



Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Köthen (Anhalt) 2024/2025

AUFTRAGGEBER: Stadt Köthen (Anhalt)

PROJEKTLEITUNG: Dr. Eddy Donat

PROJEKTBEARBEITUNG: Angela Uhlmann M. Sc. Geographie

Dresden, den 11.09.2025

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Dresden
Königsbrücker Straße 31 - 33
01099 Dresden

Geschäftsführer: Birgitt Wachs und Markus Wagner

Tel 0351 216 72 73 / Fax 0351 80 23 895
info@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Die Stadt Köthen (Anhalt) beauftragte die GMA mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2006. Besonders wegen des relativ langen Zeitraums seit der Erstellung des Konzeptes ist die Überarbeitung erforderlich, da sich gerade in den letzten Jahren die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen z. T. grundlegend verändert haben und noch werden und dies Auswirkungen auch auf die wirtschaftliche und städtebauliche Struktur in der Stadt Köthen haben wird.

Mit der Fortschreibung sollen die seinerzeit formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung und Bewertung überprüft und an die neuen Herausforderungen angepasst werden. Neben der Entwicklung der Nahversorgung und der Steuerung der Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist die Innenstadtentwicklung ein zentrales Schwerpunktthema.

Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Köthen und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch den Stadtrat dar.¹

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Dresden, den 11.09.2025
DTE UNA

¹ Per September 2025 wurde geringfügige Anpassungen in der kartografischen Darstellung durch Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft vorgenommen (u.a. Wegfall Netto in der Geuzer Straße, Verlagerung Edeka am Wasserturm). Anpassungen in der Datenanalyse erfolgten nicht, da sich hieraus keine wesentlichen Änderungen in den Erkenntnissen und Grundaussagen zur Einzelhandelsstruktur ergeben. Andernfalls hätten weitere Detailanpassungen einen neuen Entscheidungs- und Gremiendurchlauf erfordert.

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	6
1. Aufgabenstellung	6
2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung	7
3. Methodische Vorgehensweise	8
4. Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Stadtentwicklung	9
5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	16
5.1 Raumordnungs- und Bauplanungsrecht	16
5.2 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)	18
5.3 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	18
5.4 Landes- und Regionalplanung	19
5.5 Besonderes Städtebaurecht	20
6. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Köthen	21
II. Angebots- und Nachfragesituation	26
1. Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Köthen	26
2. Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in Köthen	28
3. Nahversorgungssituation (Status-Quo-Situation)	29
4. Nachfragesituation	32
4.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Köthen	32
4.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Köthen	34
5. Ausgewählte Versorgungs- und Zentralitätskennziffern	35
5.1 Ausstattungskennziffern des Köthener Einzelhandels	35
5.2 Zentralitätskennziffer	37
6. Frequenzmessung Innenstadt	38
7. Bürgerbefragung	40
8. Innenstadttrudgang / Workshop	44
8.1 Rathaus, Marktplatz	47
8.2 Schulstraße / Bachplatz	49
8.3 Wallstraße	50
8.4 Hallescher Turm / Hallesche Straße	51
8.5 Buttermarkt / Holzmarkt	52
8.6 Schalaunische Straße / Bärplatz	53

9. SWOT-Analyse	54
III. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Köthen	56
1. Bevölkerungsprognose	56
2. Kaufkraftprognose für den Köthener Einzelhandel bis zum Jahr 2030	56
3. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale	56
IV. Einzelhandelskonzept Köthen	59
1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	59
2. Sortimentskonzept	60
2.1 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente	61
2.2 Sortimentsliste für die Stadt Köthen	63
3. Standortkonzept	65
3.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“	65
3.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche	66
3.3 Zentren- und Standortstruktur in Köthen	67
4. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung	85
V. Zusammenfassung	89
1. Ergebnisse der Potenzialanalyse	89
2. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	90

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

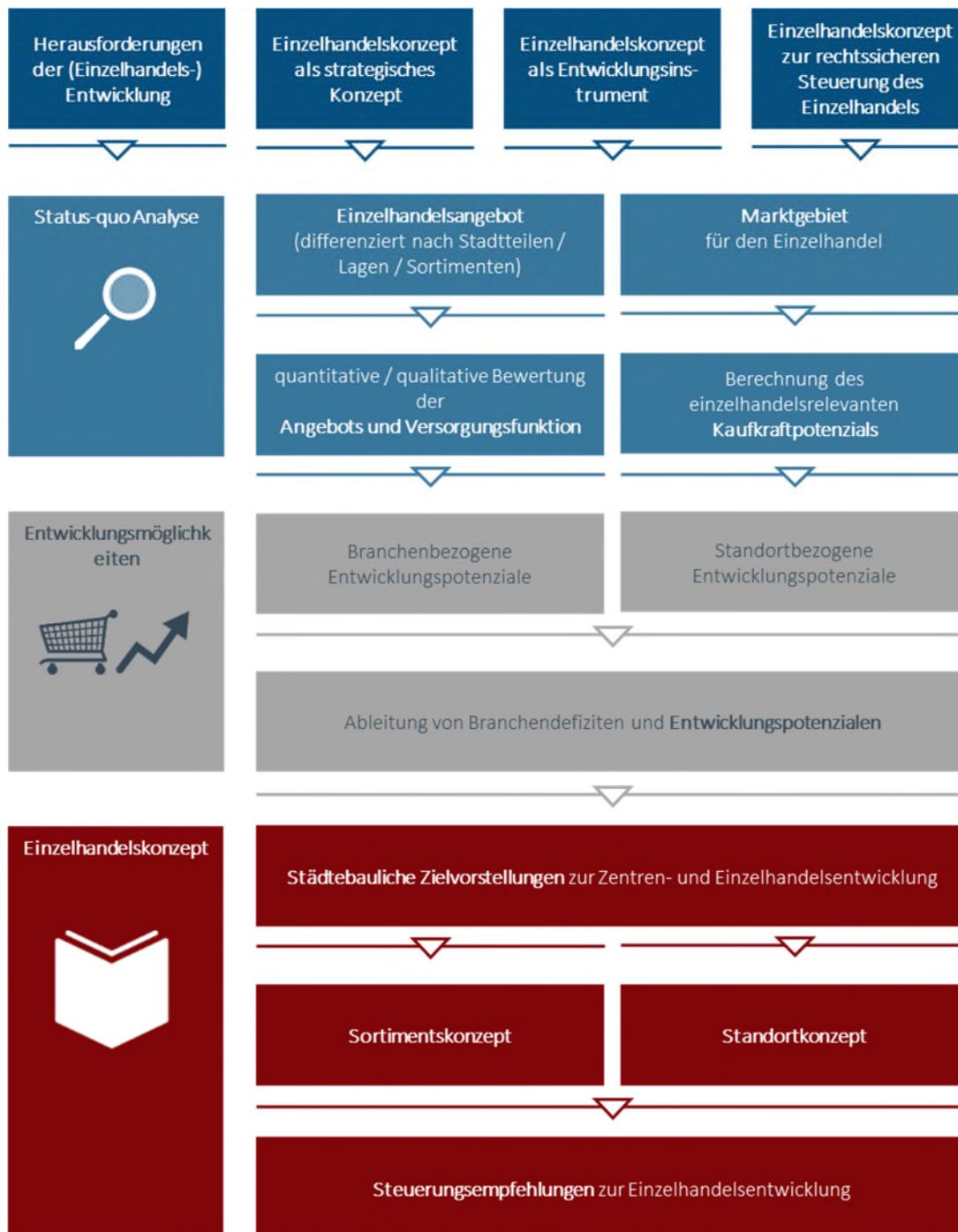
Vor dem Hintergrund laufender dynamischer Veränderungsprozesse im Einzelhandel sowie sich zunehmend verändernder Rahmenbedingungen u. a. im Hinblick auf Stadtentwicklung, Demographie und Wirtschaft, ist die Erarbeitung und kontinuierliche Aktualisierung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten immer mehr Bestandteil der Planungsaufgaben der Städte geworden.

Mit dem **Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Köthen (Anhalt) 2024** schreibt die Stadt dieses informelle Planungsinstrument aus dem Jahr 2006 fort, um die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels am Standort zu erörtern und die Rahmenbedingungen neu zu definieren. Dabei werden die wesentlichen Aussagen aus dem Jahr 2006 (u. a. Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, Ausweisung der Nahversorgungsstandorte, Sortimentsliste für die Stadt Köthen) überprüft, deren Grundlagen aktualisiert und bestehende Branchen- und Standortpotenziale herausgearbeitet.

Mit dem Konzept werden im Wesentlichen **folgende Schwerpunkte** bearbeitet:

- /// Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland
- /// Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- /// Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Köthen
- /// Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Köthen
- /// Überprüfung und Anpassung der Zielsetzungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Köthen
- /// Überprüfung und Anpassung der Empfehlungen für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Köthen (inkl. Sortimentsliste, Standortkonzeption)
- /// Überprüfung der Abgrenzung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche
- /// Empfehlungen zur Sicherung der Nahversorgungsstruktur und zur Ausweisung der Nahversorgungsstandorte inklusive Steuerungsempfehlungen
- /// Grundsätze zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



GMA-Darstellung 2024

2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mithilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und

dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird. Die Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in der Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

Durch einen Beschluss des Stadtrats wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Um das Gewicht des Einzelhandelskonzeptes nicht zu mindern, soll die Stadt bei zukünftigen Entscheidungen zur Einzelhandelssteuerung konsequenterweise nicht oder allenfalls nur im begründeten Ausnahmefall abweichen, um das städtebauliche Gewicht des Konzeptes und letztlich seine Steuerungswirkung und die rechtliche Bedeutung nicht in Frage zu stellen.

Als wesentlicher Aspekt bei der Einzelhandelssteuerung sind zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen². Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Ermittlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente voraus, die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes festgesetzt werden.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

3. Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt sowie Datenmaterial der Stadt Köthen zur Verfügung.

Nachfolgend werden die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens durchgeführten **primärstatistischen Erhebungen** in Kürze vorgestellt. Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Überprüfung bzw. **Neuaufnahme der Verkaufsflächen³ aller Einzelhandelsbetriebe im August 2023** im gesamten Stadtgebiet erfasst.⁴

² Vgl. BVerwG, Urteil vom 27.03.2013 - 4 CN 7.11 und OVG NRW, Urteil vom 28.01.2014 - 10 A 152/13.

³ Verkaufsfläche wird wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4C 10.04 und 4C 14.04.)

⁴ Dabei ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen und verschreibungspflichtigen Arzneimittelwaren.

Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der GMA-Branchensystematik (38 Sortimentsgruppen). Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den in nachfolgender Tabelle 1 aufgeführten Branchen zugeordnet.

Tabelle 1: GMA-Branchensystematik

Branche	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Fisch, Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Sanitätswaren, Arzneimittel und apothekenübliche Waren
Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften
Bücher, Schreib- / Spielwaren	Bücher, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne Spiele-Software), Modellbau
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe)
Unterhaltungselektronik / Multimedia	Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spielekonsolen, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)
Elektrohaushaltsgeräte	sog. weiße Ware wie Spül- oder Waschmaschinen, Kühlschränke, Herde etc.
Haushaltswaren, Heimtextilien	Glas / Porzellan / Keramik, Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe
Möbel, Einrichtung	Möbel (inkl. Matratzen), inkl. Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung, Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Leuchten und Zubehör
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)
Optik / Uhren, Schmuck	Augenoptik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)

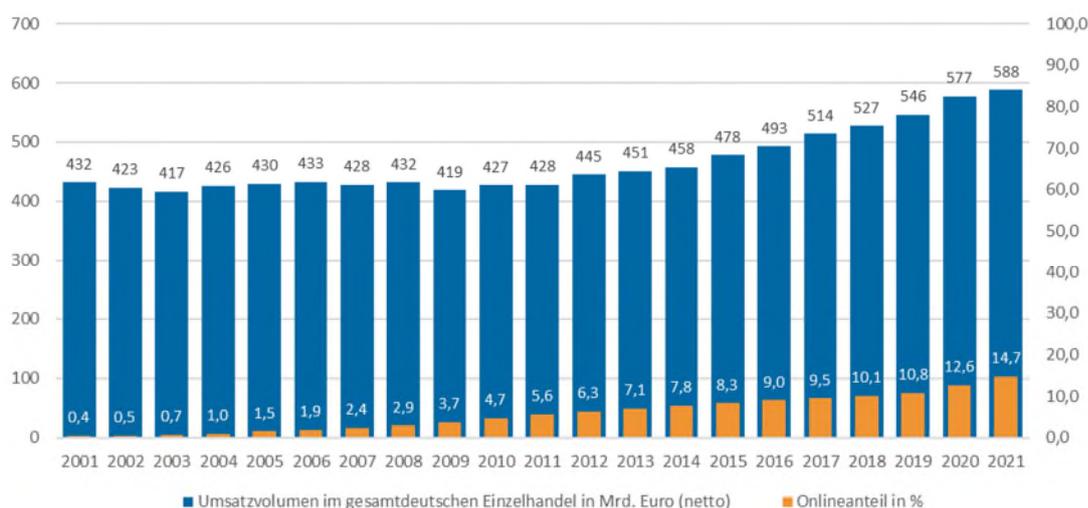
GMA-Darstellung 2024

4. Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Stadtentwicklung

Diskussionen zur Einzelhandelsentwicklung waren in Deutschland noch bis vor wenigen Jahren v. a. durch den Gegensatz von „Grüner Wiese“ und innerstädtischen Geschäftslagen geprägt. Seit Beginn des letzten Jahrzehnts bestimmt jedoch die fortgeschrittene Digitalisierung und aktuell die möglichen Folgen der Corona-Pandemie maßgeblich die Diskussion um die Zukunft des stationären Einzelhandels:

- /// War die Einzelhandelsentwicklung bis in die beginnenden 2010er Jahre noch durch ein beachtliches Verkaufsflächenwachstum gekennzeichnet, hat sich das Flächenwachstum bundesweit mittlerweile deutlich abgeschwächt bzw. ist gänzlich zum Stillstand gekommen.
- /// Obwohl der gesamte Handelsumsatz infolge des insgesamt guten konjunkturellen Umfelds in Deutschland während der letzten Dekade kontinuierlich anstieg, entfällt ein guter Teil des Umsatzwachstums auf den Online-Handel (vgl. Abbildung 2).
- /// Durch die hohe Inflation im Jahr 2022 wird für das laufende Jahr jedoch eine andere Entwicklung erwartet, so wird sich der Umsatzzuwachs nicht halten können. Gemäß dem Handelsverband Deutschland (HDE) führt vielerorts der russische Krieg in der Ukraine zu einer schlechteren Konsumstimmung und zur Verunsicherung der Verbraucher hinsichtlich der steigenden Inflation in Kombination mit Sorgen um die Stabilität von Arbeitsplätzen und Einkommen, sodass daraus eine enorme Konsumzurückhaltung resultiert.

Abbildung 2: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2001 und 2021



Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Online Monitor 2022, GMA-Bearbeitung 2024

An nahezu allen Standorten in Deutschland sind aktuell **Mietpreisrückgänge** zu verzeichnen⁵. Dies ist als Chance für den stationären Einzelhandel zu begreifen, der auch mittelfristig der wichtigste Einkaufskanal bleiben wird. Zu erwarten sind deutliche Verschiebungen zwischen den Sortimenten des Einzelhandels und v. a. zwischen Einzelhandel und anderen Nutzungen.

An die erste Stelle bei der Neuvermietung ist – vor Corona – vielerorts die Gastronomie mit nahezu knapp 20 % getreten⁶, während vor zehn Jahren noch der Textil- und Schuheinzelhandel den Schwerpunkt der Neuvermietungen bildete. Diese zunehmende **Nutzungssegmentierung und -verschiebung** stellt für die Weiterentwicklung innerstädtischer Einzelhandelslagen eine große Chance für eine Attraktivitätssteigerung der langjährig monostrukturierten innerstädtischen Lagen mit fast ausschließlich Einzelhandel sowie den bundesweit oftmals immer selben Marken dar.

⁵ vgl. hierzu aktueller COMFORT High Street Report 2020

⁶ ebd.

Abbildung 3: Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte

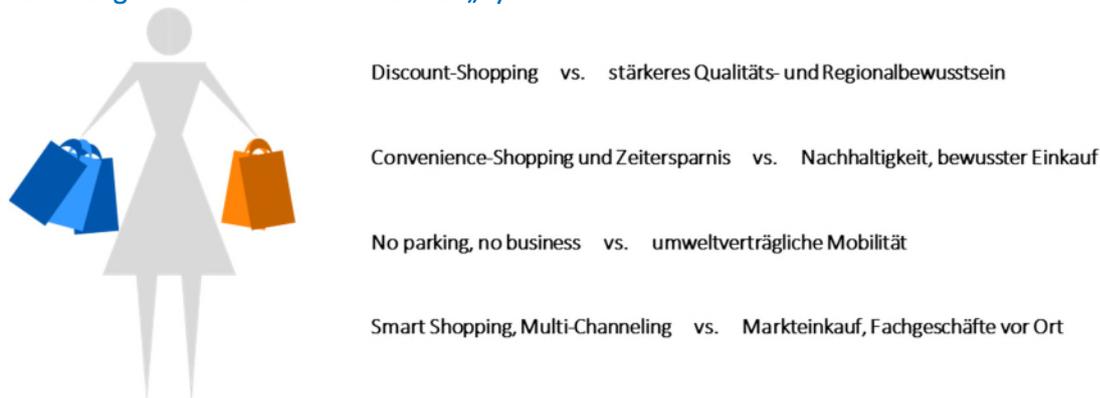


Quelle: GMA-Grundlagenforschung und -Darstellung 2024

Gleichzeitig gilt die **Nahversorgung** als wesentlicher **Treiber** der **Umsatz- und Einzelhandelsentwicklung**. Allerdings werden an attraktive Grund- und Nahversorgungsstandorte nach wie vor hohe funktionale und emotionale Anforderungen gestellt. Einer wohnortnahen Grundversorgung kommt vor dem Hintergrund der zentralen stadtentwicklungspolitischen Ziele der „Stadt der kurzen Wege“ und „Verkehrsmengenreduzierung“ eine hohe Bedeutung zu.

Infolge der fundamentalen Entwicklungen auf technologischer Seite unterscheiden viele Handelsunternehmen daher kaum noch zwischen „stationär“ und „virtuell“, sondern ermöglichen dem „hybriden Kunden“ den Zugang zur Ware sowohl „online“ als auch „offline“ (vgl. Abbildung 4). Diese Entwicklungen bleiben nicht ohne Auswirkungen auf die Ausbildung unterschiedlicher Betriebstypen im Einzelhandel, die zukünftig auch in verschiedenen Mischformen auftreten werden.

Abbildung 4: Konsumententrends des „hybriden Kunden“

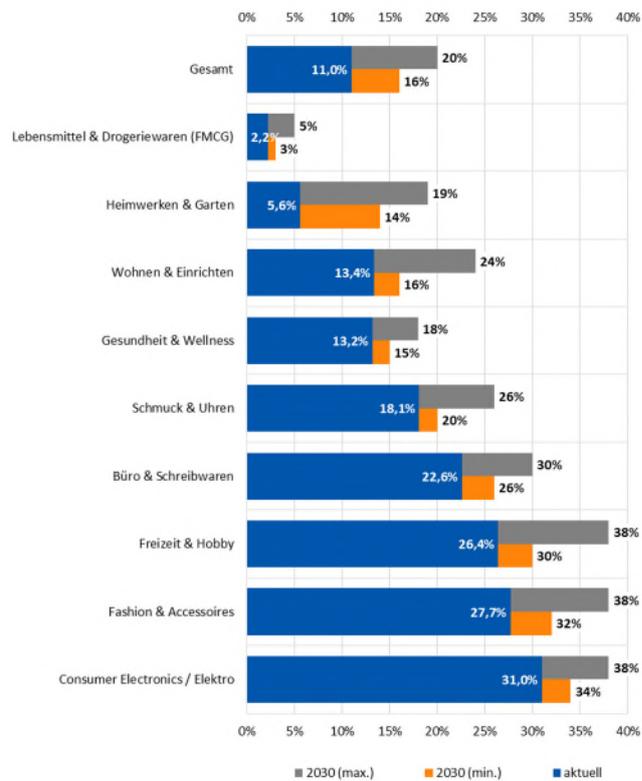


Quelle: GMA-Grundlagenforschung und -Darstellung 2024

Die Folgen der **Digitalisierung als Treiber der weiteren Einzelhandelsentwicklung** sind im Non-food-Segment bereits deutlich spürbar. Dabei zählen Textil- und Schuhanbieter sowie Elektronik- und Buchhandel zu den innenstadtorientierten Sortimenten, welche die höchsten Umsatzanteile abgeben haben. Im **Lebensmittelbereich** zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben.

Gerade in Städten trifft die online-affine Kundschaft i. d. R. auf ein sehr **engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern**⁷.

Abbildung 5: Online-Marktanteile und Entwicklungsszenarien des Online-Handels bis 2030



Quelle: GMA-Berechnungen 2024 auf Basis von HDE Online-Monitoren der letzten Jahre sowie Veröffentlichungen des bevhw

Dies hat bereits spürbaren Folgen für den Immobilienmarkt, wo in den Zentren eine verstärkte Nachfrage nach mittelgroßen Flächen als Lebensmittellager der Lieferdienste vorherrscht, z. B. in Altflächen ehemaliger Lebensmittelmärkte, in denen bereits die notwendigen technischen Rahmenbedingungen wie Kühleinrichtungen vorliegen⁸. Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Online-Lebensmittelhandel einen deutlich größeren Mehrwert im Sinne einer Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Kostendruck und Umweltschutz lassen eine ökonomisch nachhaltige Lösung der „Logistik der letzten Meile“ kaum möglich erscheinen.⁹ Aktuell versucht eine Reihe von Unternehmen im ländlichen Raum kleinteilige Spezialkonzepte ohne Personal, also SB-Läden in standardisierter Bauweise zu etablieren, welchen die Kunden per App oder mit EC- und Kreditkarte betreten können und auf diese Weise auch bezahlen (z. B. teo von tegut). Ob dieser Trend nachhaltig andauert, werden die kommenden Jahre zeigen.

Einigkeit besteht darin, dass der **digitale Handel als ergänzender Vertriebskanal** seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente

⁷ Z. T. auch mit erweiterten Öffnungszeiten; Kioske und Eckläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise bis weit in die Abendstunden geöffnet.

⁸ Vgl. u. a. „Der Supermarkt sattelt aufs Fahrrad um“, Immobilienzeitung vom 15.07.2021, IZ 28/2021, S. 1

⁹ Vgl. u. a. Supermarkt statt online, Pressemitteilungen z. B. in der Süddeutschen Zeitung, Stuttgarter Zeitung, Hamburger Abendblatt et al.; 24.05.2018; Online-Lebensmittelhandel: die Verkürzung der letzten Meile; hi-heute.de; 07.08.2018, S. 4 ff.

(z. B. Fashion und Accessoires, Bücher und Medien) werden vergleichsweise stark vom Online-Handel bedient (vgl. Abbildung 5). Demnach werden in diesen Warengruppen künftig weniger Verkaufsflächen nachgefragt.

Verstärkt wird die **rückläufige Flächennachfrage** zusätzlich durch die Folgen der **Corona-Pandemie**. Verschiedene Wirtschaftsinstitute, darunter der Handelsverband Deutschland (HDE) sowie das Institut für Handelsforschung (IFH) gehen in hohem Maße von einem Ausscheiden vieler Betriebe infolge der wirtschaftlichen Belastungen durch die mit der Corona-Krise verbundenen Beschränkungen aus. Dies träfe v. a. innenstadtrelevante Leitsortimente wie Bekleidung, Schuhe und Sportartikel sowie die Elektrobranche (v. a. Unterhaltungselektronik); diese Warengruppen sind schon heute einer deutlichen Online-Affinität unterworfen.

So setzt sich auch die Polarisierung zwischen dem sogenannten „Run-Shopping“ (versorgungsorientierter Routineeinkauf) und dem „Fun-Shopping“ (freizeitorientierter Spaßeinkauf) weiter fort und wird durch die Möglichkeiten der Digitalisierung vorangetrieben. In der Folge verliert die „unprofilerte Mitte“ weiter an Bedeutung. Gewinner sind neben den digitalen Marktplätzen und Plattformen v. a. attraktive und multifunktionale Innenstädte, die das Grundbedürfnis nach gemeinschaftlichem „Erlebnis“ und nach Aufenthaltsqualität bedienen. Verbrauchernahe und gut erreichbare Nahversorgungslagen profitieren von der Entwicklung, da sie neben den Faktoren Zeitersparnis und kurze Wege zunehmend auch die emotionale Ebene ansprechen.

