

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt - Zusammenfassung

Erarbeitung des Konzepts:

Die Erarbeitung des Konzepts erfolgte in der Zeit von Februar 2014 bis August 2017 in zwei wesentlichen Abschnitten:

1. Bestandsdatenermittlung/Darstellung der Ausgangssituation (2014)
2. Entwicklung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (2014 - 2017)

Folgende konkrete Bearbeitungsschritte wurden dabei durchgeführt:

Konsumenten-/ Haushaltsbefragung	<ul style="list-style-type: none">- Durchführung der Konsumenten-/ Haushaltsbefragung- Durchführung einer Kundenwohnerhebung durch Gewerbetreibende in Staßfurt	Feb. - Apr. 2014
Angebotsanalyse	<ul style="list-style-type: none">- Analyse sekundärstatischer Standortrahmendaten- Aufnahme des lokalen Einzelhandelsbestands- Bewertung der Strukturdaten des Einzelhandels	Jul. - Aug. 2014
Nachfrageanalyse	<ul style="list-style-type: none">- Abgrenzung des Einzugsgebietes- Berechnung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage	Sep. 2014
Einzelhandelsentwicklungskonzept	<ul style="list-style-type: none">- Kaufkraftprognose für das Jahr 2025- Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen des Einzelhandels bis zum Jahr 2025- Ermittlung von Ansiedlungspotenzialen	Nov. - Dez. 2014
Zentrenkonzept	<ul style="list-style-type: none">- Ausarbeitung Zentrenkonzept- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche- Erarbeitung von Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung	Feb. - Mai 2015
Ergänzungen/ Überarbeitung/ Auslegung/ Diskussion	<ul style="list-style-type: none">- Abstimmung des Konzeptes mit der Verwaltung- Öffentliche Präsentation- Einarbeitung von Ergänzungen auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen- Überarbeitung der flächenseitigen Entwicklungsmöglichkeiten des Staßfurter Einzelhandels auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsprognose¹	ab Jun. 2015

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

In dem in dieser Zeit durchgeführten, transparenten und medial begleiteten Prozess wurde eine Vielzahl an Beteiligten einbezogen. So zum Beispiel die Kunden der Staßfurter Einzelhandelsbetriebe (im Rahmen einer Konsumentenbefragung), der Gewerbeverein „Staßfurt Stadt an der Bode“ im gesamten Verfahren sowie diverse Institutionen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung.

Im Rahmen einer für die Konzepterarbeitung gegründeten "Arbeitsgruppe Einzelhandel" wurde bei mehreren Zusammenkünften über wesentliche Zwischenergebnisse informiert und diskutiert, aber auch weitere Arbeitsschritte besprochen. Die Arbeitsgruppe umfasste die Beteiligten: Mitglieder des Bauausschusses, weitere interessierte Mitglieder des Stadtrats, Mitglieder des Stadt seniorenbeirats, Vertreter der Ortsbürgermeister, des Gewerbevereins Staßfurt (Stadt an der Bode e.V.), der Staßfurter Handwerker Handels Gilde e.V., der Industrie- und Handelskammer Magdeburg, des Handelsverbands Sachsen-Anhalt, der Stadtverwaltung und der Gutachter der BBE Handelsberatung GmbH, Herr Dipl. oec. Matthias Vlcek.

wesentliche Inhalte des Konzepts:

Einzugsgebiet und Nachfragevolumen des Staßfurter Einzelhandels:

Für Staßfurt ist Magdeburg ein wesentlicher Wettbewerbsstandort, welcher auf Kunden in seinem Umfeld großen Einfluss nimmt. Die Einzelhandelszentralität (Bindung der Einzelhandelsumsätze vor Ort) liegt in Staßfurt zum Teil deutlich hinter anderen Mittelzentren wie Quedlinburg, Aschersleben oder Bernburg zurück. Diese rekrutieren einen Großteil ihres Umsatzes wiederum von auswärtigen Kunden. Das Staßfurter Einzugsgebiet umfasst ca. 47.800 Personen. Das gesamte einzelhandelsrelevante Marktpotential beträgt 252 Mio. €.

