

# Fort- schreibung

## Einzelhandelskonzept für die Stadt Naumburg (Saale)

Technischer Ausschuss | 30.11.2022 | Rathaus Naumburg (Saale)

Dipl.-Geogr. Lucas Beyer

# Einführung

Einführung | Konzept | Sortimentsliste & Steuerungsleitsätze | Ausblick

# Einzelhandelskonzept als Instrument der Stadtentwicklung

## Das Einzelhandelskonzept...

- ... dient als Grundlage zur **räumlichen Steuerung von Einzelhandelsbetrieben**
- ... hat die Zielstellung: **Entwicklung, Schutz und Stärkung der Zentren und der Nahversorgung**
- ... dient der **Vermeidung von Fehlentwicklungen außerhalb der Zentren**
- ... benennt **Entwicklungs- und Tabubereichen** (Wo soll Handel stattfinden?)
- ... trifft Aussagen dazu, **wo** soll **welches Sortiment** zulässig sein
- ... ist außerhalb der Verwaltung nur **bindend**, wenn es z.B. durch Bauleitpläne umgesetzt wird
- ... schafft zusätzliche Rechts- und Investitionssicherheit
- ... ist eine Basis für eine „aktive“ Standortentwicklung

# Konzept

Einführung | **Konzept** | Sortimentsliste & Steuerungsleitsätze | Ausblick

# Nachfragesituation

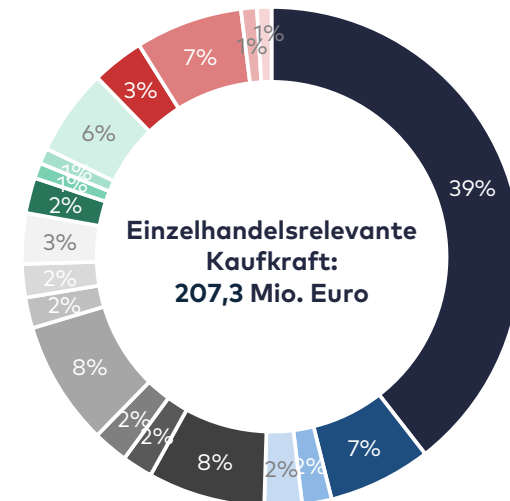
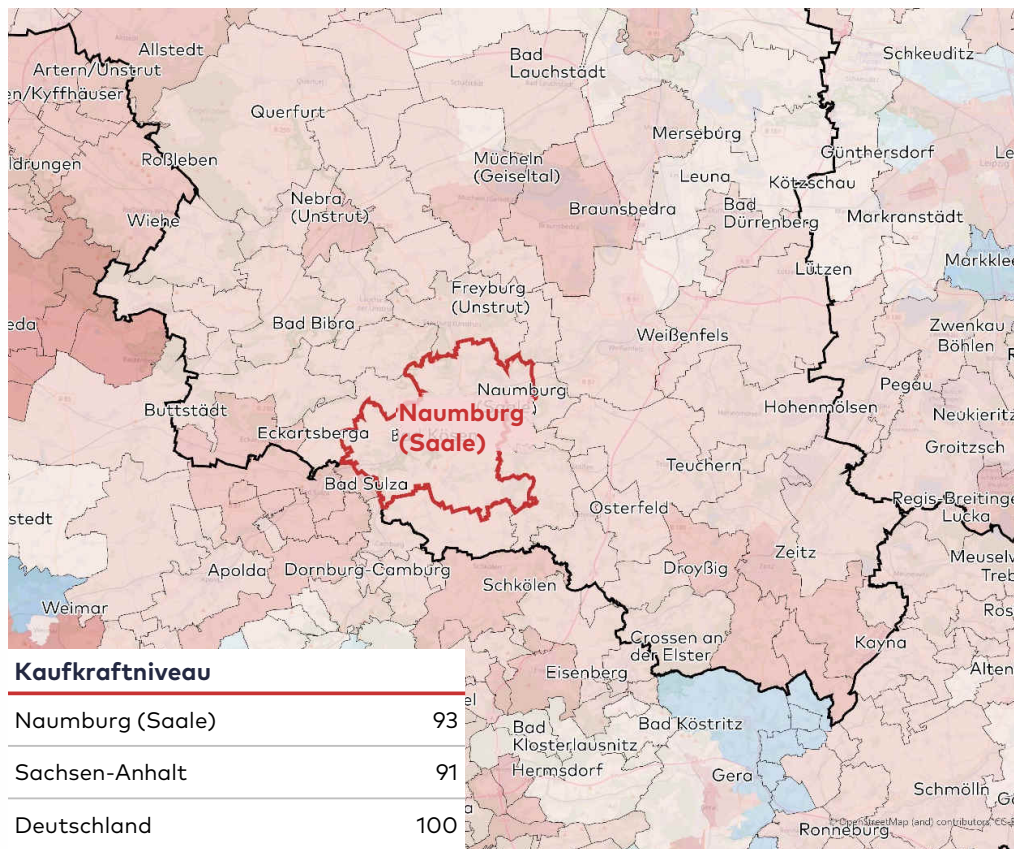
## Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Naumburg (Saale) und Umgebung

