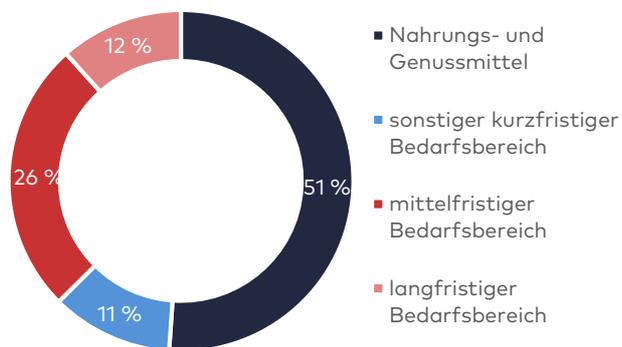
Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Musikerviertel und Wernigeröder Vorstadt



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	6	2,3 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	2.500	2,2 %
Anzahl der Leerstände**	-	-
Zentrenergänzende Funktionen	7	-

Magnetbetriebe

Edeka

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; Einwohner: Stadt Halberstadt (Stand: 31.12.2017); Kartengrundlage: Stadt Halberstadt; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; **anteilige Leerstandquote bezogen auf Standortbereich.

POTENZIELLES NAHVERSORGUNGSZENTRUM HARMONIESTRAÙE II

Räumliche Integration



Lage zwischen den Straßen HarmoniestraÙe (B 81) und StraÙe der Opfer des Faschismus (B 79); begrenzt wird der Standort im Osten durch die SpiegelstraÙe; die südlichen rückwertigen Grundstücke entlang der HarmoniestraÙe sind in den Bereich inkludiert; Lagebereich ist vornehmlich von Wohnbebauung und Mischnutzungen umgeben und ist somit als städtebaulich integriert zu klassifizieren; makroräumlich nahe zum Standortbereich Westerhäuser StraÙe sowie südwestlich zum ZVB Einkaufsinnenstadt gelegen.

Verkehrliche Erreichbarkeit



HarmoniestraÙe (B 81) im Süden und StraÙe der Opfer des Faschismus (B 79) im Norden als wichtige Verbindungsachsen in Ost-West-Richtung für den MIV; Parkmöglichkeiten insbesondere auf dem EDEKA Parkplatz mit Zufahrt von Nord und Süd sowie teilweise straÙenbegleitend (u. a. SpiegelstraÙe); direkte Anbindung an die Bushaltestelle „Theater“ im Osten des Standortbereichs; Straßenbahnhaltestelle „Heinrich-Julius-StraÙe“ in fuÙläufiger Entfernung erreichbar, Radabstellmöglichkeiten vorhanden; jedoch kein separater Fahrradweg, im nördlichen Bereich nicht optimale Zuwegung für Fahrradfahrer.

Versorgungsfunktion



Vornehmliche Versorgungsfunktion im nahversorgungsrelevanten Bereich für den unmittelbaren Nahbereich sowie die westlich und südwestlich angrenzende Wohnbevölkerung; insgesamt aktuell geringe Verkaufsflächendimensionierung und städtebauliches Gewicht für ein Nahversorgungszentrum (rd. 2,2 %), bedeutende Nahversorgungsfunktion für das dargestellte Versorgungsgebiet.

Einzelhandelsbesatz



Konzentration der aktuellen EH-Betriebe vornehmlich auf die Theaterpassage; Edeka als strukturprägender Magnetbetrieb, ergänzt durch kleinteilige Betriebe im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich in der Vorkassenzone des Edeka-Marktes (u. a. kleiner Drogeriemarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Bäcker). Magnetbetrieb mit Optimierungsbedarf im Marktauftritt (Erscheinungsbild); geringe Einzelhandelsdichte mit kleinflächigen Anbietern entlang der HarmoniestraÙe; im Süden des pot. NVZ befinden sich zwei Potenzialflächen, wodurch Entwicklungsmöglichkeiten zur Erhöhung des Standortgewichtes gegeben sind (strukturprägende Märkte, Fachmarkt).

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Lebensmittelsupermarkt Edeka als Magnetbetrieb am Standortbereich; sonst kleinteilige Betriebsstrukturen des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereiches; arrondierende Angebotsstrukturen entsprechen einem typischen Angebot für ein NVZ (u. a. Bäcker, Drogeriewaren, Blumen); Milchtankstelle als besonderes Frischeangebot; Lebensmittelangebot v. a. durch den Supermarkt Edeka geprägt, Ergänzung des Vollsortimenters durch einen Lebensmittel-discounter ist anzustreben (Angebots- und Betriebstypenmix-Diversifizierung).

Zentrenergänzende Funktionen



gesamter Standortbereich durch zentrenergänzende Funktionen in Erd- und z. T. Obergeschosslagen geprägt; Theater an der SpiegelstraÙe als bedeutende ZEF, Grundschule nördlich Standortbereiches mit wichtiger Frequenzbringerfunktion für den Standortbereich; funktionsgerechte Ausstattung hinsichtlich Anzahl und Art der Funktionen; geringe Anzahl an medizinischen Angeboten.

Städtebauliche Struktur



kompaktes Zentrum insbesondere im Bereich des Vollsortimenters und der angrenzenden Potenzialflächen; durch rückgelagerten Standort z. T. eingeschränkte Sichtachse zum Markt; Eingangssituation durch Lage an der HarmoniestraÙe (B 81) und StraÙe der Opfer des Faschismus (B 79) eher autokundenorientiert; keine Rundläufe und klare Wegführung vorhanden; im zentralen Bereich (Theaterpassage, Edeka) sowie teilweise angrenzende Gebäude (Kegelbahn, ehemaliger Teppichmarkt) ein- bis zweigeschossige Bebauung, die eher funktional geprägt ist, großzügig dimensionierte Parkplatzflächen. Entlang der SpiegelstraÙe, der StraÙe der Opfer des Faschismus sowie der HarmoniestraÙe Besatz an Einzelhandel sowie zentrenergänzenden Funktionen als Funktionsunterlagerung im Geschosswohnungsbau.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Eher funktional gestalteter Gebäudebestand und z. T. gepflegten Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität (u. a. fehlende Sitzmöbel) im Bereich der Theaterpassage; eingebettet in v. a. Geschosswohnungsbau; geringe Sichtbarkeit des Lebensmittelmarktes an der StraÙe der Opfer des Faschismus, Bereich der Theaterpassage durch vorgelagerte großzügige Parkplatzflächen nicht optimal in die umliegenden Strukturen eingefasst, aktuell befinden sich mit dem ehem. Clubhaus und ehem. Teppichmarkt zwei städtebauliche Missstände mit hoher Außenwirkung in Randlagen des pot. NVZ. Aufenthaltsqualität im Bereich der SpiegelstraÙe und der HarmoniestraÙe durch Verkehrsbelastung gering.

Markante Entwicklungen seit 2009



Keine wesentlichen Veränderung seit 2009.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Standortbereich mit vollsortimentiertem Lebensmittelangebot ergänzt durch einen kleinen Drogeriemarkt sowie kleinteilige ergänzende Angebote; Nahversorgungsfunktionen für das westliche und südwestliche Stadtgebiet, die deutlich über den Nahbereich hinausgeht; jedoch funktionale Gestaltung und geringe Aufenthaltsqualität im Bereich der Theaterpassage; Marktauftritt des Vollsorbitenters mit perspektivischem Anpassungsbedarf; zwei Potenzialflächen im südwestlichen Bereich des pot. zentralen Versorgungsbereiches zur Weiterentwicklung des standörtlichen Angebotes.

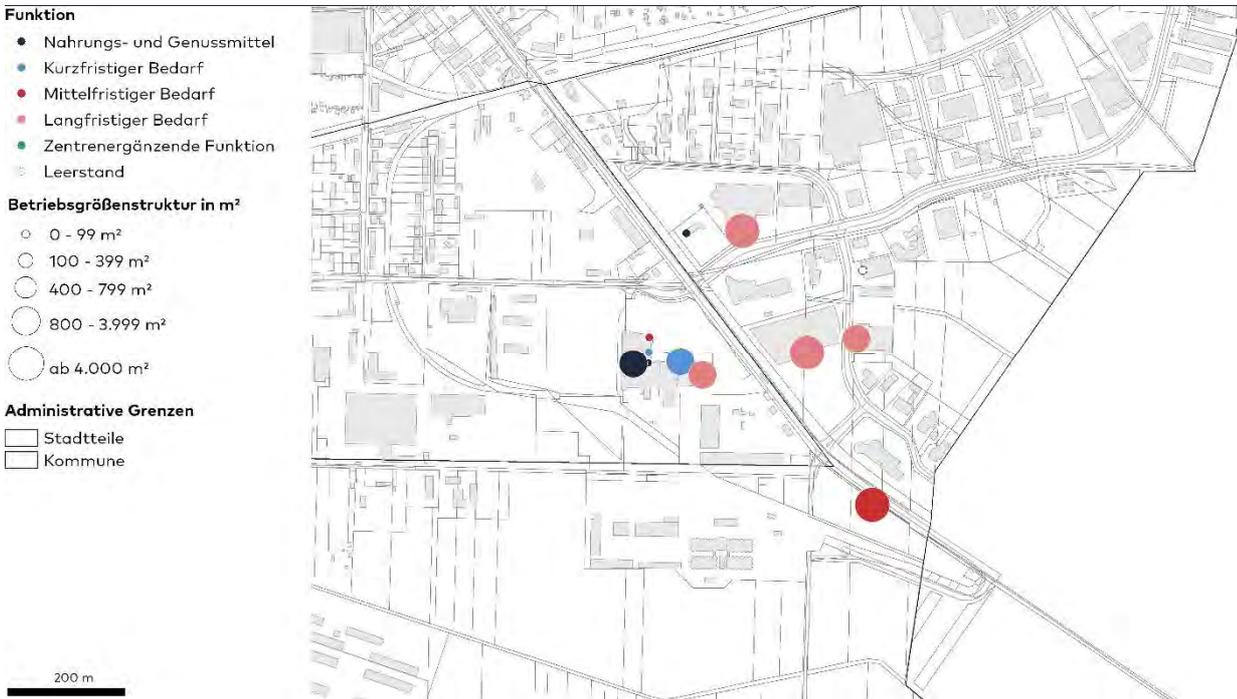
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

STANDORTBEREICH AM SÜLZEGRABEN

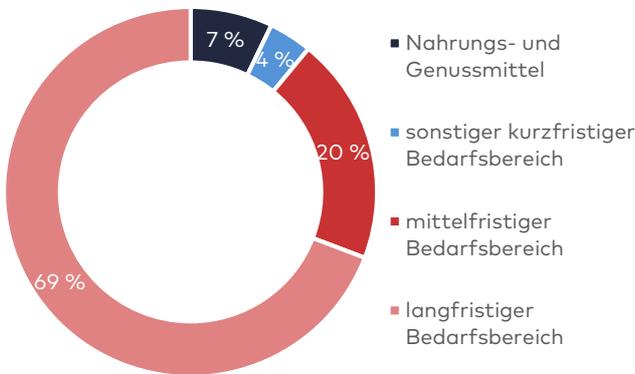
Räumliche Analyse

Einzugsbereich

Südöstliches Stadtgebiet, im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich regional



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	11	4,3 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	40.300	34,7 %
Anzahl der Leerstände**	-	-
Zentrenergänzende Funktionen	-	-

Magnetbetriebe

Porta, Roller, Hagebaumarkt, Media Markt, Edeka Center

Standortmerkmale

- Autokundenorientierter Standort mit funktionalem Erscheinungsbild und geringer Aufenthaltsqualität
- Angebotsschwerpunkte: Möbel, Baumarktsortimente, Bettwaren, Unterhaltungselektronik und Nahrungs- und Genussmittel mit insgesamt über einem Drittel der städtischen Gesamtverkaufsfläche
- Oberzentraler Kompetenzstandort insbesondere im Bereich Baumarkt und Möbel, attraktives Angebot durch Kombination eines Möbelkaufhauses mit einem Möbeldiscounter.
- Standort strahlt deutlich über das Stadtgebiet hinaus aus und weist ein regionales Einzugsgebiet auf
- Standortbereich steht jedoch auch in einigen zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Konkurrenzbeziehungen zu städtebaulich integrierten Standorten (Nahrungs- und Genussmittel, Unterhaltungselektronik, Randsortimente Möbelhaus) inklusive der Einkaufsinnenstadt.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07/2018; Einwohner: Stadt Halberstadt (Stand: 31.12.2017); Kartengrundlage: Stadt Halberstadt; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; **anteilige Leerstandquote bezogen auf Standortbereich.

4.5.1 Passantenbefragung

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurde von Juli bis August 2019 eine Passantenbefragung in Halberstadt durchgeführt. Insgesamt wurden 400 Passanten in der Einkaufsinnenstadt, der innerstädtischen Ergänzungslage sowie dem Standortbereich Am Sülzegraben in Halberstadt befragt, wovon 44 % männlich und 56 % weiblich waren. Es nahmen Personen aus allen Altersgruppen an der Befragung teil, wobei Personen im Alter von 51-60 Jahren am stärksten vertreten waren. Lediglich in den Altersgruppen 30 Jahre und jünger konnte eine geringere Anzahl an Personen befragt werden (siehe nachfolgende Abbildung).

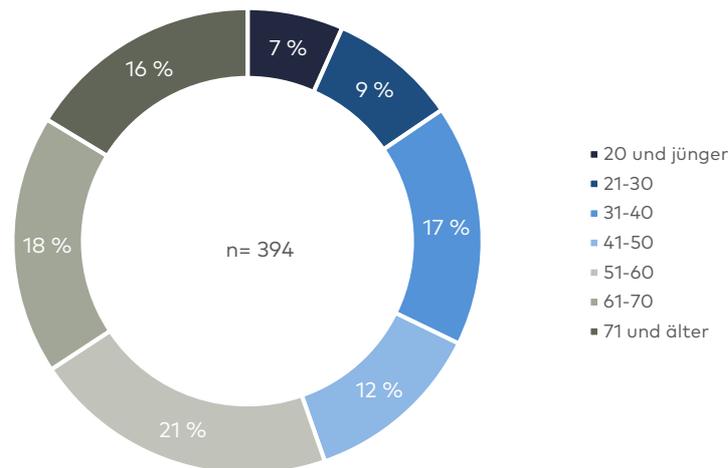


Abbildung 13: Altersstruktur der befragten Passanten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 07-08/2019.

Als Wohnort nannte über drei Viertel der Befragten die Stadt Halberstadt. Rd. 13 % der Passanten kommen aus angrenzenden Gemeinden. 6 % der Befragten kommen noch aus dem näheren Umland (vgl. nachfolgende Abbildung).

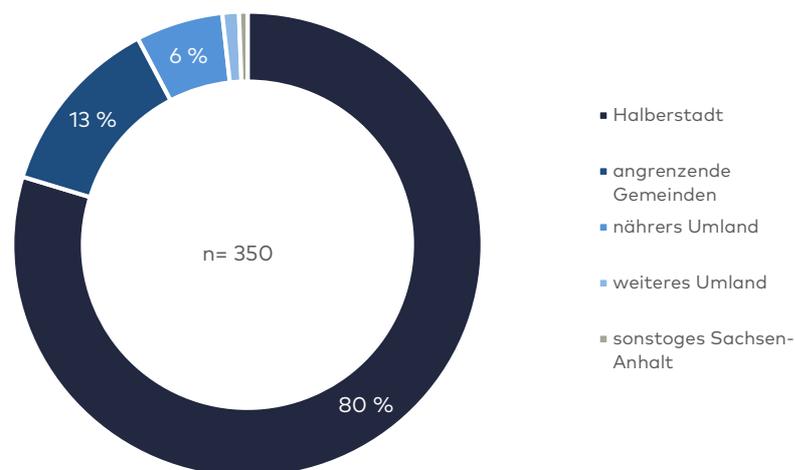


Abbildung 14: Herkunft der befragten Passanten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 07-08/2019.

Im Zusammenhang mit der Herkunft der Passanten wurde zudem befragt, ob sie die Stadt Halberstadt als Übernachtungsgast oder Tagestourist besuchen. Von den rd. 17 % der Befragten, die dies bejahten, gaben über die Hälfte an als Tagestourist in Halberstadt zu sein (vgl. nachfolgende Abbildung). Weitere rd. 20 % bleiben jeweils wenige Tage bzw. bis zu einer Woche. Nur ein sehr geringer Anteil der Befragten (rd. 2 %) verbringt mehr als eine Woche in Halberstadt.

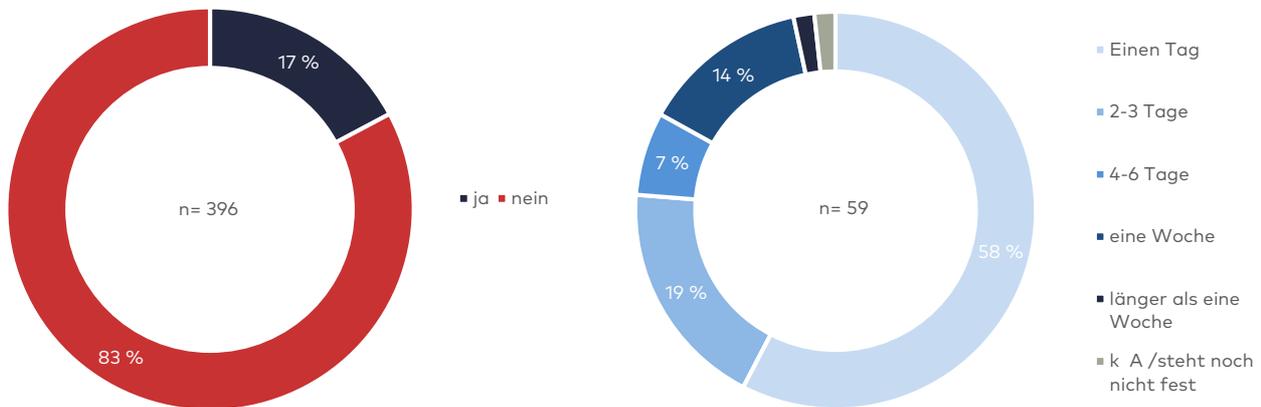


Abbildung 15: Anzahl der Übernachtungsgäste/Tagestouristen und Aufenthaltsdauer

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 07-08/2019.

Auf die Frage, was sie üblicherweise in das Innenstadtzentrum (Breiter Weg, Holzmarkt, Fischmarkt) von Halberstadt führt, gaben 69 % der Passanten Einkaufsgründe an, Dienstleistungs- und Gastronomieangebot nannten jeweils 29 % der befragten Personen als Besuchsgrund. Rd. ein Drittel der Befragten nannte einen Aufenthalt/Bummel als Grund für den Besuch in der Einkaufsinnenstadt. Weiterhin wurden Besuch/Verabredung, der Besuch des Wochenmarktes im Breiten Weg sowie Kultur- und Freizeitaktivitäten häufig genannt. (siehe nachfolgende Abbildung).

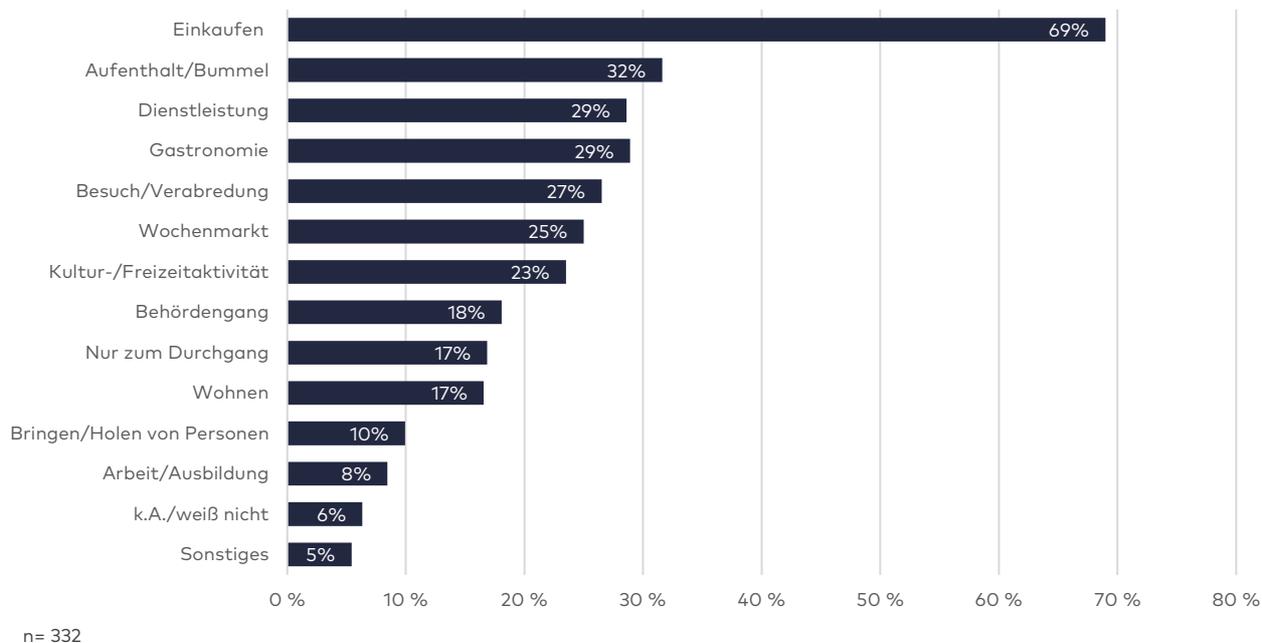


Abbildung 16: Besuchsgrund des Innenstadtzentrums der befragten Passanten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 07-08/2019.

Als Besuchshäufigkeit des Halberstädter Innenstadtzentrums gaben 94 (rd. 29 %) der befragten Personen an mehrmals pro Woche die Innenstadt zu besuchen. 71 Personen (rd. 22 %) gaben sogar tägliche Besuche an. Knapp die Hälfte der befragten Passanten besucht das Innenstadtzentrum von Halberstadt demnach mehrmals die Woche. Ein Drittel der Befragten gab an, mehrmals pro Monat das Innenstadtzentrum zu besuchen und rd. 13 % gaben an sie mehrmals im Jahr zu besuchen. Lediglich rd. 4 % besuchen das Innenstadtzentrum jährlich oder seltener (siehe nachfolgende Abbildung). 84 % der Probanden gaben somit an, regelmäßig (min. einmal pro Monat) die Einkaufsinnenstadt zu besuchen.

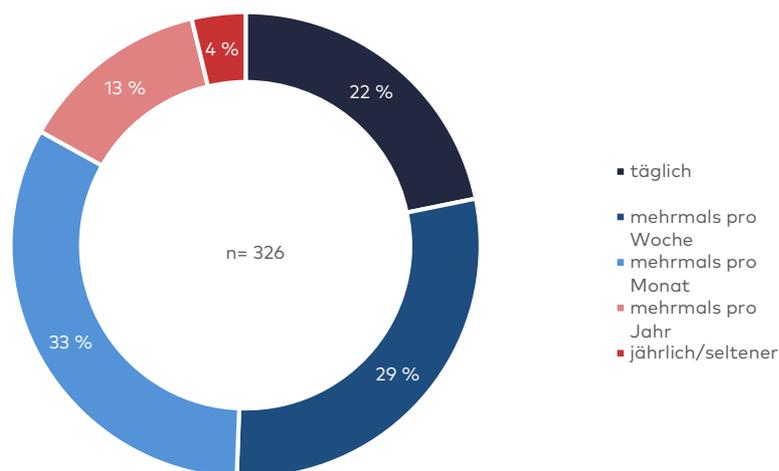


Abbildung 17: Besuchshäufigkeit der befragten Passanten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 07-08/2019.

Bezüglich der Veränderung der Einkaufshäufigkeit im Innenstadtzentrum in den vergangenen drei bis fünf Jahren gaben 206 Passanten (rd. 63 %) an, keine Veränderung festgestellt zu haben. 86 Befragte (rd. 26 %) nannten seltener Käufe

im Zentrum, wobei nur 29 Befragte (rd. 9 %) angaben, häufiger im Zentrum einzukaufen (siehe nachfolgende Abbildung). Es ist somit ein signifikanter Rückgang der Besuche der Einkaufsinnenstadt festzustellen. Ein Trend, der sich auch bundesweit beobachten lässt.

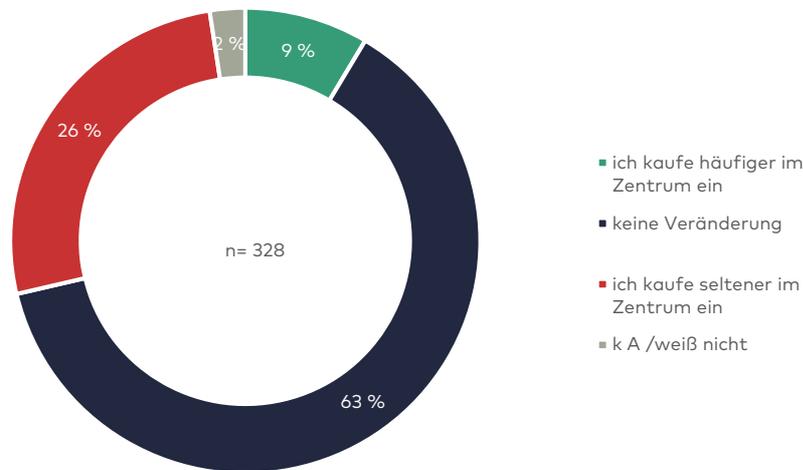


Abbildung 18: Veränderung der Einkaufshäufigkeit im Innenstadtzentrum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 07-08/2019.

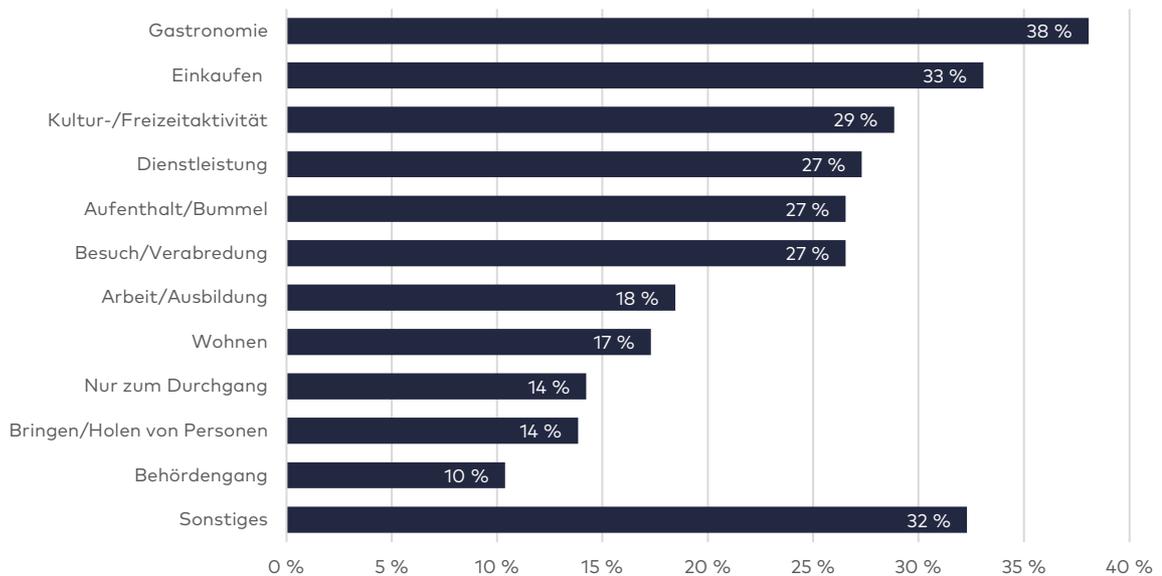
Die Passanten, die seltener im Zentrum einkaufen, begründeten dies hauptsächlich damit, dass die Attraktivität des Innenstadtzentrums gesunken sei (47 Nennungen). Rd. 40 % der Befragten gaben als Grund attraktivere Angebote an anderen Standorten an. Rd. 37 % der befragten Personen nannten die zu geringe Angebotsvielfalt im Innenstadtzentrum als Begründung und rd. 36 %, es „sei nichts los in der Innenstadt“. Ein Drittel der Befragten gab an die Angebote im Internet zu präferieren oder die Innenstadt als unattraktiv zu empfinden. Auch eine zu geringe Aufenthaltsqualität (rd. 21 %), die Verschlechterung des Einzelhandelsangebotes (rd. 20 %) werden noch häufig als Begründung für selteneres Einkaufen in der Einkaufsinnenstadt genannt. 17 Befragte gehen zudem lieber am Wohnort einkaufen. Weitere Gründe, wie beispielsweise die Erreichbarkeit mit dem PKW oder ÖPNV oder schlechte Parkmöglichkeiten spielen hingegen eine eher untergeordnete Rolle (vgl. Abbildung 19).



