

1. ÄNDERUNG DES EINZELHANDELSSTANDORT- UND ZENTRENKONZEPT DER STADT MERSEBURG

- Aufnahme des Ortsteiles Beuna in das Einzelhandelsstandort-
und Zentrenkonzept -

erstellt im Auftrag der

STADT MERSEBURG
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

durch die

BBE RETAIL EXPERTS
Unternehmensberatung GmbH & Co KG

Dr. Silvia Horn
Dr. Ulrich Kollatz

Leipzig, im Juni 2009

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung.....	1
2.	Lage, Siedlungs- und Standortstruktur des Ortsteiles Beuna	3
3.	Angebots- und Nachfragestrukturen des Ortsteiles Beuna.....	4
4.	Einbindung des Ortsteiles Beuna in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Merseburg – Abgrenzung eigen- ständiger Versorgungsfunktionen im Ortsteil Beuna.....	7
5.	Zentraler Versorgungsbereich des Ortsteiles Beuna zur Sicherung der Nahversorgung	11
6.	Sondergebiet Möbelmarkt Beuna.....	14

Anlage

I. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

Die **BBE** RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG erarbeitete im Auftrag der Stadt Merseburg, im Zeitraum Juni 2007 bis März 2008, das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Merseburg. Durch den Stadtrat Merseburg wurde das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept am 29.05.2008 beschlossen.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist auf eine wettbewerbsfähige Positionierung des Einzelhandels der Stadt Merseburg sowie auf eine aktive, städtebaulich verträgliche Investitionspolitik im Bereich des Handels gerichtet. Zielsetzung ist es, eine nachhaltige Stärkung der Kaufkraftbindung und Zentralität zu gewährleisten. In diesem Sinne werden Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung definiert, zentrale Versorgungsbereiche einschließlich deren Funktionszuweisung abgegrenzt, durch Nahversorgungslagen zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung ergänzt und Sondergebiete des großflächigen, dezentralen Einzelhandels eingebunden. Die Definition der „Merseburger Liste“ (Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente) sowie ein Handlungsleitfaden fassen die Vorgaben für die zukünftige planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Merseburg zusammen.

Basis des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes bildet eine umfassende Analyse der Angebots- und Nachfragestrukturen sowie deren Entwicklung im Stadtgebiet Merseburg, weiterführend in der gesamten Verwaltungsgemeinschaft Merseburg und unter Berücksichtigung der besonderen regionalen Lage im Spannungsfeld der unmittelbaren Nähe zum EKZ „Nova Eventis“ in Günthersdorf (ca. 13 km) sowie zu den Oberzentren Halle/Saale (ca. 15 km) und Leipzig (ca. 20 km). Folglich ist auch die Angebotssituation der ehemaligen Gemeinde Beuna in die Analyse des Zentrenkonzeptes eingeflossen, das bestehende Sondergebiet Beuna wurde informell in das Zentrenkonzept aufgenommen.

Die Definition zentraler Versorgungsbereiche, die Einbindung von Standortlagen mit konkreter Funktionszuweisung innerhalb des Zentrenkonzeptes Merseburg, in der Beschluss-

fassung des Stadtrates vom Mai 2008, ist auf das damalige Stadtgebiet Merseburg begrenzt.

Zum 01. Januar 2009 erfolgte die Eingemeindung der ehemaligen Nachbargemeinde Beuna als neuer Ortsteil der Stadt Merseburg. Folglich bildet die Einbindung des neuen Ortsteiles Beuna die zentrale Aufgabenstellung für nachfolgende Ergänzung zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Merseburg. Zu bewerten sind darunter:

- aktuelle Einzelhandelsstandorte im Ortsteil Beuna und deren Versorgungsfunktionen im Stadtgebiet Merseburg
- Sicherung der zukünftigen Nahversorgung im Ortsteil Beuna
- Einbindung und Funktionszuweisung von Einzelhandelsstandorten in das Zentrenkonzept Merseburg
- Übertragung der „Merseburger Liste“ und des Handlungsleitfadens zur Umsetzung der Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeption

2. Lage, Siedlungs- und Standortstruktur des Ortsteiles Beuna

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

Der Ortsteil Beuna bildet den südwestlichen Stadtrand von Merseburg, landschaftlich gelegen im Geiseltal, in der Nähe des Runstedter Sees und des Geiseltalsees.

Zum 30.06.2008 verfügte die ehemalige Gemeinde Beuna über 1.010 Einwohner.

Zentrale Verkehrsachse bildet die Merseburger Straße, die sowohl das Stadtzentrum von Merseburg als auch die westliche Nachbargemeinde Braunsbedra anbindet. Beiderseits der Merseburger Straße erstrecken sich die Wohnquartiere in Form von Eigenheimsiedlungen.

Neben der Funktion als Wohnstandort verfügt der Ortsteil Beuna über zwei große Gewerbegebiete, zum einen das Gewerbegebiet I (Bebauungsplan Beuna Nr. 1) unmittelbar an der Merseburger Straße, zum anderen der Industrie- und Gewerbepark Beuna (Bebauungsplan Beuna Nr. 5) mit angrenzendem Recyclingpark Beuna (Vorhaben- und Erschließungsplan 01 Beuna). Während das Gewerbegebiet I auch zwei Sondergebiete (Möbelmarkt und Geiseltal Einkaufszentrum) einschließt, umfasst der Industrie- und Gewerbepark ausschließlich Industrie- und Gewerbegebiete.