Einzelhandelsanalyse

Im Vergleich zum Jahr 1998 haben sich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe (-27%) sowie die Gesamtverkaufsfläche (-13%) verringert. Die durchschnittliche Betriebsgröße hat sich vergrößert (+19%). Bei der Verkaufsflächendichte (m²/ Einwohner) belegt Staßfurt einen hinteren Rang bei ausgewählten Städten in Sachsen-Anhalt. Im gesamten Stadtgebiet besteht eine hohe Streuung des Einzelhandelsbesatzes. Als negativ ist die flächenseitige Dominanz der dezentral liegenden Fachmarktzentren zu bewerten. Die Innenstadtlagen in Staßfurt-Mitte, Leopoldshall und Alt-Staßfurt erreichen dagegen mit einem Flächenanteil von rd. 14 % ein geringes gesamtstädtisches Gewicht.

Die Staßfurter Innenstadt hat somit keine Magnetfunktion für den Einzelhandel. Darüber hinaus ist ein Leerstand von diversen, kleingliedrigen z.T. nicht marktgängigen Verkaufsflächen vorhanden, die für die Einzelhandelsnutzung ungeeignet sind.

Die Einzelhandelsstruktur in Staßfurt hat den Fokus auf Lebensmitteleinzelhandel und Baumarktartikel, hier sind umfangreiche Angebote vorhanden. Zum Großteil gutes Lebensmittelangebot in Nahversorgungslagen. Magnetbranchen in Staßfurt sind Lebensmittel, Baumarktartikel, Haushaltswaren, Optik, Uhren/Schmuck. Im gesamten kurzfristigen Bedarfsbereich (z. Bsp. Lebensmittel) weist Staßfurt einen Kaufkraftzufluss aus dem Einzugsgebiet auf. Jedoch besteht bei Drogeriewaren Ansiedlungsbedarf.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich (besonders bei Textilien, Schuhe) fließt Kaufkraft aus Staßfurt deutlich ab. Der mittelfristige Bedarfsbereich ist ein wichtiger Baustein im Einzelhandel einer Stadt, da diese Indikatorbranchen häufig nachgefragt werden und zudem die Attraktivität einer Einkaufsinnenstadt prägen. Dieser Bedarfsbereich ist in Staßfurt unterdurchschnittlich ausgeprägt. Im Rahmen der Konsumentenbefragung benannten 35 % der Befragten, dass Angebotslücken im Bereich Bekleidung/ Textil vorhanden sind.¹

Im langfristigen Bedarfsbereich kann die Kaufkraft grundsätzlich vor Ort gebunden werden, dennoch besteht hier ein deutlicher Kaufkraftabfluss an andere Standorte - speziell im Bereich Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik.

Deutliche Entwicklungspotenziale bestehen vor allem bei Drogeriewaren, Bekleidung, Spielwaren und Elektrowaren/Unterhaltungselektronik. Flächenseitige Arrondierungsbedarfe u.a. bei Schuhen und Bücher, Papier, Schreibwaren.

¹ Dies beklagte auch ein Großteil der Befragten im Rahmen des Leitbildprozesses im Jahr 2017 und bewertete die Angebote in diesem Bereich (konkret Mode und Elektronik) mit der Schulnote 4.

Einzelhandelsentwicklungskonzept

Lebensmittel (Nahversorgungskonzept)

Es wurden Empfehlungen zur Weiterentwicklung der flächendeckenden Nahversorgung im Segment Lebensmittel in Staßfurt erarbeitet. Mit dem vorliegenden Nahversorgungskonzept werden folgende Ziele angesprochen:

- Sicherung einer qualitativ hochwertigen Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen,
- Entwicklung von leistungsfähigen Nahversorgungsstandorten in den verdichteten Wohnsiedlungsbereichen,
- Installation einer Nahversorgung in den peripheren Ortsteilen von Staßfurt.