Abbildung 19: Gründe für weniger Einkäufe im Innenstadtzentrum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 07-08/2019.

Neben der Einkaufsinnenstadt ist auch die Innerstädtische Ergänzungslage von Interesse. Dafür wurden die Passanten befragt, ob sie neben der Einkaufsinnenstadt auch die Altstadt (Voigtei, Johannesbrunnen) in Halberstadt besuchen (vgl. Abbildung 20). Über drei Viertel der Befragten bejahten dies. Davon nutzen rd. 40 % der Befragten dort gastronomische Angebote. Auch Kultur- und Freizeitaktivitäten, das Nutzen von Dienstleistungen und bummeln sowie Verabredungen veranlassen jeweils rund ein Drittel der Befragten zu einem Besuch der Halberstädter Altstadt. Rd. 33 % der Befragten nutzen die innerstädtische Ergänzungslage auch zum Einkaufen.



n= 332

Abbildung 20: Besuchsgrund der Altstadt der befragten Passanten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 07-08/2019.

Zur Darstellung von Stärken und Schwächen des Halberstädter Innenstadtzentrums, wurden die befragten Passanten um eine Bewertung verschiedener Attraktivitätsfaktoren gebeten. Die Bewertung erfolgte mithilfe von Schulnoten (1 bis 5). Insgesamt wird die Einkaufsinnenstadt in der Gesamtwertung als befriedigend bewertet (2,9), je nach Parameter sind jedoch deutlich Schwankungen zu erkennen. Gut schneiden die Bewertungsparameter Erreichbarkeit mit dem PKW/ÖPNV ab, auch das Parkplatzangebot sowie die Ladenöffnungszeiten und das Dienstleistungsangebot werden eher gut bewertet. Abweichend davon werden das Angebot an Veranstaltungen, Sicherheit und Sauberkeit sowie das Ortsbild und die Straßenraumgestaltung und Stadtmöbel eher negativ bewertet (vgl. nachfolgende Abbildung). Die negative Bewertung der Parameter Stadtmöblierung, des Ortsbildes und der Straßenraumgestaltung ist insbesondere auf die aktuelle, als negativ empfundene Gestaltung des Breiten Wegs zurückzuführen.

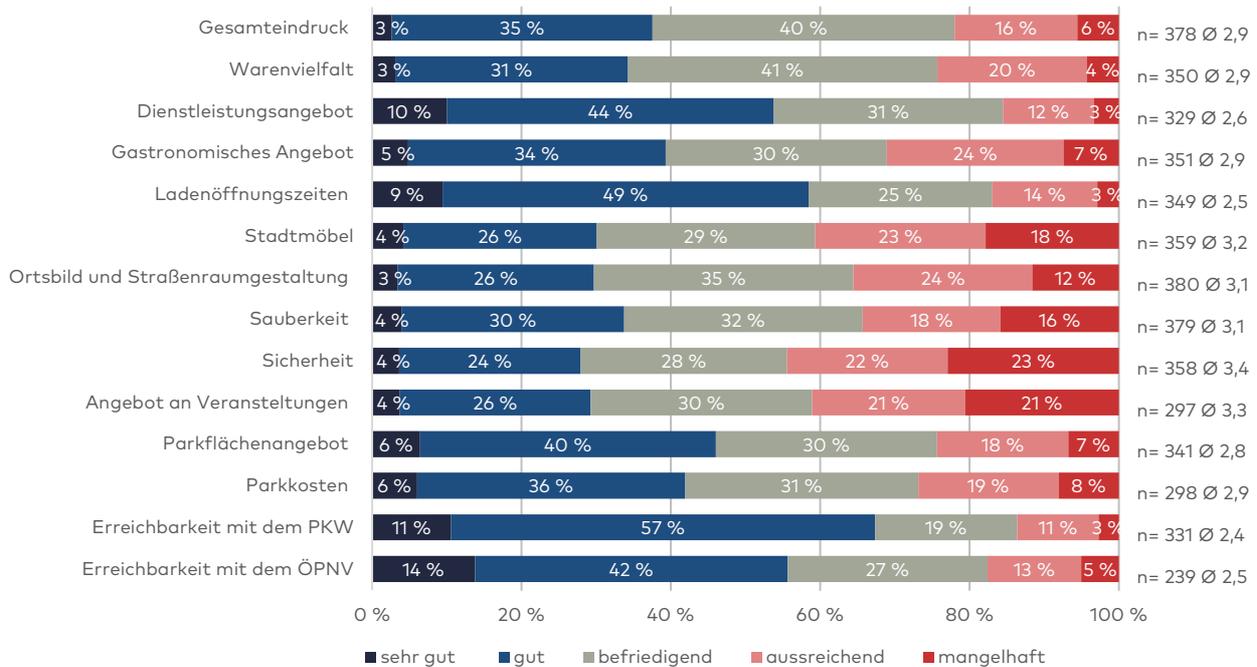


Abbildung 21: Bewertung des Innenstadtzentrums

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 07-08/2019.

Weiterhin wurden die Passanten gefragt, ob sie Artikel oder Angebote in Halberstadt vermissen. Rd. 39 % der Befragten gaben an, etwas zu vermissen. Hinsichtlich der Frage welche Artikel oder Angebote vermisst würden, wurden insbesondere die Themen Gastronomie (inkl. Außengastronomie, Systemgastronomie, Cafés) und Angebotsvielfalt genannt (vgl. Abbildung 22). Darunter fällt beispielsweise auch das Angebot an spezialisierten oder hochwertigen Artikeln, u. a. im Bereich Bekleidung. Verbesserungsbedarf sehen die Befragte auch beim bei der Beschilderung bzw. den Wegweisern in Halberstadt. Auffällig ist jedoch, dass insgesamt v. a. auch Angebote abseits des klassischen Einzelhandels gewünscht werden.



Abbildung 22: Vermisste Artikel oder Angebote in Halberstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 07-08/2019.

Zusätzlich gab es für die Befragten die Möglichkeit Wünsche, Ideen und Anregungen für die Weiterentwicklung der Einkaufsinnenstadt zu äußern. Hier wurden vor allem die „Neugestaltung und Belebung des Breiten Weges“ genannt. In Zusammenhang mit dem Breiten Weg wurden weitere Ideen genannt, u. a. die Freiraumgestaltung mit Stadtmobiliar, die Grünflächengestaltung, die Installation von Spielplätzen oder allgemein mehr Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche. Auch die Stärkung der Gastronomie wurde verstärkt angeregt. Hierzu zählen neben außergastronomischen Angeboten auch ein breiteres Angebot für die junge Bevölkerung in Halberstadt, z. B. mit Bars und Clubs. Auch das Thema Barrierefreiheit wurde häufig genannt (vgl. nachfolgende Abbildung).



Abbildung 23: Wünsche und Ideen für die zukünftige Entwicklung des Innenstadtzentrums

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 07-08/2019.

4.6 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur von Halberstadt im Folgenden vertiefend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Halberstadt

Halberstadt weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 23.300 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 4.500 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken¹⁸ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,56 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,11 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt Halberstadt im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m² je Einwohner¹⁹ und im

¹⁸ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

¹⁹ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

Bereich der Drogeriewaren etwa auf dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,08 m² je Einwohner²⁰.

Die Zentralitäten von rd. 1,19 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 1,39 im Bereich Drogeriewaren zeigen, dass die lokale Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nahezu vollständig im eigenen Stadtgebiet gebunden werden kann und darüber hinaus noch eine Versorgungsfunktion für das Umland vorhanden ist. Tabelle 6 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

Tabelle 6: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Halberstadt

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren				
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2024)	41.681							
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	23.300 (2009: 25.600 m ² , -9,9 %)			4.500 (2009: 2.800 m ² , +59,9 %)				
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,56			0,11				
Sortimentspezifische Zentralität	119 %			139 %				
Verkaufsfläche nach Lagebereich	28 % ZVB	42 % siL	30 % niL	53 % ZVB	30 % siL	17 % niL		
Betriebstypenmix	2x Verbrauchermarkt	4x Lebensmittelsupermarkt	11x Lebensmitteldiscounter	4x Getränkemarkt	51x sonstige Lebensmittelgeschäfte	3x Drogeriefachmarkt	10x Apotheken	3x Fachgeschäft
Quantitative Nahversorgungssituation	○○●			○○●				
Qualitative Nahversorgungssituation	○●●			○○●				

Quelle: Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; Einwohner: Stadt Halberstadt (Stand: 31.12.2017); ZVB-Abgrenzung: GMA 2009; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet).

Insgesamt sind im Stadtgebiet 17 strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden. Davon sind elf Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei weiteren vier Betrieben handelt es sich um Supermärkte. Außerdem sind zwei Verbrauchermärkte im Halberstädter Stadtgebiet verortet. Ergänzt wird das Angebot an strukturprägenden Märkten durch vier Getränkemarkte. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Halberstadt hinsichtlich des Betriebstypenmixes als ausgewogen zu bewerten. Dies wird auch durch die Verkaufsflächenrelation (siehe dazu Abbildung 24) und die Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp deutlich, die nahezu dem Bundesdurchschnitt entspricht.

²⁰ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

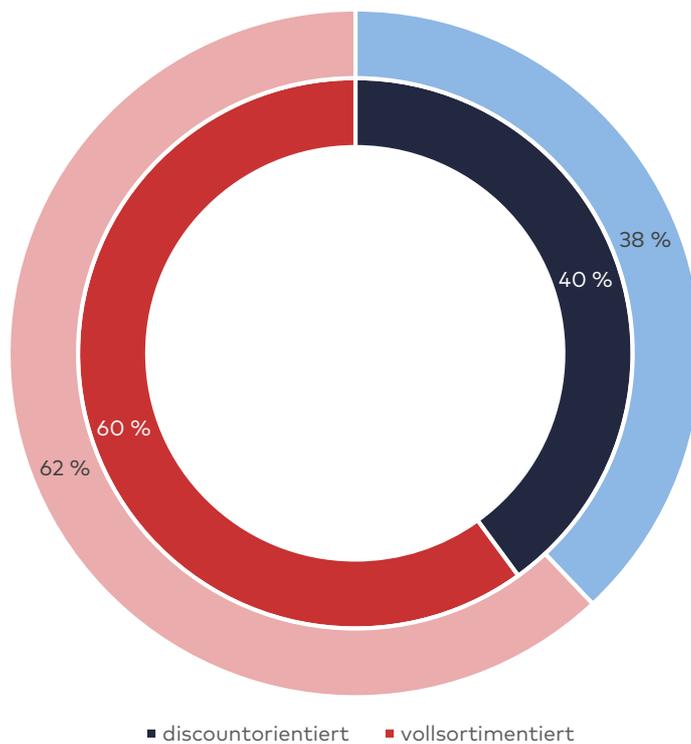


Abbildung 24: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07/2019, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen; innerer Ring: Stadt Halberstadt; äußerer Ring: Bundesdurchschnitt.

Die Verkaufsflächenausstattung sowohl für Lebensmitteldiscounter mit rd. 0,18 m² je Einwohner als auch für Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 0,30 m² je Einwohner liegt über dem bundesweiten Durchschnitt (siehe Abbildung 25)²¹.

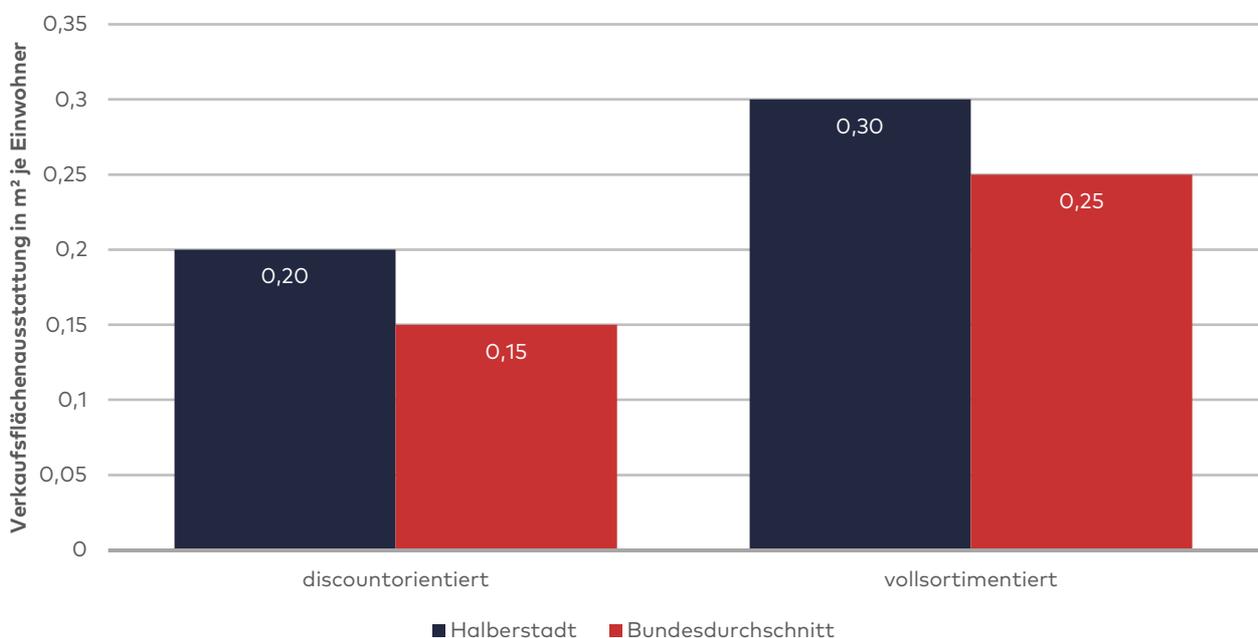


Abbildung 25: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07/2019, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

²¹ Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) durch drei Drogeriefachmärkte im Stadtgebiet sichergestellt. Bei 10 weiteren Einzelhandelsbetrieben mit einem entsprechenden Hauptsortiment handelt es sich um Apotheken. Die Verkaufsflächenrelation und die Verkaufsflächenausstattung resultiert hier direkt aus den in Halberstadt vorhandenen Anbietern im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

Die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation der Stadt Halberstadt ist insbesondere aus den oben genannten Gründen als **sehr gut** zu bewerten. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 7.

Benchmarking: Nahversorgungsrelevante Kennwerte

Im Folgenden werden die nahversorgungsrelevanten Kennwerte der Stadt Halberstadt mit Daten nahegelegener Städte im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 7).

Tabelle 7: Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	Halberstadt (MZ)	Wernigerode (MZ)	Bad Harzburg (MZ)	Helmstedt (MZ)	Blankenburg (GZ)
Veröffentlichungsjahr	2019	2018	2018	2018	2018
Einwohner	41.681	33.110	23.232	28.237	21.007
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in m ²	23.300	27.700	12.100	16.700	13.900
Verkaufsfläche Drogeriewaren in m ²	4.500	2.300	2.700	3.600	1.800
Verkaufsflächenausstattung NuG in m ² je Einwohner	0,56	0,84	0,54	0,59	0,66
Verkaufsflächenausstattung Drog in m ² je Einwohner	0,11	0,07	0,11	0,12	0,08

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *Daten nicht in Originalquelle ausgewiesen.

Das Benchmarking bestätigt die im Bundesvergleich bereits als überdurchschnittlich bewertete Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nur bedingt. Insbesondere im Verhältnis zum Mittelzentrum Wernigerode verfügt Halberstadt über deutlich weniger Verkaufsfläche je Einwohner. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren stellt sich die Verkaufsflächenausstattung in Halberstadt im direkten Vergleich eher überdurchschnittlich dar. Die gegenüber den Bundeswerten überdurchschnittlichen Ausstattungskennziffern sind typisch für Mittelzentren in ländlich geprägten Räumen, hier konzentriert sich insbesondere das Angebot an Verbrauchermärkten und Drogeriemärkten in den größeren zentralen Orten, wo auch eine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden ist. Die Einzugsgebiete entsprechender Anbieter sind deshalb zumeist entsprechend weitläufig.

Räumliche Nahversorgungssituation in Halberstadt

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R.

ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen²². Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 26). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren, der Attraktivität der Fußwegetze sowie dem Wettbewerbsumfeld sollte für die einzelfallbezogene Betrachtung jedoch ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter **situativer Nahbereich** abgegrenzt werden. Für Halberstadt ist die Darstellung der Gehzeit-Isochronen daher lediglich als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. So kann z. B. auch die Ausweisung eines deutlich über den **wohnungsnahen Bereiches** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehenden Nahbereiches in begründeten Ausnahmefällen zielführend sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft nicht optimal fußläufig erreichbare Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen.

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden alle strukturprägenden, filialisierten Lebensmittelmärkte dargestellt.

Weitere konzeptionelle Empfehlungen leiten sich aus den **quantitativen und qualitativen Versorgungskriterien** ab, die u. a. folgende Aspekte berücksichtigen können:

- Verkaufsfläche in m²
- Gesamtstädtische Zentralität
- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner)
- Verkaufsflächenanteile nach Lagebereich (ZVB, sonstige städtebaulich integrierte Lage, städtebaulich nicht integrierte Lage)
- Betriebstypenmix

Auch diese Qualitätskriterien wurden bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung berücksichtigt. So kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleich-

²² Auf Grundlage einer durchschnittlichen Fußgängergeschwindigkeit von 5 km/h.

zeitiger (geringer) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.²³

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Halberstadt. Dabei ist eine überwiegend fußläufige Erreichbarkeit nahezu sämtlichen Teilbereichen der Kernstadt teilweise sogar über mehrere Versorger gegeben. Gleichzeitig ist in einzelnen Randlagen der Hauptsiedlungsgebiete wie zum Beispiel im Südwesten oder Osten des Stadtgebiets eine eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit bis hin zu einer fehlenden fußläufig erreichbaren Nahversorgungsmöglichkeit festzustellen.

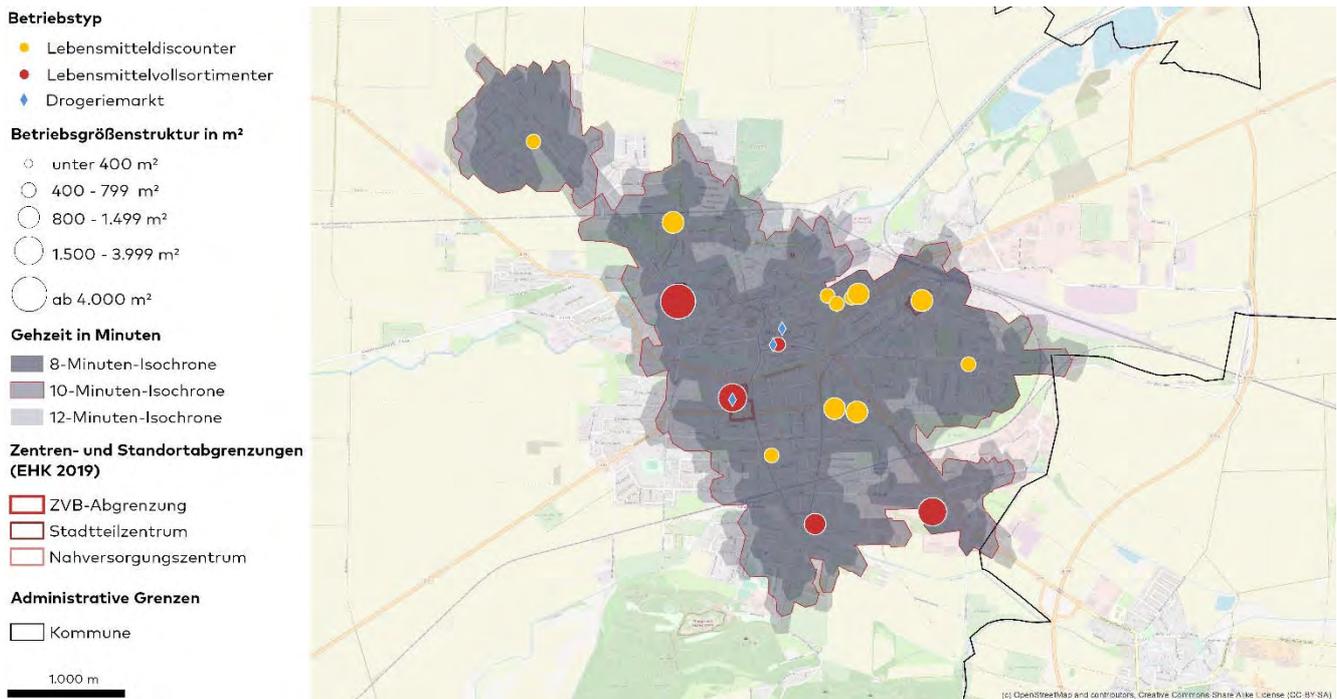


Abbildung 26: Räumliche Nahversorgungssituation von Halberstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07/2019; Kartengrundlage: OpenStreet-Map – veröffentlicht unter ODbL.

4.7 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in Halberstadt dienen.

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- Die Stadt Halberstadt übernimmt als **Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen** die Versorgungsfunktion für 41.681 Einwohner im eigenen Stadtgebiet.
- Im eher ländlich geprägten Landkreis Harz nimmt die Stadt Halberstadt eine zentrale Rolle ein.

²³ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

- Dabei ist Halberstadt von mehreren Mittelzentren (u. a. Oschersleben, Bad Harzburg, Wernigerode und Quedlinburg) umgeben. Die nächsten Oberzentren sind Magdeburg, Salzgitter und Braunschweig in rd. 45-50 min Pkw-Fahrtzeit. Insgesamt ist von einem **eher leistungsfähigen Wettbewerbsumfeld** auszugehen.

Gesamtstädtische Nachfragesituation

- Mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffer von rd. 87** liegt die Stadt Halberstadt sowohl unter dem Durchschnitt von Sachsen-Anhalt (rd. 91) als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100.
- Das **Einzugsgebiet** von Halberstadt umfasst im Wesentlichen die Stadt Halberstadt selbst (Zone I), die in Norden und Osten angrenzenden Städte und Gemeinden (Zone II) und deutlich nachgelagert die Gemeinden und Städte, welche z. T. höhere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen, u. a. Osterwieck, Wernigerode, Elbingerode sowie die Städte Quedlinburg, Blankenburg und Thale. In östliche Richtung bildet das Mittelzentrum Aschersleben die Grenze des Einzugsgebietes (Zone III).

Gesamtstädtische Angebotssituation

- Die Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 2,79 m² je Einwohner deutlich **über dem Bundesdurchschnitt** von rd. 1,50 m² je Einwohner.
- Die Einzelhandelsbetriebe in Halberstadt sind **überwiegend städtebaulich integriert**. In Bezug auf die Verkaufsfläche ist jedoch mit rd. 57 % über die Hälfte in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet. Dies ist insbesondere auf die großformatigen Anbieter im Bereich Möbel und Baumarkt in nicht integrierter Lage zurückzuführen.
- Das Einzelhandelsangebot in Halberstadt ist insgesamt hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche als **angemessen** für ein Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion zu bewerten.
- Dies wird durch die **Einzelhandelszentralität** von rd. 1,29 bestätigt, die jedoch je nach Warengruppe differenziert ausfällt.
- In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken können mit Zentralitäten von rd. 1,19 bzw. rd. 1,39 **deutliche Kaufkraftzuflüsse** aus den umliegenden Regionen festgestellt werden.
- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 1,28 bzw. rd. 1,43 ebenfalls **deutliche Kaufkraftzuflüsse** zu verzeichnen, die in Hinblick auf das regionalen Wettbewerbsumfelds und der Entwicklungen des Online-Handels als hoch beurteilt werden können.

ZVB Einkaufsinnenstadt Halberstadt

- In der Halberstädter Einkaufsinnenstadt sind insgesamt **87 Einzelhandelsbetriebe** (rd. 34 % aller Betriebe in Halberstadt) mit einer Verkaufsfläche von **rd. 20.300 m²** (rd. 18 % der Gesamtverkaufsfläche in Halberstadt) angesiedelt. Neben den Einzelhandelsbetrieben sind **38 zentrenergänzende Funktionen** verortet, sodass sich die Einkaufsinnenstadt als für Halberstadt größter **strukturprägender Standortbereich** beschreiben lässt.

- Die Einkaufsinnenstadt ist im Wesentlichen geprägt durch die Standortbereiche **Fisch-** und **Holzmarkt** sowie die **Rathauspassage** als Hauptfrequenzlage mit stark filialisierter Geschäftsstruktur, dem westlichen Teil des **Breiten Weges** als Nebenlage mit einem Branchenmix aus Einzelhandelsangeboten, Gastronomie und Dienstleistung sowie die westlich anschließenden Bereiche an der **Heinrich-Julius-Straße, Kühlinger Straße** und **Martiniplan** als Ergänzungsbereich mit einer deutlich nachgeordneten Bedeutung für klassische Einzelhandelsnutzungen.
- Aufgrund eines nur schwach ausgeprägten städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs der Einzelhandelslagen in der Einkaufsinnenstadt und dem Innerstädtischen Ergänzungsbereich in der Altstadt, welche zusätzlich unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte aufweisen, ist von einer **schwach ausgeprägten Synergiewirkung** auszugehen.
- Stadtstrukturell prägend für das Halberstädter Innenstadtzentrum ist der **stark befahrene Umgehungsring** und die damit verbundene gute Erreichbarkeit für den MIV und ÖPNV. Aus der hohen Verkehrsbelastung ergeben sich wiederum Einschränkungen bzgl. der Wegeführung (Barrierewirkung) und Aufenthaltsqualität im westlichen und südlichen Bereich des ZVB Einkaufsinnenstadt.
- Die Leerstandquote im Innenstadtzentrum ist mit rd. 4,4 % als gering zu beurteilen. Ein Großteil der Leerstände konzentriert sich dabei auf den Breiten Weg, in dem nach Osten hin leichte **Trading-Down-Tendenzen** festzustellen sind.

Nahversorgungssituation

- Die quantitative Nahversorgungssituation ist in der Stadt Halberstadt mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,56 m² je Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 0,11 m² je Einwohner im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken als **leistungsfähig** zu bezeichnen.
- Die qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (u. a. Verbrauchermarkt, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Getränkemärkte, Drogeriefachmärkte) als insgesamt **diversifiziert und somit als attraktiv** zu bewerten.
- Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation ist in Halberstadt ein **gewisses Optimierungspotenzial** zu erkennen. In einigen Randsiedlungsbereichen ist aktuell nur eine eingeschränkte fußläufige Nahversorgung möglich, wodurch hier ein räumliches Optimierungspotenzial vorhanden ist. Außerhalb des Hauptsiedlungsbereiches ist zwar keine verbrauchernahe Versorgung in einem marktüblichen Lebensmittelmarkt möglich, allerdings verfügt auch keiner der Ortsteile über eine ausreichende Mantelbevölkerung zur Ansiedlung gängiger Betriebstypen.

Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Halberstadt auf der einen Seite und der Sicherung der Innenstadt als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Stadt auf der anderen Seite. Der Einzelhandel kann als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer durch eine konsequente und zielführende bauleit-

planerische Steuerung seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter, insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und geänderten Konsumverhaltensmustern.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht zu erarbeiten.

5

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Halberstadt zu erarbeiten.

5.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHER ENTWICKLUNGSRAHMEN

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Im Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen kann und soll aufgrund seines mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich **keine „Grenze der Entwicklung“** (etwa als oberer Grenzwert) darstellen. Er ist vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen **überschreiten**, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes beitragen, sofern sie mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Halberstadt korrespondieren. Dies kann der Fall sein, wenn eine Ansiedlung an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten und konzeptionell konformen Standort (z. B. Einkaufsinnenstadt) erfolgen soll.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können das städtebaulich präferierte Zentrum und weitere Standorte durch verhältnismäßig hohe **Umsatzumverteilungseffekte** im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Halberstadt gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Halberstadt werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.



