

EINZELHANDELS- UND
ZENTRENKONZEPT
für die
Stadt Nordhausen
-Fortschreibung-

ENTWURF



Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen

- Fortschreibung -

Im Auftrag der Stadt Nordhausen

ENTWURF

Stefan Kruse
Jana Fieseler-Smolana



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

Januar 2019

Datenschutzklärung

Das Büro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (dazu zählen u.a. Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung Ihrer Daten nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO erfolgt zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt. Die Datenerhebung und Datenverarbeitung personenbezogener Daten ist für wissenschaftliche Forschungszwecke sowie für statistische Zwecke im Rahmen der Erstellung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Nordhausen als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich.

Die bei uns gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald die Daten für die für sie bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50
E-Mail: [info\(at\)junker-kruse.de](mailto:info(at)junker-kruse.de) | www.junker-kruse.de

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung.....	7
2	Methodische Vorgehensweise	9
2.1	Angebotsanalyse.....	9
2.2	Nachfrageanalyse.....	16
2.3	Städtebauliche Analyse	17
2.4	Prozessbegleitung	18
3	Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandels- entwicklung.....	20
4	Nachfrageseitige Rahmenbedingungen	28
4.1	Standortrelevante Rahmenbedingungen	28
4.2	Einzugsgebiet des Einzelhandels in Nordhausen	31
4.3	Kaufkraftpotenzial in Nordhausen	33
5	Aktuelle Angebotssituation in Nordhausen	36
5.1	Eckdaten des Einzelhandels in Nordhausen	36
5.2	Angebotsstruktur des Einzelhandels in Nordhausen	40
5.3	Angebotsstandorte des Einzelhandels in Nordhausen	48
5.3.1	<i>Die Nordhäuser Innenstadt</i>	<i>48</i>
5.3.2	<i>Der zentrale Bereich Nordhausen-Nord</i>	<i>57</i>
5.3.3	<i>Der zentrale Bereich Nordhausen-Ost</i>	<i>59</i>
5.3.4	<i>Der zentrale Bereich Salza-Mitte</i>	<i>60</i>
5.3.5	<i>Der zentrale Bereich Salza-Ost.....</i>	<i>62</i>
5.3.6	<i>Der zentrale Bereich Hesseröder Str. / Bochumer Str. / Grimmel</i>	<i>64</i>
5.3.7	<i>Dezentrale Standortbereiche</i>	<i>66</i>
5.4	Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Nordhausen	70
5.5	Wohnungsnah Grundversorgung in Nordhausen	74
5.6	Analyse der Online-Affinität des Nordhäuser Einzelhandels	80
5.7	Fazit der aktualisierten Angebots- und Nachfrageanalyse	81
6	Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Nordhausen	83
7	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen	91
7.1	Übergeordnetes Entwicklungsleitbild	91
7.2	Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung	92
7.3	Räumliche Standortstruktur	97
7.3.1	<i>Zentrale Versorgungsbereiche.....</i>	<i>104</i>
I.	Hauptzentrum Innenstadt Nordhausen	107
II.	Nahversorgungszentren	111
III.	Ehemalige zentrale Versorgungsbereiche.....	114

7.3.2	<i>Sonderstandorte des Einzelhandels in Nordhausen</i>	114
7.3.3	<i>Integrierte (solitäre) Standorte zur Nahversorgung</i>	118
7.4	Nordhäuser Sortimentsliste.....	123
7.5	Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	133
8	Die planungsrechtliche Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	145
8.1	Anwendung des § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO.....	145
8.2	Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO	146
8.3	Anwendung des § 15 BauNVO	146
8.4	Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB	146
8.5	Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB	147
8.5.1	<i>Definition des „zentralen Versorgungsbereiches“</i>	148
8.5.2	<i>Möglicher Geltungsbereich von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels</i>	148
8.5.3	<i>Festsetzungsinhalte</i>	149
8.5.4	<i>Besondere Anforderungen an die Begründung und Abwägung</i>	150
Anhang		151
A1	Steckbriefe der solitären Nahversorgungsstandorte.....	153
A2	Verzeichnisse	165
A3	Legende.....	167
A4	Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe	168

1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER FORTSCHREIBUNG

Die Stadt Nordhausen verfügt über ein gesamtstädtisches einzelhandelsbezogenes Zentrenkonzept¹. Dieses wurde durch den Nordhäuser Stadtrat am 15. November 1995 beschlossen.

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

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

Eine bedeutsame Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes – sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen – ist das empirische Grundgerüst des Konzeptes, welches mittlerweile mehr als 20 Jahre alt ist. Im Jahr 2004 wurde ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeitet, das von dem Nordhäuser Stadtrat jedoch nicht beschlossen wurde. Die letzte flächendeckende Erhebung des Nordhäuser Einzelhandelsbestandes im Rahmen des o. g. Konzeptes hat von April bis Juli 2003 stattgefunden und ist damit mehr als 15 Jahre alt.

Doch nicht nur die Nordhäuser Einzelhandelslandschaft erfährt Veränderungen, auch die rechtlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- (BauGB-Novellen) wie auf Landesebene (Landesentwicklungsprogramm 2025 des Landes Thüringen – in Kraft getreten im Juli 2014 – mit Zielen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in Thüringen) sowie die Rechtsprechung haben sich weiterentwickelt². Auch werden derzeit verschiedene Einzelhandelsprojekte bzw. Erweiterungs-/Ansiedlungsanfragen im Stadtgebiet diskutiert.

Aus diesen nachvollziehbaren Gründen hat die Stadt Nordhausen eine aktuelle Einzelhandelsbestandserfassung sowie die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragt.

Diese Untersuchung soll – unter Berücksichtigung aktueller rechtlicher, demographischer und städtebaulicher Rahmenbedingungen als auch betrieblicher Anforderungen – einzelhandelsspezifische Entwicklungserfordernisse und -grenzen aufzeigen sowie darauf aufbauende Strategien für die zukünftige Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels in Nordhausen im Allgemeinen und insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Fachmarktstandorte (u.a. Darrweg und Hallesche Straße) im Speziellen entwickeln. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen

¹ Hatzfeld – Junker (1995): Einzelhandelsbezogenes Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen. Dortmund.

² zahlreiche Urteile (OVG und BVerwG) zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2007 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08); Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 15.02.2012 (OVG NRW 10 D 32/11.NE)

Zielvorstellungen der Stadt Nordhausen, wie die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und die Sicherung und Weiterentwicklung von funktionsfähigen Nahversorgungsstandorten, eine bedeutende Rolle.

Vor allem soll die Fortschreibung des Konzeptes auch die Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Entscheidungen und Verfahren sowohl auf kommunaler wie auch privater Seite weiterhin gewährleisten. Die Stadt Nordhausen erhält mit dem fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept und dem „abschließenden“ Beschluss des Nordhäuser Stadtrats ein „neues“ städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welches sie auch zukünftig in die Lage versetzt – für den weitaus größten Teil der zukünftigen Anfragen – Entscheidungen auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes herbeizuführen und dies auch im möglichen Bauleitplanverfahren zu begründen, ohne für den Einzelfall die städtebauliche Verträglichkeit belegt oder widerlegt zu haben.³ Dies wiederum „entlastet“ die Stadt von der häufig strittigen Auseinandersetzung mit einzelfallbezogenen Wirkungsanalysen, die sehr häufig zu anderen Ergebnissen kommen als das jeweilige Einzelhandelskonzept für den betrachteten Standort vorgibt.

Die vorliegende Fortschreibung umfasst zunächst eine Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie eine Neubewertung der daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Nordhausen. Darauf aufbauend werden die konzeptionellen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Zielsetzungen, Zentrenhierarchie, Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, Sortimentsliste sowie Empfehlungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) erarbeitet.

³ Urteil des BVerwG vom 26. März 2009 – 4 C 2.07

2 METHODISCHE VORGEHENSWEISE

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Nordhausen stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen als auch auf sekundärstatistische Quellen.

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

2.1 ANGEBOTSANALYSE

Bestandserhebung

Zur Analyse der Angebotssituation wurde im Juli / August 2018 eine flächendeckende **Vollerhebung des Nordhäuser Einzelhandelsbestands** (inkl. Leerstände) durchgeführt. Die Vollerhebung basiert auf einer Begehung des gesamten Stadtgebietes bei gleichzeitiger Bestandsaufnahme und Kartierung der Einzelhandelsbetriebe.

Im Rahmen der Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – soweit möglich bzw. vom Geschäftsinhaber / Filialleiter zugelassen⁴ – erhoben und eine räumliche Zuordnung der Geschäfte vorgenommen.

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

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster,

⁴ Sofern eine lasergestützte Messung nicht möglich war, wurden die Flächen abgeschritten bzw. geschätzt.

Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

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

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

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

In der sich anschließenden Auswertung werden die Sortimentsgruppen den in der folgenden Tabelle 1 dargestellten 17 Warengruppen zugeordnet.

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse

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

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

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

Quelle: eigene Zusammenstellung

Die in Anlehnung an die vorstehende Tabelle durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Nordhäuser Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ebene einzelner Standortbereiche dar.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die

zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erstellende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten (vgl. Kapitel 7.4).

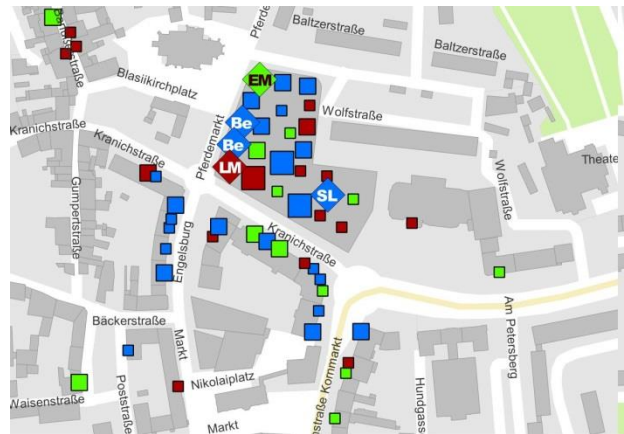
Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentrale Bereiche, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lagen, städtebaulich nicht integrierte Lagen zugeordnet, deren Merkmale in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert werden:

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

Zentraler (Versorgungs)Bereich

Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO. (siehe auch weitergehende Erläuterungen im Glossar)

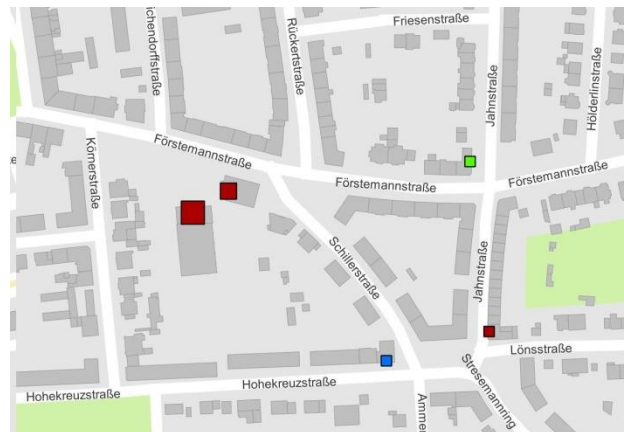
Beispiel: Innenstadt



Städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage

Eine Legaldefinition des Begriffspaares der „städtebaulich integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Nordhäuser Konzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Nordhausen integriert sind und einen unmittelbaren Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen haben, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als zentralen Versorgungsbereich zu bezeichnen. Konkret wurden alle Standorte als städtebaulich integriert eingestuft, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängenden Wohnsiedlungen geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren, wie z. B. Autobahnen oder Bahngleise, den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.

Beispiel: Förstemannstraße



Städtebaulich nicht integrierte Lage

Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht oder nur in geringem Maße im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokunden-orientierten Standorten (z. B. in Gewerbegebieten).

Beispiel: An der Helme



Quelle: eigene Zusammenstellung

Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Nordhäuser Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Nordhausen. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

Befragung der Händler inkl. ergänzender Recherche zum Online-Handel – Online-Affinität

Im Zuge der Erfassung des Einzelhandels wurden die Einzelhändler auch zu ihrer Positionierung im Online-Handel gefragt. Es wurde aufgenommen, ob der Händler eine eigene Internetseite oder einen Online-Shop betreibt bzw. auf anderen Plattformen Waren anbietet. Ergänzend erfolgte eine Internetrecherche, so dass für den kompletten Einzelhandelsbestand in Nordhausen Aussagen zum Online-Handel gemacht werden können.

Definition „Nahversorgung“

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

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

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

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

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Verkaufseinrichtungen* in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur sowie der topographischen Gegebenheiten in

Nordhausen wird eine Distanz von ca. 700 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdis-tanzen definiert.

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

Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung

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

Quelle: eigene Zusammenstellung

2.2 NACHFRAGEANALYSE

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

Sekundärstatistische Daten

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

Entsprechende Werte werden u. a. jährlich von der IfH Retail Consultants Köln oder der Gesell-schaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) Nürnberg herausgegeben. In der vorlie-genden Untersuchung wird auf Daten der IfH Retail Consultants Köln zurückgegriffen, die in Teilen modifiziert und an den der Erhebung zugrunde gelegten Branchenschlüssel (vgl. dazu Ta-belle 1) angepasst wurden.

Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröf-fentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert

100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokal-spezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

Kundenherkunftserhebung

Ein wichtiger Baustein zur Betrachtung der Nachfrageseite ist eine Kundenherkunftserhebung zur Bestimmung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsbereichs des Einzelhandelsstandorts Nordhausens. Diese Erhebung wurde im Zeitraum vom 17. September bis zum 22. September 2018 in Kooperation mit ausgewählten Einzelhändlern in Nordhausen durchgeführt. Die Kundenherkunft wurde, jeweils von dem für den Zahlvorgang zuständigen Personal in den einzelnen Betrieben, für das Nordhäuser Stadtgebiet differenziert nach Wohnort bzw. Postleitzahl aufgenommen. Die Kunden aus entfernteren Kommunen wurden ihrer Stadt und Postleitzahl nach erfasst.

Insgesamt wurden 115 Betriebe angefragt, von denen 60 Betriebe ihr Interesse zur Teilnahme zeigten. Letztendlich beteiligten sich 26 Betriebe bei der Erhebung in Nordhausen, womit ein Rücklauf von etwas mehr als 40 % zu verzeichnen ist. Insgesamt wurde der Wohnort von rund 5.000 Kunden erfasst.

Ergänzend zu den vorab beschriebenen Quellen bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u. a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u. a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

2.3 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Nordhausen im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf den *zentralen Bereichen*. Auch im Zentrenkonzept von 1995 sind Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche vorgenommen worden. Insgesamt werden alle vorhandenen (wie auch ggf. neue faktische oder perspektivische) zentralen Versorgungsbereiche anhand einer transparenten und einheitlichen Bewertungsmatrix überprüft und entsprechend abgegrenzt; dies auch mit Blick auf die aktuelle Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex. Grundlage hierfür bildet in jedem Fall auch eine aktuelle städtebauliche Analyse der einzelnen Standortbereiche.

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

Die Kriterien der städtebaulichen Analyse lauten wie folgt:

- Einzelhandelsdichte⁵
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Räumliche und funktionale Beziehungen zwischen dem Zentrum und seiner Umgebung
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Nordhausen. Hierdurch können nicht nur Veränderungen seit der letzten Analyse bewertet werden, sie liefert auch die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Stadt. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und § 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund einschlägiger Rechtsprechung⁶ keine planerische „Abgrenzungsübung“ sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

2.4 PROZESSBEGLEITUNG

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

⁵ Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden

⁶ vgl. dazu u. a. Urteile des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07) sowie des OVG NRW vom 25.10.2007 (AZ 7A 1059/06)

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Nordhausen wurde dementsprechend durch einen Arbeitskreis begleitet. Dieser begleitende Arbeitskreis hat sich während des Bearbeitungszeitraumes zwei Mal getroffen. Hier wurden die Untersuchungsinhalte diskutiert und die jeweiligen Ergebnisse als Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte abgestimmt.

Darüber hinaus wurden die konzeptionellen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in einem Stadtgespräch (...) vorgestellt und diskutiert. *(Termine werden nach Durchführung in den Endbericht eingearbeitet)*

Im Rahmen einer Beteiligungsphase im Vorfeld einer Beschlussfassung durch den Stadtrat wurde der Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt sowie eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. *(Termine werden nach Durchführung in den Endbericht eingearbeitet)*

Einbindung der Politik

Das vom Gutachterbüro vorgelegte Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt eine Entscheidungsgrundlage dar, dessen Umsetzung nicht zuletzt auch von der Akzeptanz der politischen Entscheidungsträger in der Stadt Nordhausen abhängt. Zusätzlich zur Einbindung der politischen Vertreter in den projektbegleitenden Arbeitskreis wurde daher in den zuständigen Fachausschüssen über die jeweiligen Ergebnisse diskutiert. *(Termine werden nach Durchführung in den Endbericht eingearbeitet)*

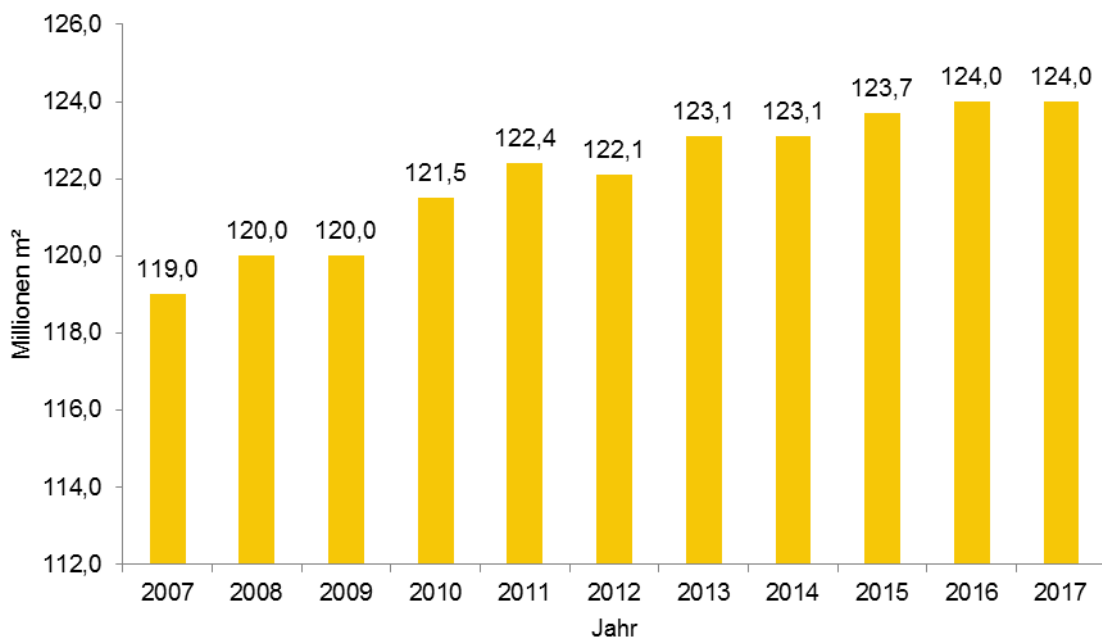
3 ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN UND TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

Nur in wenigen Wirtschaftsbereichen zeigten sich in den letzten Jahrzehnten derart dynamische Veränderungen wie im Einzelhandelssektor. Diese haben zugleich einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Entwicklung der städtischen Zentren und der räumlichen Einzelhandelsstruktur.

Standort- und Strukturentwicklungen im stationären Einzelhandel

- Trotz diverser anderslautender Prognosen setzt sich die Expansion im stationären Einzelhandel noch immer fort: Zwischen den Jahren 2009 und 2016 stieg die Gesamtzahl der Verkaufsfläche in Deutschland von rund 120 Mio. um ca. 3,2 % auf rund 124 Mio. Quadratmeter an.⁷ Gleichwohl sind die Zuwachsraten in den letzten Jahren deutlich gesunken und es zeichnen sich allmählich Sättigungstendenzen ab.

Abbildung 1: Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland 2007 bis 2017



Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Zahlenspiegel 2018, Juli 2018, Abruf unter www.statista.com, Zugriff Oktober 2018

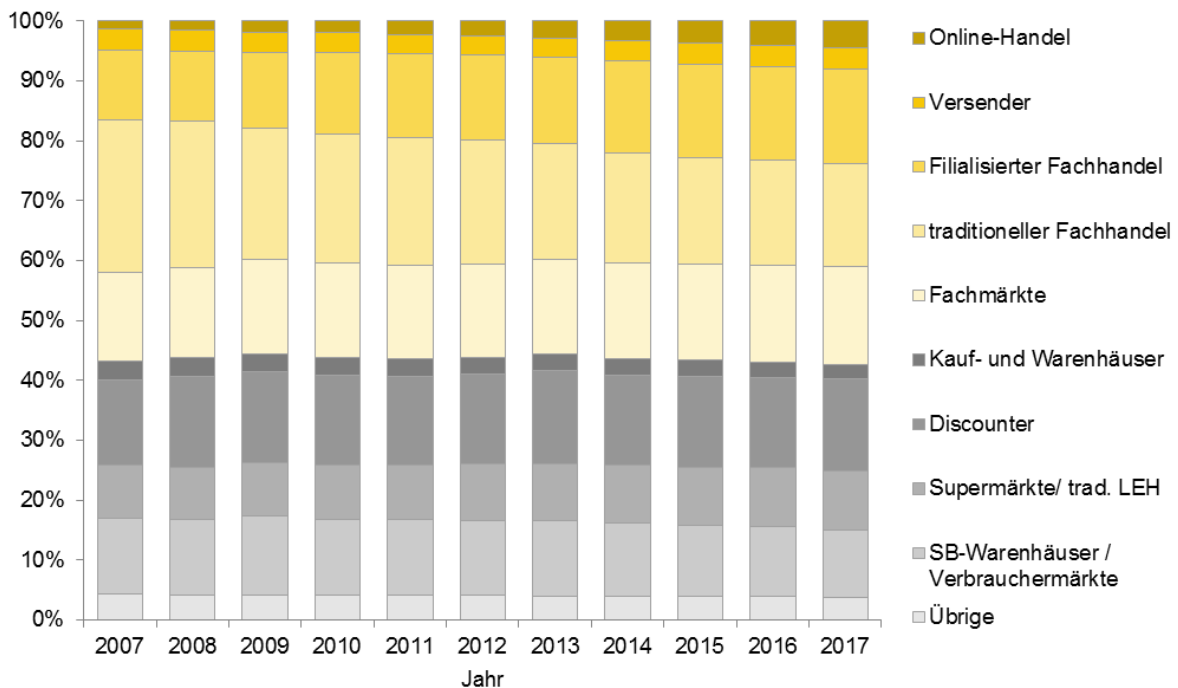
- Gleichzeitig ist die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe jedoch weiter rückläufig. Zwischen 2010 und 2016 sank die Zahl der Unternehmen im Einzelhandel von rund 375.600 um etwa 9 % auf rund 345.400.⁸ Diese gegenläufigen Entwicklungen sind Merkmale einer fortschreitenden Konzentrationstendenz im Einzelhandel: Insbesondere (zumeist großflächige) Fachmärkte, Discounter und Filialisten expandieren weiterhin deutlich. In der Folge steigt der

⁷ Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Zahlenspiegel 2018, Juli 2018, Abruf unter www.statista.com, Zugriff Oktober 2018

⁸ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Umsatzsteuerstatistik, Februar 2018, Abruf unter www.statista.com, Zugriff Oktober 2018

Druck vor allem auf inhabergeführte Geschäfte, die, neben Umsatzeinbußen aufgrund eines erhöhten Wettbewerbsdrucks, auch unter Nachfolgeproblemen im Zuge des Generationenwechsels leiden. Während der traditionelle Fachhandel im Jahr 2007 noch einen Marktanteil von 25,4 % hatte, lag dieser 2017 nur noch bei 17,1 %. Supermärkte und Discounter, Fachmärkte und der filialisierte Non-Food-Einzelhandel konnten ihre Marktposition hingegen weitgehend behaupten.

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2007 – 2017 (in Prozent)



Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Zahlenspiegel 2018, Juli 2018, Abruf unter www.statista.com, Zugriff Oktober 2018

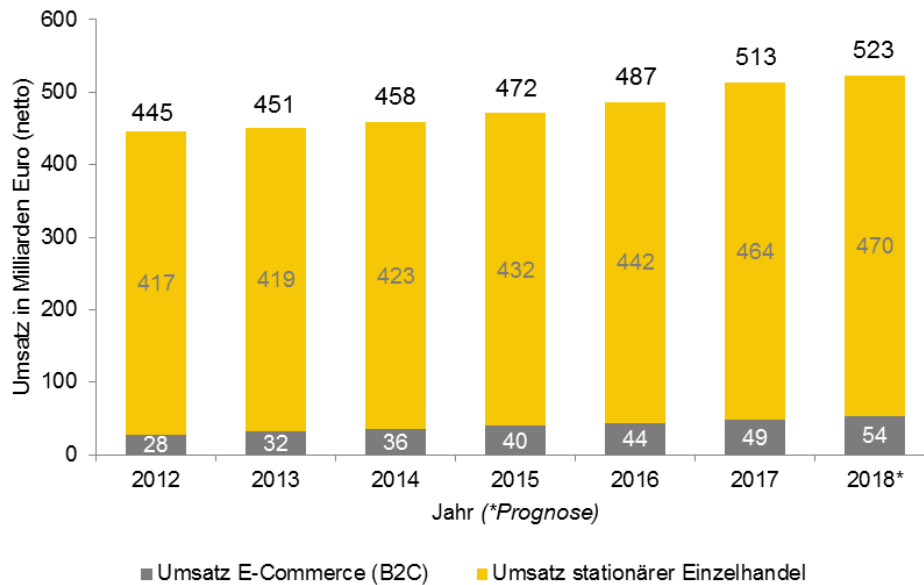
- Auch der Umsatz im Einzelhandel konnte sich nach der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 erholen. Nach einem zwischenzeitlich rückläufigen Gesamtumsatz von rund 419 Mrd. Euro im Jahr 2009, wurde im Jahr 2017 ein Gesamtumsatz von rund 513 Mrd. Euro im deutschen Einzelhandel erzielt, was einem Zuwachs von rund 18 % entspricht. Für das Jahr 2018 wird ein weiterer Umsatzzuwachs um rund 2 % auf rund 523 Mrd. Euro prognostiziert.⁹ Eine äußerst dynamische Entwicklung nimmt dabei der Umsatz im Online-Handel ein. Im Jahre 2012 betrug der Umsatz (B2C¹⁰) rund 28 Mrd. Euro. Für das Jahr 2018 werden rund 54 Mrd. Euro Umsatz prognostiziert. Seit 2012 zeichnet sich damit ein Zuwachs von insgesamt knapp + 50 % ab¹¹.

⁹ Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2018* (in Milliarden Euro), April 2018, Abruf unter www.statista.com; Zugriff Oktober 2018

¹⁰ B2C = Business to Consumer = Kommunikations- und Geschäftsbeziehungen zwischen Unternehmen und Privatpersonen (Konsumenten, Kunden)

¹¹ Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Handel Digital - Online-Monitor 2018, April 2018, Abruf unter www.statista.com, Zugriff Oktober 2018

Abbildung 3: Umsatzentwicklung im Einzelhandel 2012 – 2018 (Nettoumsatz in Mrd. Euro)



Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2018* (in Milliarden Euro), April 2018; Handelsverband Deutschland (HDE), Handel Digital - Online-Monitor 2018, April 2018; Abruf unter www.statista.com, Zugriff Oktober 2018

- Nicht nur inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte gerieten in der Vergangenheit zunehmend unter Druck. Neben der anhaltenden „Warenhauskrise“ waren vor allem auch ehemals namhafte Filialisten (u. a. Woolworth, Wehmeyer, Schlecker) durch Insolvenzen betroffen.
- Die Zahl der Einkaufszentren ist hingegen weiter gestiegen. Waren es im Jahr 2010 noch 428 Einkaufszentren mit einer Gesamtfläche von 13,5 Mio. Quadratmetern, sind es im Jahr 2017 mittlerweile schon 479 mit einer Gesamtfläche von 15,4 Mio. Quadratmetern¹². Dabei stehen neue Konzepte von Einkaufszentren und neu entstehende Flächen dem Revitalisierungsbedarf von in die Jahre gekommenen Einkaufszentren gegenüber. Hier sind es vor allem die „kleineren“ Passagen und Einkaufszentren, die mindergenutzte Flächen, Leerstände, Gestaltungsmängel und Investitionsstaus aufweisen und einen städtebaulichen Missstand in einzelnen städtischen Zentren darstellen.
- In den 1980er und 1990er Jahren waren es vor allem „klassische“ Fachmärkte, Lebensmittelanbieter und Einkaufszentren, die durch Neuentwicklungen an peripheren Standorten für eine räumliche Angebotsverschiebung an autokundenorientierte Standorte mit hoher Flächenverfügbarkeit (sog. sekundäre Standortnetze) sorgten und so mit den Angeboten in den Zentren in Konkurrenz traten. Wenngleich diesem Entwicklungstrend durch planerische Steuerung deutlich entgegengewirkt werden konnte, stehen häufig noch Standorte ohne Bezug zu gewachsenen städtebaulichen Zentren im Fokus der Betreiber und Projektentwickler. Neben den Lebensmitteldiscountern mit ihren wechselnden Aktionswaren (auch in zentrenrelevanten Warengruppen wie Unterhaltungselektronik und Bekleidung) weisen auch Anbieter mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten (wie beispielsweise Möbelfachmärkte) umfangreiche innenstadtrelevante Randsortimentsangebote (z. B. Glas, Porzellan,

¹² Quelle: EHI Retail Institute, Shopping Center Report, März 2018, Abruf unter www.statista.com, Zugriff Oktober 2018

Keramik, Haushaltswaren) auf, die den Wettbewerbsdruck auf Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen erhöhen. Auch für sogenannte „Factory Outlet Center“ entstehen deutschlandweit immer mehr Standorte. Diese konzentrierten Ansammlungen von Fabrikverkaufsläden zum Vertrieb von spezifischen Waren aus eigener Produktion an peripheren, verkehrsorientierten Standorten weisen in der Regel weitreichende Einzugsbereiche und einen Angebotsschwerpunkt im Bereich Bekleidung und Schuhe auf.

- Auf der anderen Seite positionieren sich einige – üblicherweise großflächige Anbieter – auch mit kleineren Betriebskonzepten in integrierten, zentralen Lagen. Dazu gehören vor allem Lebensmittelanbieter, aber vereinzelt auch Möbel- oder Baumärkte. Andere Betreiber ziehen sich aus bestehenden Flächen zurück, wie beispielsweise Elektronikfachmärkte oder auch Warenhäuser (Umwandlung bisheriger Verkaufsfläche in Lagerfläche, Untervermietung, Gastronomienutzung, o. ä.).
- Mit sich verändernden Betriebsformen und Konzepten treten auch „neue“ Kundenmagneten auf den Markt. Dazu gehören beispielsweise ausländische Konzerne, wie Primark, die mit großen Flächen städtische Zentren und Einkaufszentren prägen. Sie tragen zu einer deutlichen Erhöhung der Kundenfrequenz am Standort bei und beeinflussen das Qualitätsniveau. Da sie aber nicht ausschließlich zusätzliche Kaufkraft an den Standort ziehen, sondern ihren Umsatz auch aus Umsatzumverteilungen generieren, sind Auswirkungen auf umliegende Anbieter und in der Regel auch auf andere Zentren nicht auszuschließen.

Steigender Wettbewerbsdruck durch E-Commerce (=Online-Handel)¹³

- Vor allem auch „neue“ Vertriebs- und Absatzwege gewinnen zunehmend an Bedeutung und stellen den stationären Einzelhandel vor besondere Herausforderungen. Dazu gehört vor allem der Onlinehandel, der durch Vorteile wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und / oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und / oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus besticht. In der Folge weist dieser Vertriebsweg bundesweit stetig zunehmende Marktanteile auf: Der im Online-Handel erzielte Einzelhandelsumsatz (netto) wuchs von rund 1,3 Mrd. Euro im Jahr 2000 auf rund 49 Mrd. Euro im Jahr 2017 an. Für das Jahr 2018 wird eine weitere Zunahme auf rund 54 Mrd. Euro prognostiziert.¹⁴ Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entsprechen diese Werte aktuell einem relativen Umsatzanteil von rund 10 %.
- Grundsätzlich werden inzwischen nahezu alle Sortimente über den Internethandel vertrieben, jedoch ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Online-Handels profitieren. Gemäß den Angaben des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel Deutschland wurden im Jahr 2017 knapp zwei Drittel des im interakti-

¹³ „E-Commerce – der elektronische Handel E-Commerce umfasst alle Ein- und Verkäufe von Waren und Dienstleistungen, die über elektronische Netze wie etwa das Internet oder EDI (Electronic Data Interchange) getätigt werden. Voraussetzung einer E-Commerce-Aktivität ist die Bestellung von Waren oder Dienstleistungen über diese elektronischen Netze, Zahlung und Lieferung können online oder auf herkömmlichen Wegen erfolgen. Bestellungen per E-Mail sind darin nicht enthalten.“ Definition des Statistischen Bundesamtes; www.destatis.de (zuletzt zugegriffen am 11.04.2014)

¹⁴ Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Handel Digital - Online-Monitor 2018, April 2018; Abruf unter www.statista.com, Zugriff Oktober 2018

ven Handel¹⁵ erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen Bekleidung, Bücher, Unterhaltungselektronik und -artikel, Schuhe sowie Haushaltswaren und -geräte erwirtschaftet.¹⁶ Diese seit jeher „onlineaffinen“ Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig die Umsatzzahlen und -zuwächse im Online-Handel bestimmen. Bislang relativ gering sind mit rund 2 % die Anteile der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel an den Umsätzen des Online-Handels,¹⁷ aber auch hier werden deutliche Zuwächse prognostiziert.

- Es sind jedoch nicht die reinen Onlinehändler (Pure Player), die die Veränderungen im Einzelhandel bestimmen, vielmehr gewinnen Multi-Channel-Konzepte¹⁸ an Bedeutung. Während vormals reine Onlinehändler mittlerweile auch Ladenlokale im stationären Handel eröffnen (z. B. Cyberport), gehen einst ausschließlich stationäre Händler auch online. Es werden in diesem Zuge unterschiedlichste Mischformen entwickelt, wie beispielsweise Bestellung im Internet, Abholung im Laden vor Ort oder Umtausch bzw. Retoure vor Ort, usw..
- Trotz aller Zuwachsraten wird der Online-Handel den stationären Handel auch zukünftig nicht ersetzen können, wenngleich sich der stationäre Einzelhandel dem Online-Handel bzw. der Digitalisierung nicht verschließen sollte. Einkaufsmotive, wie die persönliche Beratung im Geschäft, das Aus- bzw. Anprobieren des jeweiligen Produktes und / oder – zumindest das Gefühl – einer direkten Verfügbarkeit der Ware, genießen in Kundenkreisen weiterhin einen hohen Stellenwert. So kann auch der stationäre Einzelhandel vom multioptionalen Kunden bzw. dem oben genannten Multi-Channel-Konzept profitieren. Unter anderem über eigene Onlineshops oder Onlinemarktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten.
Die Vielfalt der Versendergruppen im Versand- und Online-Handel wird in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

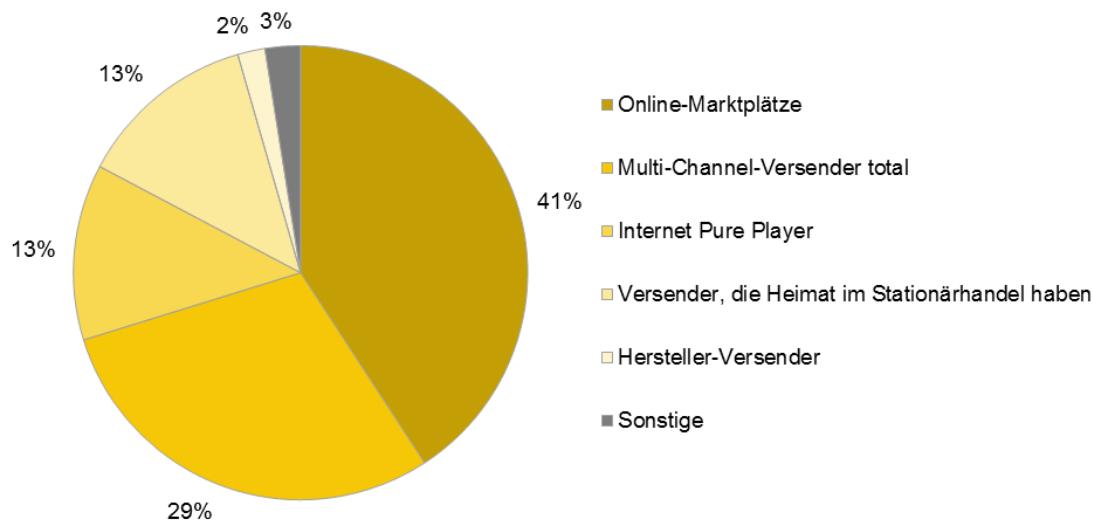
¹⁵ Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Onlinehandel“ auch der Vertriebsweg „Versandhandel“ zu zählen.

¹⁶ Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland (bevh), E-Commerce – der neue Nahversorger?, Januar 2018, Abruf unter www.statista.de, Zugriff Oktober 2018

¹⁷ ebenda

¹⁸ Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.

Abbildung 4: Anteile nach Versendergruppen im Online- und Versandhandel (2017)



Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland (bevh), Juli 2018, Abruf unter www.statista.de, Zugriff Oktober 2018

Spezifische Entwicklungstrends in der Nahversorgung

Im Bereich der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren zeigen sich spezifische Entwicklungen:

- Auf der einen Seite beleben neue Handelsformate den Markt, dazu gehören kleinere Formate von Lebensmittelanbietern in gut frequentierten städtischen Zentren oder Bringdienste – gekoppelt mit dem Internethandel.
- Auf der anderen Seite steigen – vorzugsweise außerhalb zentraler Lagen – die Marktzutrittsgrößen von Lebensmittelanbietern bzw. werden entsprechend von Investoren und Betreibern nachgefragt. Größere Märkte generieren einen größeren – in der Regel über die reine Nahversorgung hinausgehenden – Einzugsbereich. Dies impliziert eine Veränderung der Versorgungsnetzstruktur aufgrund wettbewerblicher bzw. städtebaulicher Auswirkungen. Es findet eine Netzausdünnung zu Lasten der fußläufigen Erreichbarkeit statt, die Qualität der wohnungsnahen Grundversorgung kann nicht mehr aufrecht erhalten werden bzw. die Funktion „kleinerer“ Zentren, in denen Lebensmittelanbieter einen wichtigen, funktionstragenden Anker darstellen, wird beeinträchtigt.
- Veränderungen der Betriebstypen lassen sich dabei auch in der Drogeriemarktbranche feststellen. Mit der Schlecker-Insolvenz im Jahre 2012 erlebte die Anzahl der **Drogeriemärkte** in Deutschland einen deutlichen Einbruch. Die Zahl sank von 2011 bis 2012 von rund 10.250 auf 3.855 Märkte und damit um mehr als 60 %¹⁹. Damit einher ging eine deutliche Ausdünnung des Filialnetzes, was vor allem in dünner besiedelten Bereichen und im ländlichen Raum zu Versorgungslücken führte. Der Umsatz der Branche sank von 13,5 Mrd. Euro im Jahre 2011 auf 11,8 Mrd. Euro im Jahre 2012 um rund 13 %²⁰. Seither hat sich der Umsatz jedoch sehr gut erholt. Auch die Anzahl der Betriebe ist stetig angestiegen, wobei die Anzahl der Betriebe aus dem Jahre 2011 längst nicht erreicht wird. Im Jahre 2017 sind es rund

¹⁹ Quelle: KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Hrsg.), Trends im Handel 2025, 2016

²⁰ Ebd.

4.600 Märkte²¹. Das entspricht einem Anteil von 45 % gegenüber 2011. Dabei ist festzuhalten, dass besonders die Wettbewerber dm-drogerie markt und Rossmann deutliche Entwicklungen erfahren haben. Die „neuen“ Märkte unterscheiden sich sowohl in den Verkaufsflächengrößen (500 bis 800 m²) deutlich von Schlecker-Märkten (150 bis 250 m²), als auch im Angebot sowie im Erscheinungsbild (breiteres Angebot, niedrige Regal, breitere Gänge, Lichtdesign etc.).

- Internethandel oder Bringdienste können entstehende Lücken im Versorgungsnetz nur sehr eingeschränkt schließen, da es vor dem Hintergrund der Erhaltung der Zentren nicht allein um die Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren geht, sondern auch um Synergien mit anderen Funktionen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie).

Konsequenzen der Entwicklungen für die räumliche Planung

Die aufgeführten strukturellen und räumlichen Angebotsverschiebungen stellen die räumliche Planung weiterhin vor große Herausforderungen:

- Die **Nachfrage nach Standorten außerhalb oder in peripheren Lagen im Randbereich der Zentren** hält nach wie vor an. Angesichts steigender Flächenansprüche vieler Betriebskonzepte passen diese vermeintlich nicht in vorhandene, gewachsene Siedlungsstrukturen. Die überwiegend dichten, kleinteiligen und manchmal auch historischen oder denkmalgeschützten Bebauungsstrukturen in städtischen Zentren können die Flächenansprüche heutiger Betriebsformen nur bedingt bzw. nur mit baulichen Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllen.
- Durch überdimensionierte Einzelhandelsbausteine sowohl innerhalb als auch hauptsächlich außerhalb der Zentren droht weiterhin eine **zunehmende Standortkonkurrenz**. Dabei sind es speziell die zentren-, aber auch nahversorgungsrelevanten Warenangebote, die für die Funktionsfähigkeit der städtischen Zentren Beeinträchtigungen mit sich bringen können. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den Randsortimenten großflächiger Anbieter mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten in dezentralen Lagen zu (z. B. Möbelanbieter).
- Aufgrund eines Rückgangs der Betriebszahlen sowie einer sinkenden Angebotsbreite und -qualität des Einzelhandels droht ein **Funktionsverlust der gewachsenen Zentren**, der aufgrund der bestehenden Multifunktionalität nicht nur den Einzelhandel betrifft. Dies kann sich durch uniforme und zumeist auch kurzlebige Geschäftstypen manifestieren. Besonders kleinere Zentren sind einem Wettbewerbsdruck durch hybride Angebotsformen an Konkurrenzstandorten, vor allem auch außerhalb der Zentren, ausgesetzt. Die (Folge-)Nutzung von Leerständen und entstehende Brachflächen stellen immer wieder eine besondere Herausforderung dar, ebenso wie die sinkende Individualisierung des Einzelhandels und damit letztlich auch der Individualität der Städte.
- Die Folge der wachsenden Betriebsgrößen und Konzentrationstendenzen auf der einen und die Angebotsverschiebung an nicht integrierte Standorte auf der anderen Seite bewirkt vor allem im Lebensmitteleinzelhandel sowie auch im Handel mit Drogeriewaren eine zunehmende **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** mit einer Verschlechterung der (fußläufi-

²¹ Quelle: Information Resources GmbH, Grundgesamtheiten Deutschland 2017, Abruf unter www.statista.de, Zugriff Oktober 2018

gen) Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten. Dies betrifft nicht nur ländlich strukturierte Räume, sondern auch kleinere bzw. dünner besiedelte Ortsteile in größeren Städten.

4 NACHFRAGESEITIGE RAHMENBEDINGUNGEN

Nachstehend folgt zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelssituation in der Stadt Nordhausen eine Übersicht der aktuellen Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch die Prosperität des Einzelhandelsstandorts Nordhausen auswirken können.

4.1 STANDORTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die Stadt Nordhausen liegt im Norden Thüringens am Südrand des Harzes im gleichnamigen Landkreis, in dem sie Kreisstadt ist. Mit rund 43.500 Einwohnern²² ist Nordhausen die größte Stadt im Landkreis und nimmt die landesplanerische Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ein. Die nächstgelegenen Oberzentren Göttingen (westlich), Erfurt (südlich) und Halle / Saale (östlich) befinden sich in 90 km bis 100 km Entfernung. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Städte Sondershausen (rund 20 km) sowie Leinefelde-Worbis und Sangerhausen (je rund 40 km).

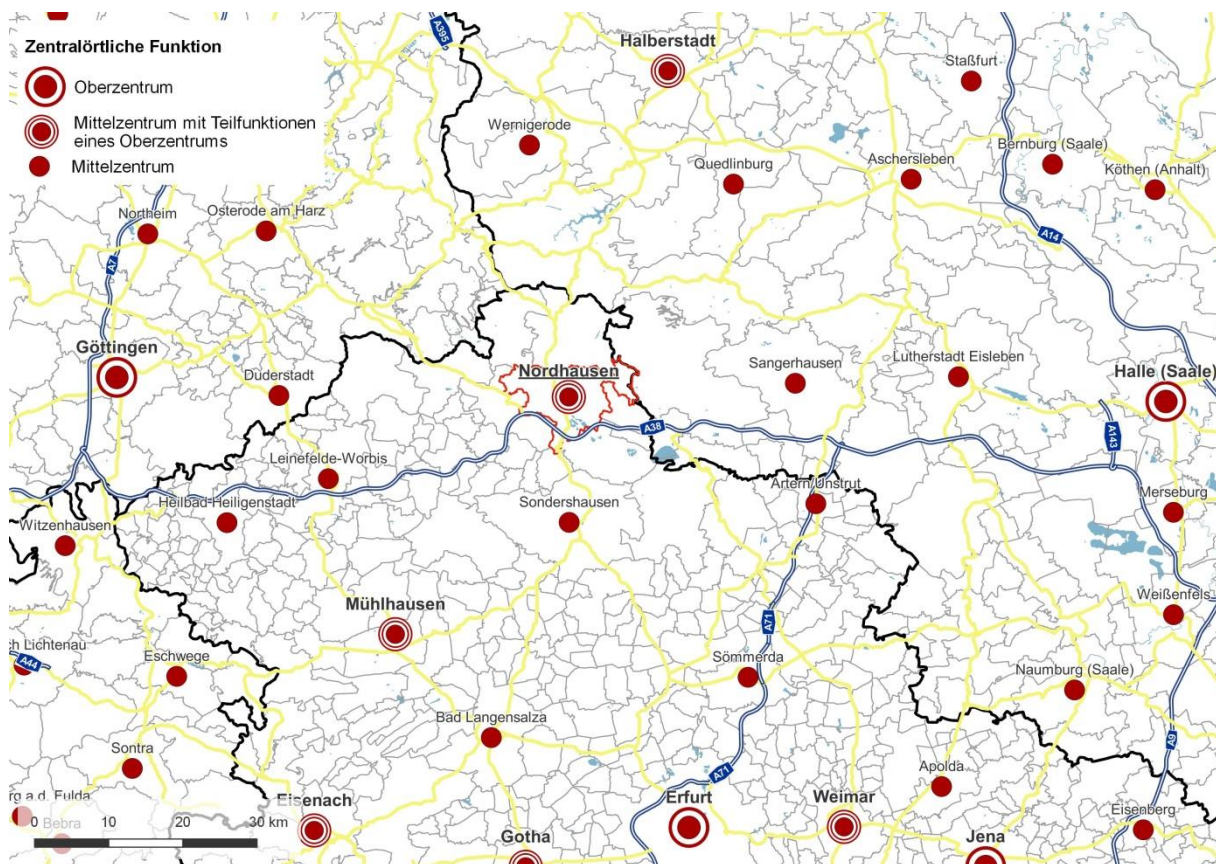
Die räumlich-funktionalen Verflechtungen Nordhausens mit der Region werden durch eine gute verkehrliche Anbindung begünstigt. In erster Linie bieten die Bundesautobahn A 38 (Richtung Göttingen im Westen und Leipzig im Osten) sowie die Bundesstraßen B 4 (Richtung Bad Harzburg im Norden und Erfurt im Süden) und B 243 (von der Anschlussstelle der A 38 im Süden nach Bad Lauterberg im Harz im Nordwesten) gute überörtliche Straßenverbindungen.

Mit der DB-Anschlussstelle Bahnhof Nordhausen ist die Stadt an das regionale Schienennetz (u. a. nach Erfurt, Halle / Saale, Kassel und Göttingen) angebunden. Aufgrund seiner zentralen, innenstadtnahen Lage ermöglicht der Nordhäuser Bahnhof auswärtigen Kunden den Besuch der Innenstadt mit der Bahn. Zudem befindet sich in Nordhausen ein Haltepunkt der Harzer Schmalspurbahnen (HSB), der den südlichsten Endpunkt im Netz der HSB darstellt. Neben drei Straßenbahnlinien im Stadtgebiet bietet auch ein Netz aus Regional- und Stadtbuslinien Verbindungen innerhalb Nordhausens und in benachbarte Orte der Region.

Die Stadt Nordhausen ist ein wichtiger Wirtschafts- und Verwaltungsstandort im Landkreis. Sie ist Sitz der Hochschule Nordhausen und gilt – bezogen auf die Einwohner – als siebtgrößte Stadt des Bundeslandes Thüringen.

²² Quelle: Einwohnermeldedaten Stadt Nordhausen, Stand: 31.12.2016

Karte 1: Lage der Stadt Nordhausen in der Region



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

Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Das Nordhäuser Stadtgebiet umfasst rund 111 km² und gliedert sich in die Stadtbereiche der Kernstadt und 16 Ortsteile. In der folgenden Tabelle 4 werden die Einwohner der Stadt- und Ortsteile und deren Anteile an der Gesamtbevölkerung dargestellt.