Damit eröffnen sich vorrangig nur an gut im Markt positionierten Standorten für den stationären Handel weiterhin Chancen, da Entwickler und Handelsunternehmen vorrangig dort Standorte nachfragen. Mittlere und kleinere Städte ohne Alleinstellungsmerkmale (touristische Attraktionen, besondere Erlebnis-Destinationen) haben hingegen mit einem Wandel in den Nutzungsstrukturen zu rechnen, da der lokale Einzelhandel in seiner Kleinteiligkeit eher schrumpfen wird (fehlende Nachfolgeregelungen, erhöhter Kostendruck, sinkende Frequenzen durch verändertes Verbraucherverhalten, Zunahme Online-Handel). Im Ergebnis lässt die aktuelle Entwicklung eine Dreiteilung erwarten (vgl. Abbildung 6):

Abbildung 6: Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels



Quelle: GMA-Grundlagenforschung 2024

- /// **Zentrale Innenstadtlagen** und ausreichend große Einkaufszentren **von Metropolen und Großstädten** können nach wie vor eine anhaltend hohe Flächennachfrage erzeugen. Dort ist die Grundlage für einen guten Branchenmix mit attraktiven Marken und ausgeprägten Synergien vorhanden (z. B. Gastronomie, Kultur).
- /// Eine differenzierte Betrachtung ist für die **Mittelstädte** vorzunehmen, wo die Herausforderungen durch den digitalen Wandel am größten sind. Unter Einzelhandelsgesichtspunkten werden jenen Zentren die größten Entwicklungschancen zugesprochen, die es ähnlich wie die Großstädte schaffen, ein umfassendes, freizeitorientiertes Angebot vorzuhalten und die von einem weitreichenden Einzugsgebiet profitieren können.
- /// Die Handelsbedeutung von **Kleinstädten** wird bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Kultur- oder Tourismusorte) deutlich zurückgehen und sich auf die Nahversorgung (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte u. a.) beschränken.

Neben den Entwicklungen im Einzelhandel verändert sich bundesweit das Verhalten der Verbraucher. Zahlreiche Befragungen der GMA von Besuchern in Innenstädten und an Nahversorgungsstandorten unterschiedlicher Standortkategorien verdeutlichen, dass der digitale Wandel sowohl als Chance für die Innenstädte und Zentren als auch für qualifizierte Nahversorgungsstandorte begriffen werden muss.

Zeitreihenbefragungen zeigen auf, dass das Thema „Einkaufen“ nicht mehr der dominierende Besuchsgrund der Innenstädte und Zentren ist; Einkauf wird immer stärker mit anderen Aktivitäten verknüpft. Veränderten Konsumentenbedürfnissen kann jedoch nicht dauerhaft ein gleichbleibendes (Einzelhandels-)Angebot präsentiert werden: neue Konsumbedürfnisse erfordern neue Angebote.

Wengleich sich das Bild der klassischen Innenstadtsortimente zukünftig wandeln wird, birgt der Abschmelzprozess bei der Verkaufsflächennachfrage die Möglichkeit, verstärkt auf kundenorientierte Dienstleistungsangebote insbesondere für körperbezogene Dienstleistungen sowie gastronomische Angebote zu setzen. Nutzungsverschiebungen in Richtung Wohnen und Arbeiten würden die Zentrenfunktion dagegen schwächen, da dann frequenzorientierte Angebote wegfallen. Es mag auch Raum für experimentelle Ansätze (z. B. Pop-up-Stores, kreative Zwischennutzungen) geben. Als zielführend werden integrierte Handlungsansätze erkannt, die neben klassischen Themenfeldern wie der Stadtsanierung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität (und letztlich auch Verweildauer und somit Frequenz) auch Akteursnetzwerke umfassen, die die Stadtnutzer (Eigentümer, Mieter, Kunden, Politik & Verwaltung) zusammenbringen.

Der räumliche Aspekt der Veränderungen im Einzelhandel lässt sich anhand der notwendigen Schlussfolgerungen für die Innenstadt- bzw. Zentrenentwicklung aufzeigen:

- /// Noch stärkere räumliche Konzentration des v. a. zentrenrelevanten Einzelhandels und Fokussierung auf einige wenige und eng definierte Bereiche.
- /// Förderung der funktionalen Dichte durch Entwicklung und Einbindung weiterer Nutzungen (Gastronomie, Kultur, Dienstleistungen, Handwerk usw.); Vernetzung der Akteure.
- /// Etablierung einer ausgewogenen Nahversorgungsfunktion innerhalb der zentralen Geschäftslagen und auch Nahversorgungszentren als Grundfrequenzbringer und Ankerpunkt, um weitere Sortimentsgruppen abzusichern. Städtebaulich integrierte Lagen sind v. a. vor dem Hintergrund der Verkehrsvermeidung zu befördern (flächendeckende Nahversorgung).

- /// Dem Thema Wohnen kommt in den Zentren eine wachsende Bedeutung bei der Entwicklung zu; vertikale Mischung (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen im Obergeschoss) ist zu fördern, somit wird Frequenz auch in die Abendstunden hinein erzeugt.
- /// Eine konsequente Aufwertung des öffentlichen Raumes für alle Nutzergruppen sowie Schaffung einer Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt; Zentrum als Kommunikationsraum.

Die Stadt Köthen wird daher vor dem Hintergrund des weiter dynamisch wachsenden Online-Handels und des sich verändernden Verbraucherverhaltens gefordert sein, den gesamtstädtisch nahversorgungsrelevanten sowie den erlebnisorientierten Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsmix im innerstädtischen Bereich weiterzuentwickeln. Dazu tragen die jeweiligen Zentren in Wohngebietslage und insbesondere die Innenstadt mit ihren multifunktionalen und städtebaulichen Potenzialen bei.

Entwicklungen im Einzelhandel, die in den Zentren weder integrierbar noch für deren Struktur förderlich wären (z. B. großformatige Möbelhäuser, Baumärkte, Fachmärkte, die autokundenorientierte Standorte benötigen) sind für die Weiterentwicklung des Versorgungsstandortes Köthen insgesamt an ergänzenden, sinnvollen Standorten unterzubringen bzw. – wenn nötig – weiterzuentwickeln.

Zudem sind attraktive, zukunftsfähige Grundversorgungsstandorte „nahe bei den Verbrauchern“, wo unter Versorgungsgesichtspunkten sinnvoll, zu befördern. Die durch die Corona-Pandemie nochmals beschleunigte Transformation hin zum „Homeoffice“ hat gezeigt, dass insbesondere intakte und attraktive Nahversorgungsstandorte an Bedeutung gewonnen haben.

Gesellschaftliche sowie demografische Veränderungen vollziehen sich mit großer Regelmäßigkeit, genannt seien etwa die im Rahmen der Demografieentwicklung prognostizierte Schrumpfung der Bevölkerung durch das niedrige Geburtenniveau, die steigende Lebenserwartung und die demographische Alterung oder die wachsende Zahl der Haushalte begleitet von einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

Des Weiteren lässt sich in vielen Regionen Deutschlands eine Land-Stadt-Migration feststellen. So verzeichnen Metropolregionen Zuwanderungsgewinne, viele ländliche Räume hingegen Abwanderungsverluste. Generell ist jedoch in kleineren und mittleren Standorten von einem Bevölkerungsrückgang durch Sterbeüberschuss auszugehen. Da sich der Einzelhandel an der lokalen Nachfrage orientiert, ist der kleinräumlichen Analyse und Prognose der Kaufkraftentwicklung hohe Aufmerksamkeit zu schenken¹⁰.

¹⁰ Gerade großräumliche Bevölkerungsprognosen bilden die lokalen Verhältnisse nur unzureichend ab. Zudem hat sich eine Reihe von Einwohnerprognosen der letzten beiden Dekaden als nicht belastbar erwiesen.

5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

5.1 Raumordnungs- und Bauplanungsrecht

Raumordnung und Bauleitplanung dienen als Instrumente zur überörtlichen und örtlichen Steuerung des Einzelhandels. Die planerische Lenkung der Einzelhandelsentwicklung stellt jedoch ein äußerst komplexes Thema dar.

Ziele und Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung auf der Ebene der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsplan von Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) enthalten. Im Rahmen des Gegenstromprinzips und der im Baugesetzbuch enthaltenen Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Erfordernisse der Raumordnung wirken sich die Ziele des Landesentwicklungsplanes auf die Leitplanken des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus, die auch nicht durch Abwägung überwunden werden können.

Zwar stellt sich die Frage nach der Anpassung an die Ziele der Raumordnung erst, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplans zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist¹¹. § 1 Abs. 4 BauGB begründet aber auch eine gemeindliche Erstplanungspflicht, wenn die Verwirklichung von Zielen der Raumordnung bei Fortschreiten einer „planlosen“ städtebaulichen Entwicklung auf unüberwindbare tatsächliche oder rechtliche Hindernisse stoßen oder wesentlich erschwert würde. Der Regelungszweck des § 1 Abs. 4 BauGB liegt in der Gewährleistung umfassender materieller Konkordanz zwischen der übergeordneten Landesplanung und der gemeindlichen Bauleitplanung. Die Pflicht zur Anpassung, die § 1 Abs. 4 BauGB statuiert, zielt nicht auf punktuelle Kooperation, sondern auf dauerhafte Übereinstimmung der beiden Planungsebenen.¹²

Die Novellierungen des Baugesetzbuches in den letzten Jahren (2004, 2007 und 2013) haben die rechtlichen Steuerungsmöglichkeiten für Einzelhandelsansiedlungen noch einmal verstärkt und gleichzeitig die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten betont. Dies gilt nach wie vor, obwohl im Zuge der starken Konkurrenzentwicklung durch den Online-Handel von mehreren Seiten die Bedeutung anderer innerstädtischer Funktionen wie Wohnen, Arbeit, Gewerbe, Gastronomie, Kultur und Bildung hervorgehoben und der öffentliche Raum als Aufenthalts- und Kommunikationsort in seiner Relevanz für die Zentrenentwicklung herausgestellt wird.¹³

Zu den bauplanungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten für Einzelhandelsansiedlungen gehören

- /// die Aufstellung von Angebots- und vorhabenbezogenen Bebauungsplänen,
- /// der Erlass einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2 a Baugesetzbuch und
- /// die Baunutzungsverordnung mit der in § 11 Absatz 3 enthaltenen widerlegbaren Vermutungsregel zur Sonder- und Kerngebietspflicht von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Einkaufszentren.

¹¹ OVG Münster, Urteil vom 08.10.2018, 10 D 56/18.NE, juris

¹² BVerwG, Urteil vom 17.09.2003, 4 C 14/01 und BVerwG, Beschluss vom 26.08.2019, 4 BN 1.19, Rdnr. 6

¹³ s. auch: Anders, Sascha: Einzelhandelssteuerung durch kommunale Einzelhandelskonzepte - Evaluation eines strategischen Planungsinstruments; Dissertation an der HafenCity Universität Hamburg, Juni 2021

Das so genannte ‚Visser‘-Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30. Januar 2018 hat auch Auswirkungen auf neue Anforderungen an kommunale Planungskonzepte (die städtebaulich zu begründen sind) oder an die Steuerung auf regionaler Ebene.¹⁴ Danach sind Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen am Maßstab der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie¹⁵ zu messen. Damit sind sie auf Verstöße gegen das Diskriminierungsverbot sowie auf ihre europarechtliche Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit hin zu prüfen. Niederlassungsfreiheit bedeutet aus GMA-Sicht hier, dass für ansiedlungswillige Unternehmen auch Standorte ermöglicht werden.

Die **Steuerung des Einzelhandels** durch die Bauleitplanung erfolgt in Deutschland aus städtebaulichen Gründen und ist wettbewerbsneutral. Der EuGH hat anerkannt, dass entsprechende Festsetzungen durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein können¹⁶. Auch nach der Rechtsprechung des BVerwG kann eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung grundsätzlich mit europäischem Recht vereinbar sein. In den Entscheidungen von 2010 und 2013¹⁷ – hier mit ausdrücklichem Verweis auf das Katalonien-Urteil des EuGH – hat sich das BVerwG mit der Niederlassungsfreiheit nach Art. 49 AEUV auseinandergesetzt.

Mit Hilfe des Abwägungsgebots, der Begründungsanforderungen für Festsetzungen zur Beschränkung des Einzelhandels sowie der gesetzlich vorgesehenen Ausnahme- und Abweichungsmöglichkeiten des deutschen Bauplanungsrechts etwa nach § 11 Abs. 3 BauNVO und § 31 BauGB können auch die Bedingungen zur Verhältnismäßigkeit grundsätzlich eingehalten werden. Im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung ist zu prüfen, ob die vorgesehenen Beschränkungen geeignet sind, die Erreichung der verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen, und nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung dieser Ziele erforderlich ist. Dabei können Festsetzungen z. B. zu Verkaufsflächen oder Sortimenten eine Rolle spielen, die für den jeweiligen Standort aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein müssen.

In einer gesonderten Mitteilung der Europäischen Kommission¹⁸ wird verdeutlicht, wie wichtig ein zeitnaher und zügiger Marktzugang in Form von „Verkaufsstellen“ für Einzelhändler ist. In der Folge sind insbesondere wirtschaftliche Bedarfsprüfungen, die letztlich zu einer wirtschaftlichen Bewertung einer Einzelhandelsaktivität führen, untersagt. Dagegen werden Niederlassungsvorschriften für die weitere Einzelhandelsentwicklung, die städtebauliche und raumordnerische Ziele verfolgt, geschützt und befördert.

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann. Zur Steuerung des Einzelhandels über Festlegungen im Einzelhandelskonzept sind zunächst folgende grundlegenden Gebietskategorien relevant:

- /// Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)
- /// Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB).

¹⁴ Vgl. Urteil vom 30. Januar 2018, C-31/16

¹⁵ Dienstleistungsrichtlinie RL 2006/123/EG,

¹⁶ vgl. Rnr. 135 des Visser-Urteils und Rnr. 80 des Katalonien-Urteils

¹⁷ BVerwG, Urt. v. 16.12.2010, 4 C 8/10; BVerwG, Beschl. v. 30.05.2013 – 4 B 3/13.

¹⁸ Vgl.: Ein den Anforderungen des 21. Jahrhunderts gewachsener europäischer Einzelhandel; Mitteilung der Kommission an das europäische Parlament, den Rat, den europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen; Brüssel 19.04.2018; Drucksache 127/18, Dokument COM (2018)/219 final.

5.2 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten vorgesehen:

- /// Sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Urbanen Gebieten, Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO),
- /// in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Die Sätze 3 und 4 des § 11 Abs. 3 beinhalten eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- /// Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor (über 800 m² Verkaufsfläche)? Wenn ja, dann:
- /// Liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet).

Dem Urteil¹⁹ des BVerwG vom Oktober 2019 zufolge ist die Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) mangels Rechtsgrundlage unwirksam. Eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung kann auf §11 BauNVO gestützt werden, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist. Dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenze identisch.²⁰

5.3 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach **§ 34 Abs. 1 BauGB** ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Nach **§ 34 Abs. 3 BauGB** dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

Das Ziel der gesetzlichen Neuregelung im besagten Paragraphen ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelagen im unbeplanten Innenbereich auch hier eine städtebauliche Steuerung ohne Bau-

¹⁹ Vgl. Urteil BVerwG 4 CN 8.18 vom 17.10.2019

²⁰ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.02.2011, - 4 BN 43/10 = BauR 2011, 374

leitplanung zu ermöglichen. Dies soll der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in den Kernstadtbereichen und damit deren Attraktivitätserhalt dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

Von dieser Möglichkeit hat die Stadt Dessau-Roßlau mit der Aufstellung und Beschlussfassung des Bebauungsplanes Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ vom 16. August 2013 Gebrauch gemacht.

5.4 Landes- und Regionalplanung

Neben den Instrumentarien der BauNVO erfolgt eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch **landes- und regionalplanerische Regelungen**. Demnach gelten für großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich folgende wesentliche Maßgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Kapitel 2.3 – Großflächiger Einzelhandel:

- Z 46** *„Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory- Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.*
- Z 47** *Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.*
- Z 48** *Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte*
1. *dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
 2. *sind städtebaulich zu integrieren,*
 3. *dürfen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
 4. *sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*
 5. *dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.*
- Z 49** *Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.*

- Z 50** *Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.*
- Z 51** *Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen.*
- Z 52** *Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.“*

Der derzeit verbindliche **Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg** mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur"²¹ enthält keine Steuerungsregeln mit Bezug zum großflächigen Einzelhandel. Es verbleiben die Festlegungen des LEP Sachsen-Anhalt 2010 zum großflächigen Einzelhandel. Darüber hinaus werden im sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge“ des Regionalplans Anhalt-Bitterfeld-Wolfen²² „die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur [...]“ konkretisiert. Es werden die räumlichen Abgrenzungen der Mittel- und Grundzentren festgelegt.

5.5 Besonderes Städtebaurecht

Das **Besondere Städtebaurecht** mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Städten und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder -entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich investive Maßnahmen und auch die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade

²¹ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur", in Kraft getreten am 27.04.2019.

²² Quelle: sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt– Bitterfeld – Wittenberg“ vom 27.06.2014; Seiten 3 und 4

auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können. So sind u.a. folgende Programme der Städtebauförderung nutzbar (mit entsprechenden Zielen):

- / „Lebendige Zentren“: Stadt- und Ortsteilzentren zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur weiterentwickeln, städtebaulicher Denkmalschutz ist zudem eine Querschnittsaufgabe
- / „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“: Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind
- / „Sozialer Zusammenhalt“: Wohn- und Lebensqualität sowie die Nutzungsvielfalt in den Quartieren erhöhen, die Integration aller Bevölkerungsgruppen unterstützen und den Zusammenhalt in der Nachbarschaft stärken.

6. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Köthen

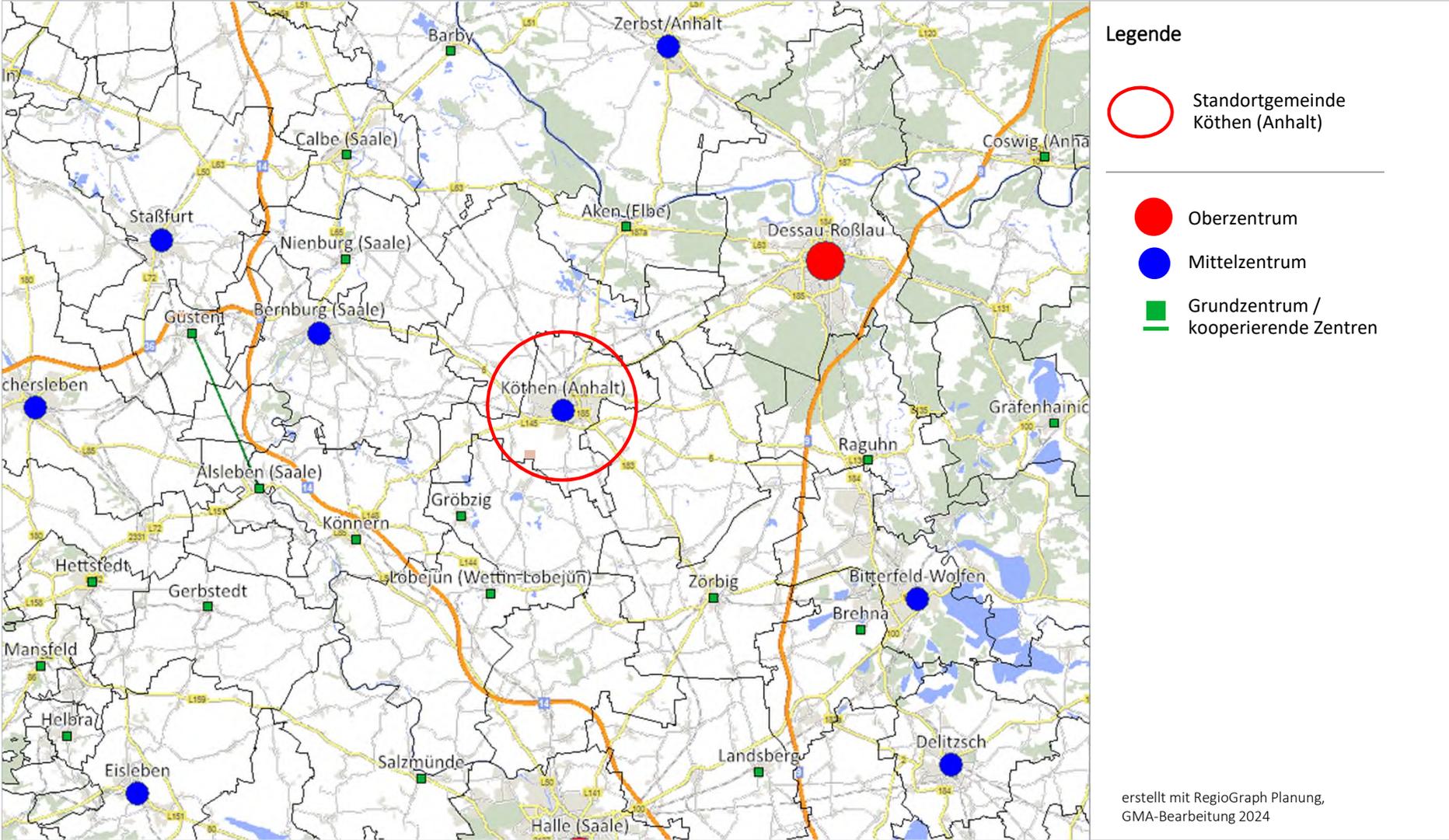
Köthen (Anhalt) liegt im südlichen Teil des Landes Sachsen-Anhalt zwischen dem Ostharz und dem Fläming im Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Landesplanerisch ist die Stadt mit ihren ca. 25.116 Einwohnern²³ als Mittelzentrum eingestuft. Damit übernimmt die Stadt wichtige Versorgungsfunktionen für die eigenen Einwohner sowie für die Bevölkerung der umliegenden Gemeinden.²⁴ In Bezug auf die zentralörtliche Gliederung der Region befindet sich das westlich gelegene Mittelzentrum Bernburg in einer Distanz von ca. 20 km zu Köthen (Anhalt). Die Stadt Bitterfeld-Wolfen, die die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums wahrnimmt, liegt südöstlich von Köthen (Anhalt) in einer Distanz von rd. 35 km. Das südlich von Köthen (Anhalt) gelegene Oberzentrum Halle (Saale) ist per Pkw in rd. 40 km erreichbar. Die Distanz zum nordöstlich gelegenen Oberzentrum Dessau beträgt etwa 20 km (vgl. Karte 1).

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Stadt Köthen (Anhalt) ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Zwar liegt die Stadt am Kreuzungsbereich der Bundesstraßen B 185 und B 183 / B 187a, jedoch beträgt die Entfernung zu den Autobahnen A 9 bzw. A 14 jeweils rd. 25 km. In den letzten Jahren hat sich Anbindung durch den Bau der Anschlussstrecke B 6n an die Autobahn A 14 verbessert. Eine Verlängerung dieser Straße in Richtung Autobahn A 9 ist im Bau, womit sich die Anbindung zukünftig weiter verbessert. An das Bahnnetz ist die Stadt über den Bahnhof Köthen (Anhalt) angeschlossen. Hier bestehen Fern- und Regionalverbindungen u. a. nach Dessau-Roßlau, Leipzig, Halle (Saale) und Magdeburg. Der Busverkehr wird durch das Unternehmen Vetter Verkehrsbetriebe gewährleistet und verbindet Köthen (Anhalt) u. a. mit den umliegenden Grundzentren. Weiterhin besteht das Angebot eines sog. Anrufbusses.