Standortvorteil des Industrie- und Gewerbeparks ist die unmittelbare Lage an der Autobahn A38, an der Anschlussstelle Merseburg-Süd. Der Verlauf der A38 bildet im Bereich Beuna annähernd die Stadtgrenze von Merseburg ab.

Des Weiteren ist der Ortsteil Beuna mit dem Haltepunkt Beuna an das Streckennetz der Burgenlandbahn (Strecke Merseburg-Querfurt) angebunden, mit stündlichem Verkehrstakt. Im mitteldeutschen Verkehrsverbund (MDV) ist der Ortsteil Beuna mit den Buslinien A (Merseburg Bf. - Zentralfriedhof - Geusa - Blösien - Frankleben - Beuna - Merseburg Bf.), 721 (Merseburg - Großkayna - Mücheln), 722 (Merseburg - Gröst - Mücheln) und 723 (Saale-Unstrut-Express Merseburg - Freyburg) eingebunden.

3. Angebots- und Nachfragestrukturen des Ortsteiles Beuna

Ortsteil Beuna ordnet sich in die rückläufige Nachfrageentwicklung der Stadt Merseburg bis 2020 ein – allerdings mit geringeren Nachfragerückgängen:

Die ehemalige Gemeinde Beuna verzeichnete nach einer relativ konstanten Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2000 – 2004 einen leichten Bevölkerungsrückgang. Zum 30.06.2008 verfügte Beuna über 1.010 Einwohner.

Tab. 1: Einwohnerentwicklung und -prognose in Beuna¹

In den Jahren bis 2020 wird entsprechend der Prognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt ein weiterer Rückgang auf 926 Einwohner bzw. um 8,3% gegenüber dem aktuellen Niveau erwartet. Damit fällt der Rückgang im Ortsteil Beuna niedriger aus als im weiteren Stadtgebiet Merseburg, in welchem je nach Prognosevariante weitere Bevölkerungsrückgänge zwischen -12,8% bis -20,3% erwartet werden.²

2000	1.062	100%
2001	1.071	101%
2002	1.064	100%
2003	1.048	99%
2004	1.050	99%
2005	1.029	97%
2006	1.009	95%
2007	1.006	95%
Jun 08	1.010	95%
Prognose 2020	926	87%

Folglich zeigt sich auch eine leicht günstigere Prognose der Nachfrageentwicklung. Aktuell verfügt der Ortsteil Beuna über eine einzelhandelsrelevante Nachfrage von ca. 5 Mio. €, davon entfallen ca. 2,8 Mio. € auf den kurzfristigen Bedarfsbereich (vgl. nachfolgende Tabelle 2). Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose und einer zu erwartenden Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft³ wird dieses Nachfragevolumen bis 2020 auf ca. 4,8 Mio. € sinken.

Für das Stadtgebiet Merseburg (vor Eingemeindung Beuna) wurde im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes ein Nachfragerückgang zwischen -9,0% bis -16,8% prognostiziert. Der erwartete Rückgang für den Ortsteil Beuna beträgt nur -4,4%.

¹ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Bevölkerung der Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften (Stand 30.06.2008) und 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2005 bis 2025

² vgl. Aussagen zur Bevölkerungsprognose und deren Prognosevarianten im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Merseburg 2008, Abschnitt II.4.3

³ vgl. zur Entwicklung einzelhandelsrelevanter Pro-Kopf-Ausgaben die Aussagen im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Merseburg, Abschnitt II.4.3

Tab. 2: Aktuelle einzelhandelsrelevante Nachfrage und Nachfrageprognose 2020 für den Ortsteil Beuna

	Ortsteil Beuna	
	2008	2020
Einwohner	1.010	926
Kaufkraft	81,40	88,40
Nahrungs- und Genußmittel	1.578	1.503
Bäcker/Metzger	250	240
Blumen/Zoo- und Heimtierbedarf/Gartenbedarf	143	136
Drogerie/Parfümerie/pharmaz., mediz. und orthopäd. Artikel	695	649
PBS (privat)/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	171	167
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.837	2.694
Bekleidung/Wäsche	397	389
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	93	91
Baumarkt-Sortiment i.e.S. (Tapeten/Farben/Lacke/Eisenw./Heimwerker/Autozubehör etc.)	471	439
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	65	64
Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente	96	94
Sportartikel/Fahrräder/Camping	72	70
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.194	1.148
Teppiche/Gardinen/Deko/Bettwaren/Haus-, Tisch- u. Bettwäsche	107	104
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbelkäufe von Privatverbrauchern)	247	243
Elektro/Leuchten/sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	110	108
Unterhaltungselektronik/Musik/Video/PC/Drucker/Kommunikation	277	269
Foto/Optik/Akustik	92	91
Uhren/Schmuck	42	42
sonstiges	158	150
Überwiegend langfristiger Bedarf	1.033	1.005
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	5.065	4.847
Entwicklung des Einzelhandelsrelevanten Potenzials		-4,3%

Einkaufszentrum Geiseltal als Einzelhandelsschwerpunkt von Beuna zeigt Bedeutungsverlust in den vergangenen Jahren:

Insgesamt verfügt der Ortsteil Beuna über 11 Einzelhandelsanbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.980 m². Der Schwerpunkt des aktuellen Einzelhandelsbesatzes im Ortsteil Beuna bildet das Gewerbegebiet I mit den beiden integrierten Sondergebieten.