### Administrative Grenzen

- Untersuchungskommune
- Kommune
- Bundesland

### Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau

- unter 80,0
- 80,1 - 85,0
- 85,1 - 90,0
- 90,1 - 95,0
- 95,1 - 100,0
- 100,1 - 105,0
- 105,1 - 110,0
- 110,1 - 115,0
- 115,1 - 120,0
- über 120,0



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

# Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung

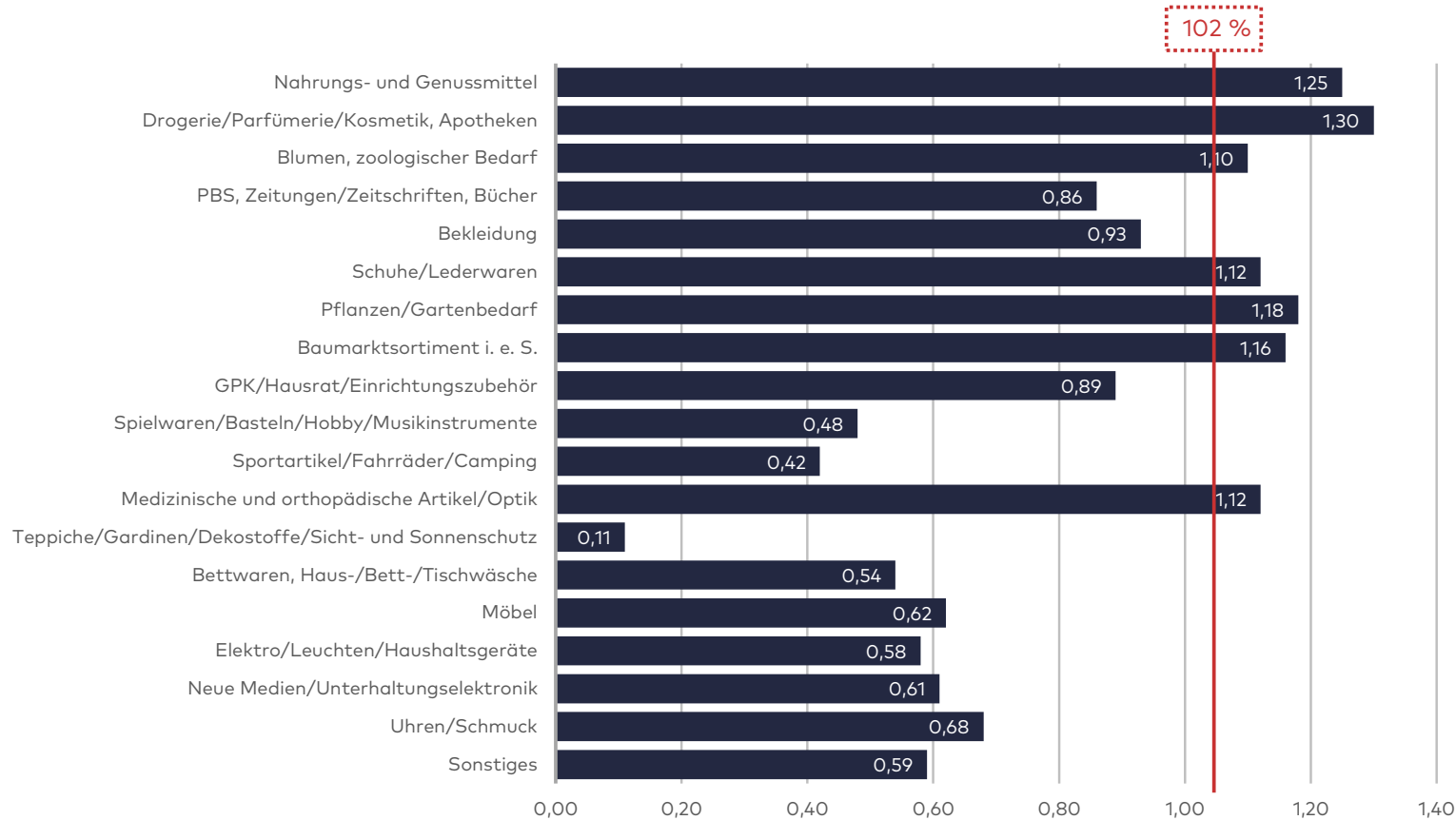
## Einzelhandelsbestand in Naumburg (Saale)



Strukturdaten	2008	2021	2021 (ohne Eingemeindungen von 2010)
Anzahl der Betriebe	335	264 (-21,2 %)	232 (-30,7 %)
Gesamtverkaufsfläche in m²	65.760	69.100 (+5,1 %)	64.068 (-2,6 %)
Einwohner	29.200	32.831* (+12,4 %)	27.038 (-7,4 %)
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	2,25	2,10	2,34

# Umsatz und Zentralität

## Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Naumburg (Saale)





# Städtebauliche Analyse

## Altstadt– Abgrenzung ZVB

Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel (07/2021);  
Kartengrundlage Stadt Naumburg (Scale).