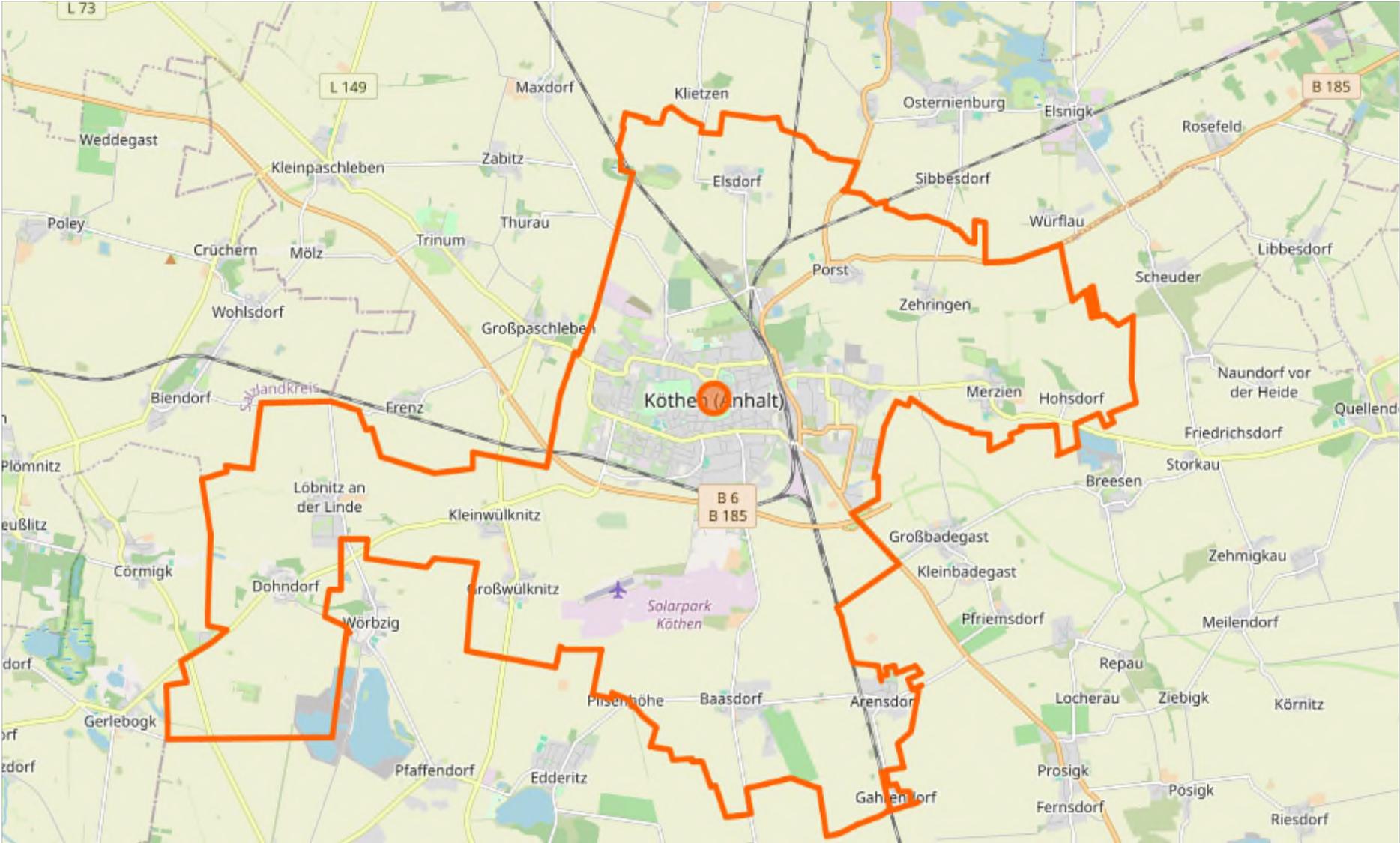
²³ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand: 31.12.2022

²⁴ vgl. dazu LEP Sachsen Anhalt 2010, Begründung zu Ziel Z 37: „Die Mittelzentren in Sachsen-Anhalt stellen unter dem Gesichtspunkt rückläufiger Einwohnerentwicklung und der sich ändernden Altersstruktur im Land das Rückgrat für die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung in allen Landesteilen dar. Sie tragen in Ergänzung zu den Oberzentren zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei.“

Karte 1: Lage der Stadt Köthen und zentralörtliche Struktur in der Region



Karte 2: Ortsteile von Köthen (Anhalt)



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2024

Die **Siedlungsstruktur** der Stadt ist mit der Kernstadt und neun weiteren Ortschaften, die jedoch nur geringe Einwohnerzahlen aufweisen, relativ konzentriert (vgl. Karte 2). Mit rd. 24.045 Einwohnern entfallen auf die Kernstadt über 90 % der Bevölkerung. Unter den Ortsteilen sind Merzien, Arensdorf und Baasdorf mit jeweils ca. 380 – 390 Einwohnern die Größten²⁵. Das Stadtbild wird von einem mittelalterlichen Altstadt kern und der sich südlich und östlich anschließenden gründerzeitlichen Wohnbebauung geprägt. In südlicher und westlicher Richtung bestehen zudem größere Wohngebiete, die in den 60er bis 90er Jahren entstanden sind. Die Bebauungsdichte variiert dabei zwischen aufgelockerter Ein- und Zweifamilienhausbebauung und hoch verdichteten Wohnkomplexen.

Die **Bevölkerungsentwicklung** verlief in Köthen (Anhalt), wie auch im gesamten Landkreis Anhalt-Bitterfeld, im letzten Jahrzehnt negativ. So nahm die Bevölkerung der Stadt zwischen 2011 und 2022 um rd. 8 % ab.²⁶ Mit Blick in die Zukunft ist davon auszugehen, dass der Bevölkerungsrückgang anhalten wird. So geht das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt bis zum Jahr 2035 von einem Bevölkerungsrückgang um ca. 13 % auf dann rd. 21.788 Einwohner aus.²⁷

Im Hinblick auf die am Ort verfügbare **Kaufkraft** ist diese in der Stadt Köthen (Anhalt) seit 2006 von ca. 117,8 Mio. €²⁸ auf ca. 144,5 Mio. € gestiegen (+ ca. 26,7 Mio. € bzw. ca. 23 %). Damit wurde der aus dem Einwohnerrückgang resultierende Nachfragerückgang durch das gestiegene Pro-Kopf-Ausgabenniveau kompensiert.²⁹

Die **Wirtschaftsstruktur** der Stadt Köthen (Anhalt) wird durch ein breites Spektrum kleiner und mittelständischer Firmen geprägt. Im Süd-Westen der Stadt liegt das Gewerbegebiet „Köthen-West“, in dem sich Unternehmen aus dem Handels- und Dienstleistungssegment angesiedelt haben. Östlich der Kernstadt befindet sich das Industrie- und Gewerbegebiet "Köthen-Ost" mit Eignung für das produzierende Gewerbe und Handwerk.

Besonders hervorzuheben ist auch die hohe **Arbeitszentralität** der Stadt Köthen (Anhalt). Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren am 30.06.2022 in Köthen (Anhalt) 10.807 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort festzustellen. Dies ist nach der Stadt Bitterfeld-Wolfen der zweithöchste Wert im Landkreis. Entsprechend der hohen Arbeitsplatzanzahl für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt standen 5.844 Einpendlern 4.482 Auspendler gegenüber. Damit ergibt sich ein positiver Pendlersaldo von 1.362.³⁰ Mit Ausnahme von Bitterfeld-Wolfen ist Köthen (Anhalt) damit im Landkreis Anhalt-Bitterfeld die einzige Stadt mit einem positiven Pendlersaldo.

Die **Einzelhandelsstruktur von Köthen (Anhalt)** wird neben dem Hauptgeschäftsbereich der Altstadt, von mehreren Einzelhandelsagglomerationen und Nahversorgungsstandorten geprägt,

²⁵ Stadt Köthen, Stichtag 31.12.2019

²⁶ Quelle Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand: 31.12.2011: 27.410 Einwohner, Stand 31.12.2022: 25.116 Einwohner

²⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2019 bis 2035

²⁸ Quelle: EZK Köthen (Anhalt) 2006, S. 29

²⁹ Hinsichtlich des Einzelhandelskonzepts ist zu bemerken, dass dieses bereits 16 Jahre alt ist und dementsprechend in Teilen überholt. Bezüglich der Funktionsfähigkeit und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Altstadt, ist jedoch keine wesentliche Änderung eingetreten, auch wenn sich die betriebliche Struktur teilweise geändert hat.

³⁰ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort – Januar 2023, Stand: 30.06.2022

welche außerhalb der historischen Altstadt liegen. Bisher können dabei folgende wesentliche Standortbereiche in Köthen (Anhalt) genannt werden:

/// Innenstadt, Hauptgeschäftsbereich:

Das bedeutendste Geschäftszentrum der Stadt ist der Haupteinkaufsbereich in der Innenstadt bzw. der Altstadt von Köthen (Anhalt). Die zentrale Achse ist dabei als Fußgängerzone ausgebildet und durch begleitenden Geschäfts- bzw. Komplementärbesatz geprägt. Der Geschäftsbesatz ist dabei mehrheitlich kleinteilig strukturiert, wobei im Abschnitt zwischen Holzmarkt und Hallescher Turm / Wallstraße einige größere Magnetbetriebe vorhanden sind.

/// Geschäftsbereich „Merziener Straße“:

Der im Nordosten liegende Geschäftsbereich um das Kaufland Köthen (u. a. EURONICS Lux-Team, DEICHMANN, Aldi-Nord, Meine Küche Köthen) ist als Fachmarktstandort mit überwiegend großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Lebensmittelmärkten ausgeprägt. Um bestehende Nahversorgungsbereiche nicht zu schwächen, gilt es, an diesen Standorten von der Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels abzusehen. Dieser Standort wird als Ergänzungs-/Sonderstandort in städtebaulich nicht integrierter Lage identifiziert (s. dazu Kap. IV Pkt. 3)

/// Geschäftsbereich „Langenfelder Straße“:

Als ein weiterer bedeutender Einzelhandelsstandort ist die Lage im Gewerbegebiet West (u. a. Edeka-Center, toom Baumarkt, Hammer Fachmarkt) eingeordnet. Es handelt sich um einen autokundenorientierten Standort mit Einzelhandelsbesatz, welcher aus überwiegend großflächigen Betrieben des Fachmarktsektors besteht. Aufgrund der nicht integrierten Lage, des begrenzten Warenspektrums und der i. d. R. fehlenden Komplementärnutzungen sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen.

II. Angebots- und Nachfragesituation

1. Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Köthen

Im August 2023 wurde durch GMA-Mitarbeiter eine **Erhebung der Bestandsdaten des Einzelhandels in Köthen** durchgeführt (vgl. Tabelle 3). Aufgenommen wurden im Zuge der Totalerhebung alle Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet inkl. Adresse, Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Lage sowie Einschätzung der Leistungsfähigkeit. Dabei wird die Verkaufsflächendefinition gemäß gültiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zugrunde gelegt. Hierdurch wird eine einheitliche Zuordnung der Betriebe zur Branchensystematik gewährleistet, was ausschließlich durch die direkte Inaugenscheinnahme erfolgt.

Die **Ermittlung der Umsatzleistung** erfolgte einzelbetrieblich auf Basis von branchen- und betriebstypentypischen Durchschnittswerten, die an die spezifische Situation in Köthen (u. a. Ausstattungskennziffern, Kaufkraftniveau, zentralörtliche Funktion, regionale- und überregionale Wettbewerbssituation) sowie die mikrogeographischen und standortseitigen Besonderheiten (u. a. Lage, Umfeld, Erreichbarkeit) angepasst wurden.

Zum Zeitpunkt der **Erhebungen gab es in der Stadt Köthen** insgesamt:

- /// 176 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- /// ca. 61.410 m² Verkaufsfläche
- /// ca. 205,8 Mio. € Bruttoumsatzleistung³¹ p. a.

Der **Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel** sind zugeordnet:

- /// 54 Betriebe (= ca. 31 % aller Betriebe)³²
- /// ca. 16.015 m² Verkaufsfläche (= ca. 26 % der Gesamtverkaufsfläche)³³
- /// ca. 103,7 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 50 % des Gesamtumsatzes)³⁴

Auf die **Hauptwarengruppe Nichtlebensmittel** entfallen:

- /// 122 Betriebe (= ca. 69 % aller Betriebe)
- /// ca. 45.395 m² Verkaufsfläche (= ca. 74 % der Gesamtverkaufsfläche)
- /// ca. 102,0 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 50 % des Gesamtumsatzes).

³¹ Jährlicher Umsatz der Ladengeschäfte insgesamt inkl. MwSt. Die Umsatzermittlung erfolgte einzelbetrieblich anhand betriebstypen- und betreiberüblicher Verkaufsflächenleistungen (Umsatz je m² Verkaufsfläche), angepasst an die spezielle Situation in Prenzlau und an einzelbetriebliche Besonderheiten wie z. B. Lage, Agglomerationseffekte, Wettbewerb, Marktauftritt.

³² Zuordnung der Betriebe nach Verkaufsflächenschwerpunkt

³³ Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen nach Teilsortimenten aufgeteilt

³⁴ Umsätze von Mehrbranchenunternehmen nach Teilsortimenten aufgeteilt

Tabelle 2: Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Köthen)

Bedarfsbereich	Branche	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz (brutto)	
		abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Kurzfristig	Nahrungs- und Genussmittel	54	31	16.015	26	103,7	50
	Gesundheit, Körperpflege	17	10	2.851	5	22,0	11
	Blumen, zool. Bed., Zeitschr.	8	4	1.201	2	2,6	1
mittelfristig	Bücher, Schreib- / Spielwaren	8	4	1.058	2	1,8	1
	Bekleidung, Schuhe, Sport	21	12	4.985	8	11,1	5
langfristig	Elektrowaren, Medien, Foto	14	8	1.410	2	3,9	2
	Hausrat, Einrichtung, Möbel	17	10	9.160	15	15,9	8
	Bau-, Heimw.-, Gartenbedarf	8	4	22.045	36	33,3	16
	Optik / Uhren, Schmuck	14	8	570	1	3,6	2
	Sonstige Sortimente*	15	9	2.115	3	7,9	4
	Nichtlebensmittel insg.	122	69	45.395	74	102,0	50
	Einzelhandel insg.	176	100	61.410	100	205,8	100

* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen)

GMA-Erhebungen 2023 und Berechnungen 2024, (ca.-Werte gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Die **Einzelhandelsstruktur** in Köthen wird durch mehrere Einzelhandelskonzentrationen geprägt.

Die **Köthener Innenstadt** weist kleinteiligen, überwiegend inhabergeführten Einzelhandel auf, ergänzt um einige größere Filialisten. Insgesamt können drei der Betriebe in der Innenstadt als großflächig (< 800 m² VK) zu bezeichnen werden. Zu den flächengrößten Betrieben gehören der Müller Drogeriemarkt, nah & gut und der Rossmann Drogeriemarkt, gefolgt von TEDI, Kik, Takko und NKD sowie zahlreichen kleineren Anbietern. Mit 57 Betrieben ist knapp ein Drittel der Anbieter in der Innenstadt verortet, mit ca. 8.510 m² Verkaufsfläche liegt der Anteil der Innenstadt nur bei ca. 14 %.

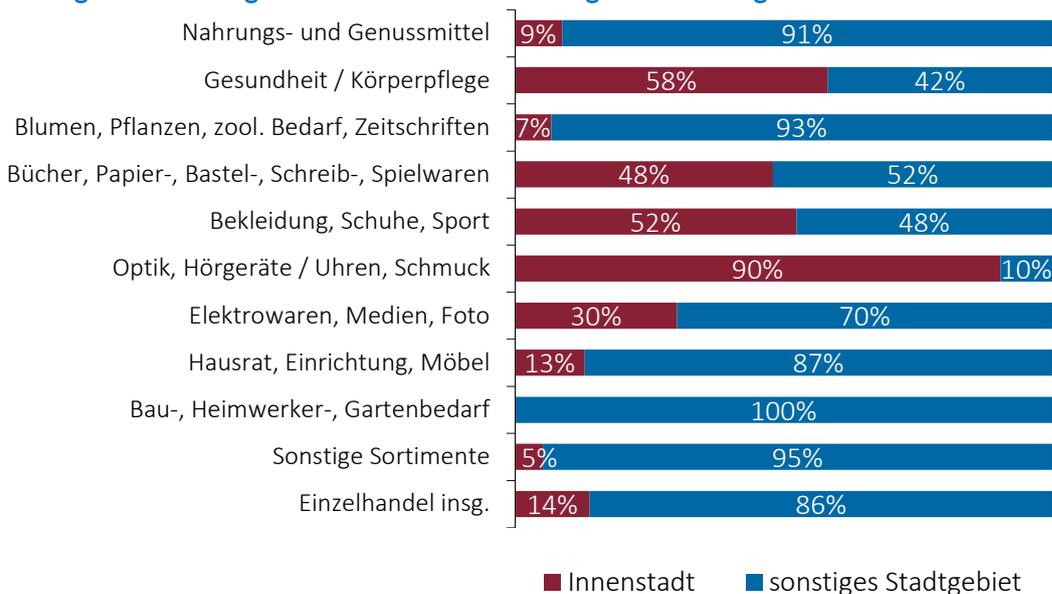
Der toom Baumarkt in Gewerbegebiet West im Ergänzungs-/Sonderstandort **Langenfelder Straße** stellt mit ca. 5.890 m² VK den zweitgrößten Einzelhandelsstandort der Stadt dar. Hier sind unter anderem das E-Center, Hammer, Aldi-Nord als strukturprägende Betriebe ansässig, ergänzt um kleinteiligeren Einzelhandel, Bäckereien, Fleischereien und eine Apotheke.

Den flächenseitig größten Einzelhandelsstandort in Köthen findet man an der **Merziener Straße** u. a. mit einem Kaufland, Möbel Mit, AWG, Aldi-Nord, Meine Küche Köthen und der Textildiscounter Kik sowie andere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe auf insgesamt ca. 12.470 m² VK, was ca. 20 % der Verkaufsflächen in Köthen ausmacht.

An der **Dessauer Straße** sind Hotze Bauzentrum & Baustoffhandel Abt. Hagebaumarkt, JYSK und Getränkeland Köthen die strukturprägenden Betriebe. Mit ca. 7.440 m² steht dieser Standort für 12 % der Köthener Verkaufsflächen.

An **sonstigen Standorten** in Köthen sind weitere Einzelhandelsbetriebe vorhanden, darunter solitäre Nahversorger und Tankstellen etc.

Abbildung 7: Verteilung der Verkaufsfläche im Stadtgebiet nach Lage

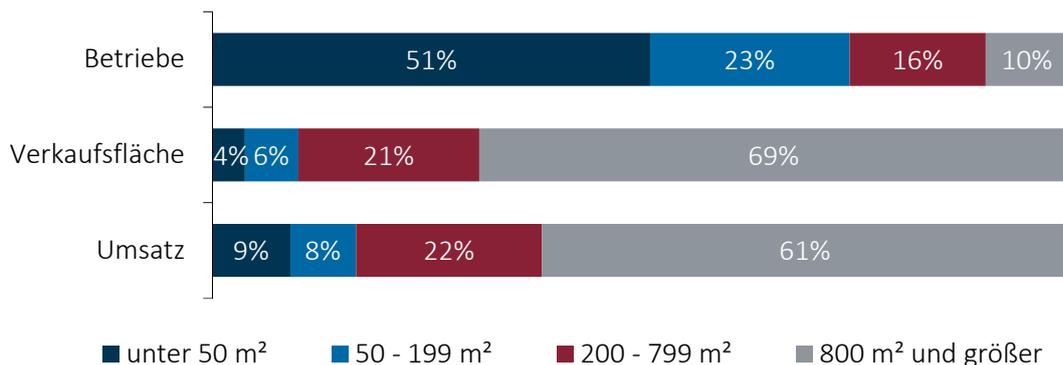


Quelle: GMA-Erhebungen und Berechnungen 2024

Ergänzend befinden sich im **Kernstadtgebiet** mehrere Standorte von z. T. großflächigen Lebensmittelbetrieben. Diese übernehmen Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnquartiere (Nahversorgungsstandorte). In den übrigen dörflich geprägten **Ortsteilen** von Köthen ist kein Einzelhandel vorhanden.

In einer Detailbetrachtung der **Betriebsgrößenstruktur** verfügen ca. 51 % der Betriebe über Verkaufsflächen von weniger als 50 m². Die Betriebe haben allerdings nur einen kleinen Verkaufsflächenanteil von ca. 4 %. Demgegenüber weisen ca. 10 % der Betriebe Verkaufsflächen von mindestens 800 m² auf. Deren Verkaufsflächenanteil liegt bei ca. 69 % des Gesamtbestandes. Darüber hinaus weisen ca. 23 % der Betriebe Verkaufsflächen zwischen 50 und 199 m² auf, somit sind ca. 74 % der Betriebe unter 200 m² groß (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Betriebsgrößenstruktur in Köthen



GMA-Erhebungen 2023 und Berechnungen 2024

2. Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in Köthen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2006 basiert auf Erhebungen aus dem gleichen Jahr. Seit 2006 sind zahlreiche Änderungen eingetreten. Die Änderungen sind in der folgenden Tabelle 3 dargestellt:

Tabelle 3: Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in Köthen 2006 – 2024

Standortlage	2006		2024		Veränderung 2015 - 2022	
	Betriebe	VK in m ²	Betriebe	VK in m ²	Betriebe	VK in m ²
Innenstadt	142	14.055	57	8.510	- 85	- 5.545
Nebenzentren	6	600	-	-	- 6	- 600
Streulagen	104	12.640	78	10.045	- 26	- 2.595
dezentrale Lagen	40	36.480	41	42.855	+ 1	+ 6.375
Köthen insgesamt	292	63.685	176	61.410	- 116	- 2.275

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Köthen, 2006 (Datenstand 2006); GMA-Erhebungen 2023, GMA- Berechnungen 2024, ca.-Werte gerundet

Somit hat die Anzahl der Betriebe in den vergangenen achtzehn Jahren um 116 Geschäfte (ca. - 40 %) abgenommen; die Verkaufsfläche ging um ca. 2.275 m² zurück (ca. - 4 %).

Es ist zu konstatieren, dass die aktuellen Erhebungsdaten nur bedingt mit den Erhebungsdaten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2006 vergleichbar sind. Dies liegt u. a. daran, dass der Standort des 2006 abgegrenzten Stadtteilzentrums „An der Rüsternbreite“ (B-Zentrum) im neuen Gutachten als Streulage bzw. Nahversorgungsstandort und nicht mehr als Nebenzentrum eingestuft wird.

Die Anzahl der Geschäfte in der **Innenstadt** ging um ca. 60 % zurück, die Verkaufsfläche um ca. 40 %. Es stehen auch innerhalb der Hauptlage mehrere Geschäfte leer, besonders entlang der Schalaunischen Straße fällt der Leerstand auf.

Die Geschäfte in den **Nebenzentren** sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht mehr in der Tabelle aufgeführt, da das ehemalige Stadtteilzentrum „An der Rüsternbreite“ jetzt als Nahversorgungsstandort und somit in die Kategorie der Streulagen eingeordnet wurde.

In den **Streulagen** sind die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2006 erhobenen Magnetbetriebe Penny an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße sowie Edeka Am Wasserturm weiterhin vorhanden. Gleiches gilt für den Standort Leopoldstraße mit Netto Marken-Discount und den NP-Markt an der Edderitzer Straße. Insgesamt sind in den Streulagen im Vergleich zu 2006 ca. 25 % der Betriebe weggefallen.

An den **dezentralen Lagen in Köthen** hat sich der Einzelhandelsbestand mit einem Verkaufsfächenzuwachs um ca. + 17 % größtenteils stabil entwickelt.

3. Nahversorgungssituation (Status-Quo-Situation)

Zur Bewertung der **quantitativen Versorgungssituation** werden ausgewählte Versorgungskennziffern herangezogen, wie die Verkaufsflächendichte (bezogen auf Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche). Bezogen auf die Einwohner liegt in Köthen eine Verkaufsfläche von rd. 660 m² je 1.000 Einwohner vor.

Köthen weist damit im Vergleich zum Durchschnitt in Deutschland (rd. 433 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner³⁵) eine deutlich überdurchschnittliche Ausstattung auf, die auf die Versorgungsfunktion für den Mittelbereich zurückzuführen ist. Hier bestätigt sich die raumordnerisch vorgesehene Versorgungsfunktion der Stadt Köthen.

Hinsichtlich der Betriebstypenstruktur sind mit drei Supermärkten bzw. großen Supermärkten und zehn Lebensmitteldiscountern alle Betriebstypen angemessen vertreten. Die Supermärkte bzw. großen Supermärkte agieren auf üblichen Größenordnungen, wobei insbesondere Kaufland als flächengrößter Betrieb hervorsteht. Auch die Lebensmitteldiscounter weisen Verkaufsflächengrößen von bis zu 1.000 m² VK auf. Insgesamt zeigt sich ein ausdifferenziertes Nahversorgungsangebot ohne größere Defizite.

In Bezug auf die Marktauftritte bzw. die Größe der einzelnen Anbieter weisen die meisten Anbieter einen zeitgemäßen Marktauftritt auf. Der Netto Marken-Discount in der Leopoldstraße hat beispielsweise einen typischen neuen Anbau im Frontbereich erhalten und auch das E-Center auf der Langenfelder Straße weist ein modernes Erscheinungsbild auf. Alle anderen Supermärkte und Lebensmitteldiscounter weisen einen einigermaßen zeitgemäßen Marktauftritt auf. Der Penny und der NP-Markt (Edderitzer Straße) weisen eine leicht unterdurchschnittlicher Verkaufsflächengröße auf und speziell der NP-Markt kann keinen zeitgemäßen Marktauftritt vorweisen, hier ist durchaus auf Modernisierungsbedarf des Marktes hinzuweisen. Die Supermärkte und Discounter befinden sich überwiegend in Randlage der Kernstadt, so dass sie sowohl aus Köthen als auch aus dem Umland und den dazugehörigen Ortsteilen Köthens verkehrlich gut erreichbar sind. Knapp die Hälfte der strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Köthen sind großflächig (> 800 m² VK).