Tabelle 4: Nordhäuser Stadtbereiche und Ortsteile mit Einwohnerzahlen

Stadtbereiche und Ortsteile	Einwohner	Anteil
Stadtkern	6.420	15 %
östliche Innenstadt	7.600	17 %
Oberstadt	3.700	8 %
östliche Unterstadt	300	1 %
westliche Unterstadt	2.480	6 %
Stadtteil Nord	2.580	6 %
Stadtteil Ost	3.030	7 %
Krimderode	1.070	2 %
Niedersalza	1.180	3 %
Salza	2.660	6 %
Salza / Bochumer Straße	5.760	13 %
GE Darrweg / Helmestraße	690	2 %

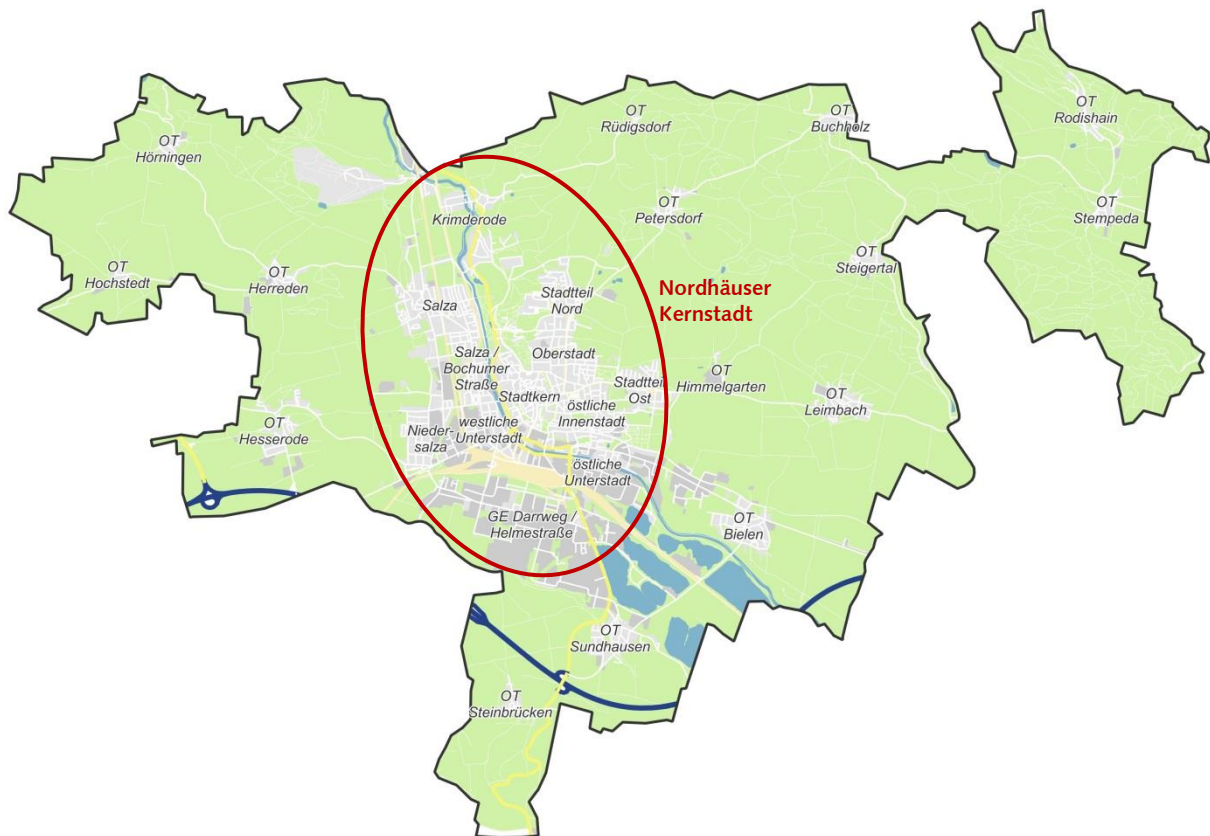
Stadtgebiete und Ortsteile	Einwohner	Anteil
Kernstadt gesamt	37.470	86 %
OT Bielen	1.220	3 %
OT Buchholz	200	<1 %
OT Herreden	440	1 %
OT Hesserode	610	1 %
OT Himmelgarten (Leimbach)	110	<1 %
OT Hochstedt	70	<1 %
OT Hörningen	220	<1 %
OT Leimbach	700	2 %
OT Petersdorf	310	<1 %
OT Rodishain	280	<1 %
OT Rüdigsdorf	70	<1 %
OT Steigertal	310	<1 %
OT Steinbrücken	230	<1 %
OT Stempeda	270	1 %
OT Sundhausen	1.050	2 %
Ortsteile gesamt	6.090	14 %
Gesamt	43.560	100 %

OT = Ortsteil, GE = Gewerbegebiet

Quelle: Stadt Nordhausen, Stand: 31.12.2017

Den Siedlungsschwerpunkt bildet die **Kernstadt Nordhausen** mit mehr als 80 % aller Einwohner im Stadtgebiet (rund 37.500 Einwohner). Einwohnerstarke Stadtgebiete sind hier der Stadtkern (rund 6.400 Einwohner bzw. 15 %), die östliche Innenstadt (rund 7.600 Einwohner bzw. 17 %) und Salza / Bochumer Straße (5.800 Einwohner bzw. 13 %). Angrenzend an die Nordhäuser Kernstadt befinden sich die **Ortsteile**. Zusammen umfassen sie rund 6.100 Einwohner und damit weniger als ein Fünftel der gesamten Nordhäuser Bevölkerung. Diese Ortsteile liegen siedlungsstrukturell deutlich abgesetzt von der Kernstadt und bilden somit eigenständige Siedlungskörper. Zudem sind sie vor allem durch eine aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet, wie sie für eine disperse Siedlungsstruktur im ländlich geprägten Raum typisch ist.

Karte 2: Siedlungs- und Stadtstruktur Nordhausens



OT = Ortsteil, GE = Gewerbegebiet

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

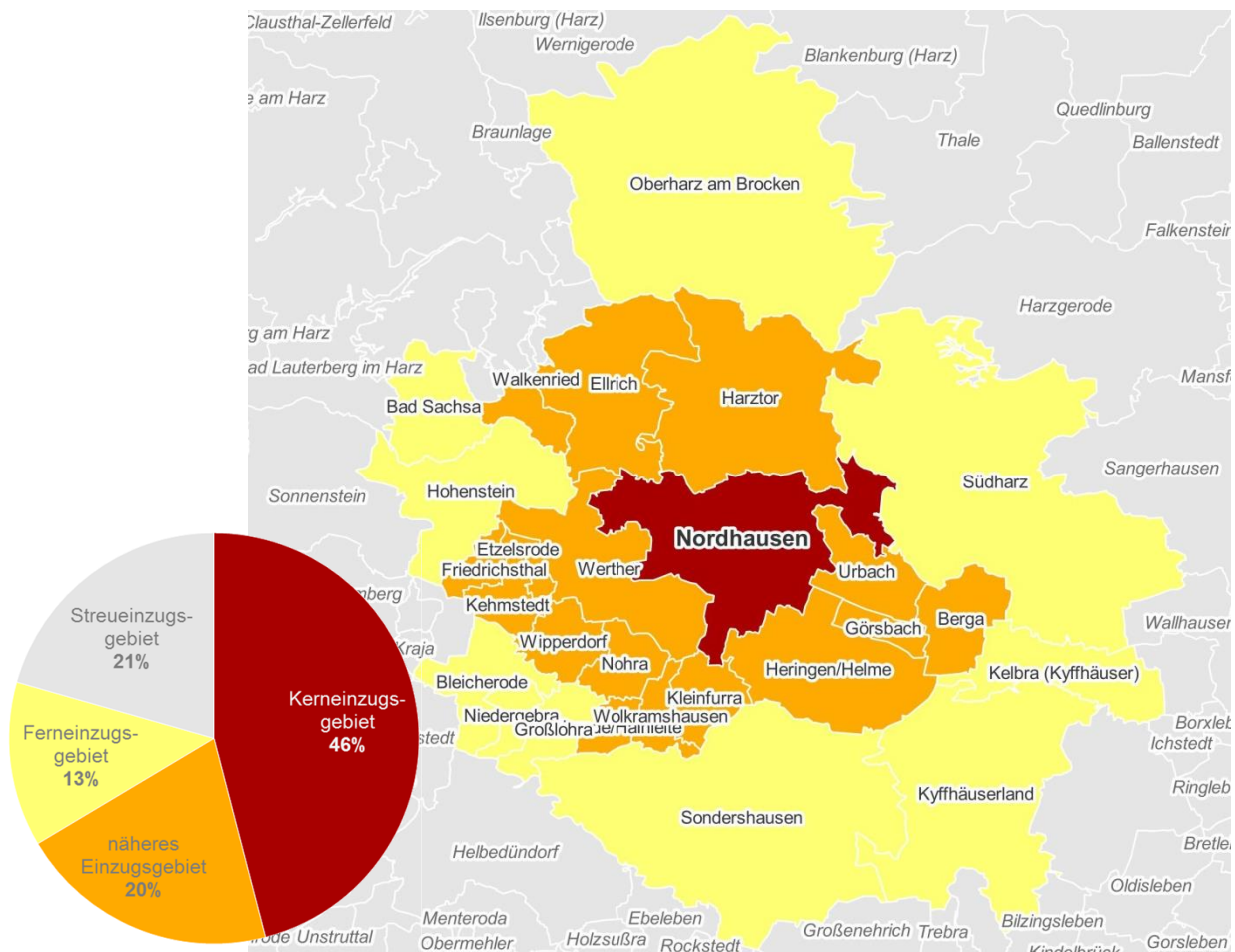
4.2 EINZUGSGEBIET DES EINZELHANDELS IN NORDHAUSEN

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität im Rahmen der Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch für die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsinanspruchnahme und Freizeitgestaltung in Kauf genommen. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Einzelhandels in Nordhausen, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Neben der regionalen Wettbewerbssituation, siedlungsräumlicher, verkehrlicher sowie sozioökonomischer Rahmenbedingungen fließen hier auch die Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung (vgl. Kapitel 2) ein. Die dort ermittelten Kundenzahlen wurden in Relation zur Bevölkerungszahl des jeweiligen Herkunftsortes gesetzt, um die verhältnismäßige Bedeutung der Stadt Nordhausen als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf Grundlage dieser sogenannten „Kundenherkunftskoeffizienten“ sowie unter Berücksichtigung der

Raumwiderstände und der Einordnung bzw. Bewertung von Konkurrenzstandorten lässt sich das Einzugsgebiet der Stadt Nordhausen wie folgt abgrenzen:

Karte 3: Einzugsbereich des Nordhäuser Einzelhandels



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

Kerneinzugsgebiet

Als Kerneinzugsgebiet für den Einzelhandel in Nordhausen bietet die Stadt Nordhausen mit ihren gesamten Stadtbereichen und Ortsteilen selbst ein Kundenpotenzial von rund 43.500 Einwohnern. 46 % und damit etwas weniger als die Hälfte der während der Kundenherkunftserhebung befragten Kunden stammen aus diesem Kerneinzugsgebiet.

Näheres Einzugsgebiet

Dem näheren Einzugsgebiet werden in der Regel Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zur Untersuchungskommune liegen. Dazu zählen mit einem Kundenpotential von insgesamt mehr als 25.000 Einwohnern Berga, Ellrich, Etzelsrode, Friedrichsthal, Görsbach, Hainrode / Hainleite, Harztor, Heringen / Helme, Kehmstedt, Kleinfurra, Nohra, Urbach, Walkenried, Werther, Wipperfurth und Wolframshausen.

Das Kundenpotenzial umfasst damit vor allem Gemeinden im Landkreis Nordhausen und entspricht einem Anteil von 20 % des gesamten Einzugsgebietes. Einzelne Betriebe in Nordhausen, wie beispielsweise Magnetbetriebe an verkehrsgünstigen Standorten, können dabei aber auch deutlich überdurchschnittliche Werte aufweisen.

Ferneinzugsgebiet

Dem **Ferneinzugsgebiet** werden diejenigen Besucher und Kunden zugeordnet, die den Einkaufsstandort Nordhausen nicht regelmäßig aufsuchen. Dabei handelt es sich um Städte und Gemeinden, die sich an jene des näheren Einzugsgebietes anschließen. Das Kundenpotenzial entspricht einem Anteil von etwa 13 % des gesamten Einzugsgebietes. Dem Ferneinzugsgebiet können mehr als 67.000 Einwohner zugerechnet werden.

Streueinzugsgebiet

Das **Streueinzugsgebiet** umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die keiner der oben genannten Gemeinden zugeordnet werden können und die den Einkaufsstandort Nordhausen nicht regelmäßig aufsuchen. Als sogenannte Streuumsätze des Einzelhandels werden „Zufallskäufe“ durch Personen von außerhalb des eigentlichen Einzugsgebietes bezeichnet. 21 % der ermittelten Kunden des Nordhäuser Einzelhandels kommen aus diesem Streugebiet.

Insgesamt ergibt sich somit für den Nordhäuser Einzelhandel ein **Kundenpotenzial von rund 135.000 Einwohnern**, wobei zu berücksichtigen ist, dass sich die Anteile an dem damit verbundenen Kaufkraftpotenzial, die durch den Nordhäuser Einzelhandel abgeschöpft werden, mit zunehmender Entfernung von Nordhausen und auch in Abhängigkeit von der Entfernung zu anderen Konkurrenzstandorten z. T. sehr deutlich verringern.

4.3 KAUFKRAFTPOTENZIAL IN NORDHAUSEN

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

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial stellt sich für die Stadt Nordhausen folgendermaßen dar:

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Nordhausen

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Nordhäuser Wohnbevölkerung	
	Pro Kopf (in Euro/Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.145	93,4
Blumen (Indoor) / Zoo	107	4,7
Gesundheit und Körperpflege	344	15,0
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	152	6,6
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>2.748</i>	<i>119,7</i>
Bekleidung	464	20,2
Schuhe / Lederwaren	126	5,5
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	60	2,6
Spielwaren / Hobbyartikel	118	5,1
Sport und Freizeit	97	4,2
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>865</i>	<i>37,7</i>
Wohneinrichtung	111	4,8
Möbel	271	11,8
Elektro / Leuchten	152	6,6
Elektronik / Multimedia	348	15,2
Medizinische und orthopädische Artikel	70	3,1
Uhren / Schmuck	62	2,7
Baumarktsortimente	476	20,7
Gartenmarktsortimente	79	3,4
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>1.569</i>	<i>68,3</i>
<i>Sonstige</i>	<i>29</i>	<i>1,3</i>
Kaufkraftpotenzial Gesamt	5.212	226,9

* Papier, Büroartikel, Schreibwaren

Quelle: eigene Berechnung nach IfH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017, Köln, 2017

Insgesamt beträgt das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial für Nordhausen rund 227 Mio. Euro (2017)**. Die Verbrauchsausgaben in den Warengruppen sind dabei unterschiedlich ausgeprägt. Auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt mit rund 93 Mio. Euro bzw. rund 41 % der höchste Anteil am gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial. Mit deutlichem Abstand folgen die Warengruppen Bekleidung (rund 20 Mio. Euro bzw. 9 %), Baumarktsortimente (rund 21 Mio. Euro bzw. 9 %) und Elektronik / Multimedia (rund 15 Mio. Euro bzw. 7 %). Weitere monetär bedeutsame Warengruppen sind Gesundheit und Körperpflege sowie Möbel.

Diesem monetären Kaufkraftpotenzial liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau der Stadt Nordhausen zu Grunde. Die sogenannte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsre-

vanten Kaufkraft pro Einwohner zur einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Nordhausen vom Bundesdurchschnitt (=100) an. Derzeit ergibt sich in Nordhausen eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** von **89,9**, d.h. dass das Kaufkraftniveau der Nordhäuser Bevölkerung um rund 10 % unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Im Vergleich zum Jahr 2004 (84,7) ist das Kaufkraftniveau leicht gestiegen.

Im Vergleich wird deutlich, dass sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Nordhausen auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau zu dem Bundesland Thüringen und einem durchschnittlichen Niveau zu dem Landkreis Nordhausen bewegt.

Karte 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern



Quelle: IfH Retail Consultants Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017
(Indexwert: Bundesdurchschnitt D = 100)

5 AKTUELLE ANGEBOTSSITUATION IN NORDHAUSEN

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

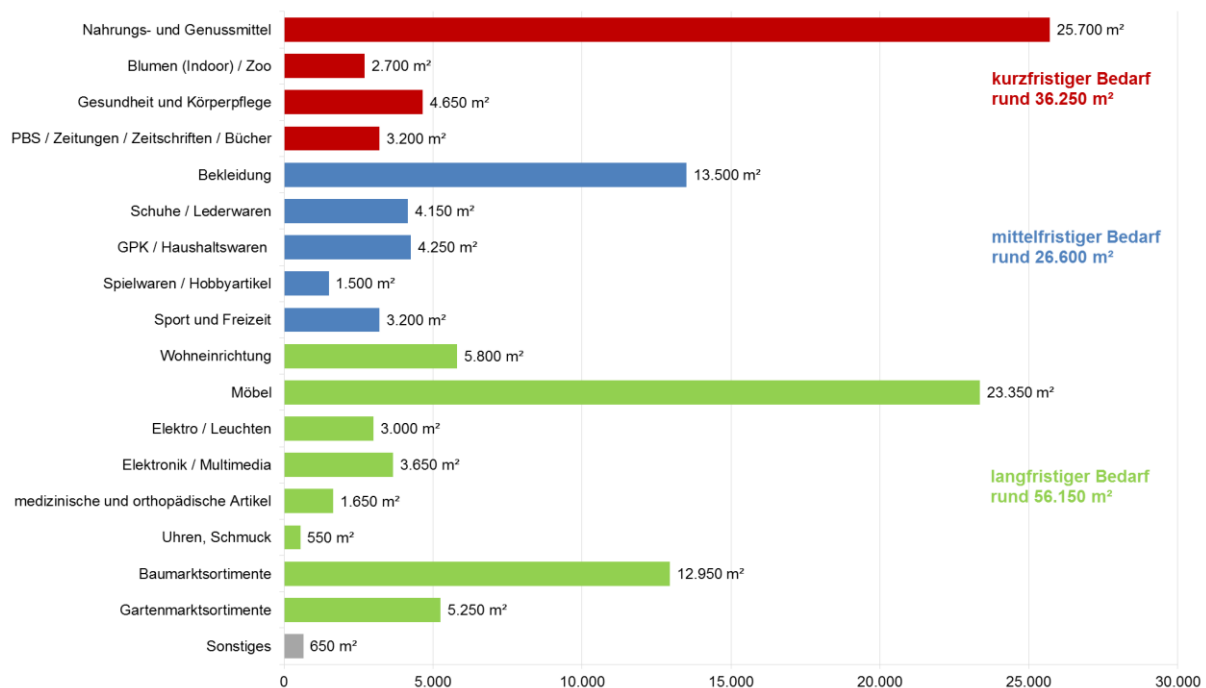
Um die Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes vergleichbar darstellen zu können, basieren die nachfolgenden Erläuterungen zur räumlich-funktionalen Angebotsstruktur auf dem beschlossenen Zentrenkonzept aus dem Jahr 1995. Das heißt: Die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt und Stadtteilzentren) wurden entsprechend ihrer damaligen Funktion und Abgrenzung in die Analyse eingestellt. Im Rahmen der Fortschreibung ist es allerdings möglich, dass sich – entsprechend der zwischenzeitlich erfolgten einzelhandelsrelevanten Entwicklungen – Veränderungen in den räumlichen Abgrenzungen ergeben haben oder damals abgegrenzte zentrale Versorgungsbereiche heute nicht mehr als solche definiert werden können.

5.1 ECKDATEN DES EINZELHANDELS IN NORDHAUSEN

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus der sortimentspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Anbieter können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Nordhausen getroffen werden. Die nachfolgenden Zahlen beziehen sich grundsätzlich auf den Bestand zum Erhebungszeitpunkt (Juli / August 2018). Die wesentlichen Kennwerte des Einzelhandels in Nordhausen stellen sich zu diesem Zeitpunkt wie folgt dar:

- Es bestehen insgesamt **350 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne (d. h. ohne KFZ- und Brennstoffhandel, vgl. Kapitel 2) mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **119.700 m²**.²³
- **Quantitative Angebotsschwerpunkte** liegen in Nordhausen in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** (rund 25.700 m² Verkaufsfläche) sowie in der flächenintensiven Warengruppe **Möbel** (rund 23.400 m² Verkaufsfläche). Aber auch die Leitbranche **Bekleidung** weist mit rund 13.500 m² Verkaufsfläche eine hohe quantitative Bedeutung auf.

²³ Im Laufe der Bearbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hat am Darrweg ein großflächiger Bau- und Gartenmarkt eröffnet. In den Analysedaten dieses Berichtes ist dieser Anbieter noch nicht als Bestand berücksichtigt.

Abbildung 5: Warengruppenspezifische Verkaufsflächen in Nordhausen (in m²)

PBS = Papier, Büroartikel, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018

- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** beträgt rund **342 m²**. Im Vergleich zu den durchschnittlichen Werten aus vergleichbaren Erhebungen des Büros Junker + Kruse in anderen Städten mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern (280 m²) ist der Wert als überdurchschnittlich zu bewerten.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt **2,75 m²** pro Einwohner und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rund 1,5 m² pro Einwohner. Im interkommunalen Vergleich liegt dieser Wert ebenfalls über dem Durchschnitt (zum Vergleich: Der diesbezügliche Durchschnittswert aller Kommunen mit 25.000 - 50.000 Einwohnern aus der bundesweiten Junker + Kruse Datenbank beträgt rund 2,03 m², vgl. Tabelle 6).

In einem warengruppenspezifischen Vergleich der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattungsgrade zu Kommunen ähnlicher Größenordnung zeigen sich aus rein quantitativer Sicht zunächst überwiegend normale Angebotsausstattungen in z. T. überdurchschnittlichen Rahmen. Leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattungen zeigen sich am ehesten in den Warengruppen Blumen / Zoologische Artikel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente²⁴.

²⁴ Im Laufe der Bearbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hat am Darrweg ein großflächiger Bau- und Gartenmarkt eröffnet. In den Analysedaten dieses Berichtes ist dieser Anbieter noch nicht als Bestand berücksichtigt.

Tabelle 6: Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen im Vergleich (in m² pro Einwohner)

Warengruppe	Nordhausen (rund 43.560 Einwohner)	Städte mit 25.000 - 50.000 Einwohnern (Durchschnitt)
Nahrungs- und Genussmittel	0,59	0,44
Blumen (Indoor) / Zoo	0,06	0,07
Gesundheit und Körperpflege	0,11	0,08
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	0,07	0,04
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	0,83	0,62
Bekleidung	0,31	0,23
Schuhe / Lederwaren	0,10	0,06
GPK** / Haushaltswaren	0,10	0,08
Spielwaren / Hobbyartikel	0,03	0,03
Sport und Freizeit	0,07	0,06
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	0,61	0,46
Wohneinrichtung	0,13	0,08
Möbel	0,54	0,23
Elektro / Leuchten	0,07	0,04
Elektronik / Multimedia	0,08	0,05
Medizinische und orthopädische Artikel	0,04	0,02
Uhren / Schmuck	0,01	0,01
Bau- und Gartenmarktsortimente	0,42	0,49
Überwiegend langfristiger Bedarf	1,29	0,92
Gesamtsumme	2,75	2,02

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Einzelhandels in Nordhausen, untergliedert in verschiedene Warengruppen, wie in Tabelle 7 aufgeführt, dar:

Tabelle 7: Einzelhandelsbestand in Nordhausen nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	25.700	102,6	1,10
Blumen (Indoor) / Zoo	2.700	5,2	1,13
Gesundheit und Körperpflege	4.650	26,3	1,76
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	3.200	11,6	1,75
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	36.250	145,6	1,22
Bekleidung	13.500	36,3	1,80
Schuhe / Lederwaren	4.150	12,7	2,32
GPK** / Haushaltswaren	4.250	8,3	3,22
Spielwaren / Hobbyartikel	1.500	3,8	0,74
Sport und Freizeit	3.200	8,5	2,03
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	26.600	69,6	1,86
Wohn Einrichtung	5.800	10,5	2,18
Möbel	23.350	27,4	2,33
Elektro / Leuchten	3.150	12,4	1,88
Elektronik / Multimedia	3.650	23,5	1,56
Medizinische und orthopädische Artikel	1.650	12,7	4,18
Uhren / Schmuck	550	3,9	1,45
Baummarktsortimente	12.950	15,1	0,73
Gartenmarktsortimente	5.250	3,9	1,14
Überwiegend langfristiger Bedarf	56.150	109,4	1,61
sonstige	650	0,7	0,56
Gesamtsumme	119.650	325,2	1,44

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; gerundete Werte; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

- Dem in der Stadt Nordhausen vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von rund 227 Mio. Euro** steht ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen im Einzelhandel von rund 325 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 1,44** über alle Warengruppen, d. h. der erzielte Einzelhandelsumsatz liegt deutlich über dem örtlichen Kaufkraftvolumen. Per Saldo fließen dem Nordhäuser Einzelhandel rund 44 % der Kaufkraft aus der Region zu. Die Stadt Nordhausen wird demnach – unabhängig von warengruppenspezifischen und räumlichen Betrachtungen – der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums gerecht.
- Vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion Nordhausens deuten aus rein quantitativer Sicht lediglich die Zentralitätswerte in den Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel und

Baumarktsortimente²⁵ auf ein leicht defizitäres Angebot hin. Weiterführende Betrachtungen hierzu erfolgen in den weiteren Analyseschritten zur qualitativen bzw. strukturellen sowie räumlichen Angebotsstruktur in Nordhausen. Die daraus abgeleiteten Aussagen zu Entwicklungsperspektiven des Nordhäuser Einzelhandels erfolgen in Kapitel 6 dieser Untersuchung.

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

5.2 ANGEBOTSSTRUKTUR DES EINZELHANDELS IN NORDHAUSEN

Das Einzelhandelsangebot in Nordhausen weist auf gesamtstädtischer Ebene folgende strukturelle Merkmale auf:

Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe

- Mit rund 25.700 m² entfällt der größte Einzelanteil (rund 22 %) der Gesamtverkaufsfläche in Nordhausen auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Auch der mit Abstand größte Teil der Betriebe (98 Betriebe, rund 28 %) ist dieser Warengruppe zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang jedoch insbesondere auch die zahlreichen Betriebe des Lebensmittelhandwerks (v. a. Bäckereien) im Nordhäuser Stadtgebiet eine quantitative Rolle spielen. Der Bereich Nahrungs- und Genussmittel nimmt mit rund 103 Mio. Euro den größten Einzelanteil (32 %) am Umsatz in den verschiedenen Warengruppen ein. Auch die *einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung* in dieser Warengruppe von ca. 0,59 m² liegt sowohl über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,40 m² als auch über dem Vergleichswert aus Kommunen vergleichbarer Größenordnung²⁶ von 0,44 m² pro Einwohner. Die Zentralität von 1,1 zeigt per Saldo leichte Kaufkraftzuflüsse.
Diese Werte zeigen aus rein quantitativer Sicht zunächst einen sehr guten Ausstattungsgrad in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Nordhausen und unterstreichen die hohe Bedeutung dieser Sortimentsgruppe innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben der Haushalte.
- Mit einem SB-Warenhaus, fünf Verbrauchermärkten, zwei Supermärkten und 11 Lebensmitteldiscountern sowie diversen Getränkemärkten, Lebensmittelläden, Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks besteht eine gute – wenngleich auch discountorientierte – **Angebots- und Betriebsformenmischung im Lebensmitteleinzelhandel** in Nordhausen. Einige der Märkte entsprechen hinsichtlich Betriebsgrößen und Warenpräsentation jedoch nicht mehr den modernen Standards der Betreiber, so dass diesbezüglich teilweise bereits Erweiterungsabsichten formuliert worden sind.
- Auch die Werte in den weiteren Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs spiegeln aus rein quantitativer Sicht zunächst eine gute Angebotsausstattung in der Stadt Nordhausen wider.

²⁵ Im Laufe der Bearbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hat am Darrweg ein großflächiger Bau- und Gartenmarkt eröffnet. In den Analysedaten dieses Berichtes ist dieser Anbieter noch nicht als Bestand berücksichtigt.

²⁶ Quelle: J+K Datenbank aus eigenen Erhebungen in Städten zwischen 25.000 und 50.000 Einwohnern

Rund 4.700 m² Verkaufsfläche entfallen auf die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege**. Mit rund 0,11 m² Verkaufsfläche je Einwohner besteht hier eine für Städte dieser Größenordnung überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (Schnitt: 0,08 m² / EW)²⁷. Insgesamt existieren drei Drogeriemärkte. Zwei befinden sich in der Nordhäuser Innenstadt und einer direkt angrenzend. Das weitere sortimentsspezifische Fachangebot besteht neben zwei Parfümerien in der Nordhäuser Innenstadt vor allem in einer Vielzahl Apotheken. Darüber hinaus finden sich Gesundheits- und Körperpflegeartikel zudem als Nebensortimente der Lebensmittelanbieter, wo sie maßgeblich zur wohnortnahen Grundversorgung der Nordhäuser Bevölkerung beitragen.

Die sortimentsspezifische Zentralität von 1,76 bestätigt die hohe quantitative Angebotsausstattung, die eine „Vollversorgung“ der eigenen Bevölkerung (Zielzentralität: 1,0) per Saldo übersteigt und auf deutliche Kaufkraftzuflüsse aus der Region hinweist.

- In der Warengruppe **Blumen (Indoor) / Zoo** existieren im Nordhäuser Stadtgebiet 15 Kernsortimentsanbieter, neben einer Vielzahl an Blumenfachgeschäften auch ein Fachmarkt für zoologische Artikel. Rund zwei Drittel der insgesamt knapp 2.700 m² Verkaufsfläche in dieser Warengruppe entfallen auf Randsortimentsangebote der Lebensmittel- und Drogeriemärkte (Tierfutter und Schnittblumen) sowie Bau- und Gartenmärkte.
- In der Warengruppe **Papier / Bücher / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften** sind 17 Kernsortimentsanbieter und ein Verkaufsflächenangebot von rund 3.200 m² vorhanden. Das Angebot umfasst Fachangebote wie Buch-, Presse- oder Schreibwarenhandel, aber auch Randsortimentsangebote (Schreibwaren und Zeitschriften in Lebensmittelmärkten) und Angebote in Tankstellenshops und preisorientierten Fachdiscountern. Der Zentralitätswert liegt bei 1,75 und zeigt deutliche Kaufkraftzuflüsse aus der Region. Positiv zu werten ist die Konzentration von sieben Fachanbietern in der Innenstadt.

Insgesamt entfallen mit rund 36.300 m² etwas weniger als ein Drittel des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots und rund 45 % des Umsatzes im Nordhäuser Einzelhandel auf die **Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe**. Dies liegt vor allem an dem hohen Anteil dieser Warengruppen (v. a. Lebensmittel) an den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Gesamtzentralität der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs weist mit 1,22 per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse aus der Region hin. Insgesamt ist eine gute strukturelle Angebotsmischung zu verzeichnen, wenngleich auch ein discountlastiges Lebensmittelangebot.

Detailliertere Aussagen zur wohnortnahen Grundversorgungssituation in Nordhausen folgen in Kapitel 5.5 dieser Untersuchung.

Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe

- Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt mit rund 13.500 m² Verkaufsfläche (ca. 11 % der Gesamtverkaufsfläche), 60 Einzelhandelsbetrieben (ca. 17 % aller Nordhäuser Betriebe) und über 36 Mio. Euro Umsatz vor allem in der zentralen Leitbranche des innerstädtischen Einzelhandels **Bekleidung**. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,31 m² / Einwohner und die sortimentsspezifische Zentralität von 1,80 weisen auf ein überdurchschnittliches Angebot und bestehende Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsgebiet hin, entsprechend der landesplanerischen Einordnung als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums. Jeweils rund drei Viertel der Be-

²⁷ Quelle: J+K Datenbank aus eigenen Erhebungen in Städten zwischen 25.000 und 50.000 Einwohnern

triebe in Nordhausen und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche befinden sich innerhalb der Nordhäuser Innenstadt.

- Die Warengruppe **Schuhe / Lederwaren** weist mit rund 4.200 m² Verkaufsfläche und 14 Kernsortimentsanbietern aus quantitativer Sicht ein für eine Stadt dieser Größenordnung gutes Angebot auf. Die *einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung* in dieser Warengruppe von ca. 0,10 m² liegt über dem Vergleichswert aus Kommunen vergleichbarer Größenordnung²⁸. Die sortimentsspezifische Zentralität von 2,32 liegt auf einem sehr guten Niveau und zeigt deutliche Kaufkraftzuflüsse.
- Ein weiterer Angebotsbaustein der mittelfristigen Bedarfsstufe ist die **Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren** mit rund 4.300 m² Verkaufsfläche und 8,3 Mio. Euro Umsatz. Dieses Angebot beinhaltet neben acht, z. T. discountorientierten Kernsortimentsanbietern in erster Linie Angebote von Rand- und Nebensortimenten von übrigen Fachgeschäften, Lebensmittelanbietern und Drogeriemärkten sowie von preisorientierten Billiganbietern und Möbel-, Bau- und Gartenmärkten. Trotz der hohen Zentralität (3,22) ist in dieser Branche insgesamt eine eher durchschnittliche Angebotsqualität festzuhalten.
- In der Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel** ist unter den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs mit 0,74 die mit Abstand niedrigste Zentralität zu verzeichnen. Das Verkaufsflächenangebot beträgt insgesamt rund 1.500 m² Verkaufsfläche. Zwei von vier Kernsortimentsanbietern in dieser Warengruppe, davon ein Fachanbieter mit dem Kernsortiment Hobbyartikel, befinden sich in der Nordhäuser Innenstadt. Darüber hinaus werden Spielwaren / Hobbyartikel als Randsortiment oder Aktionswaren u. a. von Lebensmittelanbietern, Drogerie- oder Discountmärkten angeboten. Das warengruppenspezifische Angebot kann zwar aus quantitativer wie qualitativer Sicht als ausbaufähig bewertet werden. Gleichwohl ist anzumerken, dass der mittelständische Spielwarenhandel in den letzten Jahren verstärkt durch Angebotskonzentrationen in großen Fachmärkten sowie die zunehmende Konkurrenz des E-Commerce geprägt war. Dennoch besitzt dieser Angebotsbaustein eine hohe Bedeutung für eine attraktive innerstädtische Angebotsstruktur.
- Die Warengruppe **Sport und Freizeit** ist mit rund 3.200 m² Verkaufsfläche und einem sortimentsspezifischen Umsatz von rund 8,5 Mio. Euro (Zentralität: 2,03) in Nordhausen vertreten. Das Angebot ist durch Fachanbieter mit den Kernsortimenten Sportbekleidung / Sportschuhe, Fahrräder und technisches Zubehör, Reitsportartikel sowie Angler-, Jagdartikel und Waffen vielfältig strukturiert. Des Weiteren wird die Warengruppe als Randsortiment (bzw. Aktionswaren) vorgehalten. Allerdings befinden sich lediglich ein Drittel der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche und drei von insgesamt 13 verschiedenen Fachanbietern in der Nordhäuser Innenstadt. Ein großflächiger Anbieter existiert in Nordhausen nicht. Der größte Anbieter befindet sich an der Alten Leipziger Straße in städtebaulich nicht integrierter Lage.

Mit insgesamt rund 26.600 m² Verkaufsfläche, 99 Kernsortimentsanbietern und einem Umsatz von rund 70 Mio. Euro (Gesamtzentralität: 1,86) haben die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs einen bedeutenden Anteil am gesamtstädtischen Einzelhandelsangebot in Nordhausen bei einer für eine Stadt dieser Größenordnung jedoch insgesamt **überdurchschnittlichen quantitativen Angebotsausstattung**. Aus rein quantitativer Sicht zeigt sich in der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel ein leichtes Angebotsdefizit. Positiv ist derzeit das vorhandene Ange-

²⁸ Quelle: J+K Datenbank aus eigenen Erhebungen in Städten zwischen 25.000 und 50.000 Einwohnern

bot des innerstädtischen (v. a. mittelständischen) Fachhandels zu werten. Dennoch befindet sich ein nicht unwesentliches Angebot dieser Warengruppen außerhalb der Innenstadt in nicht integrierten Streulagen.

Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe

- Rund 56.200 m² Verkaufsfläche entfallen auf Waren der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe. Quantitative Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen **Möbel** sowie **Bau- und Gartenmarktsortimente**. Diese Flächenanteile repräsentieren jedoch nicht zwangsläufig einen besonderen Stellenwert dieser Warengruppen innerhalb der Nordhäuser Einzelhandelsstrukturen, sondern sind z. T. auf das flächenintensive Angebot der Betriebe dieser Warengruppen zurückzuführen.
- Die Warengruppe **Möbel** ist mit rund 23.400 m² Verkaufsfläche sowie 16 Kernsortimentsanbietern vertreten. Sie weist mit einer Zentralität von 2,33 per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse auf. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung liegt bei 0,54 m² Verkaufsfläche pro Einwohner und damit deutlich über dem Wert anderer Städte zwischen 25.000 und 50.000 Einwohnern (0,23 m² / EW)²⁹. Größter Anbieter im Möbelbereich ist ein Möbelmarkt an der Bochumer Straße, auf den etwas weniger als die Hälfte der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche entfällt.
- Auf den Bereich **Bau- und Gartenmarktsortimente** entfallen rund 18.200 m² Verkaufsfläche. Die bedeutendsten Anbieter sind zwei Bau- und Gartenmärkte an der Hallesche Straße sowie an der Straße An der Helme, auf die knapp zwei Drittel der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche entfallen. Die Zentralität in der Warengruppe Gartenmarktsortimente zeigt leichte Kaufkraftzuflüsse (1,14), wohingegen in der Warengruppe Baumarktsortimente leichte Kaufkraftabflüsse festzustellen sind. Anfang 2019 ist in Nordhausen die Eröffnung eines weiteren Bau- und Gartenmarktes am Darrweg geplant, was sich positiv auf die Zentralitäten in diesen Warengruppen auswirken wird.
- In der Warengruppe **Wohneinrichtung**, auf die rund 5.800 m² Verkaufsfläche entfällt, ist eine im Vergleich zu anderen Städten der Größenordnung Nordhausens leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von knapp 0,13 m² (0,08 m² / Einwohner) festzuhalten und eine Zentralität von 2,18, die per Saldo Kaufkraftzuflüsse aus der Region zeigt. Dies liegt jedoch nur in untergeordnetem Maße an innerstädtischen Facheinzelhandelsbetrieben und kleineren Fachanbietern in Streulagen im Stadtgebiet, sondern vielmehr an den niedrigpreisorientierten Fachmärkten sowie den Randsortimentsangeboten u. a. in den Möbel-, Bau- und Gartenmärkten.
- Das Angebot in den Warengruppen **Elektro / Leuchten** und **Elektronik / Multimedia** umfasst zusammen rund 6.600 m² Verkaufsfläche, 21 Kernsortimentsanbieter und einen geschätzten Umsatz von rund 36 Mio. Euro. Größte Anbieter sind zwei großflächige Elektronikanbieter in der Innenstadt, auf die rund die Hälfte der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche entfällt. Randsortimentsangebote von Lebensmittelanbietern, Möbel- und Baumärkten sowie discountorientierten Anbietern umfassen in Summe knapp ein Drittel der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche. Die Zentralitäten in den Warengruppen Elektro / Leuchten (1,88) und Elektronik / Multimedia (1,56) weisen auf deutliche Kaufkraftzuflüsse

²⁹ Quelle: J+K Datenbank aus eigenen Erhebungen in Städten zwischen 25.000 und 50.000 Einwohnern

aus der Region hin. Obgleich insbesondere die Warengruppe Elektronik / Multimedia – einem Sortiment des Online-Handels der ersten Stunde – einer verstärkten Wettbewerbssituation unterliegt.

- In den Angeboten der Warengruppen **medizinische und orthopädische Artikel** (rund 1.700 m² Verkaufsfläche und 22 Kernsortimentsanbieter) sowie **Uhren / Schmuck** (rund 600 m² VKF und zehn Kernsortimentsanbieter) bestehen hauptsächlich kleinteilige Angebotsstrukturen. Von insgesamt 32 Betrieben befinden sich 19 in der Nordhäuser Innenstadt. Die Zentralitäten dieser Warengruppen weisen mit Werten von 4,18 bzw. 1,45 auf Kaufkraftzuflüsse aus der Region hin.

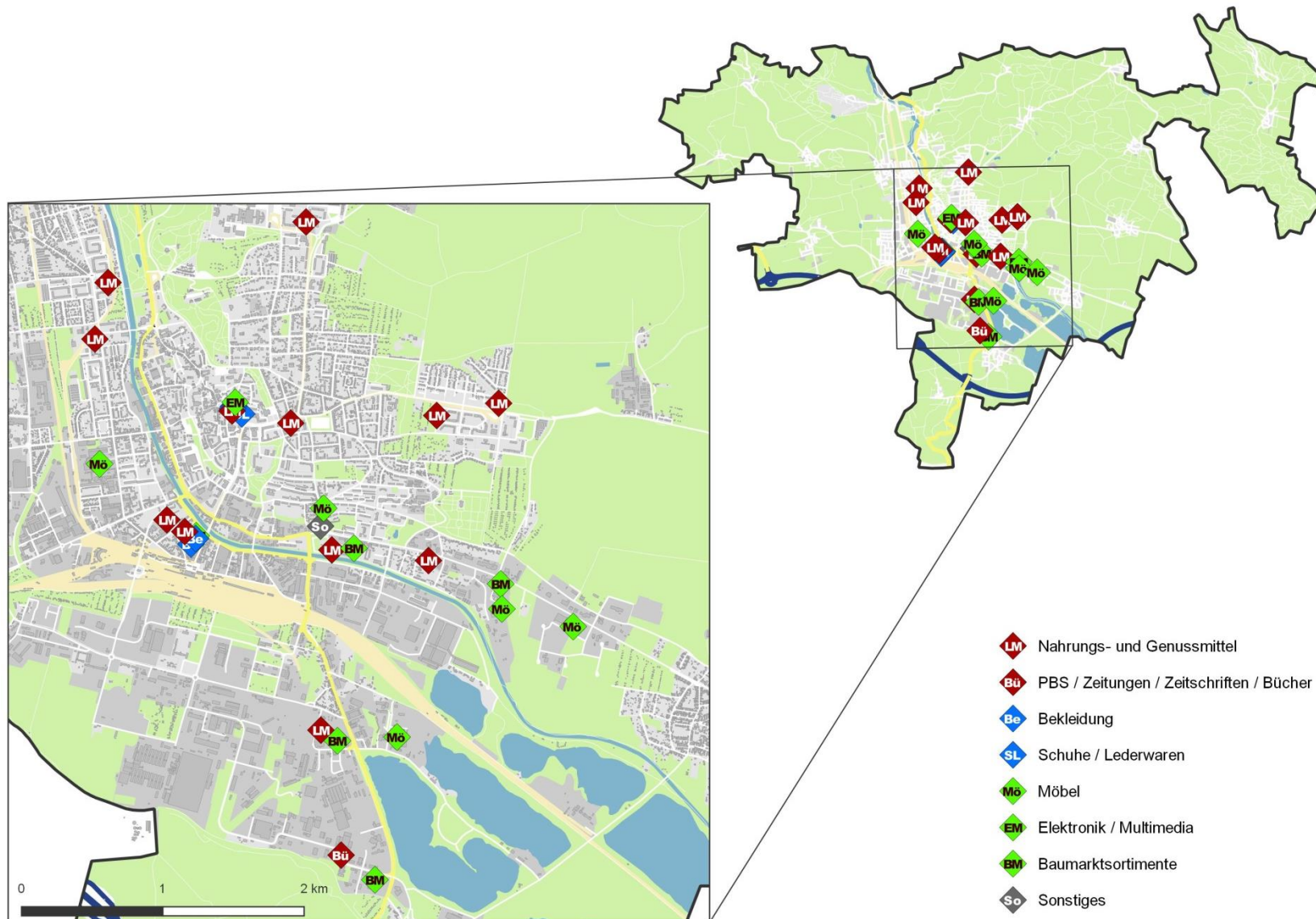
Insgesamt zeigt sich aus rein quantitativer Sicht ein größtenteils überdurchschnittliches Angebot in den Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe. Die Zentralität von 1,61 weist auf Kaufkraftzuflüsse und damit auf eine gute (über)regionale Ausstrahlungskraft hin.

Großflächiger Einzelhandel in Nordhausen

- Aktuell existieren in Nordhausen **29 großflächige Anbieter**³⁰ mit einer Verkaufsfläche von zusammen rund 74.300 m². Obwohl diese Betriebe nur rund 8 % aller Anbieter darstellen, umfassen sie rund **62 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots**.
- Mit mehr als 24.700 m² Verkaufsfläche entfällt rund ein Drittel der Fläche der großflächigen Betriebe auf die fünf Anbieter der Hauptbranche **Möbel**, was auf die flächenintensiven Angebotsformen in dieser Warengruppe zurückzuführen ist.
- Zwölf Betriebe und rund 22.000 m² Verkaufsfläche, d. h. rund 30 % der Verkaufsfläche der großflächigen Anbieter, entfallen auf Kernanbieter der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Hierbei handelt es sich um ein SB-Warenhaus Marktkauf, fünf Verbrauchermärkte, einen Supermarkt sowie fünf Lebensmitteldiscounter.

³⁰ Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Die relevante Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m² zutrifft (Vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

Karte 5: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Nordhausen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

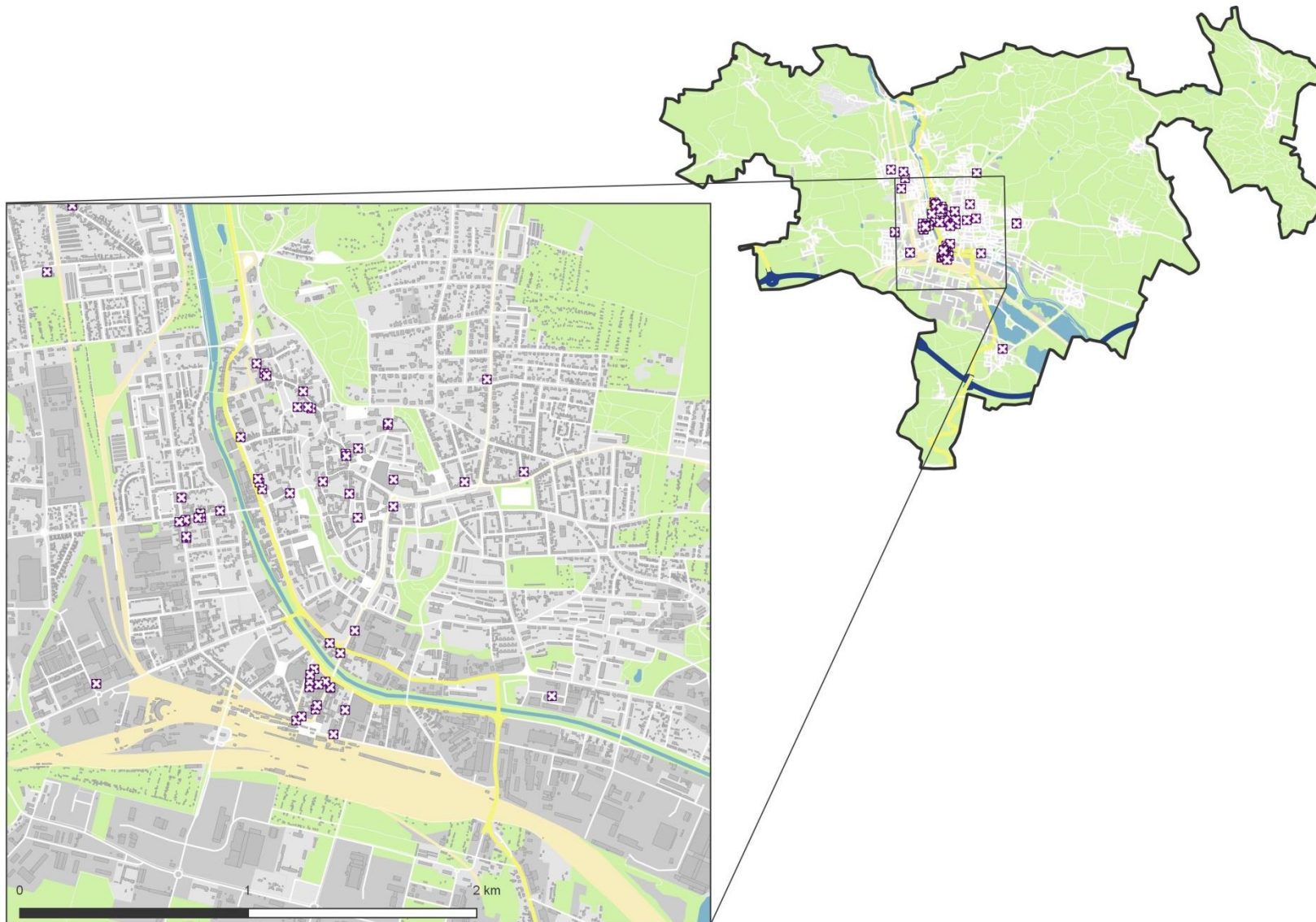
- Weitere rund 15.600 m² des Verkaufsflächenangebotes der großflächigen Anbieter entfallen auf die Warengruppe **Bausortimente**. Dies entspricht einem Anteil von rund 21 % an der Verkaufsfläche aller großflächigen Anbieter.
- Darüber hinaus existieren neun großflächige Anbieter mit **zentrenrelevanten Kernsortimenten** in den Bereichen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Elektronik / Multimedia sowie Papier / Bürobedarf / Schreibwaren.

Leerstände in Nordhausen

- Zum Erhebungszeitpunkt (Juli / August 2018) bestehen im Nordhäuser Stadtgebiet **66 Leerstände** von Ladenlokalen mit einer Verkaufsfläche³¹ von rund 14.400 m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von etwa 16 % der Ladenlokale und rund 11 % der Verkaufsfläche, was leicht über üblichen Fluktuationsraten (ca. 10 %) liegt. Der flächenmäßig größte Leerstand am Darrweg wird ab Anfang 2019 wieder durch einen Bau- und Gartenmarkt belegt.
- Ein Drittel der Ladenleerstände (22 Ladenlokale) liegt innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches der Innenstadt. Bezogen auf die Innenstadt beträgt die Leerstandsquote rund 14 % der Ladenlokale und 6 % der Fläche. Die leerstehenden Ladenlokale in der Innenstadt sind sehr kleinteilig, was die durchschnittliche Größe der Leerstände in der Innenstadt von rund 84 m² unterstreicht.