Abbildung 27: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugewilligte Versorgungsauftrag wird hier als so genannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für das **Prognosejahr 2024** einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Halberstadt werden Prognosedaten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt sowie der Bertelsmann Stiftung zugrunde gelegt. Beide Prognosen gehen von leicht rückläufigen Einwohnerzahlen in Halberstadt und seinem Einzugsgebiet aus. Diese Entwicklung ist zudem mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung verbunden, was nachfrageseitige Veränderungen mit sich bringt.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2017 bei rd. 512,8 Mrd. Euro lagen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 15 % in den letzten fünf Jahren. Im Gegensatz dazu sind die allgemeinen Konsumausgaben in den letzten fünf Jahren lediglich um rd. 12 % gestiegen. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln, hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

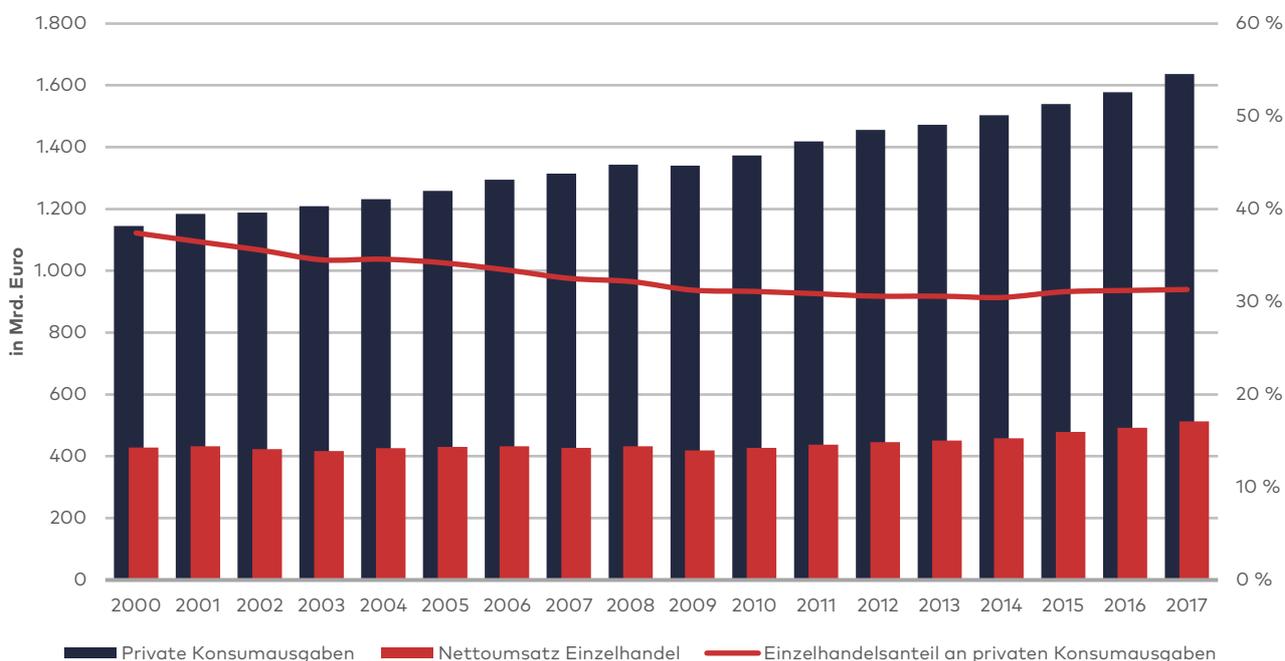


Abbildung 28: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

In der Summe ist somit eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher für die nächsten Jahre

eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede. Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

Die Verkaufsfläche hat in Deutschland in den letzten Jahrzehnten durch Erweiterungen und Neuansiedelungen stark zugenommen. Bereits heute entfallen auf jeden Bundesbürger rd. 1,44 m² Verkaufsfläche.²⁴ Durch den beschriebenen Rückgang der absoluten Zahl der Einzelhandelsbetriebe herrschen immer mehr großflächige Betriebe vor. Die gleichzeitige Stagnation der Umsätze im Einzelhandel hat bis 2013 zu einem Rückgang der durchschnittlichen Flächenproduktivität, d. h. dem Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche, geführt (siehe Abbildung 29). Seit 2013 ist im Saldo ein leichter Anstieg der Flächenproduktivitäten zu beobachten, dieser ist jedoch auf wenige Segmente des Einzelhandels beschränkt (u. a. Lebensmitteleinzelhandel).

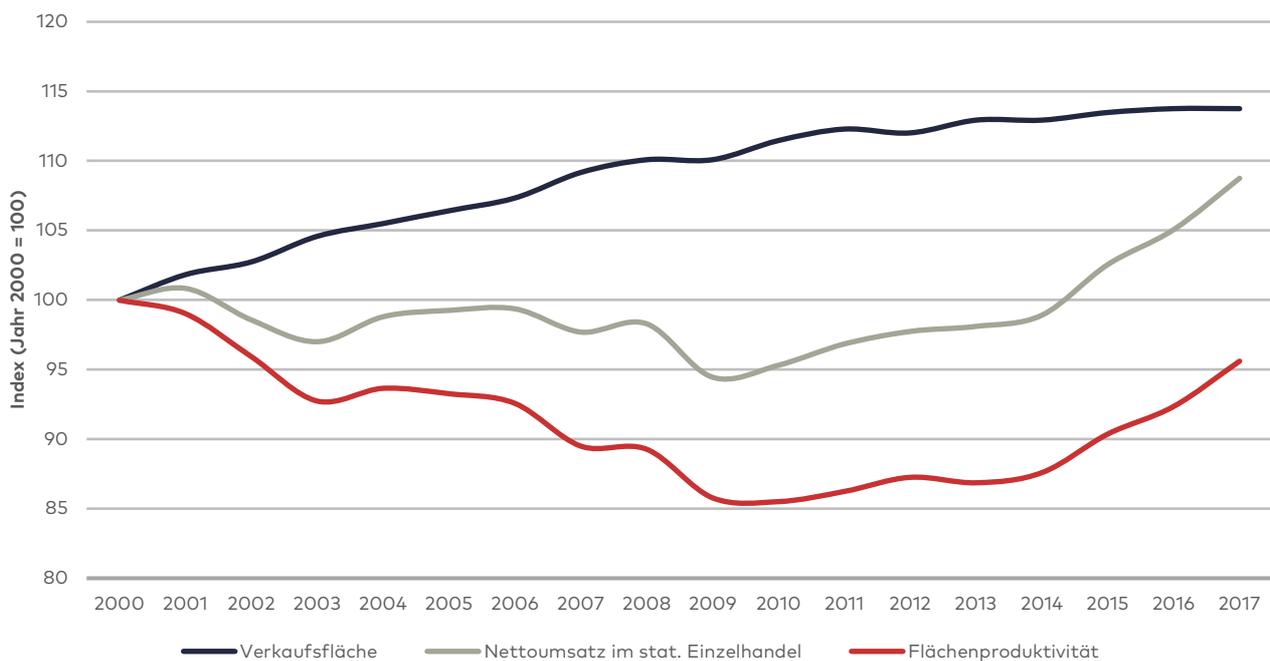


Abbildung 29: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Inzwischen nehmen die Flächenproduktivitäten deutlich stärker zu. Dies lässt sich einerseits auf steigende Umsätze im Zuge der guten konjunkturellen Entwicklung in Deutschland zurückführen. Andererseits erwirken auch Preissteigerungen (insb. im Lebensmittelbereich) einen Anstieg des Umsatzes je Quadratmeter.

²⁴ vgl. HDE 2018.

In Hinblick auf die Entwicklung der Verkaufsfläche in Deutschland ist seit 2007 zunehmend eine Abschwächung des Wachstums bzw. eine Stagnation zu erkennen. Die Gründe hierfür liegen u. a. in dem sukzessive gesättigten Marktniveau, dem erstarkenden Online-Handel und den daraus resultierenden Insolvenzen prägender Einzelhandelskonzerne wie Schlecker, Praktiker, Strauss-Innovation, etc. Expansive Einzelhandelssegmente sind aktuell insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel sowie Fachmarktzentren.

Entwicklung des Online-Handels

Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und wird laut Prognosen im Jahr 2019 bei rd. 57,8 Mio. Euro (rd. 10,8 % des Einzelhandelsumsatzes) liegen (siehe nachfolgende Abbildung). Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen. So sind insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Unterhaltungselektronik die Marktanteile des Online-Handels sprunghaft angestiegen und weisen bereits heute signifikante Marktanteile von über einem Viertel der Umsätze auf.

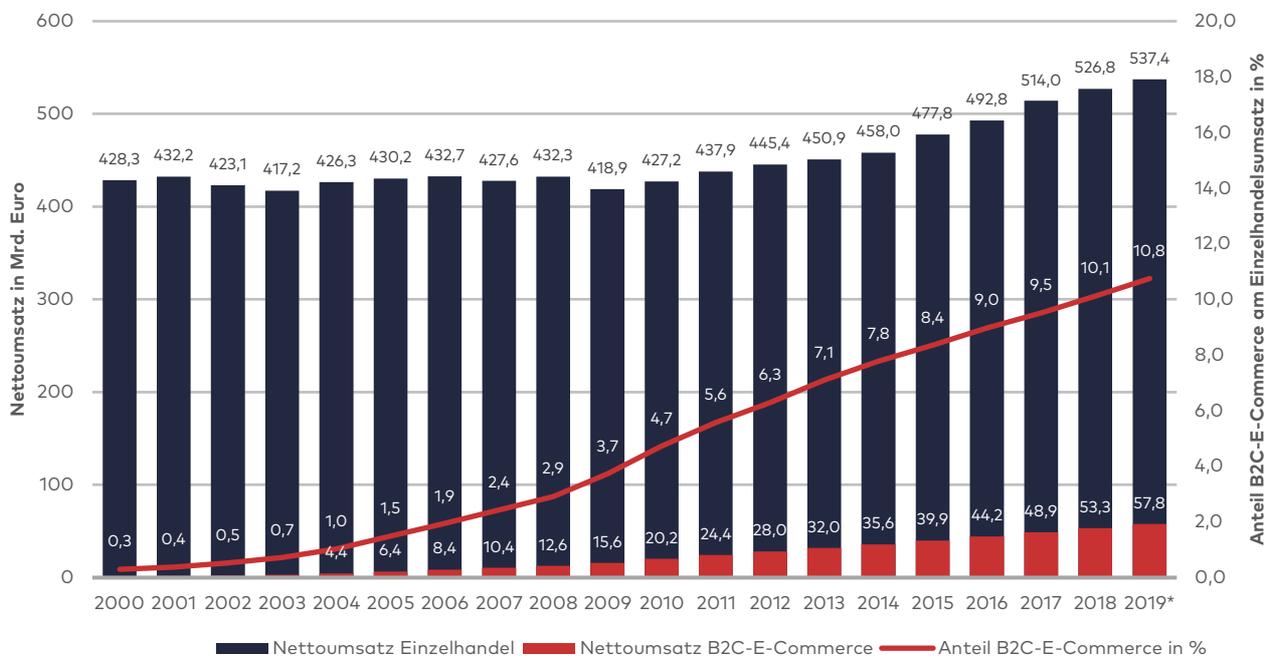


Abbildung 30: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); *Prognose.

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist²⁵, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 2,2 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen²⁶. Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden.

²⁵ Unterhaltungselektronik rd. 31,0 %, Fashion & Accessoires rd. 27,7 %, Freizeit & Hobby rd. 26,4 %, Büro & Schreibwaren rd. 22,6 % (vgl. HDE/IFH 2019).

²⁶ Vgl. HDE/IFH 2017.

Für die Stadt Halberstadt werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des periodischen Bedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr begrenzten Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien). Jedoch hat auch der Online-Handel die Service- und Erlebnisorientierung der Verbraucher erkannt und versucht in den letzten „stationären Tugenden“ Beratung, Service und Erlebnis mittels telefonischer Stilberatung (z. B. Outfittery), Same-Hour-Delivery (z. B. Amazon Prime Now) und stationären Showrooms in Großstädten (z. B. Zalando) zu punkten.

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (zentren- und nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Ziel-Zentralität

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Halberstadt beträgt rd. 1,29, wobei sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen Ansiedlungs- und Erweiterungspotenziale bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität.

Demnach ist für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches aus fachgutachterlicher Sicht eine Ziel-Zentralität von 1,20 stadtentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages für ein Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion langfristig plausibel. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft im Sinne einer verbrauchernahe Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden.

Für die Mehrheit der Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wird eine Ziel-Zentralität von 1,50 als stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell angemessen erachtet. Die Höhe der Ziel-Zentralität kann aufgrund des landesplanerischen Versorgungsauftrages der Stadt Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden.

Gleichzeitig erfolgt abweichend zu den oben genannten Ziel-Zentralitäten für die Warengruppe Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche eine differenzierte Ausweitung der Ziel-Zentralität von 2,00, da die Warengruppe besonders als Randsortiment eine hohe Vorprägung in Halberstadt aufweist und sich durch die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Halberstadt ein entsprechend hoher Versorgungsauftrag für diese langfristige Sortiment begründen lässt. Für die Warengruppe Möbel ergibt sich darüber hinaus eine abweichende Ziel-Zentralität von 2,60, da die Stadt Halberstadt insbesondere über die oberzentrale Teilfunktion in diesem Sortiment Versorgungsfunktionen für den gesamten Landkreis aufweist.

Aus den dargestellten Ziel-Zentralitäten (siehe Abbildung 31) ergeben sich gewisse Entwicklungspotenziale für die Mehrheit der Warengruppen. Es ist dabei jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Entwicklungen im Online-Handel bereits das Erreichen des „stationären Anteils“ der Ziel-Zentralität (d. h. abzüglich des Online-Anteils im Prognosejahr) als Erfüllung des stadtentwicklungspolitischen und landesplanerischen Versorgungsauftrages bewertet werden kann.

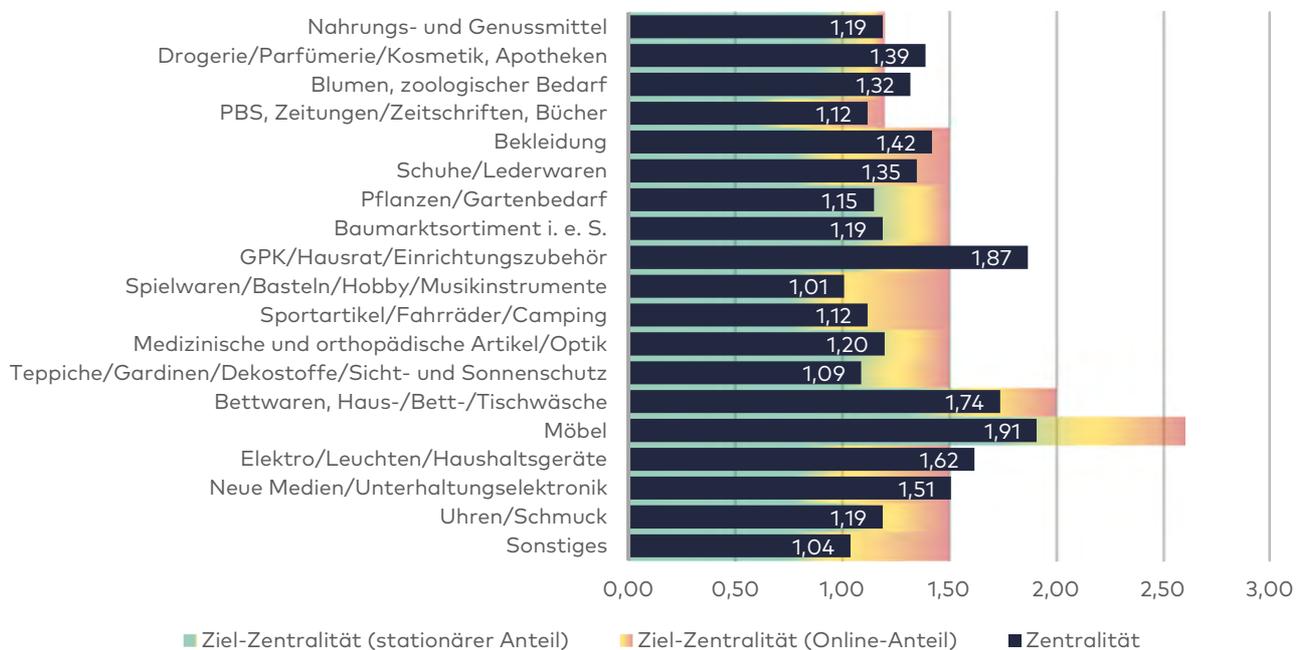


Abbildung 31: Sortimentsspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Für die Stadt Halberstadt ergeben sich damit stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungspotenziale v. a. in den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment i. e. S., Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie in der Warengruppe Möbel.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 8 zu entnehmen.

Tabelle 8: Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Halberstadt

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Halberstadt bis 2024
Demografische Entwicklung		leicht rückläufige Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im periodischen Bedarfsbereich
Entwicklung der Flächenproduktivität		insgesamt stagnierend bis leicht zunehmend mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Online-Handel		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsauftrag (Ziel-Zentralität)		sortimentspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des mittelzentralen Versorgungsauftrages mit oberzentraler Teilfunktion

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Halberstadt

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der Ziel-Zentralitäten ergeben sich für die Stadt Halberstadt bis 2024 absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale, die in der Tabelle 9 in qualitativer Form dargestellt werden.

Tabelle 9: Verkaufsflächenpotenziale für die Stadt Halberstadt bis 2024

Warengruppe	Arrondierungs- spielraum	Fachgeschäft	kleiner Fachmarkt	großer Fachmarkt
Nahrungs- und Genussmittel	■	□	□	□
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	□	□	□	□
Blumen, zoologischer Bedarf	□	□	□	□
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	□	□	□	□
Bekleidung	■	■	□	□
Schuhe/Lederwaren	■	□	□	□
Pflanzen/Gartenbedarf	■	■	■	□
Baumarktsortiment i. e. S.	■	■	■	□
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	□	□	□	□
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstru- mente	■	■	□	□
Sportartikel/Fahrräder/Camping	■	■	□	□
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	■	■	□	□
T Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	■	■	□	□
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	■	■	□	□
Möbel	■	■	□	□
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	□	□	□	□
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	□	□	□	□
Uhren/Schmuck	■	□	□	□

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ = absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden; □ = kein absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden.

Unterschieden wird nach den Ansiedlungsfällen „Fachgeschäft“, „kleiner Fachmarkt“ und „großer Fachmarkt“. Während bei einem **Fachgeschäft** i. d. R. eine sortimentspezifische Verkaufsfläche von 50 bis 300 m² (in Ausnahmefällen wie z. B. Möbelfachgeschäften auch mehr) angenommen wird, so ist bei einem **kleinen Fachmarkt** i. d. R. je nach Warengruppe von einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von 300 m² (z. B. Bekleidungsfachmarkt) bis 800 m² (z. B. kleiner Lebensmitteldiscounter) auszugehen. Auch hier können flächenintensive Betriebstypen (z. B. kleine Garten-, Bau- und Möbelmärkte) deutlich höhere sortimentspezifischen Verkaufsflächen (bis zu 5.000 m²) umfassen und sind dementsprechend in der Berechnung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens berücksichtigt worden. **Große Fachmärkte** beginnen i. d. R. je nach Warengruppe bei einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von 800 m² (z. B. Drogeriefachmärkte)

bis 1.200 m² (z. B. große Lebensmitteldiscounter). Flächenintensivere Betriebstypen beginnen hingegen bei 5.000 m² (z. B. Garten- und Baumärkte) bzw. bei rd. 20.000 m² (z. B. Möbelhäuser) Verkaufsfläche. Entwicklungspotenziale die unterhalb des Niveaus eines Fachgeschäftes liegen sind in Tabelle 9 als **Arrondierungsspielraum** ausgewiesen.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Die Stadt Halberstadt übernimmt als Mittelzentrum auch eine Versorgungsfunktion im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs. Dieser Aufgabe wird Halberstadt aktuell mit teilweise überdurchschnittlichen Ausstattungskennwerten im kurzfristigen Bedarfsbereich vollumfänglich gerecht.

Die ermittelten absatzwirtschaftlichen Potenziale im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** reichen nicht für eine Ansiedlung von weiteren strukturprägenden Lebensmittelmärkten aus. Entwicklungspotenziale ergeben sich nur im einem arrondierenden Bereich unter 100 m², welcher vornehmlich an stadtentwicklungspolitisch und konzeptionell gewünschten Standorten (insb. zentrale Versorgungsbereiche und zukünftige Nahversorgungsstandorte (vgl. Kapitel 7.1)) erfolgen sollte.

Im Bereich **Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheke** ergibt sich kein rechnerischer Entwicklungsrahmen für betriebliche Neuansiedlungen oder Erweiterungen. Auch bei den sonstigen Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfsbereiches** ist kein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial mehr vorhanden.

In den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfsbereiches** – insbesondere **Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Pflanzen/Gartenbedarf** und **Baumarktsortiment i. e. S.** bestehen Arrondierungsspielräume und Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung kleinerer Bekleidungsgeschäfte und kleiner Bau- und Pflanzenmärkte. In den Bereichen **Pflanzen/Gartenbedarf** und **Baumarktsortiment** ist darüber hinaus die Ansiedlung von kleinen Fachmärkten möglich. Als Suchbereich für entsprechende Ansiedlungen empfiehlt sich zur funktionalen Zentrenstärkung eine Realisierung im Bereich der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere im Innenstadtzentrum, und des Sonderstandorts Am Sülzegraben (für nicht zentrenrelevante Sortimente) als primärer Ansiedlungsraum zu prüfen.

Zudem reichen die ermittelten absatzwirtschaftlichen Potenziale der Warengruppe **Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente, Sportartikel/Fahrräder/Camping, medizinische und orthopädische Artikel/Optik, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz, Bettwaren/Haus-/Bett-/Tischwäsche** und **Möbel** für kleinere Fachgeschäfte mit entsprechendem Hauptsortiment oder für Ergänzungen in Baumärkten oder Möbelhäusern aus.

Für Halberstadt bedeuten die Prognoseergebnisse zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Halberstadt in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,

- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche von Halberstadt einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beizumessen ist.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Halberstadt korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

5.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR HALBERSTADT

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Halberstadt bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion mit oberzentraler Teilfunktion der Stadt Halberstadt im regionalen Kontext durch Ausschöpfung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Potenziale.
2. **Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren:** Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Kontext ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion mit Schwerpunkt auf den zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nahversorgung.
3. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Sicherung, Stärkung und Ergänzung der Nahversorgungsangebote in der Kernstadt an städtebaulich integrierten Standorten, wobei schädliche Auswirkungen auf die zentralen

Versorgungsbereiche vermieden werden sollen. Etablierung bzw. Sicherung einer ortsteilspezifisch angepassten Nahversorgung in kleineren Ortsteilen.

- 4. Bereitstellung ergänzender Standorte:** Bereitstellen von Flächen für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (v.a. großflächig). Vermeidung von Verdrängungsprozessen von Gewerbe und Handwerk in Gewerbegebieten durch eine Störung des Bodenpreisgefüges. Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden. Die restriktive Handhabung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wird empfohlen.

Abbildung 32 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Halberstadt.

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel Ergänzenden Standort bereitstellen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion mit Teilfunktion Oberzentrum ▪ Erhöhung der Einkaufsqualität ▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ergänzung und Weiterentwicklung des Angebotes sowie Etablierung leistungsfähiger Strukturen gemäß Versorgungsauftrags des Zentrums ▪ Bündelung von Angeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für die zentralen Versorgungsbereiche ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hauptort: sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen ▪ kleinere Ortsteile: ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen bzw. sichern ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereitstellen von Flächen für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (v.a. großflächig) ▪ Vermeidung von Verdrängungsprozessen von Gewerbe und Handwerk in Gewerbegebieten durch eine Störung des Bodenpreisgefüges ▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden ▪ Zentrenrelevante Randsortimente nur im begrenzten Umfang an ergänzenden Standort zulässig.

Abbildung 32: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Halberstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen im Form eines Zentren- und Standortkonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste für Halberstadt) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätzen.

6 Zentrenkonzept

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Halberstadt entwickelt.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Neben- bzw. Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Stadtgebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 33). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

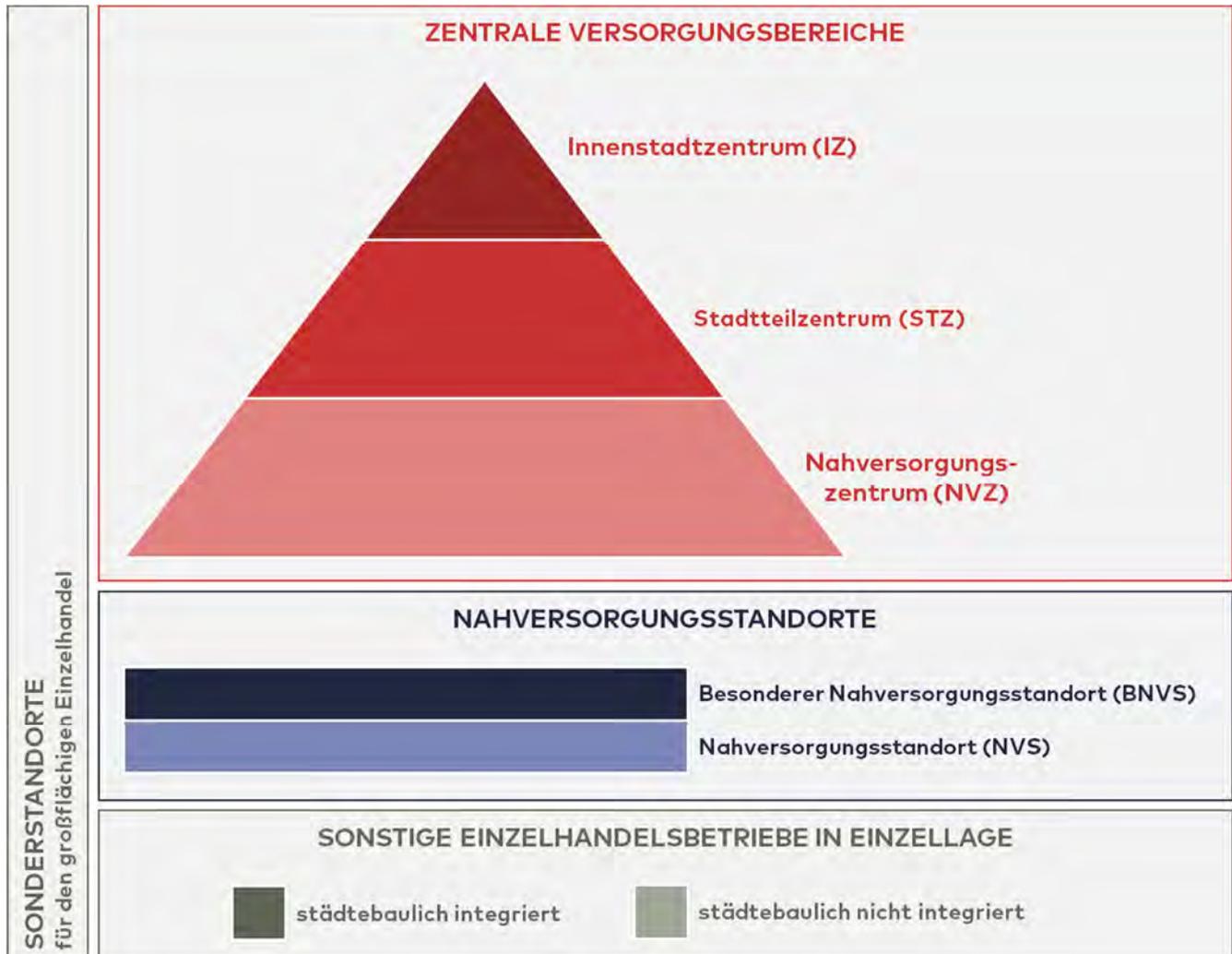


Abbildung 33: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentren typen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:²⁷

- 1. Innenstadtzentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- 2. Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.