### Administrative Grenzen

□ Kommune

### Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m²

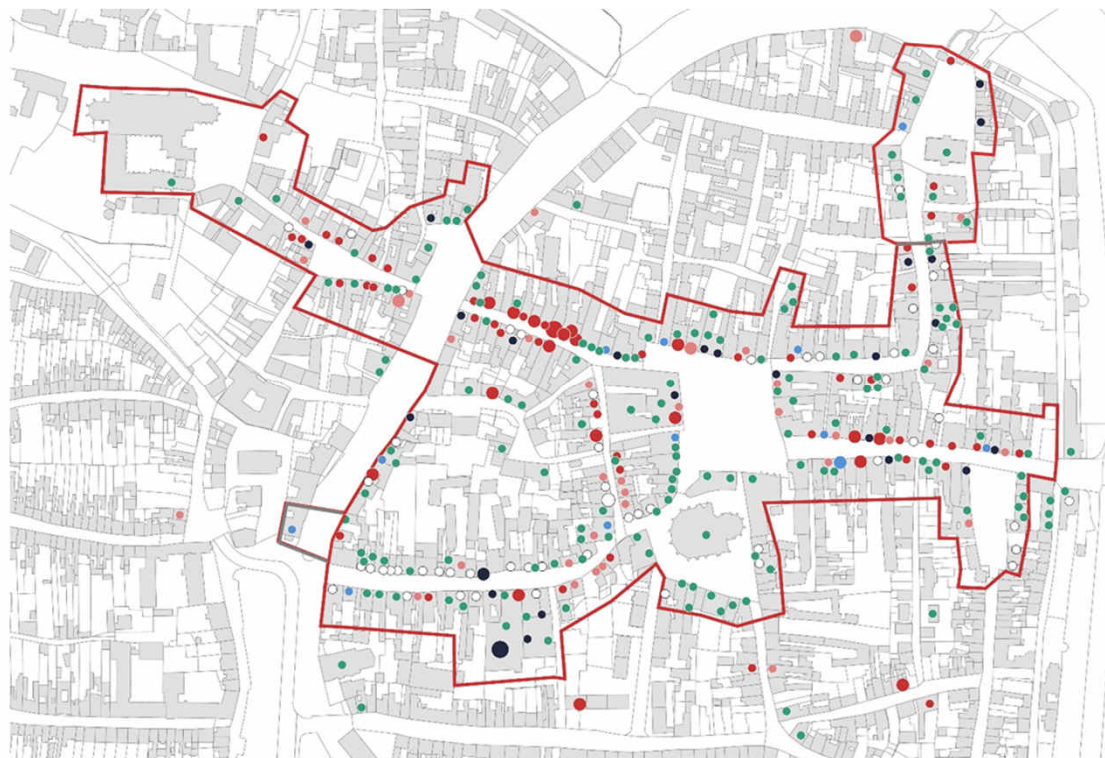
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

### Zentren- und Standortabgrenzungen

□ ZVB Abgrenzung EHK 2008

□ ZVB Abgrenzung EHK 2022

100 m



Einzelhandelsstruktur	2008	2021	Anteilig
Anzahl der Betriebe	163	120 (-26,4 %)	45 %*
Gesamtverkaufsfläche in m²	11.215	9.300 (-17,1 %)	13 %*
Anzahl der Leerstände	21	53	31 %**
Zentrenergänzende Funktionen	k.A.	145	-



# Handlungsfelder und Maßnahmenpakete für den ZVB Altstadt



# ZVB Stadtteilzentrum Bahnhofstraße

## Abgrenzung und Entwicklungszielstellungen

### Administrative Grenzen

□ Kommune

### Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab 5.000 m<sup>2</sup>

### Zentren- und Standortabgrenzungen

□ ZVB-Abgrenzung EHK 2008

□ ZVB-Abgrenzung EHK 2022



### Entwicklungszielstellungen

- Fortschreibung als Stadtteilzentrum
- Positivstandort insb. für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel
- Sicherung und Weiterentwicklung des breiten Angebotes
- Zentrenrelevanter Einzelhandel nur im funktionsgerechten Umfang (i.d.R. kleinflächig)
- Räumliche Versorgungsfunktion insb. für die nördlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt
- Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen
- Aufwertung des Angebotes anhand des Ausstattungskataloges

# ZVB Stadtteilzentrum UTA-Center

## Abgrenzung und Entwicklungszielstellungen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2021; Kartengrundlage: Stadt Naumburg.