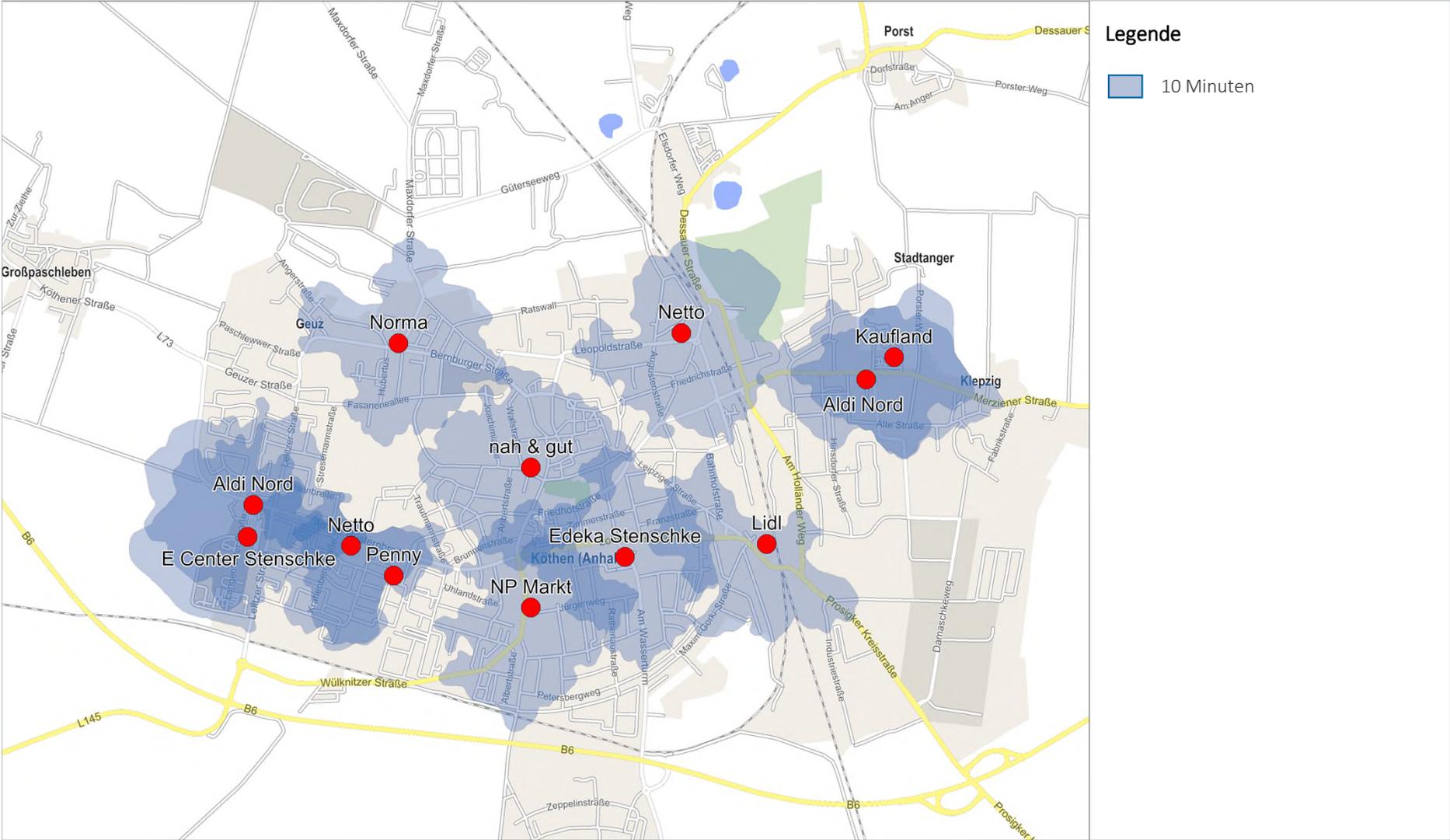
Die Bewertung der **räumlichen Versorgungssituation** basiert auf einer Analyse der (fußläufigen) Erreichbarkeit der einzelnen Lebensmittelmärkte. Dabei werden Versorgungsradien abgegrenzt, die 10 Gehminuten entsprechen. Für den überwiegenden Teil der Bewohner im Kernstadtbereich ist die fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes gewährleistet. Bei dieser Entfernung kann davon ausgegangen werden, dass die Märkte noch fußläufig von Kunden aus dem Wohnumfeld aufgesucht werden. Die Standorte der Lebensmittelmärkte in Köthen, die als siedlungsstrukturell integriert und mit direktem Wohngebietsbezug zu charakterisieren sind und somit der fußläufigen Nahversorgung dienen, werden im Folgenden als Nahversorgungsstandorte für Köthen definiert (vgl. Kapitel IV. 3.3).

Im **Innenstadtbereich** wurde ein ehemaliger NP-Markt grundlegend modernisiert. Dieser firmiert jetzt als nah & gut Lebensmittelmarkt. Für das **nicht innerstädtisch geprägte Kernstadtbereich** ist eine gute wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln i. S. verschiedener Lebensmittelmärkte vorhanden. Durch die auf die Kernstadt zentrierten Ein- / Ausfallstraßen sind diese Bereiche verkehrlich auf die Kernstadt Köthen ausgerichtet.

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung sollte für eine nachhaltige Stadtentwicklung die wohnortnahe Versorgung v. a. mit Lebensmitteln in Köthen weiterhin möglichst flächendeckend gesichert und zielgerichtet weiterentwickelt werden.

³⁵ Quelle: EHI handelsdaten aktuell, 2024

Karte 3: Nahversorgungssituation und fußläufiger Nahbereich bei Lebensmitteln in Köthen (Status-Quo-Situation)



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, © Microsoft, Nokia
 GMA-Bearbeitung 2024, Anpassung Sep. 2025

4. Nachfragesituation

4.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Köthen

Die **Abgrenzung des Marktgebietes des Einzelhandelsstandortes Köthen** stellt eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft dar. Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf einen Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung des Marktgebietes der Stadt Köthen wurden folgende Kriterien herangezogen:

- /// Angebotssituation in Köthen
- /// Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Umland und in den z. T. über 20 – 25 km entfernten nächsten Zentralen Orten höherer Stufe
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Köthen
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten in Köthen und im Umland und damit in Verbindung stehende Zeit-Distanz-Werte

Unter Zugrundelegung der genannten Kriterien kann für den Köthener Einzelhandel ein **Marktgebiet** abgegrenzt werden, in dem **derzeit ca. 68.458 Einwohner** leben (vgl. Tabelle 4 und Karte 3). Die Zone I umfasst dabei das Köthener Stadtgebiet mit ca. 25.116 Einwohnern (ca. 37 %). Zur Zone II gehören anteilig die Städte der Gemeinden Osternienburger Land, Könnern und Bernburg (Saale) sowie die Gemeinde Südliches Anhalt mit in Summe 43.342 Einwohnern (ca. 63 %).

Tabelle 4: Einwohnerzahl im Einzugsgebiet des Köthener Einzelhandels

Zonen des Einzugsgebietes		Einwohner	Anteil in %
Zone I	Stadt Köthen	25.116	37
Zone II	Städte der Gemeinden Osternienburger Land, Könnern, Bernburg (Saale), Südliches Anhalt	43.342	63
Einzugsgebiet insgesamt		68.458	100

Quelle: Amt für Statistik Sachsen-Anhalt, Stand: 31.12.2022, GMA-Berechnung WebGIS panadress, Stand: 2022.

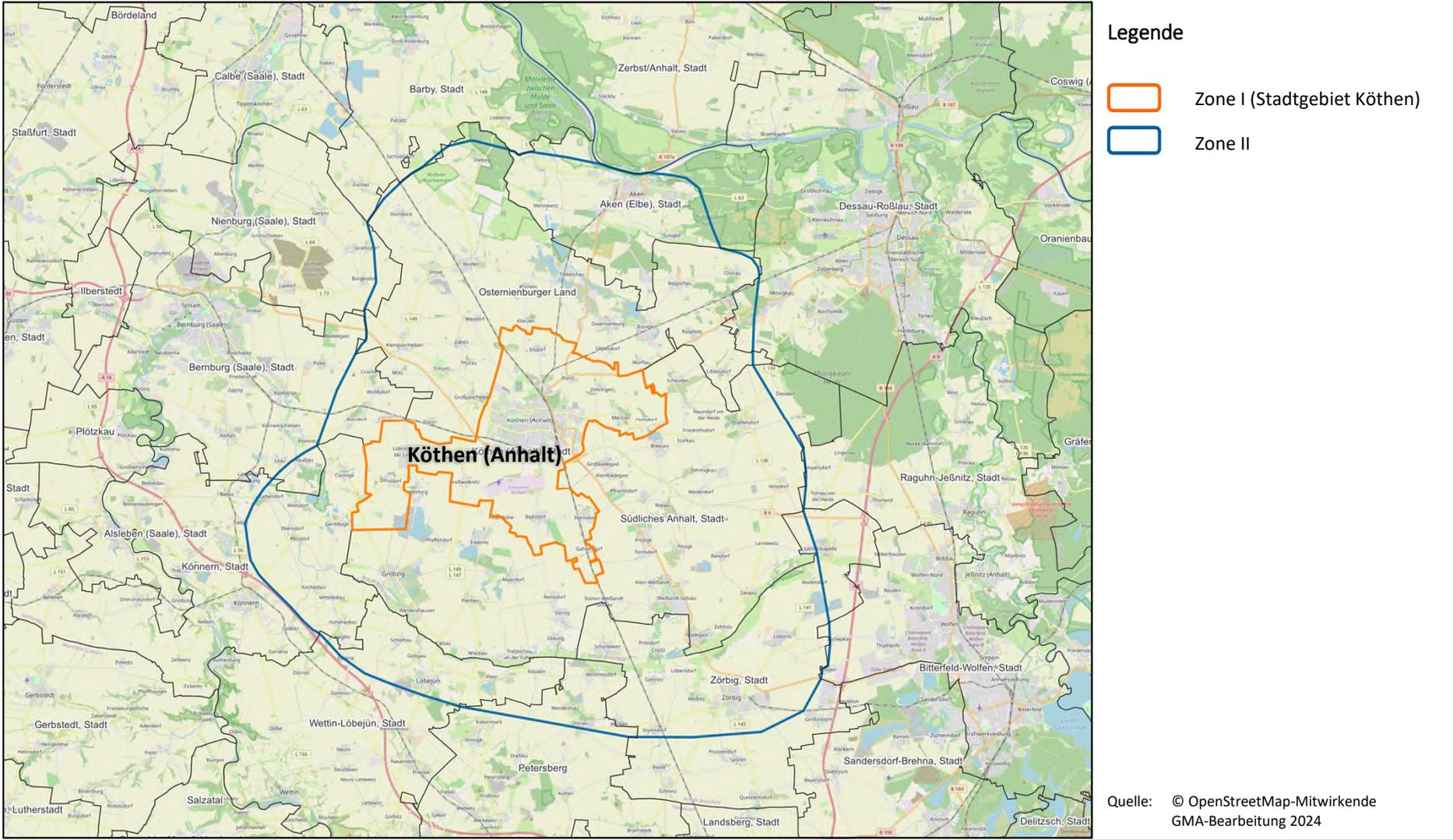
GMA-Berechnungen 2024, ca.-Werte gerundet

Damit ist das Einzugsgebiet aus räumlicher Sicht an das Gutachten aus dem Jahr 2006 angelehnt, allerdings jetzt zweizonal. Lediglich in den Randbereichen des Einzugsgebietes bestehen Überschneidungsbereiche mit den Marktgebieten von umliegenden Einkaufsorten (z. B. Bernburg (Saale), Dessau-Roßlau, Bitterfeld-Wolfen), da diese Standorte sich in größeren Entfernungen von 20 bis zu 30 km von Köthen befinden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das Einzugsgebiet damit seit Jahren relativ stabil geblieben ist.

Somit erstreckt sich das Einzugsgebiet des Köthener Einzelhandels auf ein **überörtliches Einzugsgebiet**, das auch die umliegenden Gemeinden in einer Entfernung von bis zu rd. 20 km umfasst. Das Einzugsgebiet erstreckt sich auf die Gemeinden im Verflechtungsbereich (Mittelbereich) des Mittelzentrums Köthen.³⁶ In gewissem Umfang ist darüber hinaus auch mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes, u. a. durch Pendlerverflechtungen oder Touristen, auszugehen.

³⁶ Mit Blick auf geplante Einzelhandelsprojekte in Prenzlau (im Wesentlichen Neustädter Damm) ist davon auszugehen, dass insbesondere in südwestliche Richtung eine höhere Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsplatzes Prenzlau zu erwarten sein wird (vgl. Kap. IV.3.3).

Karte 4: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Köthen



Legende

- Zone I (Stadtgebiet Köthen)
- Zone II

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2024

4.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Köthen

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen der GMA liegt die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) **pro Kopf** der Wohnbevölkerung in Deutschland **derzeit bei ca. € 6.864**.

Davon entfallen auf

- /** Nahrungs- und Genussmittel ca. € 2.930 p. a.
- /** Nichtlebensmittel ca. € 3.934 p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Stadt Köthen liegt dieser mit 83,8 unter dem bundesdeutschen Durchschnitt³⁷. In Zone II des Einzugsgebietes weisen bis auf die Stadt Petersberg (100,6) alle Gemeinden einen unterdurchschnittlichen Kaufkraftkoeffizienten zwischen 87,5 (Südliches Anhalt, Aken (Elbe)) und 97,9 (Osternienburger Land) auf.

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich für Köthen (Anhalt) ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rd. 144,5 Mio. €. Insgesamt ist im Marktgebiet von Köthen (Zonen I und II) ein **Kaufkraftpotenzial** von

ca. 415,9 Mio. €.

vorhanden.

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen für die Stadt Köthen und das zugewiesene Marktgebiet wie in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Einzelhandels in Köthen 2024

Branchen	Zone I	Zone II	Gesamt
	Kaufkraft in Mio. €		
Nahrungs- und Genussmittel	61,7	115,87	177,54
Gesundheit, Körperpflege	9,8	18,43	28,24
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	4,3	8,15	12,49
Bücher, Schreib- / Spielwaren	5,1	9,53	14,60
Bekleidung, Schuhe, Sport	14,5	27,21	41,69
Elektrowaren, Medien, Foto	12,4	23,25	35,63
Hausrat, Einrichtung, Möbel	13,5	25,43	38,96
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	11,5	21,67	33,20
Optik / Uhren, Schmuck	3,4	6,37	9,76
Sonstige Sortimente	8,3	15,54	23,81
Nichtlebensmittel insg.	82,8	155,58	238,38
Einzelhandel insg.	144,5	271,45	415,92

GMA-Berechnungen 2024, ca.-Werte, gerundet

³⁷ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research 2020: Werte über 100,0 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

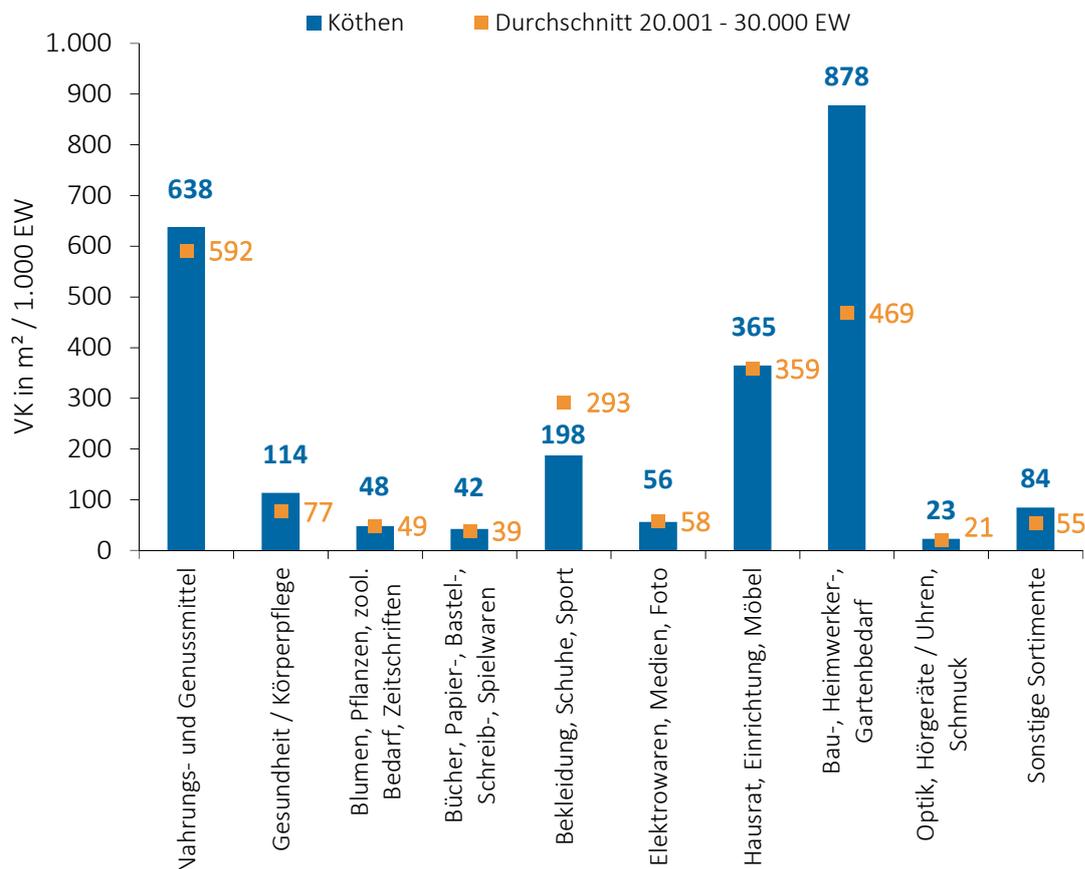
5. Ausgewählte Versorgungs- und Zentralitätskennziffern

5.1 Ausstattungskennziffern des Köthener Einzelhandels

Die in Köthen vorhandene Verkaufsfläche von ca. 61.410 m² entspricht einer **Verkaufsflächenausstattung** von ca. 2.445 m² je 1.000 Einwohner. Diese Kennziffer ist im Vergleich zur GMA-Kennziffer³⁸ für Städte zwischen 20.001 und 30.000 Einwohner (ca. 2.012 m² VK / 1.000 Einwohner) als leicht überdurchschnittlich zu werten. Allerdings ist die Verkaufsflächenausstattung auch vor dem Hintergrund der mittelzentralen Versorgungsfunktion zu sehen, die der Köthener Einzelhandel für das überwiegend ländlich strukturierte Umland zu erfüllen hat.

Die **branchenbezogene Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung** in Köthen zeigt, dass im Vergleich zur GMA-Kennziffer in mehreren Branchen Abweichungen in der Verkaufsflächenausstattung bestehen. Die in diesem Zusammenhang deutlichsten Unterschiede zur GMA-Kennziffer bestehen in den Branchen *Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Nahrungs- und Genussmittel* sowie *Gesundheit / Körperpflege* (höher) und *Bekleidung / Schuhe / Sport* (niedriger) (vgl. Abbildung 9).

Abbildung 9: Relative Verkaufsflächenausstattung nach Hauptwarengruppen von Köthen im Vergleich (Verkaufsfläche in m² pro 1.000 Einwohner)



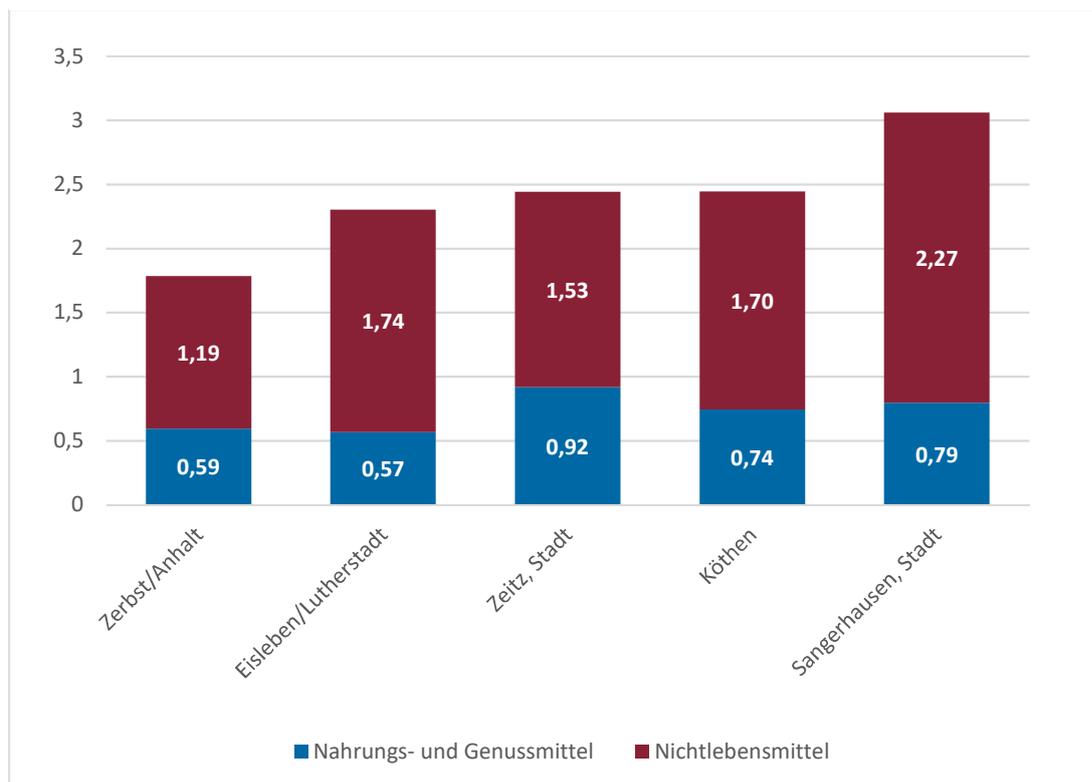
Quelle: GMA-Grundlagenuntersuchung „Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich 2009“, Durchschnitt für Kommunen mit 20.001 – 30.000 Einwohnern.

³⁸ Die GMA veröffentlicht regelmäßig eine Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelsausstattung und zum Branchenmix von Städten und Gemeinden in Deutschland und Österreich. Bei der Grundlagenuntersuchung 2009 wurden fast 500 Städte und Gemeinden berücksichtigt.

Dies ist i. W. auf das Vorhandensein oder das Fehlen von größeren Magnetbetrieben in diesem Branchen zurückzuführen. So bestehen in Köthen bspw. im Bereich *Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf* mit zweimal Hotze Bauzentrum & Baustoffhandel und toom Baumarkt mehrere großformatige Fachmärkte, welche maßgeblich die Leistungsfähigkeit des Einzelhandelsstandortes Köthen in diesem Segment begründen. Dagegen weist z. B. die Köthener Innenstadt Nachholbedarf bei *Bekleidung / Schuhe / Sport* auf. Grundsätzlich bestehen zwischen verschiedenen Kommunen häufig sehr große Unterschiede beim direkten Vergleich der Verkaufsflächenausstattung – v. a. Möbel- und Baumarktbereich – da die entsprechenden flächenintensiven Fachmarktkonzepte oft ein regionales Einzugsgebiet erschließen.

Die **vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern** ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Versorgungsangebotes der Stadt Köthen (Anhalt). Dieser Kennziffernvergleich kann aber lediglich als Anhaltspunkt zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes liefern. Es handelt sich hierbei zunächst um eine reich rechnerische Beurteilung des Einzelhandelsbestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besonders Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt.