Non-Food

Im Sortiment **Textilien** besteht ein deutlicher Verkaufsflächenmehrbedarf. Dieser vergleichsweise hohe Bedarf ergibt sich aus dem geringen flächenseitigen Angebot, was auch in der – für ein Mittelzentrum – geringen Zentralität von lediglich 71 deutlich wird. Gerade in dieser Indikatorbranche kann Staßfurt nicht einmal die lokale Kaufkraft binden. Ferner kann der Staßfurter Textileinzelhandel – wie auch der Schuhhandel – keine Kaufkraftzuflüsse aus dem Umfeld der Stadt auslösen.

Die flächenseitige Ansiedlungsoption in der Textilbranche sollte unbedingt ausgeschöpft werden bzw. kann auch deutlich überschritten werden, wobei die Flächenentwicklung ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erfolgen darf. Im Zuge einer möglichen Ansiedlung ergeben sich somit ein Bedeutungszuwachs und eine erhöhte Kompetenz des Innenstadtangebots, was auch zu einer (wünschenswerten) Verlagerung von bestehenden Angeboten aus dezentralen Lagen in die Staßfurter Innenstadt führen könnte.

Grundsätzlich zählt die Branche neben der Schuhbranche als wichtigste innerstädtische Leitbranche und trägt wesentlich zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums bei. Eine höhere Angebotsvielfalt führt dabei erfahrungsgemäß nicht unbedingt zu einem verstärkten örtlichen Wettbewerb, sondern erzeugt zusätzliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsgebiet und eine verstärkte Akzeptanz der Innenstadt. Aus diesem Grund sollte – um eine höhere innerstädtische Angebotsdichte in den modischen Sortimentsbereichen zu erzielen – die Ansiedlung von Textilanbietern in der Innenstadt unbedingt forciert werden.

Ferner kann durch das zu erwartende Angebot auch einer weiteren Kundenabwanderung zum Online-Handel vorgebeugt werden. In Bezug auf die Ansiedlung besitzen insbesondere überregionale bzw. großformatige Filialisten eine hohe Anziehungskraft auf die Konsumenten und können wesentlich zur Attraktivierung beitragen. Aus diesem Grund ist die Ansiedlung eines sog. Vollsortimenters („Textilkaufhaus“) zu empfehlen.

Aufgrund der zuvor dargestellten Rahmenbedingungen und Angebotslücken ergeben sich aus dem Gutachten weitere **Entwicklungspotentiale** für den Staßfurter Einzelhandel, die nachfolgend dargestellt werden sollen.

Branche	VK-Fl. ⁷⁸	Betriebstyp	Bemerkung
Lebensmittel	~300 m ²	Bio-Markt	- aktuell geringe Chance der Ansiedlung, was u.a. auf die eingeschränkte kaufkraftseitige Nachfrage nach diesen Produktgruppen zurückzuführen ist
Lebensmittel	~1.600 m ²	Supermarkt	- Ansiedlung eines Supermarktes ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, vordringlich am Potenzialstandort Luisenplatz - deutliche Stärkung der Nahversorgungskompetenz des zentralen Versorgungsbereiches
Lebensmittel	~800 m ²	Discounter	- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Discounters) in Neuendorf zur Versorgung dieses Ortsteils, Revitalisierung bzw. Inwertsetzung eines vormals hier bestehenden Standortes des Lebensmittelhandels
Drogeriewaren	~600 m ²	Drogeriemarkt	- Ansiedlung ausschließlich in einem zentralen Versorgungsbereich
Textilien		Textilkaufhaus (Vollsortimenter) Fachgeschäfte	- Ansiedlung verschiedener Textilanbieter ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, um somit auf Kopplungen und Synergien innerhalb der gesamten Modebranche zurückgreifen zu können - Fokussierung auf Textilfilialisten, insbesondere auf einen großflächigen und leistungsfähigen Textilvervollsortimenter (Textilkaufhaus) - Entwicklung auf größeren Ladenflächen (> 100 m ²) - Förderung von Verlagerungen von bestehenden Geschäften aus Nebenlagen und aus dezentralen Lagen
Schuhe		Fachgeschäft/ Fachmarkt	- Ansiedlung ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, um Kopplungen zum Textilangebot zu induzieren
Heimtextilien	~300 m ²	Raumausstatter	- Ansiedlung an einem städtebaulich integrierten Standort, möglichst in Innenstadtnähe
Bücher	~250 m ²	Fachbuchhandlung	- optimal wäre die Verlagerung und Erweiterung einer bestehenden Buchhandlung - Ansiedlung ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
Papier-/Büro-/ Schreibwaren	~150 m ²	Fachgeschäft	- Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt - Aufnahme von Dienstleistungen in das Sortiment wichtig (bspw. Lotto, Post)
Spielwaren	~250 m ²	Fachgeschäft	- Ansiedlung eines leistungsstarken Fachgeschäftes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
Möbel		Spezialanbieter	- Ansiedlung von Spezialanbietern auch an dezentralen Standorten möglich, wobei eine Nähe zu bestehenden Fachmarktstandorten optimal wäre
Consumer Electronics	~1.200 m ²	Fachmarkt	- Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bzw. bei Nichtvorhandensein von entsprechenden Potenzialflächen in Innenstadtrandlage
Autoteile/-zubehö	~400 m ²	Fachmarkt	- Ansiedlung an einem verkehrsorientierten Standort, möglichst in einer bestehenden Fachmarkttagglomeration