### Administrative Grenzen

□ Kommune

### Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

### Zentren- und Standortabgrenzungen

□ ZVB-Abgrenzung EHK 2008

□ ZVB-Abgrenzung EHK 2022



### Entwicklungszielstellungen

- Positivstandort insbesondere für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel
- Sicherung und Weiterentwicklung des breiten Angebotes
- Entwicklung der Leerstände ggf. auch durch einzelhandelsferne Nutzungen
- Zentrenrelevanter Einzelhandel nur im funktionsgerechten Umfang (i.d.R. kleinflächig), arrondierend auch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (i.d.R. klein- und großflächig)
- Räumliche Versorgungsfunktion insb. für die östlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt
- Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen
- Aufwertung des Angebotes anhand des Ausstattungskataloges
- Notwendigkeit zur baulichen Aufwertung im nördlichen Teilbereich absehbar

# ZVB Ortszentrum Bad Kösen

## Abgrenzung und Entwicklungszielstellungen

### Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

### Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2022



### Entwicklungszielstellungen

- Versorgungsfunktion für das Grundzentrum Bad Kösen sowie die umliegenden Gemeinden, insb. für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel
- Bestandssicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen
- Fokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Arrondierung zentrenrelevanter Sortimente im Rahmen des grundzentralen Versorgungsauftrages
- Weitere Ergänzung mit zentrenergänzenden Funktionen
- Weitere Aufwertung des Angebotes anhand des Ausstattungskataloges
- Bereich westlich der Saale: Schwache Funktionsverbindung, geringe Angebotsdichte



# ZVB Nahversorgungszentrum Jenaer Straße

## Abgrenzung und Entwicklungszielstellungen

### Administrative Grenzen

□ Kommune

### Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

### Zentren- und Standortabgrenzungen

□ ZVB-Abgrenzung EHK 2008

Einzelhandelsstruktur	2008	2021
Anzahl der Betriebe	k. A.	4
Gesamtverkaufsfläche [m²]	1.420	1.000
Zentrenergänzende Funktionen	k. A.	6



### Entwicklungszielstellungen

- Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche werden nicht im hinreichenden Maße erfüllt.
- Defizite insbesondere bei der Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächenausstattung, städtebauliches Gewicht und Wirkung über den Nahbereich hinaus.
- Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund fehlender größerer Potenzialflächen deutlich beschränkt
- Empfehlung: Fortschreibung als Nahversorgungsstandort

# ZVB Nahversorgungszentrum Köseener Straße

## Abgrenzung und Entwicklungszielstellungen

### Administrative Grenzen

□ Kommune

### Funktion

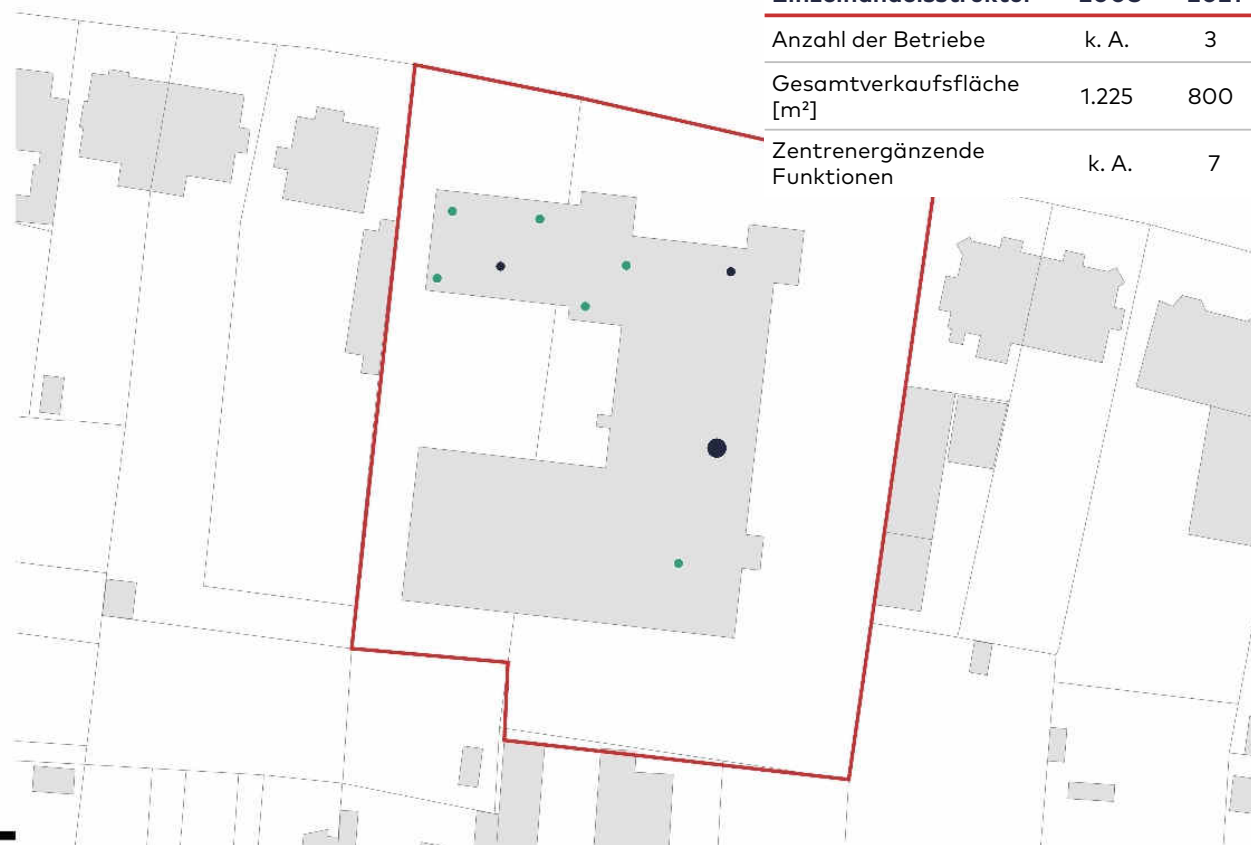
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