Hierzu gehört der Möbelmarkt Roller mit allein 4.100 m² Verkaufsfläche. Zusammen mit den beiden Merseburger Baumärkten (Bauhaus in Meuschau, Toom in der Querfurter Straße) und den beiden Verbrauchermärkten (Kaufland in der Querfurter Straße und E-Center

in Meuschau) zählt der Roller-Standort zu den fünf größten Einzelhandelsanbietern im Stadtgebiet Merseburg. Neben gesamtstädtischer Ausstrahlung erzielt er aufgrund der guten Verkehrsanbindung auch eine entsprechende regionale Ausstrahlung.

Unmittelbar neben dem Möbelmarkt Roller bildet das Einkaufszentrum Geiseltal ein separates Sondergebiet. Dieses Center hatte ursprünglich die Funktion eines Nahversorgungszentrums für Beuna, nach Schließung des Lebensmitteldiscounters ist ein kontinuierlicher Abwärtstrend im Angebotsniveau und Erscheinungsbild zu beobachten. Gegenwärtig sind noch 11 Anbieter vertreten, darunter 5 Einzelhändler. Ansässig sind: China-Imbiss, indisches Restaurant, Fahrschule, Volksbank Service-Center (Geldautomat), Spielothek, Getränkemarkt, C & T Mode (Vietnam.), Drogerie Schlecker, Lotto / Schlüsseldienst / Hermes-Paketversand, Obst / Gemüse / Blumen. Der Gesamteindruck des Centers wird jedoch von umfangreichen Leerständen bestimmt.

Im weiteren Ortsgebiet von Beuna bestehen weitere Einzelhändler in Solitärlagen. Besonders zu verweisen ist auf das Lebensmittelhandwerk als wichtiger Träger von Nahversorgungsfunktionen, der Fleischer Post sowie der Bäcker Sommerwerk bilden eine benachbarte Einheit an der Merseburger Straße mit gemeinsamen Parkflächen. Weiterhin zu nennen sind Elektro Katzer, Blumen Royal Fantasy und Geiseltaler Modellbahnshop.

Zusammenfassend ist festzustellen, im Ortsteil Beuna sind ungeachtet der begrenzten Einwohnerzahl neben dem gesamtstädtisch ausstrahlenden Möbelhaus noch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen erhalten. Die wirtschaftlichen Tragfähigkeitsprobleme zeigen sich jedoch am Erscheinungsbild des Einkaufszentrums Geiseltal. Die unmittelbare Nahversorgung ist seit der Schließung des Lebensmitteldiscounters kritisch zu werten, die verbliebenen Anbieter können nur Teilbereiche abdecken. Zukünftig ist eine Revitalisierung der Nahversorgung sowohl aus Sicht der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung als auch aus Sicht der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der verbliebenen Anbieter anzustreben.

4. Einbindung des Ortsteiles Beuna in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Merseburg – Abgrenzung eigenständiger Versorgungsfunktionen im Ortsteil Beuna