Abbildung 10: Verkaufsflächenausstattung von Köthen (Anhalt) im Vergleich (Verkaufsfläche in m² pro Einwohner)



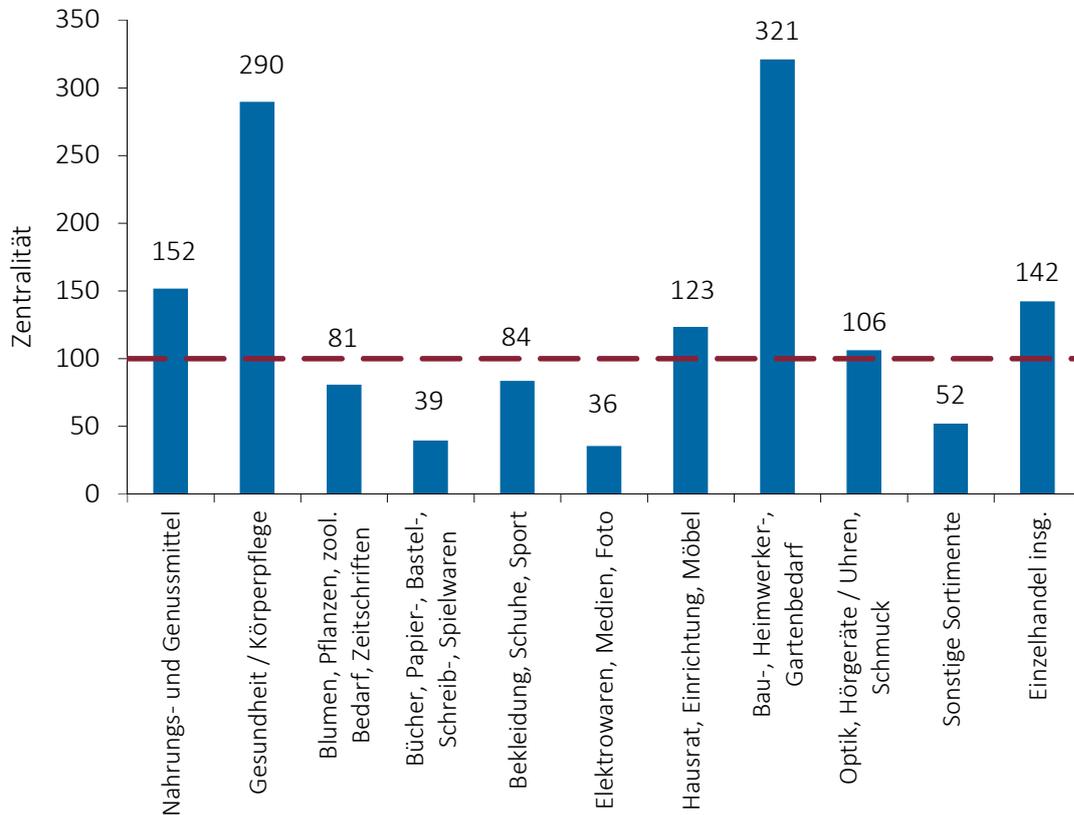
Quelle: GMA-Erhebung 2022; Einzelhandelserfassung im Raum Halle-Dessau 2022

Mit einer hohen Verkaufsflächenausstattung von 2,44 m² je Einwohner belegt Köthen im regionalen Vergleich unter den Mittelzentren einen der vorderen Ränge, vergleichbar mit Zeitz (vgl. Abbildung 10). Mit 0,74 m² liegt die Ausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln im oberen Bereich. Somit wird eine Ausstattung erreicht, die auf keinen „Nachholbedarf“ hinweist.

5.2 Zentralitätskennziffer

Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität³⁹ zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Köthen insgesamt höhere Umsätze getätigt werden. Die **Einzelhandelszentralität** von **insgesamt 142** deutet per Saldo auf deutliche Kaufkraftzuflüsse nach Köthen hin.

Abbildung 11: Einzelhandelszentralität nach Branchen der Stadt Köthen



Werte über 100 weisen auf Kaufkraftzuflüsse per Saldo in dieser Warengruppe hin („Bedeutungsüberschuss“), Werte unter 100 hingegen auf Kaufkraftabflüsse per Saldo („Angebotsdefizite“); 100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation

GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, gerundet)

Vor dem Hintergrund der bereits dargestellten räumlichen Lage der Stadt Köthen der großen Distanz zu den nächstliegenden zentralen Orte mit leistungsfähigen Einzelhandelsmagneten oder -agglomerationen ist die überdurchschnittliche Zentralität nachvollziehbar. Die höheren Zentralitätswerte in den Warengruppen Nahrung- und Genussmittel, Gesundheit / Körperpflege und Bau-, Heimwerker, Gartenbedarf sind auf die großen Magnetbetriebe dieser Branchen zurückzuführen. Neben den Kaufkraftzuflüssen aus den umliegenden Gemeinden im Marktgebiet von Köthen (Zone II) ist auch auf Streuumsätze u. a. durch Pendler, und Touristen hinzuweisen. Hier kommt auch die höhere Arbeitsplatzzentralität des Mittelzentrums Köthen zum Tragen.

³⁹ Die Einzelhandelszentralität stellt den getätigten Einzelhandelsumsatz der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im betrachteten Untersuchungsgebiet (Stadt) gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

6. Frequenzmessung Innenstadt

Um die Besucherströme und damit die Frequentierung der Geschäftsbereiche in der Innenstadt von Köthen (Anhalt) besser bewerten zu können, wurden im Zeitraum zwischen dem 6. bis 14. Oktober 2022 an drei Zählstellen in der Innenstadt von Köthen Frequenzmessungen durchgeführt. Die Abbildung 13 zeigt die Zählstellen an der Marktstraße (1), Wallstraße (2) und an der Schalaunischen Straße (3). Die Intensität der Frequentierung lag in Summe zwischen 19.717 und 25.948 Menschen.

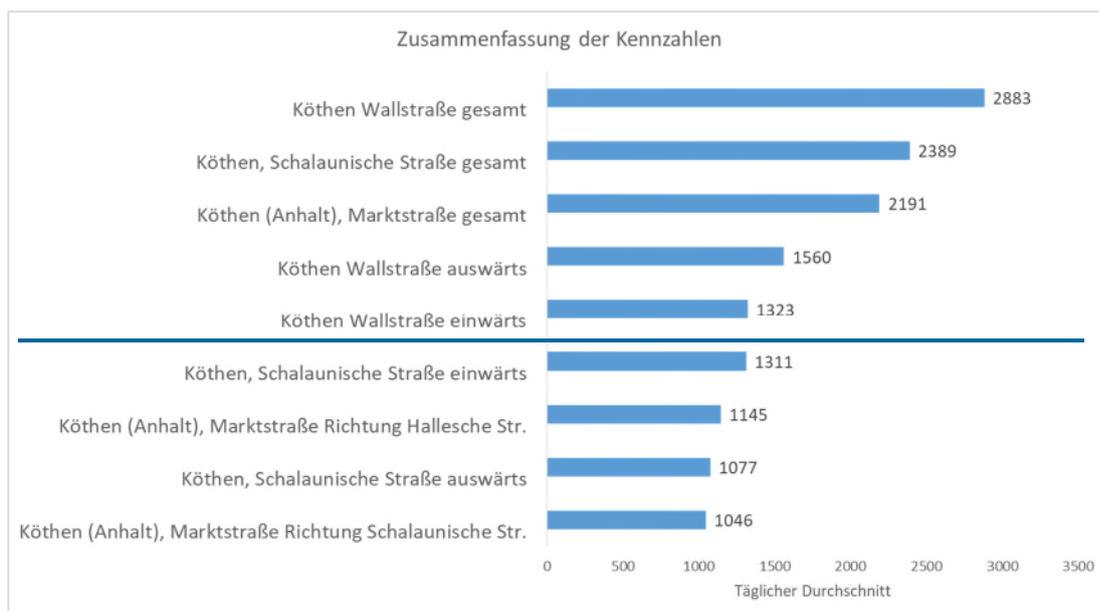
Abbildung 12: Standorte der Frequenzmessung Innenstadt Köthen



Quelle: Openstreetmap, Darstellung GMA 2022.

Der tägliche Durchschnitt an den drei Zählstellen verdeutlicht, dass in der Wallstraße die meisten Menschen unterwegs waren.

Abbildung 13: Täglicher Durchschnitt gesamt und nach Richtung der Bewegung

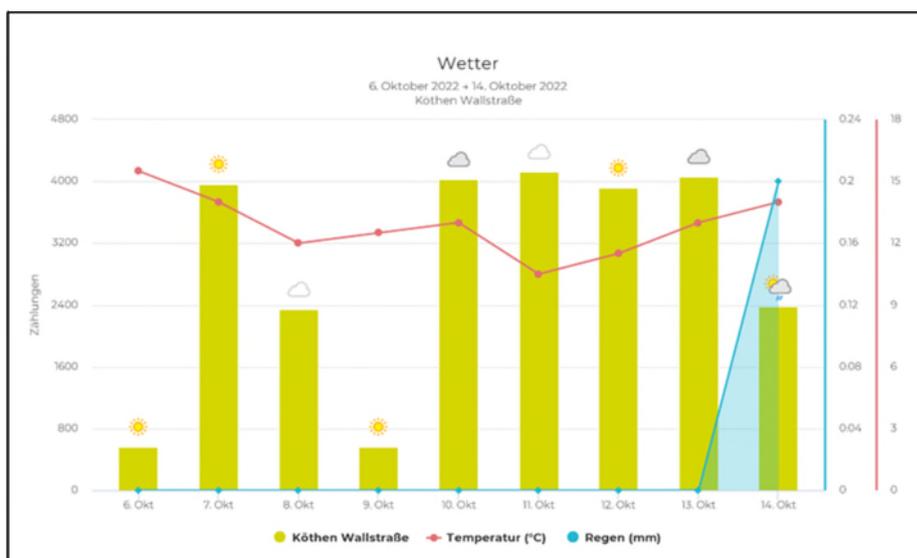


Quelle: GMA-Berechnungen 2022

Insgesamt betreten und verlassen gleich viel Menschen über die Haupt-Fußgängerwege die Innenstadt. Der Eintritt in die Innenstadt erfolgt über Wall- und Schalaunische Straße auf demselben Niveau. Deutlich mehr Menschen verlassen jedoch über die Wallstraße die Innenstadt. Die meisten Besucher passieren auch den Marktplatz, wenn sie in der Innenstadt unterwegs sind. Die Zählstandorte Schalaunische Straße und Marktstraße wurden im gleichen Maße passiert. Die meiste Bewegung gab es allerdings in der Wallstraße.

Deutlich wird die niedrige Frequenz am Wochenende, trotz guten Wetters. Der 7. und 14.10.2022 im Vergleich zeigen, dass bei gutem Wetter ein höheres Besucheraufkommen in der Innenstadt zu verzeichnen ist.

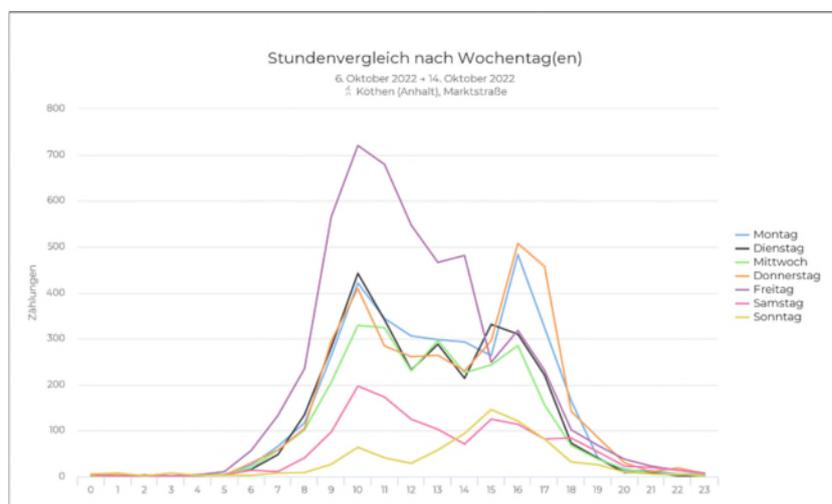
Abbildung 14: Frequenzverlauf nach Tagen - Wallstraße



Quelle: GMA-Berechnungen 2022

Die höchste Frequenz war am Freitagvormittag zu verzeichnen. Wiederum am Wochenende sind die wenigsten Menschen in der Innenstadt unterwegs. Stoßzeiten sind täglich am Vormittag und zum späten Nachmittag.

Abbildung 15: Stundenvergleich nach Wochentagen – Marktstraße



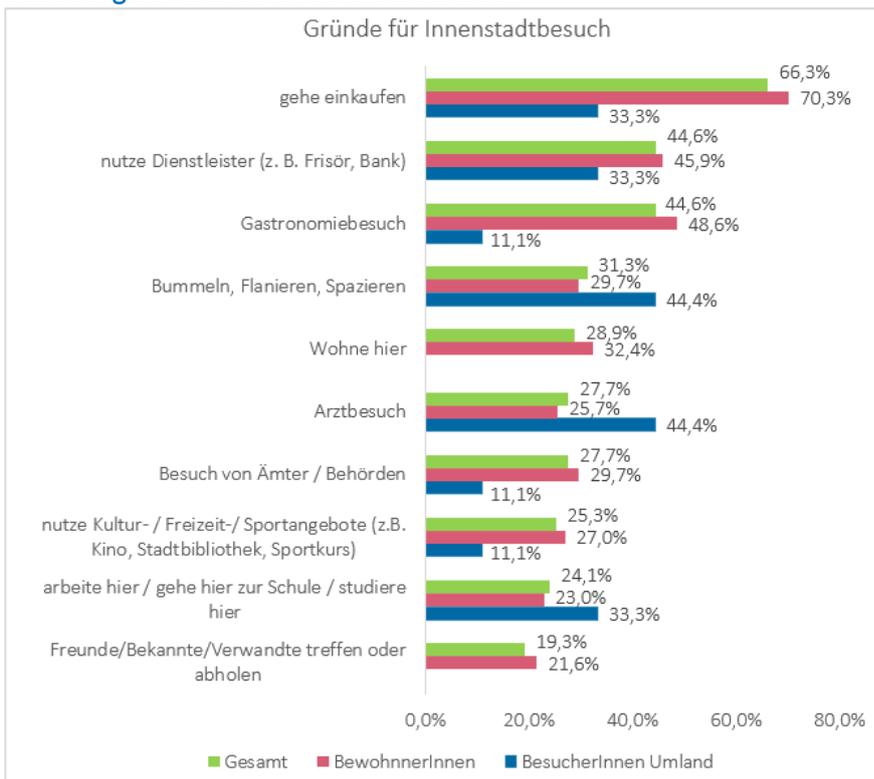
Quelle: GMA-Berechnungen 2022

7. Bürgerbefragung

Unter dem Motto „Einzelhandel geht alle an“ wurde im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Köthen unter anderem auch eine Online-Bürgerbefragung durchgeführt. Dies sollte zur Überprüfung der bisherigen Entwicklung von Einzelhandelsstandorten und die zukünftige Entwicklungsrichtung der Stadt zum Thema Einzelhandel und Innenstadt dienen. Darüber hinaus können aus individuellen Einschätzungen des Besucherverhaltens Hinweise zur (fehlenden) Belebung und Mängel in Bezug auf eine attraktive Innenstadt ermittelt werden. Insgesamt haben 83 Personen an der Befragung teilgenommen, was im Vergleich zur Einwohnerzahl Köthens nur eine geringe Stichprobe darstellt. Die Repräsentativität der Ergebnisse dadurch als eingeschränkt zu bewerten und eher als Tendenz für abzuleitende Schlussfolgerungen zu sehen.

Entsprechend der Umfrage geht die Mehrheit der Befragten mindestens ein bis zwei Mal pro Wochen in der Innenstadt einkaufen. Der Hauptgrund, um die Innenstadt zu besuchen, ist für zwei Drittel der Befragten, einen Einkauf zu tätigen. Aber ebenso locken die Dienstleister und Gastronomie die Menschen in die Innenstadt. BesucherInnen aus dem Umland kommen auch vermehrt auf Grund von beruflichen/schulischen Tätigkeiten, Arztbesuchen oder um durch die Innenstadt zu spazieren nach Köthen (vgl. Abbildung 16).

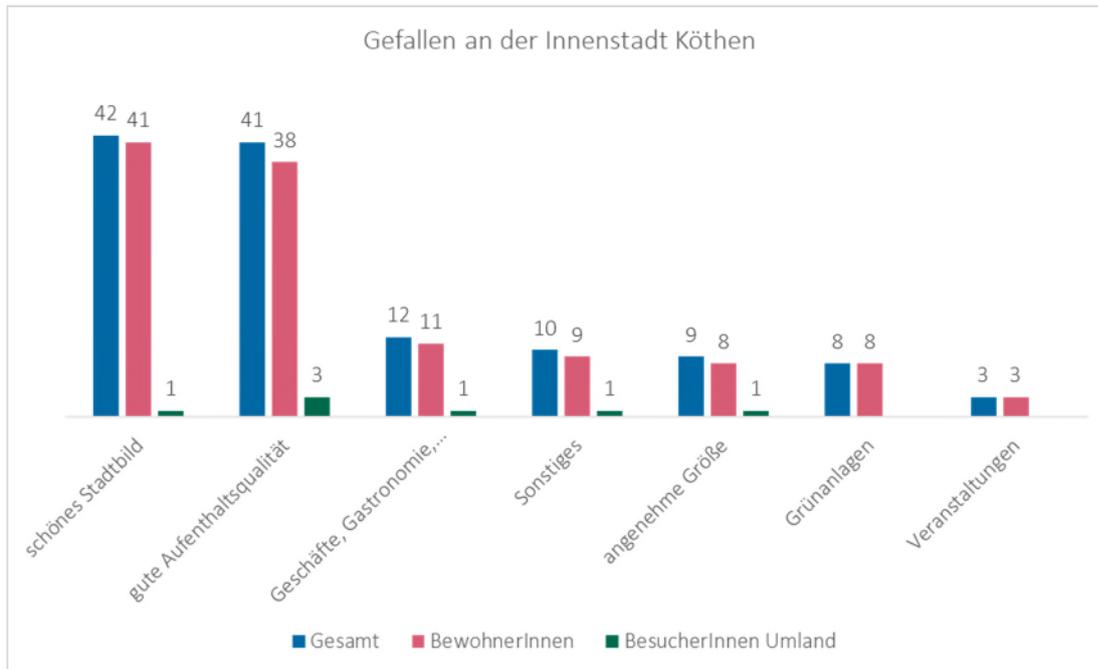
Abbildung 16: Gründe für Innenstadtbesuch



Quelle: GMA-Berechnungen 2023

BesucherInnen aus dem Umland kommen nahezu immer mit dem Auto nach Köthen, wobei BewohnerInnen ebenso das Fahrrad nutzen oder zu Fuß unterwegs sind. Der breiten Mehrheit gefällt das Stadtbild mit Altstadt und die Aufenthaltsqualität sehr gut. Dies zeigt sich sowohl bei den BewohnerInnen als auch bei den BesucherInnen aus dem Umland (vgl. Abbildung 17).

Abbildung 17: Gefallen an der Innenstadt Köthen

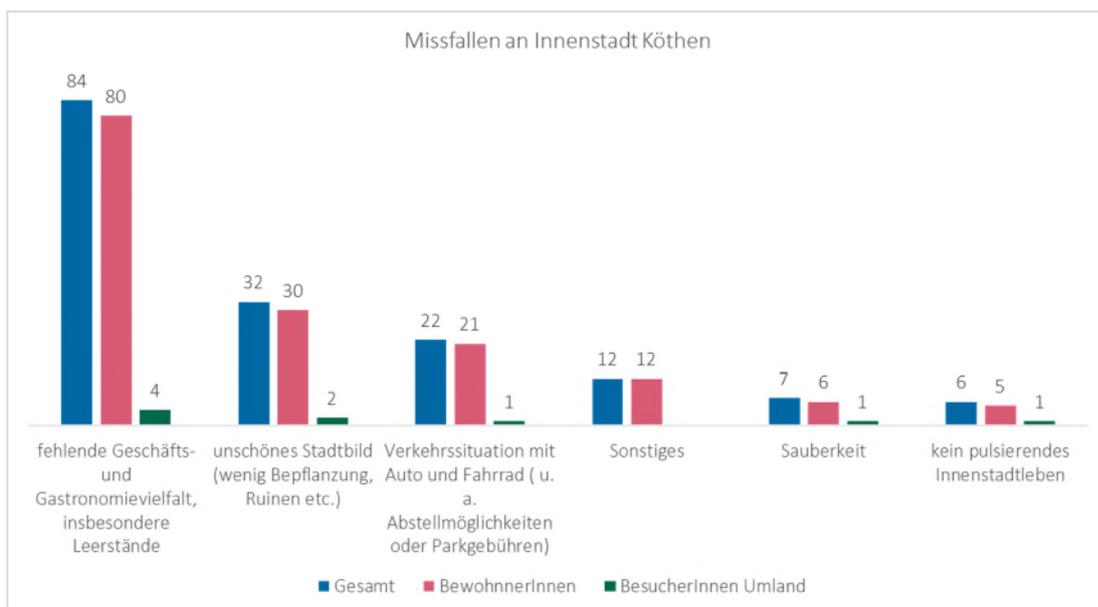


Quelle: GMA-Berechnungen 2023

Besonders die fehlende Geschäfts- und Gastronomieviefalt und die damit einhergehenden Leerstände fallen sowohl BewohnerInnen und BesucherInnen sehr negativ auf.

Die fehlende Lebendigkeit im Stadtbild fällt der Hälfte der BewohnerInnen negativ auf. Die Verkehrssituation, wie Zustand der Straßen und Abstellmöglichkeiten von Verkehrsmitteln bemängeln vor allem die BewohnerInnen (vgl. Abbildung 18).

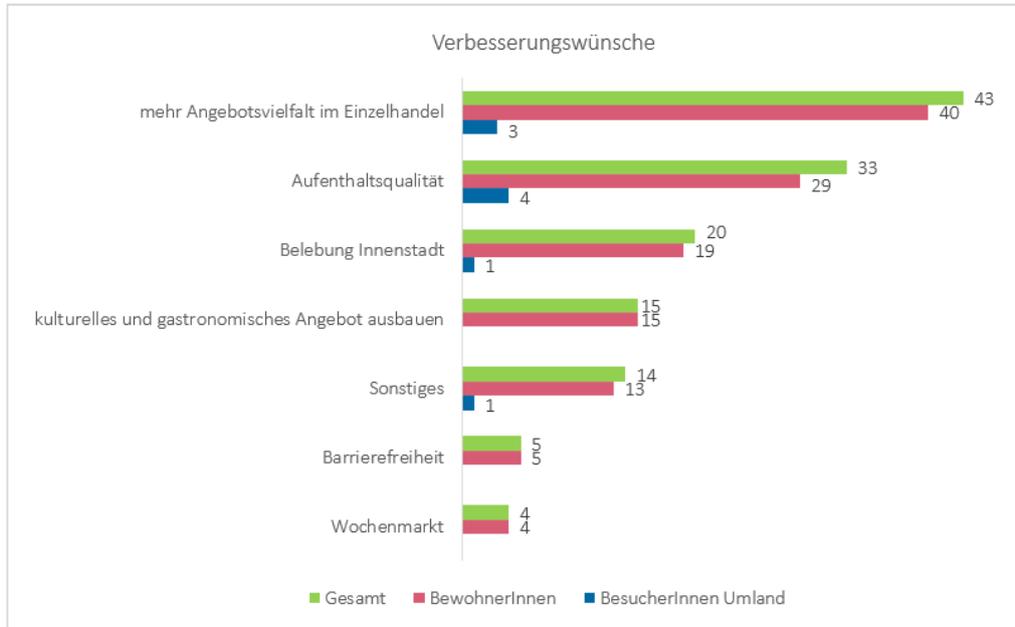
Abbildung 18: Missfallen an der Innenstadt Köthen



Quelle: GMA-Berechnungen 2023

Zwei Drittel der Befragten, besonders die BewohnerInnen von Köthen, wünschen sich eine größere Angebotsvielfalt im Einzelhandel. Gleichzeitig besteht auch der Wunsch der Verbesserung der Aufenthaltsqualität und eine Belebung der Innenstadt. Ein Viertel der BewohnerInnen verweist zudem auf ein geringes kulturelles und gastronomisches Angebot, welches ausgebaut werden sollte.

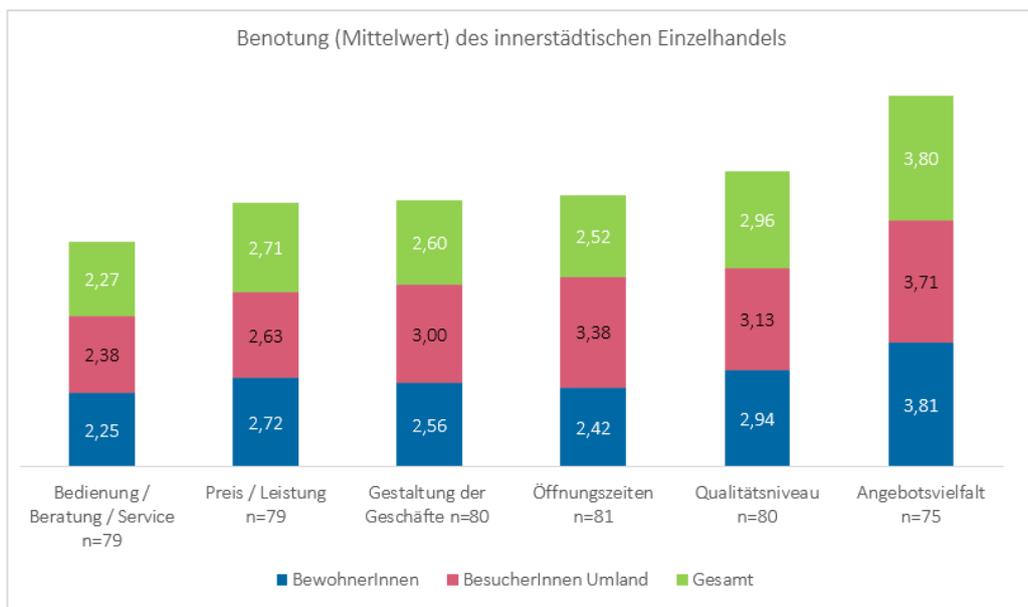
Abbildung 19: Verbesserungsvorschläge



Quelle: GMA-Berechnungen 2023

Besonders positiv sticht der Service im Einzelhandel heraus. Das Preis-Leistungsverhältnis und die Gestaltung der Geschäfte (besonders für die BewohnerInnen) ist ebenfalls zufriedenstellend. Negativ sticht vor allem die Angebotsvielfalt heraus (vgl. Abbildung 20).