### Zentren- und Standortabgrenzungen

■ ZVB-Abgrenzung EHK 2008



Einzelhandelsstruktur	2008	2021
Anzahl der Betriebe	k. A.	3
Gesamtverkaufsfläche [m²]	1.225	800
Zentrenergänzende Funktionen	k. A.	7

### Entwicklungszielstellungen

- Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche werden nicht im hinreichenden Maße erfüllt.
- Defizite insbesondere bei der Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächenausstattung, städtebauliches Gewicht und Wirkung über den Nahbereich hinaus.
- Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund fehlender größerer Potenzialflächen deutlich beschränkt
- Empfehlung: Fortschreibung als Nahversorgungsstandort

# Nahversorgungskonzept

## Empfehlung zur Nahversorgung in der Stadt Naumburg (Saale)

**Ziel 1:** Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

**Ziel 2:** Integrierte Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entwickeln, sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

### Kriterien für Nahversorgungsstandort

- 1. Städtebauliche Integration:** Der Standort steht im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung bzw. ist idealerweise von dieser umgeben.
- 2. ÖPNV-Erreichbarkeit:** Der Standort ist leistungsfähig an das Netz des ÖPNV angebunden.
- 3. Ausrichtung auf Nahversorgung:** Das Einzelhandelsangebot eines Einzelhandelsbetriebes (Bestand/geplant) ist überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtet. Dieses Kriterium gilt als erfüllt, wenn mind. 90 % der Verkaufsfläche für den kurzfristigen Bedarf aufgewendet werden. Hiervon abweichen können max. Fachgeschäfte.
- 4. Sicherung/Optimierung der Nahversorgung:** Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der (räumlichen, quantitativen oder qualitativen) Nahversorgungssituation bei.

**Ziel 3:** keine Ansiedlungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen, restriktiver Umgang mit Bestandserweiterungen



# Nahversorgungsstandorte

## (Lebensmittelmärkte außerhalb von ZVB)

	Städtebauliche Integration	ÖPNV-Erreichbarkeit	Ausrichtung auf Nahversorgung	Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	Fazit
<b>Naumburg</b>					
Franz-Julius-Hoeltz-Straße (Aldi Nord)					NVS
Overwegstraße (Edeka Center)					NVS
Flemminger Weg (NP)					NVS
Jenaer Straße (Edeka)					NVS
Kösenser Straße Ost (Netto)					NVS
Kösener Str. West (Netto)					NVS
Weißenfeler Straße West (Rewe)					NVS
Friedrich-Nietzsche-Straße (Edeka)					NVS
Weißenfeler Straße Ost (Kaufland)					niL
<b>Bad Kösen</b>					
Elly-Kutscher-Straße (Edeka)					NVS
Salinenstraße (Lidl)					niL

Quelle: Darstellung Stadt + Handel, \* nach Realisierung geplanter Wohnbaupotenziale.

# Funktion Sonderstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment

- **Angebotsergänzung gegenüber den zentralen Versorgungsbereiche** für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, die
  - einen **überdurchschnittlichen Flächenverbrauch** bzw. eine **geringe Flächenproduktivität** aufweisen,
  - die im **zentralen Versorgungsbereich** nur **bedingt oder gar nicht angesiedelt werden können** oder sollen
  - deren **Angebot die Zentren- und Nahversorgungsstruktur nicht negativ beeinträchtigen**
- Angebotsflächen/Ansiedlungen können über die Bauleitplanung frühzeitig vorbereitet werden
- Gezielte Optimierung der Leistungsfähigkeit z.B. in erschließungstechnischen Fragestellungen
- **Durch Funktionszuweisung, Spezialisierung und Bündelungswirkung** auch für die **überörtlichen Nachfrage** **bessere Wahrnehmbarkeit der Angebote**
- Klare Fassung des Standortes um eine schleichende Überprägung von Gewerbegebieten entgegenzuwirken  
→ Schutz von Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben vor einer Störung des Bodenpreisgefüges

# Städtebauliche Analyse

## Standortbereich Weißenfelser Straße

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2021; Kartengrundlage: Stadt Naumburg.

### Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

### Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

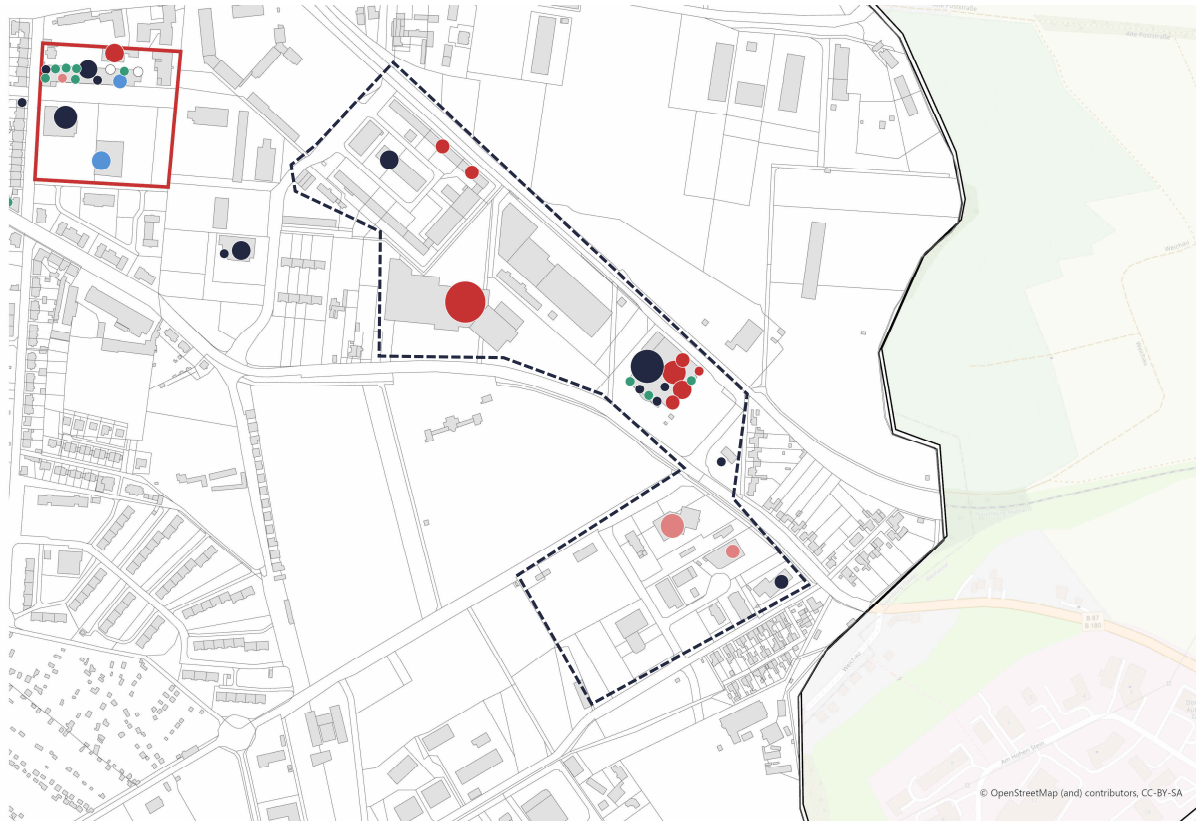
### Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung
- Sonderstandort EHK 2022