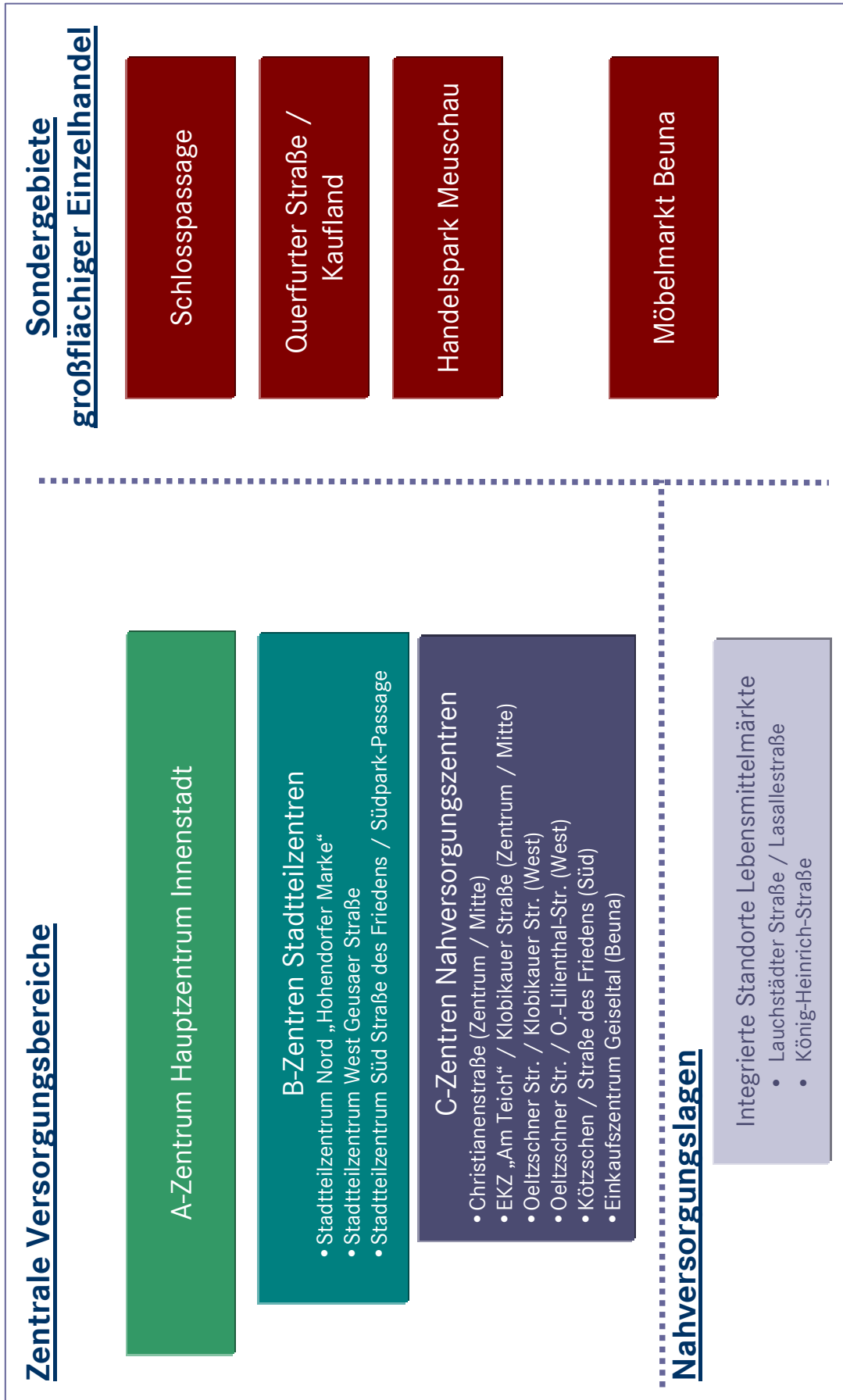
Ausgangspunkt für die Abgrenzung eigenständiger Versorgungsfunktionen innerhalb des Ortsteiles Beuna sind die übergeordneten Zielsetzungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Merseburg, die Zielvorstellungen der Stadtentwicklungsplanung aufgreifen und diese speziell für die Einzelhandelsentwicklung konkretisieren und untersetzen. Zusammengefasst sei noch einmal verwiesen auf:¹

- ***Stärkung der mittelzentralen Funktion und der Zentralität der Stadt Merseburg durch eine qualifizierte Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche***
- ***Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt als multifunktionales Zentrum für die gesamte Region***
- ***Kompaktheit gewachsener Stadtstrukturen***
- ***Urbanisierung statt Devastierung***
- ***Sicherung eines hierarchischen Zentrengefüges***
- ***Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf***
- ***Angebotsverdichtung und -ergänzung in den Zentren***
- ***Orientierung an der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung***
- ***Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen***

Im Mittelpunkt steht für den Ortsteil Beuna die Sicherung der Nahversorgung, bzw. die Wiederbelebung einer gesicherten Nahversorgung. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt befindet sich gegenwärtig im Nahversorgungszentrum Kötzschen / Straße des Friedens, welches vom Zentrum des Ortsteiles Beuna etwa 1,8 km entfernt liegt.

¹ vgl.: Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung, Abschnitt V.2.1 im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Merseburg

Abb. 1: Zentrenkonzept der Stadt Merseburg nach Eingemeindung von Beuna



Die Sicherung einer zukünftigen Nahversorgung ist über ein eigenständiges Nahversorgungszentrum (C-Zentrum) anzustreben. Nachfolgende Übersicht fasst noch einmal die Versorgungsfunktionen von C-Zentren gemäß dem Zentrenkonzept der Stadt Merseburg zusammen.

C-Zentren – Nahversorgungszentren

zuzurechnen sind:

- Am Teich,
 - Oeltzschner Straße / Klobikauer Straße
 - Oeltzschner Straße / Otto-Lilienthal-Straße
 - Christianenstraße
 - Kötzschen / Straße des Friedens
 - Einkaufszentrum Geiseltal
- Zentrallage in einem Stadtquartier
 - fußläufig erreichbare Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
 - Lebensmittelmarkt als strukturprägender Betrieb, ergänzt durch 5 bis 10 Fachgeschäfte für den täglichen Bedarf oder wohnortnahe Dienstleistungen, Gastronomie, Gesundheit
 - Verkaufsflächendimensionierung maximal 2.000 m²
 - Angebotsausrichtung: Anbieter mit Schwerpunkt nahversorgungsrelevante Sortimente, sonstige zentrenrelevante Sortimente nur als Ergänzungssortiment

Als C-Zentrum ist das Einkaufszentrum Geiseltal zu entwickeln, derzeit erfüllt es nicht die Kriterien eines Nahversorgungszentrums. Weiterführende Empfehlungen zu den Entwicklungsperspektiven werden im nachfolgenden Abschnitt gegeben.

Der benachbarte Möbelmarkt wird als eigenständiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Möbelhandel in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept aufgenommen. Die bereits bestehende planungsrechtliche Grundlage mit zwei getrennten Sondergebieten (Einkaufszentrum Geiseltal und Möbelmarkt) innerhalb des Gewerbegebietes I von Beuna unterstützt diese Einstufung.