²⁷ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

- 3. Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²⁸

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²⁹

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.³⁰

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.³¹

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung

²⁸ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

²⁹ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³⁰ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

³¹ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.³²

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.³³

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 34 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

³² Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

³³ Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

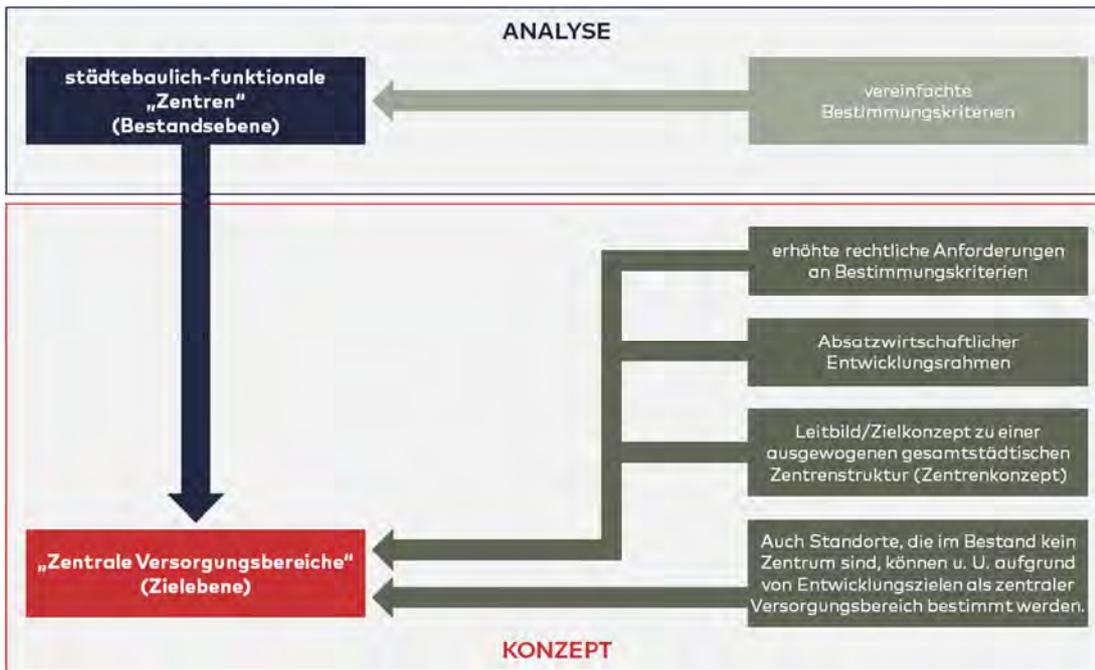


Abbildung 34: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.³⁴

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.³⁵

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl

³⁴ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

³⁵ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder

- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.1.2 Zentrenstruktur von Halberstadt

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Halberstadt aus dem Jahr 2009 definiert mit der Einkaufsinnenstadt und der Innerstädtischen Ergänzungslage, dem Stadtteilzentrum Nord sowie den Nahversorgungszentren Richard-Wagner Straße, Sargstedter Siedlung, Westerhäuser Straße und dem pot. Nahversorgungszentrum Harzhof insgesamt sieben zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Halberstädter Stadtgebietes (siehe Abbildung 35).

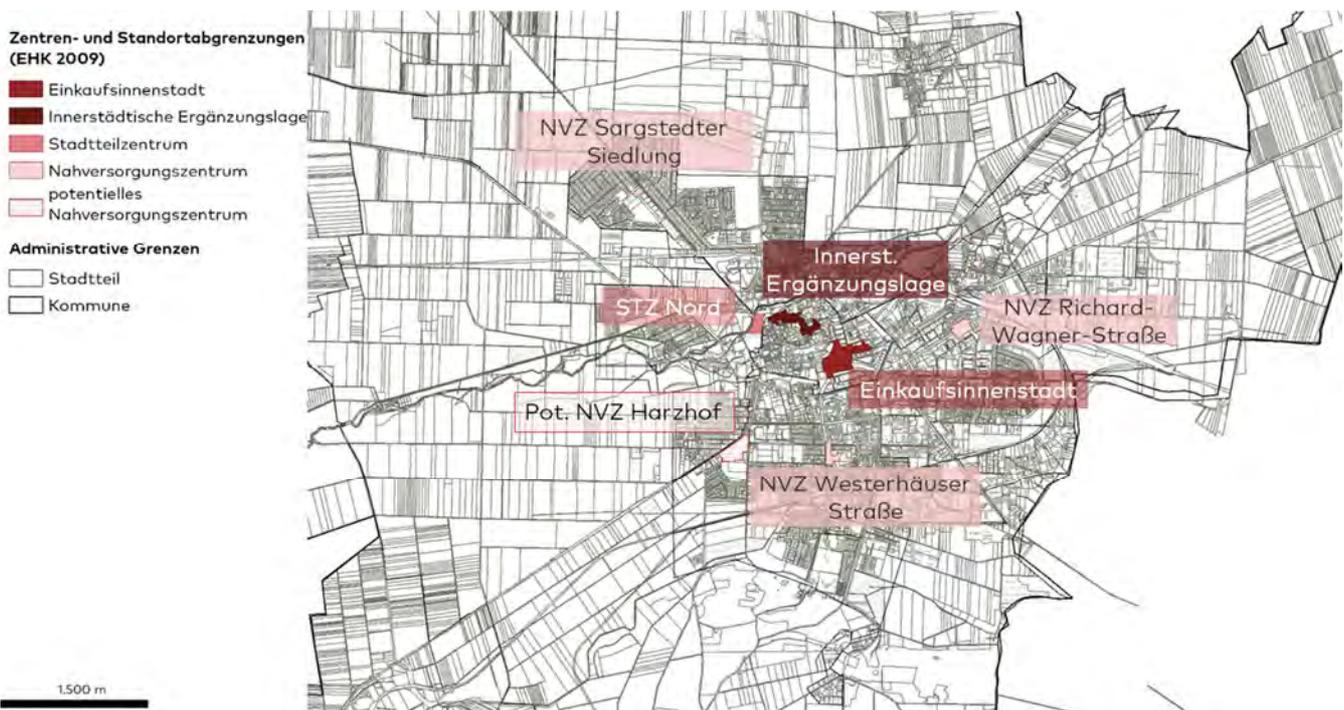


Abbildung 35: Zentrenstruktur Halberstadt 2009

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halberstadt.

Aus fachgutachterlicher Sicht erfüllt das Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt eindeutig die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich, eine vertiefende Darstellung ist hierbei den Zentrensteckbriefen zu entnehmen. Die innerstädtische Ergänzungslage erfüllt die rechtlichen Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich nicht in hinreichendem Maß (vgl. Analyse im Kap. 4.5 sowie nachfolgendes Kapitel). Für das bestehende Stadtteilzentrum und die Nahversorgungszentren sowie für sonstige als prüfungsrelevant eingestufte Standortbereiche wird zunächst eine Analyse durchgeführt, inwieweit diese im hinreichenden Maße die rechtlichen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen.

Als plakative Darstellungsform der Analyseergebnisse dient eine Ampelsystematik, aus der sich ein Erfüllen bzw. ein Nicht-Erfüllen der einzelnen Kriterien aufzeigen lässt. Folgende Kriterien kommen hierbei zur Anwendung:

- **Räumliche Integration:** Einstufung, inwieweit ein Standort als städtebaulich integriert (Einbettung in Wohnbebauung bzw. direkter räumlich-funktionaler Bezug zur Wohnbebauung, d. h. er ist in der Regel von mindestens

zwei (besser drei) Seiten von Wohnbebauung umgeben und fußläufig erreichbar) oder als städtebaulich nicht integriert (gewerbliche Lage/„Grüne Wiese-Standort“) einzustufen ist.

- **Anzahl der Einzelhandelsbetriebe:** Prüfung inwieweit die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe an einem Standortbereich hinreichend für die Ausweisung eines Stadtteil- oder Nahversorgungszentrums ist.
- **Mind. ein größerer Nahversorgungsbetrieb:** Prüfung, ob ein Standort eine Nahversorgungsfunktion übernehmen kann.
- **Versorgungsfunktion:** Prüfung, ob ein Standort eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich (modellhaft 1.000 m fußläufig) hinaus aufweist.
- **Städtebauliches Gewicht:** Einstufung, ob ein Standort hinsichtlich seines Verkaufsflächengewichtes für eine Ausweisung als Stadtteil- oder Nahversorgungszentrum eine hinreichende Ausstattung aufweist.
- **Zentrenergänzende Funktionen (ZEF):** Bewertung und Vielfalt der ZEF (private und öffentliche Dienstleitungen, Gastronomie, Kultur- oder Bildungseinrichtungen) an einem Standortbereich.
- **Entwicklungsmöglichkeiten (Potenzialflächen):** Prüfung, ob ein Standort bei einer aktuell unterdurchschnittlichen Ausstattung hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und städtebaulichem Gewicht entwickelt werden kann.

Zunächst werden hierbei die Bestandsstrukturen der im Einzelhandelskonzept 2009 ausgewiesenen Stadtteil- und Nahversorgungszentren bewertet:

Tabelle 10: Bewertung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren gem. Einzelhandelskonzept 2009 (Bestand)

Standortbereich	Räumliche Integration	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Mind. ein größerer Nahversorgungsbetrieb	Versorgungsfunktion	Städtebauliches Gewicht	ZEF	Entwicklungsmöglichkeiten (Potenzialflächen)	Fazit
STZ Nord	○○●	○○●	○●●	○○●	○○●	○○●	●○○	↑
NVZ Richard-Wagner Straße	○○●	○○●	○●○	○●●	●○○	○○●	○●○	↑
NVZ Westerhäuser Straße	○○●	○●○	○●○	●○○	●○○	○●○	○●●	↓
NVZ Sargstedter Siedlung	○○●	●○○	○●○	○○●	●○○	○●○	●○○	↓
Pot. NVZ Harzhof	○○●	●○○	●○○	●○○	●○○	●○○	○○●	↓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Es zeigt sich hierbei, dass die Standortbereiche

- **Stadtteilzentrum Nord** und
- **Nahversorgungszentrum Richard-Wagner-Straße**

in der Bestandssituation im hinreichenden Maße die rechtlichen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen. Die weiteren bisher als Nahversorgungszentrum ausgewiesenen Standortbereiche **Westerhäuser Straße** und **Sargstedter Siedlung** erfüllen in ihrer Bestandssituation nicht hinreichend die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich. Im potenziellen Nahversorgungszentrum Harzhof fand seit dem Einzelhandelskonzept 2009 keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben statt. Durch die Randlage in der Kernstadt Halberstadt sind Ansiedlungen von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment kritisch zu

bewerten. Auch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes am Standortbereich ist auf Grund der hohen Frequenzbringerfunktion entsprechender Märkte für die Einkaufsinnenstadt ebenfalls als kritisch einzustufen. Als städtebaulich-funktional zweckmäßig ist hingegen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standortbereich anzusehen, da hierdurch perspektivisch die räumliche Nahversorgungssituation in der südwestlichen Kernstadt verbessert werden könnte.³⁶ Hierzu ist aus planerischer Sichtweise jedoch eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum nicht notwendig. Daher wird der Standortbereich nicht als zentraler Versorgungsbereich fortgeschrieben sondern im Folgenden als Nahversorgungsstandort geprüft.

Für einen weiteren zu prüfenden Standortbereich im Stadtgebiet von Halberstadt wurde folgende Bewertung vorgenommen:

Tabelle 11: Bewertung des zu prüfenden Standortbereiches (Bestand)

Standortbereich	Räumliche Integration	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Mind. ein größerer Nahversorgungsbetrieb	Versorgungsfunktion	Städtebauliches Gewicht	ZEF	Entwicklungsmöglichkeiten (Potenzialflächen)	Fazit
Harmoniestraße								

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Hierbei zeigt sich, dass der in Rede stehende Standortbereich die rechtlichen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich im hinreichenden Maße erfüllt.

Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht hinreichend die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere sind bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden weitere Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche identifiziert (siehe Kapitel 7).

Für die zentralen Versorgungsbereiche wurde ein idealtypischer Ausstattungskatalog entwickelt, der bei zukünftigen Entwicklungsmaßnahmen als Zielkriterium Beachtung finden sollte. Für das Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt sind sämtliche der nachfolgenden Ausstattungsmerkmale von besonderer Relevanz. Für das Stadtteilzentrum und die Nahversorgungszentren finden sich z. T. nach Zentrentyp zu differenzierende Ausstattungsmerkmale im nachfolgenden Katalog wieder. Die Ausstattungsmerkmale sind nach unterschiedlichen Aspekten (Einzelhandelsausstattung, zentrenergänzende Funktionen, Städtebau/ Gestaltung, Erreichbarkeit) eingestuft worden.

³⁶ Sofern vorhabenbedingt keine mehr als unerheblichen negativen/schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung zu erwarten sind. Dies ist im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

Tabelle 12: Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Einzelhandelsausstattung)

Einzelhandelsausstattung	Stadtteilzentrum	Nahversorgungszentrum
Marktgängiger Lebensmittelvollsortimenter	■ ■	■ ■
Lebensmitteldiscounter	■ ■	■ ■
Drogeriefachmarkt	■ □	■ □
Ergänzende Betriebe des Lebensmittelhandwerks	■ ■	■ ■
Weitere Sortimente der kurzfristigen Bedarfsstufe	■ ■	■ ■
Sortimentsbereiche der mittelfristigen Bedarfsstufe	■ ■	■ □
Sortimentsbereiche der langfristigen Bedarfsstufe	■ □	□ □

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = notwendig; ■ □ = optimale Ausstattung; □ □ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

Tabelle 13: Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (zentrenergänzende Funktionen)

Zentrenergänzende Funktionen	Stadtteilzentrum	Nahversorgungszentrum
Imbissorientierte Gastronomieangebote	■ ■	■ ■
Höherwertige Gastronomieangebote (Café, Restaurant)	■ ■	■ □
Medizinische Angebote (Arztpraxen und weitere Angebote)	■ ■	■ ■
Banken	■ ■	■ □
Weitere einzelhandelsnahe Dienstleistungen	■ ■	■ ■
Öffentliche Einrichtungen	■ ■	■ □
Frei zugängliches W-LAN	■ □	□ □
Packstation/Post	■ ■	■ □
Elektro-Tankstelle	■ □	■ □

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = notwendig; ■ □ = optimale Ausstattung; □ □ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

Tabelle 14: Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Städtebau/Gestaltung)

Städtebau/Gestaltung	Stadtteilzentrum	Nahversorgungszentrum
Städtebaulich integrierte Lage	■ ■	■ ■
Ansprechende städtebauliche Gestaltung	■ ■	■ ■
Angenehme Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre	■ ■	■ ■
Barrierefreie Gestaltung	■ ■	■ ■

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = notwendig; ■ □ = optimale Ausstattung; □ □ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

Tabelle 15: Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Erreichbarkeit)

Erreichbarkeit	Stadtteilzentrum	Nahversorgungszentrum
Stellplatzanlagen standortspezifisch bemessen	■ ■	■ ■

ÖPNV-Anbindung (min. Tram oder Bus, regelmäßiger Takt)	■ ■	■ ■
Gute fußläufige Erreichbarkeit	■ ■	■ ■
Fahrradfreundliche Erreichbarkeit und Stellplatzmöglichkeiten	■ ■	■ ■
Fahrradreparaturstation	■ □	■ □
Gute MIV-Anbindung (Erschließungsstraße 1. Priorität)	■ ■	■ ■

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = notwendig; ■ □ = optimale Ausstattung; □ □ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

6.1.3 Einkaufsinnenstadt Halberstadt

Die Einkaufsinnenstadt Halberstadt ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Halberstadt. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Räumliche Ausprägung

Die Einkaufsinnenstadt Halberstadt umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Abgrenzung des ZVB Einkaufsinnenstadt aus dem Einzelhandelskonzept 2009 erweist sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen als sachgerecht und wird mit einer geringfügigen Modifikation fortgeschrieben:

- Im Süden orientiert sich die Abgrenzung an der Kühlinger Straße und schließt damit mit der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Rathauspassage ab.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 36 für die Einkaufsinnenstadt Halberstadt dargestellt.



Abbildung 36: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Einkaufsinnenstadt Halberstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2019; Karten-grundlage: Stadt Halberstadt.

Innere Organisation

Die Einkaufsinnenstadt Halberstadt ist kein homogenes Gebilde, sondern kann in verschiedene Lagekategorien differenziert werden. Zur inneren Gliederung des zentralen Versorgungsbereiches werden Hauptlage, Nebenlage, Ergänzungsbereiche sowie ein potenzieller Entwicklungsbereich im Folgenden näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt dabei anhand der baulichen und handelsprägenden Strukturen der verschiedenen Lagebereiche.



Abbildung 37: Innere Organisation der Einkaufsinnenstadt Halberstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2019; Karten-grundlage: Stadt Halberstadt.

Die **Hauptlage** der Einkaufsinnenstadt Halberstadt erstreckt sich im Wesentlichen entlang des östlichen Bereiches des Holzmarktes und hinter dem Rathaushaus, um den Fischmarkt und umfasst dabei auch die Rathauspassage. Diese Bereiche stellen die Lage mit der höchsten Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz in der Halberstädter Innenstadt dar. Die Lage ist geprägt durch eine Bündelung von strukturprägenden Einzelhandelsnutzungen, von denen viele filialisierte Fachmärkte darstellen sowie vereinzelt inhabergeführte Fachgeschäfte. Insgesamt ist der Lagebereich geprägt durch frequenzsteigernde und frequenzabhängige Nutzungen und weist einen hohen städtebaulich-funktionalen Zusammenhang auf, der sich u. a. in der hohen Handelsdichte und dichter Bebauung widerspiegelt. Positiv hervorzuheben ist die städtebauliche Gestaltung des öffentlichen Raums um den Holz- und Fischmarkt mit einer ansprechenden Pflasterung, hochwertigem Stadtmobiliar sowie einer modernen Fassadengestaltung.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: HAUPTLAGE

- Hauptlage als primärer Ansiedlungsraum für zentrenrelevante Sortimente in der Einkaufsinnenstadt Halberstadt
- zusätzlich auch Ansiedlungsraum für zentren- und nahversorgungsrelevante Angebote
- qualitativ hochwertige Entwicklung der Hauptlage mit dem Ziel, das Zentrum nachhaltig zu sichern und weiter auszubauen
- Sicherung und Stärkung von Magnetbetrieben sowie der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften/Spezialangeboten
- Erhaltung der guten verkehrlichen Erreichbarkeit zur Sicherung der Konkurrenzfähigkeit gegenüber den Außenstandorten (insb. Am Sülzegraben)

Die **Nebenlage** der Halberstädter Einkaufsinnenstadt erstreckt sich östlich der Schuhstraße entlang des westlichen Bereiches des Breiten Weges bis zur Einmündung des Weingartens und umfasst im Westen einen Ausläufer des Fischmarktes als fußläufige Verbindung zur Kühlinger Straße. Die Lage ist durch eine geringere Handelsdichte gekennzeichnet und bildet eine auslaufende Lauffläche. Der Lagebereich ist geprägt durch Fachmärkte sowie im Vergleich zur Hauptlage durch eine eher kleinteilige Einzelhandelsstruktur sowie weniger frequenzbedeutsame Nutzungen, welche beispielsweise einen stärkeren Fokus auf den Zieleinkauf oder einen geringeren Filialisierungsgrad aufweisen. Zudem ist in der Nebenlage kein Magnetbetrieb ansässig, wodurch sich zwischen dem in Rede stehenden Lagebereich und der Hauptlage keine Knochenstruktur etablieren konnte. Die städtebauliche Gestaltung des westlichen Breiten Weges weist gestalterische Mängel (u. a. Stadtmöblierung, Pflasterung, Stadtgrün) auf und besitzt somit nur eine vergleichsweise geringe Aufenthaltsqualität.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: NEBENLAGE

- Sicherung der bestehenden Einzelhandelsfunktion im Bereich westlicher Breiter Weg
- Erhalt und Stärkung von zentrenergänzenden Funktionen bzw. der Funktionsvielfalt
- Ansiedlungsraum für arrondierende Nutzungen und Angebote als funktionale Ergänzung zur Hauptlage
- sofern möglich: Ansiedlung von Ankernutzungen (auch jenseits des Einzelhandels); Aktivierung von Leerständen

- Entwicklung von frequenzunabhängigen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben mit hohem Identifikationspotenzial, z. B. regionale Lebensmittel und Erzeugnisse
- Städtebauliche Aufwertung des öffentlichen Raumes (z. B. Stadtgrün, Stadtmobiliar, Pflasterung, Gestaltungssatzung für Gebäude)
- regelmäßige Bespielung und Nutzung des Straßenraums des Breiten Weges mit hohem Flächenpotenzial
- weitere Profilierung und Stärkung des Halberstädter Wochenmarktes
- Etablierung und Weiterentwicklung von innovativen Nutzungen, z. B. Pop-Up-Stores, Betrieben mit Handel und Dienstleistung (Stoffladen und Nähkurse etc.), vgl. nachfolgende Handlungsempfehlungen

Der **Ergänzungsbereich** bildet sich aus den westlichen Bereichen des ZVB Einkaufsinnenstadt Halberstadt. Er umfasst die westlichen Bereich des Holzmarktes sowie der Straße Hinter dem Rathaus, den Martiniplan sowie die westlichen Bereiche des Hohen Weges und den nördlichen Bereich der Heinrich-Julius-Straße. In diesem Bereich dominieren zentrenergänzende Funktionen die Strukturen. Insgesamt verfügt der Bereich über eine deutlich untergeordnete Zentrenfunktion im Vergleich zur Haupt- und Nebenlage und bildet eine funktionale Ergänzung.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERGÄNZUNGSBEREICH I

- kein primärer Positivstandort für klassische Einzelhandelsansiedlungen, stattdessen Konzentration auf (frequenzerzeugende und frequenzunabhängige) Dienstleistungsangebote sowie soziale Nutzungen
- Entwicklung von möglichen gastronomischen Ansiedlungen zur Vitalisierung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Holzmarktes
- Initiierung von Zwischennutzungen für Dauerleerstände
- Erhöhung der Sichtbarkeit der fußläufigen Eingangssituation am Kreuzungsbereich Hoher Weg/ Heinrich-Julius-Straße und Schmiedestraße als westliches Tor in die Einkaufsinnenstadt

Der **potenzielle Erweiterungsbereich** im Halberstädter Innenstadtbereich stellt das Areal im Bereich des Breiten Weges östlich der Einmündung des Weingartens dar. Der Bereich besitzt aktuell keine bzw. eine sehr schwache Prägung durch Einzelhandelsbetriebe und bietet Potenzial für eine städtebauliche und/oder funktionale Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches. Wie auch der westliche Breite Weg weist der potenzielle Erweiterungsbereich städtebauliche Defizite auf.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: POTENZIELLER ERWEITERUNGSBEREICH

- Nutzung und Entwicklung des Lagebereiches gemäß des Entwicklungskonzeptes zur Aufwertung des Breiten Weges
- Initiierung von Zwischennutzungen für Dauerleerstände
- Städtebauliche Aufwertung des öffentlichen Raumes (z. B. Stadtgrün, Stadtmobiliar, Pflasterung, Gestaltungssatzung für Gebäude)

Im der nachfolgenden Tabelle werden für Handlungsfelder und Maßnahmenpakete für die Weiterentwicklung und Stärkung der Einkaufsinnenstadt dargestellt. Sie gliedern sich in die Oberziele Funktionsvielfalt, Einzelhandelsqualität, Standort und Marketing.

Tabelle 16: Handlungsfelder und Maßnahmenpakete für die Einkaufsinnenstadt in der Stadt Halberstadt

Oberziele/Teilziele/Maßnahmen	Akteure	Umsetzung
Oberziel: Funktionsvielfalt		
Teilziel: Optimierung der Aufenthaltsqualität und städtebauliche Aufwertung der Einkaufsinnenstadt <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierung von Gebäudeensembles und Einzelimmobilien <ul style="list-style-type: none"> ○ Heinrich-Julius-Straße ○ Breiter Weg ▪ Ergänzung/Modernisierung der Stadtmöblierung, insbesondere kommunikationsorientierte Sitzmöblierung <ul style="list-style-type: none"> ○ Holzmarkt ○ Fischmarkt ○ Breiter Weg ▪ Stadtgestaltung durch temporäre und zeitlich unbefristete Elemente (z. B. stadtspezifische Skulpturen, Grünelemente) ▪ Installation von Spielgeräten bzw. eines Kinderspielplatzes 	Stadt Sponsoren Immobilieneigentümer Investoren	Mittelfristig
Teilziel: Multifunktionale Angebote und Ansiedlung von Frequenzbringern aus den Bereichen zentrenergänzende Funktionen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Etablierung und Ansiedlung von Frequenzbringern im Bereich zentrenergänzender Funktionen, z. B.: <ul style="list-style-type: none"> ○ Co-Working Space ○ Packstation ○ Fahrrad Reparaturstation ○ Ladestationen für E-Mobilität (Fahrrad und Auto) ▪ Stärkung gastronomischer Angebote <ul style="list-style-type: none"> ○ Bessere Nutzung der Platzsituationen (Fischmarkt, Holzmarkt) ○ Stärkung des außergastronomischen Angebote ○ Testrestaurant als Möglichkeit für potenzielle neue Gastronomen ○ Etablierung eines Kinder- und Jugendcafés ○ Ausbau und Stärkung von Angebote für Studierende ○ Unterstützung von Gastronomen durch Senkung der Sondernutzungsgebühr für Außergastronomie ○ Ausgabe von Gutscheineften für Einzelhandel und Gastronomie (im Idealfall Kombination der drei Standortbereiche Einkaufsinnenstadt – Domareal – Altstadt) ○ Übersichtliche Darstellung der Gastronomiebetriebe in einem gemeinsamen Gastronomieführer, insb. für Besucher und Touristen (Print/Online) 	Stadt Sponsoren Immobilieneigentümer Investoren Gastronomen	Mittelfristig

<p>Teilziel: Neugestaltung des Breiten Weges</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Bereich Schuhstraße bis Weingarten <ul style="list-style-type: none"> ○ Straßenbelag ○ Beleuchtungskonzept ○ kommunikationsorientierte Sitzmöblierung ○ Modernisierung der Grünanlagen ▪ Im Bereich östlich des Weingarten <ul style="list-style-type: none"> ○ gemäß der Entwicklungszielstellungen und Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes zur Aufwertung des Breiten Weges ○ Initiierung von Zwischennutzungen für Dauerleerstände 	<p>Stadt Sponsoren Immobilien Eigentümer Investoren</p>	<p>Mittel- bis langfristig</p>
<p>Oberziel: Einzelhandelsqualität</p>		
<p>Teilziel: Stärkung des Facheinzelhandels durch Serviceoffensive & Erlebnisorientierung, z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lange Shopping Nacht ▪ Curated Shopping ▪ Verkaufs-Events für Stammkunden ▪ Erhöhung der Service-Leistungen der Betriebe ▪ Einheitliche Kernöffnungszeiten 	<p>Einzelhandel Interessen- und Werbege- meinschaften Stadt</p>	<p>Kurz- bis mittelfristig</p>
<p>Teilziel: Weiterbildungs- und Beratungsangebote für Gewerbetreibende, z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachfolgeregelung und -netzwerk (z. B. IHK) ▪ Online-Marketing (z. B. IHK) ▪ Schaufenstergestaltung ▪ Shop-Check 	<p>Einzelhandel Interessen- und Werbege- meinschaften Stadt Gastronomen IHK</p>	<p>Kurz- bis mittelfristig</p>
<p>Teilziel: Stärkung von regionale Produkten</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau von regionalen Produkten, z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Pflegeprodukte, Kunsthandwerk ▪ Stärkung des Images Halberstadts als „Tor zum Harz“ ▪ Attraktivierung der Online-Präsenz ▪ Identifikationsstiftende Wirkung für Bürger ▪ Zusätzlich Fokus auf Tourismus 	<p>Einzelhandel Interessen- und Werbege- meinschaften Stadt Gastronomen</p>	<p>Mittelfristig</p>

Oberziel: Standort

Teilziel: City- und Leerstandsmanagement

- Etablierung eines „Kümmerers“ in Form eines City- oder Innenstadtmanagements zur Stärkung und Vernetzung der Innenstadt
- Schaffung eines Leerstandsmanagements zur Prävention/Beseitigung von Leerständen
- Zwischennutzungen zur Kaschierung von Leerständen und Attraktivitätssteigerung/Verbesserung der touristische Wahrnehmung, z. B.:
 - Pop-Up-Stores
 - Zwischennutzungen
 - Leerstandskaschierung

Einzelhandel
Interessen- und Werbege-
meinschaften
Stadt

Mittelfristig

Teilziel: Funktionsverbindung Einkaufsinnenstadt – Altstadt – Dom stärken

- deutliche städtebauliche Kennzeichnung der Eingangsbereiche in die Hauptgeschäftslage z. B. durch Begrünung (Pflanzkübel), Banner, Stelen
 - Hoher Weg, Beginn der Fußgängerzone
 - Hinter dem Richthause, Beginn der Fußgängerzone
 - Martiniplan/Hoher Weg
- städtebauliche Verknüpfung der Einkaufsinnenstadt mit der Altstadt und dem Dom-Areal, z. B. durch eine städtebauliche Aufwertung des Hohen Weges
- Etablierung und Stärkung Bereichsübergreifender Kooperationen, z. B. Veranstaltungen, Kundenbindungsmaßnahmen
- Setzung thematischer Schwerpunkte in der Innenstadt und Altstadt Halberstadts
 - Einkaufsinnenstadt: Einzelhandel
 - Altstadt: Gastronomie, Tourismus
 - Dom-Areal: Veranstaltungen, Tourismus

Einzelhandel
Stadt
Immobilienigentümer
Gastronomen
Investoren

Mittelfristig

Teilziel: Gründung Interessen- und Gewerbegemeinschaften

- Imagewerbung
- Gemeinsame Veranstaltungen, Kundenbindungsmaßnahmen
- Kernöffnungszeiten
- Flächen- und Leerstandsmanagement
- Weiterbildungs- und Beratungsangebote für Gewerbetreibende
- Etablierung regionaler Produkte

Einzelhandel
Stadt
Immobilienigentümer
Gastronomen

Kurz- bis mittelfristig

Oberziel: Marketing

Teilziel: Kundenspezifische Sichtbarkeit erhöhen

- Gezielte Ausschilderung/Bewerbung des Einzelhandelsangebotes
- Zielgruppenanalyse
- Zusätzlicher Fokus auf Tourismus
- Etablierung eines gemeinsamen Einkaufsführers/Informationsbroschüre
- Vernetzung von Einzelhandel, Gastronomie und zentrenergänzenden Funktionen, z. B. gemeinsame Kundenbindungsmaßnahmen

Einzelhandel
Interessen- und Werbege-
meinschaften
Stadt
Gastronomen

Mittelfristig

Teilziel: Onlinepräsenz Innenstadt

- Stärkung der Online-Präsenz der Innenstadt, z. B. durch:
 - Digitale Erreichbarkeit bzgl. wichtiger Informationen (u. a. aktuelle Öffnungszeiten, Kontaktdaten, ggf. Homepage)
 - Darstellung des vollständigen Geschäftsbereiches
 - Online-Plattformen zur Erhöhung der Sichtbarkeit
 - Attraktiver und freundlicher Online Auftritt

Einzelhandel
Interessen- und Werbege-
meinschaften
Stadt
Gastronomen

Kurz- bis mittelfristig

Teilziel: Veranstaltungen und Aktionen, Erlebnisse schaffen

- Diversität der Veranstaltungsangebotes (u. a. junge Bevölkerung, Studierende)
- Bereichsübergreifende Veranstaltungen (Einkaufsinnenstadt – Dom Areal – Altstadt)
- Setzung thematischer Schwerpunkte in der Innenstadt und Altstadt Halberstadts

Einzelhandel
Interessen- und Werbege-
meinschaften
Stadt
Gastronomen

Kurz- bis mittelfristig

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Exkurs: Weitere Profilierung des Wochenmarktes

In Halberstadt findet der Wochenmarkt aktuell dienstags und freitags im Breiten Weg zwischen Fischmarkt und der Straße Weingarten statt. Aktuell wird in der Stadt Halberstadt eine Verlegung des Wochenmarkts an einen anderen Standort diskutiert, als Alternativstandorte werden der Fischmarkt sowie der Holzmarkt geprüft. Die beiden Alternativstandorte weisen im Gegensatz zum Breiten Weg eine Platzsituation auf.