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Es ist darauf zu verweisen, dass die vorstehend ausgewiesenen Ergänzungsbedarfe auf einer Steigerung der Marktbedeutung des Staßfurter Einzelhandels im eigenen Stadtgebiet und dem abgegrenzten Einzugsgebiet basieren. Sie gründen sich unter Berücksichtigung der zukünftigen Kaufkraftentwicklung u.a. auf eine gewisse Erhöhung der Marktanteile des Staßfurter Einzelhandels. Selbige sind raumordnerisch vertretbar, da die Umsätze der bestehenden Anbieter und der geplanten Neuansiedlungen deutlich unter dem prognostizierten Marktvolumen im dargestellten Einzugsbereich liegen. Somit wird der Induktion von Umsätzen außerhalb des Einzugsgebietes vorgebeugt. Die dargestellten Flächengrößen sollen jedoch vor allem als Anhaltspunkt dienen, welche Sortimente in Staßfurt als notwendig bzw. wünschenswert einzustufen sind, um einen abgerundeten Branchenmix für die Konsumenten zu präsentieren.

Grundsätzlich können die bestehenden Flächen sowie die Erweiterungsverkaufsflächen nur dann wirtschaftlich ausgelastet werden, wenn es der Stadt Staßfurt gelingt, einen Umsatzfluss aus dem Einzugsgebiet zu erzielen. Dazu ist u.a. ein komplexes und umfassendes Einzelhandelsangebot am Standort notwendig. Dies ist auch eine Voraussetzung, um die Kaufkraftabwanderungen zu anderen Orten und insbesondere zum Online-Handel so gering wie möglich zu halten.

Die beschriebene flächenseitige Ausweitung des lokalen Einzelangebots deutet auf eine zielgerichtete Erhöhung der Einzelhandelsattraktivität von Staßfurt hin. Auf Grund der empfohlenen Standortlagen würde damit eine wesentliche Steigerung der Einkaufsinnenstadt bzw. des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt einhergehen. Demnach könnte auch der Verkaufsflächenanteil dieser Lage, der aktuell bei lediglich rd. 11 % der gesamtstädtischen Fläche liegt, deutlich gesteigert werden.

Bei der vorstehenden Empfehlung zur Weiterentwicklung des Staßfurter Einzelhandels wird vor allem auf Ansiedlungen in der Einkaufsinnenstadt fokussiert. Hier sind diverse Potenzialflächen vorhanden, die für eine Belegung in Frage kommen würden. Dazu bestehen folgende Möglichkeiten:

- Revitalisierung/Nutzung von aktuellem Leerstand, insbesondere der Angebotsreserve am Luisenplatz,
- Nutzung von bestehenden Potenzialflächen für Neubebauung, bspw. des Neumarktes
- Umnutzung von Bestandsobjekten, die mit einer minderwertigen Einzelhandelsnutzung oder mit einzelhandelsfremden Gewerbe um- bzw. zwischengenutzt sind.