Abbildung 20: Benotung innerstädtischer Einzelhandel

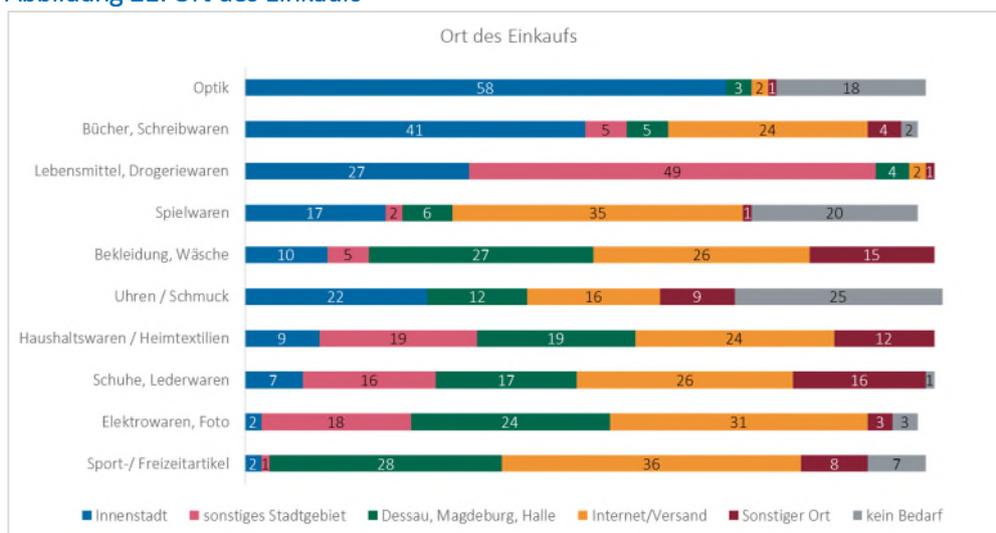


Quelle: GMA-Berechnungen 2023

Eine größere Vielfalt wird sich von der Mehrheit in der Branche Bekleidung und Wäsche gewünscht. Gleichfalls wünschen sich die BewohnerInnen und BesucherInnen mehr Schuh- und Sportgeschäfte sowie Haushaltswaren und Heimtextilien in der Innenstadt.

Waren der Gruppen Optik, Bücher werden bevorzugt in der Innenstadt gekauft. Lebensmittel und Drogeriewaren werden primär außerhalb der Innenstadt, aber dennoch in Köthen vor Ort gekauft. Die umliegenden größeren Städte sowie das Internet dominieren in verschiedenen Branchen als erster Anlaufpunkt (vgl. Abbildung 21).

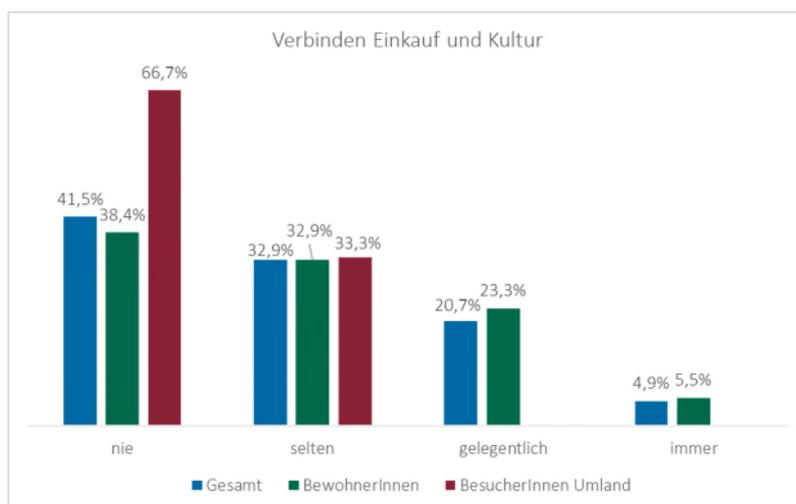
Abbildung 21: Ort des Einkaufs



Quelle: GMA-Berechnungen 2023

Das gastronomische Angebot in der Innenstadt wird von drei Viertel der Befragten nur gelegentlich in Anspruch genommen. Fast die Hälfte der BesucherInnen aus dem Umland gibt an, die Gastronomie bei Einkäufen nie zu nutzen. Ungefähr ein Fünftel aller Befragten verbindet zumindest gelegentlich Einkauf und Kultur miteinander. Ein Drittel der BewohnerInnen verbindet Einkauf und Kultur selten miteinander. Zwei Drittel der BesucherInnen aus dem Umland wiederum verbinden den Einkauf in der Innenstadt nie mit einem kulturellen Event (vgl. Abbildung 22).

Abbildung 22: Verbinden Einkauf und Kultur



Quelle: GMA-Berechnungen 2023

Über die Hälfte der Befragten ist im jüngeren Alter von 25 bis 45 Jahren. BesucherInnen aus dem Umland, die an der Befragung teilgenommen haben, sind tendenziell älter zwischen 46 bis 65 Jahren. Rund 65 % der Befragten sind weiblich. Die meisten Befragten, die teilgenommen haben, sind männlich.

Insgesamt können mehrere positive Hauptaussagen aus der Befragung entnommen werden, wie beispielsweise das der erste Anlaufpunkt für Bücher, Spiel- und Schreibwaren die Innenstadt ist. Außerdem geht die Mehrheit der Befragten **mehrmals im Monat in der Innenstadt einkaufen**. Zudem sind der Einkauf, verschiedene Dienstleister und Gastronomieangebote die Hauptgründe für einen Innenstadtbesuch. Weiterhin sticht das **Stadtbild (Altstadt) und die Aufenthaltsqualität der Innenstadt** im Vergleich zu anderen Innenstädten **positiv** heraus.

Negative Aussagen die aus der Umfrage mitgenommen werden können sind die **Vielzahl an Leerständen**, eine zu **geringe Angebotsvielfalt**, sowohl im **Einzelhandel** als auch in der **Gastronomie**. Generell gibt es offensichtlich einen großen **Kaufkraftabfluss ins Internet** und auch in größere umliegende Städte. Des Weiteren könnte die Innenstadt belebter sein, was sich durch den **Wunsch nach mehr kulturellen Veranstaltungen** in der Innenstadt äußert.

8. Innenstadttrundgang / Workshop

Neben der Frequenzmessung und der Bürgerbefragung wurden im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes auch **Innenstadtrundgänge** und ein im Nachhinein anschließender **Workshop** veranstaltet. Dies stellt eine weitere Möglichkeit zur weiteren Diskussion über die Zukunft der Köthener Innenstadt dar. Hier sollten Schwerpunkte wie Aufenthaltsqualität, Gestaltungsanforderungen, Nutzungsmix, aber auch neue Ideen und Ansätze zur Aufwertung der Innenstadt erörtert und anschließend diskutiert werden.

Die Innenstadtrundgänge wurden im September 2023 durchgeführt (vgl. Abbildung 23). Es wurden gemeinsam mit den Teilnehmenden Problembereiche in der Gestaltung, der Außenwirkung, der Nutzung von Straßen, Plätzen und Immobilien sowie der Gesamtattraktivität der Innenstadt erörtert und diskutiert. Wünschenswert waren natürlich auch Verbesserungsvorschläge in jeglicher Hinsicht. In einem Workshop wurden alle gesammelten Erkenntnisse zu Einzelhandel und Zentrenentwicklung in Köthen (Anhalt) vorgestellt und diskutiert. Hierzu wurden ebenfalls alle Interessenten aus Gewerbe, Politik und der gesamten Bürgerschaft der Stadt eingeladen.

Foto 1: Bachplatz

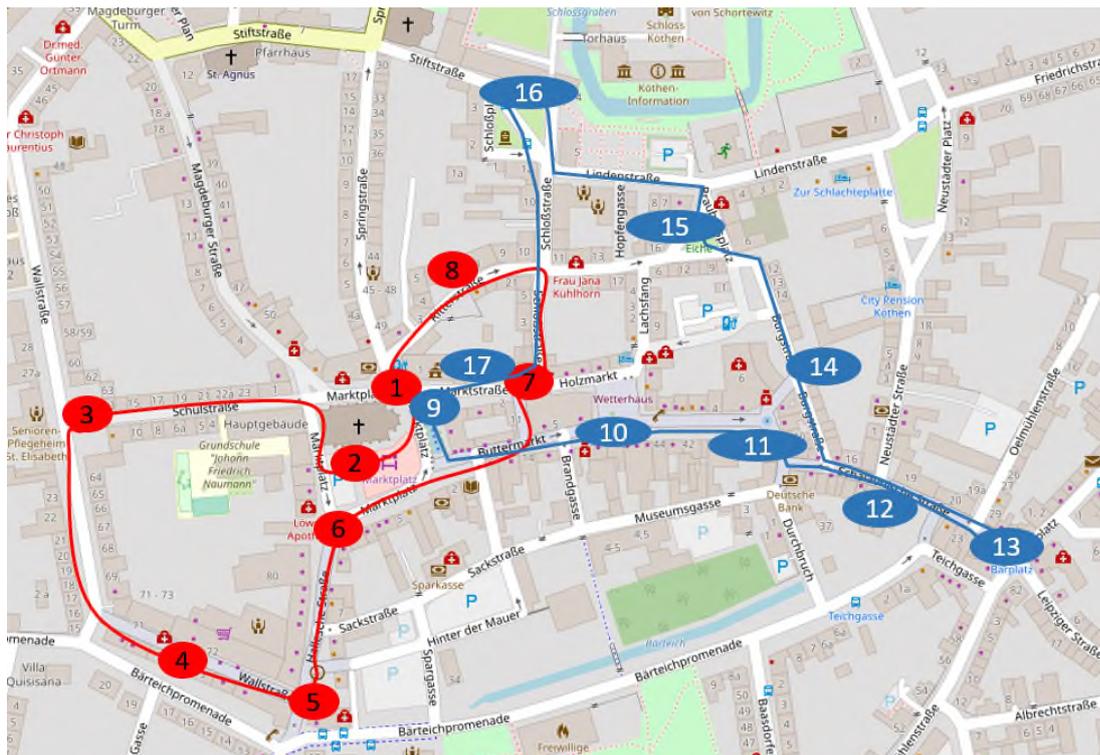


Foto 2: Buttermarkt / Holzmarkt



Aufnahmen: GMA 2023

Abbildung 23: Route Innenstadtrundgänge



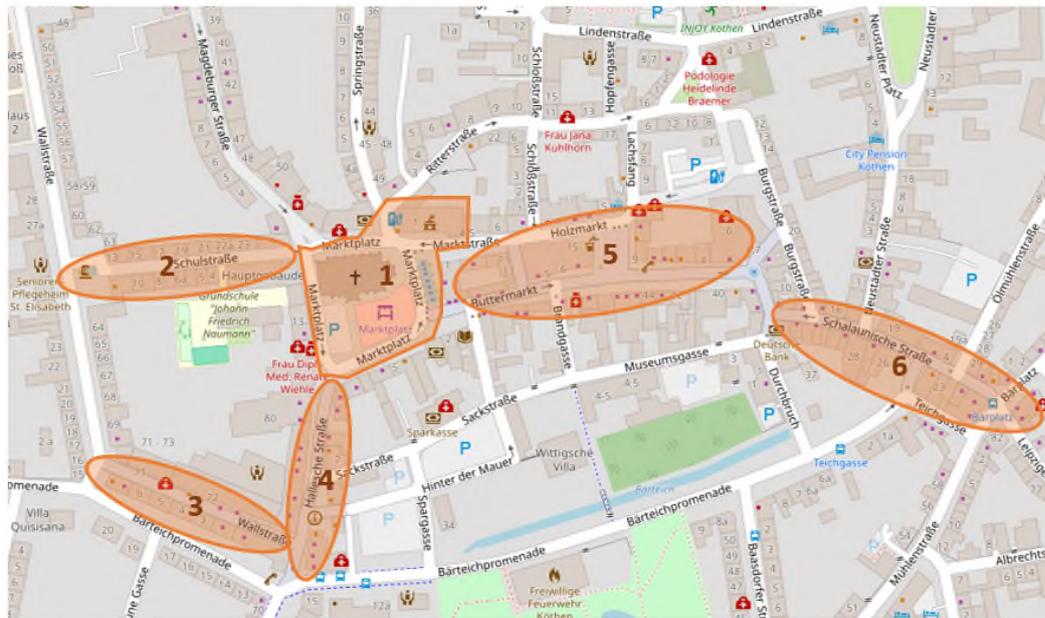
Quelle: Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Tabelle 6: Standorte Innenstadtrundgänge

<i>westliche Route (vormittags)</i>	<i>östliche Runde (nachmittags)</i>
1. Rathaus (Start)	9. Rathaus (Start)
2. Marktplatz	10. Holzmarkt
3. Bachplatz	11. Schlaunische Straße / Kugelbrunnen
4. Wallstraße	12. Schalaunische Straße / Bärteichpromenade
5. Hallescher Turm	13. Bärplatz
6. Marktplatz	14. Burgstraße
7. Rosmaringasse, Marktstraße, Schloßstraße	15. Brauhausplatz
8. Ritterstraße, öffentliches WC	16. Schloss
	17. Schloßstraße / Marktstraße
	18. Rathaus

Die Erkenntnisse und Hinweise sind nach Prüfthemen und Teilbereichen dazu in positive und negative Anhaltspunkte für jeden betrachteten Teilbereich (s. Standorte der beiden Innenstadtrundgänge entspr. Tabelle 6) untergliedert worden, um so eine strukturierte Analyse und Auswertung zu ermöglichen. Schließlich werden je Standort bereits Verbesserungsvorschläge benannt, sofern diese „auf der Hand“ liegen.

Karte 5: Bereiche Innenstadttrundgänge



Quelle: Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Die Auswertung erfolgte nach den Bereichen laut Karte 5:

- (1) Rathausplatz, Marktplatz
- (2) Schulstraße, Bachplatz
- (3) Wallstraße
- (4) Hallescher Turm, Hallesche Straße
- (5) Buttermarkt, Holzmarkt
- (6) Schaulaunische Straße.

In tabellarischer Übersicht werden dazu unter den Punkten 8.1 – 8.6 positive und negative Merkmale nach den Prüft Themen

- /// Nutzungs- und Branchenmix, Angebot Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie
- /// Attraktivität und Aufenthaltsqualität
- /// Frequenzfunktion

erörtert. Diese Einschätzungen stellen subjektive Meinungen dar und sind als Momentaufnahmen zu verstehen bzw. sollen lediglich Anregungen zum Nachdenken und zu Verbesserungsvorschlägen liefern. Einzelne Verbesserungsvorschläge sind dann auch je Standort bereits eingearbeitet. Auch hier ist eine Ergänzung, kritische bzw. produktive Auseinandersetzung mit Blick auf Umsetzung wünschenswert.

8.1 Rathaus, Marktplatz

Prüf-Themen	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>
Nutzungs- und Branchenmix, Angebot Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie		
<i>lebendiges und multifunktionales Stadtzentrum</i>	<ul style="list-style-type: none"> durchgehende Geschäftsbelegung aus Hallesche Straße heraus über südlichen Bereich Marktstraße Mix von EH, Dienstleistungen 	<ul style="list-style-type: none"> wenige Gastronomie (nur an Ecke Buttermarkt Café Steinecke und Italiener Caruso) keine Verknüpfung Marktplatz – gastron. Nutzung
<i>Leitfunktion Einzelhandel</i>	<ul style="list-style-type: none"> mit Rossmann attraktiven Magnetbetrieb am Eingang zum Marktplatz (von Hallesche Straße) attraktive Firmierungen der Geschäfte und gastron. Einrichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> keine offensichtliche „Ladenstraße“ erkennbar Nutzung Bürgersteig oder Markt für Außenpräsentationen oder Gastronomie fehlt
Attraktivität und Aufenthaltsqualität		
<i>öffentlicher Raum</i>	<ul style="list-style-type: none"> Springbrunnen mit Sitzmöglichkeiten Straßenbelag/Pflaster besucherfreundlich, trotzdem historisches Ambiente Straßenbeleuchtung im historischen Stil gepflegt, einheitlich nur Bordsteine zum Bürgersteig hin, auch mit Absenkungen Papierkörbe vorhanden (alle Marktseiten) 	<ul style="list-style-type: none"> außer am Wasserspiel und teilweise Blumenampeln an Straßenlaternen keine Begrünung außer am Wasserspiel kaum Sitzgelegenheiten
<i>Straßenbild</i>	<ul style="list-style-type: none"> Blickfang Rathaus und Kirche zentraler Mittelpunkt mit attraktiven Gebäuden Rathaus und Kirche St. Jakob dominieren 	<ul style="list-style-type: none"> südlich Marktplatz kaum Sitzgelegenheiten Gestaltung vor Kirche
<i>Funktion der jeweiligen Station</i>	<ul style="list-style-type: none"> Marktplatz zentraler Platz durch Dominanz Kirche und Rathaus weitläufiger Einblick zu anliegenden Geschäften und Gastronomie/Dienstl. 	<ul style="list-style-type: none"> vor Rathaus stets windig, damit kein Treffpunkt (Rathaus zurückgesetzt vom Marktplatz) Dimension Marktplatz ohne „Stopp“ lädt nicht als Treffpunkt ein (lediglich zu Wochenmarkt)
Frequenzfunktion		
<i>Kommunikationsort oder Laufstrecke</i>	<ul style="list-style-type: none"> Parkplätze auf Westseite Fahrradständer privat vor Sparkasse 	<ul style="list-style-type: none"> wildes Parken auf Marktplatz keine E-Ladestationen für Fahrräder keine durchgehend vorhandenen Fahrradständer kein Treffpunktcharakter
<i>Einkaufsmeile, Verbindungswege oder Verweilen</i>	<ul style="list-style-type: none"> Info-Steile zu Kirche St. Jakob interessant in Kopplung Blickfenster zum Original 	<ul style="list-style-type: none"> keine Verweilmöglichkeiten Jugendliche abends laut, keine Alternativen zum Treff ÖPNV nicht durch Innenstadt Info-Steile zur Kirche St. Jacob ist nicht richtig wahrnehmbar, nirgendwo Erläuterung zu aufgestellten Stelen im Innenstadtraum

Verbesserungsvorschläge

- vor Rathaus stets windig, damit nicht als Treffpunkt ausbaubar (Rathaus zurückgesetzt vom Marktplatz)
 - Dimension Marktplatz ohne „Stopps“ lädt nicht als Treffpunkt ein (lediglich zu Wochenmarkt), deshalb kleinere Treff-Inseln konzipieren
 - Gastronomieangebot ausbauen, Außengastronomie mit Sitzbereichen fördern
-

Quelle: GMA-Bearbeitung 2024

8.2 Schulstraße / Bachplatz

Prüf-Themen	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>
Nutzungs- und Branchenmix, Angebot Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie		
<i>lebendiges und multifunktionales Stadtzentrum</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ruhebereich, schöne Bäume ▪ moderner, gut begehbarer Straßenbelag ▪ Standort historische Stadtmauer mit Steinen markiert 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Sitzgelegenheiten ▪ keine Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder (Beschilderung „Spielstraße“).
<i>Leitfunktion Einzelhandel</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sehr gepflegte Straße und Fassaden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ „total“ beruhigt ▪ als reiner Wohnbereich wahrzunehmen (ist im EG auch so ausschließlich vorhanden)
Attraktivität und Aufenthaltsqualität		
<i>öffentlicher Raum</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ attraktive Verbindungsstraße zwischen Marktplatz und Bachplatz ▪ Für Fahrradfahrer und Fußgänger gut nutzbar 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keinerlei Erläuterungen über Bedeutung der Straße und Wegebeziehung zum Bachplatz ▪ für externen Besucher vom Markt aus nicht erkennbar (Hinführung zur Europäischen Homöopathie-Bibliothek)
<i>Straßenbild</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sehr gepflegt und sauber ▪ Info-Stele am Bachplatz gut eingefügt 	
<i>Funktion der jeweiligen Station</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ historische Verbindung Marktplatz Bachplatz top aufgewertet als fußläufige Achse 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbindungsfunktion nicht für Besucher erkennbar und angenommen (keine Frequenz) ▪ reine „Durchgangsstrecke“, keine Aufenthaltsfunktion
Frequenzfunktion		
<i>Kommunikationsort oder Laufstrecke</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ viel Raum für Aufenthalts- und Treffpunktbereiche (Familien, Senioren, Künstler, Kinder) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Kommunikation erkennbar
<i>Einkaufsmeile, Verbindungswege oder Verweilen</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alleecharakter in der Stadt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orientierung zum Bachplatz hin fehlt
Verbesserungsvorschläge		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erklärungen zur historischen Bedeutung und Verbindung zum Bachplatz herstellen (Hinweistafeln) ▪ Mehr Sitz- und Aufenthaltsbereiche, Spielmöglichkeiten 		

Quelle: GMA-Bearbeitung 2024

8.3 Wallstraße

Prüf-Themen	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>
Nutzungs- und Branchenmix, Angebot Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie		
<i>lebendiges und multifunktionales Stadtzentrum</i>	<ul style="list-style-type: none"> Mix aus kurzfristigem und teilweise mittelfristigen Bedarfsbereichen Verwaltungsstandort, Dienstleistungsangebote 	<ul style="list-style-type: none"> Geschäftsstraßencharakter vorwiegend im „Grundversorgungsbedarf“ (Sonderpostenmärkte)
<i>Leitfunktion Einzelhandel</i>	<ul style="list-style-type: none"> als Einkaufs- bzw. Einzelhandelsstraße wahrgenommen einziges Lebensmittelangebot in Innenstadt (NP-Markt) Fassaden saniert, jedoch eher als funktionale Geschäfts- und Büroabwicklung zu sehen 	<ul style="list-style-type: none"> eigentlich Beginn der Geschäftstätigkeit erst ab 2. Drittel aus westl. Richtung
Attraktivität und Aufenthaltsqualität		
<i>öffentlicher Raum</i>	<ul style="list-style-type: none"> attraktive Blumenampeln Laternen vereinzelt Pflanzkübel und erste Bänke Papierkörbe vorhanden behindertengerechter Belag in gesamter Straße 	<ul style="list-style-type: none"> keine durchgehende Bepflanzung (Kübel) nur zwei (Probe-)Bänke Fahrradständer im Mittelbereich der Straße dominierend
<i>Straßenbild</i>	<ul style="list-style-type: none"> sauber, klar strukturiert Gefühl Einkaufsstraße wird vermittelt 	<ul style="list-style-type: none"> Keine harmonische Einheit von Sitzgelegenheiten, Abfallbehälter, Fahrradständer etc.
<i>Funktion der jeweiligen Station</i>	<ul style="list-style-type: none"> typische Einkaufs- bzw. „Versorgungs“-Atmosphäre alles gut überblickbar 	<ul style="list-style-type: none"> keine Atmosphäre als Flanier- oder Aufenthaltsbereich
Frequenzfunktion		
<i>Kommunikationsort oder Laufstrecke</i>	<ul style="list-style-type: none"> Grundversorgung in enger Nachbarschaft 	<ul style="list-style-type: none"> reine Einkaufsstrecke
<i>Einkaufsmeile, Verbindungswege oder Verweilen</i>	<ul style="list-style-type: none"> von Hallesche Straße aus schnell erkennbar, dass hier Versorgungsmeile 	<ul style="list-style-type: none"> Barrierewirkung zur Hallesche Straße durch große Blumen- bzw. Pflanzgefäße „einladender Charakter“ fehlt
Verbesserungsvorschläge		
<ul style="list-style-type: none"> Bepflanzung und Sitzgelegenheiten verbinden und ausbauen, erste Modelllösungen von Bänken umfangreicher etablieren (Kombination Bank, Pflanze, Papierkorb etc.) Ladestationen für E-Bikes, moderne Fahrradabstellflächen, Einheitliches System von Hinweis- und Werbeflächen (u.a. digitale Info-Stelen) 		