³¹ Flächenwert der Leerstände ist geschätzt, da die Ladenlokale teilweise nur bedingt einsehbar bzw. messbar waren.

Karte 6: Leerstände in Nordhausen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

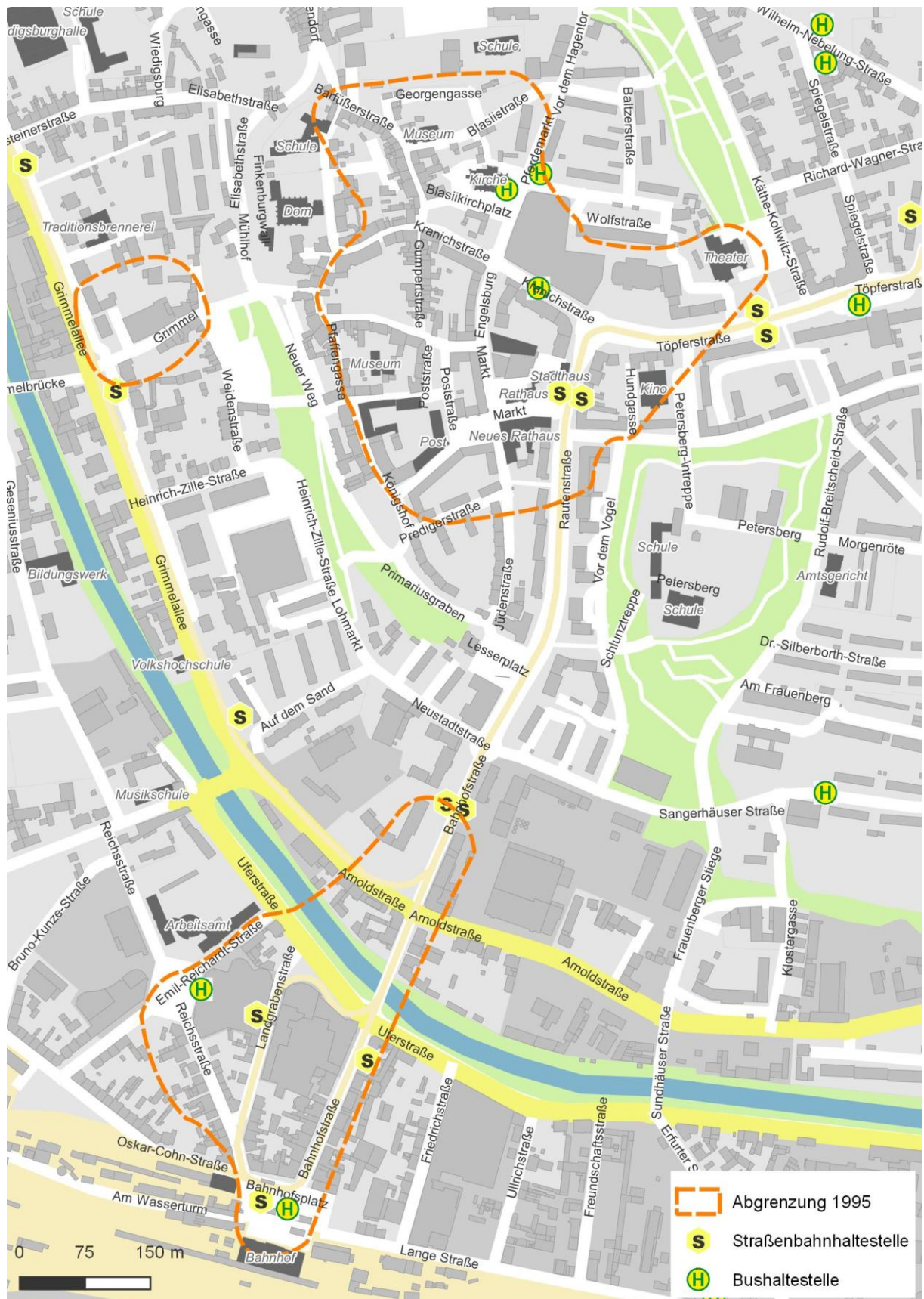
5.3 ANGEBOTSSTANDORTE DES EINZELHANDELS IN NORDHAUSEN

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Nordhäuser Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. In der Stadt Nordhausen kristallisieren sich folgende räumlich funktionale Angebotsschwerpunkte heraus, die in besonderem Maße durch Einzelhandelsnutzungen geprägt sind und / oder im Zentrenkonzept 1995 definiert wurden:

5.3.1 DIE NORDHÄUSER INNENSTADT

Die Nordhäuser **Innenstadt** bildet den siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt Nordhausen. Dieser Stadtbereich wird geprägt durch eine bipolare Zentrenstruktur mit zwei Einkaufszentren als Magneten, einer kleinteiligen, teilweise historischen Altstadtbebauung und einer hohen Nutzungsdichte mit einer Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen sowie öffentlichen Einrichtungen. In der südlichen Innenstadt befindet sich mit dem Bahnhof und dem Bahnhofspatz der zentrale Knotenpunkt des Nordhäuser ÖPNV-Netzes.

Karte 7: Nordhäuser Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

Einzelhandelsangebot

Die Nordhäuser Innenstadt weist insgesamt 138 Betriebe und rund 30.500 m² Verkaufsfläche auf. Sie nimmt damit einen Anteil von rund 25 % an der Gesamtverkaufsfläche Nordhausens und rund 39 % an allen Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet ein. Auf die beiden Bereiche Altstadt / Rautenstraße und Bahnhofstraße verteilt sich das quantitative Einzelhandelsangebot etwa zu gleichen Teilen.

Insgesamt verfügt die Innenstadt über Angebote in allen Warengruppen, wobei der Angebotschwerpunkt erwartungsgemäß im Bereich des mittelfristigen Bedarfs liegt, auf den rund 53 % der innerstädtischen Verkaufsfläche entfallen. Die innerstädtische Leitbranche Bekleidung stellt derzeit mit rd. 10.450 m² den größten Verkaufsflächenanteil in der Nordhäuser Innenstadt dar (rund 77 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche dieser Warengruppe in Nordhausen). Hier wird ein breites und differenziertes Angebot vorgehalten, das – in Form von großflächigen Anbietern bzw. kleineren Fachgeschäften – sowohl inhabergeführte Betriebe als auch Filialisten umfasst. Angebote des täglichen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege) sind in prägendem Maße vertreten, sie nehmen etwa 22 % der innerstädtischen Verkaufsfläche ein.

Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb liegt in der gesamten Innenstadt bei rund 220 m², was hauptsächlich auf die beiden Einkaufszentren Echte Nordhäuser Marktpassage und Südharz-Galerie zurückzuführen ist. Außerhalb der Zentren ist die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb mit rund 85 m² deutlich geringer und konstatiert die Kleinteiligkeit des weiteren innerstädtischen Einzelhandelsangebotes, welches im Rahmen der historischen Strukturen im Bereich Altstadt und entlang der Fußgängerzone Bahnhofstraße zur Individualität der Innenstadt beiträgt. Zu den größten Anbietern, die jeweils in den beiden Einkaufszentren lokalisiert sind, gehören zwei Verbrauchermärkte, zwei Elektronikfachmärkte und drei Bekleidungskaufhäuser. Neben inhabergeführten Fachgeschäften, die ein besonderes Qualitätsmerkmal der Nordhäuser Innenstadt darstellen, sind auch zahlreiche Filialunternehmen vorhanden – mehrheitlich konzentriert in den beiden Einkaufszentren –, wobei sich das Angebotsniveau der Filialisten jedoch im Schnitt auf einem preisorientierten, einfachen Standard befindet.

In der folgenden Tabelle ist das Einzelhandelsangebot in der Nordhäuser Innenstadt differenziert nach Bereichen gemäß Zentrenkonzept 1995 und Warengruppen dargestellt:

Tabelle 8: Angebotssituation in der Nordhäuser Innenstadt

Warengruppe	Altstadt / Rautenstraße		Bahnhofstraße		Gesamt		
	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Anteil an Gesamtstadt
Nahrungs- und Genussmittel	11	1.900	10	3.050	21	4.950	19 %
Blumen (Indoor) / Zoo	3	250	2	200	5	450	18 %
Gesundheit und Körperpflege	4	800	5	1.000	9	1.800	39 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	3	550	4	500	7	1.050	34 %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	21	3.500	21	4.750	42	8.250	23 %
Bekleidung	21	5.350	21	5.100	42	10.450	77 %
Schuhe / Lederwaren	5	1.250	5	1.800	10	3.050	73 %
GPk** / Haushaltswaren	-	400	1	500	1	900	21 %
Spielwaren / Hobbyartikel	1	250	1	450	2	700	46 %
Sport und Freizeit	2	500	1	550	3	1050	33 %
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	29	7.750	28	8.250	57	16.150	61 %
Wohneinrichtung	3	550	4	250	7	800	14 %
Möbel	2	100	-	-	2	100	< 1 %
Elektro / Leuchten	-	500	-	450	-	950	32 %
Elektronik / Multimedia	5	1.450	5	1.250	10	2.700	75 %
Medizinische und orthopädische Artikel	3	250	9	650	12	900	56 %
Uhren / Schmuck	3	250	4	200	7	450	78 %
Bau- und Gartenmarktsortimente	-	< 100	-	<100	-	100	< 1 %
Überwiegend langfristiger Bedarf	16	3.150	23	3.050	39	6.050	11 %
sonstige	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtsumme	66	14.400	72	16.050	138	30.450	25 %

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen; * Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

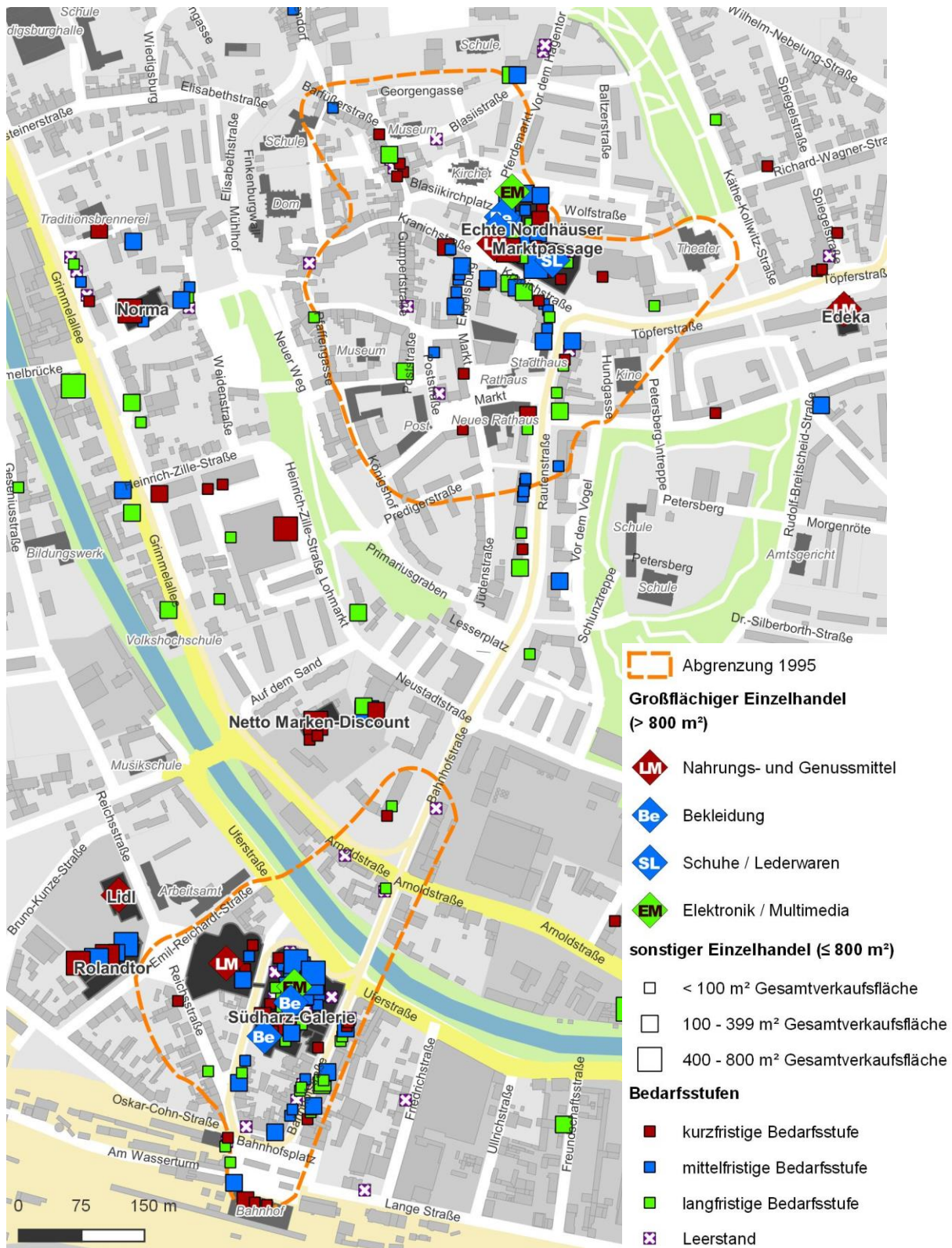
Leerstände

In der Nordhäuser Innenstadt stehen zum Zeitpunkt der Erhebung (Juli / August 2018) insgesamt 22 Ladenlokale mit rund 1.800 m² Verkaufsfläche leer. Zwei Drittel der Leerstände befinden sich in der südlichen Innenstadt im Bereich Bahnhofstraße. Die Leerstände sind insgesamt kleinteilig und weisen überwiegend Verkaufsflächen von weniger als 100 m² auf. Die Leerstandsquote von rund 14 % der Ladenlokale und rund 6 % der Fläche liegt noch im Rahmen üblicher Fluktuationsraten. Generell ist zu berücksichtigen, dass kleine Ladenlokale in Nebenlagen in der Regel nur eingeschränkt als Einzelhandelsflächen vermarktbare sind, so dass Folgenutzungen an diesen Standorten sowohl durch Einzelhandel, aber vor allem auch durch Dienstleistungen oder Gastronomie in Erwägung zu ziehen sind.

Räumlich funktionale Struktur

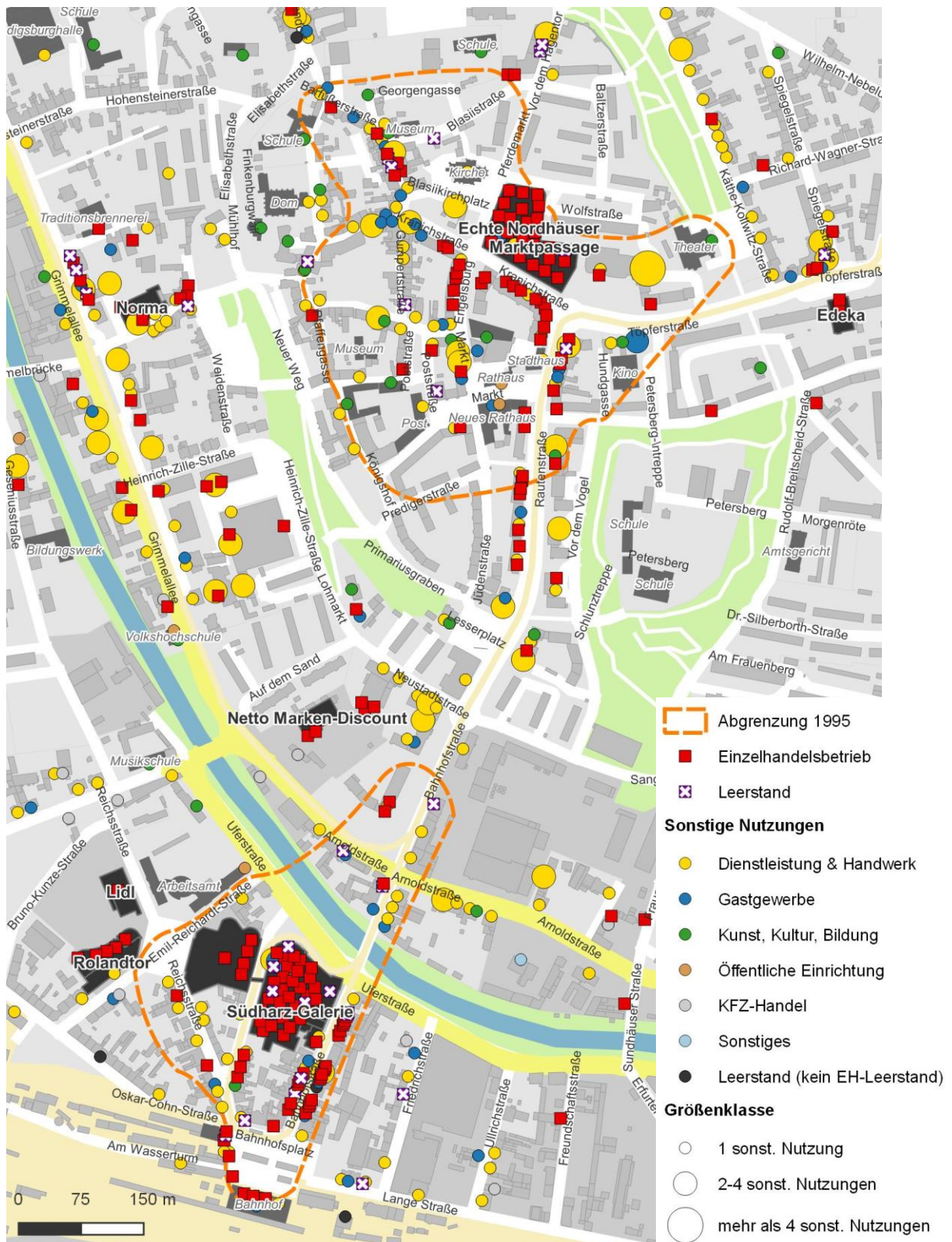
Das Geschäftszentrum erstreckt sich im Wesentlichen von der Altstadt im Norden entlang der Rautenstraße und der Bahnhofstraße bis zum Bahnhof im Süden. Die wichtigsten Einzelhandelslagen bilden dabei die Bereiche **Altstadt / Rautenstraße** im Norden und **Bahnhofstraße** im Süden.

Karte 8: Einzelhandelsbetriebe nach Bedarfsstufen in der Nordhäuser Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

Karte 9: Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Nutzungen in der Nordhäuser Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelerhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

Der Bereich **Altstadt / Rautenstraße** wird geprägt durch eine Mischung aus historischen Bebauungsstrukturen sowie modernen Gebäuden. Den frequenzerzeugenden Magneten bildet das im Jahr 2014 eröffnete Einkaufszentrum Echte Nordhäuser Marktpassage am Pferdemarkt. Dort befinden sich die größten Anbieter und die meisten Filialisten. Mit der Eröffnung dieses Zentrums konnte die handelsstrukturelle Bedeutung der nördlichen Innenstadt für den Hauptgeschäftsbereich erhöht werden. Außerhalb des Einkaufszentrums gibt es überwiegend inhabergeführten, kleinteiligen Facheinzelhandel. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch ein umfangreiches Angebot an zentrenprägenden Nutzungen. Dazu gehören neben Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben auch öffentliche und kulturelle Einrichtungen, wie u. a. die Stadtverwaltung, das Bürgerhaus, die Stadtbibliothek, das Kino und das Theater Nordhausen. Der Marktplatz stellt einen wichtigen Identitätsfaktor in diesem Bereich des Zentrums dar. Prägend sind insbesondere das Rathaus und der Roland, das Wahrzeichen der Stadt Nordhausen. Zur Belebung des Marktplatzes trägt der viermal wöchentlich stattfindende Wochenmarkt bei. Insgesamt zeichnet sich dieser Bereich durch eine einladende Gestaltung und einen attraktiven öffentlichen Raum aus, wozu die umfangreichen städtebaulichen Aufwertungen in den vergangenen Jahren beigetragen haben (u.a. Pferdemarkt, „Quartier am Kornmarkt und Bürgerhaus“, Rautenstraße). Insbesondere im Bereich Barfüßerstraße entfaltet sich im Zusammenspiel mit der gepflegten und historischen Bebauungsstruktur eine attraktive Altstadtatmosphäre. Jedoch wird der Bereich Altstadt / Rautenstraße durch eine z. T. hohe Verkehrsbelastung geprägt; eine ausgeprägte Fußgängerzone existiert in diesem Bereich nicht.

Fotos 1 und 2: Barfüßerstraße und Markt



Quelle: eigene Aufnahmen

Fotos 3 und 4: Rautenstraße und Pferdemarkt / Kranichstraße



Quelle: eigene Aufnahmen

Den südlichen Einzelhandelspol bildet der Bereich **Bahnhofstraße**. Der Bereich wird durch das Einkaufszentrum Südharz-Galerie dominiert, in dem sich ebenfalls die größten Anbieter und Filialisten konzentrieren. Außerhalb des Zentrums befindet sich hauptsächlich in der westlich angrenzenden Bahnhofstraße kleinteiliger Einzelhandelsbesatz. Die Bahnhofstraße ist von der Uferstraße im Norden bis zum Bahnhofplatz im Süden als Fußgängerzone organisiert, wird allerdings von der Straßenbahn befahren. Verweilmöglichkeiten bieten dabei verschiedene Sitzmöglichkeiten im Straßenverlauf. Das Einzelhandelsangebot wird durch ein umfangreiches Angebot an zentrenprägenden Nutzungen ergänzt, wozu neben Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben auch u. a. der Bahnhof Nordhausen, der Bahnhof der Harzer Schmalspurbahnen sowie ein Hotel gehören. Der Bereich ist durch eine funktional ausgerichtete Bebauungsstruktur sowie eine z. T. hohe Verkehrsbelastung insbesondere durch die nördlich gelegene B 4 geprägt.

Fotos 5 und 6: **Bahnhofstraße**



Quelle: eigene Aufnahmen

Fotos 7 und 8: **Landgrabenstraße und Bahnhofplatz**



Quelle: eigene Aufnahmen

Die durch ein topographisches Nord-Süd-Gefälle geprägte **Rautenstraße** übernimmt eine wichtige Verknüpfungsfunktion zwischen dem nördlichen und dem südlichen Innenstadtbereich, die rund 1 km Fußweg entfernt voneinander sind. Die Rautenstraße wird durch mehrgeschossige, größtenteils modernisierte Wohngebäude gesäumt. In den Erdgeschossen ist ein (fast) durchgängiger Besatz an Nutzungen bestehend aus kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben sowie Dienstleistungsangeboten festzustellen. Zentral in der Rautenstraße gelegen befindet sich auf der östlichen Straßenseite der Lesserplatz. Die Gestaltung des Platzes ist ansprechend, Sitzmöglichkeiten laden zum Verweilen ein. Im Straßenverlauf befinden sich straßenbegleitende Parkplätze sowie

mittig gelegen die Gleise der Nordhäuser Straßenbahn, die die beiden Innenstadtbereiche miteinander verbinden.

Fotos 9 und 10: Lesserplatz und Rautenstraße



Quelle: eigene Aufnahmen

Die Stärken und Schwächen der Nordhäuser Innenstadt können wie folgt zusammengefasst werden:

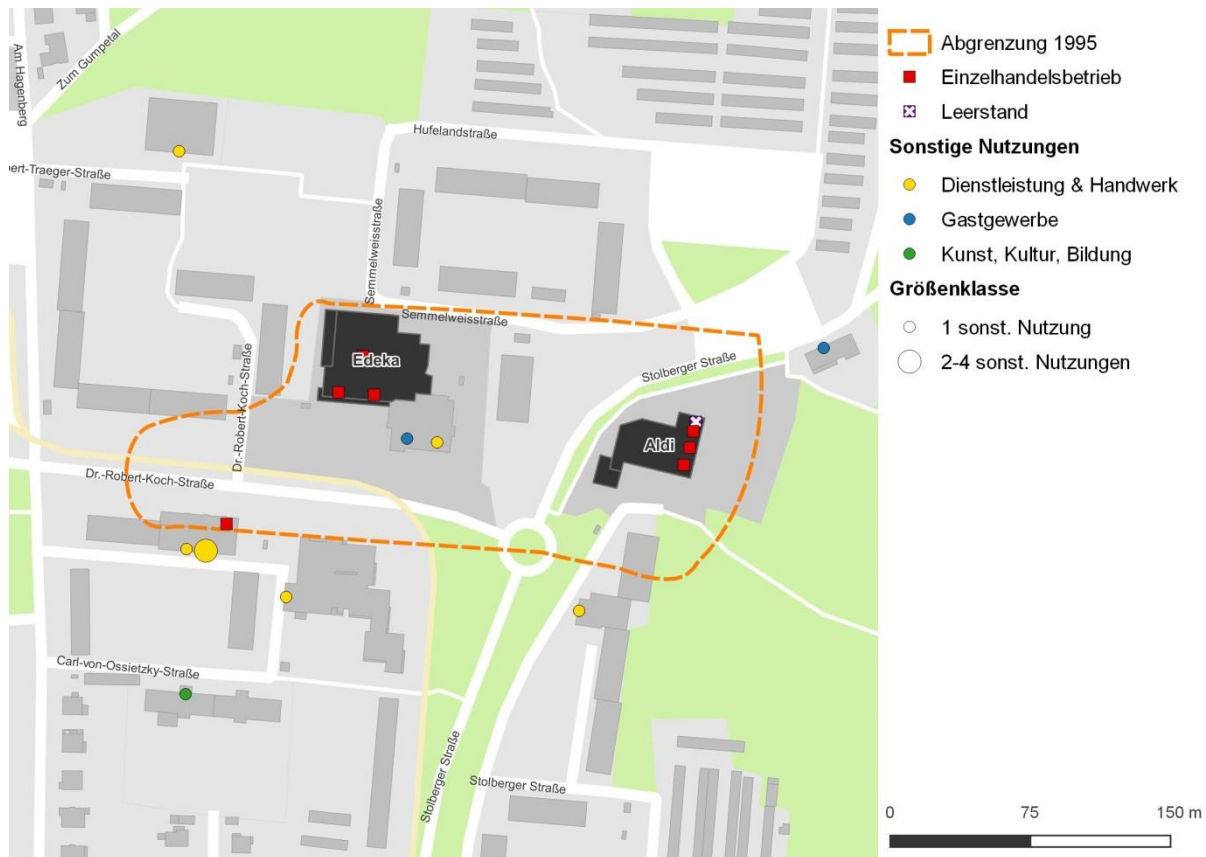
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
▪ Historischer Altstadtkern mit kleinteiligem und inhabergeführtem Einzelhandelsbesatz ▪ Einkaufszentren als frequenzerzeugende Magneten ▪ Guter Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen ▪ Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit sowohl mit MIV als auch mit ÖPNV ▪ Attraktiver öffentlicher Raum und städtebauliche Aufwertungen (u.a. „Quartier am Kornmarkt und Bürgerhaus“, Rautenstraße)	▪ Sehr lange Laufwege durch bipolare Struktur (rund 1 km Fußweg zwischen beiden Einkaufsbereichen) ▪ Z.T. hohe Verkehrsbelastung (Ausnahme Fußgängerzone Bahnhofstraße) ▪ Barrierewirkung zwischen Altstadt / Rautenstraße und Bahnhofstraße durch vielbefahrene Bundesstraße 4 ▪ Abnehmende städtebauliche Attraktivität von Nord nach Süd

5.3.2 DER ZENTRALE BEREICH NORDHAUSEN-NORD

Nördlich der Innenstadt – in rund 1,2 km Entfernung – befindet sich der zentrale Bereich Nordhausen-Nord. Der Standort liegt im Kreuzungsbereich Dr.-Robert-Koch-Straße und Stolberger Straße über die auch die verkehrliche Anbindung des Standortes erfolgt. Der Standort wird über eine Bushaltestelle in der Dr.-Robert-Koch-Straße und eine Straßenbahnhaltestelle in der Stolberger Straße an das Nordhäuser ÖPNV-Netz angebunden. Das Zentrum ist gemäß Zentrenkon-

zept 1995 als Stadtteilzentrum eingestuft. Derzeit stellt sich das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im zentralen Bereich Nordhausen-Nord räumlich betrachtet wie folgt dar:

Karte 10: Der zentrale Bereich Nordhausen-Nord



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0); räumliche Zuordnung gemäß Abgrenzung aus dem Zentrenkonzept aus dem Jahr 1995

Der zentrale Bereich Nordhausen-Nord umfasst knapp 2.600 m² Verkaufsfläche, verteilt auf sieben Betriebe. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Größte Anbieter und zugleich die strukturprägenden Lebensmittelanbieter sind ein Verbrauchermarkt und ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks, eine Apotheke, einen Getränkemarkt und ein Blumenfachgeschäft sowie einigen wenigen Dienstleistungs- und Gastronomieanbietern (u. a. Sparkasse, Frisör, Restaurant). Zum Erhebungszeitpunkt existierte ein kleinflächiger Leerstand. Aktuell bestehen Planungen zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters durch Abriss und Neubau, was zur Zukunftsfähigkeit des Standortes beitragen wird.

Tabelle 9: Angebotssituation im zentralen Bereich Nordhausen-Nord

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	
		in m ²	Anteil an Gesamtstadt
Nahrungs- und Genussmittel	5	2.050	8 %
Blumen (Indoor) / Zoo	1	< 100	3 %
Gesundheit und Körperpflege	1	200	5 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	< 100	2 %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	7	2.400	7 %
Bekleidung	-	< 100	< 1 %
Schuhe / Lederwaren	-	-	-
GPK** / Haushaltswaren	-	< 100	< 1 %
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-
Sport und Freizeit	-	< 100	< 1 %
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	< 100	< 1 %
Wohn Einrichtung	-	-	-
Möbel	-	-	-
Elektro / Leuchten	-	< 100	< 1 %
Elektronik / Multimedia	-	< 100	< 1 %
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Bau- und Gartenmarktsortimente	-	< 100	< 1 %
Überwiegend langfristiger Bedarf	-	< 100	< 1 %
sonstige	-	100	16 %
Gesamtsumme	7	2.550	2 %

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

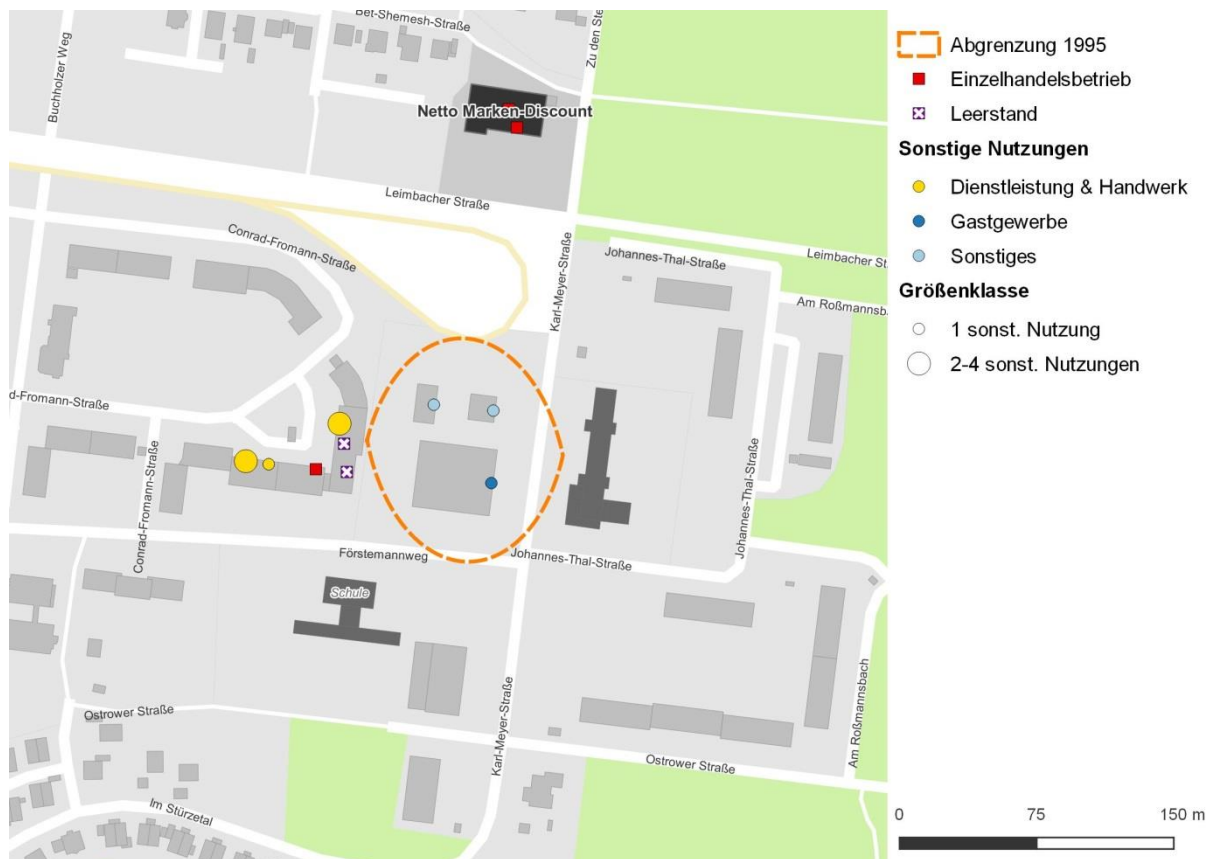
Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei diesem Standort um einen städtebaulich-einheitlich gestalteten Gebäudekomplex mit vorgelagerten Stellplatzflächen, welcher um den östlich liegenden Lebensmitteldiscounter ergänzt wird. Der Standort übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das nördliche Stadtgebiet.

5.3.3 DER ZENTRALE BEREICH NORDHAUSEN-OST

Der zentrale Bereich Nordhausen-Ost befindet sich östlich der Innenstadt in rund 1,6 km Entfernung. Der zentrale Bereich liegt an der Karl-Meyer-Straße zwischen Leimbacher Straße im Norden und Förstemannweg im Süden. Die verkehrliche Anbindung des Standortes erfolgt über die Karl-Meyer-Straße. Über eine Bushaltestelle in der Karl-Meyer-Straße und Straßenbahnhaltestellen in der Leimbacher Straße ist der zentrale Bereich an das Nordhäuser ÖPNV-Netz angebunden. Das Zentrum ist gemäß Zentrenkonzept 1995 als Stadtteilzentrum eingestuft. Derzeit

stellt sich das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im zentralen Bereich Nordhausen-Ost räumlich betrachtet wie folgt dar:

Karte 11: Der zentrale Bereich Nordhausen-Ost



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0); räumliche Zuordnung gemäß Abgrenzung aus dem Zentrenkonzept aus dem Jahr 1995

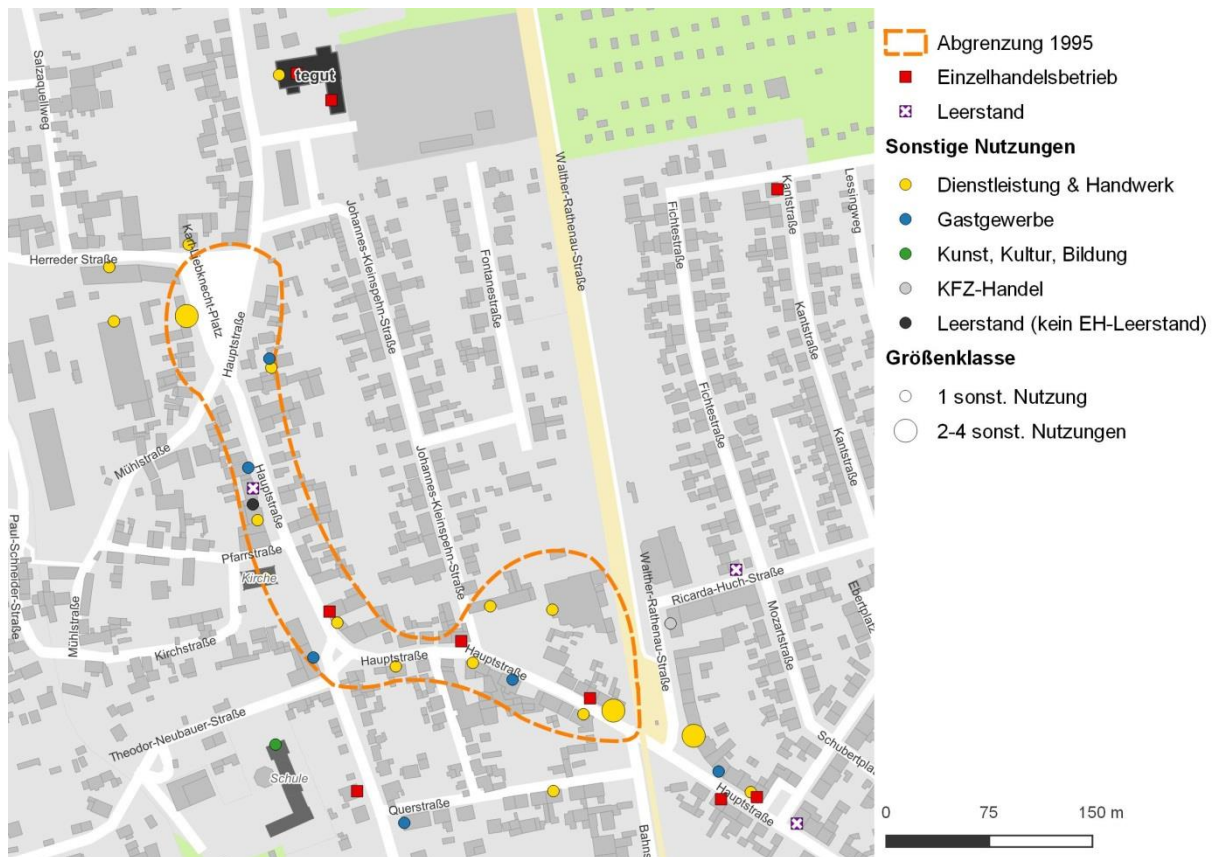
In dem 1995 abgegrenzten Bereich existiert zum Erhebungszeitpunkt kein Einzelhandelsbesatz mehr. Die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte befinden sich mit einem großflächigen Lebensmitteldiscounter an der Leimbacher Straße und einem Verbrauchermarkt an der Gottfried-Erich-Rosenthal-Straße in rund 200 bis 400 m Entfernung (Luftlinie), welche eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsgebiete übernehmen. Darüber hinaus befinden sich im westlich angrenzenden Wohngebiet eine Apotheke sowie ergänzende Dienstleistungsbetriebe. Weder eine funktionale Verbindung zwischen den Einzelhandelsbetrieben noch städtebauliche Merkmale eines Zentrums sind gegeben.

5.3.4 DER ZENTRALE BEREICH SALZA-MITTE

Der zentrale Bereich Salza-Mitte liegt nordwestlich der Innenstadt in rund 1,7 km Entfernung. Er erstreckt sich bandförmig entlang der Hauptstraße vom Karl-Liebknecht-Platz im Norden bis zur Bahnstraße im Südosten. Die verkehrliche Anbindung des Standortes erfolgt über die Hauptstraße. Der Standort wird über eine Bushaltestelle am Karl-Liebknecht-Platz und den Bahnhof Nordhausen-Salza an das Nordhäuser sowie regionale ÖPNV-Netz angebunden. Der zentrale Bereich ist gemäß Zentrenkonzept 1995 als Stadtteilzentrum eingestuft. Derzeit stellt sich das

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im zentralen Bereich Salza-Mitte räumlich betrachtet wie folgt dar:

Karte 12: Der zentrale Bereich Salza-Mitte



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelerhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0); räumliche Zuordnung gemäß Abgrenzung aus dem Zentrenkonzept aus dem Jahr 1995

In dem zentralen Bereich Salza-Mitte befinden sich insgesamt nur drei kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, die zusammen über eine Gesamtverkaufsfläche von weniger als 100 m² verfügen. Ein strukturprägender Lebensmittelanbieter ist in dem zentralen Bereich nicht vorzufinden. Hauptsächlich wird der Bereich durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote (u. a. Versicherung, Handwerksbetriebe, Restaurant) geprägt. Zum Erhebungszeitpunkt existierte ein Leerstand.

Tabelle 10: Angebotssituation im zentralen Bereich Salza-Mitte

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	
		in m ²	Anteil an Gesamtstadt
Nahrungs- und Genussmittel	-	-	-
Blumen (Indoor) / Zoo	-	-	-
Gesundheit und Körperpflege	-	-	-
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1	< 100	< 1 %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	1	< 100	< 1 %
Bekleidung	-	-	-
Schuhe / Lederwaren	-	-	-

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	
		in m ²	Anteil an Gesamtstadt
GPK** / Haushaltswaren	1	< 100	< 1 %
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-
Sport und Freizeit	-	-	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1	< 100	< 1 %
Wohneinrichtung	-	-	-
Möbel	-	-	-
Elektro / Leuchten	-	-	-
Elektronik / Multimedia	1	< 100	1 %
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Bau- und Gartenmarktsortimente	-	-	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	1	< 100	< 1 %
sonstige	-	-	-
Gesamtsumme	3	100	< 1 %

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

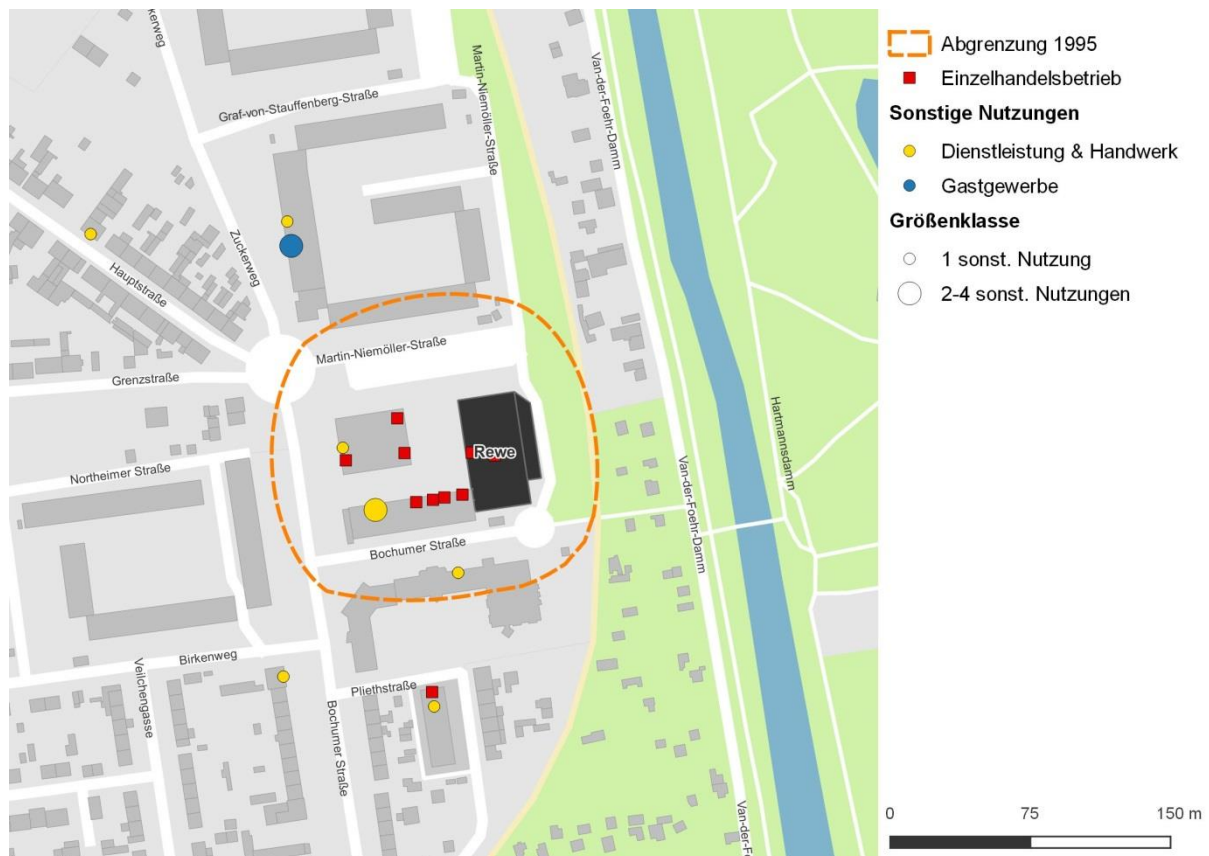
* Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen Bereich mit sehr rudimentärem Einzelhandelsbesatz in siedlungsräumlich integrierter Lage und mit dörflichem Charakter.

5.3.5 DER ZENTRALE BEREICH SALZA-OST

Südwestlich der Innenstadt in rund 1 km Entfernung befindet sich der zentrale Bereich Salza-Ost. Der Standort liegt im Kreuzungsbereich Bochumer Straße / Martin-Niemöller-Straße. Die verkehrliche Anbindung des Standortes erfolgt über die Bochumer Straße. Der Standort wird über eine Bushaltestelle an der Bochumer Straße an das Nordhäuser ÖPNV-Netz angebunden. Der zentrale Bereich ist gemäß Zentrenkonzept 1995 als Stadtteilzentrum eingestuft. Derzeit stellt sich das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im zentralen Bereich Salza-Ost räumlich betrachtet wie folgt dar:

Karte 13: Der zentrale Bereich Salza-Ost



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0); räumliche Zuordnung gemäß Abgrenzung aus dem Zentrenkonzept aus dem Jahr 1995

An diesem Standort befinden sich neun Betriebe, die eine Verkaufsfläche von knapp 2.500 m² auf sich vereinen. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Größter Betrieb und zugleich strukturprägender Lebensmittelanbieter ist ein Verbrauchermarkt. Weitere Anbieter (u. a. ein Bekleidungsanbieter und Discountmarkt) ergänzen das Angebot. Darüber hinaus befinden sich verschiedene Dienstleistungs- und Gastronomieanbieter in dem zentralen Bereich (u. a. Haus der Ärzte und Bank). Zum Erhebungszeitpunkt existierten keine Leerstände.

Tabelle 11: Angebotssituation im zentralen Bereich Salza-Ost

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	
		in m ²	Anteil an Gesamtstadt
Nahrungs- und Genussmittel	4	1.300	5 %
Blumen (Indoor) / Zoo	-	< 100	2 %
Gesundheit und Körperpflege	1	150	3 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	< 100	1 %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	5	1.550	4 %
Bekleidung	1	250	2 %
Schuhe / Lederwaren	1	< 100	2 %

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	
		in m ²	Anteil an Gesamtstadt
GPK** / Haushaltswaren	1	150	3 %
Spielwaren / Hobbyartikel	-	< 100	2 %
Sport und Freizeit	-	-	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	3	550	2 %
Wohneinrichtung	-	< 100	< 1 %
Möbel	-	-	-
Elektro / Leuchten	1	150	5 %
Elektronik / Multimedia	-	-	-
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	< 100	< 1 %
Bau- und Gartenmarktsortimente	-	< 100	< 1 %
Überwiegend langfristiger Bedarf	1	250	< 1 %
sonstige	-	100	16 %
Gesamtsumme	9	2.450	2 %

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

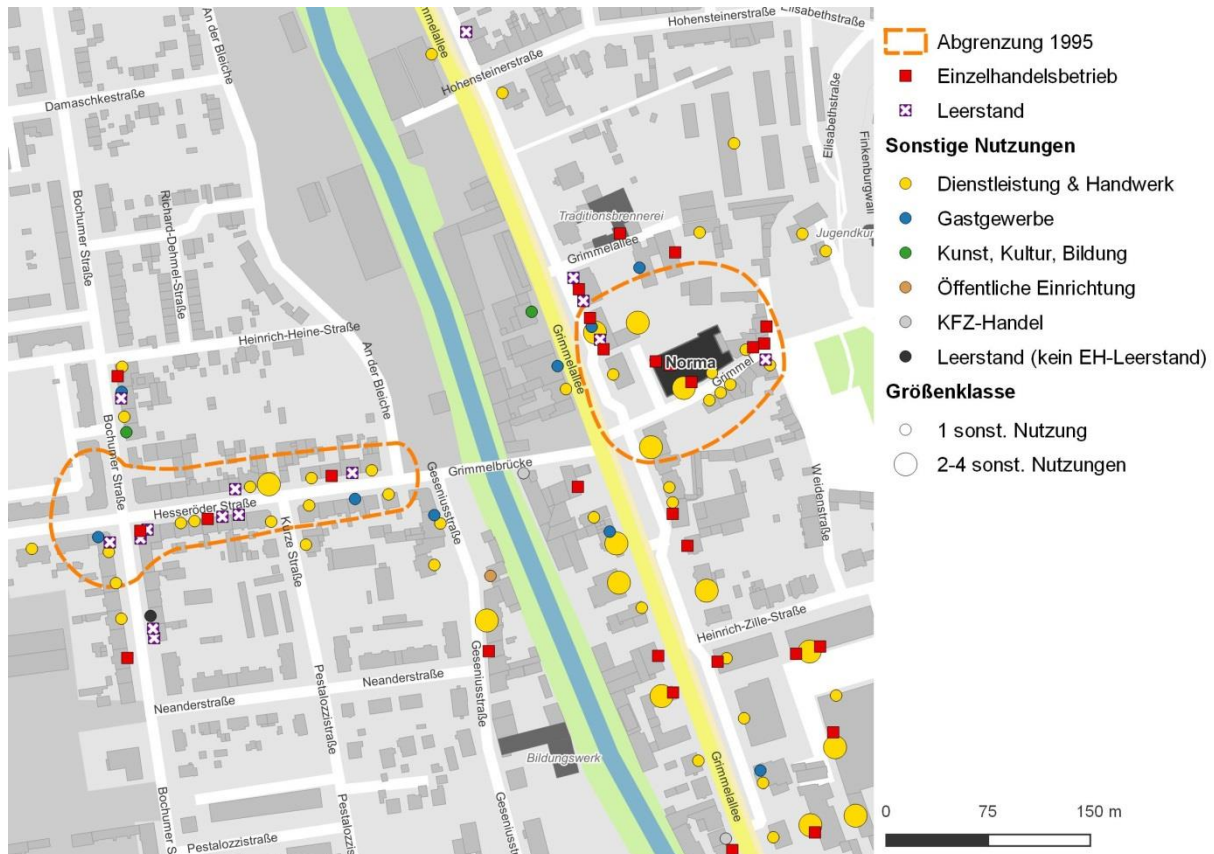
* Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

Städtebaulich ist der kompakte Standort durch eine funktionale Handelsarchitektur um eine großzügige Stellplatzanlage geprägt und umgeben von mehrgeschossigen Wohngebäuden. Der Standort übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das östliche Stadtgebiet.