Zentrenkonzept

Das künftige Zentrenleitbild für die Einzelhandelsentwicklung von Staßfurt beinhaltet nachfolgende funktionale Gliederung, die auf Basis der sortiments- und lagespezifischen Einzelhandelsanalyse und der zukünftigen Standortrahmenbedingungen des Staßfurter Einzelhandels erstellt wurde. Der Stadt Staßfurt wird ein zweistufiges hierarchisches Zentrenkonzept empfohlen, das die Ausweisung von zwei Arten von zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum und Nahversorgungszentrum) beinhaltet. Diese beiden Bereiche werden durch weitere Grundversorgungsstandorte und Sonderlagen/ Ergänzungsstandorte komplettiert, die jedoch nicht den Status eines zentralen Versorgungsbereiches besitzen.

Modell der Zentrenstruktur von Staßfurt

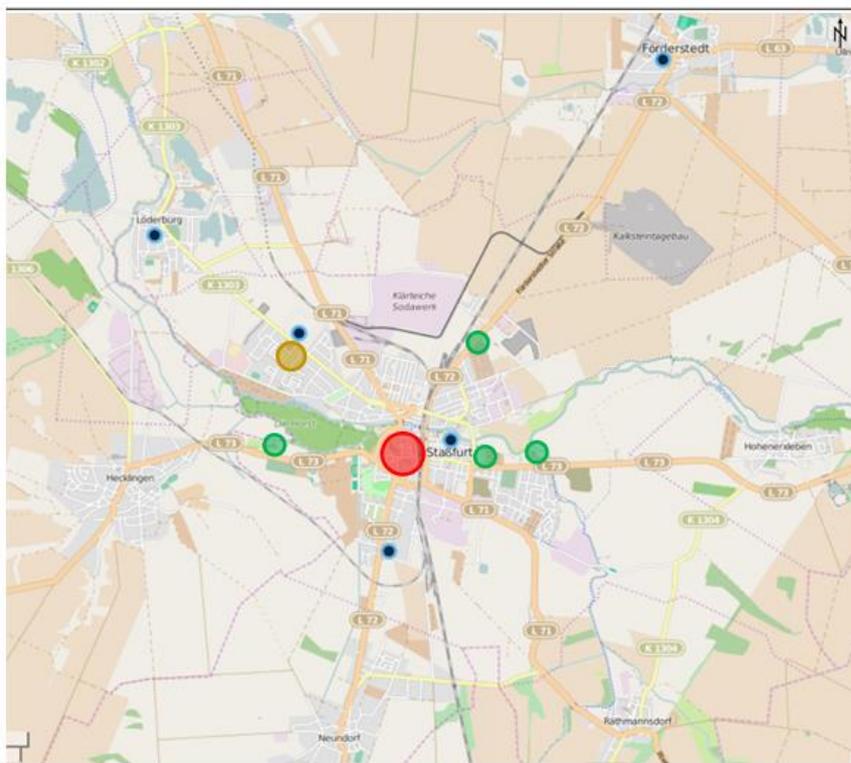


schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von
 § 11 Abs. 3 (BauNVO)
 § 2 Abs. 2 (BauGB)
 § 9 Abs. 2a (BauGB)
 § 34 Abs. 3 (BauGB)



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Zentren- Standortkonzept Staßfurt



zentrale Versorgungsbereiche

- Innenstadt
- Löderburger Straße

sonstige Versorgungsstandorte

- Grundversorgungsstandorte
- Sonderlagen

Kartengrundlage: openstreetmap.de
 Darstellung: BBE Handelsberatung

Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt**, der entlang der Steinstraße verläuft und angrenzende Lagen mit umfasst, soll zukünftig den Hauptangebotsschwerpunkt für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten darstellen. Damit soll einer breiten Streuung des Angebots über das gesamte Staßfurter Stadtgebiet entgegengewirkt werden. Dies ist insbesondere unter dem Aspekt zu sehen, dass die gegenwärtige innerörtliche Einzelhandelsstruktur durch die historische Entwicklung von Staßfurt geprägt ist und sich in Folge der vormals drei eigenständigen Ortsteile Staßfurt, Leopoldshall und Alt-Staßfurt und der bestehenden städtebaulichen und natürlichen Zäsuren jeweils separat entwickelt hat.