Mit der Abgrenzung eines C-Zentrums und eines Sondergebietes Möbelmarkt fügt sich der neue Ortsteil Beuna in die Strukturen des bestehenden Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes Merseburg ein. Die Liste nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente „Merseburger Liste“ ebenso wie der Handlungsleitfaden zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes, sind im vollen Umfang zu übernehmen.

Der Ausweisung des C-Zentrums „Einkaufszentrum Geiseltal“ Beuna ist folgende Anmerkung hinzuzufügen: Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Merseburg, beschlossen vom Stadtrat am 28.05.2008, wurde in der Abbildung 5, S. 56 das Einkaufszentrum Geiseltal unter Sondergebiete großflächiger Einzelhandel ausgewiesen, welches es planungsrechtlich auch darstellt. Mit der Zielsetzung, die Nahversorgung für Beuna perspektivisch zu sichern, erfolgte eine informelle Einbindung dieses Standortes als Entwicklungsschwerpunkt Nahversorgung. Eine Funktionszuweisung im Rahmen des Zentrenkonzeptes der Stadt Merseburg war damit nicht beabsichtigt und gewünscht, da die Gemeinde Beuna zu diesem Zeitpunkt noch selbstständig war.

Die Funktionszuweisung als C-Zentrum für das „Einkaufszentrum Geiseltal“ soll auch die perspektivische Entwicklung des Ortes Beuna stärken und zur Identifikation der Bevölkerung mit dem Ortsteil beitragen. Neben dem wirtschaftlichen Kristallisationspunkt sollte sich das C-Zentrum perspektivisch als Zentrum der Kommunikation und des Treffpunkts der Bevölkerung herausbilden.

Das Einkaufszentrum weist in den letzten Jahren einen trading down - Effekt (qualitativer Abbau des Standorts) auf. Dennoch unterstreicht die gemischte Anbieterstruktur, dass entsprechende Potenziale vorhanden sind.

Mit der Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich werden die Entwicklungsperspektiven für den Standort aufgezeigt und dessen Entwicklung sowie Erhalt geschützt.

5. Zentraler Versorgungsbereich des Ortsteiles Beuna zur Sicherung der Nahversorgung

Nahversorgungszentrum „Einkaufszentrum Geiseltal“ (in Revitalisierung)

Das Einkaufszentrum Geiseltal erfüllt derzeit nicht die Funktion eines Nahversorgungszentrums. Wichtigstes Defizit ist das Fehlen eines Lebensmittelmarktes, welcher für C-Zentren als Kernanbieter in Ergänzung mit 5-10 weiteren Einzelhändlern und Dienstleistern fungieren soll. Der Standort übt diese Funktion bereits einmal aus und ist innerhalb des Ortsteiles Beuna für diese Funktion geeignet. Nachfolgende Abbildung 3 veranschaulicht eine fußläufige Erreichbarkeit, hierfür sind i.d.R. Distanzen von bis zu 600 m (10 bis 12 Geh-Minuten) zugrunde zu legen.

Abb. 2: Einkaufszentrum Geiseltal (aktuelle Ansicht)

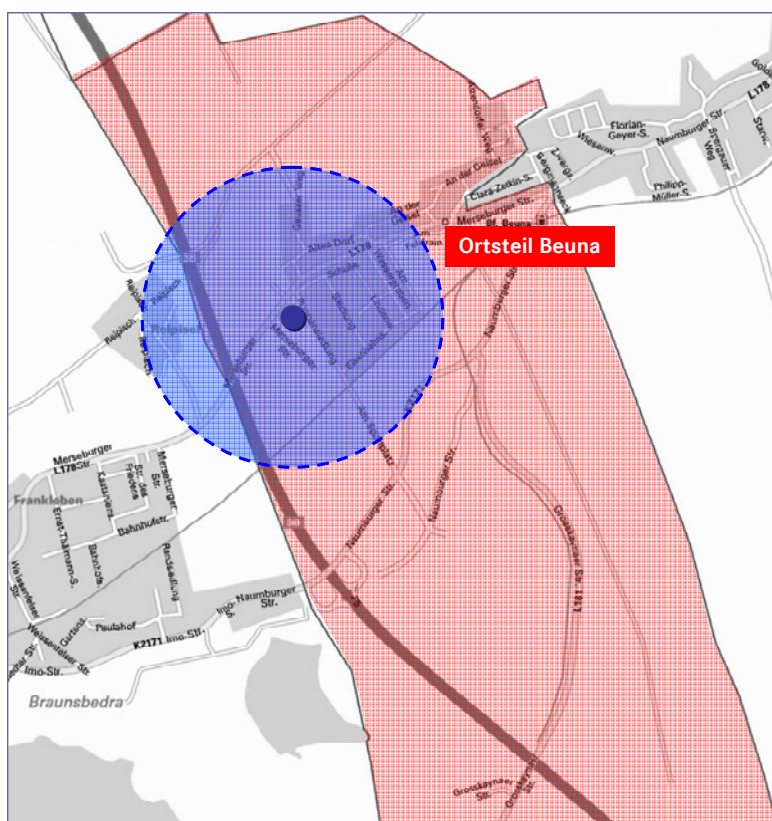


Abb. 3: Fußläufige Erreichbarkeit (600 m - Umkreis) des Einkaufszentrums Geiseltal

Das Einkaufszentrum nimmt zweifellos eine Randlage im Ortsteil Beuna ein, dennoch ist es in einem 600 m – Umkreis von der Mehrheit der Beunaer Einwohner fußläufig zu erreichen. Für die weiteren Einwohner in Beuna ergeben sich leicht höhere Wegeaufwendungen, diese sind jedoch geringer als zum Nahversorgungszentrum Kötzschen / Straße des Friedens. Folglich würde sich für Beuna insgesamt die Nahversorgungssituation deutlich verbessern.