5.3.6 DER ZENTRALE BEREICH HESSERÖDER STR. / BOCHUMER STR. / GRIMMEL

Der zentrale Bereich **Hesseröder Str. / Bochumer Str. / Grimmel** liegt westlich der Innenstadt in nur rund 200 m Entfernung. Der Standort umfasst zwei unterschiedliche Pole, die mehr als 100 m voneinander entfernt liegen. Der westliche Bereich erstreckt sich bandförmig entlang der Hesseröder Straße von der Bochumer Straße bis zur Geseniusstraße. Den östlichen Pool bildet der Kreuzungsbereich Grimmelallee / Grimmel. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Bochumer Straße bzw. Grimmelallee. Über eine Bushaltestelle in der Bochumer Straße und eine Straßenbahnhaltestelle in der Grimmelallee ist der zentrale Bereich auch an das Nordhäuser ÖPNV-Netz angebunden. Der Standort ist gemäß Zentrenkonzept 1995 als Stadtteilzentrum eingestuft. Derzeit stellt sich das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im zentralen Bereich Hesseröder Str. / Bochumer Str. / Grimmel räumlich betrachtet wie folgt dar:

Karte 14: Der zentrale Bereich Hesseröder Str. / Bochumer Str. / Grimmel



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0); räumliche Zuordnung gemäß Abgrenzung aus dem Zentrenkonzept aus dem Jahr 1995

Derzeit befinden sich in dem zentralen Bereich insgesamt elf Einzelhändler, die zusammen über eine Gesamtverkaufsfläche von knapp 1.400 m² verfügen. Der Großteil des Einzelhandelsangebotes (75 % der Betriebe und 80 % der Verkaufsfläche) befindet sich im östlichen Teilbereich. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit ergänzenden Einzelhandelsangeboten insbesondere in der Warengruppe Bekleidung. Großflächige Anbieter sind nicht vertreten. Größter Betrieb und gleichzeitig strukturprägender Lebensmittelanbieter ist ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter im östlichen Teilbereich. Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot u.a. durch vier Bekleidungsanbieter, zwei Schmuckläden und einen Schreibwarenfachhandel. Zum Erhebungszeitpunkt existierten neun kleinflächige Leerstände, wovon acht im westlichen Teilbereich lokalisiert sind.

Tabelle 12: Angebotssituation im zentralen Bereich Hesseröder Str. / Bochumer Str. / Grimmel

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	
		in m ²	Anteil an Gesamtstadt
Nahrungs- und Genussmittel	2	700	3 %
Blumen (Indoor) / Zoo	-	< 100	< 1 %
Gesundheit und Körperpflege	-	< 100	2 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	2	100	3 %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	4	900	2 %
Bekleidung	4	300	2 %
Schuhe / Lederwaren	-	< 100	< 1%
GPK** / Haushaltswaren	-	-	-
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-
Sport und Freizeit	1	100	4 %
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	5	400	2 %
Wohneinrichtung	-	< 100	< 1 %
Möbel	-	-	-
Elektro / Leuchten	-	< 100	< 1 %
Elektronik / Multimedia	-	-	-
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	2	50	7 %
Bau- und Gartenmarktsortimente	-	-	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	2	50	< 1 %
sonstige	-	-	-
Gesamtsumme	11	1.350	1 %

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

Aufgrund der zentralen Lage im Siedlungsgefüge übernimmt insbesondere der östliche Teilbereich zwar eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebiete. Er weist jedoch keine unmittelbar darüber hinausgehende Versorgungsfunktion auf.

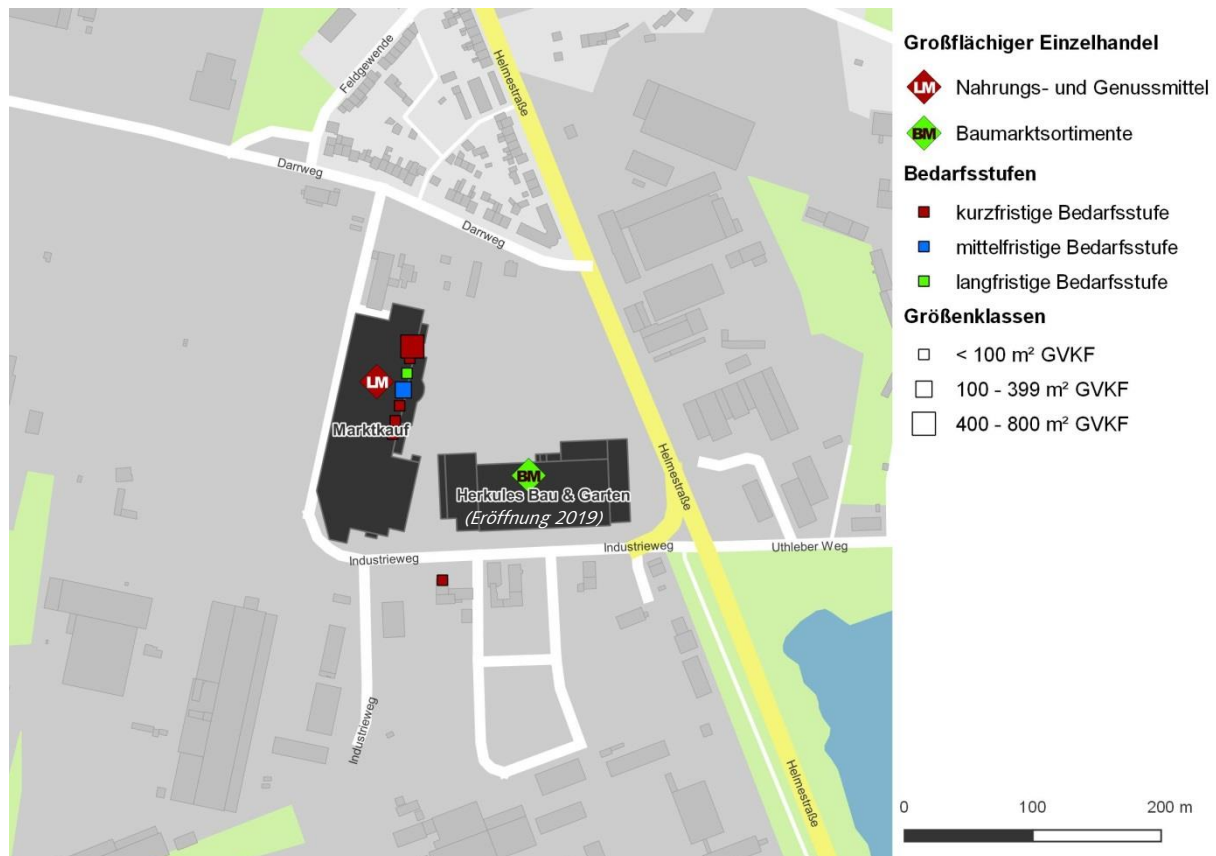
5.3.7 DEZENTRALE STANDORTBEREICHE

Darüber hinaus existieren im Stadtgebiet Nordhausen zwei Fachmarkttagglomerationen in auto-kundenorientierter Lage. Dazu zählen die Standortbereiche Darrweg und Hallesche Straße / Zorgestraße.

Standortbereich Darrweg

Der Standortbereich Darrweg befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Nordhäuser Kernstadt im Kreuzungsbereich Darrweg / Helmestraße in rund 2 km Entfernung zur Nordhäuser Innenstadt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Helmestraße (B 4). In unmittelbarer Nähe ist zudem eine Bushaltestelle lokalisiert, wodurch der Standort an das Nordhäuser ÖPNV-Netz angebunden ist. Derzeit stellt sich das Einzelhandelsangebot am Standortbereich Darrweg räumlich betrachtet wie folgt dar:

Karte 15: Standortbereich Darrweg



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0); räumliche Zuordnung gemäß Abgrenzung aus dem Zentrenkonzept aus dem Jahr 1995

Der Standort umfasst zum Erhebungszeitpunkt acht Einzelhandelsbetriebe mit zusammen knapp 7.600 m² Verkaufsfläche. Der mit Abstand größte Anbieter am Standort ist ein SB-Warenhaus. Das Angebotsspektrum umfasst alle Bedarfsstufen. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 3.800 m² Verkaufsfläche). Auf die zentrenrelevanten Warengruppen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren und Spielwaren / Hobbyartikel entfallen mehr als 1.500 m² Verkaufsfläche.

Tabelle 13: Angebotssituation am Standort Darrweg

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	
		in m ²	Anteil an Gesamtstadt
Nahrungs- und Genussmittel	4	3.750	15 %
Blumen (Indoor) / Zoo	1	200	7 %
Gesundheit und Körperpflege	1	500	11 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher		200	6 %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	6	4.650	13 %
Bekleidung	1	500	4 %
Schuhe / Lederwaren	-	250	6 %
GPK** / Haushaltswaren	-	550	13 %
Spielwaren / Hobbyartikel	-	300	20 %
Sport und Freizeit	-	100	3 %
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1	1.700	6 %
Wohn Einrichtung	-	350	6 %
Möbel	-	<100	<1 %
Elektro / Leuchten	-	350	12 %
Elektronik / Multimedia	-	300	8 %
Medizinische und orthopädische Artikel	1	<100	3 %
Uhren / Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	-	<100	<1 %
Gartenmarktsortimente	-	<100	<1 %
Überwiegend langfristiger Bedarf	1	1.200	2 %
sonstige	-	<100	8 %
Gesamtsumme	8	7.550	6 %

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

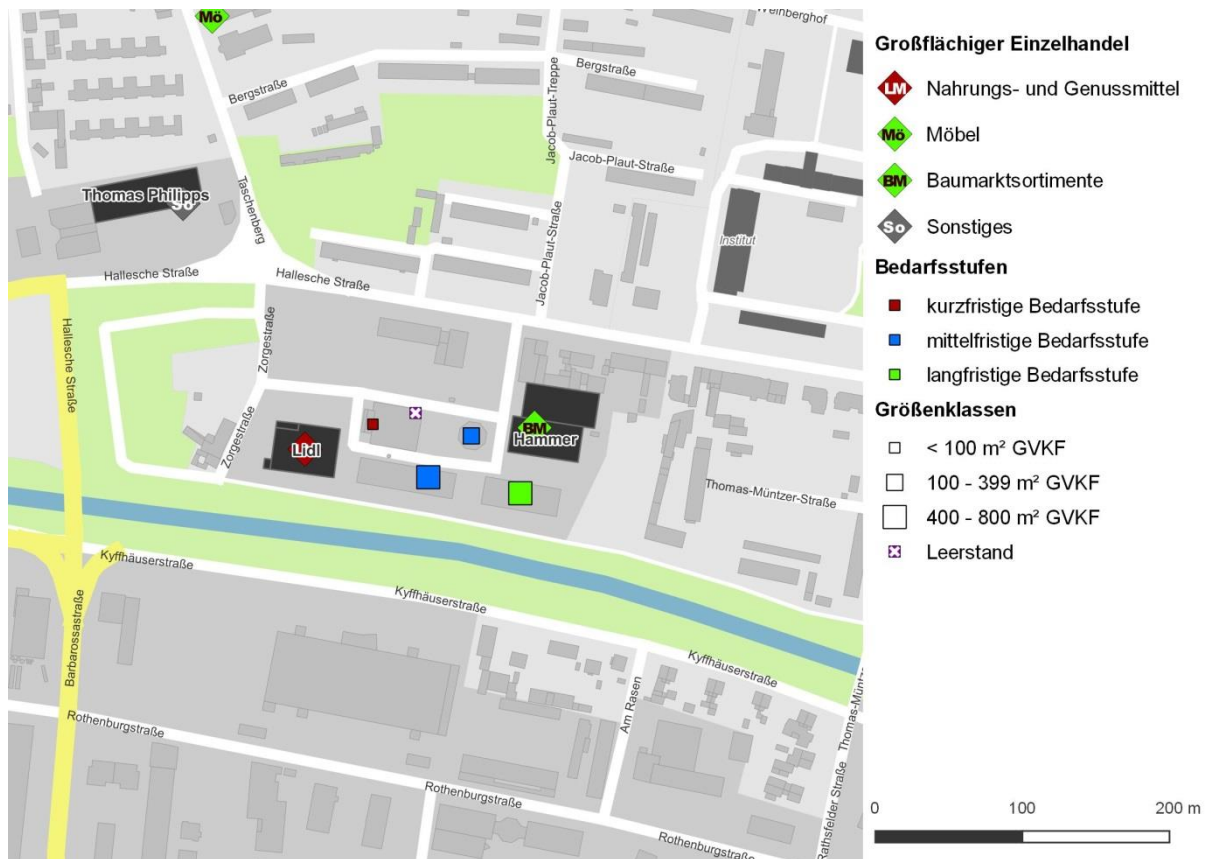
Nach der Schließung des Bau- und Gartenmarktes Anfang 2018 und einer anschließenden Umbauphase ist für Anfang 2019 an diesem Standort die Eröffnung eines neuen Bau- und Gartenmarktes geplant. Damit wird sich zukünftig die Verkaufsfläche gegenüber dem Erhebungszeitpunkt in etwa verdoppeln und der Angebotsschwerpunkt neben Nahrungs- und Genussmitteln in der nicht- zentrenrelevanten Warengruppe Bau- und Gartenmarktsortimente liegen.

Die städtebaulich nicht integrierte, verkehrsgünstige Lage und das umfangreiche Stellplatzangebot unterstreichen die autokundenorientierte Ausrichtung dieses Standortbereichs.

Standortbereich Hallesche Straße / Zorgestraße

In rund 1 km Entfernung östlich der Nordhäuser Innenstadt liegt der Standortbereich Hallesche Straße / Zorgestraße im gleichnamigen Kreuzungsbereich. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Hallesche Straße. Über eine Bushaltestelle ist der Standort an das Nordhäuser ÖPNV-Netz angebunden. Derzeit stellt sich das Einzelhandelsangebot am Standortbereich Hallesche Straße / Zorgestraße räumlich betrachtet wie folgt dar:

Karte 16: Standortbereich Hallesche Straße / Zorgestraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0); räumliche Zuordnung gemäß Abgrenzung aus dem Zentrenkonzept aus dem Jahr 1995

Der Standortbereich Hallesche Straße / Zorgestraße umfasst sechs Einzelhandelsbetriebe, die insgesamt über rund 4.900 m² Verkaufsfläche verfügen. Größte Anbieter sind ein Fachmarkt für Wohneinrichtungsbedarf und ein Lebensmitteldiscounter. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der langfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in den Warengruppen Wohneinrichtung und Baumarktsortimente. Darüber hinaus bestehen weitere relevante Angebote im Bereich des kurz- und mittelfristigen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel sowie Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren).

Tabelle 14: Angebotssituation am Standort Hallesche Straße / Zorgestraße

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	
		in m ²	Anteil an Gesamtstadt
Nahrungs- und Genussmittel	2	850	3 %
Blumen (Indoor) / Zoo	-	< 100	2 %
Gesundheit und Körperpflege	-	150	3 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	< 100	2 %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	2	1.100	3 %
Bekleidung	-	< 100	< 1 %
Schuhe / Lederwaren	-	< 100	< 1 %
GPK** / Haushaltswaren	1	450	11 %
Spielwaren / Hobbyartikel	-	< 100	3 %
Sport und Freizeit	1	200	6 %
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	2	750	3 %
Wohn Einrichtung	-	1.450	25 %
Möbel	1	450	2 %
Elektro / Leuchten	-	< 100	< 1 %
Elektronik / Multimedia	-	< 100	< 1 %
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	1	1.050	8 %
Gartenmarktsortimente	-	< 100	< 1 %
Überwiegend langfristiger Bedarf	2	3.000	5 %
sonstige	-	< 100	8 %
Gesamtsumme	6	4.900	4 %

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

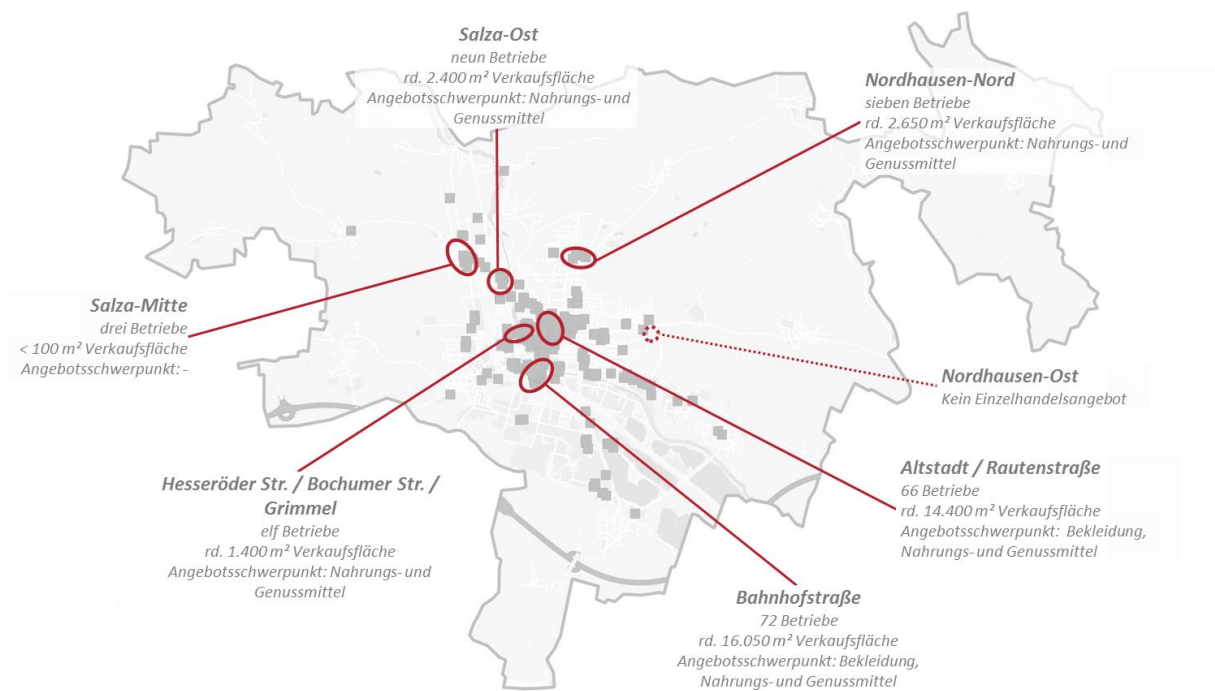
* Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

Der Standortbereich stellt eine Agglomeration verschiedener Fachmärkte dar. Dabei werden – nicht zuletzt auch aufgrund der den einzelnen Märkten zugeordneten Stellplätze – besonders Kunden angesprochen, die diesen Standort gezielt mit dem Pkw anfahren.

5.4 RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELS IN NORDHAUSEN

Neben diesen räumlichen Standortagglomerationen existieren auch zahlreiche Einzelbetriebe in solitären Lagen, die von hoher Bedeutung für die Nordhäuser Einzelhandelsstruktur sein können. Neben großflächigen Fachmärkten sind hier vor allem auch die strukturprägenden Lebensmittelmärkte zu nennen, die einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung im Nordhäuser Stadtgebiet leisten. Die nachfolgende Karte zeigt die räumlichen Angebotsschwerpunkte gemäß Zentrenkonzept aus dem Jahr 1995 sowie die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Nordhausen.

Karte 17: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Nordhausen und räumliche Angebotsschwerpunkte



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0); räumliche Zuordnung gemäß Abgrenzung aus dem Zentrenkonzept aus dem Jahr 1995

Insbesondere die Angebote in der Innenstadt und an den Fachmarktstandorten nehmen Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet sowie den darüber hinaus reichenden regionalen Verflechtungsbereich wahr. Das Angebot in den übrigen zentralen Bereichen dient hingegen größtenteils der Grundversorgung der Bevölkerung. Entsprechend der Lage dieser räumlichen Angebotsschwerpunkte zeigen sich bei der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots im Nordhäuser Stadtgebiet deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Nordhäuser Stadt- und Ortsteilen:

Tabelle 15: Einzelhandelsangebot in den Nordhäuser Stadtbereichen und Ortsteilen

Stadtbereiche und Ortsteile*	Einwohner (EW)	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	
			in m²	in m² je EW
Stadtkern	6.420	185	35.050	5,5
östliche Innenstadt	7.600	42	21.750	2,9
Oberstadt	3.700	6	450	0,1
östliche Unterstadt	300	1	200	0,7
westliche Unterstadt	2.480	26	20.300	8,2
Stadtteil Nord	2.580	9	2.750	1,1
Stadtteil Ost	3.030	6	3.650	1,2
Krimderode	1.070	3	550	0,5
Niedersalza	1.180	7	1.900	1,6
Salza	2.660	11	950	0,4

Stadtgebiete und Ortsteile*	Einwohner (EW)	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	
			in m ²	in m ² je EW
Salza / Bochumer Straße	5.760	21	4.900	0,9
GE Darrweg / Helmestraße	690	26	21.550	31,2
<i>Ortsteile gesamt</i>	<i>6.090</i>	<i>7</i>	<i>6.000</i>	<i>1,0</i>
Gesamt	43.560	350	119.650	2,7

* vgl. Karte 2 auf S. 31

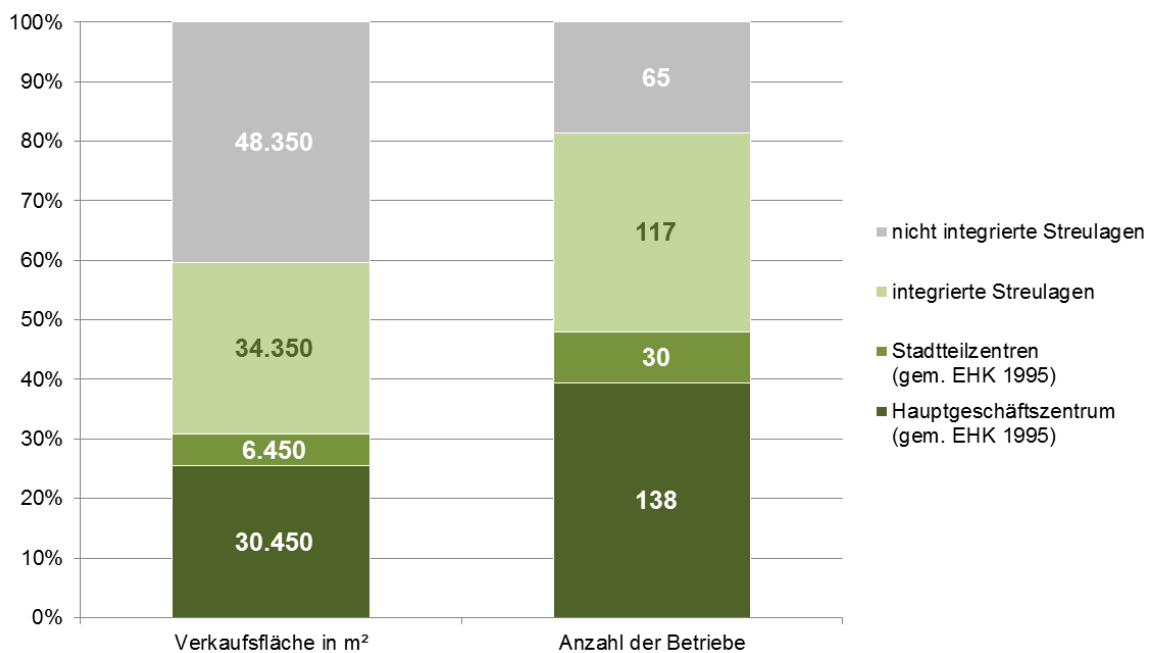
Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

- Ein deutlicher Angebotsschwerpunkt mit einer hohen quantitativen Verkaufsflächenausstattung ist im Stadtgebiet **Stadtkern** lokalisiert. Hier befinden sich knapp ein Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche und mehr als die Hälfte aller Betriebe in Nordhausen, was auf die Anbieter in der Nordhäuser Innenstadt zurückzuführen ist.
- Weitere hohe quantitative Verkaufsflächenausstattungen weisen die Stadtgebiete **östliche Innenstadt, westliche Unterstadt** und **GE Darrweg / Helmestraße** auf. Jeweils 17 % bis 18 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entfallen auf diese Stadtgebiete, jedoch nur 7 % bzw. 12 % der Betriebe in Nordhausen, was auf die großformatigen Anbieter in diesen Stadtgebieten zurückzuführen ist.
- Im Stadtgebiet **Salza / Bochumer Straße** sind rund 6 % der Betriebe und 4 % der Verkaufsflächen verortet. Auf die Stadtgebiete **Salza, Niedersalza, Stadtteil Nord** und **Stadtteil Ost** entfallen noch 1 % bis 3 % der Verkaufsflächen und 2 % bis 3 % der Betriebe.
- Außerhalb der Nordhäuser Kernstadt befindet sich lediglich in den **Ortsteilen Bielen, Sundhausen** und **Herreden** ein rudimentäres Einzelhandelsangebot und eine folglich geringe quantitative Verkaufsflächenausstattung, wohingegen in den übrigen Ortsteilen kein Angebot existiert.
- Die höchste **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** erreicht der Stadtgebiet GE Darrweg / Helmestraße mit 31,2 m² pro Einwohner. In den Stadtgebieten Stadtkern, östliche Innenstadt und westliche Unterstadt liegt dieser Wert mit 2,9 bis 8,2 m² pro Einwohner ebenfalls noch über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 2,7 m² pro Einwohner. Noch einen Wert von über 1 erreichen die Stadtgebiete Niedersalza (1,6 m² pro Einwohner), Stadtteil Ost (1,2 m² pro Einwohner) und Stadtteil Nord (1,1 m² pro Einwohner). Die übrigen Stadtgebiete mit relevantem Einzelhandelsangebot erzielen Werte zwischen 0,1 m² bis 0,9 m² pro Einwohner.

Bei der Beurteilung der lokalen Einzelhandels- und Versorgungssituation und möglichem Handlungsbedarf in den Themenfeldern „wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung“ sowie der „Vitalität der multifunktionalen städtebaulichen Zentren“ geht es neben der räumlich funktionalen Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen zu verschiedenen Standortbereichen vor allem auch um die Einordnung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage, d. h. ihrer siedlungsräumlichen und städtebaulichen Integration in zentrale Versorgungsbereiche oder Wohnsiedlungsbereiche. Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung wurde eine Zuordnung aller Betriebe zu den städtebaulichen Lagekategorien zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt und Stadtteilzentrum), integrierte Lage und nicht integrierte Lage vorgenommen (vgl. hierzu Kapitel 2.1). Dabei wurden zunächst alle zentralen Versorgungsbereiche

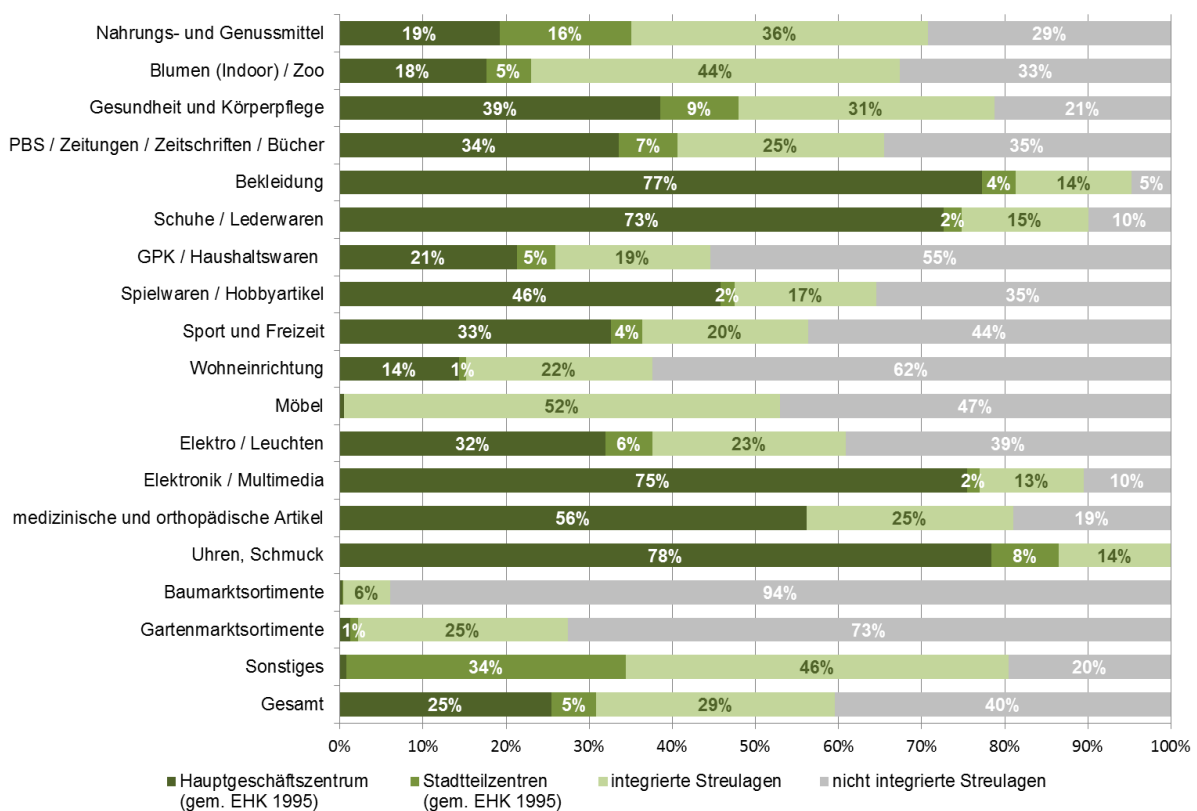
gemäß Zentrenkonzept aus dem Jahr 1995 in ihrer damaligen Funktion und Abgrenzung in diese räumlich differenzierte Analyse eingestellt. Es ergibt sich folgendes aktuelles Bild:

Abbildung 6: Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots nach Lagen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; räumliche Einordnung gemäß Standortmodell aus dem Zentrenkonzept 1995

Abbildung 7: Räumliche Verteilung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018, räumliche Einordnung gemäß Standortmodell aus dem Zentrenkonzept 1995

- In den **zentralen Bereichen**, der Nordhäuser Innenstadt sowie der Stadtteilzentren (gem. Zentrenkonzept 1995), sind knapp 50 % aller Nordhäuser Betriebe angesiedelt, während „nur“ rund 30 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf diese Bereiche entfallen. Der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt an der Gesamtstadt liegt bei 25 % und rangiert damit auf einem vergleichsweise durchschnittlichen Niveau³². Quantitative Schwerpunkte liegen hier in den üblicherweise zentrenrelevanten Warengruppen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Elektronik / Multimedia sowie Uhren / Schmuck.
- Auf die städtebaulich **integrierten Lagen** innerhalb des Nordhäuser Stadtgebiets entfallen mit rund 34.400 m² Verkaufsfläche weitere 30 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche, die sich auf 117 Einzelhandelsbetriebe aufteilen. Bezogen auf die Betriebe entspricht dies einem Anteil von einem Drittel an der Gesamtheit der Einzelhandelsgeschäfte. Den Angebotschwerpunkt in den integrierten Lagen bilden die nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie die nicht-zentrenrelevante Warengruppe Möbel.
- In Nordhausen befinden sich in **städtebaulich nicht integrierten Solitärlagen** 65 Einzelhandelsbetriebe und rund 48.400 m² Verkaufsfläche. Dies entspricht rund 40 % der Gesamtverkaufsfläche und rund 19 % aller Betriebe in der Stadt Nordhausen. In diesem Verkaufsflächenvolumen spielen vor allem auch die flächenintensiven Bau- und Gartenmärkte eine wesentliche Rolle.

5.5 WOHNUNGSNAHE GRUNDVERSORGUNG IN NORDHAUSEN

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur nimmt die wohnungs- bzw. wohnortnahe Grundversorgung ein. Hierunter wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden. In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung sind darüber hinaus strukturelle (Betriebsformenmix) und räumliche Aspekte (Erreichbarkeit) zu berücksichtigen.

Wie in den vorstehenden Ausführungen bereits geschildert, ist in der Gesamtschau für die Stadt Nordhausen eine **aus rein quantitativer Sicht zunächst sehr gute Angebotsausstattung** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu verzeichnen: Derzeit führen in Nordhausen **98 Einzelhandelsbetriebe** Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment und zahlreiche weitere Betriebe als (dem Kernsortiment untergeordnetes) Rand- bzw. Nebensortiment. Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot entfallen rund **25.700 m² Verkaufsfläche** auf diese Warengruppe, was einem Anteil von rund **22 %** an der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Nordhausen entspricht. 18 Anbieter führen die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe Gesundheit und Körperpflege als Kernsortiment. Das sortimentsspezifische Verkaufsflächenangebot dieser Warengruppe beträgt rund 4.650 m².

³² Erfahrungswerte durch bundesweite Untersuchungen des Büros Junker + Kruse in vergleichbaren Kommunen zeigen, dass die Verkaufsflächenanteile der Innenstädte im Schnitt bei 20 - 25 % liegen, vitale und funktionsfähige Innenstädte jedoch in der Regel einen Anteil von rund einem Drittel (oder mehr) des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots aufweisen.

Tabelle 16: Kennwerte der Grundversorgung in Nordhausen

Einwohnerzahl	rund 43.500
Kaufkraft	226,9 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	119,7 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	93,4 Mio. €
nur Gesundheit und Körperpflege	15,0 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	350
davon Nahrungs- und Genussmittel	98
davon Gesundheit und Körperpflege	18
Gesamtverkaufsfläche	119.500 m²
davon kurzfristiger Bedarf	36.250 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	25.700 m²
davon Gesundheit und Körperpflege	4.650 m²
Verkaufsfläche je Einwohner	2,75 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,59 m²
davon Gesundheit und Körperpflege	0,11 m²
Umsatz	325,2 Mio. €
nur kurzfristiger Bedarf	145,6 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	102,6 Mio. €
nur Gesundheit und Körperpflege	26,3 Mio. €
Zentralität	1,44
nur kurzfristiger Bedarf	1,22
nur Nahrungs- und Genussmittel	1,10
nur Gesundheit und Körperpflege	1,76

Quelle: eigene Zusammenstellung und Berechnungen auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018 sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IfH Retail Consultants Köln, 2017

Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt **0,59 m² pro Kopf** und liegt somit oberhalb des bundesweiten Vergleichswerts von rund 0,40 m² / Einwohner. Gleichzeitig liegt der Wert auch über dem Durchschnittswert der ostdeutschen Bundesländer (rund 0,5 m² / Einwohner). Insgesamt deutet dies auf eine bereits heute existierende hohe Wettbewerbsintensität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel hin.

Mit ca. **103 Mio. Euro Umsatz** entfallen rund 32 % des Gesamtumsatzes des Nordhäuser Einzelhandels auf die Branche Nahrungs- und Genussmittel. Der **Zentralitätswert** von **1,10** zeigt, dass der Umsatz der lokalen Einzelhandelsbetriebe in der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % über dem sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen der Nordhäuser Bevölkerung und somit leicht oberhalb des Orientierungswerts einer „Vollversorgung“ (Zielzentralität: 1,0) liegt.

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

Tabelle 17: Kennziffern zum Lebensmittelangebot in den Nordhäuser Stadtbereichen und Ortsteilen

Stadtbereiche und Ortsteile*	Einwohner (EW)	Anzahl der Betriebe NuG	Verkaufsfläche NuG	
			in m ²	in m ² je EW
Stadtkern	6.420	36	6.000	0,93
östliche Innenstadt	7.600	15	2.450	0,32
Oberstadt	3.700	1	<100	<0,10
östliche Unterstadt	300	-	-	-
westliche Unterstadt	2.480	6	3.950	1,59
Stadtteil Nord	2.580	5	2.050	0,79
Stadtteil Ost	3.030	4	2.300	0,76
Krimderode	1.070	1	<100	<0,10
Niedersalza	1.180	2	150	0,13
Salza	2.660	3	600	0,23
Salza / Bochumer Straße	5.760	11	3.050	0,53
GE Darrweg / Helmestraße	690	11	4.750	6,88
<i>Ortsteile gesamt</i>	<i>6.090</i>	<i>3</i>	<i>400</i>	<i><0,10</i>
Gesamt	43.560	98	25.700	0,59

* vgl. Karte 2 auf S. 31

NuG = Nahrungs- und Genussmittel

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

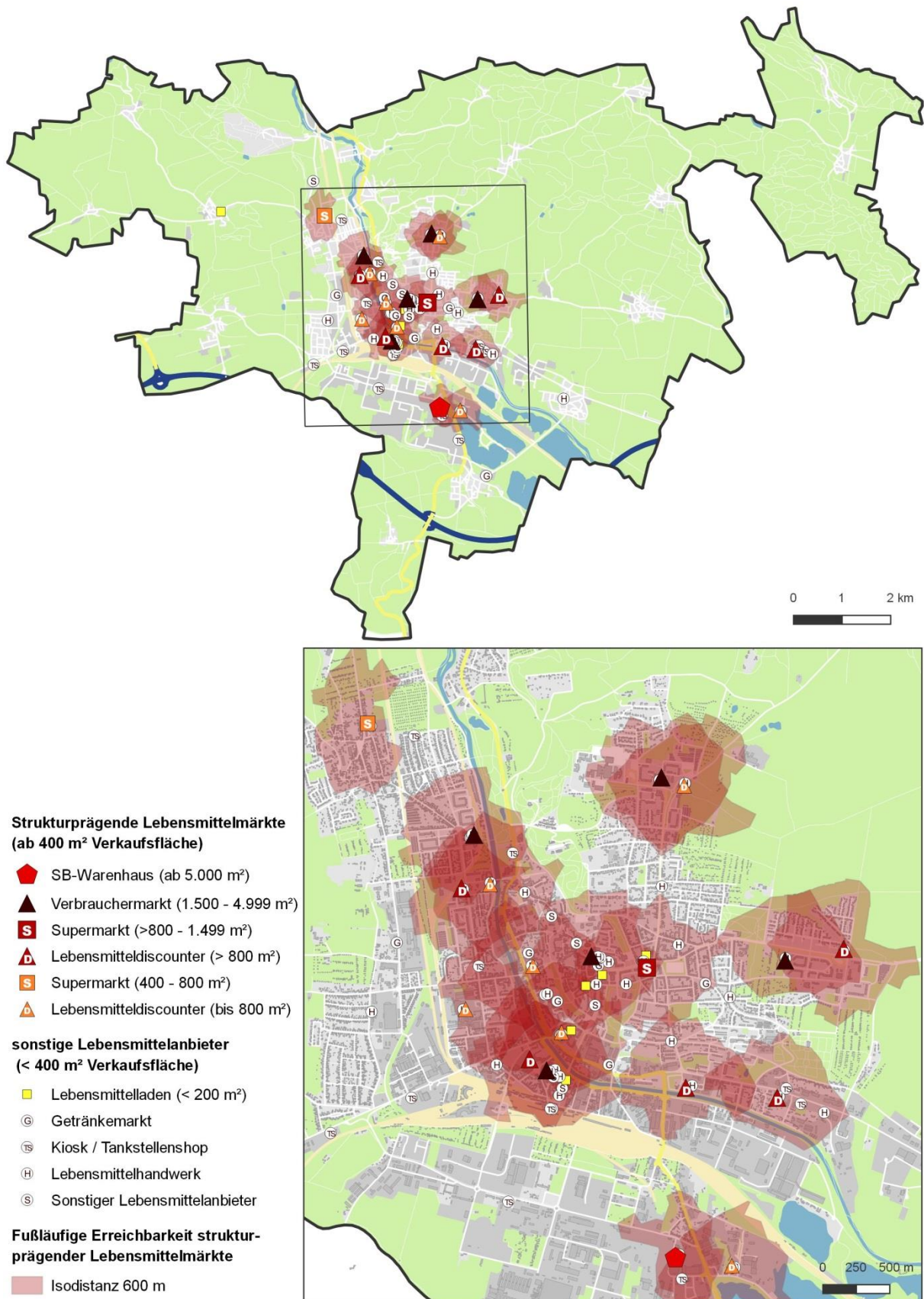
- Die Stadtbereiche GE Darrweg / Helmestraße, westliche Unterstadt und Stadtkern erreichen bezogen auf den gesamtstädtischen Mittelwert in der Stadt Nordhausen deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattungen pro Einwohner. Die Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt in diesen Stadtbereichen bei 0,93 bis 6,88 m² / Einwohner.
- Leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – bezogen auf den gesamtstädtischen Mittelwert – erreichen die Stadtteile Ost und Nord mit 0,76 bzw. 0,79 m² / Einwohner.
- In den Stadtbereichen Salza / Bochumer Straße und östliche Innenstadt werden durchschnittliche Verkaufsflächenausstattungen erzielt. Die Spannweite reicht hier von 0,32 bis 0,53 m² / Einwohner.
- Die Stadtbereiche Oberstadt, Krimderode, Niedersalza und Salza und die Ortsteile Bielen, Sundhausen und Herreden weisen Ausstattungsgrade in einer Spannweite zwischen <0,10 bis 0,23 m² / Einwohner auf und sind damit quantitativ z. T. sehr deutlich unterdurchschnittlich aufgestellt, während es in den übrigen Stadtbereichen und Ortsteilen kein nahversorgungsrelevantes Angebot gibt.

- Insgesamt zeigen sich in den Stadtbereichen Nordhausens z. T. sehr hohe Verkaufsflächen-ausstattungen, die auf eine bereits hohe Wettbewerbsintensität hindeuten.
- Zur abschließenden Bewertung möglicher Versorgungsdefizite sind jedoch vor allem auch die im Folgenden dargelegten strukturellen und räumlichen Gesichtspunkte der Versorgungssituation zu berücksichtigen.

Die **qualitative Angebotsmischung** aus einem SB-Warenhaus, fünf Verbrauchermärkten, zwei Supermärkten und 11 Lebensmitteldiscountern sowie diversen Getränkemärkten, Lebensmittel-läden, Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks ist aus struktureller Sicht posi-tiv zu werten, wenngleich eine Prägung durch discountorientierte Anbieter im Lebensmittelseg-ment festzustellen ist.

Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung spielt ne-ben der quantitativen Ausstattung und strukturellen Zusammensetzung des Angebots an Nah-rungs- und Genussmitteln vor allem die **räumliche Verteilung** dieses Angebots eine wichtige Rolle. In einem nächsten Schritt muss daher das nahversorgungsrelevante Angebot mit Lebens-mitteln vor allem auch räumlich differenziert betrachtet werden. Als Bewertungsmaßstab kön-nen vor allem die siedlungsräumliche Integration und fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittel-anbieter herangezogen werden. In Karte 18 werden alle strukturprägenden Lebensmittelanbieter (ab 400 m² Verkaufsfläche) in Nordhausen mit einer Fußwegedistanz von 600 m dargestellt, was im Mittel einem noch akzeptablen Fußweg von bis zu maximal 10 Minuten Dauer ent-spricht.

Karte 18: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Nordhausen mit 600 m - Fußwegedistanzen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

- Die kartographische Darstellung zeigt, dass weite Teile der Wohnsiedlungsbereiche Nordhausens durch die Isodistanzen abgedeckt werden, wobei sich in einigen Bereichen Mehrfach-Überlappungen ergeben. Grundsätzlich besteht ein weitreichendes Netz von Lebensmittelanbietern, das jedoch insbesondere in den Siedlungsrandbereichen und dörflich strukturierten Gebieten gelockert ist und damit teilweise räumliche Defizite aufweist.
- Fußläufige Versorgungsdefizite ergeben sich aufgrund fehlender Angebotsstrukturen vornehmlich in den Siedlungsbereichen der Stadtbereiche Niedersalza, Oberstadt, Krimderode sowie in den Nordhäuser Ortsteilen.

Außerhalb der zentralen Bereiche – gemäß Zentrenkonzept 1995 – bieten aktuell folgende strukturprägende Lebensmittelmärkte (> 400 m² Gesamtverkaufsfläche) in der Stadt Nordhausen eine städtebaulich integrierte Lage mit unmittelbarem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen:

- Bochumer Straße
(derzeit ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter)
- Gerhart-Hauptmann-Straße
(derzeit ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter)
- Gottfried-Erich-Rosenthal-Straße
(derzeit ein großflächiger Verbrauchermarkt)
- Neustadtstraße
(derzeit ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter)
- Reichsstraße
(derzeit ein großflächiger Lebensmitteldiscounter)
- Straße der Opfer des Faschismus
(derzeit ein kleinflächiger Supermarkt)
- Töpferstraße
(derzeit ein großflächiger Supermarkt)
- Wilhelm-Raabe-Straße
(derzeit ein großflächiger Lebensmitteldiscounter)
- Zu den Steinkreuzen
(derzeit ein großflächiger Lebensmitteldiscounter)

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

Darüber hinaus befinden sich weitere Lebensmittelmärkte in städtebaulich nicht integrierter Lage:

- Hallesche Straße
(derzeit ein großflächiger Lebensmitteldiscounter)

- Uthleber Weg
(derzeit ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter)

Die Siedlungsbereiche in den Ortsteilen (u. a. Bielen, Sundhausen, Herreden, Stempeda) sind von der Kernstadt Nordhausens deutlich abgesetzt. Die aufgelockerten Siedlungsstrukturen mit teilweise geringen Bevölkerungszahlen stehen dem Aufbau eines flächendeckenden wohnortnahen Nahversorgungsangebotes entgegen. Die mit der Bevölkerungszahl verbundene sortimentspezifische Kaufkraft in diesen Ortsteilen Nordhausens bietet aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine ausreichende ökonomische Basis für die Ansiedlung bzw. Etablierung größerer Lebensmittelanbieter derzeit üblicher Markteintrittsgrößen. Die Bevölkerung dieser Ortsteile ist daher beim Lebensmittelkauf auf die Angebote in den anderen Nordhäuser Stadtbereichen oder in benachbarten Städten angewiesen. Das Vorhandensein einer mobilen Versorgung stellt oftmals die bestmögliche Versorgung für die Bevölkerung kleinerer Ortsteile und Siedlungsrandbereiche dar.

5.6 ANALYSE DER ONLINE-AFFINITÄT DES NORDHÄUSER EINZELHANDELS

Die Situation des stationären Einzelhandels steht im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel und der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels unter Druck (vgl. Kapitel 3). Entwicklungsperspektiven des stationären Einzelhandels hängen dabei in besonderem Maße auch davon ab, inwieweit die Möglichkeiten der Digitalisierung bei der Vermarktung der Produkte genutzt werden. Diese Thematik ist sehr vielschichtig und könnte daher zahlreiche Aspekte, wie u. a. das Marketing, die Verwaltung, ein Warenwirtschaftssystem und die Kommunikation behandeln. Die vorliegende Untersuchung beschränkt sich allerdings auf eine erste Einordnung des Status Quo des jeweiligen Online-Auftritts des Einzelhandels in Nordhausen. Dabei wurde im Rahmen der Erfassung der Einzelhandelsbetriebe nachgefragt sowie ergänzend recherchiert, ob die Betreiber eine eigene Internetseite besitzen, einen eigenen Online-Shop betreiben oder auf andere Plattformen (z. B. Amazon oder E-Bay) bei der Vermarktung ihrer Waren zurückgreifen. Die Ergebnisse lauten wie folgt:

- Einen **eigenen Internetauftritt** haben 249 Händler in Nordhausen bzw. rund 71 % aller Nordhäuser Händler. 40 % der Händler mit eigener Internetseite befinden sich in der Nordhäuser Innenstadt.
- Einen **eigenen Online-Shop** betrieben 102 Händler in Nordhausen bzw. 29 % aller Nordhäuser Händler. 47 % der Händler mit eigenem Online-Shop sind in der Nordhäuser Innenstadt lokalisiert.
- Lediglich sechs Nordhäuser Händler gaben an, über **andere Plattformen** (wie. Amazon und ebay) zu verkaufen.

Zum Vergleich: Nach einer Studie von Locafox³³ zur Online-Präsenz von Deutschlands TOP-100-Einzelhändlern führen im Jahre 2016 73 % der Einzelhändler einen Online-Shop. Im Jahre 2015 waren es noch 60 %, was einem Wachstum von 22 % entspricht. Für den kleinteiligen, inhabergeführten Einzelhandel bedeutet das: *„Kleine und mittelgroße Unternehmen sollten von den großen Playern im Einzelhandel lernen und nicht den Anschluss verlieren, denn immer mehr*

³³ Locafox-Studie: Der Einzelhandel rüstet online weiter auf, 2016 (<https://www.locafox.de/pos/magazin/studie-einzelhandel-ruestet-online-weiter-auf/>; Zugriff: 01/2018)

*Konsumenten informieren sich vor dem Kauf eines Produktes im Internet, bevor sie das Geschäft aufsuchen. Händler sollten ihr Sortiment also zumindest im Internet sichtbar machen. Dies muss nicht in [...] [einem eigenen] Online-Shop erfolgen, das Auspielen der Produkte auf reichweitenstarken Plattformen ist wesentlich effizienter und kostet weniger Zeit und Ressourcen. Dort können Produkte mit Hilfe eines digitalen Warenwirtschaftssystems ohne großen Aufwand angeboten werden. [...] Die Auffindbarkeit im Netz ist aber überlebenswichtig, um für Stamm- und Neukunden sichtbar zu sein.*³⁴

5.7 FAZIT DER AKTUALISIERTEN ANGBOTS- UND NACHFRAGEANALYSE

Gesamtstädtische Einzelhandelssituation

- Mit **350 Einzelhandelsbetrieben** auf rund **120.000 m² Verkaufsfläche** präsentiert sich die Stadt Nordhausen als gut aufgestellter Angebotsstandort mit einer entsprechenden quantitativen Angebotsausstattung über alle Warengruppen. Umgerechnet auf aktuell rund 43.500 Einwohner in der Stadt Nordhausen ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von rund 2,8 m² je Einwohner**.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** beträgt **342 m²**. Im Vergleich zu den durchschnittlichen Werten aus Erhebungen des Büros Junker + Kruse in Städten mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern (280 m²) stellt sich der Wert überdurchschnittlich dar.
- Das Einzugsgebiet des Nordhäuser Einzelhandels umfasst ein **Kundenpotenzial von rund 135.000 Einwohnern**. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Anteile an dem damit verbundenen Kaufkraftpotenzial, die durch den Nordhäuser Einzelhandel abgeschöpft werden, mit zunehmender Entfernung von Nordhausen und auch in Abhängigkeit von der Entfernung zu anderen Konkurrenzstandorten z. T. sehr deutlich verringern.
- Die Stadt Nordhausen weist ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer 2017: 89,9). Dabei steht dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von rund 227 Mio. Euro** ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von rund 325 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 1,44** über alle Warengruppen, d. h. der erzielte Einzelhandelsumsatz liegt per Saldo 44 % über dem örtlichen Kaufkraftvolumen. Es sind somit deutliche Kaufkraftzuflüsse aus der Region nachweisbar. Der Zentralitätswert spiegelt die Einordnung Nordhausens als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums wider.