Im Gegensatz zum Breiten Weg sind die beiden weiteren in Rede stehenden potenziellen Standorte in der Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches Einkaufsinnenstadt verortet. Sie weisen somit einen geschlossenen Geschäftsbesatz auf und verfügen durch die dort ansässigen Magnetbetriebe und die unmittelbar angrenzenden Rathauspassagen bereits über eine hohe Kundenfrequenz. Im Breiten Weg sind hingegen keine Magnetbetriebe des Einzelhandels verortet, der Geschäftsbesatz perforiert mit zunehmendem Abstand zur Hauptgeschäftslage am Holz- und Fischmarkt. Damit verbunden nimmt auch die Fußgängerfrequenz in östlicher Richtung sukzessive ab.

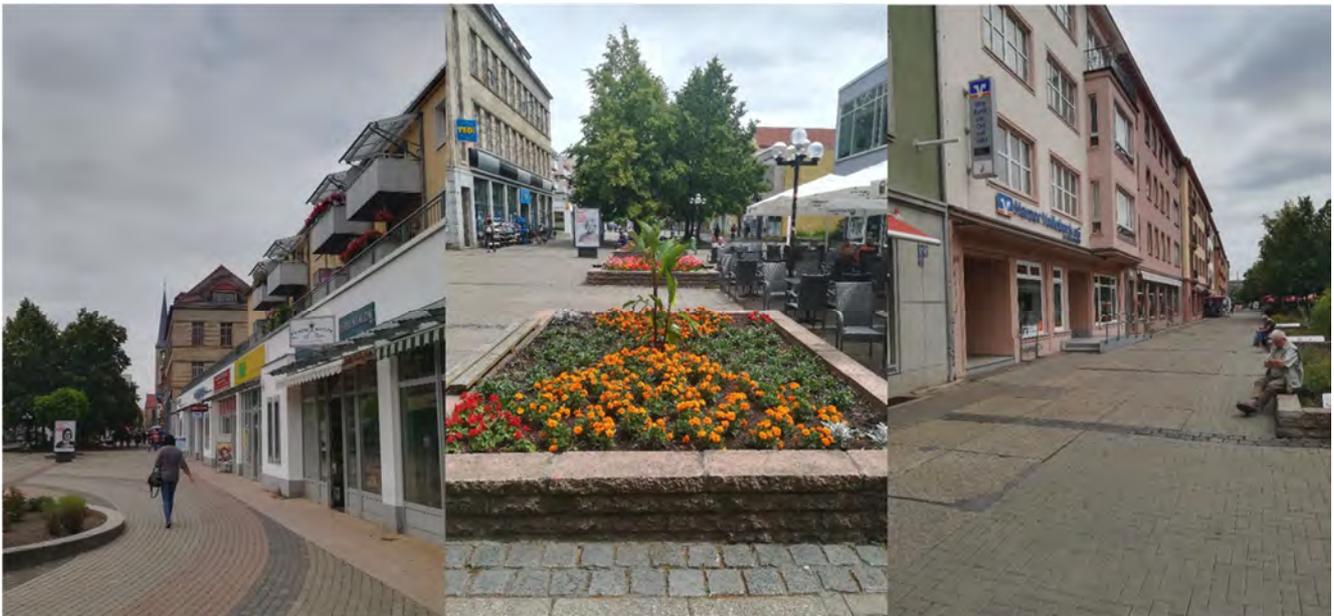


Abbildung 38: Standort des Halberstädter Wochenmarktes

Quelle: Fotos Stadt + Handel.

Der Wochenmarkt generiert an den Markttagen eine deutlich erhöhte Passantenfrequenz im Bereich des Breiten Weges, er übt somit eine gewisse Magnetfunktion aus, die zumindest an den Markttagen dazu führt, dass sich im Innenstadtzentrum eine eingeschränkte Angebots-Knochenstruktur bildet (westliches „Knochenende“ Rathausgalerie“, östliches „Knochenende“ Wochenmarkt). Bei einer solchen Knochenstruktur wird der Kunde dazu verleitet, sich zwischen zwei Polen zu bewegen, so dass eine ausgeprägtere Lauflage entsteht. Von der temporären Lauflage profitieren insbesondere kleinere Fachgeschäfte, die zwischen beiden Polen gelegen sind profitieren (Generierung von Laufkundschaft).

Hiervon können auch die unmittelbar benachbarten Nutzungen profitieren. Insofern dient ein gut funktionierender Wochenmarkt deutlich der Belebung des Ladeneinzelhandels im Breiten Weg, der Gastronomie und anderer Einrichtungen.

Eine Verlegung des Wochenmarkts auf den Holzmarkt oder den Fischmarkt würde dazu führen, dass die zumindest zeitweise Belegung des Breiten Weges verloren ginge und die dortige Geschäftslage aufgrund rückläufiger Laufkundschaft an Attraktivität verlöre.

Aus gutachterlicher Sicht ist daher zur Sicherung der Geschäftslagen im Breiten Weg weiterhin ein dortiger Verbleib des Wochenmarkts zu empfehlen. Darüber hinaus sollte eine Aufwertung des Wochenmarkts erfolgen.

Die örtlichen Gewerbetreibenden können ggf. ein erhebliches wirtschaftliches Eigeninteresse an einem Wochenmarkt haben und sollten daher sowohl als Akteure als auch als wichtige örtliche Meinungsbildende in das Wochenmarkt-Konzept einbezogen werden. Die Optimierung eines Wochenmarktes ist als ein Baustein zur angewandten Wirtschaftsförderung und zur Sicherung bzw. Weiterentwicklung der örtlichen Zentrenstruktur im Sinne der Stadtentwicklung und des Städtebaus zu verstehen.

6.1.4 Innerstädtische Ergänzungslage

Die Innerstädtische Ergänzungslage wurde im Einzelhandelskonzept 2009 als gleichberechtigter Teilbereich der Einkaufsinnenstadt Halberstadt festgelegt. Die Ergänzungslage erstreckt sich entlang der Voigtei über den Johannesbrunnen bis hin zur Dominikanerstraße, von der Einmündung Am Burchadirtor im Westen bis hin zur Kreuzung Gröperstraße im Osten (vgl. nachfolgende Abbildung).

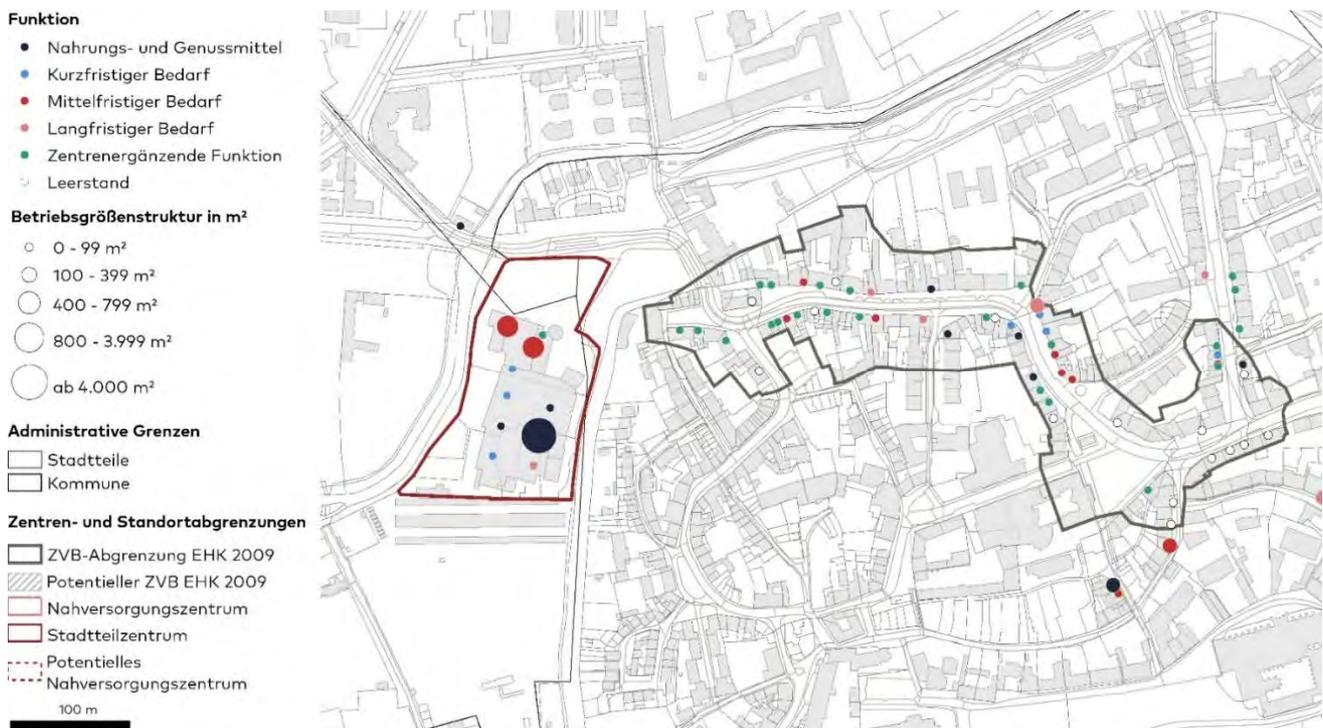


Abbildung 39: Abgrenzung des ZVB Innerstädtische Ergänzungslage im EHK 2009

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; ZVB-Abgrenzung: GMA 2009; Kartengrundlage: Stadt Halberstadt.

In Hinblick auf die beiden Standortbereiche lässt sich jedoch eine deutliche Funktionsteilung feststellen. Während die Einkaufsinnenstadt Halberstadt Versorgungsfunktionen im Einzelhandelsbereich für die Gesamtstadt und das überörtliche Kerneinzugsgebiet wahrnimmt, liegt der Schwerpunkt in der innerstädtischen

Ergänzungslage neben einem spezialisierten kleinteiligen Einzelhandel insbesondere im Bereich der zentrenergänzenden Funktionen sowie dem Gastronomiebereich. Zwar lässt sich im Lagebereich eine höhere Zahl an Einzelhandelsbetrieben feststellen, diese sind jedoch kleinteilig und verfügen über eine geringe Verkaufsflächenausstattung. Zudem ist am Standortbereich kein strukturprägender Magnetbetrieb etabliert. Im Zusammenspiel mit der weitläufigen Abgrenzung des Standortbereiches verfügt die Ergänzungslage somit über eine vergleichsweise geringe Einzelhandelsdichte. Durch die geschlossene Bebauung entlang der zentralen Achse Voigtei – Johannesbrunnen – Dominikanerstraße steht im Lagebereich keine Potenzialfläche zur Stärkung und Weiterentwicklung der innerstädtischen Ergänzungslage zur Verfügung.

Bedingt durch die räumliche Trennung der Bereiche Einkaufsinnenstadt und Innerstädtische Ergänzungslage sowie die fehlende Sichtachse existiert lediglich eine geringe Kopplungsbeziehung zwischen den beiden Standortbereichen. Auch eine Lauflage zwischen den Bereichen ist aktuell kaum vorhanden und kann durch die räumliche Entfernung, das Gefälle zwischen den Bereichen sowie die Trading-Down-Tendenzen mit einer einhergehenden Leerstandsproblematik im Bereich der Dominikanerstraße nur bedingt entwickelt werden.

Der Standort Innerstädtische Ergänzungslage für sich erfüllt somit die rechtlichen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich nicht im hinreichenden Maße. Aufgrund von fehlenden Potenzial- und Entwicklungsflächen können diese auch perspektivisch nicht erfüllt werden.

Wie bereits die Passantenbefragung zeigt, übernimmt der Standortbereich jedoch wichtige Funktionen im Bereich Gastronomie, Dienstleistung sowie Kultur- und Freizeitaktivitäten (vgl. Kapitel 4.5.1.). Auch die dort verorteten Betriebe übernehmen einen gewissen Versorgungsauftrag für den spezialisierten Bedarf. Daneben nimmt die Innerstädtische Ergänzungslage zusammen mit dem Halberstädter Dom Areal eine wichtige Funktion als Identifikationsstandort für Bürger, Besucher und Touristen im Stadtgefüge ein. Durch das überwiegend durch historische Fachwerkstrukturen geprägte Gebäudeensemble verfügt der Bereich Altstadt über eine touristisch äußerst attraktive Bebauung und prägt das Erscheinungsbild der Stadt Halberstadt als „Tor zum Harz“ entscheidend mit. Daher wird auch für die Zukunft die Ausweisung des Standortbereiches als wichtiger Ergänzungsstandort im innenstädtischen Gefüge empfohlen. Die Entwicklungsempfehlungen für den Ergänzungsstandort sehen die Sicherung und Stärkung als Schwerpunkttraum für die Bereiche Dienstleistung, Gastronomie sowie Bildung, Fachgeschäfte und Wohnen vor. Diese multifunktionalen Entwicklungsempfehlungen sollten vertiefend und konzeptionell verankert werden, beispielsweise im Rahmen einer möglichen Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Halberstadt oder in einem vertiefenden Zukunftskonzept für den Bereich Altstadt. Auch vor dem Hintergrund der Bedeutung der Altstadt im Gesamtstadtgefüge für die Bevölkerung empfiehlt sich ein breiter Bürgerbeteiligungsprozess, bei dem bereits bei Beginn eine aktive Einbindung der Halberstädter Bürger erfolgt und sich diese intensiv am Prozess beteiligen können.

6.1.5 Stadtteilzentrum Nord

Das Stadtteilzentrum Nord ist nach der Einkaufsinnenstadt Halberstadt hinsichtlich des städtebaulichen Gewichts der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Halberstadt. Das Stadtteilzentrum weist dabei städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte und Nutzungsmischung auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5. Das Stadtteilzentrum Nord übernimmt für das nördliche Stadtgebiet und die unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlungslagen eine Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf und darüber hinaus in geringerem Maß für den mittelfristigen Bedarfsbereich.

Räumliche Ausprägung

Die Festlegungsempfehlung orientiert sich an der im Einzelhandelskonzept 2009 festgelegten Abgrenzung, welche sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen als sachgerecht erwiesen hat und somit fortgeschrieben wird.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 40 für das Stadtteilzentrum Nord dargestellt.

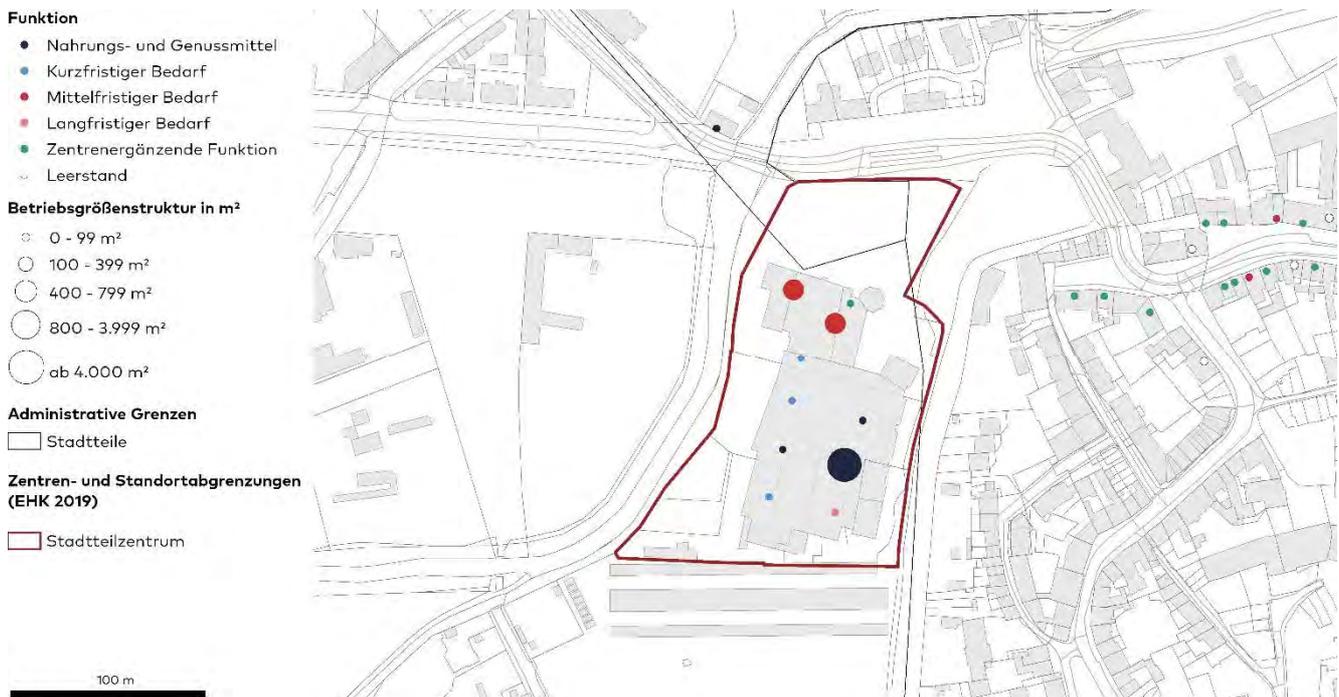


Abbildung 40: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Nord

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2019; Kartengrundlage: Stadt Halberstadt.

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums Nord, welche über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht, steht die Sicherung der bestehenden Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich im Mittelpunkt. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Halberstadt, die einen Bezug zum Stadtteilzentrum Nord aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN ZVB STADTTEILZENTRUMS NORD

- Erhalt und Stärkung des Lebensmittelangebotes (wesentlicher Frequenzbringer)
- Angebotsfokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- Sicherung und Weiterentwicklung des breiten Angebotes
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur im funktionsgerechten Umfang und untergeordnet im Sinne einer Ergänzungsfunktion zum ZVB Einkaufsinnenstadt Halberstadt (i. d. R. kleinflächig)
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen
- Bauliche Aufwertung des Gebäudekomplexes mittel- bis langfristig perspektivisch notwendig
- Aufwertung des standörtlichen Angebotes anhand des Ausstattungskataloges (vgl. Tabelle 12 ff.)

6.1.6 Nahversorgungszentrum Richard-Wagner-Straße

Das Nahversorgungszentrum Richard-Wagner-Straße ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion primär für den kurzfristigen Bedarf, ergänzt durch einen nicht unerheblichen Verkaufsflächenanteil an Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5. Das Nahversorgungszentrum Richard-Wagner-Straße übernimmt insbesondere für die Bahnhofsvorstadt und die Büchensiedlung eine Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf sowie darüber hinaus noch in geringfügigem Maß für den mittelfristigen Bedarfsbereich.

Räumliche Ausprägung

Die Festlegungsempfehlung orientiert sich an der im Einzelhandelskonzept 2009 festgelegten Abgrenzung, welche sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen als sachgerecht erwiesen hat und somit fortgeschrieben wird.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 41 für das Nahversorgungszentrum Richard-Wagner-Straße dargestellt.



Abbildung 41: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Richard-Wagner-Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2019; Karten-
grundlage: Stadt Halberstadt.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Richard-Wagner-Straße für die östliche Kernstadt Halberstadts steht die Sicherung und Stärkung der bestehenden Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich im Mittelpunkt. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Halberstadt, die einen Bezug zum Nahversorgungszentrum Richard-Wagner-Straße aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN NAHVERSORGUNGSZENTRUM RICHARD-WAGNER-STRAÙE

- Erhalt und Schaffung eines marktgängigen Marktauftritts (u. a. Erscheinungsbild, Verkaufsfläche) des Lebensmittelmarktes
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- restriktiver Umgang bei großflächigen Ansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung von zentrenergänzenden Funktionen, Fokus auf die Angebotskompetenz im medizinischen Bereich
- Entwicklung der Leerstände im Wagner-Center, ggf. durch einzelhandelsferne Nutzungen
- Prüfung einer Entwicklung der Potenzialfläche im süd-westlichen Bereich zur Stärkung des städtebaulichen Gewichts
- Attraktivierung der Fußwegeverbindungen innerhalb des ZVB
- Steigerung der städtebaulichen Qualität
- Aufwertung der Gestaltung der Wagner-Passage
- Stärkung und Weiterentwicklung des Standort anhand des Ausstattungskataloges

6.1.7 Nahversorgungszentrum Harmoniestraße

Aufgrund der Standortmerkmale und Weiterentwicklungsmöglichkeit soll zukünftig der Standortbereich Harmoniestraße als Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden.

Das Nahversorgungszentrum weist eine Versorgungsfunktion primär für den kurzfristigen Bedarf auf, ergänzt wird diese durch Waren des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs. Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums konzentriert sich auf die Bereiche Musikerviertel und Wernigeröder Vorstadt. Dabei kommt dem Nahversorgungszentrum Harmoniestraße mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.500 m² (rd. 2,2 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) aktuell eine eher geringe gesamtstädtische Bedeutung zu. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5. Aufgrund beider städtebaulichen Missstände in Form des ehemaligen Clubhauses und dem ehemaligen Teppichmarkt ist die städtebauliche Struktur des Nahversorgungszentrums verbesserungswürdig, sie bieten jedoch gleichermaßen die Potenziale zur Weiterentwicklung des standörtlichen Angebotes.

Räumliche Ausprägung

Das Nahversorgungszentrum Harmoniestraße umfasst im Wesentlichen die südlich und östlich angrenzenden Flurstücke um die Theaterpassage. Im Süden begrenzen die südlich der Harmoniestraße angrenzenden Grundstücke den ZVB.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen, wird das Nahversorgungszentrum Harmoniestraße im Norden von durch die Grundstücksgrenze des Edeka-Marktes sowie des Nordharzer Städtebundtheaters begrenzt.
- Im Osten wirkt die Spiegelstraße als begrenzendes Element des Nahversorgungszentrums.
- Die südliche Grenze des ZVB bilden die Flurstücksgrenzen südlich der Harmoniestraße, wodurch die rückwärtigen Gebäudestrukturen in diesem Bereich im Nahversorgungszentrum mit eingeschlossen sind. Entlang der in Ost-West verlaufenden Harmoniestraße ist dabei eine geringe Nutzungsdichte zu konstatieren, welche die fußläufigen Passantenfrequenzen entlang der stark befahrenen Harmoniestraße deutlich einschränkt.
- Den westlichen Abschluss des ZVB bildet die westliche Flurstücksgrenze des Edeka Marktes sowie des ehemaligen Teppichmarktes.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 42 für das Nahversorgungszentrum Harmoniestraße dargestellt.



Abbildung 42: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Harmoniestraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2019; Kartengrundlage: Stadt Halberstadt.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Harmoniestraße für die südwestlichen Halberstädter Siedlungsgebiete, steht die Sicherung und Stärkung der bestehenden Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich im Mittelpunkt. Auch die Beseitigung der städtebaulichen Missstände stellt eine künftige Herausforderung dar. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Halberstadt, die einen Bezug zum Nahversorgungszentrum Harmoniestraße aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGEMPFEHLUNGEN NAHVERSORGUNGSZENTRUM HARMONIE-STRASSE

- Erhalt und Stärkung der Versorgungsfunktion im periodischen Bedarf
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- Zentrenrelevanter Einzelhandel nur im funktionsgerechten Umfang (i.d.R. kleinflächig, kein Eigengewicht, zur Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels)
- Entwicklung der Potenzialflächen im Süden des ZVB und gleichzeitig Beseitigung der städtebaulichen Missstände
- Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen Lebensmitteldiscounter zur Schaffung eines vollumfänglichen Lebensmittelangebotes
- Attraktivierung der Fußwegeverbindungen innerhalb des ZVB
- Steigerung der städtebaulichen Qualität (u. a. Sitzmöbel, Grünflächenpflege)
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen
- Stärkung des Standortes anhand des Ausstattungskataloges

7 Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.5.1 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Halberstadt ausgesprochen.

7.1 NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in Halberstadt die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 6.1.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Halberstadt dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln. Zur Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes müssen dabei die nachfolgend dargestellten Voraussetzungen erfüllt sein.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Halberstadt. Dabei ist grundsätzlich zwischen Nahversorgungsstandorten und besonderen Nahversorgungsstandorten (d. h. Nahversorgungsstandorte mit besonderer bzw. herausgehobener Nahversorgungsfunktion) zu unterscheiden. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandelskonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Städtebauliche Integration:** Der Standort steht im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung bzw. ist idealerweise von dieser umgeben.
- **ÖPNV-Erreichbarkeit:** Der Standort ist an das Netz des ÖPNV angebunden.
- **Ausrichtung auf Nahversorgung:** Das Einzelhandelsangebot (Bestand/geplant) ist überwiegend auf Nahversorgung ausgerichtet (90 % der Verkaufsfläche periodischer Bedarf, abweichend max. Fachgeschäfte).
- **Sicherung/Optimierung der Nahversorgung:** Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der (räumlichen, quantitativen oder qualitativen) Nahversorgungssituation bei.

Städtebauliche Integration

Der Standort soll überwiegend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sein bzw. in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu diesen stehen. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Vorhabenstandort mindestens von zwei Seiten (besser drei Seiten oder mehr) von Wohnbebauung umgeben ist.

Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren).

Ein nur teilweise städtebaulich integrierter Standort (z. B. bei umgebender Wohnbebauung an nur zwei Seiten und Lage an stark befahrener Straße ohne Querungshilfe) erfährt bei der Bewertung eine entsprechende Abwertung. Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt ein Ausschlusskriterium dar.

ÖPNV-Erreichbarkeit

Der Standort ist in das Netz des ÖPNV eingebunden und verfügt über einen regelmäßig frequentierten Haltepunkt in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort. Von einer immer noch ausreichenden ÖPNV-Anbindung ist bis zu einer Luftlinienentfernung von 300 m zwischen Prüfstandort und ÖPNV-Haltepunkt auszugehen. Bei einer Entfernung von mehr als 300 m Luftlinie stellt sich die ÖPNV-Anbindung als nicht mehr ausreichend dar. Das Kriterium gilt in diesem Fall in der Regel als nicht erfüllt.

Ausrichtung auf Nahversorgung

Das Einzelhandelsangebot eines Einzelhandelsbetriebes (Bestand/geplant) ist überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtet. Dieses Kriterium gilt als erfüllt, wenn mind. 90 % der Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf aufgewendet werden. Hiervon abweichen können max. Fachgeschäfte.