100 m



### Entwicklungszielstellungen

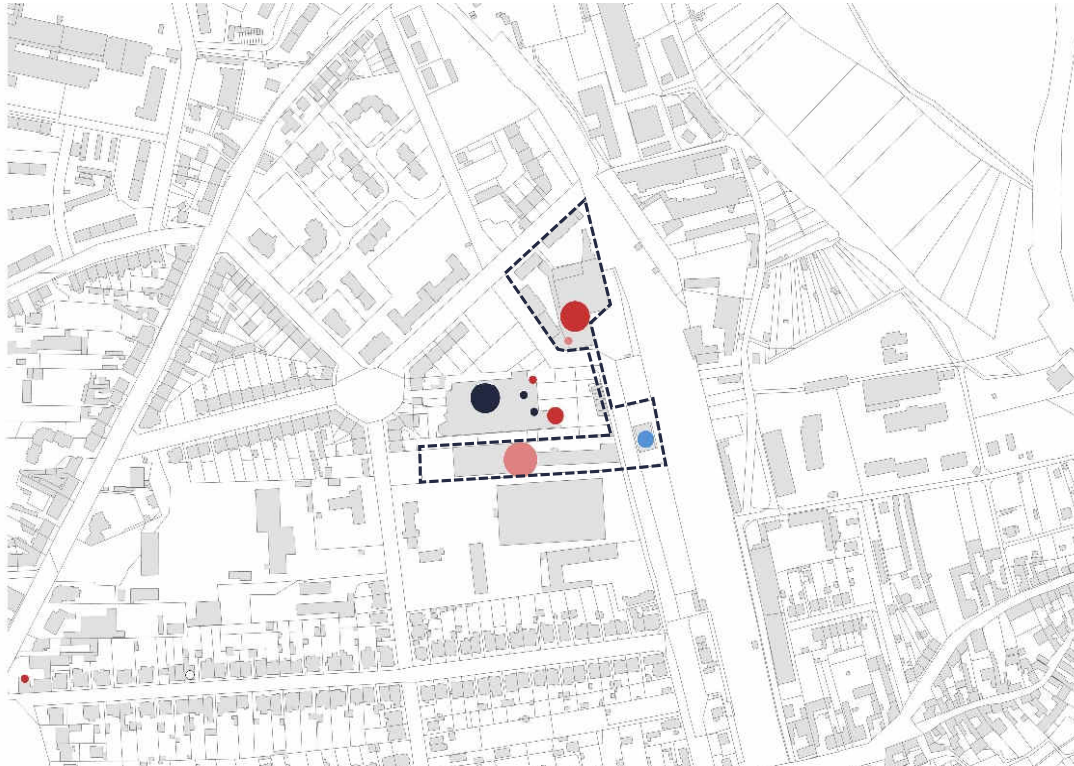
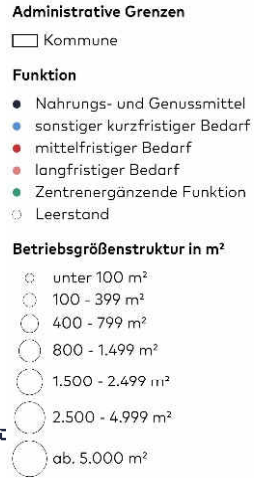
- Sicherung und Weiterentwicklung des Standortes für den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich
- Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten (insgesamt max. 10% der GVF, einzelsortimentsbezogen ggf. deutlich weniger)
- Vorhandene Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment haben Bestandsschutz, geringfügige Verkaufsflächenänderungen sollen für bestehende Betriebe möglich sein.
- Restriktiver Umgang mit Neuansiedlungen und wesentlichen Verkaufsflächenerweiterungen von zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten

→ Ausweisung als Sonderstandort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

# Städtebauliche Analyse

## Standortbereich Ostbahnhof

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07-08/2019; Kartengrundlage: Stadt Halberstadt; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.



### Entwicklungszielstellungen

- Sicherung und Weiterentwicklung des Standortes für den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich
  - Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten (insgesamt max. 10% der GVF), einzelsortimentsbezogen ggf. deutlich weniger)
  - Vorhandene Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment haben Bestandsschutz, geringfügige Verkaufsflächenänderungen sollen für bestehende Betriebe möglich sein.
  - Restriktiver Umgang mit Neuansiedlungen und wesentlichen Verkaufsflächenerweiterungen von zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- ➔ **Ausweisung als Sonderstandort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel**

# Sortimentsliste & Steuerungsleitsätze

Einführung | Konzept | Sortimentsliste & Steuerungsleitsätze | Ausblick

# Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante* Sortimente	nicht zentrenrelevante** Sortimente	
<p>Augenoptik</p> <p>Bekleidung (ohne Sportbekleidung)</p> <p>Briefmarken und Münzen</p> <p>Bücher</p> <p>Elektrokleingeräte</p> <p>Fahrräder und Zubehör</p> <p>Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz</p> <p>Glas/Porzellan/Keramik</p> <p>Hausrat/Haushaltswaren</p> <p>Heimtextilien</p> <p>Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)</p> <p>Lederwaren</p> <p>Kürschnerwaren</p> <p>Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)</p> <p>Musikinstrumente und Musikalien</p> <p>Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)</p> <p>Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf</p> <p>Parfümerieartikel und Kosmetika</p> <p>Schuhe</p> <p>Spielwaren</p> <p>Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)</p> <p>Uhren/Schmuck</p> <p>Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände</p>	<p>Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)</p> <p>Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)</p> <p>Pharmazeutische Artikel (Apotheke)</p> <p>(Schnitt-)Blumen</p> <p>Zeitungen/Zeitschriften</p>	<p>Baumarktsortiment i. e. S.</p> <p>Bettwaren, Matratzen</p> <p>Campingartikel (ohne Campingmöbel)</p> <p>Elektrogroßgeräte</p> <p>Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)</p> <p>Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)</p> <p>Kinderwagen</p> <p>Lampen/ Leuchten</p> <p>Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)</p> <p>Pflanzen/Samen</p> <p>Teppiche (Einzelware)</p> <p>Waffen/Jagdbedarf/Angeln</p> <p>Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unterteilung der Sortimente <b>Drogeriewaren</b> und <b>Parfümerie- und Kosmetikartikel</b> hinsichtlich der Zentrenrelevanz, wobei Parfümerie- und Kosmetikartikel als zentrenrelevant und Drogeriewaren zentren- und nahversorgungsrelevant eingeordnet werden</li> <li>▪ Zuordnung der unter Geschenkartikel subsumierten Sortimente auf eindeutig abgrenzbare Sortimente</li> <li>▪ Zusammenfassung der Sortimente Unterhaltungselektronik, Geräte der Telekommunikation, Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik sowie Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware und Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren zum Sortiment <b>Neue Medien/Unterhaltungselektronik</b></li> <li>▪ Einstufung des Sortiments <b>Bettwaren</b> sowie <b>zoologischer Bedarf und lebendige Tiere</b> als nicht zentrenrelevant (vorher zentrenrelevant)</li> </ul>