Räumliche Verteilung des gesamtstädtischen Angebots

- Die Nordhäuser **Innenstadt** weist 138 Einzelhandelsbetriebe und rund 30.500 m² Verkaufsfläche (ohne Leerstände) auf. Sie nimmt damit einen **Anteil von rund 25 % an der Gesamtverkaufsfläche** Nordhausens und 39 % an allen Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet ein. Die Innenstadt präsentiert sich als gut ausgestatteter Angebotsstandort mit einer Angebotskonzentration in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs, insbesondere in der Warengruppe Bekleidung, aber auch in den kurzfristigen Bedarfsgütern aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Geprägt wird die Nord-

³⁴ Locafox (2016), a.a.O.

häuser Innenstadt durch eine bipolare Zentrenstruktur mit je einem Einkaufszentrum im nördlichen Teil und im südlichen Teil. Außerhalb der Zentren runden kleinteilige inhabergeführte Facheinzelhändler das Angebot ab. Dienstleistungsbetriebe, gastronomische Angebote sowie kulturelle und öffentliche Einrichtungen (u.a. Rathaus und Theater) sorgen zusätzlich für einen ansprechenden Nutzungsmix. Die historische Altstadt sowie die städtebaulichen Aufwertungen in den vergangenen Jahren schaffen eine überwiegend freundliche Einkaufsatmosphäre. Zwischen den Einzelhandelspolen besteht jedoch mit mehr als 1 km Fußweg eine vergleichsweise große Entfernung und zugleich ist eine z. T. hohe Verkehrsbelastung erkennbar.

- Darüber hinaus existieren mit den **zentralen Bereichen Nordhausen-Nord, Nordhausen-Ost, Salza-Mitte, Salza-Ost und Hesseröder Straße / Bochumer Straße / Grimmel** gemäß Zentrenkonzept 1995 fünf Stadtteilzentren mit unterschiedlichem Einzelhandelsbesatz. Der Angebotsschwerpunkt liegt hier jeweils in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.
- Hervorzuhebende räumliche bzw. quantitative Angebotsschwerpunkte in städtebaulich nicht integrierter Lage befinden sich mit zwei Standortagglomerationen darüber hinaus im Bereich **Darrweg** (derzeitiger Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel) und **Hallesche Straße / Zorgestraße** (Angebotsschwerpunkt: Wohneinrichtung und Baumarktsortimente).

Nahversorgungssituation

- Gesamtstädtisch verfügt Nordhausen in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**, die als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune herangezogen werden kann, mit rund **25.700 m² Verkaufsfläche** bzw. **0,59 m² Verkaufsfläche pro Einwohner** über eine gute quantitative Ausstattung. Zurückzuführen ist dies auf ein differenziertes Angebot von strukturprägenden, großen Anbietern, die ergänzt werden durch kleinflächige Lebensmittelanbieter wie Fachgeschäfte, aber auch Lebensmittelhandwerksbetriebe oder Kioske / Tankstellenshops.
- Der **Betriebsformenmix** ist bezogen auf das gesamte Stadtgebiet aus struktureller Sicht positiv zu werten, wenngleich eine Prägung durch discountorientierte Anbieter im Lebensmittelsegment festzustellen ist.
- Unter dem Gesichtspunkt der **fußläufigen Erreichbarkeit** sind räumliche Versorgungsdefizite in den Siedlungsbereichen der Stadtbereiche Niedersalza, Oberstadt, Krimderode sowie in den Nordhäuser Ortsteilen zu verzeichnen. In den ländlich geprägten Ortsteilen reicht die Mantelbevölkerung unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Aspekte zur Ansiedlung strukturprägender Betriebe (z. B. Supermarkt, Lebensmitteldiscounter) nicht aus.

Insgesamt besteht in der Stadt Nordhausen eine sehr gute und teilweise deutlich überdurchschnittliche quantitative Angebotsausstattung. Eine differenzierte Betrachtung der Angebotsstruktur nach qualitativen und vor allem räumlichen Aspekten zeigt jedoch Verbesserungspotenzial. Dies betrifft zum einen funktionale Entwicklungsspielräume in bestimmten Angebotssegmenten (z. B. Spielwaren) sowie Optimierungsbedarf hinsichtlich der Betriebsgrößenstruktur (mittlere Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte) und Angebotsmischung (attraktive Filialisten des Standard- bis höherwertigen Angebotssegments). Dennoch wird Nordhausen insgesamt seiner Versorgungsfunktion als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums gerecht.

6 ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN DES EINZELHANDELS IN NORDHAUSEN

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

Die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation in Nordhausen wurde eine umfassende Analyse angestellt (vgl. dazu Kapitel 3 und 5). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein. Aber auch qualitative Bewertungen der Angebotsstruktur sowie der räumlichen Angebotssituation sind hier von Bedeutung.

Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität³⁵ wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die zukünftige Entwicklung in Nordhausen von einer konstanten Flächenproduktivität ausgegangen.

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Nordhausen bis 2025

Die vorliegenden Bevölkerungsvorausberechnungen des Thüringer Landesamts für Statistik prognostizieren für die nächsten Jahre für die Stadt Nordhausen eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung. Ausgehend vom Basisjahr 2015 wird für die Stadt Nordhausen bis zum Jahr 2025 eine Bevölkerungsabnahme von -2 % prognostiziert³⁶. Der Abschätzung der quantitativen Entwicklungsspielräume werden demnach Annahmen zu leicht rückläufigen Bevölkerungszahlen zugrunde gelegt.

³⁵ Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m² Verkaufsfläche.

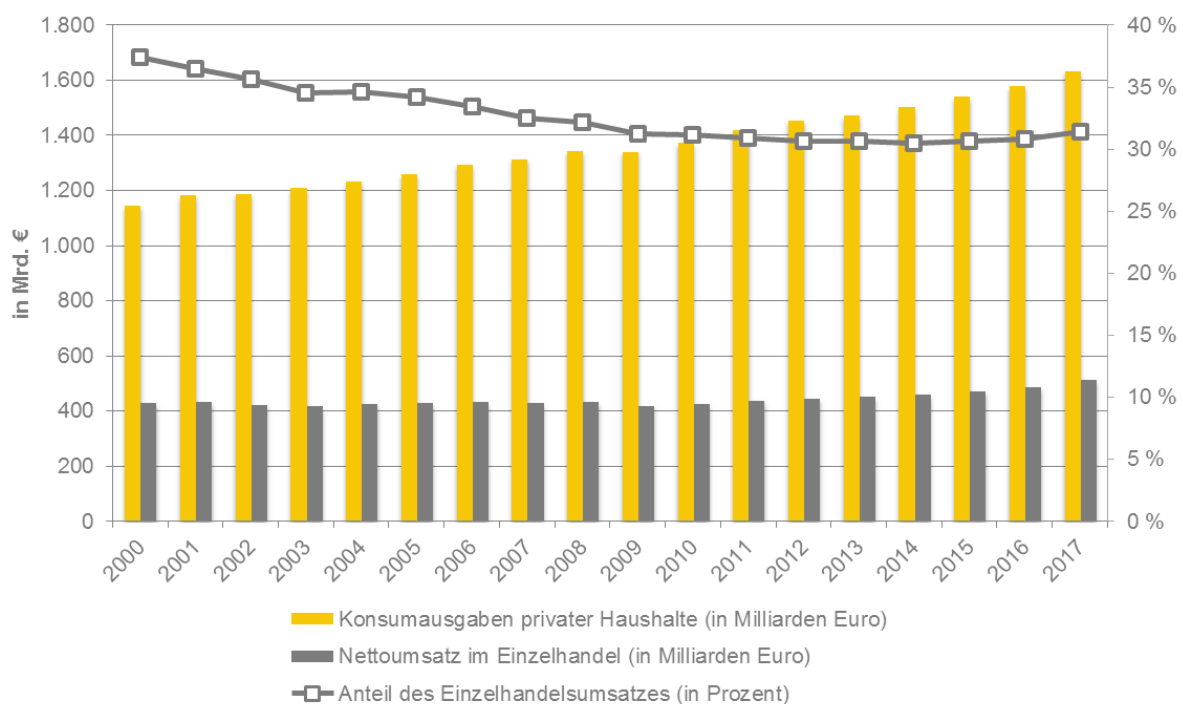
³⁶ Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (TLS), Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2035 nach ausgewählten Gemeinden, Abruf unter www.statistik.thueringen.de, Zugriff Oktober 2018

Entwicklung des privaten Verbrauchs bzw. der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben

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

- zum einen von privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabenanteile nach Warengruppen).
- Ein zusätzlicher Faktor in diesem Zusammenhang ist der Anteil der Ausgaben, die nicht dem stationären Einzelhandel, sondern dem Online-Handel zufließen.

Abbildung 8: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit)



Quelle: eigene Darstellung nach EHI Retail Institute 2018 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2018 (www.destatis.de)

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.
- Deutlich zugenommen haben jedoch vor allem die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit dem Jahr 2003 um mehr als vier Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell rund 30 % zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend³⁷.

³⁷ EHI Retail Institute 2018 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2018 (www.destatis.de): Anteil des Einzelhandelsumsatzes an den Konsumausgaben der Privathaushalte in Deutschland 2004 bis 2014 (in Prozent)

- In der Summe **stagnieren** somit die **einzelhandelsrelevanten Ausgaben** weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen **Einzelhandelsumsatz**, der seit dem Jahr 2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen -3 und +3 % weitestgehend stagniert (2017: rund 510 Mrd. Euro)³⁸. Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden.

Das bedeutet, dass insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen³⁹ Kaufkraft zu rechnen ist.

Jedoch müssen auch **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** bzw. im Online-Handel berücksichtigt werden, d.h. es muss eine Prognose erfolgen, die sich verändernde Ausgabenanteile in den einzelnen Warengruppen, die dem stationären Einzelhandel oder anderen Vertriebskanälen potenziell zufließen, berücksichtigt.

Entwicklung des E-Commerce in Deutschland

Auf den interaktiven Handel (Versandhandel und Internethandel) entfällt laut HDE-Jahresbilanz ein Anteil von ca. 9,5 % am Gesamtumsatz des Einzelhandels im engeren Sinne (2017). Dabei bewegt sich der Anteil des Online-Handels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bislang unter 1 %, in typischen innenstadtrelevanten Warengruppen wie Neue Medien, Unterhaltungselektronik, Bücher, Spiel- und Sportartikel, Bekleidung und Schuhe werden allerdings Anteile von z. T. deutlich mehr als 10 % am Gesamtumsatz des Einzelhandels generiert.

Es ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Online-Handels profitieren. Gemäß den Angaben des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel Deutschland wurden im Jahr 2017 knapp zwei Drittel des im interaktiven Handel⁴⁰ erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen Bekleidung, Bücher, Unterhaltungselektronik und -artikel, Schuhe sowie Haushaltswaren und -geräte erwirtschaftet.⁴¹ Diese seit jeher „onlineaffinen“ Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig die Umsatzzahlen und -zuwächse im Online-Handel bestimmen. Alle übrigen Sortimentsgruppen⁴² leisteten einen deutlich untergeordneten Beitrag zum Gesamtumsatz des interaktiven Handels.

³⁸ EHI Retail Institute 2018 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2018 (www.destatis.de): Nettoumsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland von 2000 bis 2017 mit Prognose für 2018 (in Milliarden Euro)

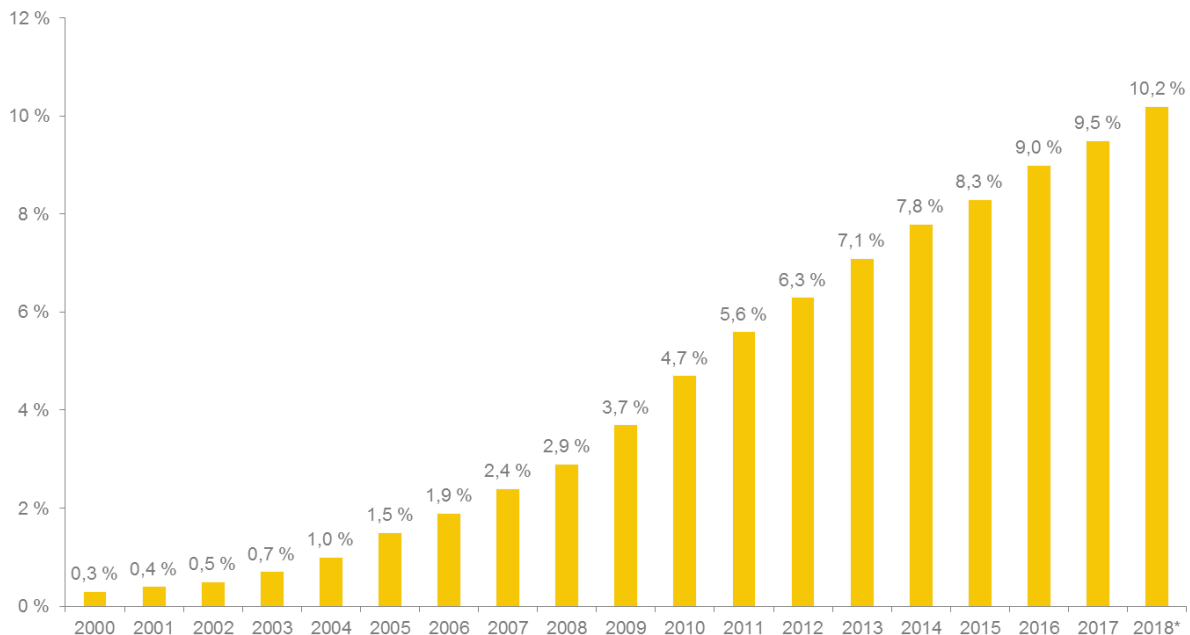
³⁹ Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

⁴⁰ Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Onlinehandel“ auch der Vertriebsweg „Versandhandel“ zu zählen.

⁴¹ Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland (bevh), E-Commerce – der neue Nahversorger?, Januar 2018, Abruf unter www.statista.de, Zugriff Oktober 2018

⁴² Differenziert in insgesamt 16 weitere Sortimentsgruppen: Haushaltswaren und -artikel, Hobby-, Sammel- und Freizeitartikel, Computer und Zubehör, Möbel, Spielwaren, Telekommunikation, Bürobedarf, Drogerieartikel, Bau- und Gartenmarkartikeln, Kfz- und Motorradzubehör, Tierbedarf, Lebensmittel, Uhren und Schmuck, Haus- und Heimtextilien, Medikamente, Sonstiges

Abbildung 9: Anteil des B2C-E-Commerce⁴³ am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2017 (mit Prognose für 2018*)



Quelle: EHI Retail Institute unter www.handelsdaten.de, 2018

Bei der Ermittlung künftiger Verkaufsflächenpotenziale ist vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen zu berücksichtigen, dass die rechnerischen quantitativen Entwicklungspotenziale, die im Rahmen der Modellrechnung auf dem gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen basieren, nicht in vollem Umfang vom stationären Einzelhandel abgeschöpft werden, sondern dass diese tatsächlich tendenziell niedriger ausfallen, denn ein gewisser Umsatzanteil fließt dem Online-Handel zu, welcher jedoch nicht allein aus „pure-playern“ besteht, sondern vor allem auch Multichannel-Konzepte umfasst. Das heißt, stationäre Einzelhändler nutzen neben dem Angebot und Verkauf ihrer Waren in einem Geschäft vor Ort auch zunehmend andere – online-basierte – Vertriebschienen.

Folglich fließen die aus dem stationären Einzelhandel „wegbrechenden Umsätze“ nicht zu 100 % in den „reinen“ Online-Handel ab. Über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern EBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. Im Non-Food-Handel entfielen 2016 rund 22 % auf reine Online Handelsumsätze, 15 % sind dabei völlig losgelöst von Offline-Kanälen. Weitere 7 % werden zwar online bestellt, jedoch sucht der Kunde vorher noch einmal ein Geschäft auf. 50 % der Non-Food-Umsätze sind reine Offline-Umsätze, bei denen das Internet nicht beteiligt war. Am stärksten legen derzeit und in den nächsten Jahren die Multi-Channel-Umsätze zu, die inklusive Showrooming bereits 35 % der Non-Food-Umsätze ausmachen.⁴⁴

Die dargestellten Trends zeigen, dass der Online-Handel einerseits zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel darstellt, die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zu-

⁴³ B2C = Business to Consumer = Kommunikations- und Geschäftsbeziehungen zwischen Unternehmen und Privatpersonen (Konsumenten, Kunden)

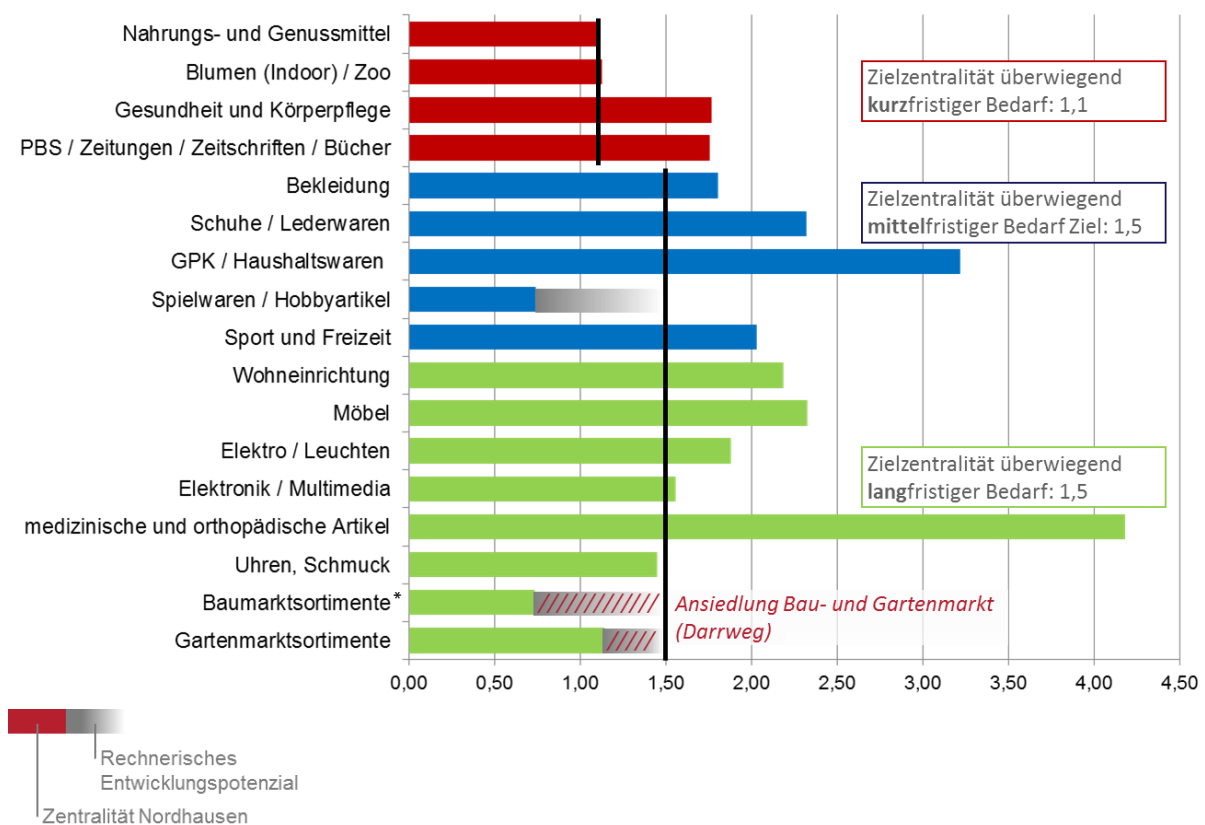
⁴⁴ Vgl. Heinemann, G.: Die Neuerfindung des stationären Einzelhandels, Mönchengladbach, 2017, S. 16

gleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein kann. Vor allem gilt es in erster Linie, unter Berücksichtigung neuer Möglichkeiten aufgrund der Digitalisierung die Stärken des stationären Einzelhandels zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebotes die städtischen Zentren zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

Zielzentralitäten für das Jahr 2025

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion Nordhausens als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sowie der regionalen Wettbewerbssituation.

Abbildung 10: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Nordhausen



* Im Laufe der Bearbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hat am Darrweg ein großflächiger Bau- und Gartenmarkt eröffnet. In den Analysedaten dieses Berichtes ist dieser Anbieter noch nicht als Bestand berücksichtigt.
 Quelle: eigene Darstellung auf Basis der errechneten Zentralitätskennziffern in der Stadt Nordhausen

Mit Blick auf die zuvor benannten Aspekte werden folgende Zielzentralitäten definiert:

- Im Hinblick auf eine Sicherung und Stärkung der Grundversorgung der Nordhäuser Bevölkerung im Bereich der Warengruppen des **überwiegend kurzfristigen Bedarfs** und unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion Nordhausens wird eine Zielzentralität von 1,1 angenommen. Die Werte werden in den relevanten Warengruppen bereits erreicht und auch überschritten.

- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** werden Zielzentralitäten von 1,5 angenommen, die die Versorgungsfunktion der Stadt Nordhausen als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation im Umland widerspiegeln. Mit Ausnahme der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel zeigen sich keine rechnerisch ableitbaren Entwicklungspotenziale in den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** wird ebenfalls eine Zielzentralität von 1,5 angenommen. Die Werte werden in den meisten Warengruppen bereits erreicht und auch überschritten. Leichte Arrondierungsspielräume sind dagegen aus quantitativer Sicht in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente erkennbar.

In der Gesamtbetrachtung der erörterten Entwicklungsfaktoren ergeben sich für den Einzelhandelsstandort Nordhausen auf gesamtstädtischer Ebene somit folgende Entwicklungsspielräume in den einzelnen Warengruppen:

- Die Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel** weist unter den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs als einzige ein quantitatives Angebotsdefizit auf. In der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel zeigt sich jedoch auch eine ausgeprägte und steigende Konkurrenz zum Online-Handel. Bestehende Kaufkraftabflüsse komplett durch Neuansiedlungen im stationären Einzelhandel zu kompensieren unterliegt dabei einem hohen betrieblichen Risiko. Gleichwohl ist auch diese Warengruppe von hoher Bedeutung für einen attraktiven Angebotsmix, so dass die Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen durch attraktive Fachangebote (inhabergeführte Geschäfte oder auch Filialisten, wie beispielsweise mytoys) im zentralen Versorgungsbereich ein legitimes städtebauliches Ziel darstellt und – trotz ausgeprägtem Wettbewerbs – Spielraum für Angebotsausweitungen an geeigneten Angebotsstandorten bietet.
- In den Warengruppen **Baumarkt- und Gartenmarktsortimente** zeigen sich für den Angebotsstandort Nordhausen gewisse Entwicklungspotenziale. Diese Branchen sind klassischerweise durch sehr flächenintensive Angebotsformen geprägt, so dass sich in den Zentren zu meist keine realistischen Entwicklungsperspektiven ergeben und entsprechende Anbieter in der Regel auch für den Branchenmix an solchen Angebotsstandorten keine tragende Rolle spielen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind Neuansiedlungen vor allem im Kontext bestehender Sonderstandorte zu suchen, um mögliche Synergieeffekte zu nutzen und diese oberzentral bedeutsamen Angebotsstandorte zu stärken und zu sichern. Dabei ist auch in diesen Warengruppen ein zunehmender Wettbewerbsdruck durch den Online-Versandhandel zu berücksichtigen. Die rechnerischen Entwicklungspotenziale in diesen Warengruppen sind jedoch vor dem Hintergrund der für Anfang 2019 geplanten Eröffnung eines Bau- und Gartenmarktes am Darrweg bereits ausgeschöpft.

Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich in der Stadt Nordhausen aus rein quantitativer Sicht nur in wenigen Warengruppen absatzwirtschaftlich tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale** in einer relevanten Größenordnung. Aber auch gute quantitative Zentralitäten bedeuten nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzeptes kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes auch über die ermittelten

quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Entwicklung dem **Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung** sowie der **Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche** in Nordhausen dient. Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

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

Jedoch kann zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Warengruppen mobilisiert werden. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der Nordhäuser Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten der Nordhäuser Zentren bzw. Nahversorgungsstandorte sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

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

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

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

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

Dadurch gibt es – trotz größtenteils bereits hoher Zentralitäten (z. B. in den Warengruppen GPK / Haushaltswaren und Schuhe / Lederwaren) – Möglichkeiten zur funktionalen Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes in Nordhausen u. a. auch in zentrentypischen Sortimenten in einzelnen Angebotssegmenten, durch die Ansiedlung weiterer qualitativ attraktiver (Filial-)Betriebe aus dem Standard- bis höherwertigen Sortiment sowie durch die Schaffung moderner Betriebsgrößen und -typen.

Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes geht es vor allem um die **räumliche Einzelhandelsentwicklung**. So bestehen in der Stadt Nordhausen nach wie vor Potenziale zur Konzentration insbesondere zentrenprägender Warengruppen innerhalb der Innenstadt. Während Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzenden Versorgungsstandorten zugeordnet sind, grundsätzlich eher kritisch zu beurteilen sind, können Vorhaben an

stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur qualitativen wie räumlichen **Verbesserung und Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots**, insbesondere auch in den Zentren, führen.

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

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

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

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

...sie die zentralörtliche Funktion Nordhausens als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums und die Versorgungssituation in der Stadt sichern und verbessern,

...sie die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken,

...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen,

...die wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird und

...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen.

7 EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT FÜR DIE STADT NORDHAUSEN

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation (vgl. Kapitel 4 und Kapitel 5) sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsperspektiven (vgl. Kapitel 6) zeigen, dass sich **Entwicklungsspielräume** für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben.

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

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Nordhäuser Innenstadt zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnahe Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzende Einzelhandelsstandorte zentrenverträglich weiterzuentwickeln. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 7.1)
- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 7.2)
- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 7.3)
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 7.3.1)
- Definition von Ergänzungsstandorten und Empfehlungen zu deren zentrenverträglicher Weiterentwicklung (vgl. Kapitel 7.3.2)
- Identifikation und Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 7.3.3)
- Nordhäuser Sortimentsliste (vgl. Kapitel 7.4)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 7.5)

7.1 ÜBERGEORDNETES ENTWICKLUNGSLEITBILD

Der Einzelhandelsstandort Nordhausen soll seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es, eine klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf bestimmte Standortbereiche** zu sichern und zu stärken. Der Entwicklungsfokus soll dabei in erster Linie auf die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere die Innenstadt (Hauptzentrum), sowie eine wohnortnahe Grundversorgung in den Stadtbereichen und Ortsteilen gelegt werden. Im Sinne einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur dienen darüber hinaus Sonderstandorte als Ergänzungsstandorte.

Das Leitbild setzt dazu einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung:

Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsstandorte im Nordhäuser Stadtgebiet konzentriert. Eine stringente Steuerung seitens der Stadt Nordhausen innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

- Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung klarer sortiments- und größenspezifischer Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb zu Lasten städtebaulich sinnvoller Standorte vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Kaufkraftbindung und Ausstrahlung des Nordhäuser Einzelhandels insgesamt verbessert werden. Durch ergänzende Zielvorgaben seitens der Stadt Nordhausen bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch in den zentralen Versorgungsbereichen, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Nordhausen können – durch das Zusammenwirken von gesamtstädtischem Entwicklungsleitbild und definierten Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung – entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunfts-fähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.
- Aus **politischer und planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbildes mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden; die Planungs- und Investitionssicherheit – sowohl auf Seiten der Investoren als auch auf Seiten der bestehenden Betreiber – wird somit gegeben. Die Nordhäuser Stadtplanung kann ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht werden. Damit erhalten Politik und Verwaltung in der Stadtplanung eine aktive Rolle. Durch die Förderung einer sich ergänzenden Arbeitsteilung der Einzelhandelsstandorte in Nordhausen wird zudem das Entwicklungsziel attraktiver und lebendiger städtebaulich-funktionaler Zentren unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbilds setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.
- Aus **rechtlicher Sicht** kann die Stadtplanung ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten nutzen, was impliziert, dass das bauplanungsrechtliche Instrumentarium im Rahmen der Umsetzung des Leitbildes bzw. des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zielgerichtet und konsequent angewendet wird. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren, werden auf Grundlage des empirisch hergeleiteten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erleichtert.

7.2 ÜBERGEORDNETE ZIELE DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Übergeordnete Ziele zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung in Nordhausen wurden ansatzweise im bestehenden Zentrenkonzept aus dem Jahre 1995 aufgeführt. Diese gilt es im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufzugreifen, zu überprüfen und zu konkretisieren.

Grundsätzlich ist nach der Grundlagenanalyse festzuhalten, dass die bisherigen Zielvorstellungen weitgehend auch weiterhin Bestand haben und somit die bisherige Planungspraxis weitergeführt wird. Ein besonderer Fokus wurde – insbesondere auch vor dem Hintergrund rechtlicher Anfor-

derungen an zentrale Versorgungsbereiche – auf die künftige Nahversorgungsstruktur und die damit verbundenen Handlungs- und Steuerungsempfehlungen gelegt.

Vorangeschickt sei an dieser Stelle, dass es bei der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung im Rahmen der Stadtplanung darum geht, städtebaulich sinnvolle Standorte zu sichern und zu stärken. Dadurch wird der Wettbewerb nicht verhindert, sondern allenfalls an diese Standorte gelenkt.

Folgende übergeordnete Ziele sind der künftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Nordhausen zu Grunde zu legen:

Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion (Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums)

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Nordhausen ist die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums mit zentralen Versorgungsfunktionen für die Gemeinden im mittelzentralen Verflechtungsbereich. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, derzeit erfüllt (Einzelhandelszentralität von 1,44).

Ansiedlungsanfragen offenbaren ein anhaltendes Investitionsinteresse für den Standort Nordhausen. Eine Entwicklung von Standorten außerhalb der stadtentwicklungsplanerisch definierten Versorgungsstandorte (insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte) können eine Angebotsverschiebung vor allem in Richtung städtebaulich nicht-integrierter Lagen bedeuten. Ein vordringliches Ziel der Stadtplanung in Nordhausen sollte es daher sein, einer solchen drohenden bzw. sich verschärfenden räumlichen „Schiefelage“ zu begegnen und somit die oberzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch weiterzuentwickeln. Ein Fokus liegt in diesem Zusammenhang insbesondere auf der Innenstadt als „Aushängeschild“ der Stadt sowie auf einer zentrenverträglichen Weiterentwicklung der Sonderstandorte. Dabei ist ein attraktiver Branchen- und Betriebstypenmix in der Innenstadt von hoher Bedeutung für die überörtliche Attraktivität eines Einkaufsstandorts und die Kundenbindung in zentrenrelevanten Sortimenten.

Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur

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

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Standortprioritäten**.

Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation der Stadt Nordhausen ist eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um potenziell negative Folgewirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier die bestehende Konzentration von (zentrenrelevanten) Einzelhandelsangeboten im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum und von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Nahversorgungszentren und an Nahversorgungsstandorten.

Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder eine Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (wie z. B. den Sonderstandorten, an denen bereits heute eine hohe Angebotskonzentration an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu beobachten ist) zu einer Schwächung bzw. Gefährdung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen.

Für eine langfristig zielorientierte und erfolgreiche Siedlungsentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der städtischen Einzelhandelsstandorte unerlässlich. Eine Funktionsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen, den Sonderstandorten und den Nahversorgungsstandorten ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote umgesetzt werden kann.

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Innenstadt Nordhausens

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

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf das Hauptzentrum gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Stadt Nordhausen, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Für den Einzelhandelsstandort Hauptzentrum Innenstadt ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen bzw. -größenstrukturen durch moderne Einzelhandelsbetriebe mit attraktiven zentrenrelevanten Angeboten, anzustreben. Dabei ist auf die Wahrung der individuellen Identität der Innenstadt der Stadt Nordhausen mit ihrer historischen z. T. hochwertigen Bausubstanz, den inhabergeführten, regionalen Fachgeschäften

sowie überregionalen Filialisten gesteigerter Wert zu legen, damit auch die überörtliche Attraktivität als regional bedeutsames Geschäftszentrum gewahrt werden kann.

Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Nordhäuser Stadtgebiet

Das Ziel der Sicherung einer weitgehend fußläufigen Versorgung impliziert eine flächendeckende wohnungsnah (und somit auch fußläufige) Versorgung. Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch insbesondere im ländlichen Raum betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten⁴⁵ gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Diese Problematik trifft aber auch auf Siedlungsrandbereiche und / oder Wohnsiedlungsbereiche mit geringen Einwohnerdichten / -zahlen zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Nordhäuser Stadtgebiet zu sichern und zu stärken. Ein primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen, städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte zu erhalten und zu stärken.

Hohe Zentralitäten in vielen Warengruppen dürfen dabei nicht als Argument gegen Investitionen / Ansiedlungen an städtebaulich sinnvollen Standorten (wie z. B. innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches oder in Wohnsiedlungsbereichen mit defizitären Angebotsausstattungen) angeführt werden.

Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Sonderstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche prägen die Sonderstandort Darrweg und Halleische Straße / Zorgestraße sowie auch verschiedene solitär gelegene Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung die Standortstruktur in Nordhausen in besonderem Maße. Insbesondere die beiden Sonderstandorte mit einem Angebot an nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler oder städtebaulich integrierter Lagen stehen in einem ausgeprägten Wettbewerb zu den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten, welche vor allem auch durch die Dimension des Angebotes und der damit verbundenen Ausstrahlung (Kaufkraftabschöpfung deutlich über den Nahbereich hinaus) geprägt werden.

Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung gelten diese Standorte (auch zukünftig) als Standorte, die in Ergänzung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte gesichert und ggf. weiterentwickelt werden können. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier

⁴⁵ Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingen.

eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe⁴⁶ angestrebt werden muss.

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

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

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

Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkariender Planungen

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

Vor dem Hintergrund der für den Großteil der Warengruppen beschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale in der Stadt Nordhausen besteht grundsätzlich nur in wenigen Fällen eine Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten außerhalb der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und des ergänzenden Sonderstandortes. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche bewirkt in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen, aufgrund einer Verschärfung des Wettbewerbes. Hierbei gilt es auch zu berücksichtigen, dass ein einmal für Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle

⁴⁶ Großflächiger Einzelhandel i. S. v. §11(3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bedingen, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine konsequente Stadtplanung gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit sowohl zentren- als auch nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist die gezielte und geordnete Entwicklung dieser Betriebe in die Innenstadt von Nordhausen bzw. die dezentralen Ergänzungsstandorte zu lenken.

einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf die bestehende Standortstruktur auszurichten.

Mit Hilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der Stadt Nordhausen entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

7.3 RÄUMLICHE STANDORTSTRUKTUR

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

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

Als Grundgerüst des aktuellen Standortstrukturmodells dient die bereits im Jahr 1995 festgelegte Standortstruktur des Nordhäuser Einzelhandels, die in ihren Grundzügen beibehalten und unter Berücksichtigung der seitdem eingetretenen einzelhandelsseitigen Entwicklungen fortgeschrieben wird. Aktuell sind folgende Standortkategorien im Stadtgebiet vorzufinden:

Abbildung 11: Standortstrukturmodell für die Stadt Nordhausen



Quelle: eigene Darstellung

Hauptzentrum

Dieser Zentrentyp soll vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet sein:

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

Die **Nordhäuser Innenstadt** mit ihrem abgegrenzten Hauptgeschäftsbereich wird nach wie vor als **zentraler Versorgungsbereich** mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung definiert. Der Angebotsstandort erfüllt die Voraussetzungen, um sich gemäß der durch die Rechtsprechung⁴⁷ entwickelten Kriterien als bauplanungsrechtlich schützenswerter zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren.

Nahversorgungszentrum

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

- In der Regel bilden ein bis zwei Lebensmittelmärkte den Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im kurzfristigen Bedarfsbereich,
- nur vereinzelte Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich vorhanden – Wettbewerbssituation fehlt überwiegend (nicht selten als Rand- oder Nebensortimente),
- bestenfalls einzelne, zentrenprägende Dienstleistungsangebote vorhanden, in der Regel aus der Gruppe der einzelhandelsnahen Dienstleistungen allerdings mit höchstens geringer Wettbewerbssituation.

Die gemäß Zentrenkonzept 1995 als Stadtteilzentrum eingestuften zentralen Versorgungsbereiche **Nordhausen-Nord** und **Salza-Ost** werden zukünftig als Nahversorgungszentren eingestuft. Dahingegen wird der östliche Bereich des ehemaligen Stadtteilzentrums Hesseröder Straße / Bochumer Straße / Grimmel zukünftig als solitärer Nahversorgungsstandort (s. u.) eingestuft, das dort lokalisierte Einzelhandelsangebot (insbesondere unter Berücksichtigung der zuvor definierten Merkmale) kann sowohl aktuell als auch perspektivisch nicht die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs übernehmen. Dies betrifft zudem die ehemaligen Stadtteilzentren Nordhausen-Ost und Salza-Mitte; im Hinblick auf die Einstufung als solitärer Nahversorgungsstandort fehlt dort jedoch der entsprechende Besatz (strukturprägender Lebensmittelmarkt). Die beiden Standorte fallen folglich gänzlich aus der Zentren- und Standortstruktur heraus.

(Solitäre) Nahversorgungsstandorte

Als solitäre Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (auch) fußläufigen Nahversorgung der Nordhäuser Bevölkerung, die

⁴⁷ „'Zentrale Versorgungsbereiche' sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein ‚Versorgungsbereich‘ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...]. Das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch [...] zu verstehen, [...] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. [...]. Dem Bereich muss [...] die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen. [...]. Hiervon ausgehend können als ‚zentrale Versorgungsbereiche‘ angesehen werden: Innenstadtzentren [...] Nebenzentren [...] Grund- und Nahversorgungszentren [...]“ (Quelle: OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05). vgl. hierzu ergänzend die Ausführungen in Kapitel 7.3.1.

nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Erweiterung, Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Erweiterungen, Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (i. S. einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung auswirken.

In Nordhausen sind derzeit folgende Angebotsstandorte als solitäre Nahversorgungsstandorte zu definieren:

- Bochumer Straße 22
(derzeit ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter)
- Gerhart-Hauptmann-Straße 7
(derzeit ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter)
- Gottfried-Erich-Rosenthal-Straße 8
(derzeit ein großflächiger Verbrauchermarkt)
- Grimmelallee 10
(derzeit ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter)
- Neustadtstraße 2
(derzeit ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter)
- Reichsstraße 16
(derzeit ein großflächiger Lebensmitteldiscounter)
- Straße der Opfer des Faschismus 44
(derzeit ein kleinflächiger Supermarkt)
- Töpferstraße 19
(derzeit ein großflächiger Supermarkt)
- Wilhelm-Raabe-Straße 1
(derzeit ein großflächiger Lebensmitteldiscounter)
- Zu den Steinkreuzen 1
(derzeit ein großflächiger Lebensmitteldiscounter)

Sonstige Lebensmittelstandorte

Als sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich nicht integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist. Sie dienen – primär für Pkw-orientierte Kundschaft – der ergänzenden Grundversorgung der Nordhäuser Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Da diese Standorte aber aufgrund ihrer Lage keinen Beitrag zur ergänzenden fußläufigen Nahversorgung leisten, stellen sie im Umkehrschluss auch kein bauleitplanerisches Schutzgut dar.

In Nordhausen sind folgende Angebotsstandorte als sonstige Lebensmittelstandorte in städtebaulich nicht integrierter Lage zu definieren:

- Hallesche Straße 97
(derzeit ein großflächiger Lebensmitteldiscounter)
- Uthleber Weg 21
(derzeit ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter)

Sonderstandort

Dieser Angebotsstandort ist vor allem idealtypisch gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- gesamtstädtische(s) und überörtliche(s) Einzugsgebiet/ Versorgungsbedeutung,
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, regelmäßig hoher Verkaufsflächenanteil nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels, zudem auch Sortimente der Grundversorgung (zumeist in Form von Lebensmittelmärkten) vorhanden,
- autokundenorientierter Standort,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i. d. R. kein oder nur rudimentäres Dienstleistungsangebot.

Entsprechend den vorangestellten Kriterien können am **Darrweg** und in der **Hallesche Straße / Zorgestraße** insgesamt zwei Angebotsstandorte im Nordhäuser Stadtgebiet als Sonderstandort, insbesondere zur Ansiedlung großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels, definiert werden.

Solitärer Sonderstandort

Bei solitären Sonderstandorten handelt es sich um Anbieter größer 3.000 m² Gesamtverkaufsfläche mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb einer Standortgemeinschaft, die eine lokale und z. T. auch regionale Versorgungsbedeutung übernehmen.

In Nordhausen sind derzeit folgende sechs Angebotsstandorte als solitäre Sonderstandorte zu definieren:

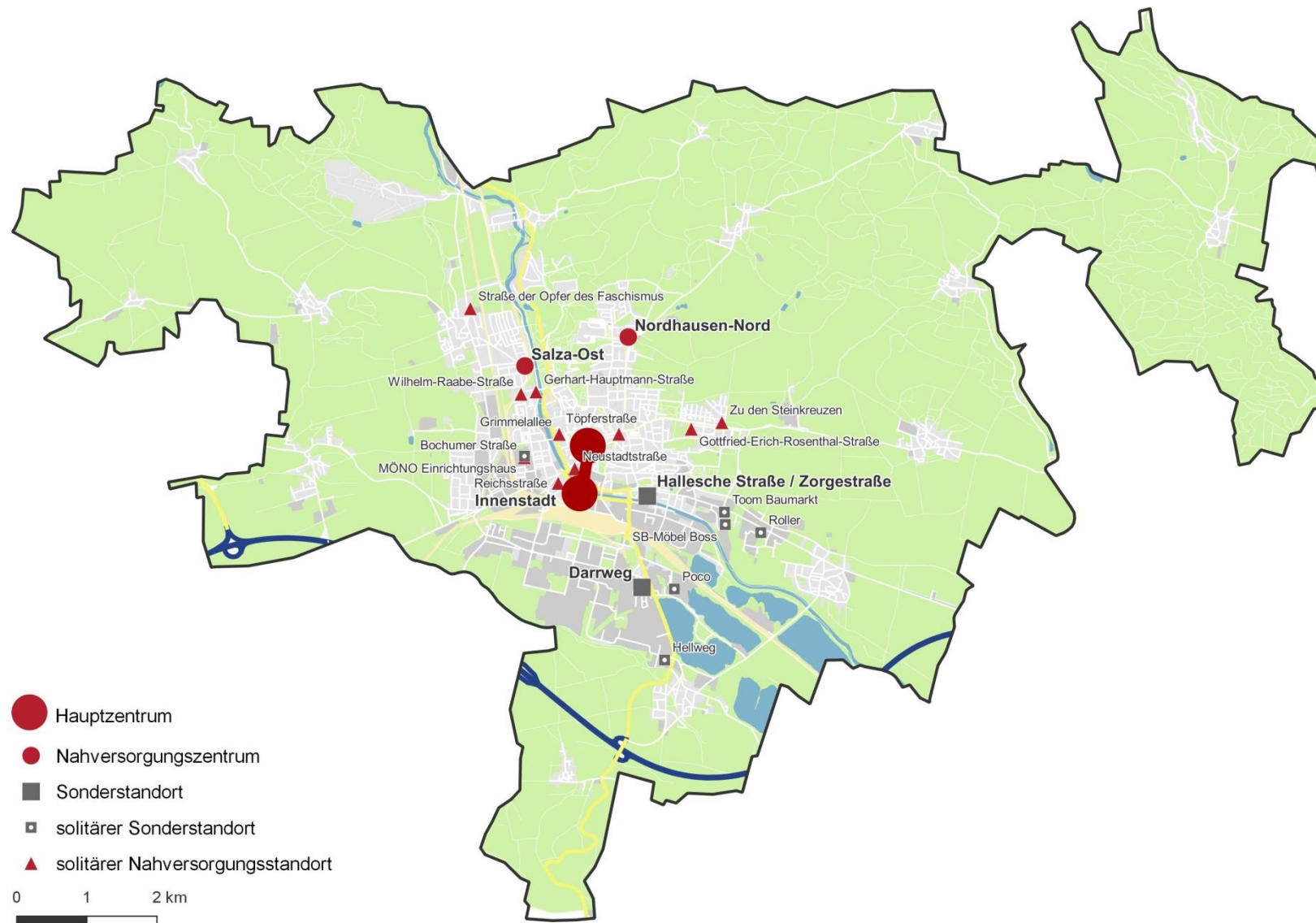
- An der Helme 1 – Bau- und Gartenmarkt
- Bochumer Straße 22a – Möbelmarkt
- Hallesche Straße 141 – Bau- und Gartenmarkt
- Hallesche Straße 143 – Möbelmarkt
- Im Krug 43 – Möbelmarkt
- Uthleber Weg 25 – Möbelmarkt

Derartige solitäre Standorte / Betriebe ergänzen die Nordhäuser Zentren- und Angebotsstruktur und treten daher nicht in einen unmittelbaren Wettbewerb mit diesen. Allerdings besteht auch

ein Erfordernis zur Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente (siehe Ansiedlungsregel 3, S. 143).

Die räumliche Verteilung der zuvor definierten, versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche in Nordhausen stellt sich wie folgt dar:

Karte 19: Perspektivische Standortstruktur in Nordhausen



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

7.3.1 ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

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

Begriffsdefinition

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.⁴⁸ Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und gegebenenfalls auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.⁴⁹ In Nordhausen bestehen mit der Innenstadt sowie den Bereichen Nordhausen-Nord und Salza-Ost derzeit drei zentrale Versorgungsbereiche.

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

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur⁵⁰ – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

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

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

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

50 vgl. u. a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, U., Bishopink, O., Wirth, A.; Der standortgerechte Einzelhandel; 2. Auflage; Bonn, 2018

- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein!⁵¹

Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Nordhausen dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung der Nordhäuser Innenstadt sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen.

Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für Nordhausen ist als **zentraler Versorgungsbereich** jener Bereich im Stadtgebiet zu verstehen, der eine funktionale Einheit mit einem breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bildet. Dies ist in erster Linie der Hauptgeschäftsbereich in der Nordhäuser Innenstadt; ebenso sind jedoch auch mögliche Nahversorgungszentren diesbezüglich zu betrachten.

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

Funktionale Kriterien

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

Städtebauliche Kriterien

- wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur

⁵¹ Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen

- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

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

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

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Nordhäuser Sortimentsliste; siehe Kapitel 7.4) unabdingbar.

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

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

Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 7.2 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung vorgenommen. Unter Berücksichtigung der benannten Abgrenzungskriterien sind die im Jahr 1995 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche Nordhausens überprüft worden. Die im damaligen Zentrenkonzept ausgewiesenen Stadtteilzentren Hesseröder Straße / Bochumer Straße / Grimmel, Nordhausen-Ost und Salza-Mitte erfüllen nicht die funktionalen und städtebaulichen Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs, so dass diese Angebotsstandorte in der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für Nordhausen nachfolgend nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft werden können.

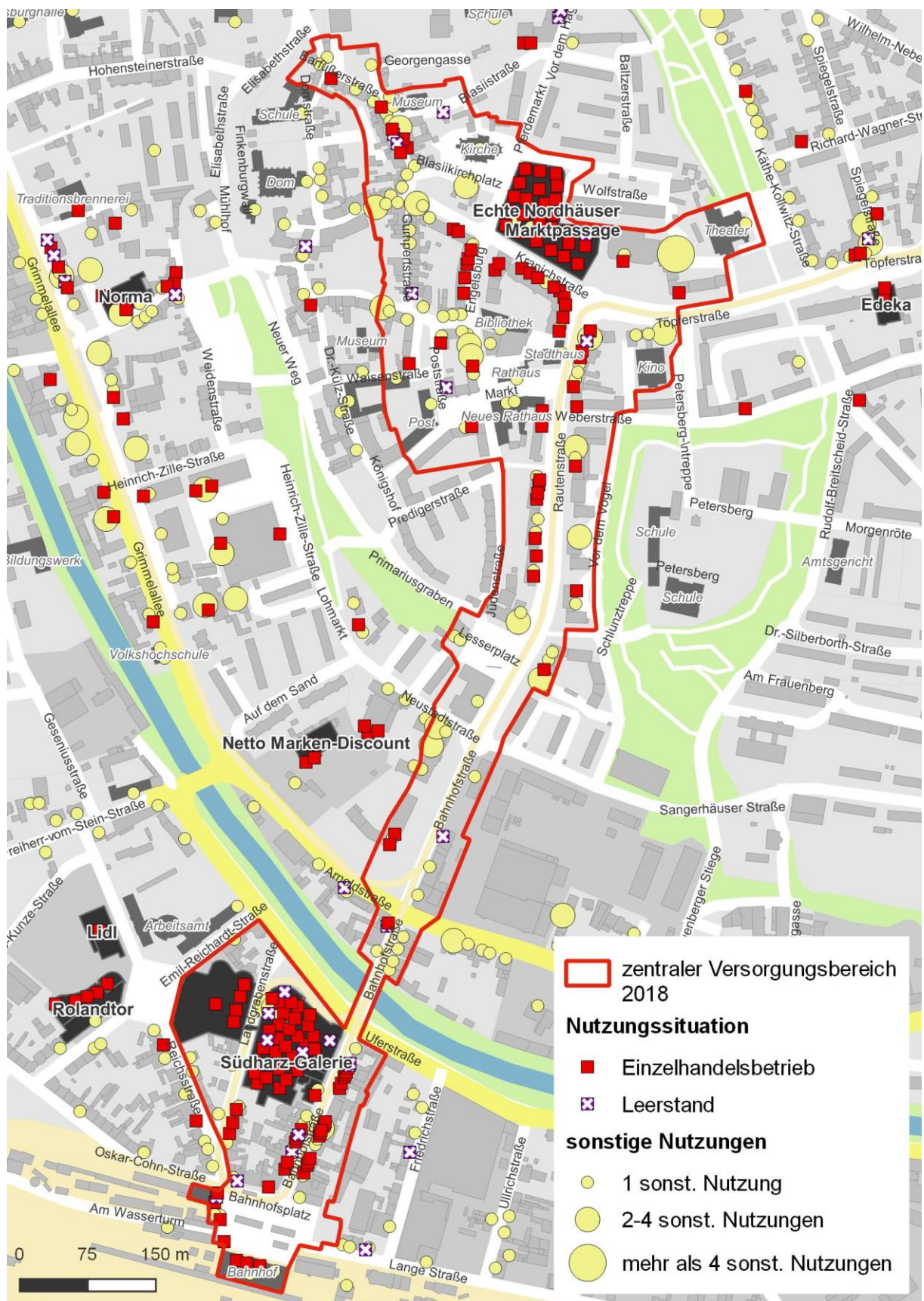
Im Folgenden wird – wie bereits in Kapitel 7.3 beschrieben – unterschieden zwischen

- dem Hauptzentrum Innenstadt (ab S. 107) sowie
- den Nahversorgungszentren Nordhausen-Nord und Salza-Ost (ab S. 111).