Sicherung/Optimierung der Nahversorgung

Der Standort soll zudem einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung oder Optimierung der räumlichen, qualitativen und/oder quantitativen Nahversorgung liefern.

Zur Sicherung oder Optimierung der **räumlichen Nahversorgungssituation** soll der Lebensmittelmarkt wesentlich zur Verbesserung der fußläufigen/wohnortsnahen Nahversorgungssituation beitragen.

Die Sicherung oder Optimierung der **quantitativen Nahversorgung** ist gegeben, wenn der Betrieb am Vorhabenstandort einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung bzw. Zentralität im Stadtteil liefert. Dies kann der Fall sein, wenn der Stadtteil über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung verfügt. Eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist hingegen ein Hinweis darauf, dass kein weiterer Bedarf an einer quantitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation besteht.

Sofern der Betrieb am Vorhabenstandort einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes im Stadtteil liefert bzw. zum Erhalt attraktiver und vielfältiger Nahversorgungsstrukturen beiträgt, ist eine Sicherung oder Optimierung der **qualitativen Nahversorgung** gegeben. So kann z. B. die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters bei einem fehlenden vollsortimentierten oder nicht mehr marktgängigen Angebot zur Optimierung der qualitativen Nahversorgung beitragen.

Sofern im Nahbereich eine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden ist, kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.³⁷

Besondere Nahversorgungsstandorte weisen zusätzlich eine herausgehobene Versorgungsfunktion für Bereiche auf, die über keinen fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt verfügen. Für besondere Nahversorgungsstandorte gelten nachfolgend dargelegte zusätzliche Kriterien.

ZUSÄTZLICHE KRITERIEN FÜR BESONDERE NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

Aufgrund der heterogenen Siedlungsstruktur in Halberstadt, die sowohl durch verdichtete Gründerzeitviertel, weniger dichte Einfamilienhaussiedlungen sowie als auch durch eine stark aufgelockerte ländlich geprägte Siedlungsstruktur geprägt ist, werden neben den einfachen Nahversorgungsstandorten zusätzlich besondere Nahversorgungsstandorttypen definiert, die eine herausgehobene Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus aufweisen, sich jedoch nicht an einem Standortbereich befinden, der in hinreichendem Maße die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen. Ein **besonderer Nahversorgungsstandort** hat darüber hinaus eine besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den wohnungsnahen Bereich hinausgehen sowie für siedlungsräumlich abgesetzte Ortsteile (bspw. kleinere Ortsteile, die z. B. von Freiflächen umgeben sind und eine unzureichende fußläufige Anbindung an die nächstgelegenen Siedlungsbereiche aufweisen). Dies gilt insbesondere wenn entsprechende Ortsteile auch perspektivisch nicht über ein Einwohnerpotenzial verfügen, das ausreichend für die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes ist.

Im Folgenden werden die strukturprägenden Lebensmittelmärkte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf die vorab genannten Kriterien überprüft:

³⁷ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

Tabelle 17: Prüfung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte auf Eignung als (besonderer) Nahversorgungsstandort

Standortbereich	Städtebauliche Integration	ÖPNV-Erreichbarkeit	Ausrichtung auf Nahversorgung	Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	Besonderer Beitrag zur räumlichen Nahversorgung (Besonderer NVS)	Fazit
Sargstedter Siedlung (NP)	○○●	○○●	○○●	○○●	ja	BNVS
Wolfsburger Straße (Aldi)	○○●	○○●	○○●	○○●	ja	BNVS
Magdeburger Straße (Aldi + Penny)	○○●	●○○○	○●○○	○●○○	-	NVS*
Augustenstraße (Netto + NP)	○○●	●○○○	○●○○	○●○○	-	NVS*
Westerhäuser Straße (Netto)	○○●	○●○○	○○●	○○●	-	NVS
Tschaikowskistraße (Lidl)	●○○○	○○●	○○●	○●○○	-	niL
Straße des 20. Juli (Netto)	○○●	○●○○	○○●	○●○○	-	NVS
Wilhelm-Trautwein-Straße (NP)	○○●	○○●	○○●	○○●	-	NVS
Klusstraße (Rewe)	○○●	○○●	○○●	○○●	-	NVS
Quedlinburger Landstraße (E-Center)	●○○○	○○●	●○○○	○●○○	-	niL
Harzhof (Plan)	○○●	○○●	○●○○	○○●	ja	BNVS

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *: Handlungsbedarf. NVS = Nahversorgungsstandort, BNVS = Besonderer Nahversorgungsstandort, niL = nicht integrierte Lage.

Es zeigt sich hierbei, dass die strukturprägenden Lebensmittelmärkte

- **Magdeburger Straße (Aldi + Penny)**
- **Augustenstraße (Netto + NP)**
- **Westerhäuser Straße (Netto)**
- **Straße des 20. Juli (Netto)**
- **Wilhelm-Trautwein-Straße (NP) und**
- **Klusstraße (Rewe)**

in der Bestandssituation in hinreichendem Maße die Kriterien für Nahversorgungsstandorte erfüllen. Handlungsbedarf im Bereich der ÖPNV-Anbindung besteht in diesem Zusammenhang für die Märkte an der Magdeburger Straße (Aldi und Penny) und an der Augustenstraße (Netto und NP).

Die Märkte

- **Sargstedter Siedlung (NP)**
- **Wolfsburger Straße (Aldi) und**
- **Harzhof (Plan)**

erfüllen zusätzlich die Kriterien für einen besonderen Nahversorgungsstandort. Dabei übernimmt der NP in der Sargstedter Siedlung neben der Versorgungsfunktion für die Sargstedter Siedlung auch Versorgungsfunktionen für den räumlich abgesetzten Ortsteil Sargstedt.

Der Aldi-Markt an der Wolfsburger Straße versorgt neben den nord-östlichen Wohnsiedlungsbereichen der Halberstädter Kernstadt auch Bereiche im Nord-Osten, die über keinen fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt verfügen sowie den räumlich abgesetzten Ortsteil Klein Quenstedt.

Der Planstandort am Harzhof übernimmt perspektivisch Versorgungsfunktionen sowohl für die Wohnsiedlungsbereiche im Nahbereich, als auch für Bereiche im Westen Halberstadts, die auch perspektivisch über keinen fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt verfügen. Außerdem werden ihm Versorgungsfunktionen für die Ortsteile Langenstein und Böhnshausen zugewiesen.

Siedlungsbereiche ohne wohnungsnaher Versorgungsstrukturen

Siedlungsbereiche ohne wohnungsnaher Versorgungsstrukturen (d. h. außerhalb der Nahbereiche der Lebensmittelmärkte (s. o.) werden im nachfolgenden Nahversorgungskonzept qualifiziert dargestellt. Es wird dabei unterschieden zwischen

- unterversorgten Siedlungsbereichen in der Kernstadt, die im verbraucher-nahen Bereich eines besonderen Nahversorgungsstandortes liegen und deren Kaufkraftpotenzial daher z. T. dem Betrieb an diesem Standort zugesprochen werden kann und
- unterversorgten Siedlungsbereichen in der Kernstadt, die aufgrund des mikroräumlich nicht ausreichenden Nachfragepotenzials nicht durch einen besonderen Nahversorgungsstandort versorgt werden. Entsprechende Versorgungsfunktionen übernimmt i. d. R. ein zentraler Versorgungsbe-reich.

Abschließend wird die räumliche Nahversorgungssituation in der Stadt Halberstadt zusammenfassend kartographisch dargestellt (vgl. nachfolgende Abbildung).

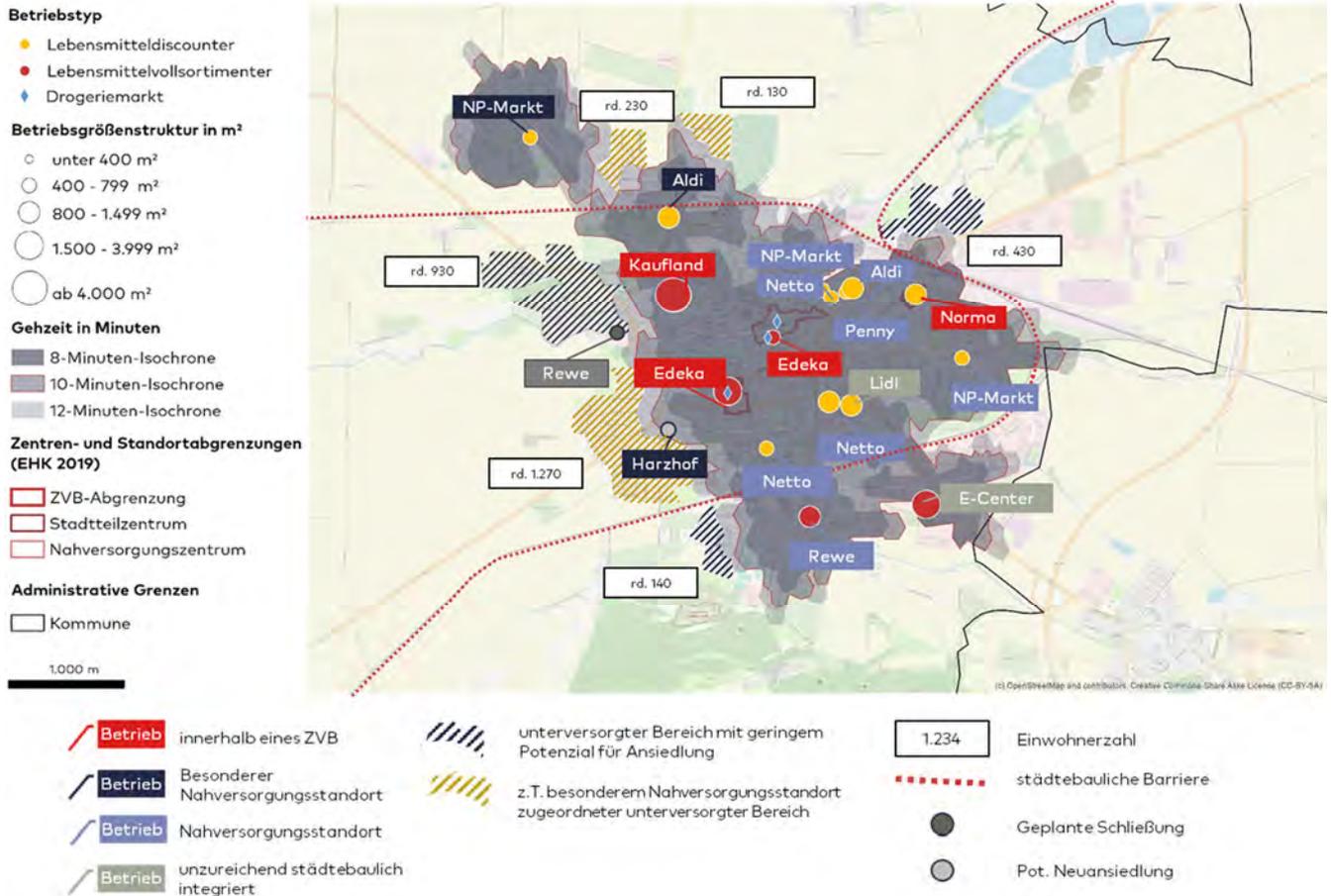


Abbildung 43: Darstellung der räumlichen Nahversorgungssituation in Halberstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2019; Kartengrundlage: Stadt Halberstadt.

7.2 HANDLUNGSPRIORITÄTEN

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Halberstadt ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Halberstadt aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN HALBERSTADT

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

Ziel 2: Integrierte (besondere) Nahversorgungsstandorte entwickeln, sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Entwicklung, Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender konzeptkonformer Standorte
- Verbesserung der verbrauchernahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben
- Orientierung an den Kriterien für Nahversorgungsstandorte sowie dem Prüfschema bei betrieblichen Neuansiedlungen an konzeptionell wünschenswerte Standorte

Ziel 3 Restriktiver Umgang mit Planvorhaben in städtebaulich nicht integrierten Lagen

- Keine Neuansiedlungen an städtebaulich nicht integrierten Standorten
- Bestehende Betriebe genießen jedoch Bestandsschutz.³⁸ Der sogenannte aktive oder dynamische Bestandsschutz beinhaltet auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes. Diese Maßnahmen können auch genehmigungsbedürftige bauliche Maßnahmen umfassen, die der Aufrechterhaltung des ausgeübten Eigentums dienen und auf Modernisierung abzielen. Des Weiteren umfasst der aktive oder dynamische Bestandsschutz auch geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Nahversorgung resultiert, ein entsprechender Nachweis der Verträglichkeit ist notwendig.

Sonstige Empfehlungen:

- grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind
- qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung von alternativen Angeboten in kleineren Ortsteilen ohne das Kaufkraftpotenzial für einen eigenen marktgängigen „Standard“-Lebensmittelmarkt
- ansonsten konsequenter Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

³⁸ Bestandsschutz wird aus dem Grundgesetz Artikel 14 abgeleitet. Der Bestandsschutz verleiht einem rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung grundsätzlich Durchsetzungskraft gegenüber neuen ggf. entgegenstehenden Gesetzen und Anforderungen.

Für diese Empfehlungen gelten die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 11), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der verbrauchernahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

7.3 NAHVERSORGUNGSPRÜFSHEMA

Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem **nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment** vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere an Nahversorgungsstandorten und besonderen Nahversorgungsstandorten) gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** ist im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum Zentren- und Nahversorgungskonzept das folgende Prüfschema anzuwenden (vgl. nachfolgende Abbildung).

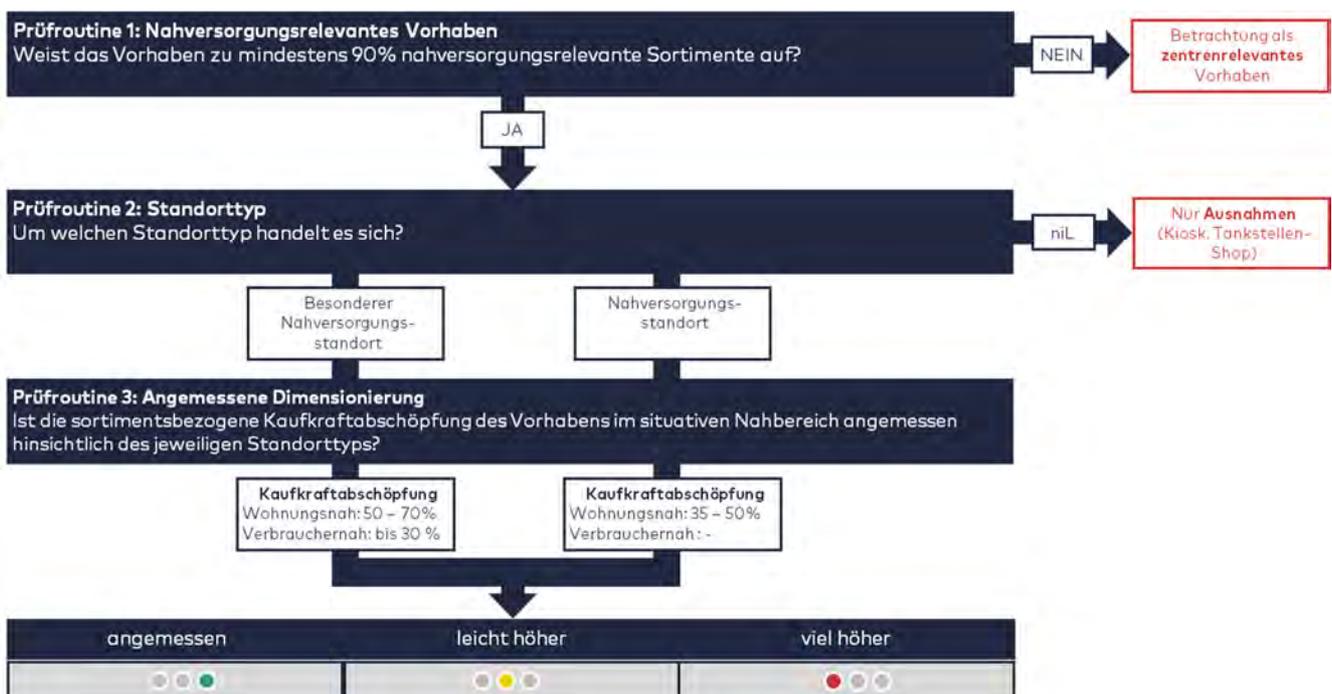


Abbildung 44: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Das Nahversorgungsprüfschema für die Stadt Halberstadt dient zur Ersteinschätzung von Nahversorgungsvorhaben. Die Bewertung der einzelnen Prüfroutinen erfolgt in Anlehnung an die dargestellte Ampel-Systematik. Eine „grüne Ampel“ zeigt eine positive Bewertung an, eine „rote Ampel“ hingegen eine negative Bewertung. Eine uneindeutige Bewertung wird durch eine „gelbe Ampel“ dargestellt. Die Bewertungskriterien werden im Folgenden näher erläutert.

Prüfroutine 1: Nahversorgungsrelevantes Vorhaben

Nahversorgungsvorhaben sind i. d. R. nur Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben, deren **Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** besteht. Ist dies nicht erfüllt, wird das Vorhaben als zentrenrelevantes Vorhaben betrachtet.

Prüfroutine 2: Standorttyp

Um als Nahversorgungsstandort beurteilt werden zu können, muss das Nahversorgungsvorhaben die Kriterien an einen Nahversorgungsstandort (vgl. Kapitel 7.1) in hinreichendem Maße erfüllen. Um zu ermitteln, welche Kaufkraftabschöpfung für das Nahversorgungsvorhaben angemessen ist, gilt es zusätzlich zu beurteilen, ob der in Rede stehende Markt die Kriterien eines besonderen Nahversorgungsstandortes erfüllt. **Besondere Nahversorgungsstandorte** haben darüber hinaus eine besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den wohnungsnahen Bereich hinausgehen sowie für die Versorgung von siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteilen mit einem Nachfragepotenzial, das nicht hinreichend für die Ansiedlung eines eigenen Lebensmittelmarktes ist. Aufgrund der Siedlungsstruktur, Wegelängen und/oder unzureichenden Fußwegeverbindungen ist es wahrscheinlich, dass die ansässige Bevölkerung zu einem höheren Anteil als üblich den vorhandenen Lebensmittelmarkt als primäre Versorgungsmöglichkeit nutzt.

Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Grüne-Wiese-Standort) stellt ein Ausschlusskriterium dar. Ausnahmsweise können in Gewerbe- und Industriegebieten lediglich Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden (vgl. Steuerungsleitsatz II, Kapitel 11.2).

Prüfroutine 3: Angemessene Dimensionierung

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem jeweiligen Nahbereich abgeschöpft werden können. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung je nach Standorttyp einen gewissen Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.

- **Nahversorgungsstandort:** Nahversorgungsstandorte leisten einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgungssituation. Daher ist für Nahversorgungsstandorte i. d. R. eine Kaufkraftabschöpfungsquote zwischen 35 und 50 % im situativen (wohnungsnahen) Nahbereich anzusetzen.
- **Besonderer Nahversorgungsstandort:** Wie oben beschrieben, haben besondere Nahversorgungsstandorte eine besondere Bedeutung für siedlungsräumlich abgesetzte Ortsteile. Somit kann eine deutlich höhere Kaufkraftabschöpfungsquote von bis zu 70 % im situativen (wohnungsnahen) Nahbereich angesetzt werden. Dieser vergleichsweise hohe Wert soll in diesem Zusammenhang dazu dienen, dass auch siedlungsräumlichen Randlagen, mit einer vergleichsweise geringen Mantelbevölkerung Halberstadts Lebensmittelmärkte mit einer markt- und standortgerechten

Verkaufsflächendimensionierung sich als konzeptkonform darstellen können, sofern sie Versorgungsfunktionen für kleinere Ortsteile übernehmen und somit einer möglichst verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Zudem haben besondere Nahversorgungsstandorte eine besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den wohnungsnahen Bereich hinausgehen. Für die konzeptionell den jeweiligen Standorten zugeordneten verbrauchernahen Versorgungsbereiche soll aufgrund der nicht mehr fußläufigen Entfernung und der Nähe zu Wettbewerbsstandorten (inkl. zentrale Versorgungsbereiche) eine Kaufkraftabschöpfungsquote von nicht mehr als 30 % Berücksichtigung bei der Kongruenzprüfung finden.

Spannweite der Kaufkraftabschöpfung: Die jeweilige Abschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich soll abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei u. a. die Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, die Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes, räumlich unterversorgte Bereiche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von annähernd 35 %** ist in der Regel (aber nicht abschließend) für Vorhaben an einem Nahversorgungsstandort plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in höher verdichteten Siedlungslagen (z. B. Geschosswohnungsbau, dichte Reihenhausbebauung) liegt,
- ein stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. mehrere Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung, Betriebstypenmix) als stark überdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- eine deutliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben (z. B. an einem Kopplungsstandort) vorliegt.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von bis zu 50 %** ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in deutlich ländlich geprägten und/oder gering verdichteten Siedlungslagen (z. B. abgesetzte, dörflich strukturierte Ortsteile, Einfamilienhausgebiete) liegt,
- ein eher schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. keine oder sehr wenige Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe),
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Betriebstypenmix) als stark unterdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- keine oder nur eine unwesentliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

Abgrenzung des situativen Nahbereichs: Für den situativen Nahbereich wird kein fester Radius vorgegeben.³⁹ Der situative Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer Gehzeit von rd. 10 min orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und gut ausgebaute Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund eines zu geringen Bevölkerungspotenzials) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Die Versorgung solcher verbrauchernahen Bereiche ist Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen und besonderen Nahversorgungsstandorten vorbehalten.

Abschließende Gesamtbewertung

Insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen, Veränderungen der Betriebstypen) ist die empfohlene Kaufkraftabschöpfung somit als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine geringfügige Überschreitung um bis zu 10 %-Punkte wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leicht höhere“ Abschöpfungsquote gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Eine noch höhere Abschöpfungsquote stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“).

Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende **maximale Flächenproduktivitäten** zu verwenden.

Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall v. a. eine **städtebaulich begründete Analyse** und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte **10 %-Schwelle** sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.⁴⁰

³⁹ Als erster Anhaltswert für eine Abgrenzung des Nahbereichs kann jedoch eine Luftlinienentfernung von 500 bis 700 m bzw. rd. 1.000 m Fußwegedistanz angenommen werden. Dies entspricht (je nach körperlicher Verfassung) in etwa einer Gehzeit von rd. 10 min.

⁴⁰ Die 10 %-Schwelle hat sich durch Rechtsprechung herausgebildet und muss im Einzelfall betrachtet werden. Ggf. sind höhere Umsatzumverteilungen ohne schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zulässig, ggf. sind diese Auswirkungen auch bereits bei weniger als 10 Prozent vorhanden. Bei einer Vorschädi-

7.4 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE HALBERSTÄDTER ORTSTEILE

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächen-deckenden verbrauchernahen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. Außerhalb der Kernstadt besteht lediglich im Ortsteil Emersleben zur Zeit der Bestandserhebung (07/2019) ein weiterer strukturprägender Betrieb, der über einen hohen Verkaufsflächenanteil im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verfügt. Der im Gewerbegebiet Emersleben ansässige Sonderpostenmarkt übernimmt eine gewisse Bedeutung für die Versorgung im Ortsteil. Aufgrund der nicht integrierten Lage des Marktes und der Lage außerhalb des zentralen Ortes ist aus landesplanerischen Gründen sowie zum Schutz von zentralen Versorgungsbereichen und integrierten Nahversorgungsstandorten ein restriktiver Umgang mit weiteren Ansiedlungen bzw. wesentlichen Verkaufsflächenerweiterungen zu empfehlen (vgl. Ziel 3 der Handlungsprioritäten Kapitel 7.2).

In den weiteren Ortsteilen sind keine weiteren strukturprägenden Lebensmittelmärkte (G-VKF > 400 m²) verortet, hier bestehen jedoch kleinteilige nahversorgungsrelevante Angebote, wie beispielsweise Hofläden, Bäcker und Fleischer (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 18: (Kleinflächige) Nahversorgungsrelevante Betriebe in den Ortsteilen der Stadt Halberstadt

Ortsteile	Ausstattung
Emersleben	Fleischer, Wiglo Wunderland
Schachdorf Ströbeck	Bäcker, Renis Dorfladen
Langenstein	Bäcker, Hofladen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019.

Diese übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen für die örtliche Bevölkerung, insbesondere vor dem Hintergrund einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung, die häufig mit einem Rückgang der individuellen Mobilität verbunden ist.

Die für die Ansiedlung von marktüblichen, strukturprägenden Lebensmittelmärkten notwendige Mantelbevölkerung von rd. 3.000 Einwohnern (in Abhängigkeit von den örtlichen Strukturen) wird aktuell außerhalb der Kernstadt in keinem Ortsteil erreicht, so dass diese kaum rentabel betrieben werden könnten.

In Zukunft sollte deshalb der Fokus in diesen Lagen auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

- Kleinflächenkonzepte/Multifunktionsladen
- Mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „Gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortiments zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden

gung eines zentralen Versorgungsbereiches (trading-down-Prozesse, hohe Leerstandquote) können regelmäßig vorhabenbedingte schädliche Auswirkungen bei Umsatzumverteilungen von unter 10 % nicht ausgeschlossen werden.

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine Alternative die Nahversorgung sicherzustellen, entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier oder Fleisch) oder mit einem breiter gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigeren Angebotspektrum. Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ortsteil ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.⁴¹

Eine weitere Alternative, die Nahversorgung im ländlichen Raum sicherzustellen, sind Hofläden, welche meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe dienen. Diese Läden bieten zudem die Möglichkeit, durch eine Erweiterung einen Multifunktionsladen zu gestalten, welche dem Konsumenten, ähnlich wie Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren vielfältige Kopplungsmöglichkeiten bieten können. Hier gibt es bereits in Langenstein sowie im Schachdorf Ströbeck (vgl. nachfolgende Abbildung) positive Beispiele. Dieses Angebot gilt es zu sichern und zu stärken.



Abbildung 45: Dorfläden in den Ortsteilen Langenstein und Schachdorf Ströbeck

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

⁴¹ Vgl.: Beckmann et al (2007): S. 51.

8

Sonderstandortkonzept

Neben den zentralen Versorgungsbereichen besteht in Halberstadt eine weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomeration mit einem gewissen Standortgewicht. Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend wird die strukturprägende Einzelhandelsagglomeration außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung des Standortes gegeben.

8.1 KONZEPTIONELLE EINORDNUNG VON SONDERSTANDORTEN

Im Sinne der gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Halberstadt (vgl. Kapitel 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Ergänzung durch Sonderstandorte verbunden. Diese sind in der Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in den zentralen Versorgungsbereichen räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonder- und Fachmarktstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dies wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

8.2 BEURTEILUNG DER STRUKTURPRÄGENDEN EINZELHANDELSAGGLOMERATION AM SÜLZEGRABEN

Im Zuge der städtebaulichen Analyse und Vor-Ort-Erhebung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen kann der Standortbereich Am Sülzegraben als strukturprägende Einzelhandelsagglomeration außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Halberstadt identifiziert werden. Im Zuge des vorliegenden Konzeptes wird der Standortbereich Am Sülzegraben, welcher Merkmale eines Sonderstandortes aufweist, geprüft. Der Standortbereich weist insbesondere durch die Verortung der Möbelhäuser Porta und Roller sowie des Fachmarktes Dänisches Bettenlager östlich der Quedlinburger Landstraße und den Baumarkt Hagebau im Süden des Standortes einen erheblichen Anteil an nicht zentren- sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel auf (vgl. Abbildung 46). Im westlichen Bereich des Standortbereiches sind z. T. eher Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment verortet, wie u. a. ein E-Center sowie Media Markt.