Dabei kann bisher keine der genannten Lagen eine hohe Anziehungskraft entwickeln, wie dies von der Innenstadt eines Mittelzentrums zu erwarten sein sollte.

Perspektivisch ist die Konzentration des Einzelhandels auf den Standort Steinstraße umzusetzen. Hier bestehen aktuell die besten Ansiedlungsmöglichkeiten zur langfristigen Etablierung einer leistungsfähigen Einkaufszone.

Folgende Argumente sprechen für diesen Bereich:

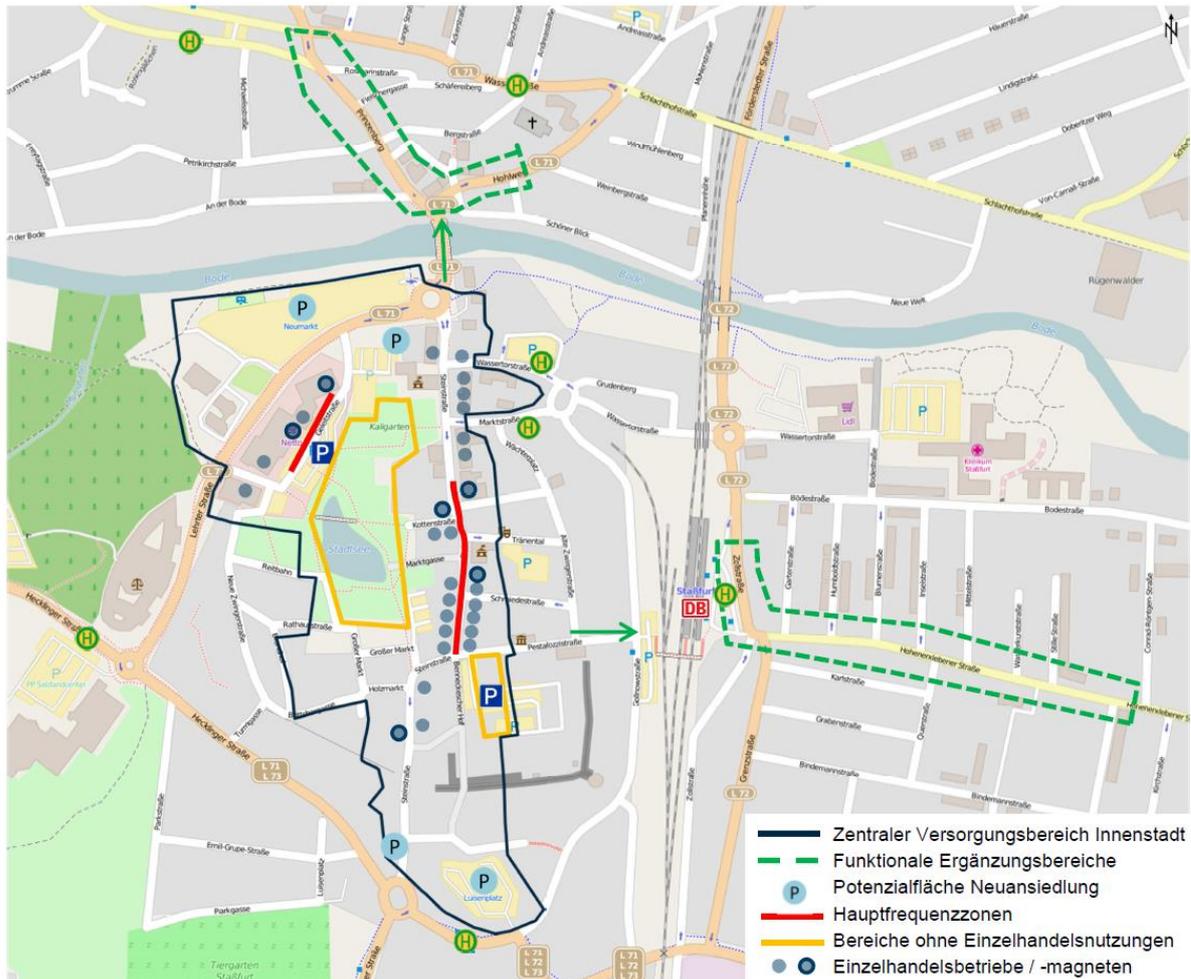
- Das Gebiet um die Steinstraße besitzt im Vergleich zu den anderen innerörtlichen Lagen aktuell die höchste Anzahl an Handelsbetrieben und Verkaufsfläche.
- In diesem Versorgungsbereich sind bereits verschiedene Magnetbetriebe vorhanden, die eine gesamtörtliche Ausstrahlungskraft haben.
- Im Unterschied zu den beiden anderen Lagen existieren diverse Potenzialflächen (Leerstand, Freiflächen), die perspektivisch mit Einzelhandel belegt werden können. Demzufolge ist eine Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels ausschließlich in diesem Gebiet möglich.
- In die Steinstraße sind bereits Städtebaufördermittel geflossen, so dass der Bereich ansprechend saniert und mit einer attraktiven Stadtmöblierung ausgestattet ist.
- Der Bereich Steinstraße kann eine „Scharnierfunktion“ übernehmen, da das Gebiet zwischen den beiden anderen Versorgungsbereichen liegt und so eine gute Erreichbarkeit aus beiden Lagen gegeben ist.