I. HAUPTZENTRUM INNENSTADT NORDHAUSEN

Die Innenstadt der Stadt Nordhausen als Hauptgeschäftsbereich ist der bedeutendste Angebotsstandort in Nordhausen. Sie stellt darüber hinaus unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich u. a. im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie des § 11 (3) BauNVO dar. Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in Nordhausen, wie in der nachfolgenden Karte 20 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 20: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0);

Die **räumliche Ausdehnung** des zentralen Versorgungsbereiches wird im Wesentlichen durch die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe, der ortsansässigen Dienstleister und weiterer zentrenprägender Einrichtungen (u.a. Bahnhof, Theater, Kino) definiert. Abweichungen zur Abgrenzung aus dem Jahr 1995 sind zum einen auf eine Anpassung an eine möglichst parzellenscharfe Abgrenzung zurückzuführen, zum anderen ist der aktuelle Bestand im Hinblick auf eine zukünftige Entwicklung des Nordhäuser Stadtkerns überprüft worden.

Das Hauptzentrum Innenstadt weist eine gewachsene Struktur auf. Die Ausdehnung beträgt mehr als 1 km von Norden nach Süden. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang Barfüßerstraße im Norden, über die Kranichstraße, die Rautenstraße und die Bahnhofstraße bis hin zum Bahnhofsplatz im Süden. Er wird durch eine **bipolare Zentrenstruktur** gebildet, deren Verbindungsachse die Rautenstraße / Bahnhofstraße ist. Die größte Nutzungsdichte an Einzelhandelseinrichtungen ist jeweils in dem nördlichen Pol durch das Einkaufszentrum Echte Nordhäuser Marktpassage und in dem südlichen Pol durch das Einkaufszentrum Südharz-Galerie festzustellen. Außerhalb dieser Zentren dominieren kleinteilige inhabergeführte Facheinzelhändler und zentrenergänzende Nutzungen, wie Dienstleistungs- und Gastronomieangebote sowie öffentliche und kulturelle Einrichtungen (u.a. Rathaus, Theater, Kino und Bahnhof).

Der nördliche Teil des zentralen Versorgungsbereichs umfasst im Wesentlichen das Einkaufszentrum **Echte Nordhäuser Marktpassage** und Teilbereiche der **historischen Altstadt**. Unter Berücksichtigung der Entwicklung der Angebotssituation ist die Abgrenzung dort insbesondere im westlichen Bereich etwas enger gefasst worden als im Zentrenkonzept 1995. Die westliche Abgrenzung reicht bis zur Gumpertstraße und Poststraße. Die östliche Begrenzung bilden die zentrenprägenden Nutzungen Theater und Kino in der Töpferstraße. Die nördliche Begrenzung verläuft hinter dem Einkaufszentrum, schließt die Blasikirche mit dem Kirchplatz mit ein und reicht bis zur Barfüßerstraße Ecke Elisabethstraße. Im südlichen Bereich befindet sich die **Rautenstraße**. Aufgrund der zwar geringen Relevanz als Einzelhandelslage insbesondere im weiteren Verlauf nach Süden, aber einer aus städtebaulicher Sicht ansprechenden Gestaltung und der wichtigen Verbindungswirkung zwischen den beiden Einzelhandelspolen wird die Rautenstraße vollständig in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

Der südliche Teil des zentralen Versorgungsbereichs umfasst das Einkaufszentrum **Südharz-Galerie** sowie die **Fußgängerzone Bahnhofstraße**. Im Süden reicht der zentrale Versorgungsbereich bis zum Bahnhofsplatz und schließt den Bahnhof Nordhausen ein. Die östliche Begrenzung bildet die Bahnhofstraße. Hier orientiert sich die Abgrenzung vornehmlich an der Gebäudetiefe auf der östlichen Straßenseite. Die nördliche Begrenzung verläuft entlang der Uferstraße (B 4) von der Bahnhofstraße bis zur Emil-Reichardt-Straße. Im westlichen Bereich begrenzen die Reichsstraße und die Emil-Reichardt-Straße den zentralen Versorgungsbereich. Nicht zum zentralen Versorgungsbereich gehört die angrenzende Fachmarktagglomeration Rolandtor. Da sich hauptsächlich die Rückseiten dieses Standortes und des Einkaufszentrums gegenüberliegen, ist eine bauliche und funktionale Verbindung zum zentralen Versorgungsbereich nicht gegeben. Der Standort wirkt über seine zentrale Stellplatzanlage, die abgewandt ist vom Bahnhofsbereich, als singulärer Standort, der keine Beziehung zu dem südlichen Innenstadtbereich aufweist.

Mit Blick auf die weitere Entwicklung und Wahrung der städtebaulichen Stabilität der Innenstadt sind kompakte Strukturen und eine Fokussierung der Entwicklungen auf den Kernbereich der Innenstadt unerlässlich. Eine kompakte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt ist die notwendige Voraussetzung, um Dichte, eine räumliche Fokussierung

der Entwicklungen auf den Kernbereich und letztendlich Prosperität zu schaffen und zu erhalten. Zu weitläufig bzw. großzügig abgegrenzte Bereiche führen zu deutlichen Brüchen im Geschäftsbesatz, geringerer Dichte und Frequentierung und somit zu einem Attraktivitätsverlust der Einzelhandelslagen, die auch städtebauliche Funktionsverluste dieser Standorte nach sich ziehen. Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt liegt aus gutachterlicher Sicht zwar eine ungewöhnliche, jedoch für die besondere stadträumliche, topographische und städtebauliche Struktur der Nordhäuser Innenstadt angemessene Abgrenzung vor. Deshalb ist es auch zukünftig ratsam, den Nordhäuser Hauptgeschäftsbereich „von Innen nach Außen“ zu entwickeln und die einzelhandelsrelevante Entwicklung auf die bestehenden Haupt- und Nebelagen zu konzentrieren, um einen funktionalen Bezug einzelner Lagen mit dem eigentlichen Kern des Hauptgeschäftsbereichs (und nicht den äußeren Randbereichen) zu gewährleisten. Dabei spielt ein funktionsfähiges städtebaulich kompaktes Grundgerüst mit starken Eckpunkten und Eingangsbereichen eine entscheidende Rolle. Eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs sollte in jedem Fall vermieden werden.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

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

- Erhalt, Ausbau und Sicherung als Hauptgeschäftsbereich der Stadt Nordhausen mit Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums
- Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Nordhausen sollte es sein, die Innenstadt in ihrer heutigen Ausdehnung zu erhalten, zu stärken und räumlich nicht weiter zu überdehnen. Mögliche Entwicklungspotenziale sollten daher innerhalb der heutigen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs umgesetzt und dabei ggf. vorhandene Flächenpotenziale ausgenutzt werden. Ziel muss es daher sein von Innen, d. h. vom Kernbereich ausgehend, eine kompakte Struktur durch die Schaffung bzw. den Ausbau von Einzelhandelsdichte sowie einer Erhaltung und eines Ausbaus eines qualifizierten sowie differenzierten, attraktiven Einzelhandelsangebotes zu erhalten und zu stärken. Diese Entwicklungen können zudem auch durch Umbau im Bestand erfolgen.
- Zudem sollte der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Nordhausen gegenüber Wettbewerbsstandorten durch qualitative und funktionale Verbesserungen des Angebots in zentrenprägenden Leitbranchen und Ergänzung des Angebotsspektrums um weitere attraktive Anbieter (insbesondere des standardisierten bis höherwertigen Sortiments) sowie adäquater Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte profiliert und positioniert werden. Auch in Branchen mit guten Zentralitäten und Verkaufsflächenausstattungen (z. B. Bekleidung und Schuhe / Lederwaren) sind qualitative und räumliche Verbesserungen durch zielgerichtete Weiterentwicklungen (z. B. im bekannteren Standard- und höherwertigen Segment) möglich. In diesem Zusammenhang ist mit der Integration des Einkaufszentrums Echte Nordhäuser Marktpassage als attraktiven Frequenzbringer und Handelsmagneten im Altstadtbereich ein wichtiger Entwicklungsschritt gemacht worden.
- Grundsätzlich ist ein Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Innenstadteinzelhandels anzustreben.

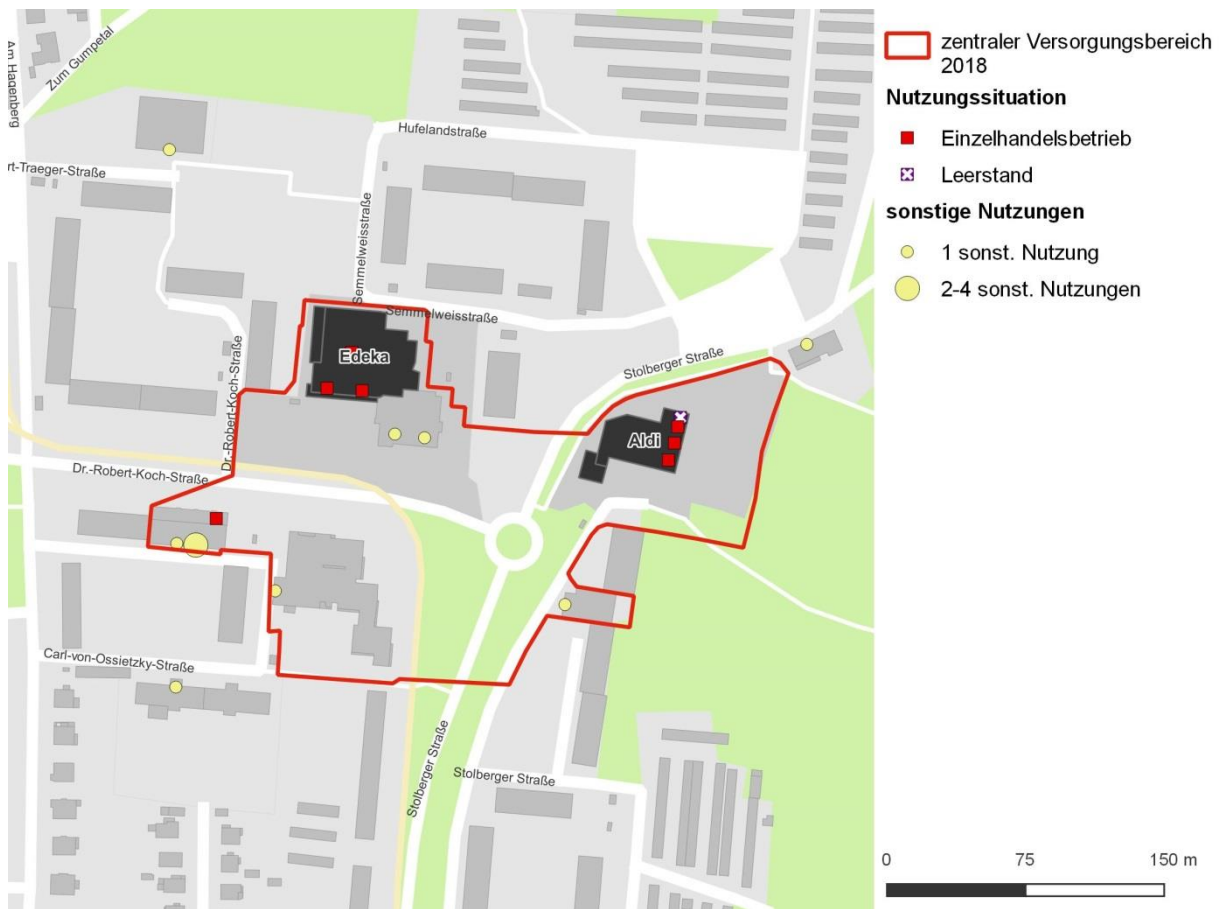
- Digitalisierung als Chance für den Einzelhandel nutzen. Der Einzelhandel ist seit jeher durch einen stetigen Wandel gekennzeichnet. Prägend sind derzeit markante Veränderungen aufgrund der deutlichen Zunahme des Online-Handels. Dabei gerät der stationäre Einzelhandel zunehmend unter Druck. Vor diesem Hintergrund ist die digitale Transformation zu forcieren. Sind die technischen Rahmenbedingungen geschaffen, ist die Nutzung von Internetauftritten sowie virtuellen Marktplätzen ein möglicher Ansatz zur Stärkung und Sicherung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort. Darüber hinaus ist vor allem auch ein aktives Engagement von Handel, Immobilieneigentümern, übrigen Nutzern in der Innenstadt (Gastronomie, Dienstleistungen, u. a.), Verwaltung und Politik für eine klare strategische Positionierung und ein zielgerichtetes Management pro Innenstadt unabdingbar.
- Sicherung und Ausbau der attraktiven und multifunktionalen Angebotsmischung auch mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen.
- Sicherung der Grundversorgung für die in der Nordhäuser Innenstadt sowie im näheren Umfeld lebende Bevölkerung durch Erhalt und Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Angebote in der Innenstadt.
- Weitere Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Nordhäuser Innenstadt, beispielsweise durch verbesserte Verknüpfung von Altstadt und Bahnhofsbereich, gestalterische Verbesserungen, wie Aufwertung von Werbeanlagen und Schaufenstern sowie des öffentlichen Raums, auch in Kombination mit gastronomischen Nutzungen.

II. NAHVERSORGUNGSZENTREN

Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord

Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Nordhausen-Nord umfasst den Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Kreuzungsbereich Dr. Robert-Koch-Straße / Stolberger Straße und entspricht – mit Anpassungen in Bezug auf die Flurstücksgrenzen (möglichst parzellenscharf) und einer leichten Ausdehnung im südlichen Bereich – der Abgrenzung aus dem Jahr 1995. Im Detail stellt sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wie folgt dar:

Karte 21: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

Das Nahversorgungszentrum umfasst jeweils die großformatigen Baukörper des Verbrauchermarktes an der Dr.-Robert-Koch-Straße und des Lebensmitteldiscounters an der Stolberger Straße. Das Zentrum befindet sich im Stadtumbaugebiet Nordhausen-Nord. Mit Blick auf zukünftige Entwicklungen in diesem Gebiet und eine positive Signalwirkung werden zudem das Seniorenheim südlich der Robert-Koch-Straße sowie das Begegnungszentrum an der Stolberger Straße mit in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Neben den beiden Lebensmittelmärkten ergänzen kleinteilige Betriebe (u.a. zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks und eine Apotheke) sowie Dienstleistungs- und Gastronomieanbieter (u. a. Sparkasse, Frisör, Restaurant) das Einzelhandelsangebot. Die vorhandenen Lebensmittelanbieter übernehmen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Kernstadtbereiche Stadtteil Nord und Oberstadt (rund 6.300 Einwohner).

Aktuell ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters geplant. Dies kann vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Nordhausen zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche insgesamt und des Nahversorgungszentrums Nordhausen-Nord im Speziellen beitragen.

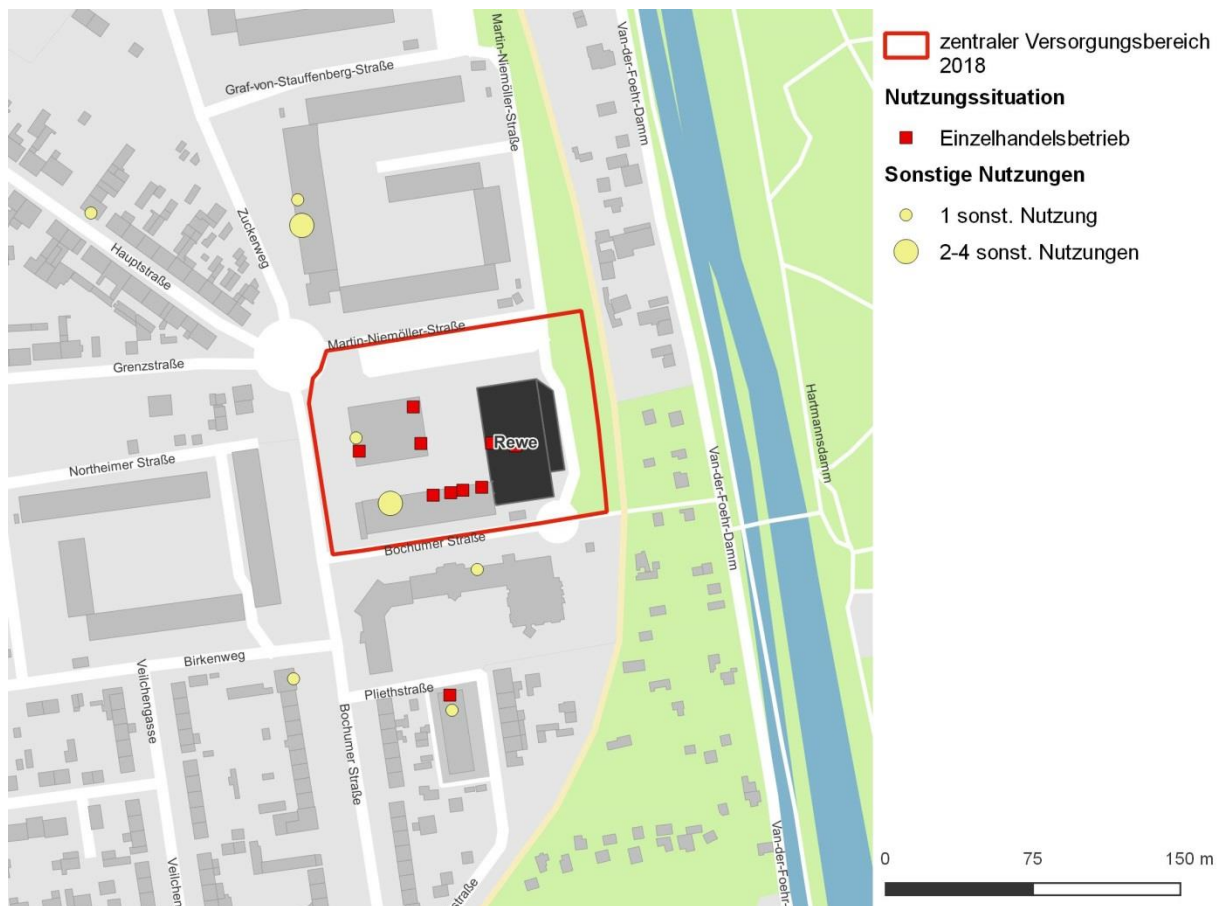
Entwicklungsziele und -empfehlungen

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

Nahversorgungszentrum Salza-Ost

Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Salza-Ost umfasst den Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Kreuzungsbereich Bochumer Straße / Martin-Niemöller-Straße und entspricht – mit leichten Anpassungen in Bezug auf die Flurstücksgrenzen (möglichst parzellenscharf) – der Abgrenzung aus dem Jahr 1995. Im Detail stellt sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wie folgt dar:

Karte 22: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Salza-Ost



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

Das Stadtteilzentrum umfasst den kompakten Standort mit der funktionalen Handelsarchitektur sowie die dazugehörigen Stellplatzanlagen. Innerhalb des Zentrums sind neben dem Verbrauchermärkte weitere kleinere Fachgeschäfte mit zentrentypischen Sortimenten ansässig. Darüber hinaus sind ergänzende kleinteilige Dienstleistungsangebote (u. a. Haus der Ärzte und Bank)

vorhanden. Der vorhandene Lebensmittelanbieter übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Nordhäuser Kernstadtbereiche Salza und Salza / Bochumer Straße (rund 8.400 Einwohner).

Entwicklungsziele und -empfehlungen

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

III. EHEMALIGE ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Die im Konzept aus dem Jahr 1995 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche Nordhausen-Ost, Salza-Mitte und Hesseröder Straße / Bochumer Straße / Grimmel können sowohl aufgrund des derzeitigen Einzelhandelsbesatzes (vgl. Kapitel 5.3) als auch aufgrund mangelnder Entwicklungsperspektiven nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen werden. Die in der Rechtsprechung definierten „idealtypischen“ Ausstattungsmerkmale von Nahversorgungszentren⁵² sowie die funktionalen und städtebaulichen Kriterien zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches werden an diesen Angebotsstandorten nicht erfüllt. Somit wird von gutachterlicher Seite empfohlen, die Steuerungsmöglichkeiten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort anzupassen und diese Angebotsstandorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen.

Das bedeutet allerdings nicht, dass zukünftig keine kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe mit insbesondere auch nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an diesen Angebotsstandorten angesiedelt werden können, sofern sie sich nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Versorgungsstrukturen in Nordhausen auswirken (vgl. hierzu Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 7.5). Der Erhalt des nahversorgungsrelevanten Angebotes ist wünschenswert und eine mögliche quantitative Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung ist nach wie vor unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes grundsätzlich möglich.

7.3.2 SONDERSTANDORTE DES EINZELHANDELS IN NORDHAUSEN

Neben den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt, Nordhausen-Nord und Salza-Ost bestehen mit zwei peripher gelegenen und vorwiegend autokundenorientierten Einzelhandelsstandorten in Nordhausen weitere räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtgebiet, die über ein teil- / gesamtstädtisches sowie teilweise auch regionales Einzugsgebiet verfügen. Dabei handelt es sich um Agglomerationen von Fachmärkten mit Angebotsschwerpunkten sowohl im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich (z. B. bau- und gartenmarktspezifische Sortimente) als auch mit grundversorgungsrelevanten Angeboten (v. a. Nahrungs- und Genussmittel).

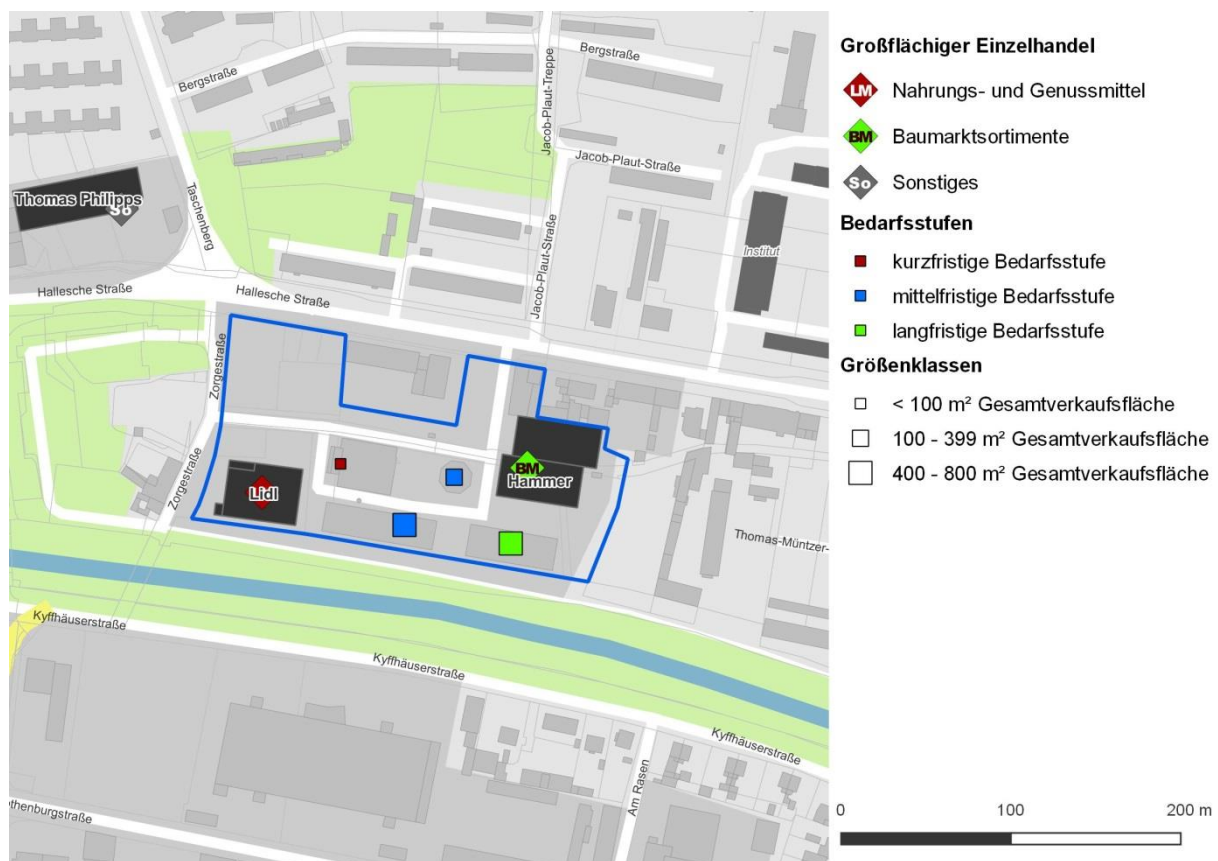
⁵² vgl. u. a. Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) Urteil vom 15. Februar 2012 – 10 D 32/11:NE

Im Sinne der Ergänzungsfunktion zur Innenstadt ist eine zentrenverträgliche Sicherung und Weiterentwicklung dieser Sonderstandorte möglich. Das bedeutet, dass der perspektivische Entwicklungsschwerpunkt bei der Sicherung und ggf. dem Ausbau von Fachmarktangeboten mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment liegt.

Sonderstandort Hallesche Straße / Zorgestraße

Der Sonderstandort Hallesche Straße / Zorgestraße befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage im gleichnamigen Kreuzungsbereich im östlichen Bereich der Nordhäuser Kernstadt. Die derzeit sechs ansässigen Einzelhandelsbetriebe weisen ein Verkaufsflächenangebot von zusammen rund 4.900 m² Verkaufsfläche auf. Der Angebotsschwerpunkt dieses Standorts liegt in den Warengruppen Wohneinrichtung und Baumarktsortimente. Darüber hinaus bestehen weitere relevante Angebote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren. Die räumliche Ausdehnung dieses Standortes sowie seine zukünftige Funktion in Bezug auf die einzelhandelsrelevante Entwicklung stellen sich wie folgt dar.

Karte 23: Sonderstandort Hallesche Straße / Zorgestraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

Hinweis: die Abgrenzung von Sonderstandorten hat – anders als bei zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kapitel 6.4) – keine rechtlich verbindliche Wirkung. Neuansiedlungen oder Erweiterungen können die dargestellten Grenzen im Bedarfsfall – beispielsweise unter Einbeziehung angrenzender Grundstücke / Parzellen – überschreiten.

Bei der Weiterentwicklung des Standortes ist darauf zu achten, dass dies in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen geschieht und sich we-

der zulasten der städtebaulich schützenswerten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) noch zulasten der wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirkt. Eine Ergänzung und Erweiterung nicht-zentrenrelevanter Angebote ist jedoch möglich. Die bestehenden Anbieter mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment genießen zwar grundsätzlich Bestandsschutz. Eine darüberhinausgehende Erweiterung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollte allerdings konsequent vermieden werden.

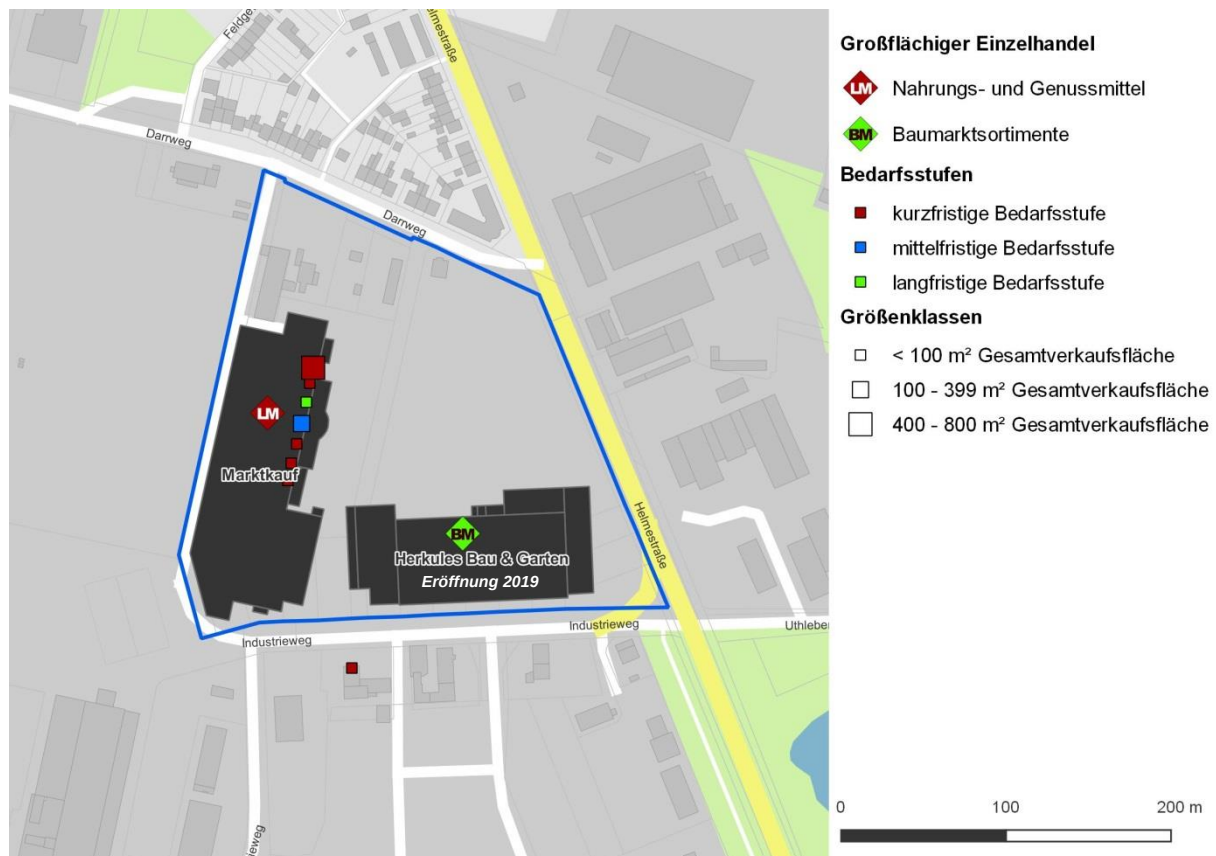
Entwicklungsziele und -empfehlungen

- zentrenverträgliche(r) Sicherung / Ausbau in der Funktion als Ergänzungsstandort in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere dem Hauptzentrum Innenstadt
- Angebotsschwerpunkt für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten
- Ansiedlungs- und Umstrukturierungsperspektiven ergeben sich für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, Vorrangstandort für entsprechende Neuansiedlungen im Stadtgebiet; Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliches Maß (Einzelfallprüfung)
- Ausweitung nahversorgungs- oder zentrenrelevanter Angebote über den genehmigten Bestand hinaus soll vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzung zur Sicherung und zum Ausbau des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt und der wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen konsequent verhindert werden.
- Veränderungen im Bestand sind im Einzelfall abhängig von bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festlegungen und dem baugenehmigten Bestand.

Sonderstandort Darrweg

Der Sonderstandort Darrweg liegt in städtebaulich nicht integrierter Lage an der B 4 im südlichen Bereich der Nordhäuser Kernstadt. Er besteht aus einem Standortverbund um ein SB-Warenhaus sowie zukünftig einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt am Darrweg. Das Einzelhandelsangebot an diesem autokundenorientierten Fachmarktstandort umfasst zum Erhebungszeitpunkt acht Einzelhandelsbetriebe mit zusammen rund 7.600 m² Verkaufsfläche über alle Bedarfsstufen. Nach Eröffnung des Bau- und Gartenmarktes wird sich die Verkaufsfläche in etwa verdoppeln. Die räumliche Ausdehnung dieses Standortes sowie seine zukünftige Funktion in Bezug auf die einzelhandelsrelevante Entwicklung stellen sich wie folgt dar.

Karte 24: Sonderstandort Darrweg



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

Hinweis: die Abgrenzung von Sonderstandorten hat – anders als bei zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kapitel 6.4) – keine rechtlich verbindliche Wirkung. Neuansiedlungen oder Erweiterungen können die dargestellten Grenzen im Bedarfsfall – beispielsweise unter Einbeziehung angrenzender Grundstücke / Parzellen – überschreiten.

Auch bei der Weiterentwicklung dieses Standortes ist darauf zu achten, dass dies in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen geschieht und sich weder zulasten der städtebaulich schützenswerten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) noch zulasten der wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirkt. Eine Ergänzung und Erweiterung nicht-zentrenrelevanter Angebote ist jedoch möglich. Die bestehenden Anbieter mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment genießen zwar grundsätzlich Bestandsschutz. Eine darüberhinausgehende Erweiterung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollte allerdings konsequent vermieden werden.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

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

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

7.3.3 INTEGRIERTE (SOLITÄRE) STANDORTE ZUR NAHVERSORGUNG

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

Da eine solche flächendeckende, wohnungsnahe Grundversorgung innerhalb Nordhausens nicht ausschließlich über die zentralen Versorgungsbereiche (Haupt- und Nahversorgungszentrum) sichergestellt werden kann, decken die **städtebaulich integriert gelegenen solitären Nahversorgungsstandorte** räumliche Versorgungslücken ab.

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

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

- Bochumer Straße 22
(derzeit ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter)
- Gerhart-Hauptmann-Straße 7
(derzeit ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter)
- Gottfried-Erich-Rosenthal-Straße 8
(derzeit ein großflächiger Verbrauchermarkt)
- Grimmelallee 10
(derzeit ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter)
- Neustadtstraße 2
(derzeit ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter)
- Reichsstraße 16
(derzeit ein großflächiger Lebensmitteldiscounter)
- Straße der Opfer des Faschismus 44
(derzeit ein kleinflächiger Supermarkt)
- Töpferstraße 19
(derzeit ein großflächiger Supermarkt)
- Wilhelm-Raabe-Straße 1
(derzeit ein großflächiger Lebensmitteldiscounter)
- Zu den Steinkreuzen 1
(derzeit ein großflächiger Lebensmitteldiscounter)

Entwicklungsempfehlungen

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

- Eine **Sicherung** der oben aufgeführten, unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden **Nahversorgungsstandorte** ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht (s. u.). Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde für alle solitären Nahversorgungsstandorte auf Grundlage der Analyse sowie der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Nordhausen eine Einordnung und Bewertung aus einzelhandelsrelevanter bzw. städtebaulicher Sicht vorgenommen (s. Anhang ab S. 153).
- Aber auch eine **perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte** kann vor allem dann sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken geschlossen werden können und die Betriebe tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen. Räumlich-strukturelle Angebotsdefizite in der Nahversorgung konnten in Nordhausen derzeit jedoch vor allem in den Siedlungsrandbereichen sowie in den Ortsteilen ausgemacht werden. Eine Ansiedlung neuer Anbieter ist nur dann realistisch und sinnvoll,

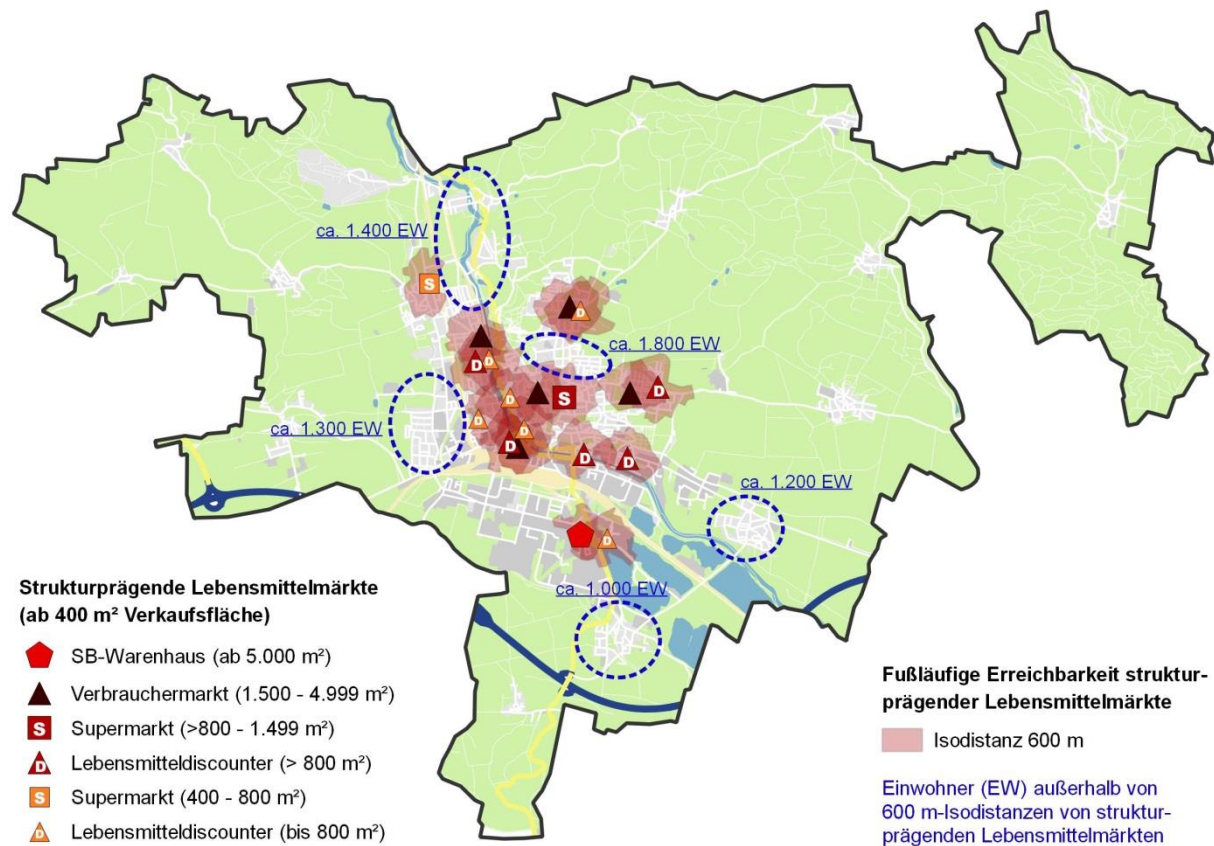
wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich verfügt, die aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standortes rentabel machen würde. Angesichts der heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m² Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rund 1.200 m² ist dies in der Regel erst ab einem Kaufkraftpotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im Versorgungsgebiet der Fall. Bei weniger Einwohnern wären die Märkte auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Versorgungsgebiets angewiesen. Damit einhergehende Umverteilungseffekte gefährden unter Umständen die Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. an sonstigen solitären Nahversorgungsstandorten.

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

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
- städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d. h.
- auch fußläufig erreichbar (5 bis 10 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 m – Wegedistanz),
- möglichst keine oder eine nur geringe Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen (räumliche Versorgungslücken im Stadtgebiet abdecken),
- eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung: Soll-Umsatz des Betriebs ist nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentsspezifische Kaufkraft im unmittelbaren Versorgungsgebiet (eine diesbezügliche Orientierungshilfe bietet die Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 7.5 dieser Untersuchung).

Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen. Derzeit sind allerdings keine Siedlungsbereiche innerhalb des Nordhäuser Stadtgebietes erkennbar, die die vorgenannten Kriterien für die Ansiedlung großflächiger Lebensmittelbetriebe erfüllen (s. nachfolgende Karte 25).

Karte 25: Einwohnerpotenziale außerhalb von 600 m-Isodistanzen strukturprägender Lebensmittelmärkte



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

- Durch die Insolvenz der Fa. Schlecker sind kleinere Drogeriemarkt-Filialen auch in Nordhausen geschlossen worden. Die Betriebsgrößen der ehemaligen Schlecker-Märkte (zwischen 100 und 300 m²) entsprechen heute nicht mehr den aktuellen Standortanforderungen der Betreiber moderner Drogeriemärkte. Die Aufgabe der Filialen deutet ohnehin auf eine mangelnde ökonomische Rentabilität aus den jeweiligen Einzugs- bzw. Versorgungsgebieten an diesen Standorten hin. Unter räumlichen Gesichtspunkten hat eine Konzentration des branchenspezifischen Angebots stattgefunden. **Neuansiedlungen von Drogeriemärkten** sind angesichts der üblichen Flächengrößen von (teilweise deutlich) mehr als 500 m² und den entsprechend großen Einzugsbereichen **ausschließlich im räumlichen Kontext der zentralen Versorgungsbereiche** sinnvoll.
- Die **Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe** erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten oder Dienstleistungen (z. B. Post, Bank) zu „kleinen Nahversorgungszentren“ erzeugt Synergien und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food / Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und

Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollten.

- Die Ansiedlung größerer Märkte ist allein zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung in kleineren Ortsteilen und Siedlungsrandbereichen ökonomisch oft nicht tragfähig. Deshalb sind voraussichtlich allenfalls Ansiedlungen in Form von **alternativen Nahversorgungskonzepten** möglich und sinnvoll. Dazu zählen Kleinflächenkonzepte, Convenience Stores oder auch mobile Verkaufswagen. Darüber hinaus erlangt auch der Internethandel zunehmend an Bedeutung, wobei er als eine Form des Bringservices für Lebensmittel fungiert. Die Convenience Stores bieten die Möglichkeit des bequemen Einkaufs von Nahversorgungsgütern zu jeder Tageszeit. Die am häufigsten anzutreffende Form sind die Tankstellenshops, die vor allem auf Autokunden ausgerichtet sind. Darüber hinaus übernehmen größere Kioske und Trinkhallen mit einem auf den täglichen Bedarf erweiterten Angebot, insbesondere an wohnortnahen Standorten, eine ergänzende Versorgungsaufgabe. Auch sie sind, ebenso wie die Tankstellenshops, nicht an die gesetzlichen Ladenöffnungszeiten gebunden.

Die einzelnen Kleinflächenkonzepte lassen sich grundsätzlich in fünf Konzepttypen einteilen, wobei die Grenzen der einzelnen Typen z. T. fließend sind⁵³:

- Klassische Filial- und Kleinflächenkonzepte der großen Lebensmittelketten und Lebensmittelgroßhändler
Die großen Lebensmittelketten haben in der Vergangenheit Konzepte entwickelt, die mit Betriebsgrößen von rund 300 - 500 m² Verkaufsfläche die Versorgung der Bevölkerung vor Ort gewährleisten sollen. Dabei ist eine Mindesteinwohnerzahl von 2.000 - 2.500 im erschließbaren Einzugsgebiet aus betrieblicher Sicht notwendig.
- Ansätze im Rahmen regionaler Förderprogramme
In einigen sehr dünn besiedelten Gebieten in Deutschland sind in den vergangenen Jahren mit Hilfe öffentlich geförderter Konzeptansätze auf kommunaler und regionaler Ebene Nahversorgungslösungen entwickelt worden, die dazu beitragen sollen, Versorgungslücken zu schließen. Beispiele dafür gibt es in Schleswig-Holstein oder Baden-Württemberg. In Thüringen und somit auch in Nordhausen bestehen diese Förderprogramme nicht.
- Ansätze im Rahmen von Integrationsmaßnahmen
Bei diesen Ansätzen steht vor allem der soziale Aspekt im Vordergrund. Neben der Sicherung der Nahversorgung geht es bei diesen konzeptionellen, öffentlich geförderten Ansätzen vor allem auch darum, sozial benachteiligten Menschen (z. B. behinderten Menschen oder Arbeitslosen) eine Chance auf dem Arbeitsmarkt zu bieten. Träger solcher Einrichtungen sind i. d. R. soziale Einrichtungen aus der Region.
- Bewohnergetragene Ansätze
Bei bewohnergetragenen Ansätzen werden die Bewohner eines Gebietes selbst aktiv, um die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vor Ort zu ermöglichen. Die Verkaufsflächen entsprechender Betriebe liegen oftmals bei 100 bis 200 m². Ein solches Konzept hat nicht die marktübliche Gewinnorientierung zum Ziel. Das wirtschaftliche Risiko liegt dabei möglichst auf vielen Schultern, z. B. im Rahmen eines genossenschaftlichen Ansatzes (nachbarschaftlich-gemeinschaftliche Trägerschaft).

⁵³ Vgl. dazu auch: BBE Handelsberatung Münster: Nahversorgung, Struktur – Entwicklung – Chancen, Münster

Daneben ist vor allem auch überwiegend ehrenamtliches Engagement der Einzelnen gefragt.

- Ladengemeinschaften / Bündelung kleinteiliger Anbieter
Die Bündelung verschiedener Anbieter (kleiner Einzelhändler und Dienstleister) ist ein weiterer Ansatz zur Sicherung der Nahversorgung. Durch die Bündelung von verschiedenen Angeboten wie Bäcker, Metzger, Gemüse- und Obsthändler, Zeitschriftenhändler, Lottoannahme, Post, Bank oder Gaststätte soll die Nahversorgung hergestellt werden.

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

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

7.4 NORDHÄUSER SORTIMENTSLISTE

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Definition der Ergänzungsstandorte sowie solitären Nahversorgungsstandorte stellt die „Nordhäuser Sortimentsliste“ ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen **nahversorgungsrelevanten**, **zentrenrelevanten** und **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** notwendig⁵⁴.

Rechtliche Prämissen und Rahmenbedingungen, Begriffsdefinitionen sowie schließlich die Herleitung der für die Stadt Nordhausen ortsspezifischen Liste werden im Folgenden dargestellt.

⁵⁴ vgl. dazu vgl. Kuschnerus, U., Bishopink, O., Wirth, A. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Rdnr. 519

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchstrichterlich anerkannt⁵⁵. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z. B.

- für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten),
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- bei sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann – mit Hilfe der Sortimentslisten – beispielsweise in Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO sowie in bislang unbeplanten Innenbereichen nach § 9 (2a) BauGB nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden⁵⁶. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren zuweilen bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Zur Steuerung des Einzelhandels ist daher eine ortsspezifische Sortimentsliste notwendig, die einen Bezug zu den **lokalen Verhältnissen**, aber auch zu den **lokalen Entwicklungsperspektiven** aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen⁵⁷.

⁵⁵ vgl. dazu u. a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.1.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

⁵⁶ vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

⁵⁷ vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.1.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis durchaus unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente⁵⁸ zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Warengruppenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Einzelhandelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen und Sortimenten der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt hierbei eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu.
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** sind eine Teilgruppe der zentrenrelevanten Sortimente und dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen insbesondere in Klein- und Mittelstädten, aber auch in Grund- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann bei entsprechender Dimensionierung im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit z. B. Lebensmitteln oder Gesundheit und Körperpflegeartikeln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.
- Bei **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Nordhausen – für den innerstädtischen Einzelhandel keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche (und mehr) umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreiber-sicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

⁵⁸ Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

Herleitung der Nordhäuser Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus, Bishopink und Wirth⁵⁹ stellen im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Zunächst gilt es, die Zielvorgaben der Raumordnung im entsprechenden Bundesland zu prüfen. Wenn bindende Vorgaben zu zentrenrelevanten Sortimenten bestehen, müssen diese in die ortsspezifische Sortimentsliste aufgenommen werden. Die Gemeinde ist an die verbindlichen Zielvorgaben der Raumordnung gebunden. Verbindliche Vorgaben existieren im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 nicht.
- Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, weiteren typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Sortimentsgruppen im zentralen Versorgungsbereich, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente gegebenenfalls an anderen – isolierten, städtebaulich nicht integrierten – Standorten angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die ortsspezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes notwendig).
- Eine ortsspezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf **die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert** ist.