# Steuerungsleitsätze

## Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

**Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.**

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung\* auf den **ZVB Altstadt Naumburg** fokussiert werden, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Altstadt zu begünstigen.
- In den hierarchisch nachgeordneten Zentren (**Stadtteilzentren, Ortszentrum Bad Kösen**) nur punktuell und hinsichtlich der Verkaufsfläche deutlich untergeordnet (kleinflächig) sowie ausschließlich zur Ergänzung der wohnortnahen Versorgung.
- In **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** deutlich untergeordnet und nur zur Versorgung des „engeren Gebietes“.
- Restriktiver Umgang in **nicht integrierten Lagen**.

\* Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVBs in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.



# Steuerungsleitsätze

## Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem\* Hauptsortiment

**Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem\* Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.**

- Im **ZVB Altstadt Naumburg (Saale)** vorrangig aufgrund der hohen Bedeutung als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz, sofern sich geeignete Betriebsstandorte ergeben.
- In den hierarchisch nachgeordneten Zentren (**Stadtteilzentren, Ortszentrum Bad Kösen**) hinsichtlich der Verkaufsfläche der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel groß- und kleinflächig sowie untergeordnet in den sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung auch nachgeordnet an **Nahversorgungsstandorten** (gemäß Prüfkriterien), sofern mehr als unerhebliche, städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.
- In **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** nur ausnahmsweise deutlich nachgeordnet (deutlich kleinflächig) zur Versorgung des „engeren Gebietes“ (z. B. Lebensmittelhandwerk, Nachbarschaftsladen/Conveniencestore).
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** restriktiver Umgang mit Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (als Ausnahme: Tankstellenshops, Kioske, Hofläden), ausnahmsweise können bei der Überplanung von Standortbereichen geringfügige Änderungen der Verkaufsfläche vorgenommen werden (bspw. innerhalb des Gebäudes, im Sinne eines dynamischen Bestandsschutzes), sofern eine wesentliche städtebauliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Nahversorgung ausgeschlossen werden kann.

\* gleichzeitig auch zentrenrelevant

# Steuerungsleitsätze

## Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem\* Hauptsortiment

**Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem\* Hauptsortiment kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden.**

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem\* Hauptsortiment sollen nach Möglichkeit im zentralen Versorgungsbereich Altstadt und in den Stadtteilzentren angesiedelt werden.
- Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem\* Hauptsortiment soll darüber hinaus auf die bestehenden Sonderstandorte konzentriert werden.
- Nachgeordnet kann Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem\* Hauptsortiment auch im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, sofern städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.
- Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten\*\* Randsortimente ist außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf **bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche** je Betrieb zu begrenzen.
- Es soll stets eine deutliche **inhaltliche Zuordnung des Randsortiments** zum Hauptsortiment gegeben sein.
- Eine **ausdifferenzierte Steuerung** der Randsortimente soll im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben stattfinden.

# Steuerungsleitsätze

## Leitsatz IV: Handwerkerprivileg

**Ausnahme**swise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.

- Zulässig sind derartige Betriebe, wenn die Verkaufsfläche
  - dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
  - in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
  - dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und
  - eine Verkaufsflächenobergrenze von **max. 800 m²** nicht überschreitet.
- Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten\* Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.
- Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebs) als **branchenübliches Zubehör** betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

\* gleichzeitig auch zentrenrelevant.

**Neue Wege.**  
**Klare Pläne.**

# STADT+HANDEL



[www.linkedin.com/company/stadt-und-handel](https://www.linkedin.com/company/stadt-und-handel)



[www.instagram.com/stadtundhandel/](https://www.instagram.com/stadtundhandel/)

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhrer Stadtplaner GmbH**

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)  
[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

Amtsgericht Dortmund, Handelsregisternummer HRB 33826,  
Hauptsitz Dortmund

**Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

**Standort Hamburg**

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 49  
Fax +49 40 53 30 96 47

**Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

**Standort Leipzig**

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43