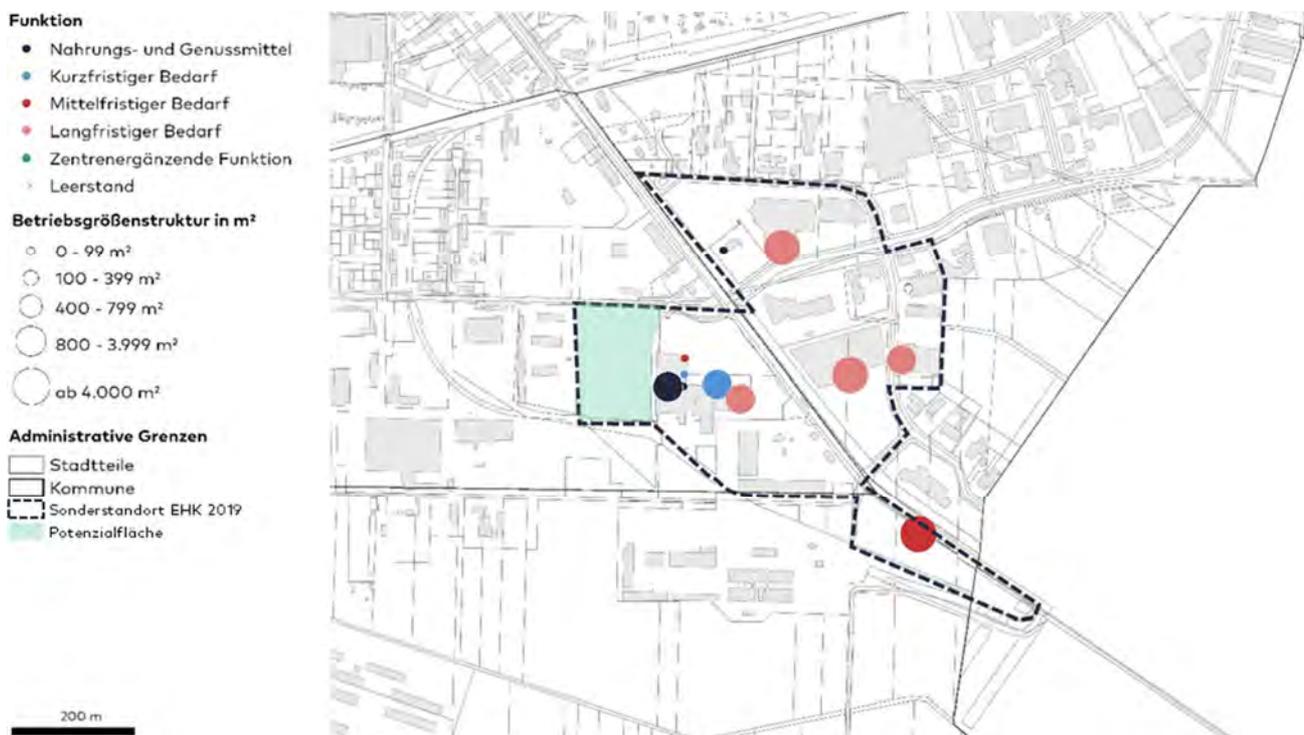


Abbildung 46: Einzelhandelsstruktur Standortbereich Am Sülzegraben

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; Abgrenzung: Stadt + Handel 2019; Kartengrundlage: Stadt Halberstadt.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung können für den Standortbereich **Am Sülzegraben** folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Positivstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten
- Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten (Rand-) Sortimenten (Vgl. Steuerungsleitsatz III)
- Überprüfung von möglichen Flächenpotenzialen für zukünftige Betriebsansiedlungen mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

9

Zentren- und Standortmodell

Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktional ausgegogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt. Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts weitere Standorte mit spezifischen Funktionszuweisungen ausgewiesen, die eine räumlich ausgewogene Versorgung der Halberstädter Bevölkerung ermöglichen (vgl. nachfolgende Abbildung):

- besondere Nahversorgungsstandorte (vgl. Kapitel 7.1)
- Sonderstandorte (vgl. Kapitel 8)

Ergänzt werden diese Standorte durch weitere solitäre Einzellagen in städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen.



Abbildung 47: Standortmodell für die Stadt Halberstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; Kartengrundlage: Stadt Halberstadt; aufgrund der Übersichtlichkeit wurde auf eine kartografische Darstellung der Nahversorgungsstandorte verzichtet.

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Halberstadt werden mit dem Hauptzentrum Einkaufsinnenstadt, dem Stadtteilzentrum Nord und den zwei Nahversorgungszentren insgesamt vier zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Neben den zentralen Versorgungsbereichen verfügt die Stadt Halberstadt über (besondere) Nahversorgungsstandorte, die aus dem Bestand heraus nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert werden, aufgrund ihrer Bedeutung für das gesamtstädtische Standortgefüge und die Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete aber dennoch als zusätzliche Standortkategorie eingeführt wurden. Zudem wird im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes insgesamt ein Sonderstandort in Halberstadt ausgewiesen. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht das Halberstädter Zentren- und Standortmodell in der Zielperspektive schematisch.

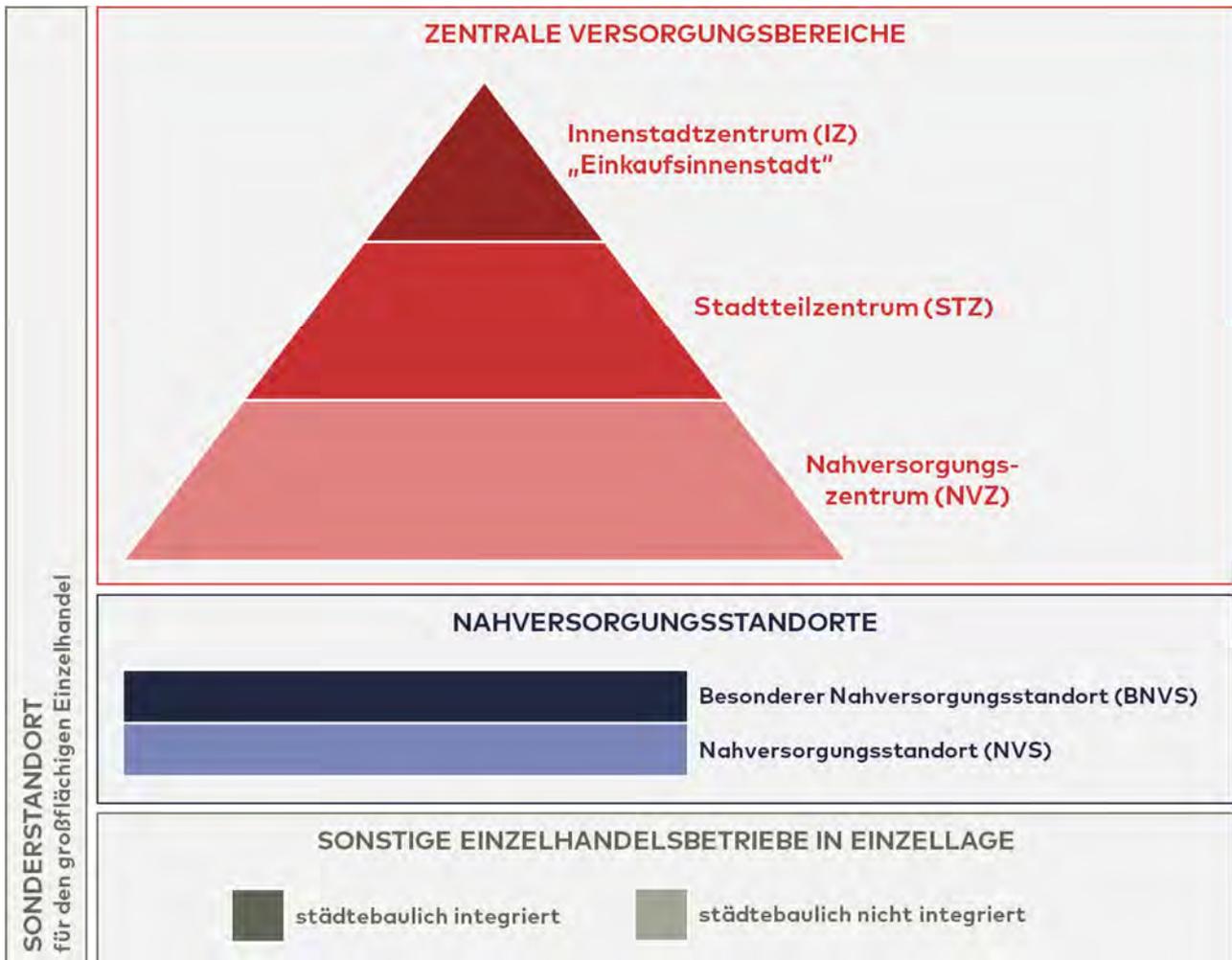


Abbildung 48: Schematische Darstellung des Zentren- und Standortmodells der Stadt Halberstadt (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

10 Sortimentsliste

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Halberstadt als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht. Dabei wird die Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept 2009 überprüft und in modifizierter Form fortgeschrieben.

10.1 METHODISCHE HERLEITUNG

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Neben den rechtlichen Anforderungen, unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der Sortimentsliste aus dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept 2009 ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Halberstadt als sog. „Halberstädter Liste“.

10.2 SORTIMENTSLISTE FÜR HALBERSTADT

Im Ergebnis ergibt sich folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt Halberstadt:

Tabelle 19: Sortimentsliste für die Stadt Halberstadt (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	(Schnitt-)Blumen	Baummarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Bettwaren
Briefmarken und Münzen	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Elektrogroßgeräte
Bücher	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Fahrräder und Zubehör
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	Zeitungen/Zeitschriften	Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz
Elektrokleingeräte		Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)
Glas/Porzellan/Keramik		Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Hausrat/Haushaltswaren		Kinderwagen
Heimtextilien		Lampen/Leuchten
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Lederwaren		Pflanzen/Samen
Kürschnerwaren		Teppiche
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Musikinstrumente und Musikalien		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)		
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf		
Parfümerieartikel und Kosmetika		
Schuhe		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		
Uhren/Schmuck		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *gleichzeitig auch zentrenrelevant; **gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend.

Gegenüber der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2009 ergeben sich mit der vorliegenden Fortschreibung somit folgende Änderungen:

- Das Sortiment **Antiquitäten** wird aufgrund seiner Unbestimmtheit den entsprechenden Warengruppen zugeordnet (u. a. Möbel, Glas/Porzellan/Keramik, Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände).
- Zusammenlegung der Sortimente Oberbekleidung, Wäsche, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme sowie Lederbekleidung zu einer Warengruppe **Bekleidung**.
- Die Sortimente Haushaltselektronik (braune Ware) und Elektrogeräte (weiße Ware) werden als **Elektroklein- und Elektrogroßgeräte** bezeichnet.
- **Kunstgewerbe** wird gemäß der Zuordnung im WZ 2008 dem Sortiment Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände zugeordnet.

- Zusammenlegung der Sortimente Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe sowie sonstige Textilien sowie Accessoires zu einer Warengruppe **Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)** gemäß WZ 2008.
- Die Sortimente Sanitätswaren, Orthopädiwaren und Hörgeräteakustik werden unter die Warengruppe **Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)** subsumiert.
- Zusammenlegung der Sortimente Unterhaltungselektronik, Geräte der Telekommunikation, Computer, Büro- und Kommunikationstechnik, Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware, Fotogeräte, Fotowaren, Videokameras sowie Accessoires zu einer Warengruppe **Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)**.
- Die Sortimente Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Büroartikel, Bastelartikel sowie Büroorganisationsmittel werden zu einer Warengruppe **Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf** zusammengefasst.
- Zusammenlegung der Sortimente Sportbekleidung- und schuhe sowie kleinvolumige Sportartikel (gemäß WZ 2008) zu einer Warengruppe **Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)**.
- Die Sortimente Uhren, Schmuck und Silberwaren werden zu einer Warengruppe **Uhren/Schmuck** zusammengefasst.
- Das Sortiment Geschenkartikel wird aufgrund der unterschiedlicher Sortimentsseigenschaften und der schwierigen Differenzierung der Funktionen den entsprechenden Warengruppen zugeordnet.
- Zusammenlegung der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabak und Reformwaren zu einer Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**.
- Zusätzliche Ausweisung der Sortimente (Schnitt-)Blumen, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren), Pharmazeutische Artikel (Apotheke) sowie Zeitungen/Zeitschriften als **zentren- und nahversorgungsrelevant**.
- Die Sortimente **Bettwaren, Elektrogroßgeräte, Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz** sowie **Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere** werden von ehemals zentrenrelevant jetzt als nicht zentrenrelevant ausgewiesen.
- Wegen des bisherigen Fehlens in der Sortimentsliste 2009 wird das Sortiment **Briefmarken und Münzen** neu ausgewiesen. Dieses Sortiment wird als zentrenrelevant eingestuft. Des Weiteren werden die Sortimente **Baumarktsortiment i. e. S., Fahrräder und Zubehör, Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel), Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör), Kinderwagen, Lampen/Leuchten, Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel), Pflanzen/Samen, Teppiche** sowie **Waffen/Jagdbedarf/Angeln** neu ausgewiesen. Diese werden als nicht zentrenrelevant eingeordnet.

Für die kommunale Feinsteuern empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der

Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen (s. Anhang).

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Halberstadt und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

11.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, der Zentren- und Standortsteuerung des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Halberstadt insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

11.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR HALBERSTADT

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Halberstadt empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig auf den **ZVB Einkaufsinnenstadt** fokussiert werden, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Einzelhandelslage zu begünstigen.
- Im **ZVB Stadtteilzentrum Nord** untergeordnet im Sinne einer Ergänzungsfunktion zum ZVB Einkaufsinnenstadt Halberstadt (i.d.R. kleinflächig)
- In den hierarchisch nachgeordneten **Nahversorgungszentren** begrenzt im Rahmen der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums (i.d.R. kleinflächig).
- Zusätzlich zu den genannten Regelungen können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch **in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** ausnahmsweise, in stark begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind (bspw. Fachgeschäfte als Funktionsunterlagerung von Wohnhäusern).
- **In nicht integrierten Lagen** sollen zukünftig Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen planungsrechtlicher Möglichkeit restriktiv gehandhabt werden.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im ZVB Einkaufsinnenstadt Halberstadt als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Halberstädter Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Einkaufsinnenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche angemessener Entwicklungsrahmen für diese erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dient und daraus keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Halberstadt oder den Nachbarkommunen resultieren.

Zusätzlich zu den genannten Regelungen können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise, in stark begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind i. d. R. dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment eine strukturprägende Größenordnung nicht überschreiten und überwiegend das auf die Nahversorgung

bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell im „engeren Gebiet“ begrenzt ergänzen.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an (besonderen) Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär auf die **zentralen Versorgungsbereiche** fokussiert werden (klein- und großflächig).

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können Lebensmittelmärkte sekundär auch an **(besonderen) Nahversorgungsstandorten** (siehe Kriterien zu Nahversorgungsstandorten und Standortbewertungen im Nahversorgungskonzept) vorgesehen werden, sofern negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Grundversorgung vermieden werden.⁴² Für Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist im Rahmen künftiger Konformitätschecks zum Einzelhandelskonzept das Nahversorgungsprüfschema anzuwenden (vgl. Kapitel 7.3).

Unabhängig davon kann **in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** und deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient.

In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können in Gewerbe- und Industriegebieten Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.

Bestehende Betriebe genießen jedoch Bestandsschutz.⁴³ Der sogenannte aktive oder dynamische Bestandsschutz beinhaltet auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes. Diese Maßnahmen können auch genehmigungsbedürftige bauliche Maßnahmen umfassen, die der Aufrechterhaltung des ausgeübten Eigentums dienen und auf Modernisierung abzielen. Des Weiteren umfasst der aktive oder dynamische Bestandsschutz ausnahmsweise auch geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Nahversorgung resultiert, ein entsprechender Nachweis der Verträglichkeit ist notwendig.

⁴² Neben den dargestellten (besonderen) Nahversorgungsstandorten können entsprechende Planvorhaben auch an Standorten entwickelt werden, die im hinreichenden Maße die Kriterien an (besondere) Nahversorgungsstandorte erfüllen, sofern mehr als unerhebliche negative/schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungssituation ausgeschlossen werden können.

⁴³ Bestandsschutz wird aus dem Grundgesetz Artikel 14 abgeleitet. Der Bestandsschutz verleiht einem rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung grundsätzlich Durchsetzungskraft gegenüber neuen ggf. entgegenstehenden Gesetzen und Anforderungen.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollte primär an dem Sonderstandort Am Sülzegraben angesiedelt werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen primär an dem Sonderstandort Am Sülzegraben angesiedelt werden. Darüber hinaus können sie grundsätzlich der gesamten Kernstadt vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen.

Dabei ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente⁴⁴ auf bis **zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche** je Betrieb zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zudem soll stets **eine deutliche Zuordnung** des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Leitsatz IV: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.

Zulässig sind derartige Betriebe wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und die Großflächigkeit nicht überschreitet. Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.
- Eine **Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m²** nicht überschreitet.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern sowie im Falle eines Handwerksbetriebs solche Waren, welche der Kunde des jeweiligen Gewerks als **branchenübliches Zubehör** betrachtet oder die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

⁴⁴ Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE).

Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Halberstadt künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen

Im Zusammenhang mit den Steuerungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Halberstadt werden in diesem Kapitel Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Halberstadt enthält übergeordnete Ziele zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung, die nachfolgend, wenn das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von den politischen Gremien der Stadt Halberstadt beschlossen wird, einer bauleitplanerischen Umsetzung bedarf. Nachfolgend sollen in Bezug auf die von der Stadt Halberstadt angestrebte bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung mögliche Gefährdungspotenziale abgeschätzt und mögliche bauleitplanerische Handlungserfordernisse aufgezeigt werden.

Gefährdungspotenziale

Neben den in den vorhergegangenen Kapiteln formulierten Standortbereichen und zentralen Versorgungsbereichen und deren konzeptionellen Steuerung, existieren in Halberstadt weitere Standorte, an welchen ausgewählte Einzelhandelsentwicklungen laut Steuerungsleitsätzen möglich sind. Dies betrifft bspw. großflächige Planvorhaben im nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich an nicht integrierten Standorten oder Planvorhaben im Bereich Lebensmittel zur Versorgung der Bevölkerung in städtebaulich integrierten Lagen. Grundsätzlich soll zusätzlich zu den in den Steuerungsleitsätzen formulierten räumlichen Entwicklungszielen an folgenden Standorten aufgrund eines hohen Gefährdungspotenzials ein Ausschluss von Einzelhandel erfolgen, um die räumliche Angebotsstruktur in Halberstadt zu wahren:

- Von der Ansiedlung von Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten sowie auf entsprechenden Brachen ist grundsätzlich abzusehen, um weiterhin Flächen für Gewerbetreibende vorhalten zu können. Zudem ist eine Bündelung des Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen und am Sonderstandort aus Kundensicht zu favorisieren. Von dieser Regelung ausgenommen, sind Tankstellenshops oder Kioske, welche zur Versorgung der in Gewerbegebieten arbeitenden und wohnenden Bevölkerung zugelassen werden (vgl. Kapitel 11.2).
- An den nicht integrierten Standorten ist zudem der Ausschluss von weiteren Entwicklungen im Bereich zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Hauptsortiment zu empfehlen. In diesem Zusammenhang sollte zur baurechtlichen Absicherung der aktuelle Verkaufsflächenbestand in Bebauungsplänen festgeschrieben werden (ggf. im Rahmen der Abwägung mit den Eigentümerinteressen zzgl. minimaler Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne eines dynamischen Bestandsschutzes).

Neue Ansiedlungen, die über den genehmigten Verkaufsflächenbestand im zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich hinausgehen, sollten damit ausgeschlossen werden. Randsortimente in besagten Sortimenten sollten gemäß Steuerungsleitsatz 3 behandelt werden. Die Bebauungspläne der nicht integrierten Einzelhandelsstandorte sind entsprechend der bauplanungsrechtlichen Steuerung zu überprüfen.

Empfohlene bauleitplanerische Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte“ Standorte⁴⁵ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Das Einzelhandelskonzept dient dabei als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung und erlangt mittels Stadtratsbeschluss Wirksamkeit als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 BauGB.

Im Folgenden gilt es die Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung mit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes und den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche zu harmonisieren.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:

- planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben in den zentralen Versorgungsbereichen gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen
- mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Steuerungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der Entschädigungsregelungen
- kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür direkt in Frage kommen
- konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Entwicklungsleitsätzen
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschten zusätzlichen Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Halberstädter Liste zentrenrelevanter Sortimente.

⁴⁵ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts im Zusammenhang mit den Steuerungsleitsätzen.

Bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Halberstadt

Das den Kommunen zur Verfügung stehende planungsrechtliche Steuerungsinstrumentarium, insbesondere die Bauleitplanung, ist zur Umsetzung dieser Steuerungsstrategien vollumfänglich heranzuziehen.

In einem abgestuften Verfahren sollte zunächst der Flächennutzungsplan mit den funktionalen und standortbezogenen Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes harmonisiert werden, hierbei sollte zunächst der Fokus auf die Sonderbauflächen Handel an den Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gelegt werden, da diese die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsvorhaben begründen können.

In einem nächsten Schritt sollte von der im § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB verankerten Darstellungsmöglichkeit eines zentralen Versorgungsbereiches im Flächennutzungsplan Gebrauch gemacht werden und hierauf die Abgrenzung des Kerngebietes/ der jeweiligen Sondergebietsflächen angepasst werden.

- Nachgelagert sollten die Festsetzungen in Bebauungsplänen überprüft werden (Baurechtsanalyse) und unbeplante Innenbereiche, in denen grundsätzlich eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel möglich ist, überplant werden.

Aufgrund der Komplexität und Dauer von Bauleitplanverfahren ist auch hier grundsätzlich ein Prioritäten setzendes Vorgehen zu empfehlen. Das wesentliche Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche insb. des Innenstadtzentrums von Halberstadt. Damit dieses Ziel erreicht wird, sollte daher **prioritär** der zentrenrelevante Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch konsequente Bauleitplanung ausgeschlossen werden. Vor dem Hintergrund dieser grundsätzlichen Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes ergibt sich ein Planungserfordernis insbesondere für⁴⁶:

- Umstellung auf die aktuelle BauNVO für alle Bebauungspläne, welche Einzelhandel an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglichen
- Gebiete nach § 34 Abs. 1 BauGB, die bereits durch großflächigen Einzelhandel vorgeprägt sind, sodass weitere Einzelhandelsgroßbetriebe (mit zentrenrelevantem Hauptsortiment) in der näheren Umgebung zulässig wären
- zielgerichtete Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung gem. der Ziele und Grundsätze in derartigen Gebieten schwerlich möglich: Überplanung ist daher angeraten
- sonstige Bebauungspläne, die zentrenrelevanten Einzelhandel an „unerwünschten Standorten“ zulassen (bspw. Kerngebiete und Sondergebiete).
- Bebauungspläne, die eine zielgerichtete Einzelhandelssteuerung ermöglichen, bieten durch getroffene Festsetzungen (z. B. Festsetzung eines

⁴⁶ Bei der konsequenten Umsetzung der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes sind die Anforderungen des sog. Planungsschadensrecht (vgl. §§ 39 – 44 BauGB), hier insbesondere § 42 BauGB zu berücksichtigen, wonach ggf. ein Anspruch auf Entschädigung entsteht, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

Kerngebiets) die Möglichkeit, dass sie Einzelhandel an Standorten zulassen, die im Sinne des Einzelhandelskonzeptes nicht mehr für sinnvoll erachtet werden: auch solche Bebauungspläne gilt es prioritär zu überplanen

Nachgeordnet zu dem Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ergibt sich im Sinne der Zielstellung des vorliegenden Konzeptes zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche auch ein Planungserfordernis innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und zwar derart, dass die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes abgeleiteten Empfehlungen zu den jeweiligen Versorgungsbereichen planungsrechtlich umsetzbar sind.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Planungserfordernisse und der vorgeschlagenen Prioritätensetzung bei der bauleitplanerischen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Halberstadt, wird das wesentliche Ziel des Einzelhandelskonzeptes – die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche – durch die Bauleitplanung unterstützt.

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit:

- dem jeweils individuellen Planerfordernis
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung der zentralen Versorgungsbereiche (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot, prägenden Sortimenten und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand u. s. w.)
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der ergänzenden Sonderstandorte sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor)
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren- und Standortkonzeptes
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungszielen
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

Die Steuerungsleitsätze sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzeptes – aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 und

§ 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus (besonderen) städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen. Die Definition einer aus der sozialen und ökonomischen Realität abgeleiteten Nutzungsart in Halberstadt mit der Festlegung von konkreten Verkaufsflächengrößen, im Sinne eines sog. Halberstädter Ladens, wurde nicht vorgenommen.

Die Halberstädter Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.

Sofern Bebauungspläne Standorte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche überplanen, sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dieser entsprechende zentrale Versorgungsbereich namentlich bezeichnet und ergänzend ggf. zeichnerisch erklärt werden. Die Planzeichnung selbst eignet sich aufgrund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

Empfohlene Musterfestsetzungen

- a) Gänzlicher Einzelhandelsausschluss in einem Gewerbegebiet
„In dem Gewerbegebiet **xy** sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig“
- b) Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Mischgebieten
„In dem Mischgebiet **xy** sind Einzelhandelsbetriebe mit **zentrenrelevanten Hauptsortimenten (und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten)** unzulässig. Zentrenrelevant sind (gemäß Halberstädter Liste) folgende Sortimente (einfügen Benennung gemäß Sortimentsliste Halberstadt).“
- c) Ausnahmsweise Zulässigkeit von kleinflächigen Nahversorgungsäden in einem Mischgebiet mit Einzelhandelsausschluss bzw. Ausschluss von zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
„In dem Mischgebiet **xy** können Läden mit ausschließlich **zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten** bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² ausnahmsweise zugelassen werden. Zentren- und nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente (einfügen Benennung gemäß Sortimentsliste Halberstadt).“

- d) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen zur Art der Nutzung

„Das Baugebiet **Name** wird festgesetzt als **Sondergebiet Zweckbestimmung nach BauNVO**.⁴⁷ In diesem Sondergebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb **Betriebstyp (z. B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter usw.)** mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von **xy** m² und dem Hauptsortiment **xy** (einfügen Benennung gemäß Sortimentsliste Halberstadt).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Entwicklungsleitsatz III:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Halberstädter Liste) (**entweder**) auf insgesamt **xy** % der Gesamtverkaufsfläche (**oder**) maximal **xy** m² begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe **xy** (einfügen: Benennung gemäß Halberstädter Sortimentsliste): maximal **xy** m² Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen),
- weitere Sortimente analog“

Sind innerhalb eines Plangebiets mehrere Einzelhandelsbetriebe geplant, deren Verkaufsflächen jeweils vorhabenbezogen begrenzt werden sollen, muss für jeden einzelnen Betrieb ein eigenes Sondergebiet entsprechend dem vorstehenden Festsetzungsvorschlag festgesetzt werden bzw. im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. S. d. § 12 BauGB⁴⁸ entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

- e) Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten (Haupt-) Sortimenten ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen⁴⁹

„Das Baugebiet **Name** wird festgesetzt als **Gebietstyp nach BauNVO**. In diesem Gebiet sind zulässig **Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe** [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem (Haupt-) Sortiment entsprechend der nachstehenden Halberstädter Sortimentsliste nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbe-

⁴⁷ Dieser Gebietstyp sollte ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypdefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

⁴⁸ Für Angebotsbebauungspläne ist die Anwendung von baugebietsbezogenen Verkaufsflächengrenzen aufgrund des sog. „Windhundrennens“ nicht geeignet (vgl. auch hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

⁴⁹ Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es im Einzelfall in Betracht kommen, einen Kiosk im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzulassen. Es empfiehlt sich, auf diese Möglichkeit im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans einzugehen (vgl. Kuschnerus 2007: Rdn. 109 ff. und 460).

triebe, die mehrere der in der Halberstädter Liste angeführten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander als (Haupt-)Sortimente anbieten⁵⁰.

In der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung der Zentren sowie deren Erhaltung und Weiterentwicklung i. S. d. Einzelhandelskonzeptes einzugehen."

⁵⁰ In Form eines (Spezial-)Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser.

13

Konformitätscheck der aktuellen Planvorhaben zum Einzelhandelskonzept

Im Rahmen der nachfolgenden Einordnung werden aktuell in Rede stehende Erweiterungsplanvorhaben bzw. Neuansiedlungen hinsichtlich ihrer konzeptionellen Einordnung in das vorliegende Einzelhandelskonzept geprüft und bewertet. Dabei werden folgende Planvorhaben untersucht:

- Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort Harmoniestraße/Spiegelstraße
- Neuansiedlung eines Sonderpostenmarktes am Standort Harmoniestraße
- Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort Harzhof
- Revitalisierung des Standortes Kühlinger Straße/Schwanebecker Straße

Um die Planvorhaben hinsichtlich der Konformität zum Einzelhandelskonzept zu überprüfen, werden nachfolgend Kurzbewertungen der Flächen vorgenommen.

PRÜFSTANDORT HARMONIESTRAÙE/SPIEGELSTRAÙE

Standorteignung



Angestrebte Nutzung

Rückbau des leerstehenden, ehemaligen Clubhauses, Neubebauung durch ein multifunktional genutztes Gebäude, im Bereich der Erdgeschosszone: Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes

Mikroräumliche Lage

Lage und Umgebung: Standort befindet sich an der Ecklage HarmoniestraÙe und SpiegelstraÙe im Nahversorgungszentrum HarmoniestraÙe, auf dem Grundstück befindet sich aktuell ein leerstehendes ehemaliges Clubhaus, welches einen städtebaulichen Missstand darstellt.