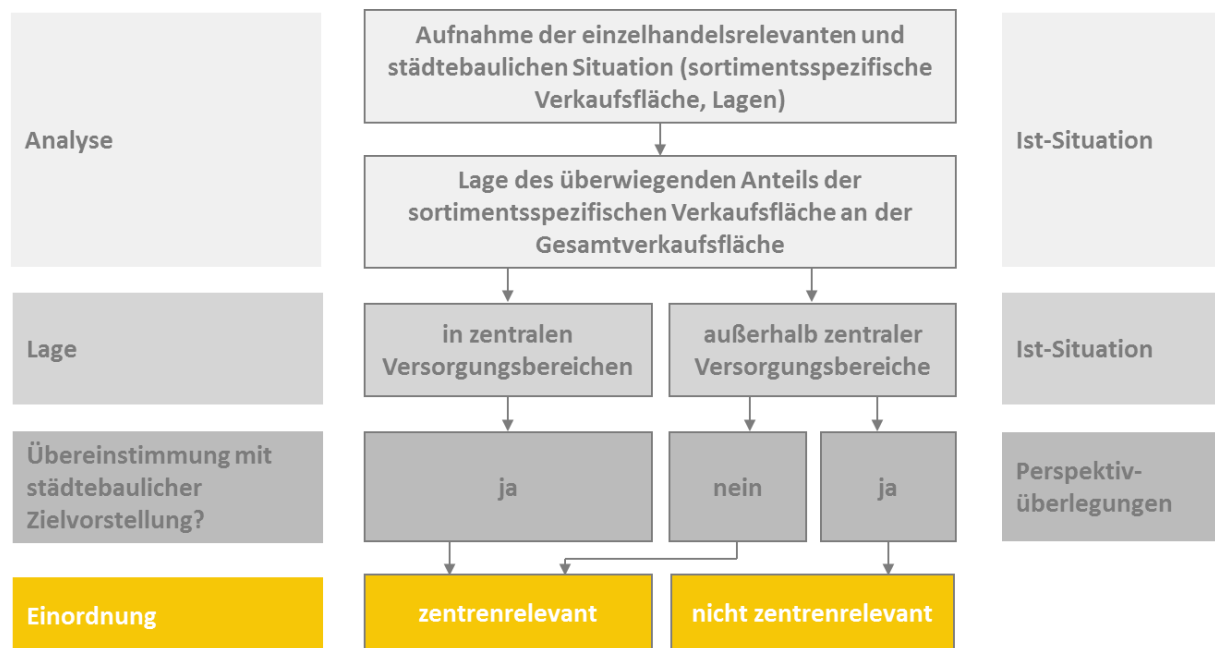
Die Zentrenrelevanz ergibt sich demnach vor allem aus

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

Das folgende Schaubild visualisiert auf Basis der dargelegten Ausführungen das Vorgehen zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente in der Stadt Nordhausen:

⁵⁹ vgl. Kuschnerus, U., Bishopink, O., Wirth, A. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Rdnr. 521

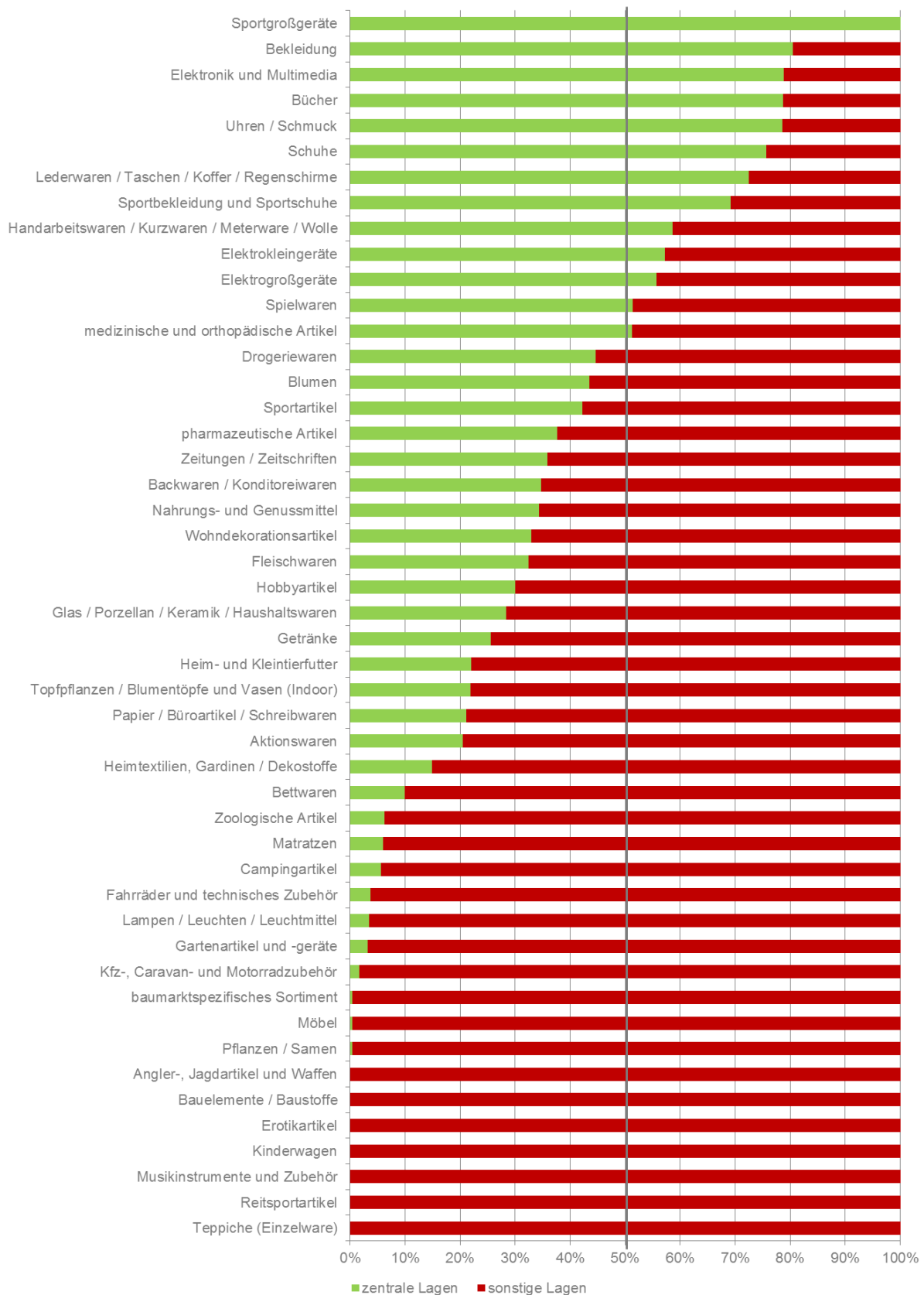
Abbildung 12: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten



Quelle: eigene Darstellung

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Nordhausen sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden, Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Nordhausen aufgeteilt.

Abbildung 13: Verkaufsflächen nach Sortimenten bzw. Warengruppen im Nordhäuser Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018

Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Nordhausen ergibt sich die im Folgenden dargestellte Nordhäuser Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Tabelle 18: Sortimentenliste für die Stadt Nordhausen

zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	Glaswaren / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren ^{4, 5}
Backwaren / Konditoreiwaren	Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
Fleisch- und Metzgereiwaren	Hobbyartikel ⁶
Getränke ¹	Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regenschirme
Nahrungs- und Genussmittel ²	Medizinische und orthopädische Artikel ⁷
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel	Musikinstrumente und Zubehör
Kosmetikartikel	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)	Parfümerieartikel
(Schnitt-)blumen	Schuhe
Zeitungen / Zeitschriften	Spielwaren
Bekleidung	Sportartikel / Sportkleingeräte
Bücher	Sportbekleidung
Elektrokleingeräte	Sportschuhe
Elektronik und Multimedia ³	Uhren / Schmuck
Erotikartikel	Wohndekorationsartikel ⁸
nicht-zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)	
Angler- und Jagdartikel (ohne Bekleidung und Schuhe), Waffen	Kinderwagen
Bauelemente, Baustoffe, Holz	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
baumarktspezifisches Sortiment ⁹	Möbel ¹⁴
Bettwaren / Matratzen ¹⁰	Pflanzen / Samen
Campingartikel ¹¹	Reitsportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
Elektrogroßgeräte	Sportgroßgeräte ¹⁵
Fahrräder und technisches Zubehör	Teppiche (Einzelware)
Gartenartikel / -geräte ¹²	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
Heimtextilien (z. B. Gardinen / Dekostoffe / Bettwäsche etc.)	Zoologische Artikel ¹⁶ (inkl. lebende Tiere und Heim- und Kleintierfutter)
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör ¹³	

Quelle: eigene Darstellung

Erläuterungen

¹ inkl. Wein / Sekt / Spirituosen

² inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren

³ dazu gehören u. a. Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör

⁴ Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße

⁵ Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln

- ⁶ Künstlerartikel / Bastelzubehör (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), Sammlerbriefmarken und -münzen
- ⁷ dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel / Orthopädiwaren
- ⁸ Wohndekorationsartikel umfassen: Kunstgewerbe (kunstgewerbliche Artikel / Erzeugnisse) / Bilder / Bilderrahmen, sonstige Wohneinrichtungsartikel (Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen)
- ⁹ dazu gehören u. a.: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge
- ¹⁰ Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
- ¹¹ zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
- ¹² Gartenartikel und -geräte umfassen Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gartenwerkzeug wie z. B. Schaufeln, Harken, Scheren; Gartenmaschinen wie z. B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche und Zubehör, Großspielgeräte; Pflanzgefäße (Outdoor auch Terrakotta)
- ¹³ Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
- ¹⁴ inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
- ¹⁵ Sportgroßgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
- ¹⁶ inkl. Hygieneartikel für Kleintiere

Die Zuordnung der Sortimente als nahversorgungsrelevantes, zentrenrelevantes und nicht-zentrenrelevantes Sortiment wird nicht ausschließlich von der Lage der Verkaufsflächen bzw. Betriebsanteile abgeleitet, sondern berücksichtigt auch städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Nordhausen. Dabei ist festzuhalten, dass sich für nahezu alle als nicht-zentrenrelevant eingestuft Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befindet. Daneben hat ein Großteil der als nahversorgungs- und / oder zentrenrelevant eingestuften Sortimente den Verkaufsflächenschwerpunkt innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Im Folgenden werden die aktuellen Einstufungen der Sortimente vor diesem Hintergrund erläutert:

Erläuterungen zur Einordnung der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Im Bestand liegt in den als **nahversorgungsrelevant** eingestuften Sortimenten, wie z.B. **Nahrungs- und Genussmittel** sowie **Gesundheit und Körperpflege**, das Gros der Verkaufsflächen (mehr als 50 %) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Sie besitzen in den zentralen Versorgungsbereichen auch für andere einzelhandelsrelevante Einrichtungen sowie für sonstige zentrenbedeutsame Nutzungsbausteine und Funktionen eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung im Einzelfall sinnvoll sein. Aus diesem Grund sind diese Sortimente als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen.

Erläuterungen zur Einordnung der zentrenrelevanten Sortimente

Die Sortimente der folgenden Warengruppen weisen im Hinblick auf die Verkaufsflächen einen Schwerpunkt in den Nordhäuser Zentren auf: **Bekleidung, Elektronik / Multimedia, medizinische und orthopädische Artikel, Schuhe / Lederwaren** und **Uhren / Schmuck**. Auch die Teilsortimente **Bücher, Elektrokleingeräte** und **Spielwaren** befinden sich mehrheitlich in den Nordhäuser Zentren.

Aufgrund ihres Anteils in zentralen Lagen prägen diese Warengruppen (mit allen ihren Teilsortimenten) und die genannten Teilsortimente in besonderem Maße das Einzelhandelsangebot in dem Nordhäuser Hauptzentrum. In ihrem Zusammenspiel leisten diese Sortimente einen wichtigen Beitrag zur Belebung und Attraktivität des Zentrums. Sie übernehmen damit eine bedeutende Magnetfunktion für den zentralen Versorgungsbereich und werden daher als zentrenrelevante Sortimente in der Nordhäuser Sortimentsliste eingestuft.

Die Warengruppe Sport und Freizeit umfasst verschiedene Einzelsortimente, dazu gehören Sportartikel und -geräte, Sportbekleidung und -schuhe, Sportgroßgeräte, Fahrräder und technisches Zubehör, Angler-, Jagdartikel und Waffen, Campingartikel sowie Reitsportartikel. Für die einzelnen Sortimente ergibt sich hinsichtlich ihrer zentrenrelevanten Einordnung ein differenziertes Bild. Das Sortiment **Sportbekleidung und -schuhe** liegt größtenteils innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Einzelhandelsbetriebe mit entsprechendem Kernsortiment, insbesondere Fachmärkte. Dieses Sortiment leistet einen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Angebotes, womit es als zentrenrelevant eingestuft wird.

Darüber hinaus gibt es aber auch Sortimente, die ihren Verkaufsflächenschwerpunkt außerhalb der zentralen Lagen haben, die aber dennoch – nicht zuletzt um aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht dieser Schieflage entgegenzuwirken – als zentrenrelevant eingestuft werden. Dabei handelt es sich um folgende Sortimente:

Die Warengruppe **Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren** sowie die Teilsortimente **Hobbyartikel, Musikinstrumente und Zubehör, Sportartikel / -geräte** (ohne Sportgroßgeräte) und **Papier / Büroartikel / Schreibwaren** werden mehrheitlich außerhalb der Nordhäuser Zentren angeboten. Sie zählen jedoch zum festen Bestandteil eines attraktiven und breit gefächerten Angebots eines innerstädtischen Geschäftszentrums und werden bundesweit als zentrenrelevante Sortimente eingestuft. Vor diesem Hintergrund wird die Einordnung als zentrenrelevante Sortimente empfohlen.

Die Warengruppe Wohneinrichtung umfasst verschiedene Einzelsortimente. Dazu gehören vor allem Bettwaren, Matratzen, Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche sowie Wohndekorationsartikel. Das Sortiment **Wohndekorationsartikel** hat zwar seinen Verkaufsflächenschwerpunkt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Gleichwohl werden diese in Fachgeschäften in der Innenstadt angeboten und leisten somit einen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Angebotes. Sie werden daher als zentrenrelevante Sortimente in der Nordhäuser Sortimentsliste eingestuft.

Erläuterungen zur Einordnung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Zu den typischen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gehören **Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente**, die üblicherweise und so auch in der Stadt Nordhausen an dezentralen Standorten in großflächigen Angebotsformen anzutreffen sind. Dies erklärt auch die Dominanz der Verkaufsflächen außerhalb zentraler Lagen.

Zum Teil aufgrund der örtlichen Situation sowie der Beschaffenheit einzelner Sortimente aber insbesondere auch vor dem Hintergrund städtebaulicher Zielvorstellungen ergeben sich besondere Begründungszusammenhänge für die Einordnung einzelner Sortimente als nicht-zentrenrelevante Sortimente. Diese werden im Folgenden dargelegt:

Angler-, Jagdartikel sowie Waffen, Campingartikel, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte nehmen in der Innenstadt eine deutlich untergeordnete Stellung ein. Aufgrund der sehr geringen quantitativen wie auch funktionalen Bedeutung dieses Sortiments im Rahmen des Einzelhandelsangebotes im Stadtgebiet insgesamt bzw. in der Nordhäuser Innenstadt, ist davon auszugehen, dass eine Ansiedlung eines entsprechenden Betriebes auch außerhalb des Zentrums keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten ließe. Vor diesem Hintergrund werden diese Sortimente als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Die Verkaufsflächenanteile des Sortiments **Fahrräder und technisches Zubehör** liegen überwiegend außerhalb zentraler Lagen. Marktseitig ist ein Trend zu großflächigen Fachmärkten außerhalb zentraler Lagen zu beobachten (z.B. Megabike, LuckyBike). Derzeit findet in vielen Kommunen eine intensive Diskussion im Zusammenhang mit der Differenzierung des Sortiments Fahrräder von der übergeordneten Warengruppe Sportartikel statt. Sportartikel besitzen unbestritten, insbesondere unter Berücksichtigung von Sportbekleidung und -schuhen, eine wichtige Magnetfunktion für innerstädtische Zentren. Fachabteilungen und Spezialgeschäfte einzelner Warengruppen tragen darüber hinaus zur Vielfalt des Angebotes bei. Großflächige Anbieter außerhalb zentraler Lagen – mit vergleichbaren Angeboten – verschärfen in der Regel den Wettbewerb. Vielfach ist aber auch zu beobachten, dass die Entwicklungschancen der Anbieter in den Zentren begrenzt sind und diese nach Standorten außerhalb der Zentren streben, an denen sie ihre Waren zeitgemäß anbieten können. Nicht zuletzt auch unter Berücksichtigung der kleinteiligen Strukturen in der Innenstadt und derzeit fehlenden Entwicklungsflächen sowie vor dem Hintergrund der mittelfristigen Sicherung und Stärkung eines modernen Angebotes in diesem Sortiment im Nordhäuser Stadtgebiet wird das Sortiment Fahrräder und technisches Zubehör als nicht-zentrenrelevant eingeordnet.

Das Sortiment **Teppiche (Einzelware)** besitzt einen flächenmäßig überwiegenden Anteil außerhalb zentraler Lagen. Es ist der marktseitige Trend herauszustellen, dass Teppiche als Einzelware vor allem als Randsortiment u.a. in Möbelhäusern oder auch in Baumärkten angeboten werden. Entsprechende Verkaufsflächenanteile weisen demnach die Bau- und Möbelmärkte in Nordhausen auf. Vor dem Hintergrund der marktseitigen Veränderungen sowie der Verkaufsflächenverteilung innerhalb des Stadtgebietes wird eine Einstufung als nicht-zentrenrelevant vorgenommen.

Die Teilsortimente **Bettwaren, Matratzen, Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe**, die der Warengruppe Wohneinrichtung zugehören, liegen vorwiegend außerhalb zentraler Lagen (>90 %). Innerhalb der Zentren entfällt das Angebot in diesem Sortiment hauptsächlich auf Randsortimente. Darüber hinaus befinden sich Fachanbieter in solitärer Lage. Ein deutlicher Anteil des Angebotes entfällt auf Randsortimente von Möbelanbietern, die sich zumeist in dezentralen Lagen befinden. Aufgrund der örtlichen Verkaufsflächenanteile außerhalb zentraler Lagen und der Beschaffenheit des Sortiments Bettwaren / Matratzen (u.a. Raumbedarf, Transportfähigkeit) werden die Sortimente als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Die Verkaufsflächenanteile der zentralen Versorgungsbereiche im Sortiment **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** fallen mit weniger als 10 % gering aus. Der Trend geht weiter dahin, dass Lampen

und Leuchten in größeren Fachmärkten, wie Möbelhäusern oder Baumärkten, als Randsortiment angeboten werden. Im Sortiment Lampen, Leuchten, Leuchtmittel besteht in der Stadt Nordhausen kein Facheinzelhandelsangebot. Vor dem Hintergrund dieser spezifischen Entwicklung sowie dem vorhandenen Schwerpunkt außerhalb zentraler Lagen wird eine Einstufung von Lampen, Leuchten, Leuchtmittel als nicht-zentrenrelevant vorgenommen.

Die Sortimente **zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere) und Heim- und Kleintierfutter** befinden sich mehrheitlich außerhalb zentraler Lagen. Zoologische Artikel und lebende Tiere werden heute fast ausschließlich in Zoofachmärkten angeboten. Zudem kommt das Teilsortiment Heim- und Kleintierfutter in Lebensmittelmärkten zwar regelmäßig aber nur als deutlich untergeordnetes Randsortiment vor. Deshalb werden die Sortimente zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere) sowie Heim- und Kleintierfutter als nicht-zentrenrelevant eingeordnet.

Die Sortimente **Kinderwagen und Elektrogroßgeräte** werden aufgrund ihrer Beschaffenheit (u.a. Transportfähigkeit) und der geringen Magnetfunktion als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

7.5 STEUERUNGSGRUNDSÄTZE ZUR EINZELHANDELS- UND ZENTRENENTWICKLUNG

Im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bilden gesamtstädtische **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für die Stadt Nordhausen** (vgl. Kapitel 7.2) die übergeordnete Betrachtungsebene, aus der grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Nordhausen abgeleitet werden.

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

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

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

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

Ansiedlungsregel 1

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten werden zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – ausnahmsweise auch zur wohnortnahen Grundversorgung an integrierten Nahversorgungsstandorten in den Stadt- und Ortsteilen und Siedlungsbereichen ermöglicht. Standorte für Drogeriemärkte sollen konsequent nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum und Nahversorgungszentren) liegen.

Drogeriemärkte, klein- wie großflächig, sollen regelmäßig in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt liegen.

Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (= Lebensmittelbetriebe) können außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Nordhausens in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) möglich sein, wenn sie

- der Nahversorgung dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 40 %, in Ausnahmefällen max. bis zu 50 %, der sortimentspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigt),
- städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind und
- auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 600 m-Distanz).

Erläuterungen zu nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (ohne Drogeriemärkte)

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

In **städtebaulich integrierten Lagen** außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ausgehen. Diese Ausnahme gilt ausschließlich für Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und nicht für sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente, insbesondere Drogerie- und Körperpflegeartikel (siehe dazu Erläuterungen zu Drogeriemärkten, S. 135).

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

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

- es sich um einen **städtebaulich integrierten Standort** mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und
- die **sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens** im funktionalen Versorgungsgebiet an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 40 %, in Ausnahmefällen max. 50 %, der sortimentsspezifischen Kaufkraft (in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)⁶⁰ der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).

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

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

- Hauptzentrum Innenstadt: gesamtstädtische Versorgungsfunktion
- Nahversorgungszentrum: Versorgungsfunktion für die umliegenden Stadtbereiche
- (solitäre) Nahversorgungsstandorte: Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungsgebiete

Im **kompakten Siedlungsbereich** der Nordhäuser Kernstadt entspricht die fußläufige Erreichbarkeit in der Regel einer Entfernung von rund 600 m. Um die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen, müsste für moderne Lebensvollsortimenter in einer Größenordnung von rund 1.200 m² Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sein⁶¹. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegensteünde.

⁶⁰ Diese liegt derzeit bei 2.145 Euro pro Einwohner (IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017; inkl. Lebensmittelhandwerk).

⁶¹ Bei einer Flächenproduktivität von 4.500 Euro / m² und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 %. Vergleichbares gilt – aufgrund der in der Regel höherer Flächenproduktivität – für Lebensmitteldiscounter in einer Größenordnung von rund 1.000 m².

Berechnungsbeispiel zur „40 % - Regel“Ausgangssituation:

- Vorhaben: Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m²
- Standort: städtebaulich integriert,
- im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet leben rund 3.000 Einwohner

Berechnung des Soll-Umsatzes des Vorhabens:

- Der geplante Lebensmitteldiscounter bietet auf rund 80 % seiner Gesamtfläche, d. h. rund 960 m² Nahrungs- und Genussmittel an ($1.200 \text{ m}^2 \times 80 \% = 960 \text{ m}^2$).
- Auf dieser Fläche erwirtschaftet er im Schnitt voraussichtlich rund 5,8 Mio. Euro ($960 \text{ m}^2 \times 6.000 \text{ Euro} / \text{m}^2$ (Flächenproduktivität Lebensmitteldiscounter) = 5,76 Mio. Euro)

Abschöpfbare Kaufkraft der Bevölkerung im Versorgungsgebiet:

- Die Bewohner des Versorgungsgebiets verfügen über eine Kaufkraft von rund 6,58 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ($3.000 \text{ EW} \times 2.145 \text{ Euro je EW} = 6,44 \text{ Mio. Euro}$).
- Ein Einzelanbieter kann in der Regel max. rund 40 % dieser Kaufkraft abschöpfen: $6,31 \text{ Mio. Euro} \times 40 \% = 2,57 \text{ Mio. Euro}$

Prüfung der Nahversorgungsfunktion (Umsatz / Kaufkraft-Relation):

- Der Soll-Umsatz des Vorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel übersteigt die abschöpfbare Kaufkraft der Bevölkerung um mehr als das Doppelte: ($5,76 \text{ Mio. Euro} / 2,57 \text{ Mio. Euro} = 2,24$)

Schlussfolgerung:

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

Das Vorhaben ist im Sinne des aus den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abgeleiteten Ansiedlungsgrundsatzes 1 nicht zulässig.

Insbesondere in den **dünn besiedelten Stadt- bzw. Ortsteilen und Siedlungsrandbereichen** Nordhausens erfordert die vorhandene aufgelockerte Siedlungsstruktur jedoch eine weiter ausdifferenzierte Regelungssystematik: Die in diesen Stadtbereichen vorherrschenden siedlungsstrukturellen, verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen führen dazu, dass städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte vergleichsweise weit entfernt von den Wohnstandorten liegen. Somit greift das erforderliche Kaufkraftpotenzial im fußläufigen (600 m) Nahbereich eines Planvorhabenstandortes als Prüfkriterium nicht. Um aber auch in solchen Stadtbereichen – unter Berücksichtigung des formulierten Ziels einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet – eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung von möglichen wohnnahen Nahversorgungsstandorten (Einzelfallprüfung) auf größere Siedlungsbereiche innerhalb Nordhausens zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehungen zu dem Planvorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien (u. a. siedlungsräumliche Strukturen, verkehrliche Barrieren, Lage und Entfernung zu Zentren und Nahversorgungsstandorten) einzelfall-

bezogen zu definieren. In der Regel sind in diesem Zusammenhang jedoch auch hier die umliegenden zusammenhängenden Siedlungskörper der jeweiligen Stadt- bzw. Ortsteile als grundlegender Orientierungsmaßstab heranzuziehen. Die Kaufkraftabschöpfung sollte hier eine Quote von max. bis zu 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigen.

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

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

Erläuterungen zu Drogeriemärkten

Entwicklungen in der Drogeriemarkt-Branche

An dieser Stelle wird auf die Ausführungen zu Entwicklungen in der Drogeriemarkt-Branche in Kapitel 3 „Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung“ (S. 16) verwiesen.

Gemäß den bundesweit zu beobachtenden Trends präferieren die Unternehmen bei der Standortwahl für die Ansiedlung von Drogeriemärkten vor allem Standorte mit hoher Kundenfrequenz, guter Verkehrsanbindung (guten Parkmöglichkeiten, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr) und entsprechend hohen Umsatzerwartungen (und nicht wie Schlecker mit geringen Ladenmieten in Randlagen oder Vorstädten). Folgende Standorte stehen im Blickwinkel der Expansion:

- innerstädtische 1A und 1B-Lagen
- Einkaufszentren
- Fachmarktzentren
- Nahversorgungs- und Stadtteilzentren
- Verbundstandorte mit gut frequentierten Lebensmittelmärkten

Die Expansionsbestrebungen der Unternehmen zielen damit nicht nur auf Lagen in den städtischen Zentren (zentralen Versorgungsbereichen) ab, sondern auch auf Lagen außerhalb der Zentren. Dabei handelt es sich sowohl um wohnsiedlungsräumlich integrierte Standorte als auch um nicht integrierte Standorte (an Hauptverkehrsstraßen oder in Gewerbegebieten bzw. an Fachmarktstandorten). Nicht zuletzt aufgrund ihrer Gesamtverkaufsfläche entwickeln moderne Drogeriemärkte außerhalb der Zentren jedoch eine Ausstrahlungskraft, die deutlich über den Nahbereich hinausreicht, so dass ihnen i. d. R. keine reine Nahversorgungsfunktion zukommt. Dabei findet aufgrund der Flächenansprüche, die unter 800 m² und damit der Großflächigkeit liegen, häufig keine eingehende planerische Auseinandersetzung mit entsprechenden Ansiedlungsbegehren statt.

Situation in der Stadt Nordhausen

Das Angebot an Drogeriewaren wird in der Stadt Nordhausen, wie auch in vielen anderen Städten, vor allem in Fachmärkten (Drogeriemärkte dm und Rossmann), Fachgeschäften (Parfümerien) sowie als typisches Randsortimenten in Lebensmittelmärkten angeboten. Insgesamt existieren drei Drogeriemärkte. Zwei befinden sich in der Nordhäuser Innenstadt und ein weiterer in unmittelbarer Nähe.

Zur absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit von Drogeriewaren in der Stadt Nordhausen ist folgendes festzuhalten:

In Nordhausen leben rund 43.500 Einwohner. Diese verfügen über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik (ohne pharmazeutische, medizinische Artikel) von 229 Euro/Kopf bzw. rund 10 Mio. Euro insgesamt. Legt man die Flächenproduktivitäten der Marktführer zugrunde (2017: dm-drogerie markt 6.720 Euro/m² Verkaufsfläche⁶²; Rossmann 5.390 Euro/m² Verkaufsfläche⁶³) und geht davon aus, dass die Umsätze von Drogeriewaren zu rund 40 % von Drogerien selbst getätigt werden ergibt sich (bei rechnerischer 100 % Abschöpfung der lokalen Kaufkraft) ein Potenzial für etwa zwei Drogeriemärkte mit Betriebsgrößen von 500 bis 700 m² Verkaufsfläche.

Die Stadt Nordhausen ist im Bereich der Drogeriewaren aus rein quantitativer Sicht sehr gut ausgestattet ist. Dies belegt auch der hohe Zentralitätswert von ca. 1,8 (vgl. Kapitel 5.1).

Einordnung vor dem Hintergrund der kommunalen Ziele und Grundsätze

Im Sinne dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bzw. der Nordhäuser Sortimentsliste stellt das Sortiment Drogeriewaren ein zentrenrelevantes und gleichzeitig nahversorgungsrelevantes Sortiment dar. Bei der Bewertung eines Ansiedlungs-, Verlagerungs- oder Veränderungsvorhabens mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ist die Ansiedlungsregel 1 heranzuziehen. Danach sollen entsprechende großflächige wie auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich liegen. Ausnahmsweise dürfen Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden, wenn sie der Nahversorgung dienen. Dabei bedarf es mit Blick auf die geplante Umsatzerwartung der Marktführer (dm-drogerie markt und Rossmann) überschlägig einer Mantelbevölkerung von mindestens 15.000 Einwohnern im Nahbereich (600 m-Isodistanz) eines Standortes, wenn die Nahversorgungsfunktion erfüllt werden soll. Unter Berücksichtigung der Siedlungsstrukturen bzw. der Siedlungsdichte in Nordhausen ist für keinen Standort außerhalb der Innenstadt ein entsprechend ausreichendes Einwohnerpotenzial nachweisbar. Somit stellt sich im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ausschließlich der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt als Standort für Drogeriemärkte dar.

Rein quantitativ ist die Stadt Nordhausen im Bereich Drogeriewaren sehr gut ausgestattet. Zum einen durch ein differenziertes Angebot in der Innenstadt und ergänzend zur Nahversorgung durch die Angebote der Lebensmittelmärkte, welche regelmäßig Drogeriewaren als Randsortiment führen. Somit ist ein rechnerisch, absatzwirtschaftlich tragfähiges, quantitatives Entwicklungspotenzial im Sortiment Drogeriewaren voraussichtlich kaum vorhanden. Deutliche Verkaufsflächenerweiterungen bzw. Neuansiedlungen werden daher voraussichtlich zu Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Standorte führen. Bei Entwicklungen außerhalb der Innenstadt sind Auswirkungen auf die innerstädtischen Strukturen (Ausdünnung der Vielfalt des Angebotes, Schwächung einzelner Lagen, Verlust von Frequenzerzeuger, etc.) nicht auszuschließen.

⁶² Quelle: Hahn Gruppe (2018): Retail Real Estate Report Germany 2018 / 2019. Bergisch-Gladbach: S. 33

⁶³ ebenda

ßen. Zur Sicherung und Stärkung der Innenstadt und bestehender sowie zu entwickelnder Versorgungsstrukturen ist – unter Berücksichtigung der allgemeinen Trends in der Drogeriemarkt-Branche – zu empfehlen auch weiterhin Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Drogeriewaren (Drogeriemärkte) ausschließlich in der Innenstadt anzusiedeln. Insbesondere ist darauf zu achten, dass keine Schieflage zu Gunsten dezentraler Standorte entsteht bzw. Agglomerationen zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt gefestigt werden.

Ansiedlungsregel 2

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

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

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

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in **Gewerbe- und Industriegebieten** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Lagen** angesiedelt werden.

Erläuterungen

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

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

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

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

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

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

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

Ansiedlungsregel 3

Großflächige Einzelhandelsbetriebe⁶⁴ im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Nordhäuser Sortimentsliste werden zukünftig in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt und vorrangig an den dafür vorgesehenen Sonderstandorten Darrweg und Hallesche Straße / Zorgestraße angesiedelt.

Zentrenrelevante Randsortimente bei Betriebsstandorten großflächiger Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt sind zu begrenzen.

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

Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auf die definierten **Sonderstandorte Darrweg und Hallesche Straße / Zorgestraße** zu konzentrieren.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe ($\leq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind planungsrechtlich auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich (z. B. im MI, GE). Im Sinne der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Nordhausen sollte vor Öffnung neuer Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.

Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt sind im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Daher darf der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 m^2 Verkaufsfläche, nicht überschreiten, wobei ggf. weiterführende Beschränkungen für ein Einzelsortiment sinnvoll und notwendig sein können (Einzelfallprüfung erforderlich). Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem Sortiment belegt werden. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll sein.

⁶⁴ Es ist darauf hinzuweisen, dass Ansiedlungsregel 3 ausschließlich Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment betrifft, da sowohl das Bauplanungsrecht als auch die übergeordnete Landesplanung keine Ermächtigungsgrundlagen zur Steuerung des kleinflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels bereitstellen. So kann – per Definition – ein kleinteiliger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches, die sich im Wesentlichen auch durch das Angebot zentrenrelevanter Sortimente definiert, nicht negativ beeinflussen.

Erläuterungen

Als Vorrangstandort für die **Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment** definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Sonderstandorte Darrweg und Hallesche Straße / Zorgetraße. Insbesondere unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Verkehrs- und Lieferströme sowie der bestehenden Einzelhandelsvorprägungen an diesen Sonderstandorten ist die Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment an diesen Standorten empfehlenswert. Darüber hinaus können derartige Betriebe auch in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt realisiert werden, soweit Auswirkungen gemäß § 11 (3) BauNVO ausgeschlossen werden können und das Vorhaben die Entwicklungsziele und -empfehlungen des zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren (beispielsweise in Möbelhäusern) Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der Zentren den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z. B. Glas / Porzellan / Keramik oder Wohndekorationsartikel). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment⁶⁵ vorhanden ist, zulässig sein. Daher sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen eine Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche (jedoch nicht mehr als max. 800 m² Verkaufsfläche) vor. Aufgrund der kleinteiligen Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen sollte darüber hinaus sichergestellt werden, dass die Randsortimentsfläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Demnach sollte weiterhin angegeben sein, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sollte dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden.

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

⁶⁵ Als typische Beispiele für einen funktionalen Bezug sind u. a. zu nennen: GPK / Haushaltswaren und Wohneinrichtung in Möbelhäusern; Haushaltswaren, Wohneinrichtung, Arbeitskleidung / -schuhe, Schnittblumen in Bau- u. Gartenmärkten.

Ausnahme Ansiedlungsregel 1-3

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

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

Um bei Einzelhandelsvorhaben (Neuansiedlung, Erweiterungen, Verlagerungen, Nutzungsänderungen) zukünftig eine Vereinfachung und Beschleunigung sowohl der Beurteilung als auch dann ggf. erforderlichen formellen Planungsschritte zu ermöglichen, wird ein **Prüfschema** empfohlen, dass eine erste Bewertung von Planvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und der dort formulierten Zentren- und Standortstruktur sowie den definierten Zielen und Grundsätzen ermöglicht.

Grundsätzlich sei angemerkt, dass dieses Prüfschema nur eine erste Grobbewertung ermöglichen soll und z. B. eine – im Einzelfall erforderliche – konkrete städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann.

Tabelle 19: Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema)

Kategorie	Ansiedlungsregel 1	Ansiedlungsregel 2	Ansiedlungsregel 3
	nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	zentrenrelevantes Kernsortiment	nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment (<u>großflächige</u> Einzelhandelsbetriebe (i. S. v. § 11 (3) BauNVO))*
Hauptzentrum Innenstadt	✓	✓	✓
Nahversorgungszentren Nordhausen-Nord und Salza-Ost	✓ in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung	✓ wenn $\leq 800 \text{ m}^2$ (Einzelbetrieb)	✗
außerhalb zentraler Versorgungsbereiche	✗ Ausnahme: Einzelfallprüfung: Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit	✗	✓ **
Sonderstandorte Darrweg und Hallesche Straße / Zorgestraße	✗	✗	✓
GE / GI Gebiete gem. BauNVO	✗ Ausnahmen: Kioske / Convenience-Stores Handwerkerprivileg	✗ Ausnahme: Handwerkerprivileg	✗ Ausnahme: Handwerkerprivileg

* Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind sie auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken, jedoch nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche.

** Im Sinne der Ansiedlungsregeln sollte vor der Öffnung neuer Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.

Quelle: eigene Darstellung

8 DIE PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG DES EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTE

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist nach dem Beschluss des Stadtrats der Stadt Nordhausen als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung „zu berücksichtigen“. Es löst als solches aber noch keine rechtsverbindlichen Folgen aus. Dies ist nur durch Kombination mit den Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung möglich. Die Planungspraxis zeigt zwar, dass die Umsetzung von Einzelhandelskonzepten teilweise auf Schwierigkeiten trifft; bei vollständiger und gezielter Anwendung des Rechtsinstrumentariums ist sie jedoch durchaus möglich.

Im Folgenden wird kurz erläutert, in welcher Weise das Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch die Anwendung der verfügbaren Rechtsinstrumente verwirklicht werden kann. Neben der Bauleitplanung und der Anwendung der Einfügeklausel des § 34 Abs. 1 BauGB im Allgemeinen stehen folgende spezifische Rechtsinstrumente für die Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels zur Verfügung:

- § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO zur Beschränkung von Arten und Unterarten von Einzelhandelsnutzungen in festgesetzten Baugebieten;
- § 11 Abs. 3 BauNVO (Beschränkung der Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels auf Kerngebiete und eigens dafür festgesetzte Sondergebiete);
- § 15 BauNVO (Unzulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall, sofern sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen);
- § 34 Abs. 3 BauGB (Unzulässigkeit von Vorhaben, von denen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind);
- Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB (Ausschluss oder Einschränkung von bestimmten Arten von Nutzungen - also auch des Einzelhandels) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden).

8.1 ANWENDUNG DES § 1 ABS. 5 BIS 10 BAUNVO

Nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO können die Standardvorschriften der BauNVO über die Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebieten der §§ 2 bis 9 BauNVO individuellen Bedürfnissen angepasst werden, indem bestimmte Vorhaben ausgeschlossen oder nur für ausnahmsweise zulassungsfähig erklärt werden. Diese Möglichkeit kann auch dafür genutzt werden, in bestimmten Baugebieten den innenstadtrelevanten Einzelhandel auszuschließen und nur nahversorgungsrelevante Betriebe ausnahmsweise zulässig zu machen. Über § 1 Abs. 10 BauNVO können vorhandenen Betriebe über den Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden (sogenannte Fremdkörperfestsetzung).

Da großflächiger Einzelhandel in aller Regel ohnehin nur in eigens dafür festgesetzten Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig ist, liegt die Hauptbedeutung der Steuerung über

§ 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO darin, die Entwicklung des nicht großflächigen Einzelhandels zu steuern – entweder durch die Neuaufstellung von Bebauungsplänen oder durch die Änderung vorhandener Pläne durch Hinzufügung textlicher Festsetzungen. Auch die im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne sollten hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept überprüft werden; ggf. sind deren Festsetzungen anzupassen.

8.2 ANWENDUNG DES § 11 ABS. 3 BAUNVO

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, wenn sie sich *„nach Art, Lage und Umfang auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können“*. Dabei sind u. a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebs sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu berücksichtigen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept leistet einen wichtigen Beitrag zur rechtssicheren Anwendung dieser Vorschrift, indem er die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche definiert und die Datengrundlage zur Klärung der Frage liefert, welche Auswirkungen von der Ansiedlung eines bestimmten Betriebs auf die Versorgung der Bevölkerung in deren Umfeld zu erwarten wären.

8.3 ANWENDUNG DES § 15 BAUNVO

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann im Geltungsbereich von Bebauungsplänen dazu beitragen, die „Eigenart des Baugebiets“ zu definieren, zu der sich ein beantragtes Vorhaben nach „Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung“ nicht in Widerspruch setzen darf. In erster Linie ist für diese Definition allerdings der betreffende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen verantwortlich. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann hier nur Interpretationshilfe liefern.

8.4 ANWENDUNG DES § 34 ABS. 3 BAUGB

Für den unbeplanten Innenbereich hat der Gesetzgeber mit der Änderung des Baugesetzbuches durch das EAG Bau 2004 die Möglichkeiten erweitert, die Entwicklung auch von nicht großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu steuern. Bis zum EAG Bau 2004 konnten über die Einfügeklausel des § 34 Abs. 1 BauGB nur Auswirkungen des beantragten Vorhabens in seiner „näheren Umgebung“ berücksichtigt werden. Seit 2004 können auch „Fernwirkungen“ zur Unzulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB führen. Vorhaben des Einzelhandels sind gemäß § 34 Abs. 3 BauGB unzulässig, wenn von ihnen *„schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind“*. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um einen großflächigen Betrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt oder um einen kleineren Betrieb. Die Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit darf nicht als Indiz dafür verwendet werden, dass schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Dies muss immer im Einzelfall nachgewiesen werden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann durch seine Datengrundlage einen solchen Nachweis erleichtern.

Schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB sind insbesondere dann zu erwarten, wenn der prognostizierte Kaufkraftabfluss aus zentralen Versorgungsbereichen dort zu Ladenleerständen, zu einer Einschränkung der Angebotsvielfalt oder zur Aufgabe eines für den Fortbestand des Zentrums wichtigen „Frequenzbringers“ führt, so dass mit einem erheblichen Absinken des Versorgungsniveaus zu rechnen ist. § 34 Abs. 3 stellt dabei ausschließlich auf in der Realität bereits vorhandene zentrale Versorgungsbereiche ab. Eine mögliche Beeinträchtigung von lediglich geplanten Zentren kann einem Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Ein Einzelhandelskonzept muss also – wie im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept geschehen – klare Aussagen dazu treffen, ob definierte zentrale Versorgungsbereiche bereits vorhanden sind oder erst entwickelt werden sollen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt ist also auch zur Beurteilung von Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB heranzuziehen. Es benennt die zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum, Nahversorgungszentren), die vor schädlichen Auswirkungen durch Neuansiedlung von Betrieben außerhalb der Zentren bewahrt werden sollen und grenzt diese ab. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert zudem die Bedingungen, bei deren Vorliegen Einzelhändler zur Nahversorgung auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zugelassen werden.

8.5 AUFSTELLUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN MIT FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 2A BAUGB

Da sich der Nachweis der „Zentrenschädlichkeit“ eines Projekts im Baugenehmigungsverfahren mit seinen engen Fristen oft nur schwer führen lässt, eröffnete die BauGB-Novelle 2007 zusätzlich die Möglichkeit, durch einen einfachen Bebauungsplan bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken. § 9 Abs. 2a BauGB lautet:

„2a) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.“

Ein Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB enthält, kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Damit kann u. a. von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen und auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Der Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB kann aber auch auf ganze Quartiere ausgedehnt werden, die zum Teil bereits mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen überplant sind. Dort ist das identische Regelungsziel der Steuerung des innenstadtrelevanten Einzelhandels durch die Einfügung von Festsetzungen nach § 1 Abs. 5, 9 BauNVO 1990 zu erreichen. Für derartige „strategische Bebau-

ungspläne" muss ein Umweltbericht angefertigt werden, da sie nicht nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB, sondern auch solche nach der BauNVO enthalten. Der Umweltbericht ist jedoch einfach herzustellen, da von einem Plan zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels die „klassischen“ Umweltschutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft) nicht betroffen sind.

§ 9 Abs. 2a BauGB nimmt ausdrücklich Bezug auf „*ein [...] städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB [...], das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält*“. Damit wird verdeutlicht und anerkannt, dass die Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in aller Regel Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB ist. Die Festsetzungen von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels werden direkt aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept abgeleitet. Das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept rechtfertigt die gesamtstädtische Steuerung des Einzelhandels durch strategische Bauleitplanung. Diese Bauleitplanung kann zweckmäßigerweise auf mehrere Bebauungspläne verteilt werden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert die zentralen Versorgungsbereiche und bietet die Maßstäbe und Argumente dafür, auf welche Weise diese zu schützen sind und wie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gesichert werden kann.

8.5.1 DEFINITION DES „ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES“

Der Gesetzesbegriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ umfasst grundsätzlich alle Stufen von Zentren. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs setzt eine Mehrzahl von einander ergänzenden oder konkurrierenden Nutzungen voraus⁶⁶, das Zentrum muss eine eigene städtebauliche Qualität besitzen. Ein einzelner Betrieb stellt kein Zentrum dar, auch nicht bei Großflächigkeit. Er darf nicht durch einen Bebauungsplan vor Konkurrenz geschützt werden, auch wenn er eine wichtige Nahversorgungsfunktion hat und sein Verbleib für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wünschenswert wäre. Schutz vor Konkurrenz darf kein Ziel der Bauleitplanung sein, daher ist auch eine „Überversorgung“ in der Angebotsstruktur kein städtebaulich verwendbares Argument.

Anders als bei der Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB könnten über § 9 Abs. 2a BauGB auch Bereiche geschützt werden, die nach der planerischen Konzeption der Stadt in ihren zentralen Funktionen erst noch entwickelt werden sollen. Ein Nukleus sollte allerdings bereits vorhanden sein. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Nordhausen wurden daher nicht nur die bereits vollständigen, funktionsfähigen vorhandenen Zentren benannt und abgegrenzt. Es wurde auch geprüft, ob andernorts ggf. weitere Zentren zu entwickeln sind.

8.5.2 MÖGLICHER GELTUNGSBEREICH VON BEBAUUNGSPLÄNEN ZUR STEUERUNG DER STANDORTFINDUNG DES EINZELHANDELS

Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB können nur für unbeplante Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB getroffen werden. Wie oben bereits erwähnt wurde, kann der Geltungsbereich von strategischen Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des innenstadtrelevanten

⁶⁶ OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 11.12.2006 - 7 A 964/05-. juris.

Einzelhandels aber auch die Flächen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen mitumfassen, denen Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO hinzugefügt werden sollen. Der jeweilige Bebauungsplan ändert dann als Sammelbepauungsplan die einbezogenen, bereits vorhandenen Bebauungspläne. Nur auf diese Weise lässt sich verhindern, dass sich die Geltungsbereiche vorhandener Bebauungspläne ohne gezielte Festsetzungen zur Zulässigkeit des innenstadtrelevanten Einzelhandels in einem sonst nach § 34 BauGB zu beurteilenden Umfeld wie Schlupflöcher auswirken.

Die vordringlichen Geltungsbereiche zur Abwehr von zentrenunverträglichen Einzelhandelsansiedlungen in besonders gefährdeten Bereichen (z. B. Konversionsflächen, aufgegebene Bahnflächen, Gewerbebrachen, Bauflächen an Ausfallstraßen) lassen sich meist aus der örtlichen Gebietsstruktur ableiten.

Schwieriger ist es, weiträumige Teilbereiche strategisch zu überplanen, um bei den in Nordhausen gegebenen potenziellen Ansiedlungsflächen den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in allen Problembereichen abzusichern. Hier empfiehlt sich folgendes Vorgehen:

- In einem ersten Schritt sollten die Problembereiche eingegrenzt werden, in denen die vorsorgliche Regulierung der Standortwahl des Einzelhandels nach Maßgabe der Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch verbindliche Bauleitplanung sinnvoll und erforderlich erscheint.
- Die dafür aufzustellenden Bebauungspläne sollten dann sachlich getrennt, verfahrensmäßig jedoch gebündelt durch das Aufstellungsverfahren geführt werden.

Die zentralen Versorgungsbereiche müssen innerhalb der Pläne jeweils flächenscharf abgegrenzt werden. Dabei gelten die üblichen Anforderungen an solche Abgrenzungen, insbesondere das Bestimmtheitsgebot: es muss ohne Interpretationsspielraum erkennbar sein, für welche Flächen welche Festsetzungen gelten. Im Regelfall sollte die Abgrenzung nach innen den Flurstücksgrenzen folgen. Nach außen können die Grenzen der Stadt und der Stadtteile verwendet werden.

8.5.3 FESTSETZUNGSINHALTE

§ 9 Abs. 2a BauGB eröffnet ebenso wie § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO die Möglichkeit, bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken. Als „Arten von Nutzungen“ kommen sowohl Einzelhandelsbetriebe generell als auch bestimmte Typen von Einzelhandelsbetrieben (etwa Lebensmittelgeschäfte) in Frage. Dabei ist auf in der Realität vorzufindende und im Einzelfall nach objektiven Kriterien eindeutig bestimmbare Typen abzustellen. Die Betriebsform (z. B. Bedienungsladen oder Selbstbedienung, Discounter oder Vollversorger) ist kein zulässiges Kriterium, sondern dem Wettbewerb zu überlassen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Schwelle der „Zentrenschädlichkeit“ für unterschiedliche Sortimente unterschiedlich anzusetzen ist.

Analog zu § 1 Abs. 9 BauNVO muss eine Feindifferenzierung der Nutzungsarten städtebaulich begründet sein. Ausgeschlossene Sortimente müssen auch tatsächlich in der jeweiligen örtlichen Situation innenstadtrelevant sein. Allerdings dürfen auch Sortimente ausgeschlossen werden, die in den zu schützenden zentralen Versorgungsbereichen noch nicht vertreten sind, wenn ihre Ansiedlung zur Entwicklung dieser Zentren nur dort zulässig sein soll.

Die Bauleitplanung zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels kann für Teile des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans jeweils unterschiedliche Festsetzungen treffen, also z. B. für bereits gut versorgte Bereiche oder nicht integrierte Lagen weiter gehende Nutzungsbeschränkungen vorsehen als für unterversorgte Stadtbereiche.

8.5.4 BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE BEGRÜNDUNG UND ABWÄGUNG

In der Begründung der Bebauungspläne ist darzulegen, in welcher Weise deren Festsetzungen dem Erhalt und der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen dienen und im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung liegen. Der Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen muss daraufhin geprüft werden, ob er zur Umsetzung dieser Ziele geeignet, erforderlich und angemessen ist. Dabei kann auf eine schlüssige, städtebaulich begründete Planungskonzeption, insbesondere also auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, zurückgegriffen werden; ein konkreter Gefährdungsnachweis für jede einzelne ausgeschlossene Nutzung ist nicht erforderlich.