Mit der eindeutigen Fokussierung des Einzelhandels auf den Bereich Steinstraße soll eine Stärkung der Innenstadt durch die Bündelung des Angebots – auch unter dem Blickwinkel des rückläufigen Einwohnerpotenzials – erreicht werden. Die Einkaufsinnenstadt soll dauerhaft als dominierender Einkaufsort für zentrenrelevante Sortimente positioniert werden.

Die beiden Bereiche Hohenerxlebener Straße und Prinzenberg werden als funktionale Ergänzungsbereiche des zentralen Versorgungsbereiches definiert, da diese im Vergleich zur Hauptgeschäftslage einen deutlich geringeren Einzelhandelsbestand aufweisen; zudem bestehen dort keine wesentlichen Erweiterungsmöglichkeiten. Zukünftig ist der Einzelhandel auf die Hauptgeschäftslage zu lenken, so dass beide Ergänzungsbereiche in Bezug auf die Einzelhandelsfunktion hinter den Hauptgeschäftsbereich zurücktreten werden.

Alternativ sind in den beiden Lagen, insbesondere an der Hohenerxlebener Straße, vor allem Dienstleistungsfunktionen bzw. sonstige Komplementärfunktionen zu entwickeln.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Kartengrundlage: openstreetmap.org / Bearbeitung: BBE Handelsberatung (siehe parzellenscharfe Abgrenzung in Anl. 3)

Bezüglich der bereits beschriebenen, polyzentrischen Siedlungsstruktur der Stadt Staßfurt wurde im nordwestlichen Stadtgebiet ein **Nahversorgungszentrum (Löderburger Straße)** identifiziert. Der Versorgungsbereich befindet sich in einem Wohnquartier, welches bezüglich seiner Bebauungsstruktur eine hohe Bevölkerungsverdichtung besitzt. Dementsprechend kann das bereits bestehende Nahversorgungszentrum die wohnortnahe Versorgung für diesen Bereich sicherstellen. Dieser Bereich wird als zentraler Versorgungsbereich eingestuft, allerdings mit einer monofunktionalen Zuweisung in Bezug auf eine ausschließliche Nahversorgungsfunktion.

Das Angebot in den beiden zentralen Versorgungsbereichen wird durch die im vorherigen Kapitel beschriebenen **Grundversorgungsstandorte** ergänzt, deren Angebot ausschließlich auf Lebensmittel fokussiert sein soll. Die Grundversorgungsstandorte sind i.d.R. durch die Existenz eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters gekennzeichnet, dessen Angebot ggf. durch Nahrungsmittelhandwerker, Getränkemärkte oder ähnliche Lebensmittelanbieter ergänzt wird. Andere Warengruppen außerhalb der nahversorgungsrelevanten Sortimente (v.a. des mittel-/ langfristigen Bedarfsbereichs) sollen an diesen Standorten nicht angesiedelt werden, um die funktionsteilige Angebotsstruktur zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und diesen Standorten nicht zu unterlaufen.