Als C-Zentrum „Einkaufszentrum Geiseltal“ ist ausschließlich der Standort des Einkaufszentrums abzugrenzen. Er ist als Sondergebiet SO2 innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet I Beuna“ vom 23.01.1992 ausgewiesen. Zulässig sind innerhalb des SO2: Einzelhandel mit maximal 1.400 m² Verkaufsfläche, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie eine Spielothek mit Bistro mit höchstens 250 m² Nutzfläche.¹ Diese Festsetzungen stimmen mit den Kriterien eines C-Zentrums überein.

Abb. 4: Abgrenzung des C-Zentrums „Einkaufszentrum Geiseltal“
(angrenzend SO1 mit Möbelmarkt – blaue Umrandung im kleinen Bildausschnitt)



¹ vgl. Bebauungsplan „Gewerbegebiet I Beuna“, 1. Art der baulichen Nutzung, insbesondere 1.4 Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO-Gebiet

Zur Ausgestaltung als Nahversorgungszentrum ist die Revitalisierung zwingend erforderlich, wichtigster Schwerpunkt ist dabei die wirtschaftliche Einbindung eines Lebensmittelanbieters. Ein typisches Discounter- oder Supermarktkonzept mit 800 m² Verkaufsfläche oder mehr scheidet aufgrund von Tragfähigkeitsproblemen aus. Zum Vergleich: bundesweit entfallen auf einen Lebensmittelmarkt (Discounter oder Supermarkt) durchschnittlich ca. 3.560 Einwohner, im übrigen Merseburger Stadtgebiet sind es bei hohem Verdrängungswettbewerb durchschnittlich noch ca. 1.700 Einwohner und der Ortsteil Beuna verfügt nur über 1.010 Einwohner.

Anzustreben ist vielmehr ein Kleinflächenkonzept mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m², wie sie zunehmend von den diversen Filialisten wieder betrieben werden. Die Entwicklungschancen in Beuna resultieren insbesondere aus der bereits größeren Entfernung zum nächsten Discounterstandort. Außerdem können auch die Nutzungen des gesamten Gewerbegebietes I als Frequenzbringer (Kunden, Mitarbeiter) fungieren, zu verweisen ist auf den benachbarten Möbelmarkt aber auch auf den südlich angrenzenden Produktionsstandort der Fa. Fleischer Post sowie eines Baustoff-Anbieters.

Zur erfolgreichen Revitalisierung wird eine umfassende Projektentwicklung empfohlen, die neben Fragen der zukünftigen Angebotskonzeption und Vermietung auch geeignete Umbaumaßnahmen einbezieht. Das Gesamtkonzept eines multifunktionalen C-Zentrums ist sicherlich umsetzbar, somit als perspektivisches C-Zentrum im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Merseburg auch ausweisbar.

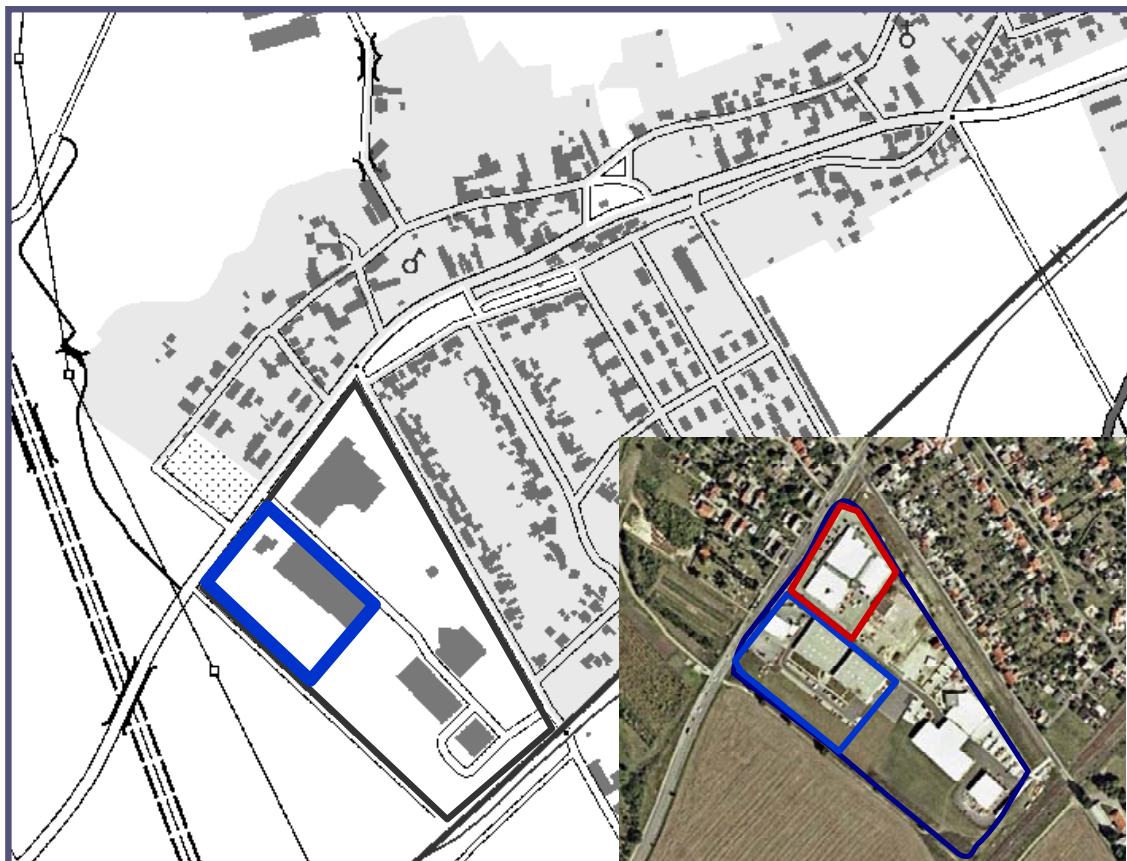
Dieser zentrale Versorgungsbereich bedarf aber auch zukünftig eines besonderen Schutzes, konkurrierende Einzelhandelsansiedlungen, beispielsweise im sich entwickelnden Industrie- und Gewerbepark Beuna (mit Autobahnanschluss), sind auszuschließen.