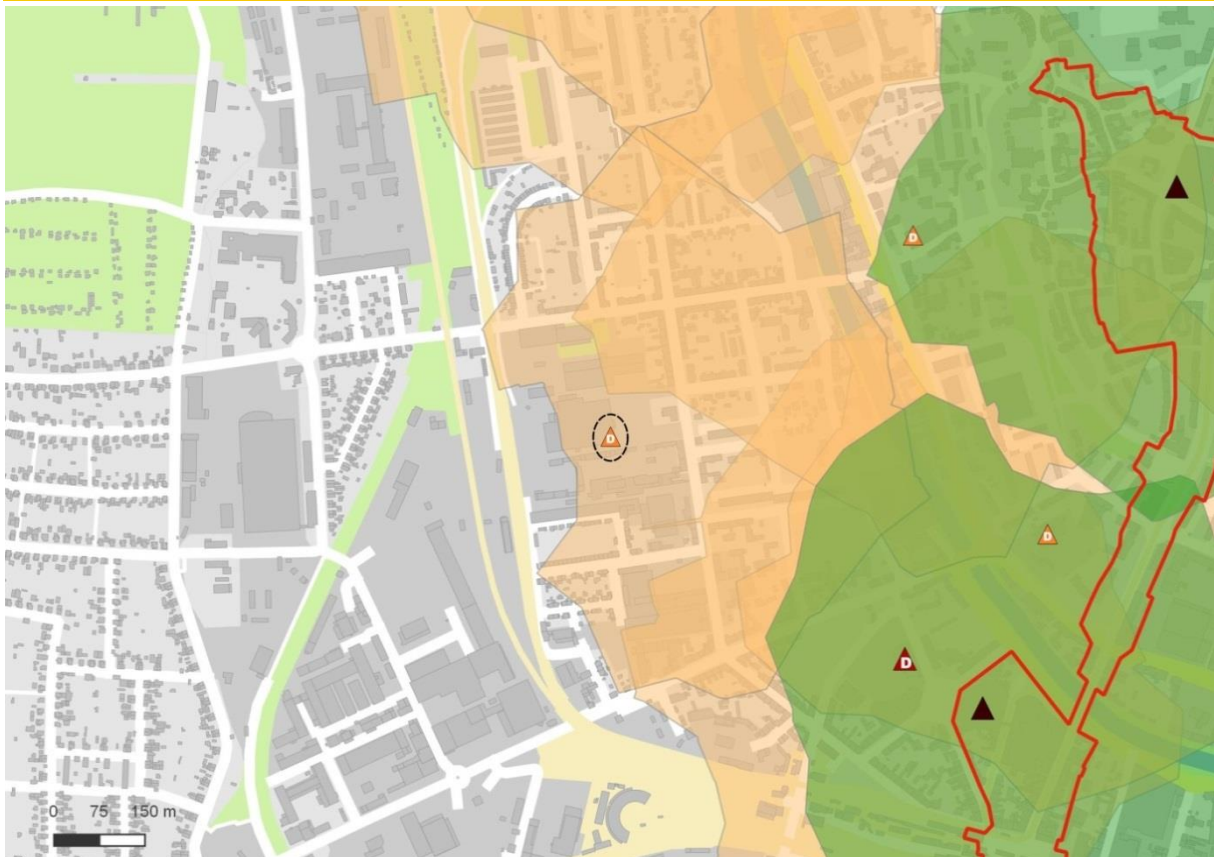
Der Ausschluss bestimmter Arten von Einzelhandelsnutzungen kann die Privatnützigkeit des Grundeigentums in erheblichem Maße einschränken, denn die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes stellt oft die wirtschaftlichste Verwertungsmöglichkeit eines Grundstücks dar, z. B. an stark befahrenen Verkehrsstraßen. Diese privaten Belange sind zutreffend zu ermitteln und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Zur frühzeitigen Ermittlung der privaten Belange kann es angeraten sein, auch bei Aufstellung im vereinfachten Verfahren eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Im Rahmen der Planaufstellung ist weiterhin die Frage zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan Entschädigungsansprüche ausgelöst werden können. Dies ist grundsätzlich möglich, da das Planungsziel darin besteht, bisher zulässige Grundstücksnutzungen künftig auszuschließen. Allerdings dürfte i. d. R. die Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit der Nutzung abgelaufen sein, so dass nach § 42 BauGB allenfalls Eingriffe in ausgeübte Nutzungen zu entschädigen wären.

ANHANG

A1 STECKBRIEFE DER SOLITÄREN NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

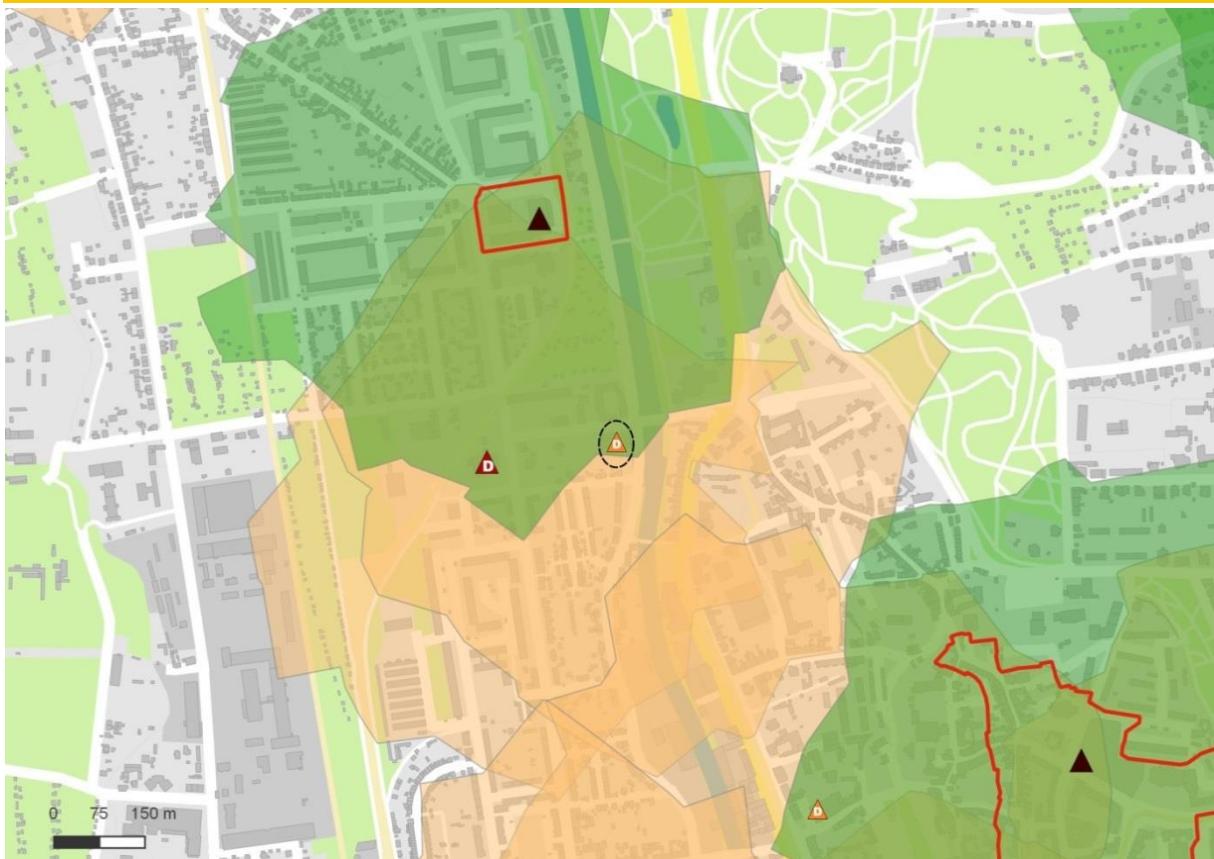
Bochumer Straße 22



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

Betriebstyp	Lebensmitteldiscounter
Größe	kleinflächig (400 bis 800 m ² Gesamtverkaufsfläche)
Entfernung zum nächsten zentralen Versorgungsbereich (Luftlinie)	rund 700 m (Hauptzentrum)
Entfernung zum nächsten solitären Nahversorgungsstandort (Luftlinie)	rund 600 m (Lebensmitteldiscounter, Reichsstraße 2) rund 600 m (Lebensmitteldiscounter, Grimmellallee 10)
Überlappung mit Isodistanzen von zentralen Versorgungsbereichen	/
Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich (600 m-Isodistanz)	rund 2.400 Einwohner
planungsrechtliche Situation	rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 105
Empfehlung	Sicherung des Standortes vor dem Hintergrund seiner Versorgungsaufgabe als Nahversorger. Erweiterung aufgrund der räumlichen Situation wahrscheinlich nicht möglich.

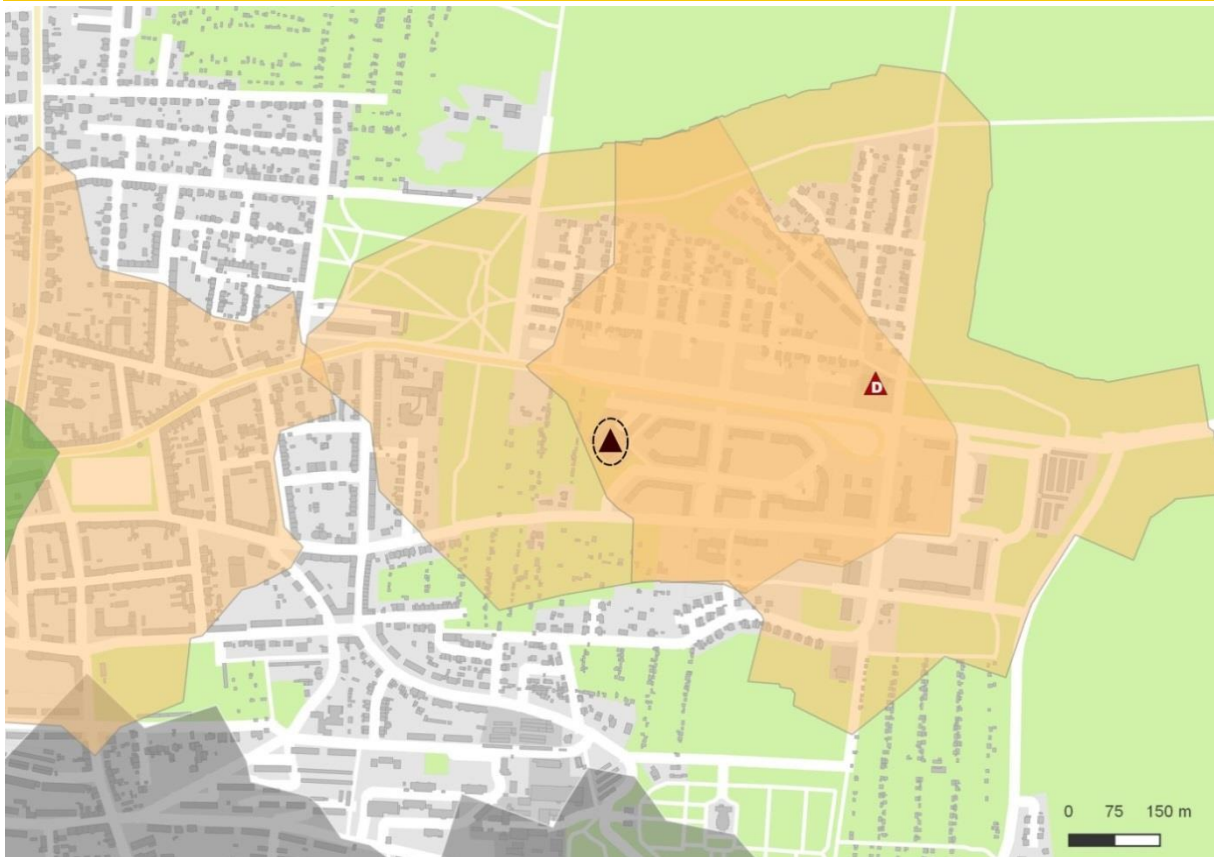
Gerhart-Hauptmann-Straße 7



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

Betriebstyp	Lebensmitteldiscounter
Größe	kleinflächig (400 bis 800 m ² Gesamtverkaufsfläche)
Entfernung zum nächsten zentralen Versorgungsbereich (Luftlinie)	rund 400 m (Nahversorgungszentrum Salza-Ost)
Entfernung zum nächsten solitären Nahversorgungsstandort (Luftlinie)	rund 200 m (Lebensmitteldiscounter, Wilhelm-Raabe-Straße 1)
Überlappung mit Isodistanzen von zentralen Versorgungsbereichen	Nahversorgungszentrum Salza-Ost
Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich (600 m-Isodistanz)	rund 2.700 Einwohner im Überlappungsbereich mit Nahversorgungszentrum Salza-Ost rund 800 Einwohner
planungsrechtliche Situation	rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 62
Empfehlung	Sicherung des Standortes vor dem Hintergrund seiner Versorgungsaufgabe als Nahversorger. Erweiterung bis zur Großflächigkeit vor dem Hintergrund der Versorgungsbedeutung grundsätzlich möglich, darüber hinaus nicht zu empfehlen.

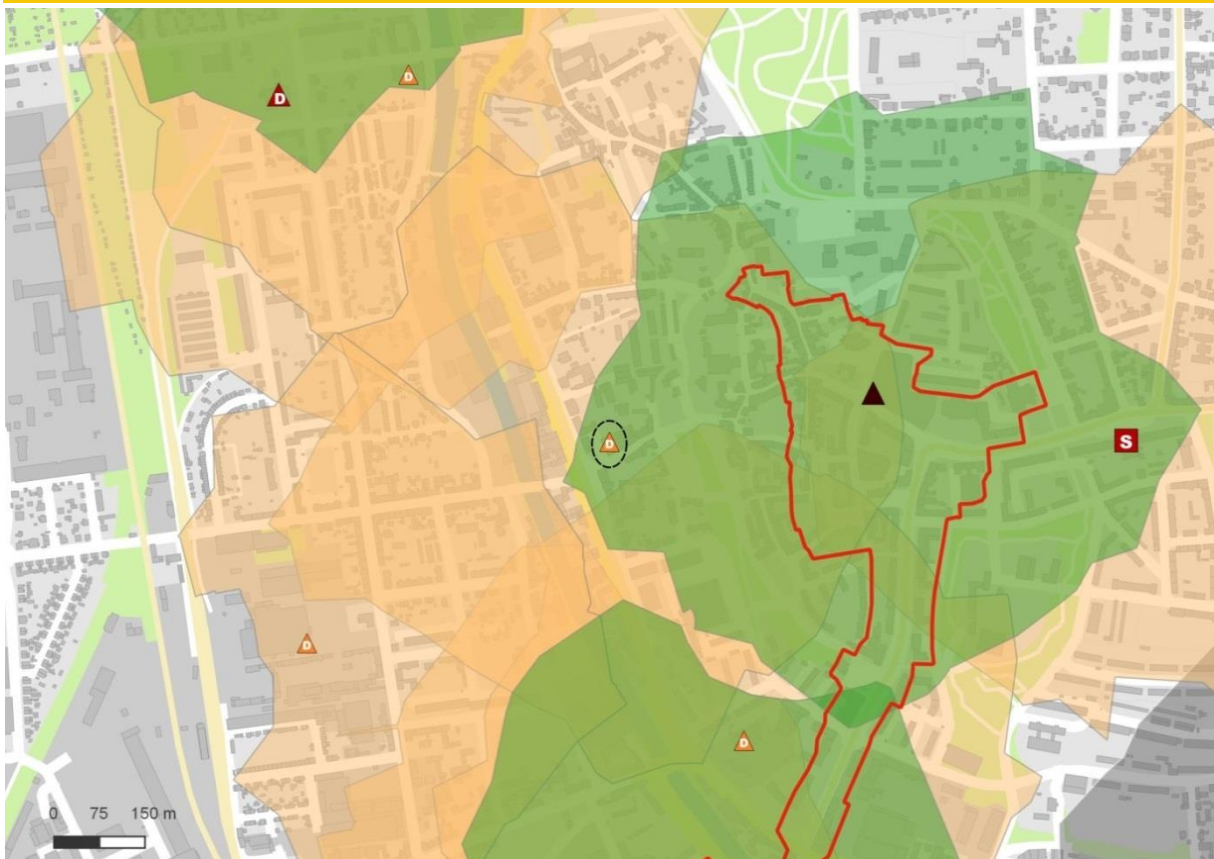
Gottfried-Erich-Rosenthal-Straße 8



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

Betriebstyp	Verbrauchermarkt
Größe	großflächig (1.500 bis < 5.000 m ² Gesamtverkaufsfläche)
Entfernung zum nächsten zentralen Versorgungsbereich (Luftlinie)	rund 1.200 m (Hauptzentrum) rund 1.400 m (Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord)
Entfernung zum nächsten solitären Nahversorgungsstandort (Luftlinie)	rund 500 m (Lebensmitteldiscounter, Zu den Steinkreuzen 1)
Überlappung mit Isodistanzen von zentralen Versorgungsbereichen	/
Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich (600 m-Isodistanz)	rund 2.600 Einwohner
planungsrechtliche Situation	rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 10D
Empfehlung	Sicherung des Standortes vor dem Hintergrund seiner Versorgungsaufgabe als Nahversorger. Derzeit kein akuter Handlungsbedarf ablesbar.

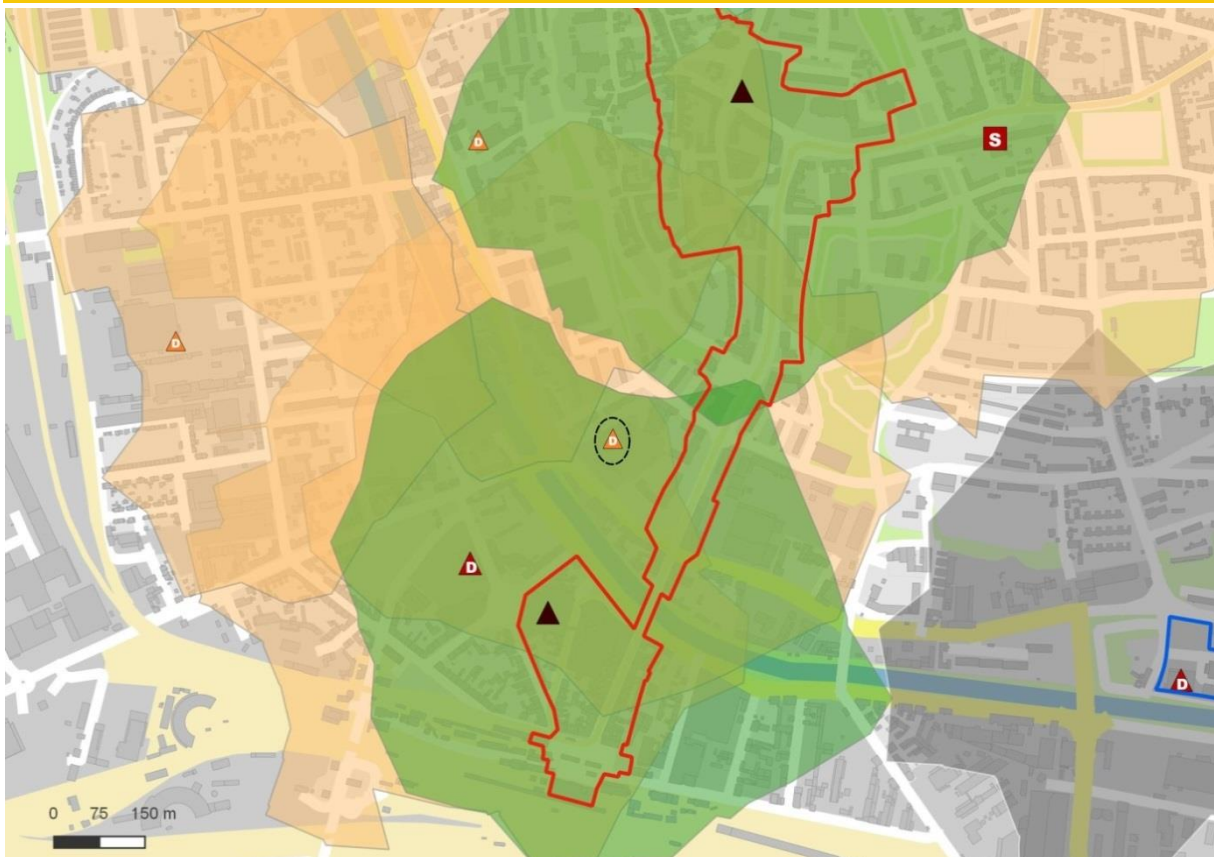
Grimmelallee 10



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

Betriebstyp	Lebensmitteldiscounter
Größe	kleinflächig (400 bis 800 m ² Gesamtverkaufsfläche)
Entfernung zum nächsten zentralen Versorgungsbereich (Luftlinie)	rund 300 m (Hauptzentrum)
Entfernung zum nächsten solitären Nahversorgungsstandort (Luftlinie)	rund 500 m (Lebensmitteldiscounter, Neustadtstraße 2) rund 600 m (Lebensmitteldiscounter, Bochumer Straße 22)
Überlappung mit Isodistanzen von zentralen Versorgungsbereichen	Hauptzentrum
Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich (600 m-Isodistanz)	rund 3.300 Einwohner im Überlappungsbereich mit dem Hauptzentrum rund 1.300 Einwohner
planungsrechtliche Situation	rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 24
Empfehlung	Die scheinbare Nähe zum Hauptzentrum wird durch die topographischen Gegebenheiten relativiert. Sicherung des Standortes vor dem Hintergrund seiner Versorgungsaufgabe als Nahversorger. Erweiterung aufgrund der räumlichen Situation nicht möglich.

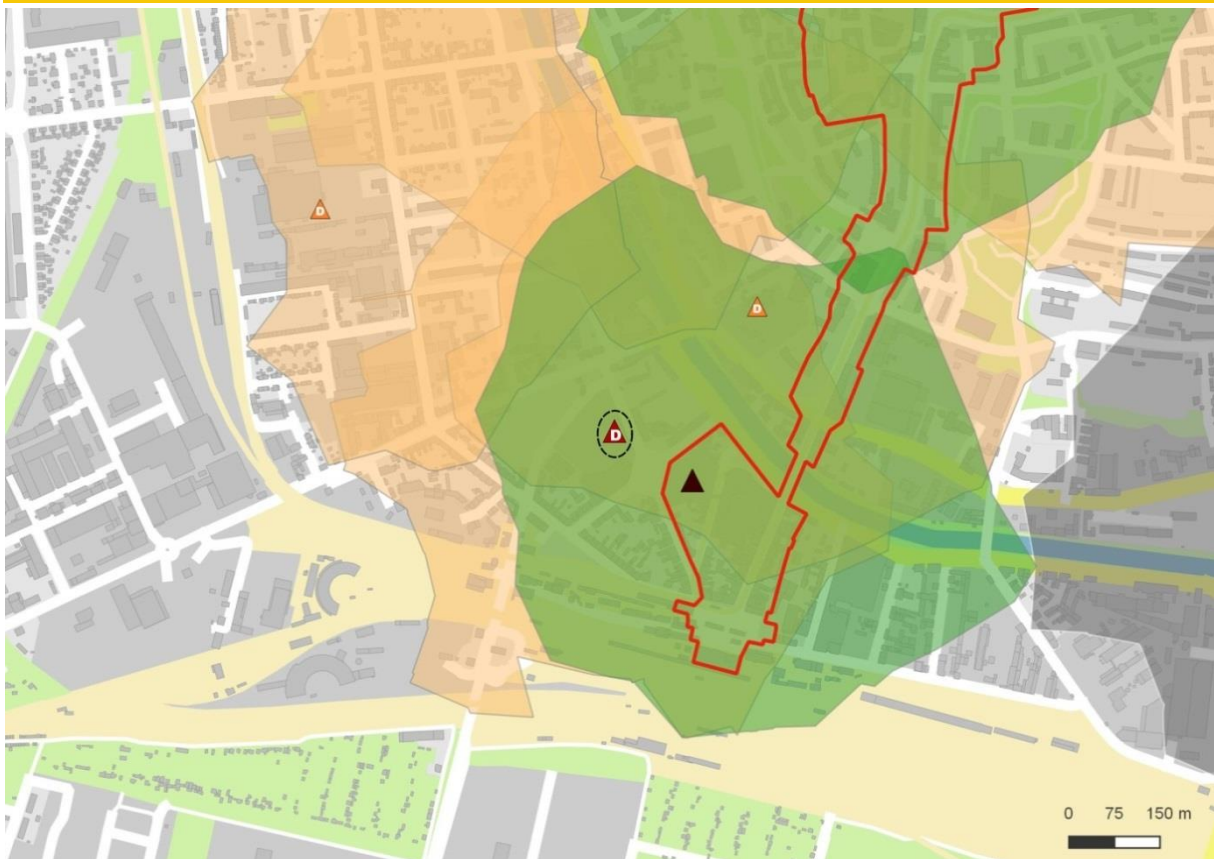
Neustadtstraße 2



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

Betriebstyp	Lebensmitteldiscounter
Größe	kleinflächig (400 bis 800 m ² Gesamtverkaufsfläche)
Entfernung zum nächsten zentralen Versorgungsbereich (Luftlinie)	rund 100 m (Hauptzentrum)
Entfernung zum nächsten solitären Nahversorgungsstandort (Luftlinie)	rund 300 m (Lebensmitteldiscounter, Reichsstraße 16)
Überlappung mit Isodistanzen von zentralen Versorgungsbereichen	Hauptzentrum
Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich (600 m-Isodistanz)	rund 3.400 Einwohner im Überlappungsbereich mit dem Hauptzentrum rund 3.000 Einwohner
planungsrechtliche Situation	kein Bebauungsplan
Empfehlung	Das Einwohnerpotenzial ist durch die Überschneidung mit dem Hauptzentrum vergleichsweise gering. Entwicklungen, insbesondere Verkaufsflächenerweiterungen am Standort, stehen nicht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Der Betrieb genießt Bestandsschutz.

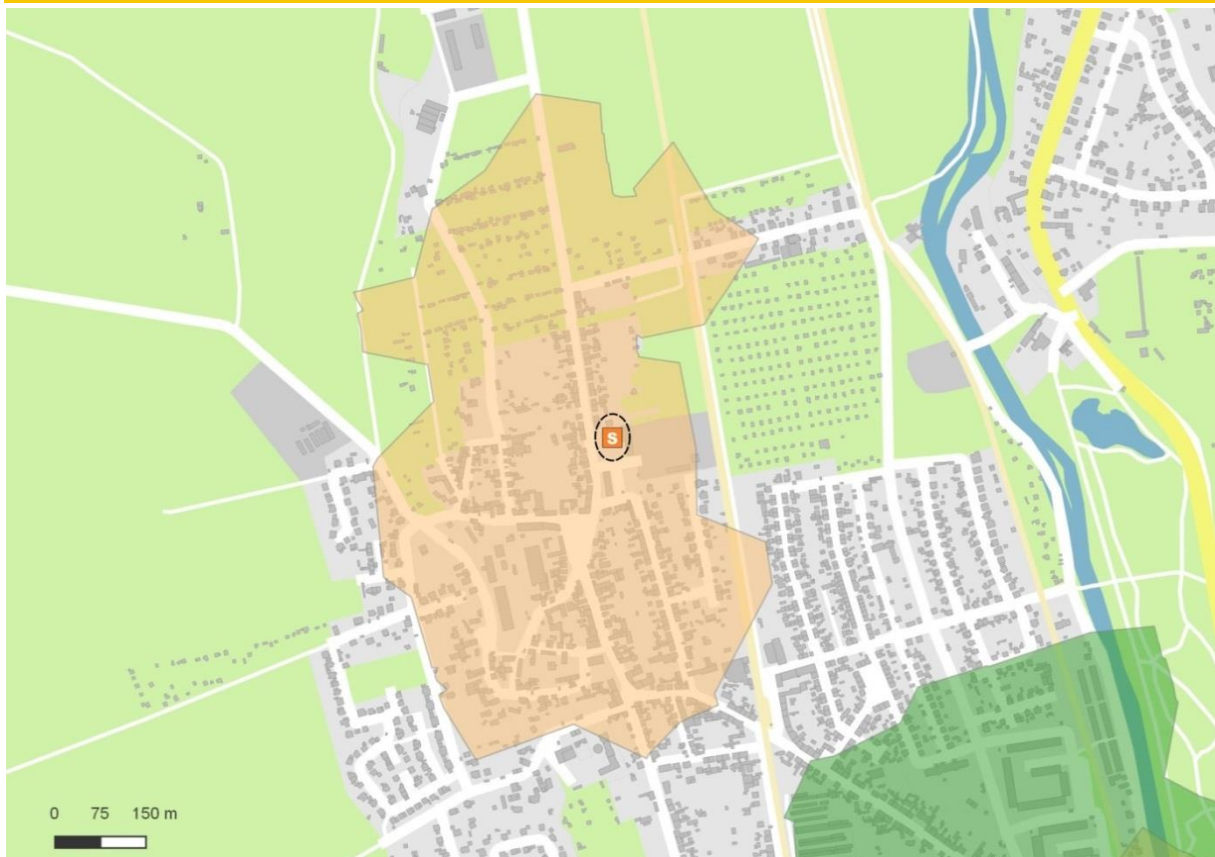
Reichsstraße 16



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

Betriebstyp	Lebensmitteldiscounter
Größe	großflächig (> 800 bis 1.499 m ² Gesamtverkaufsfläche)
Entfernung zum nächsten zentralen Versorgungsbereich (Luftlinie)	rund 100 m (Hauptzentrum)
Entfernung zum nächsten solitären Nahversorgungsstandort (Luftlinie)	rund 300 m (Lebensmitteldiscounter, Neustadtstraße 2)
Überlappung mit Isodistanzen von zentralen Versorgungsbereichen	Hauptzentrum
Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich (600 m-Isodistanz)	rund 2.100 Einwohner im Überlappungsbereich mit dem Hauptzentrum rund 1.000 Einwohner
planungsrechtliche Situation	kein Bebauungsplan
Empfehlung	Das Einwohnerpotenzial ist vergleichsweise gering. Entwicklungen, insbesondere Verkaufsflächenerweiterungen am Standort, stehen nicht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Der Betrieb genießt Bestandsschutz.

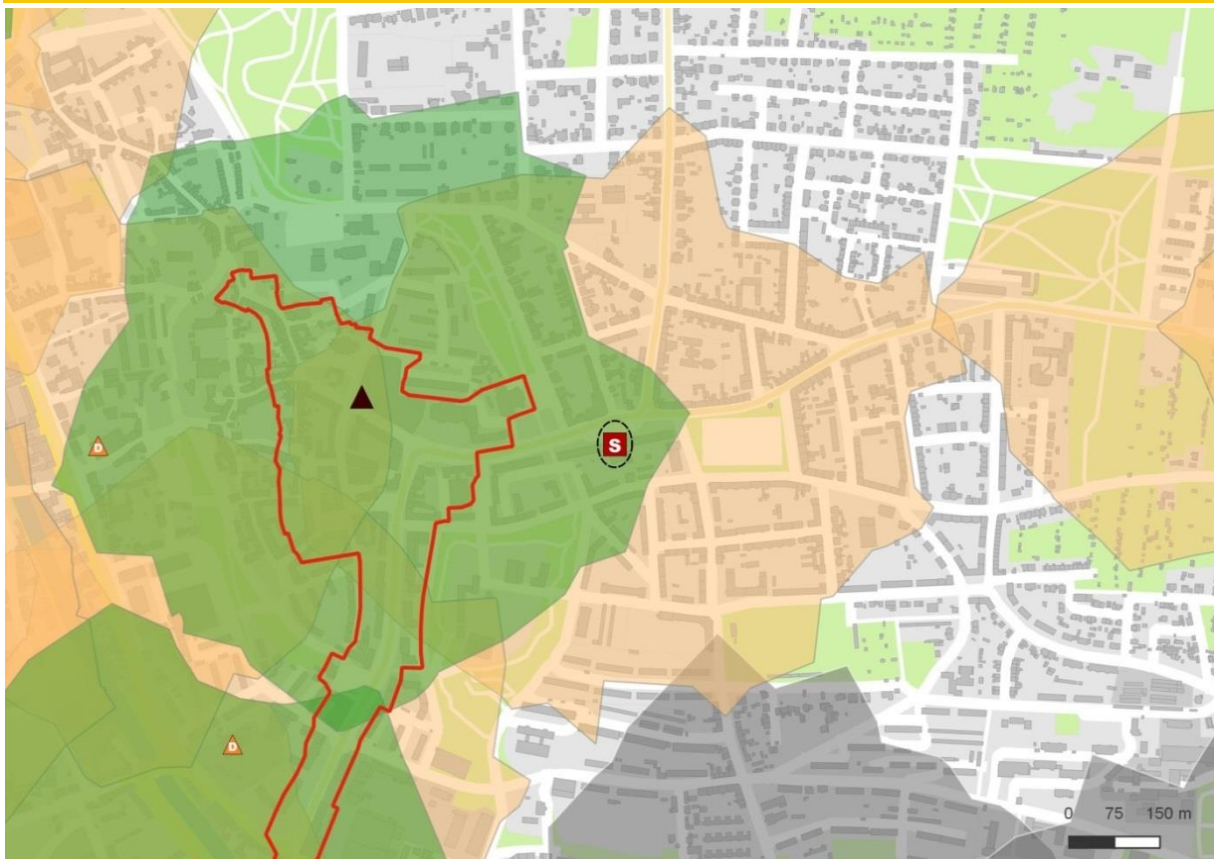
Straße der Opfer des Faschismus 44



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

Betriebstyp	Supermarkt
Größe	kleinflächig (400 bis 800 m ² Gesamtverkaufsfläche)
Entfernung zum nächsten zentralen Versorgungsbereich (Luftlinie)	rund 1.100 m (Nahversorgungszentrum Salza-Ost)
Entfernung zum nächsten solidären Nahversorgungsstandort (Luftlinie)	rund 1.400 m (Lebensmitteldiscounter, Wilhelm-Raabe-Straße 1) rund 1.500 m (Lebensmitteldiscounter, Gerhart-Hauptmann-Straße 7)
Überlappung mit Isodistanzen von zentralen Versorgungsbereichen	/
Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich (600 m-Isodistanz)	rund 1.000 Einwohner
planungsrechtliche Situation	kein Bebauungsplan
Empfehlung	Das Einwohnerpotenzial ist im fußläufigen Einzugsbereich vergleichsweise gering. Der Markt übernimmt jedoch auch für den nördlichen angrenzenden Bereich Krimderode (rund 1.100 Einwohner) eine wichtige Versorgungsfunktion. Sicherung des Standortes vor dem Hintergrund seiner Versorgungsaufgabe als Nahversorger. Erweiterung bis zur Großflächigkeit vor dem Hintergrund der Versorgungsbedeutung grundsätzlich möglich.

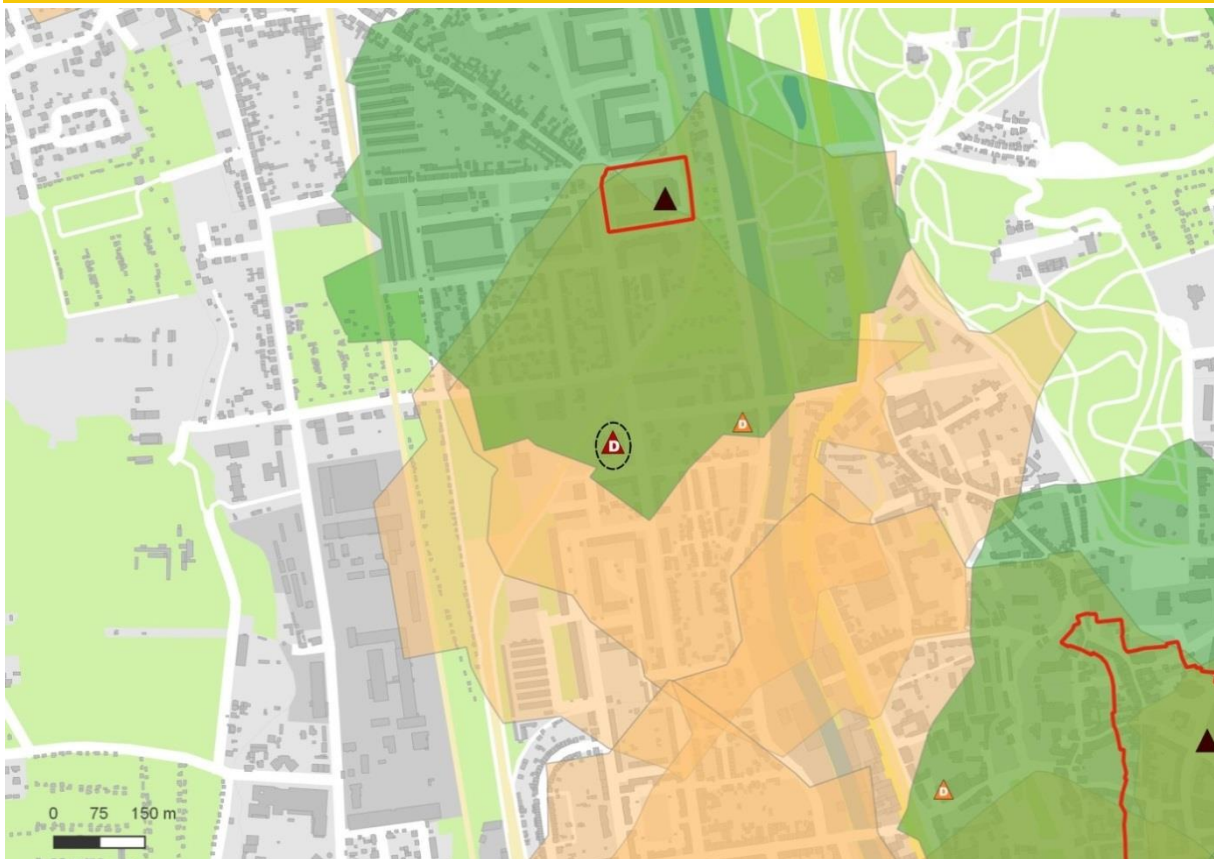
Töpferstraße 19



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

Betriebstyp	Supermarkt
Größe	großflächig (> 800 bis 1.499 m ² Gesamtverkaufsfläche)
Entfernung zum nächsten zentralen Versorgungsbereich (Luftlinie)	rund 200 m (Hauptzentrum)
Entfernung zum nächsten solitären Nahversorgungsstandort (Luftlinie)	rund 800 m (Lebensmitteldiscounter, Neustadtstraße 2) rund 900 m (Lebensmitteldiscounter, Grimmallee 10)
Überlappung mit Isodistanzen von zentralen Versorgungsbereichen	Hauptzentrum
Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich (600 m-Isodistanz)	rund 4.700 Einwohner im Überlappungsbereich mit dem Hauptzentrum rund 2.000 Einwohner
planungsrechtliche Situation	kein Bebauungsplan
Empfehlung	Sicherung des Standortes vor dem Hintergrund seiner Versorgungsaufgabe als Nahversorger. Derzeit kein akuter Handlungsbedarf ablesbar.

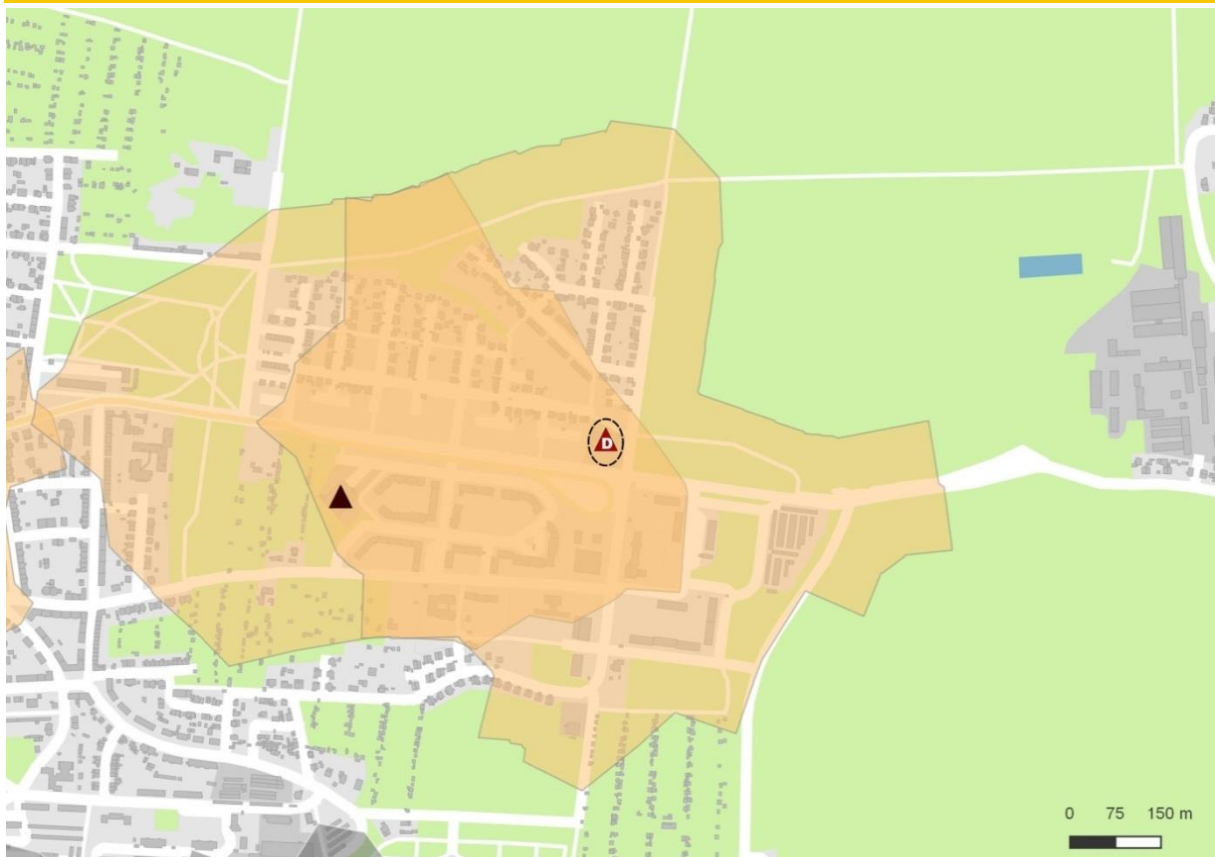
Wilhelm-Raabe-Straße 1



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

Betriebstyp	Lebensmitteldiscounter
Größe	großflächig (> 800 bis 1.499 m ² Gesamtverkaufsfläche)
Entfernung zum nächsten zentralen Versorgungsbereich (Luftlinie)	rund 400 m (Nahversorgungszentrum Salza-Ost)
Entfernung zum nächsten solitären Nahversorgungsstandort (Luftlinie)	rund 200 m (Lebensmitteldiscounter, Gerhart-Hauptmann-Straße 7)
Überlappung mit Isodistanzen von zentralen Versorgungsbereichen	Nahversorgungszentrum Salza-Ost
Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich (600 m-Isodistanz)	rund 2.900 Einwohner im Überlappungsbereich mit dem Nahversorgungszentrum Salza-Ost rund 800 Einwohner
planungsrechtliche Situation	kein Bebauungsplan
Empfehlung	Sicherung des Standortes vor dem Hintergrund seiner Versorgungsaufgabe als Nahversorger. Derzeit kein akuter Handlungsbedarf ablesbar.

Zu den Steinkreuzen 1



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

Betriebstyp	Lebensmitteldiscounter
Größe	großflächig (> 800 bis 1.499 m ² Gesamtverkaufsfläche)
Entfernung zum nächsten zentralen Versorgungsbereich (Luftlinie)	rund 1.700 m (Hauptzentrum) rund 1.700 m (Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord)
Entfernung zum nächsten solitären Nahversorgungsstandort (Luftlinie)	rund 500 m (Verbrauchermarkt, Gottfried-Erich-Rosenthal-Straße 8)
Überlappung mit Isodistanzen von zentralen Versorgungsbereichen	/
Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich (600 m-Isodistanz)	rund 2.800 Einwohner
planungsrechtliche Situation	rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 50B
Empfehlung	Sicherung des Standortes vor dem Hintergrund seiner Versorgungsaufgabe als Nahversorger. Derzeit kein akuter Handlungsbedarf ablesbar.

A2 VERZEICHNISSE

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland 2007 bis 2017	20
Abbildung 2:	Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2007 – 2017 (in Prozent)	21
Abbildung 3:	Umsatzentwicklung im Einzelhandel 2012 – 2018 (Nettoumsatz in Mrd. Euro)	22
Abbildung 4:	Anteile nach Versendergruppen im Online- und Versandhandel (2017)	25
Abbildung 5:	Warengruppenspezifische Verkaufsflächen in Nordhausen (in m²)	37
Abbildung 6:	Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots nach Lagen	73
Abbildung 7:	Räumliche Verteilung der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche	73
Abbildung 8:	Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit)	84
Abbildung 9:	Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2017 (mit Prognose für 2018*)	86
Abbildung 10:	Zielzentralitäten des Einzelhandels in Nordhausen	87
Abbildung 11:	Standortstrukturmodell für die Stadt Nordhausen	98
Abbildung 12:	Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	127
Abbildung 13:	Verkaufsflächen nach Sortimenten bzw. Warengruppen im Nordhäuser Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen	128

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse	11
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien	14
Tabelle 3:	Angebotsbausteine der Nahversorgung	16
Tabelle 4:	Nordhäuser Stadtbereiche und Ortsteile mit Einwohnerzahlen	29
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Nordhausen	34
Tabelle 6:	Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen im Vergleich (in m² pro Einwohner)	38
Tabelle 7:	Einzelhandelsbestand in Nordhausen nach Warengruppen	39
Tabelle 8:	Angebotssituation in der Nordhäuser Innenstadt	51
Tabelle 9:	Angebotssituation im zentralen Bereich Nordhausen-Nord	59
Tabelle 10:	Angebotssituation im zentralen Bereich Salza-Mitte	61
Tabelle 11:	Angebotssituation im zentralen Bereich Salza-Ost	63
Tabelle 12:	Angebotssituation im zentralen Bereich Hesseröder Str. / Bochumer Str./ Grimmel	66
Tabelle 13:	Angebotssituation am Standort Darrweg	68
Tabelle 14:	Angebotssituation am Standort Hallesche Straße / Zorgestraße	70
Tabelle 15:	Einzelhandelsangebot in den Nordhäuser Stadtbereichen und Ortsteilen	71
Tabelle 16:	Kennwerte der Grundversorgung in Nordhausen	75
Tabelle 17:	Kennziffern zum Lebensmittelangebot in den Nordhäuser Stadtbereichen und Ortsteilen	76
Tabelle 18:	Sortimentsliste für die Stadt Nordhausen	129

Tabelle 19:	Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema)	144
-------------	--	-----

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Nordhausen in der Region	29
Karte 2:	Siedlungs- und Stadtstruktur Nordhausens	31
Karte 3:	Einzugsbereich des Nordhäuser Einzelhandels	32
Karte 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern	35
Karte 5:	Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Nordhausen	45
Karte 6:	Leerstände in Nordhausen	47
Karte 7:	Nordhäuser Innenstadt	49
Karte 8:	Einzelhandelsbetriebe nach Bedarfsstufen in der Nordhäuser Innenstadt	53
Karte 9:	Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Nutzungen in der Nordhäuser Innenstadt	54
Karte 10:	Der zentrale Bereich Nordhausen-Nord	58
Karte 11:	Der zentrale Bereich Nordhausen-Ost	60
Karte 12:	Der zentrale Bereich Salza-Mitte	61
Karte 13:	Der zentrale Bereich Salza-Ost	63
Karte 14:	Der zentrale Bereich Hesseröder Str. / Bochumer Str. / Grimmel	65
Karte 15:	Standortbereich Darrweg	67
Karte 16:	Standortbereich Hallesche Straße / Zorgestraße	69
Karte 17:	Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Nordhausen und räumliche Angebotsschwerpunkte	71
Karte 18:	Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Nordhausen mit 600 m - Fußwegedistanzen	78
Karte 19:	Perspektivische Standortstruktur in Nordhausen	103
Karte 20:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt	108
Karte 21:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Nordhausen- Nord	112
Karte 22:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Salza-Ost	113
Karte 23:	Sonderstandort Hallesche Straße / Zorgestraße	115
Karte 24:	Sonderstandort Darrweg	117
Karte 25:	Einwohnerpotenziale außerhalb von 600 m-Isodistanzen strukturprägender Lebensmittelmärkte	121

A3 LEGENDE

Kartengrundlage

-  Siedlungsfläche
-  Gewerbefläche
-  Freifläche
-  Straßennetz
-  Bahnfläche
-  Gewässer
-  Stadtgrenze
-  Bushaltestelle
-  Straßenbahnhaltestelle

Gebäude

-  öffentliche Gebäude
-  Einzelhandelsmagnet
-  sonstige Gebäude

A4 GLOSSAR – DEFINITIONEN EINZELHANDELSRELEVANTER FACHBEGRIFFE

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

Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer

Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswerts deuten auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.

Fachmarkt

(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt)

GPK

Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas / Porzellan / Keramik“.

Großflächiger Einzelhandel

Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.

Kaufkraftabfluss

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.

Kaufkraftbindung

Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential

Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

Kernsortiment / Randsortiment

Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses möglichst ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogeartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 - 1.300 m².

Lebensmittelvollsortimenter

Im Praxisgebrauch wird der Begriff des „Lebensmittelvollsortimenters“ zur Abgrenzung gegenüber den „Lebensmitteldiscountern“ verwendet. Im Vergleich zum Discounter (rund 1.000 bis 3.000 Artikel) verfügt der Vollsortimenter über Bedienungselemente (Wurst- / Käsetheke) und vor allem ein deutlich breiteres und tieferes Sortiment im Schwerpunktbereich Lebensmittel. Das Spektrum der Lebensmittelvollsortimenter reicht von Supermärkten über Verbrauchermärkte bis hin zu SB-Warenhäusern. Diese Betriebsformen unterscheiden sich untereinander vor allem hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (400 m² bis teilweise mehr als 10.000 m²) und der Anzahl der angebotenen Artikel (zwischen rund 7.000 bis 60.000 Artikel).

Nahversorgungsrelevantes Sortiment

Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.

Nahversorgungsstandort

Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.

Nahversorgungszentrum

Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z. B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen

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

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

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

SB-Warenhaus

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

Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort

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

Sortimentsliste (ortstypische)

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

zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.

Stadtteilzentrum

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

(Städtebaulich) Integrierte Lage

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

Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)

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

Umsatzkennziffer

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

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

Verbrauchermarkt

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

Verkaufsfläche

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

Verkaufsflächenausstattung je Einwohner

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

Zentraler Versorgungsbereich

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

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

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen

des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:

Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie).

Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.

Zentrenrelevante Sortimente

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

Zielzentralität

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