Umgebende Nutzungen: Nordwestlich grenzt im Bereich der Theaterpassage ein Lebensmittelvollsortimenter Edeka sowie ein ebenfalls von Edeka betriebener Drogeriefachmarkt an, zusätzlich sind in dem Bereich ein Bekleidungsfachgeschäft, ein Blumenladen und ein Bäcker als Konzessionäre des Lebensmittelvollsortimenters verortet. Zudem befindet sich weiterer kleinteiliger Einzelhandel und zentrenergänzende Funktionen in direkter Umgebung. Hervorzuheben sind hierbei das nördlich verortete Nordharzer Städtebundtheater sowie ein nordöstlich gelegene Grundschule.

Makroräumliche Lage

Städtebauliche Integration: mikroräumlich optimal in umgebende Wohnbebauung sowie Mischnutzungen integriert, lediglich westlich gelegen befinden sich aktuell Nutzungen mit z. T. eher gewerblichem Charakter

Verkehrsanbindung: Straßenbahnhaltestelle „Heinrich-Julius-StraÙe“ sowie Bushaltestelle „Theater“ in fuÙläufiger Entfernung,

Beitrag zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Städtebaulicher Zusammenhang: Integration in das Nahversorgungszentrum HarmoniestraÙe

Funktionale Ergänzung: Stärkung der Nahversorgungsfunktion im NVZ HarmoniestraÙe, Schaffung eines vollumfänglichen und diversifizierten Lebensmittelangebotes

Beitrag zur Entwicklung der Nahversorgungsstruktur

Quantitativer Beitrag: aufgrund derzeitiger hoher Ausstattung innerhalb der Stadt Halberstadt noch weitere Steigerung der Verkaufsflächenausstattung

Qualitativer Beitrag: Diversifizierung des Betriebstypenmixes im zentralen Versorgungsbereich

Räumlicher Beitrag: keine wesentliche Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation

Absatzwirtschaftliche Potenziale

Geringe rechnerischen Potenziale im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Halberstadt vorhanden (Arrondierungsspielraum). Bei einer Realisierung sind somit erhöhte Umsatzumverteilungen im Bestand zu erwarten. Inwieweit sich hieraus eine negative

Beeinträchtigung von anderen zentralen Versorgungsbereichen und/oder der Nahversorgungssituation ergibt, ist im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

Konformität zum Einzelhandelskonzept



Übergeordnete Entwicklungszielstellungen: entspricht den Empfehlungen durch die Stärkung der Nahversorgung an sinnvollen Standorten (NVZ)

Handlungsprioritäten zur Nahversorgungsentwicklung: entspricht dem 1. Ziel der Handlungsprioritäten zur Nahversorgung (Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche)

Prüfschema zur Nahversorgungsstandorten: Aufgrund der Lage im NVZ Harmoniestraße nicht notwendig

Beeinträchtigungsverbot⁵¹: Durch einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

Entwicklungsempfehlung



Insgesamt weist das Vorhaben einen positiven Beitrag für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Harmoniestraße auf, indem perspektivisch mit der Ansiedlung ein vollumfängliches Lebensmittelangebot bereitgestellt werden kann. Das Planvorhaben stellt sich somit als konzeptkonform dar. Aufgrund der bereits vorhandenen hohen quantitativen Ausstattung in Halberstadt ist jedoch mit erhöhten Umsatzumverteilungen im Bestand zu rechnen, inwieweit sich hierdurch eine Beeinträchtigung anderer zentraler Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung ergibt, ist im Rahmen einer vertiefenden Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2019; Kartengrundlage: Stadt Halberstadt.

⁵¹ Keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung.

PRÜFSTANDORT HARMONIESTRAßE

Standorteignung



Angestrebte Nutzung

Neuansiedlung eines Sonderpostenmarktes

Mikroräumliche Lage

Lage und Umgebung: Standort in erster Reihe an der Harmoniestraße im gleichnamigen Nahversorgungszentrum, Standort eines ehemaligen Teppichmarktes, aktuell ein strukturprägender Leerstand als städtebaulicher Missstand.

Umgebende Nutzungen: Im Bereich der Theaterpassage Edeka Markt als Magnetbetrieb für den Standortbereich, darüber hinaus sind in der Gebäudekubatur des Edeka Marktes ein kleiner Drogeriemarkt sowie weitere Konzessionäre mit überwiegend nahversorgungsrelevantem Angebot verortet, Wohnbebauung mit teilweiser Funktionsunterlagerung, Theater sowie nahegelegene Schule als bedeutende zentrenergänzende Funktionen. Bebauung entlang der Harmoniestraße mehrgeschossig und überwiegend durch Wohnnutzung mit teilweiser Funktionsunterlagerung durch Einzelhandel oder zentrenergänzende Funktionen geprägt.

Makroräumliche Lage

Städtebauliche Integration: mikroräumlich optimal in umgebende Wohnbebauung sowie Mischnutzungen integriert, lediglich westlich gelegen befinden sich aktuell Nutzungen mit z. T. eher gewerblichem Charakter

Verkehrsanbindung: Straßenbahnhaltestelle „Heinrich-Julius-Straße“ sowie Bushaltestelle „Theater“ in fußläufiger Entfernung,

Beitrag zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Städtebaulicher Zusammenhang: Integration in das Nahversorgungszentrum Harmoniestraße

Funktionale Ergänzung: Stärkung der Angebotsfunktion des NVZ Harmoniestraße, Arrondierung des Lebensmittelangebotes durch Sortimente des überwiegend aperiodischen Bedarfs.

Absatzwirtschaftliche Potenziale

geringe rechnerische Potenziale im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Potenziale in Form von Arrondierungsspielräumen und Fachgeschäften in einigen mittelfristigen Sortimentsbereichen in Halberstadt vorhanden; keine rechnerischen Absatzpotenziale im Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, welches den Angebotsschwerpunkt eines Action Multisortimenters darstellt. Es ist somit im Ansiedlungsfall mit erhöhten Umsatzumverteilungen im Bestand zu rechnen, inwieweit sich hieraus mehr als unerhebliche/schädliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung ergeben, ist durch eine Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen.



Übergeordnete Entwicklungszielstellungen: entspricht den Empfehlungen durch die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche Halberstadts und der Stärkung der Nahversorgung an sinnvollen Standorten (insb. ZVB)

Ansiedlungsleitsätze:

Relevanter Steuerungsleitsatz: Steuerungsleitsatz I (da überwiegend zentrenrelevantes Sortiment)

Kongruenz zu den Steuerungsleitsätzen:

Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll primär im Innenstadtzentrum angesiedelt werden, zur Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Angebotes können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch im begrenzten Umfang im Stadtteilzentrum (groß- und kleinflächig) sowie in den Nahversorgungszentren angesiedelt werden (i.d.R. kleinflächig).

Das Vorhaben wird momentan mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² projektiert und ist somit als großflächig einzustufen. Somit ist es nur bedingt kongruent zum Steuerungsleitsatz I. Eine vollumfängliche Kongruenz zum Steuerungsleitsatz I wäre bei einer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeitsschwelle von 800 m² gegeben.

Beeinträchtungsverbot⁵²: Durch einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

Entwicklungsempfehlung



Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Nahversorgungszentrum, die Versorgungsfunktion eines solchen zentralen Versorgungsbereiches liegt im Bereich des periodischen Bedarfs. Gemäß Steuerungsleitsatz I ist jedoch zur Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Angebotes darüber hinaus im begrenzten Rahmen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment möglich (i.d.R. kleinflächig). Das Planvorhaben wird aktuell mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² projektiert und ist somit als großflächig einzustufen, es entspricht somit nur bedingt dem Steuerungsleitsatz I.

Eine vollumfängliche Kongruenz zum Steuerungsleitsatz ist durch eine Reduzierung der projektierten Verkaufsfläche möglich (max. 800 m²). Mit in die Abwägung einzustellen ist hierbei, dass bei einer Ansiedlung ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden kann.

Auf Grund der begrenzten Verkaufsflächenpotenziale ist im Realisierungsfall mit erhöhten Umsatzumverteilungen im Bestand zu rechnen, inwieweit sich hieraus negative Auswirkungen auf den Bestand oder die Weiterentwicklung der weiteren zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung ergeben, ist im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2019; Kartengrundlage: Stadt Halberstadt.

⁵² Keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung.

PRÜFSTANDORT HARZHOF

Standorteignung



Verwertungsinteressen

Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit rd. 2.100 m Gesamtverkaufsfläche

Mikroräumliche Lage

Lage und Umgebung: Standort am Kreuzungsbereich Harzstraße und Florian-Geyer-Straße in städtebaulich integrierter Lage
Umgebende Nutzungen: kaum kleinteiliger Einzelhandel in direkter Nähe, Umgebung geprägt durch Wohnnutzung und zentrenergänzende Funktionen, ebenfalls projektiert sind Sportanlagen.

Makroräumliche Lage

Städtebauliche Integration: mikroräumlich angemessen in umgebende Wohnbebauung integriert
Verkehrsanbindung: Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung

Beitrag zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Städtebaulicher Zusammenhang: Lage in städtebaulich integrierter Lage, rd. 700 m Entfernung zum NVZ Harmoniestraße
Funktionale Ergänzung: -

Absatzwirtschaftliche Potenziale

Geringe rechnerischen Potenziale im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Halberstadt vorhanden (Arrondierungsspielraum)

Konformität zum Einzelhandelskonzept

Prüfschema zur Nahversorgungsstandorten: Das Planvorhaben stellt mit einem Rewe-Lebensmittelsupermarkt ein Vorhaben dar, das über 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente verfügt. Der Standort des Planvorhabens befindet sich in siedlungsräumlicher Randlage im Westen der Halberstädter Kernstadt und übernimmt dort perspektivisch die Versorgung für den kurzfristigen Bedarfsbereich sowohl für die aktuell unterversorgten Wohnsiedlungsbereiche im Westen Halberstadts sowie für die Ortsteile Langenstein und Böhnsäusen. Der Standort erfüllt somit die Kriterien an einen besonderen Nahversorgungsstandort. Die sortimentsbezogene Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel im situativen Nahbereich beträgt rd. 8,0 Mio. Euro, im erweiterten verbrauchernahen Bereich rd. 4,0 Mio. Euro. Für einen besonderen Nahversorgungsstandort sind Kaufkraftabschöpfungsquoten im situativen Nahbereich von bis zu 70 % sowie bis zu 30 % im verbrauchernahen Bereich anzusetzen. Wird eine ortsübliche Flächenproduktivität für den Lebensmittelvollsortimenter Rewe von rd. 3.800 Euro/m² in das Modell eingestellt, ergibt sich eine rechnerische Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.000 m². Daraus ergibt sich in der geplanten Variante mit rd. 2.100 m² GVVK ein leicht erhöhter Wert (rd. 5 %). Zu berücksichtigen ist jedoch die geplante Schließung des Rewe-Marktes an der Rabahne, wodurch die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen geringer ausfallen.

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen: entspricht den Empfehlungen durch die Stärkung und Ergänzung der Nahversorgung an sinnvollen Standorten

Handlungsprioritäten zur Nahversorgungsentwicklung: entspricht dem 2. Ziel der Handlungsprioritäten zur Nahversorgung ((Besondere) Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entwickeln, sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln)

Beeinträchtungsverbot⁵³: Durch einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

Entwicklungsempfehlung

Insgesamt weist das Vorhaben einen positiven Beitrag zur räumlichen Versorgung in Halberstadt auf, ist mit der eingestellten Vorhabengröße von rd. 2.100 m² GVKF rein rechnerisch in Hinblick auf die Versorgungsfunktion jedoch als geringfügig zu groß dimensioniert einzustufen. Zu berücksichtigen ist allerdings die geplante Schließung des Rewe Marktes an der Rabahne, wodurch die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen geringer ausfallen. Aufgrund der bereits vorhandenen hohen quantitativen Ausstattung der Stadt Halberstadt ist eine abschließende Prüfung in Form einer Verträglichkeitsanalyse vorzunehmen.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2019; Kartengrundlage: Stadt Halberstadt

⁵³ Keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung.

PRÜFSTANDORT KÜHLINGER STRAÙE/LINDENWEG

Standorteignung



Verwertungsinteressen

Revitalisierung des Leerstandes (ehemaliger Möbelfachmarkt) an der Kühlinger Straße, Ecke Lindenweg

Mikroräumliche Lage

Lage und Umgebung: Standort in erster Reihe an der Kühlinger Straße, Ecke Lindenweg

Umgebende Nutzungen: kein Einzelhandel in direkter Nachbarschaft, Umgebung geprägt durch Wohnnutzung und z. T. zentrenergänzende Funktionen

Makroräumliche Lage

Städtebauliche Integration: in umgebende Wohnbebauung integriert, nordwestlich befindet sich in rd. 200 m Entfernung der ZVB Einkaufsinnenstadt mit zahlreichen Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen

Verkehrsanbindung: Straßenbahnhaltestelle in fußläufiger Entfernung

Beitrag zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Städtebaulicher Zusammenhang: Räumliche Nähe zum ZVB Einkaufsinnenstadt (rd. 200 m), jedoch keine funktionale Verbindung und eine schwach ausgeprägte Sichtachse

Funktionale Ergänzung: Potenzialstandort liegt außerhalb des ZVB Einkaufsinnenstadt und bietet somit keine funktionale Ergänzung, Gefahr der Verlagerung von Frequenzen

Absatzwirtschaftliche Potenziale

geringe rechnerische Potenziale im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Potenziale in Form von Arrondierungsspielräumen und Fachgeschäften in einigen mittel- und langfristigen Sortimentsbereichen in Halberstadt vorhanden; keine rechnerischen Absatzpotenziale im Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte und Neue Medien/Unterhaltungselektronik

Konformität zum Einzelhandelskonzept

Aktuell ist am Standort noch kein konkretes Planvorhaben projektiert, welches hinsichtlich einer Konformität zum Einzelhandelskonzept geprüft werden kann. Die leerstehende Gebäudekubatur wurde früher durch einen Möbelfachmarkt genutzt, so dass die Fläche hinsichtlich ihrer Dimensionierung grundsätzlich für die Ansiedlung von einem oder mehreren Fachmärkten in Frage kommt.

Der Standortbereich liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, eine Eingliederung in den zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt ist auf Grund der fehlenden Möglichkeiten eine Auflage zu etablieren (fehlende Sichtbeziehung, Kühlinger Straße als städtebauliche Barriere), nicht sinnvoll. Eine Ansiedlung von Anbietern mit zentrenrelevantem Hauptsortiment würde somit dem Steuerungsleitsatz I widersprechen.

Eine Ansiedlung von großformatigen Anbietern mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment stellt sich auf Grund der unmittelbaren Nähe zu entsprechenden Angebotsstrukturen im Innenstadtzentrum ebenfalls als kritisch dar. Da der Bereich bereits über ein fußläufig erreichbares, qualitativ gutes Nahversorgungsangebot verfügt, ist durch eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes keine wesentliche Verbesserung der Nahversorgungssituation zu erwarten. Inwieweit durch eine entsprechende Ansiedlung mehr als unerhebliche negative/schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (v. a. die Einkaufsinnenstadt) und/oder die Nahversorgungssituation zu erwarten sind, ist durch eine Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen.

Eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte gemäß Steuerungsleitsatz III prioritär am Sonderstandort Am Sülzegraben erfolgen. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten zentralen Ort möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen. Mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment könnte am Prüfstandort ein städtebaulicher Missetand in Form eines strukturprägenden Leerstandes beseitigt werden; aus fachgutachterlicher Sicht sprechen somit hinreichende städtebauliche Gründe für eine Ansiedlung entsprechender Einzelhandelsbetriebe. Sofern das zentrenrelevante Randsortiment auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt ist und mehr als unerhebliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungssituation ausgeschlossen werden können, stellt sich die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment als kongruent zu den Steuerungsleitsätzen des Einzelhandelskonzeptes dar. Darüber hinaus eignet sich die Fläche zur Etablierung von einzelhandelsfernen Nutzungskonzepten wie bspw. Wohnen, Büroflächen, Dienstleistungen und kulturellen oder sozialen Einrichtungen.

Entwicklungsempfehlung

Der Standortbereich befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, jedoch nahe der Einkaufsinnenstadt. Eine Einbeziehung in die Umfassung dieser ist auf Grund fehlender Möglichkeiten zur Etablierung einer Laufwege (fehlende Sichtbeziehung, Kühlinger Straße als städtebauliche Barriere) nicht sinnvoll.

Eine Ansiedlung von Anbietern mit zentrenrelevantem Hauptsortiment würde dem Steuerungsleitsatz I widersprechen und wäre somit nicht kongruent zu den städtebaulichen Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes. Auf Grund der räumlichen Nähe zur Einkaufsinnenstadt, in der nahversorgungsrelevante Angebote eine wesentliche Magnetfunktion einnehmen, ist auch die Ansiedlung von Anbietern mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Angebot als kritisch einzustufen. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment stellt sich als kongruent zu den Steuerungsleitsätzen des Einzelhandelskonzeptes dar, sofern das zentrenrelevante Randsortiment auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt ist. Ebenfalls grundsätzlich konzeptkonform stellt sich die Etablierung von einzelhandelsfernen Nutzungskonzepten wie bspw. Wohnen, Büroflächen, Dienstleistungen und kulturellen oder sozialen Einrichtungen dar.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2019; Kartengrundlage: Stadt Halberstadt

14 Schlusswort

Die Stadt Halberstadt verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und die parallel einberufenen Arbeitskreise – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 49).



Abbildung 49: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozess-

begleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Einzelhandelskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Innenstadt bieten, die sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarte Städte und Shopping-Center) sowie dem Online-Handel positionieren sollte. Eine entsprechende Positionierungsstrategie ist als umsetzungsorientierter Folgebaustein und in starker inhaltlicher Verknüpfung mit diesem Konzept zu empfehlen.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

GMA (2009): Einzelhandelskonzept für die Stadt Halberstadt. Ludwigsburg.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Online-Monitor 2017. Berlin.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2016): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2016/2017. München.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2017): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt (2010): Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt.

Regionale Planungsgemeinschaft Harz (Hrsg.) (2018): Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Harz. Sachlicher Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“. Quedlinburg.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

DATENBANKEN

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): wegweiser-kommune.de

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes..... 12
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse 16
Abbildung 3:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 18
Abbildung 4:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten..... 20
Abbildung 5:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz 22
Abbildung 6:	Zentralörtliche Funktion Halberstadt 23
Abbildung 7:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Halberstadt und Umgebung 26
Abbildung 8:	Wohnstandorte der befragten Passanten..... 27
Abbildung 9:	Einzugsgebiet der Stadt Halberstadt 28
Abbildung 10:	Einkaufsorientierung der befragten Passanten (hauptsächlicher Einkauf) 29
Abbildung 11:	Einzelhandelsbestand in Halberstadt nach Warengruppen und Lagebereichen..... 31
Abbildung 12:	Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von Halberstadt..... 35
Abbildung 13:	Altersstruktur der befragten Passanten 58
Abbildung 14:	Herkunft der befragten Passanten..... 58
Abbildung 15:	Anzahl der Übernachtungsgäste/Tagestouristen und Aufenthaltsdauer 59
Abbildung 16:	Besuchsgrund des Innenstadtzentrums der befragten Passanten 60
Abbildung 17:	Besuchshäufigkeit der befragten Passanten..... 60
Abbildung 18:	Veränderung der Einkaufshäufigkeit im Innenstadtzentrum 61
Abbildung 19:	Gründe für weniger Einkäufe im Innenstadtzentrum..... 62
Abbildung 20:	Besuchsgrund der Altstadt der befragten Passanten..... 63
Abbildung 21:	Bewertung des Innenstadtzentrums 64
Abbildung 22:	Vermisste Artikel oder Angebote in Halberstadt..... 64
Abbildung 23:	Wünsche und Ideen für die zukünftige Entwicklung des Innenstadtzentrums..... 65
Abbildung 24:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt..... 67
Abbildung 25:	Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt 67
Abbildung 26:	Räumliche Nahversorgungssituation von Halberstadt..... 70

Abbildung 27:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens.....	75
Abbildung 28:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland....	76
Abbildung 29:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel	77
Abbildung 30:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz	78
Abbildung 31:	Sortimentsspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität.....	80
Abbildung 32:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Halberstadt....	85
Abbildung 33:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft).....	87
Abbildung 34:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	90
Abbildung 35:	Zentrenstruktur Halberstadt 2009.....	92
Abbildung 36:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Einkaufsinnenstadt Halberstadt.....	97
Abbildung 37:	Innere Organisation der Einkaufsinnenstadt Halberstadt	97
Abbildung 38:	Standort des Halberstädter Wochenmarktes	104
Abbildung 39:	Abgrenzung des ZVB Innerstädtische Ergänzungslage im EHK 2009.....	105
Abbildung 40:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Nord.....	107
Abbildung 41:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Richard-Wagner-Straße.....	109
Abbildung 42:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Harmoniestraße	111
Abbildung 43:	Darstellung der räumlichen Nahversorgungssituation in Halberstadt.....	117
Abbildung 44:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.....	119
Abbildung 45:	Dorfläden in den Ortsteilen Langenstein und Schachdorf Ströbeck.....	124
Abbildung 46:	Einzelhandelsstruktur Standortbereich Am Sülzegraben.....	126
Abbildung 47:	Standortmodell für die Stadt Halberstadt.....	127
Abbildung 48:	Schematische Darstellung des Zentren- und Standortmodells der Stadt Halberstadt (Zielperspektive)	128
Abbildung 49:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	155

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....	13
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....	25
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand in Halberstadt	30
Tabelle 4:	Gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich.....	32
Tabelle 5:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Halberstadt.....	34
Tabelle 6:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Halberstadt.....	66
Tabelle 7:	Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich	68
Tabelle 8:	Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Halberstadt.....	81
Tabelle 9:	Verkaufsflächenpotenziale für die Stadt Halberstadt bis 2024	82
Tabelle 10:	Bewertung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren gem. Einzelhandelskonzept 2009 (Bestand)	93
Tabelle 11:	Bewertung des zu prüfenden Standortbereiches (Bestand)	94
Tabelle 12:	Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Einzelhandelsausstattung).....	95
Tabelle 13:	Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (zentrenergänzende Funktionen)	95
Tabelle 14:	Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Städtebau/Gestaltung)	95
Tabelle 15:	Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Erreichbarkeit)	95
Tabelle 16:	Handlungsfelder und Maßnahmenpakete für die Einkaufsinnenstadt in der Stadt Halberstadt.....	100
Tabelle 17:	Prüfung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte auf Eignung als (besonderer) Nahversorgungsstandort.....	115
Tabelle 18:	(Kleinflächige) Nahversorgungsrelevante Betriebe in den Ortsteilen der Stadt Halberstadt.....	123
Tabelle 19:	Sortimentsliste für die Stadt Halberstadt (Kurzfassung).....	131
Tabelle 20:	Sortimentsliste für die Stadt Halberstadt (Langfassung).....	167

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	ZVB	zentraler Versorgungsbe- reich
BauNVO	Baunutzungsverordnung		
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung		
BVerfGH	Bundesverfassungsge- richtshof		
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht		
Drog	Drogeriewaren		
EH	Einzelhandel		
EHK	Einzelhandelskonzept		
EuGH	Europäischer Gerichtshof		
EW	Einwohner		
GPK	Glas, Porzellan, Keramik		
GVKF	Gesamtverkaufsfläche		
IZ	Innenstadtzentrum		
LEP	Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt		
MIV	motorisierter Individualver- kehr		
niL	städtebaulich nicht inte- grierte Lage		
NuG	Nahrungs- und Genussmit- tel		
NVZ	Nahversorgungszentrum		
ÖPNV	öffentlicher Personennah- verkehr		
OVG	Oberverwaltungsgericht		
PBS	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren		
siL	städtebaulich integrierte Lage		
STZ	Stadtteilzentrum		
VG	Verwaltungsgericht		
VKF	Verkaufsfläche		

Glossar

Andienung

Im Zusammenhang mit Einzelhandel versteht man unter Andienung die Anlieferungsmöglichkeiten, diese kann bspw. über einen Parkplatz oder einen speziell dafür vorgesehenen Bereich geschehen.

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

Curated Shopping

Vertiefende und individuelle Stilberatung im stationären Einzelhandel, bei der der Berater bspw. auf Grundlage eines Fragebogens, in dem der Kunde seine Vorlieben angeben kann, eine konkrete Auswahl an Kleidungsstücken trifft.

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau

auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens bei weniger als 400 m². Neben der Verkaufsflächengröße ist für die Abgrenzung zu Fachmärkten vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/ Bedienung) entscheidend.

Fachmarkt

Betriebstyp der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigem Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Verkaufsfläche in der Regel > 400 m².

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittssortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Outlet-Center (FOC)

Großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische und freizeitorientierte Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe. In jüngerer Zeit fanden jedoch auch Ansiedlungen von Factory-Outlet-Centern in historischen Innenstädten statt (bspw. in Bad Münstereifel).

Fast- Fashion

Unter fast-fashion ist ein Geschäftsmodell im Textileinzelhandel zu verstehen bei der die angebotene Kollektion laufend geändert wird (alle 1 bis 2 Monate). Die Zeit zwischen Design Erstellung und Verkauf durch den Handel wird somit drastisch reduziert. Durch das ständig sich ändernde Angebot soll der Kunde animiert werden, möglichst häufig eine Filiale aufzusuchen.

Fristigkeitsstufen

Warengruppen lassen sich in 3 Fristigkeitsstufen - oder auch Bedarfsstufen genannt - aufteilen. Der kurzfristige Bedarf beinhaltet z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren und wird auch als periodischer Bedarf bezeichnet. Die mittelfristige Fristigkeitsstufe ist bereits dem aperiodischen Bedarf zuzuordnen, entsprechende Sortimente werden mindestens über mehrere Wochen oder Monate genutzt. Typische Sortimente dieser Fristigkeitsstufe sind z.B. Bekleidung, Schuhe oder Sportartikel. Die Sortimente der langfristigen Bedarfsstufe werden über einen langen Zeitraum (bspw. mehrere Jahre) hinweg genutzt, entsprechende Sortimente sind bspw. Elektrowaren, Möbel und Uhren und Schmuck.

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der

Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremddregionen einem Marktgebiet zufließen.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt in der Regel zwischen 700 – 1.400 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

Multi- und Cross Channel Vertriebsstrategien

Multi-Channel bezeichnet einen mehrgleisigen Vertriebsweg des Handels. Bei diesem Ansatz existieren die verwendeten Vertriebskanäle nebeneinander, ohne jedoch miteinander verknüpft zu sein (bspw. Online Shop und stationäres Geschäft).

Handelsbetriebe mit Cross-Channel Strategie verfügen ebenfalls über mehrere Vertriebskanäle, diese sind jedoch miteinander verknüpft. Der Kunde kann somit bspw. ein Produkt online vorbestellen und in einer Filiale abholen, oder bspw. in einem Online-Shop die Warenverfügbarkeit vor Ort überprüfen oder aber den Artikel direkt online bestellen.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

Same- Hour- Delivery/ One-Hour -Delivery

Unter One-Hour-Delivery versteht man die Lieferung von Produkten innerhalb einer Stunde nach Bestellsvorgang. Der Versandhändler „Amazon Prime“ hat dieses Liefersystem 2015 entwickelt, dieses ist jedoch nur in Ballungsräumen für ein ausgewähltes Sortiment verfügbar.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 5.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

In Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage /städtebaulich integrierte Lage

Als in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbe- reich einzuordnen.

Nicht integrierte Lage (niL)/ autokundenorientierter Standort

Nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den in Wohnsiedlungsbereichen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 2.500 m², das Sortiment umfasst überwiegend Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Weitere Sortimente werden nur auf einem geringen Verkaufsflächenanteil angeboten.

Trading down Prozess

„Trading down“ bezeichnet den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel.

Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Großformatiger Betriebstypus (rd. 2.500 - 5.000 m² Verkaufsfläche), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken, Pfandrückgaberräume und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadt, Stadtteilzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Anhang

Tabelle 20: Sortimentsliste für die Stadt Halberstadt (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben o. ä.)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Kürschnerwaren	aus 47.71.0	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Pelzwaren)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe	47.72	Einzelhandel mit Schuhen
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln und Anglerbedarf)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Gardinen und Sicht-/Sonnenschutz)
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; **Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Halberstadt als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; ***umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@Stadt-handel.de

www.Stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafestraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43