Quelle: GMA-Bearbeitung 2024

8.4 Hallescher Turm / Hallesche Straße

Prüf-Themen	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>
Nutzungs- und Branchenmix, Angebot Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie		
<i>lebendiges und multifunktionales Stadtzentrum</i>	<ul style="list-style-type: none"> Mix aus kleinteiligem EH und Gastronomie mit Außendarstellung und Gastronomie 	<ul style="list-style-type: none"> Handelsniveau unteres bis max. mittleres Preissegment
<i>Leitfunktion Einzelhandel</i>	<ul style="list-style-type: none"> Rossmann als attraktiver Frequenzbringer Café-Atmosphäre historischer Hallescher Turm überstrahlt 	<ul style="list-style-type: none"> mehr Erläuterungen zur Historie
Attraktivität und Aufenthaltsqualität		
<i>öffentlicher Raum</i>	<ul style="list-style-type: none"> behindertengerechter Belag in gesamter Straße durch gastronomische Außenbestuhlung und Warenauslage vor Geschäften niveauvolles Einkaufsflair 	<ul style="list-style-type: none"> Fahrradständer nur privat (Rossmann) bereitgestellt, unzureichend
<i>Straßenbild</i>	<ul style="list-style-type: none"> historische Fassaden und moderne im Wechsel, attraktiv 	<ul style="list-style-type: none"> auffälliger Ladenleerstand an Ecke zur Hinter der Mauer Brachfläche entlang der Halleschen Straße zerstört ganzheitliches Bild (Flaniermeile)
<i>Funktion der jeweiligen Station</i>	<ul style="list-style-type: none"> Verbindung Wallstraße – Marktplatz mit eigenem Charakter (EH + Gastro) 	
Frequenzfunktion		
<i>Kommunikationsort oder Laufstrecke</i>	<ul style="list-style-type: none"> durch Außendarstellung Vielfalt an Einkauf, Gastronomie und Dienstl. 	<ul style="list-style-type: none"> vorrangig Imbiss- und Kaffeeangebote
<i>Einkaufsmeile, Verbindungswege oder Verweilen</i>	<ul style="list-style-type: none"> durch vielfältige Sitzgelegenheiten angenehme Aufenthaltsatmosphäre 	<ul style="list-style-type: none"> zum Markt hinabfallende Aufenthaltsqualität
Verbesserungsvorschläge		
<ul style="list-style-type: none"> mehr Begrünung und Bepflanzung 		

Quelle: GMA-Bearbeitung 2024

8.5 Buttermarkt / Holzmarkt

Prüf-Themen	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>
Nutzungs- und Branchenmix, Angebot Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie		
<i>lebendiges und multifunktionales Stadtzentrum</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ attraktiver EH und Dienstleistungen sowie gastronomische Einrichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wenig Außendarstellung und Gastronomie
<i>Leitfunktion Einzelhandel</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hochwertiger Einzelhandel, Bank, Bibliothek, d.h. klassisches Innenstadtgewerbe ▪ sehr gepflegte Fußgänger- und Eingangsbereiche ▪ attraktiver kleinteiliger EH 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ am Eingang vom Marktplatz sehr großzügiger Platzbereich
Attraktivität und Aufenthaltsqualität		
<i>öffentlicher Raum</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ behindertengerechter, historischer Belag in gesamter Straße ▪ mit gastronomischer Außenbestuhlung und Warenauslage vor Geschäften niveauvolles Einkaufsflair 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sitz-Möblierung z. T. sanierungsbedürftig (zerstossenes Holz)
<i>Straßenbild</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ historische Fassaden und moderne im Wechsel, attraktiv ▪ Blumenampeln an Laternen ▪ historische Beleuchtung mit Laternen einheitlich 	
<i>Funktion der jeweiligen Station</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ erkennbare Fußgänger-Einkaufsstraße ▪ innerstädtisches Flair ▪ Sitzgelegenheiten häufiger anzutreffen ▪ Holzmarkt als Treffpunkt mit Verweilmöglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ historischer Brunnen nicht mehr erkennbar durch verwitterte Abdeckung
Frequenzfunktion		
<i>Kommunikationsort oder Laufstrecke</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung des Platzes für historische Anlagen und temporäre Kleinkunst sehr gut möglich 	
<i>Einkaufsmeile, Verbindungswege oder Verweilen</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ attraktiver Zwischenaufenthalt zwischen Buttermarkt und Schalaunische Straße 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bänke sanierungsbedürftig
Verbesserungsvorschläge		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierung und Modernisierung der Sitzmöglichkeiten ▪ Kombination Sitzmöglichkeiten, Bepflanzung ▪ Evtl. Spielgeräte 		

Quelle: GMA-Bearbeitung 2024

8.6 Schalaunische Straße / Bärplatz

Prüf-Themen	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>
Nutzungs- und Branchenmix, Angebot Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie		
<i>lebendiges und multifunktionales Stadtzentrum</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ noch abwechslungsreiche Einzelhandel und Gastronomie am Beginn der Schalaunischen Straße ▪ typische Einkaufsstraße 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ schon zu Beginn der Straße von Leerständen unterbrochen
<i>Leitfunktion Einzelhandel</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vielseitiger kleinteiliger EH und Dienstleistungsbetriebe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ große Leerstände bzw. mindergenutzte Immobilien (Stadtpassage am Kugelbrunnen, ehemaliges Möbelhaus in Höhe Neustädter Straße) ▪ mehrere Leerstände, auch über jeweilige Gesamtimmobilie ▪ eher Imbiss-Gastronomie
Attraktivität und Aufenthaltsqualität		
<i>öffentlicher Raum</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ moderner, behindertengerechter Straßenbelag ▪ schöner Aufenthaltsbereich am Kugelbrunnen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wenig bzw. keine Sitz-Möblierung
<i>Straßenbild</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ historische, attraktive Fassaden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Laden- und Immobilienleerstand drückt auf Gesamtatmosphäre
<i>Funktion der jeweiligen Station</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ als „Zubringer“ zum Innenstadtbereich wahrgenommen ▪ gesonderter Spielplatz mit vielen Sitzmöglichkeiten in Höhe Bärteichpromenade 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ öffentliches WC?
Frequenzfunktion		
<i>Kommunikationsort oder Laufstrecke</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ viel Platz und Raum vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Leerstand und fehlende Frequenz bringen keine Einkaufsatmosphäre
<i>Einkaufsmeile, Verbindungswege oder Verweilen</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserlauf als „Führung“ durch die FGZ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserlauf verschlossen aus Sicherheitsgründen
Verbesserungsvorschläge		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachbelegung der Ladenleerstände initiieren (Pop up stores; gewerbliche Nutzungen fördern, d. h. günstige Büros, Dienstleistungen, soziale Einrichtungen, gastronomische und Dienstleistungseinrichtungen) 		

Quelle: GMA-Bearbeitung 2024

9. SWOT-Analyse⁴⁰

Im Ergebnis dieser Untersuchung ergibt sich eine zusammenfassende SWOT-Analyse, die neben der vorangegangenen Analyse der Angebotssituation die Ableitung von Entwicklungszielen und umsetzungsorientierten Handlungsempfehlungen ermöglicht. Die verschiedenen positiven und negativen Aspekte des Einzelhandelsstandortes Köthen als Stärken und Schwächen münden dann in Chancen und Risiken, die es entweder auszubauen (Chancen) oder weiter zu minimieren (Risiken) gilt.

Abbildung 24: SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ gute Einzelhandelsausstattung ▪ kompakter Mix aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie in der Innenstadt ▪ gepflegtes historisches Stadtzentrum ▪ Marktplatz mit attraktiver Platzstruktur und umgebender historischer Architektur ▪ Versorgungsfunktion für Umlandgemeinden im Mittelbereich ▪ größtenteils moderne / zeitgemäße Nahversorger in verkehrsgünstiger Lage 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ausgedehnter fußläufiger innerstädtischer Bereich, der nicht mehr durchgehend mit Geschäften und anderen abwechslungsreichen Nutzungen durchsetzt ist ▪ attraktive Bezugspunkte Rathaus, Schloss und andere Sehenswürdigkeiten nicht im Zusammenspiel in der Innenstadt zu identifizieren ▪ fehlende Sitzmöglichkeiten auf dem Marktplatz, mobile Bepflanzungen fehlen ▪ einheitliche Stadtmöblierung nicht mehr durchgehend erkennbar
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau Sitzmöglichkeiten sowie Begrünungsvariationen um den Marktplatz und der Innenstadt ▪ Beschilderung mit Erläuterungen zur Geschichte des historischen Stadtkerns ▪ Nachbelegung von Ladenleerständen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterer Rückgang der Betriebe ▪ Trading-Down-Effekte in der Innenstadt ▪ Rückgang Kleinstadt-Tourismus ▪ Hoher Sanierungsstau bei einigen Immobilien mit längeren Leerständen

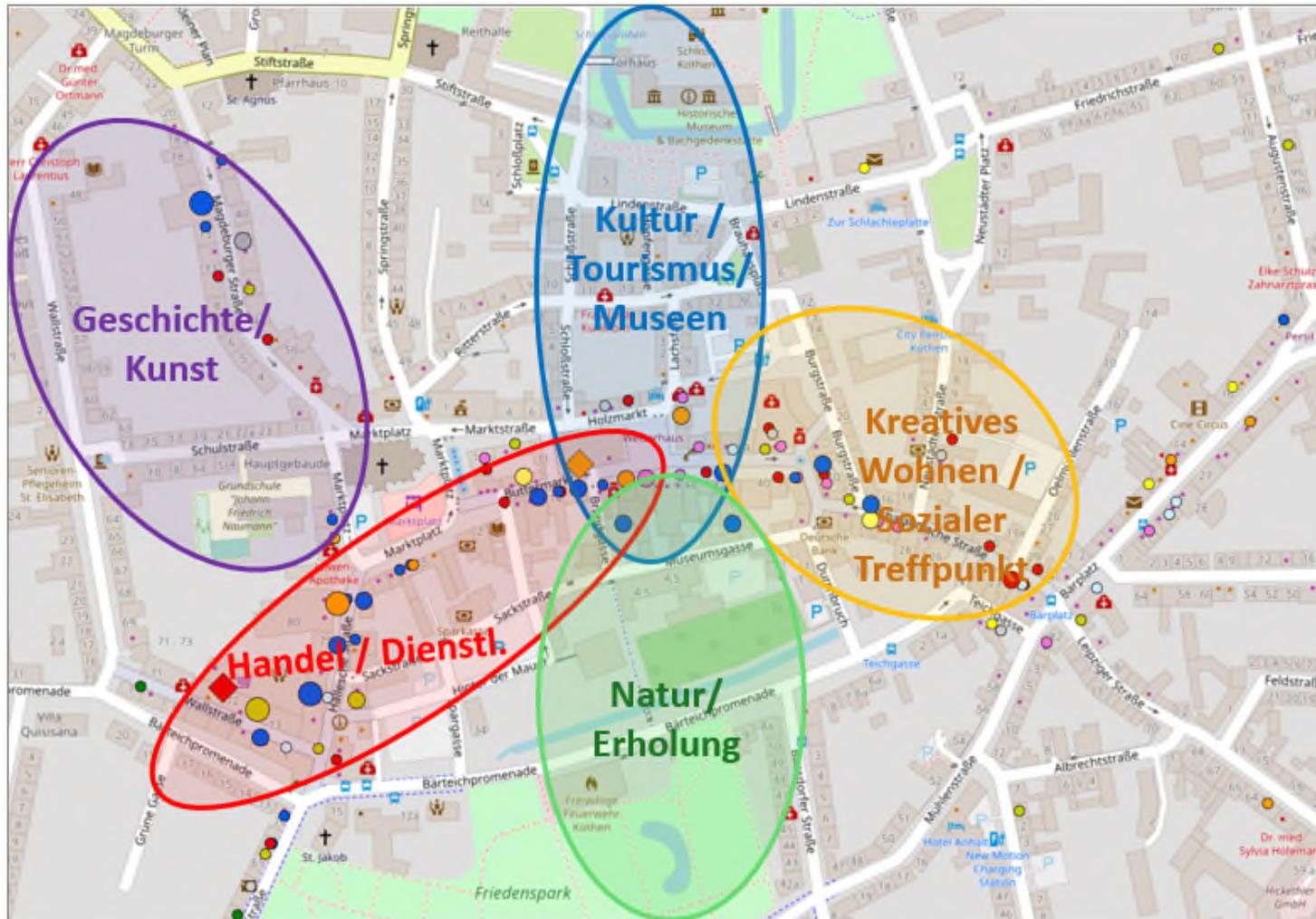
Quelle: GMA-Bearbeitung 2024

Mit allen Analysen und der Charakterisierung der Teilbereiche können diese nach ihren Hauptmerkmalen als so genannte thematisch zu differenzierte Gebiete gegliedert werden. Die ermöglicht für die künftige stadtstrukturelle Entwicklung eine bessere Konzentration auf wesentliche, sich in der Gestaltung verstärkende Potenziale. So können städtebauliche oder gestalterische Elemente bewusster und gezielter eingesetzt werden. Insgesamt werden fünf innerstädtische Bereiche thematisch differenziert (vgl. Karte 5):

1. Handel, Dienstleistungen: Buttermarkt, Marktplatz, Hallesche Straße, Wallstraße
2. Natur, Erholung: Museumsgasse, Bärteichpromenade
3. Kreatives Wohnen, sozialer Treffpunkt: Holzmarkt, Schalaunische Straße, Bärplatz
4. Kultur, Tourismus, Museen: Holzmarkt, Schloss, Schlossstraße
5. Geschichte, Kunst: Marktplatz, Schulstraße, Magdeburger Straße.

⁴⁰ Die SWOT-Analyse wird auch Stärken-Schwächen-Analyse genannt (engl. Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats).

Karte 6: Themenbereiche Innenstadt



Quelle: Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2024

III. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Köthen

1. Bevölkerungsprognose

Für den **Zeitraum zwischen 2019 und 2035** ist für die Stadt Köthen – wie in Kapitel I. 6 dargestellt – ein Bevölkerungsrückgang zu prognostizieren. Bis zum **Prognosejahr 2035** wird für Köthen von einem Bevölkerungsrückgang auf ca. 21.788 Personen ausgegangen, was in etwa - 13 % entspricht.⁴¹ Für die umliegenden Gemeinden im Marktgebiet des Köthener Einzelhandels, Osternienburger Land, Könnern, Bernburg (Saale), Südliches Anhalt, ist sogar ein Bevölkerungsrückgang zwischen - 16 % bis - 21 % zu erwarten.

2. Kaufkraftprognose für den Köthener Einzelhandel bis zum Jahr 2030

Die **Entwicklung der Kaufkraftvolumina** in der Stadt Köthen bis zum Jahr 2030 ist neben der Bevölkerungsvorausberechnung vor allem in Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des Verbraucher- und Ausgabeverhaltens, vom Verlauf der wirtschaftlichen Entwicklung sowie von den speziellen sozioökonomischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum zu prognostizieren. Hier besteht in der Forschung eine gewisse Unsicherheit, sodass Vorausberechnungen für einzelne Branchen nur Trends aufzeigen können. Nicht zuletzt die Entwicklung des Onlinehandels wird in einzelnen Branchen zu größeren strukturellen Veränderungen führen.

Vor dem Hintergrund aktueller z. T. nicht abwägbarer wirtschaftlicher Prognosen im weiteren Verlauf von Krisen in der Welt ist eine belastbare Kaufkraftprognose nicht möglich. So wird von einer insgesamt **real stagnierenden Kaufkraftentwicklung ausgegangen**.

3. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Mit der Analyse des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Köthen konnte aufgezeigt werden, dass trotz der bereits in zahlreichen Branchen guten Einzelhandelsausstattung noch Entwicklungspotenziale für eine **gezielte Weiterentwicklung in der bestehenden Branchenstruktur** vorhanden sind. Hinsichtlich der branchenbezogenen Einzelhandelsausstattung sowie möglicher Entwicklungspotenziale werden unter Berücksichtigung der Einwohner- und Kaufkraftprognose für die Stadt Köthen in nachfolgender Übersicht 1 entsprechende Bewertungen und Empfehlungen aufgezeigt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Festlegung von pauschalen Verkaufsflächenobergrenzen (auch sortimentsbezogen) anhand von Angebots- und Nachfragekennziffern i. S. einer Bedarfssplanng mittlerweile enge Grenzen gesetzt sind (vgl. Urteil des EuGH 2018 zur Dienstleistungsrichtlinie). Grundsätzlich sind darüber hinaus die Entwicklungsspielräume aufgrund der negativen Einwohnerprognose begrenzt. Gleichwohl bedeutet dies keinen Stillstand im Einzelhandel. Vielmehr kommt der gezielten Steuerung von Einzelhandelsvorhaben eine wichtige Bedeutung zu, um die Entwicklungsziele gem. Einzelhandelskonzept zu erreichen. Dabei gibt das Konzept den grundsätzlichen Rahmen für Einzelvorhaben vor, ohne konkrete Flächenvorgaben zu reglementieren.

⁴¹ Bevölkerungsvorausschätzung 2019 bis 2035, Land Sachsen-Anhalt

Übersicht 1: Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> /// quantitativ und qualitativ insgesamt sehr gute Ausstattung /// alle Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels im Stadtgebiet von Köthen vorhanden /// i. d. R. keine Nahversorgungsstrukturen in den ländlichen Ortsteilen 	<ul style="list-style-type: none"> /// Sicherung und ggf. Optimierung der Nahversorgungsstandorte im Bestand, /// Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes im Ostteil des Zentrums zur Frequenzsteigerung und damit Verbesserung der Zentrenfunktion prüfen
Gesundheit, Körperpflege, apothekenübliche Waren	<ul style="list-style-type: none"> /// neben dem innerstädtischen Drogeriefachmarkt Müller und Rossmann sind auch einige Apotheken und Sanitätshäuser im Stadtgebiet ansässig /// Randsortimente der Lebensmittelmärkte von Bedeutung für die flächendeckende Versorgung 	<ul style="list-style-type: none"> /// Stärkung und Erhalt der bestehenden Anbieter, /// kein akuter Handlungsbedarf
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	<ul style="list-style-type: none"> /// durchschnittliche quantitative Ausstattung /// im Bereich Schnittblumen / Zimmerpflanzen sind sechs Fachgeschäfte vorhanden /// zoologischer Bedarf mit zwei Fachgeschäften besetzt /// ergänzende Randsortimente der Lebensmittelmärkte (Blumen / Tierfutter / Zeitschriften) 	<ul style="list-style-type: none"> /// grundsätzlich noch gewisse Erweiterungspotenziale gegeben, /// kein akuter Handlungsbedarf; /// Konzentration auf Bestandssicherung/ -optimierung
Bücher, Schreib- und Spielwaren	<ul style="list-style-type: none"> /// quantitativ durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung /// Buchhandlung und Modelleisenbahngeschäft in der Innenstadt inhabergeführt mit hoher Betreiberqualität 	<ul style="list-style-type: none"> /// Erhalt und Stärkung des bestehenden Fachhandels, /// kein akuter Handlungsbedarf
Bekleidung, Schuhe, Sport	<ul style="list-style-type: none"> /// quantitativ überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung /// Innenstadt mit kleinteiligem Fachhandelsbesatz und Fachmarkt wie Kik, NKD, Takko und Ernsting's Family /// flächengrößte Anbieter am Ergänzungs-/Sonderstandort Merziener Straße (AWG, Kik) /// Schuhe mit Fachmarkt Deichmann am Ergänzungs-/Sonderstandort Merziener Straße, Mayers Markenschuhe und Orthopädieschuhtechnik Hädicke in der Innenstadt 	<ul style="list-style-type: none"> /// Verbesserung des Angebotes in der Innenstadt, /// keine weitere Ansiedlung in dezentralen Standortlagen oder Streulagen zulassen, /// Unterstützung der Händlerschaft zur Modernisierung, ggf. Verlagerung innerhalb der Innenstadt
Elektrowaren, Medien, Foto	<ul style="list-style-type: none"> /// quantitativ überdurchschnittliche Ausstattung /// Angebot wird überwiegend durch kleinere Telekommunikationsgeschäfte gestellt (u. a. Vodafone Shop, Telekom Shop) /// Spezialangebot für Hausgeräte am Ergänzungs-/Sonderstandort Merziener Straße (EURONICS Lux-Team) 	<ul style="list-style-type: none"> /// Verbesserung des Angebotes in der Innenstadt, /// Unterstützung der Händlerschaft zur Modernisierung, /// ggf. Verlagerung innerhalb der Innenstadt
Hausrat, Einrichtung, Möbel	<ul style="list-style-type: none"> /// quantitativ überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung /// qualitativ gutes Angebot, insb. durch Möbel Mit und JYSK /// Innenstadt mit Schwerpunkt Haushaltswaren 	<ul style="list-style-type: none"> /// Begrenzte Ergänzungsmöglichkeiten vorhanden, kein akuter Handlungsbedarf

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	<ul style="list-style-type: none"> /// quantitativ und qualitativ sehr gute Ausstattung im Vollsortiment durch Hotze Bauzentrum & Baustoffhandel und toom Baumarkt 	<ul style="list-style-type: none"> /// kein akuter Handlungsbedarf
Optik, Uhren / Schmuck	<ul style="list-style-type: none"> /// qualitativ sehr gute Ausstattung, insb. bei Optik und Hörgeräten /// räumliche Verteilung mit Schwerpunkt auf die Innenstadt 	<ul style="list-style-type: none"> /// kein akuter Handlungsbedarf
sonstige Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> /// quantitativ überdurchschnittliche Ausstattung durch größeren Groschenmarkt /// kleinteiliges Angebot bei Antiquitäten und Trödel 	<ul style="list-style-type: none"> /// kein akuter Handlungsbedarf

GMA-Darstellung 2024

IV. Einzelhandelskonzept Köthen

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Köthen ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen ist.

1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung sind zu formulieren:

- / **Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion** der Stadt Köthen
 - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf
 - Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung
- / **Schutz und Stärkung der Innenstadt** als dominierende Einkaufslage
 - Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes
 - Schaffung von Investitionssicherheit in der Innenstadt
- / **Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung** mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs
 - Stärkung der Innenstadt auch im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich zur Versorgung der Einwohner im gesamten Stadtgebiet
 - Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungszentren und Nahversorgungsstandorte für eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Versorgung der Bevölkerung.

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine (vgl. Abbildung 25):

- / **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert stadtspezifisch die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- / **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Zentrenkonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.
- / **Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung:** Konkrete räumliche und Sortimentsbezogene Vorgaben dienen der Steuerung von Einzelhandelsvorhaben, wobei der Fokus auf großflächigen Betrieben liegt.

Abbildung 25: Ziele des Einzelhandelskonzeptes



GMA-Darstellung 2024

2. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die **branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung** bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen. Hierzu wird differenziert in **zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante** und **nicht zentrenrelevante Sortimente**:

-  Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).
-  Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der **Nahversorgung** der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollen sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese **Sortimente sind als nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen.

- / Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

2.1 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Im Allgemeinen und vor dem Erfahrungshintergrund der GMA erfolgt die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz vor dem Hintergrund folgender Aspekte:

- / Transportierbarkeit (An- und Ablieferung)
- / Flächenbedarf
- / Bedeutung für die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufserlebnis / Magnetfunktion)
- / städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Köthen
- / räumliche Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtgebiet.

Demnach sind Sortimente als **zentrenrelevant / nahversorgungsrelevant** einzustufen, wenn sie

- / Magnetfunktion aufweisen und damit zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen,
- / für einen leichten Transport geeignet sind (ohne Pkw),
- / geringe bis mittlere Flächenansprüche aufweisen,
- / Bestandteil des innerstädtischen Branchenmixes sind und
- / Synergien zu anderen Sortimenten in der Innenstadt aufzeigen (z. B. Schuhe + Bekleidung).

Den **nahversorgungsrelevanten** Sortimenten sind darüber hinaus Warengruppen zuzuordnen,

- / die eine Bedeutung für die Grundversorgung der Bevölkerung haben,
- / die häufig nachgefragt werden (mehrmals pro Woche) und
- / bei denen die räumliche Nähe (z. B. fußläufige Versorgung) eine wichtige Rolle spielt.

Hingegen können Sortimente dem **nicht zentrenrelevanten** Bereich zugeordnet werden, wenn

- / hohe Flächenansprüche bestehen,
- / die Beschaffenheit des Sortimentes einen Transport mit dem Pkw erfordert,
- / eine nur geringe Attraktivität für innerstädtische Lagen besteht (z. B. Möbel),
- / keine Synergien zu anderen Betrieben bzw. Sortimenten abgeleitet werden können und
- / sie keine Bedeutung als Frequenzbringer aufweisen.