6. Sondergebiet Möbelmarkt Beuna

Unmittelbar neben dem Einkaufszentrum Geiseltal befindet sich gleichfalls im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet I Beuna“ vom 23.01.1992 das Sondergebiet SO 1. Dieses Sondergebiet kennzeichnet den Standort des Möbelmarktes Roller. Die Festsetzungen mit maximal 5.000 m² Nutzfläche für einen Möbelmarkt werden vom bestehenden Objekt ausgeschöpft.

Dieses Sondergebiet ordnet sich innerhalb des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Merseburg, getrennt vom C-Zentrum „Einkaufszentrum Geiseltal“, als separates Sondergebiet Möbelmarkt Beuna ein.

Abb. 5: Abgrenzung des Sondergebietes Möbelmarkt Beuna
(angrenzend SO2 mit Einkaufszentrum Geiseltal – rote Umrandung im kleinen Bildausschnitt)



Mit dieser Einstufung wird zugleich die Notwendigkeit unterstrichen, dass auch zukünftig die Festsetzungen hinsichtlich Branchenbesatz als Möbelmarkt und dessen Verkaufsflächendimensionierung einzuhalten sind. Unter der Betriebsform Möbelmarkt ist im Rahmen

des Zentrenkonzeptes ein Anbieter mit eindeutigen Schwerpunkt im Sortiment Möbel (im Gegensatz zum Einrichtungshaus) zu verstehen, mit Verkaufsflächenanteilen von mindestens 90% nicht zentrenrelevanter Sortimente.

BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG

i.V.



Dr. Silvia Horn

i.V.



Dr. Ulrich Kollatz

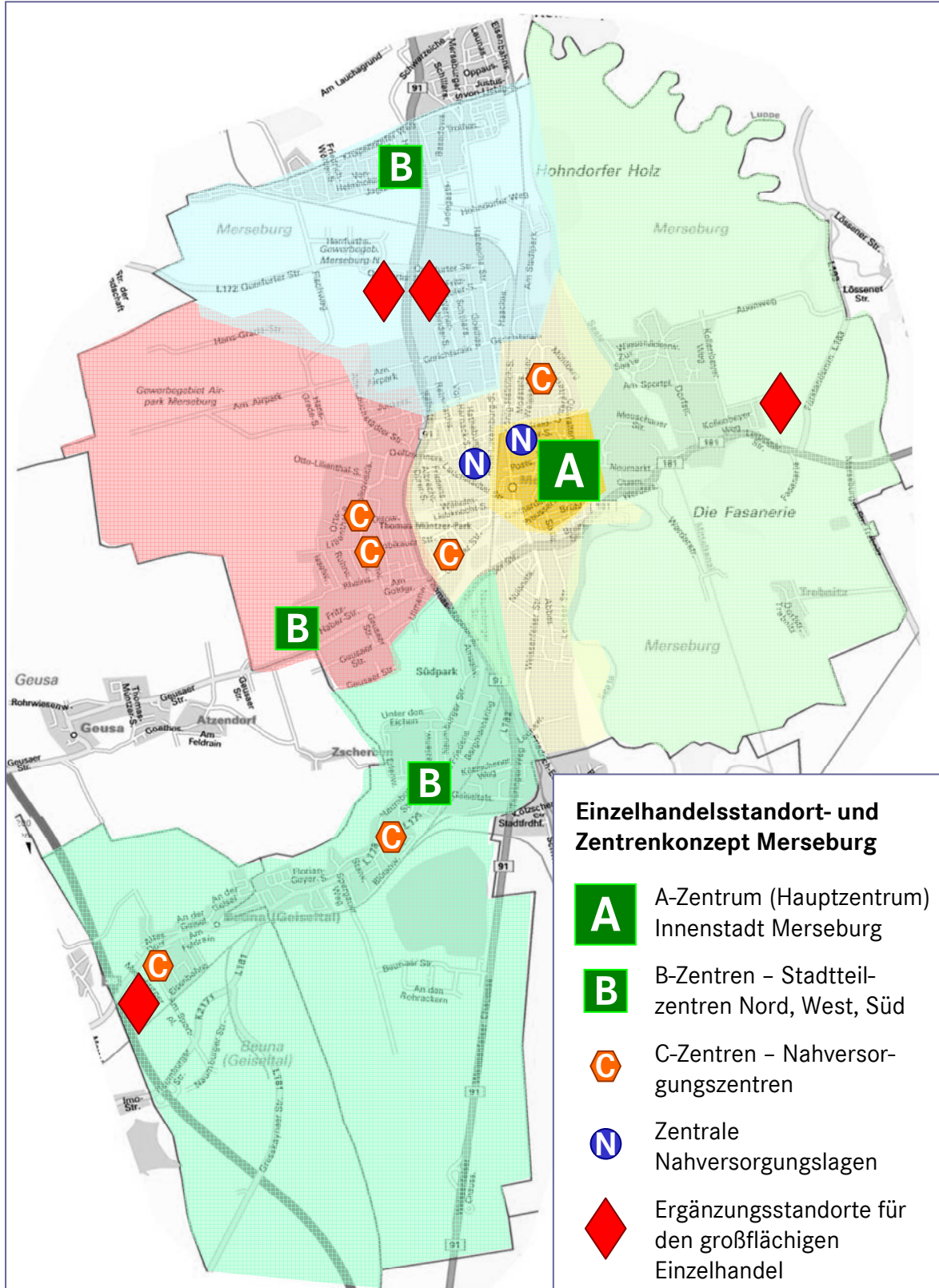
Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere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