Neben den bereits dargestellten Versorgungsbereichen existieren noch weitere Einzelhandelslagen, die als **Sonderstandorte** einzustufen sind. Diese Standorte besitzen insbesondere hinsichtlich der Ausprägung und der Lagequalität nicht die Merkmale von zentralen Versorgungsbereichen. Diese Sonderstandorte sind i.d.R. durch größere Einzelhandelsbetriebe an dezentralen und verkehrsgünstig gelegenen Standorten geprägt, die auch ein gesamt- bzw. überörtliches Einzugsgebiet besitzen können und somit größere Marktgebiete erschließen. Die Betriebe in diesen Lagen können einerseits eine Ergänzungsfunktion zu den bereits beschriebenen Einzelhandelslagen darstellen, andererseits jedoch auch in direkter Konkurrenzsituation zu diesen Lagen stehen. Dies ist maßgeblich von der Zentrenrelevanz der geführten Sortimente sowie deren qualitativer Ausprägung abhängig.

Sortimentskonzept Staßfurt – „Staßfurter Liste“

Eine Sortimentsliste stellt einen wesentlichen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzepts dar und ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Festlegung von zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten erforderlich.

Zentrenrelevante Sortimente tragen maßgeblich zur Attraktivität städtebaulich integrierter Versorgungszentren bei und können positive Agglomerations- bzw. Kopplungseffekte auslösen. Die Sortimente können im Verbund eine hohe Ausstrahlungskraft induzieren, was sich positiv auf die Besucherfrequenzen auswirkt.

Für die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und zur Verbesserung der Gesamtattraktivität gilt es für Staßfurt, diejenigen Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen zu konzentrieren, die maßgeblich der Nutzungsvielfalt und der Attraktivität dieser Bereiche dienen. Zu der Sortimentsgruppe der zentrenrelevanten Sortimente zählen auch die sog. *nahversorgungsrelevanten Sortimente*, die überwiegend der kurzfristigen bzw. periodischen Bedarfsdeckung dienen (v.a. Lebensmittel) und durch eine häufige Konsumentennachfrage gekennzeichnet sind. Auf diese Warengruppen treffen auch die Merkmale der zentrenrelevanten Sortimente zu. Da in zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere in den Innenstädten von Klein- oder Mittelstädten, oft die flächenseitigen Voraussetzungen zur Installation von diesen z.T. großformatigen Anbietern nicht gegeben sind, sollte ggf. eine Ansiedlung auch außerhalb dieser Bereiche im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung möglich sein.

Die sog. *nicht-zentrenrelevanten Sortimente* besitzen i.d.R. hohe Flächenansprüche, die in zentralen Versorgungsbereichen meist nicht darstellbar sind. Bei diesen Sortimenten handelt es sich um Waren, die zentrale Versorgungsbereiche nicht prägen und hier i.d.R. bezüglich ihrer Größe und Beschaffenheit nicht angeboten werden können. Somit besitzt diese Sortimentsgruppe für die Attraktivität von zentralen Versorgungsbereichen eine untergeordnete Bedeutung. Ferner ist zum Abtransport dieser meist großvolumigen Waren ein Kfz erforderlich. Grundsätzlich sollte eine Ansiedlung dieser Sortimentsgruppe an einem städtebaulich integrierten Standort, idealerweise in innerstädtischer Randlage, erfolgen. Hierbei ist die Nachnutzung von bestehenden Gewerbestandorten bzw. die Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsstandorten zu präferieren (Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“).

Die Liste der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente ist dem Konzept ab S. 112 zu entnehmen.

Grundsätze zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Staßfurt

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
2. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereich Löderburger Straße
3. Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel primär in die zentralen Versorgungsbereiche sowie nachgeordnet zur Gewährleistung der Nahversorgung an städtebaulich integrierte Standorte (Grundversorgungsstandorte)
4. Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglichst in bestehende Sonderlagen
5. Zentrenrelevante Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nur begrenzt zulässig

Büro des Oberbürgermeisters/ Wirtschaftsförderung, 02.03.2018