Verzeichnis der Anlagen

Räumliche Struktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Merseburg (1. Änderung)

Zentrenpass C-Zentrum „Einkaufszentrum Geiseltal“ Beuna

Räumliche Struktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Merseburg (1. Änderung)



**C-Zentrum (in Revitalisierung)
Nahversorgungszentrum „Einkaufszentrum Geiseltal“**

Lage:

Südwestlicher Stadtrand von Merseburg, zentraler Versorgungsbereich als Teilbereich des Gewerbegebietes I Beuna (Abgrenzung des Gewerbegebietes mit blauer Linie in nebenstehender Abbildung) in Randlage zum Ortsteil Beuna.

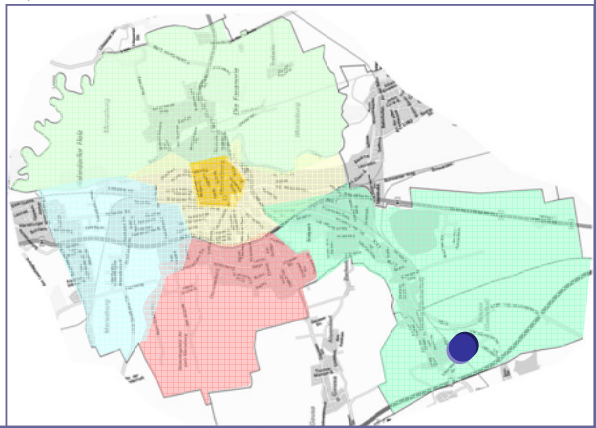
Versorgungsfunktion: Nahversorgung zur Sicherung der fußläufigen Grundversorgung, multifunktionaler Versorgungsbereich des Ortsteiles Beuna (Dienstleister, Gastronomie, Freizeit, etc.).

Einzugsgebiet:

Ortsteil Beuna für Nahversorgungsfunktion, gesamtstädtische Ausstrahlungseffekte durch benachbartes Sondergebiet Möbelmarkt sowie den weiteren Nutzungen im Gewerbegebiet I Beuna.



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich



Lage im Stadtgebiet Merseburg

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Das Nahversorgungszentrum umfasst den Standort des „Einkaufszentrums Geiseltal“, welches einer Revitalisierung bedarf, sowohl hinsichtlich Branchen- und Anbieterbesatz als auch in baulicher Anpassung an die Versorgungsfunktionen. Wichtigstes Ziel ist die Wiederansiedlung eines Lebensmittelanbieters (Kleinflächekonzept), abgestimmt auf das Nahversorgungspotenzial des Ortsteiles Beuna mit ca. 1.000 Einwohnern. Darüber hinaus ist zur Sicherung einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Standort eine multifunktionale Nutzung mit Dienstleistern, Gastronomie, Freizeit etc. anzustreben. Der aktuelle Besatz mit 10 Anbietern aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister und Spielothek bildet eine Basis, derzeit jedoch ohne Magnetanbieter, bei gleichzeitig hohem Leerstand.

Angebotsstruktur (06/2009):

Nahrungs- & Genußmittel	390 m ²
Gesundheit, Körperpflege	60 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	25 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	
Bekleidung, Textilien	80 m ²
Schuhe, Lederwaren	20 m ²
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby, Baby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	
Elektrowaren	
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	
Sonstiges	25 m ²