Zur weiteren differenzierten Bewertung der Einzelsortimente werden folgende wesentliche **Kriterien zur Einordnung der Zentrenrelevanz** zugrunde gelegt.

Tabelle 7: Kriterien der Zentrenrelevanz

Kriterium	Prüfmaßstäbe
1. Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
2. Flächenbedarf	Warenbeschaffenheit, Verkaufsflächenbedarf
3. Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen	Alltagstauglichkeit, breite Zielgruppenansprache
4. Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden
5. Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten
6. Städtebauliche Zielsetzungen sowie derzeit vorhandener Besatz	Städtebauliche Zielsetzungen, Anteil der Verkaufsfläche in der Innenstadt / in den zentralen Versorgungsbereichen

GMA-Darstellung 2024

- /** Das erste Kriterium wurde allgemein als **„Warenbeschaffenheit / Transport“** definiert. Dieses schließt neben der Größe des Artikels (Sperrigkeit) auch den Abtransport der Ware durch den Konsumenten ein. Dieser erfolgt bei sperrigen Artikeln i. d. R. mit dem Pkw, wodurch die Zentrentauglichkeit deutlich eingeschränkt ist.
- /** Das zweite Kriterium **„Flächenbedarf“** zielt auf die Warenpräsentation und den dafür erforderlichen Flächenbedarf ab. Ist aufgrund der Beschaffenheit des Produktes eine hohe Verkaufsflächengröße unumgänglich, weist dies auf eine tendenzielle Nichtzentrenrelevanz hin. Dies liegt z. B. bei sperrigen Artikeln (z. B. Möbeln), aber auch bei Produkten im Freizeitbereich (z. B. Sportgroßgeräte) vor.
- /** Als drittes Kriterium gibt die **„Bedeutung für Attraktivität der Innenstadt“** Auskunft über die Zentrenrelevanz eines Produktes. Weist der Artikel eine hohe Alltagstauglichkeit und breite Zielgruppenansprache auf, ist er dem kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen oder regt der Artikel zu Spontankäufen an, weist der Artikel eher zentrenrelevante Eigenschaften auf.
- /** Das vierte Kriterium **„Magnetfunktion“** bezieht sich auf die Bedeutung des Artikels bzw. Anbieters als Anziehungspunkt für Kunden. Betriebe mit einer hohen Bekanntheit und Attraktivität (z. B. „Filialisten“) tragen in erheblichem Maße zur Attraktivität einer Einkaufsinnenstadt bei. Weist ein Sortiment eine hohe Attraktivität für die Allgemeinheit auf bzw. führt dazu, einen Einkaufsstandort erheblich zu stärken, indem Kunden gezielt angezogen werden, kann ihm eine Magnetfunktion zugesprochen werden, welche auf eine Zentrenrelevanz hindeutet. Dies gilt auch für Angebote des kurzfristigen Bedarfs.
- /** Als fünftes Bewertungskriterium gehen die **„Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten“** in die Bewertung ein. Ein Artikel weist Synergieeffekte auf, wenn Kopplungseffekte zu anderen Sortimenten bestehen. Dies kann z. B. für Bekleidung in Verbindung mit Schuhen abgeleitet werden. Mit zunehmender Spezialisierung eines Sortimentes nimmt in der Regel die Intensität von Kopplungskäufen ab.
- /** Als sechstes Bewertungskriterium sind die stadtentwicklungspolitischen und **städtebaulichen Zielsetzungen** der Stadt Köthen bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen. Dabei sind sowohl die Entwicklungspotenziale in den einzelnen Sortimenten als auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen einzelner Standortlagen zu bewerten.

2.2 Sortimentsliste für die Stadt Köthen

Die nachfolgende Übersicht stellt die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Köthen dar. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Köthen orientiert, sondern auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbe- reich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden. Dem gegenüber können im Einzelfall solche Sortimente, die bislang als zentrenrelevant eingestuft worden sind, aber nach aktuellen Erkenntnissen die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich prägen oder für die Aufwertung aufgrund veränderter Ansprüche an die Standortrahmenbedingungen (z. B. Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit) auch auf lange Sicht nicht realistisch erscheinen, den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als unkritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente hat lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegen- satz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschlie- ßend und um weitere Sortimente ergänzbar. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie z. B. Möbel oder Baumärkte meist auch zentrenrelevante Sortimente als Untersortimente führen. Diese bleiben dann weiterhin den Regelungen nach deren Zentrenrelevanz unterworfen.

Im Folgenden werden die einzelnen Sortimente gemäß den oben aufgeführten Kriterien und unter Berücksichtigung konkreten örtlichen Gegebenheiten in Köthen den zentren-, nahver- sorgungsrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet (vgl. Übersicht 2). **Die Sortimentsliste** der Stadt Köthen **baut** dabei **auf das Konzept des Jahres 2006 auf**, welche hinsichtlich der gegenwärtigen Angebotssituation in Köthen, zwischenzeitlich erfolgter Recht- sprechungen sowie den zukünftigen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen überprüft wurde. Diesbezüglich werden **Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoolog. Bedarf** und **/Möbel, Kü- cheneinrichtungen, Büromöbel, Einrichtungszubehör** den nicht zentrenrelevanten Sortimen- ten zugeordnet. Anders als Schnittblumen gehören **(Topf-)Pflanzen** (d. h. überwiegend in Gar- tenfachmärkten angebotene Pflanzen) zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Das Instrument der Sortimentsdifferenzierung (zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant – nicht-zentrenrelevant) hat sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächen- festsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher erwiesen. So können im Rahmen der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den außerhalb der Innenstadt bzw. den dezentralen / nicht integrierten Standortlagen ausgeschlossen wer- den.

Übersicht 2: Köthener Sortimentsliste 2024

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> /// Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Reformwaren /// Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Parfümeriewaren /// Arzneimittel und apothekenübliche Waren /// Zeitungen, Zeitschriften, Lotto / Toto /// Schnittblumen 	<ul style="list-style-type: none"> /// Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoolog. Bedarf /// Eisenwaren, Werkzeuge /// Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen /// Bauelemente, Installationsmaterial, Rollläden, Rollos, Markisen /// Farben, Lacke, Tapeten /// Holz, Bauelemente
<p>Zentrenrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> /// Sanitärwaren, Medizinisch-orthopäd. Artikel /// Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf /// Spielwaren, Bastelartikel /// Bekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien /// Baby-/ Kinderartikel /// Schuhe, Lederwaren, Arbeitsbekleidung /// Sportbekleidung und Schuhe, kleinvolumige Sportartikel und Campingartikel /// Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Multimedia, Foto / Zubehör /// Computer / Zubehör, Telekommunikation /// Heimtextilien, Gardinen / Zubehör /// Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel /// Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen, Antiquitäten /// Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche /// Uhren, Schmuck, Silberwaren /// Optik, Akustik, Hörgeräte /// Fahrräder und Zubehör /// Musikinstrumente, Musikalien, Münzen, Briefmarken 	<ul style="list-style-type: none"> /// Gartenbedarf, Pflanzen / Zubehör /// Gartenmöbel /// Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Einrichtungszubehör /// Matratzen, Bettwaren /// Teppiche, Bodenbeläge /// Sportgroßgeräte inkl. Sport- und Freizeitboote /// Reitsportartikel, Angelbedarf, Jagdbedarf /// Auto- / Motorradzubehör /// Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf /// Lampen / Leuchten /// Elektrogroßgeräte

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

rot Andere Einstufung als 2006.

GMA-Übersicht 2024

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- /// die **positive Festsetzung**: d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen sind automatisch ausgeschlossen
- /// die **negative Festsetzung**: d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen sind zulässig.

Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die

Standortentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Köthen zukünftig gesteuert werden kann. Abweichungen bei der Zuordnung der Sortimente gegenüber den im Einzelhandelserlass 2014⁴² genannten Sortimenten sind auf die räumliche Verteilung des Einzelhandels in Köthen sowie auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts zurückzuführen. Die Sortimentsliste ist an die lokale Situation angepasst und somit ortsspezifisch.

3. Standortkonzept

Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb von Köthen als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Nachfolgend erfolgt zunächst eine ausführliche fachliche Einordnung des Begriffes „zentraler Versorgungsbereich“. Anschließend werden die bestehenden Einkaufslagen in Köthen in eine Zentren- und Standortstruktur eingeordnet sowie zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.

3.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ ist Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen und in verschiedenen Schutznormen verankert. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs⁴³:

- /// **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- /// **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- /// **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.
- /// **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

⁴² Vgl. Kapitel I. 5.2.

⁴³ Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt. Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles des Stadtgebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt⁴⁴. In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat⁴⁵.

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärztinnen und Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.

3.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wenngleich die städtebauliche Integration und die Versorgungsfunktion als „Muss-Kriterien“ gelten. Die Abgrenzung⁴⁶ erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

- / **Städtebaulich integrierte Lage:** Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohngebietsbezug mit Gewicht vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.
- / **Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen. Dies wird v. a.

⁴⁴ vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

⁴⁵ vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

⁴⁶ BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenigen Lücken im Besatz, z. B. durch reine Wohnhäuser, wahrgenommen.

- / **Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ gewährleistet, wozu (großflächige) Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden⁴⁷ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben⁴⁸.
- / In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.
- / **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus:** Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können sowohl einen überörtlichen Versorgungsbereich als auch einen bestimmten örtlich begrenzten Teilraum als Versorgungsbereich abdecken. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein weiterer Faktor ist die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

3.3 Zentren- und Standortstruktur in Köthen

Die folgenden Empfehlungen zur Abgrenzung **zentraler Versorgungsbereiche (ZVB)** basieren auf einer klaren Zentrenstruktur, die das Hauptzentrum Innenstadt als einzigen ZVB kategorisiert. Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in Köthen sowie die Festlegung der Zentrenstruktur erfolgten auf Grundlage der durchgeführten Bestandsaufnahme der Einzelhandelsnutzungen sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Die Abgrenzungen basieren auf der aktuellen Situation (faktische Prägung) sowie den stadtplanerischen Vorstellungen und sind weitgehend parzellenscharf, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit zu gewährleisten. In Einzelfällen wurde von der Parzellengrenze abgewichen, z. B. bei tiefen Wohngrundstücken oder wenn sich die baulichen Strukturen vor Ort nicht mit den Parzellenstrukturen decken. Mit Karte 6 werden Einzelhandelsstandorte entsprechend ihrer Standortfunktion in einer Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Köthen im Überblick dargestellt.

⁴⁷ vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05

⁴⁸ d. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

Abbildung 26: Einzelhandelsstruktur Köthen

Hauptzentrum	Nahversorgungszentrum	Nahversorgungsstandorte	Ergänzungs-/Sonderstandorte
<ul style="list-style-type: none"> Innenstadt 	nicht vorhanden	<ul style="list-style-type: none"> Edderitzer Straße Am Wasserturm Maxdorfer Straße Leopoldstraße An der Rüsternbreite Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 	<ul style="list-style-type: none"> Merziener Straße Langenfelder Straße
Zentraler Versorgungsbereich gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO		Wohnortnahe, fußläufig erreichbare Standorte der Nahversorgung mit mindestens einem größeren Lebensmittelmarkt, zum Teil mit weiteren Handelsnutzungen oder arrondierenden Nutzungen	autokundenorientierter Standort des i. W. großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels

GMA-Darstellung 2024

- Als **Hauptzentrum** ist die **Köthener Innenstadt**. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt gilt als schutzwürdiger Bereich i. S. d. Baugesetzbuches. Im Sinne einer an den Leitlinien ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollten Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf diesen Standortbereich gelenkt werden (vgl. Kapitel IV 3.3.1). Die Hauptgeschäftslage erstreckt sich von der Wallstraße / Marktplatz / Buttermarkt / Schalaunische Straße inkl. der in den Randbereichen angrenzenden Straßen zu klassifizieren, die durch den historischen Stadtgrundriss zwischen Marktplatz, Holzmarkt und Bärplatz definiert wird. Das Hauptzentrum in Köthen soll künftig in kompakterer flächenmäßiger Ausdehnung bestehen, damit die Magnetfunktion der Kernstadt in der Vielfalt der Angebote an Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, aber auch kultureller und touristischer Einrichtungen weiterhin erhalten bleibt. Insbesondere durch weitere Funktionen eines Stadtzentrums über den Einzelhandel hinaus ist zu gewähren, als vielfältiger Treffpunkt mit Gastronomie, Dienstleistungen, Freizeit- und Kultureinrichtungen und eine Verknüpfung zur überregionalen Infrastruktur zu fungieren.
- Nahversorgungszentren** können in Köthen (Anhalt) nicht identifiziert werden. Die hierzu erforderlichen Kriterien, mit mehreren (mindestens drei) Nahversorgungseinrichtungen an einem Standort vorrangig für die wohnortnahe, jedoch über den eigenen Nahbereich hinaus gehende Versorgung in einem Stadtteil oder Wohngebiet zuständig zu sein, ist in Köthen nicht gegeben.
- Nahversorgungsstandorte** dienen der Ergänzung der Nahversorgungszentren, wenn diese nachweislich zur Verbesserung der verbraucher- oder wohnortnahen Versorgung führen. Diese Standorte resp. Lagen unterliegen zwar nicht dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche, übernehmen aber eine für die verbrauchernahe Grundversorgung

der Stadt wesentliche Versorgungsfunktion. Die Nahversorgungsstandorte sollen städtebaulich integriert sein. Für Köthen werden **sechs Nahversorgungsstandorte** identifiziert. Dazu zählen die Bereiche (vgl. Karte 6):

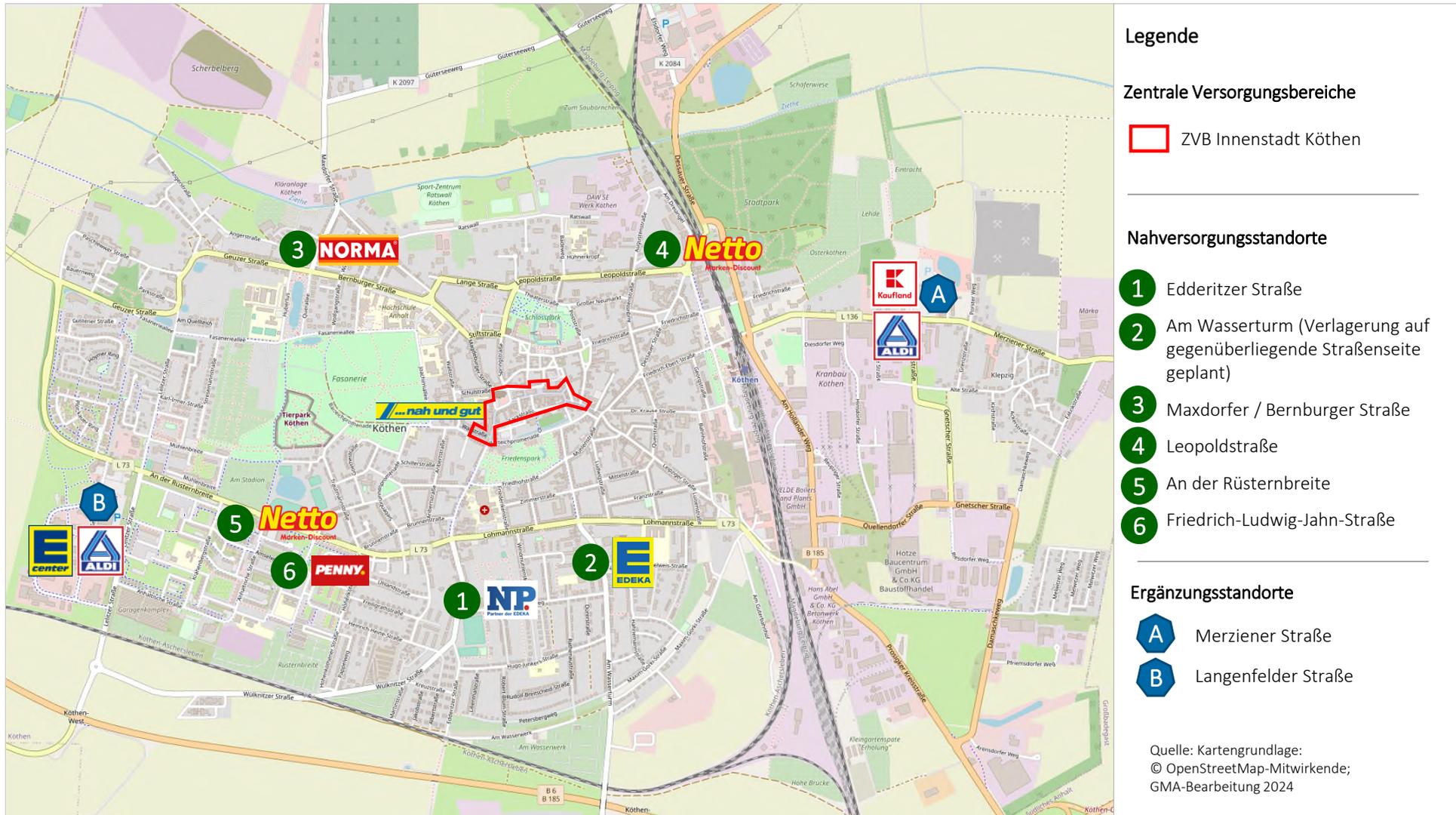
- (1) **Edderitzer Straße** (derzeit NP-Markt),
- (2) **Am Wasserturm** (derzeit Edeka, Verlagerung geplant)
- (3) **Maxdorfer / Bernburger Straße** (derzeit Norma)
- (4) **Leopoldstraße** (derzeit Netto Marken-Discount),
- (5) **An der Rüsternbreite** (derzeit Netto Marken-Discount) und
- (6) **Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße** (derzeit Penny) (vgl. Kapitel IV 3.3.3).

Bei den **Ergänzungs-/ Sonderstandorten** des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels handelt es sich um autokundenorientierte Standorte mit einem Einzelhandelsbesatz, welcher aus überwiegend großflächigen Betrieben des Fachmarktsektors besteht. Aufgrund der nicht integrierten Lage, des begrenzten Warenspektrums und der i. d. R. fehlenden Komplementärnutzungen sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Aktuell sind mit den Standortbereichen **Merziener Straße** und **Langenfelder Straße** zwei wesentliche Ergänzungs-/Sonderstandorte in Köthen zu identifizieren.

Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet vorhanden, die nicht als zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstandorte einzustufen sind. Hierbei handelt es sich um sogenannte **sonstige Lagen**, wozu sowohl siedlungsräumlich integrierte Standorte (z. B. wohnortnahe Lagen) als auch Einzelstandorte von Einzelhandelsbetrieben in dezentralen Bereichen (z. B. Gewerbe- und Industriegebiete) zählen z. B. sind hier zwei Aldi Nord, Kaufland und ein E-Center.

Die Standortkategorie Hauptzentrum Innenstadt sowie die einzelnen Nahversorgungsstandorte werden nachfolgend in so genannten Steckbriefen näher beschrieben (u.a. Einzelhandelsangebot und Verkaufsflächen, kartografische Abgrenzung, räumliche Situation, Angebots- und Nachfragesituation, städtebauliche Situation, Verkehr, Parken, Entwicklungspotenziale und Ziele).

Karte 7: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Köthen



3.3.1 Hauptzentrum Innenstadt

Foto 3: Marktplatz



Foto 4: Buttermarkt, Blick auf Holzmarkt



Aufnahmen: GMA 2023

Angebotsituation

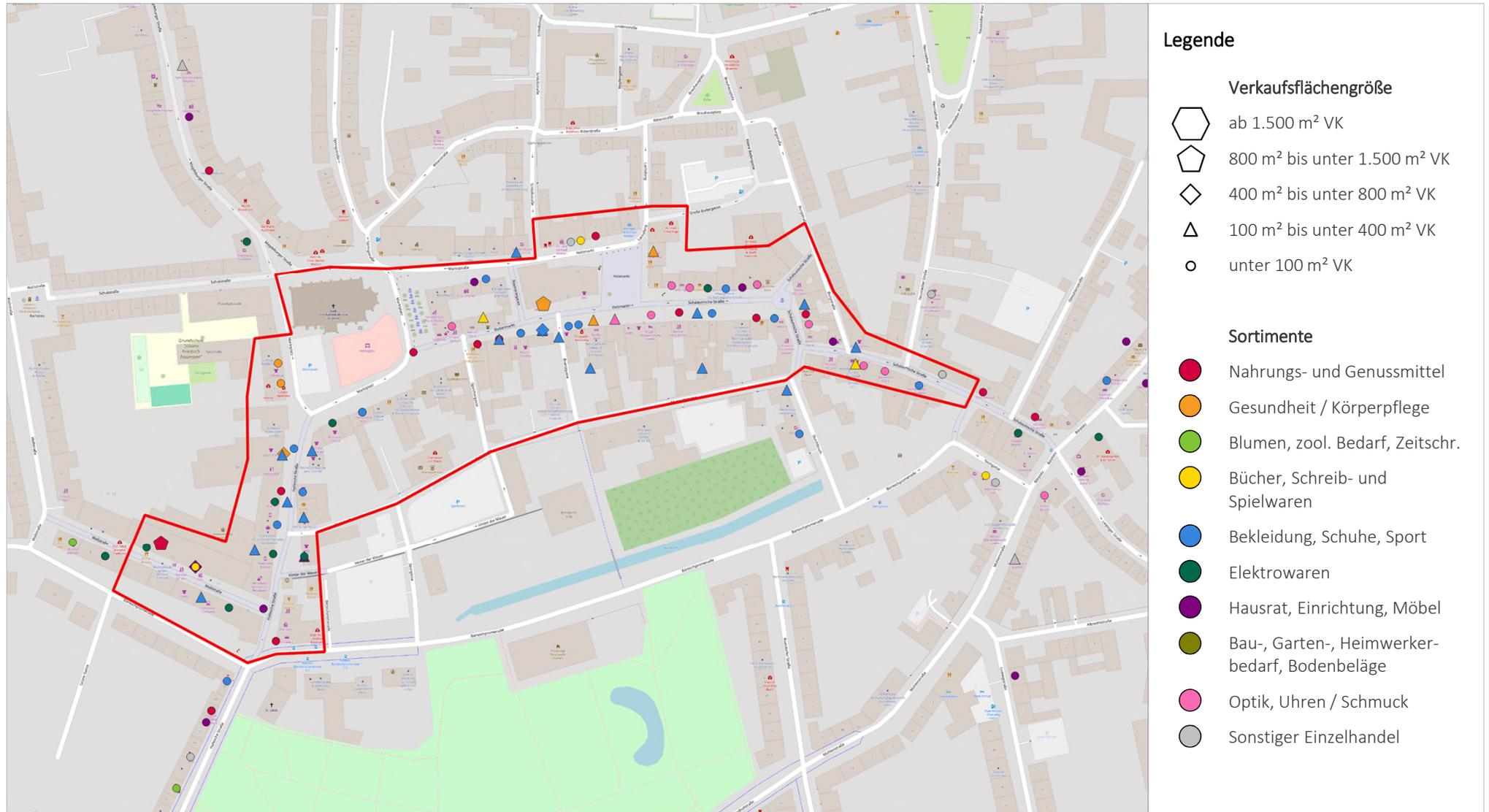
Einzelhandelsdaten	Betriebe ¹		Verkaufsfläche ²	
	abs.	in %	abs.	in %
Nahrungs- und Genussmittel	11	19,3	1.270	14,9
Gesundheit, Körperpflege	7	12,3	2.715	31,9
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	1	1,7	50	0,6
kurzfristiger Bedarf insgesamt	19	33,3	4.035	47,4
Bücher, Schreib- / Spielwaren	2	3,5	140	1,6
Bekleidung, Schuhe, Sport	14	24,5	2.605	30,6
mittelfristiger Bedarf insgesamt	16	28,1	2.745	32,3
Elektrowaren, Medien, Foto	5	8,9	160	1,9
Hausrat, Einrichtung, Möbel	4	7	945	11,1
Optik / Uhren, Schmuck	10	17,5	515	6,1
Sonstige Sortimente	3	5,3	110	1,3
langfristiger Bedarf insgesamt	22	38,6	1.730	20,3
Einzelhandel insgesamt	57	100,0	8.510	100,0

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

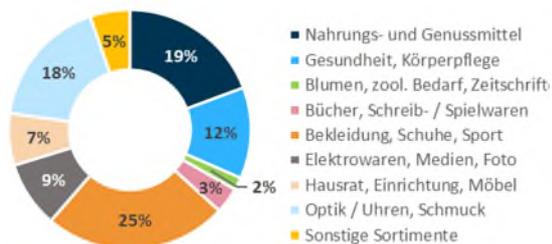
Quelle: GMA-Erhebung 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Karte 8: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Köthen



Quelle: Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Branchen (Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VK in %)



Quelle: GMA-Erhebung 2022 / 2023

strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² -
- 800 bis unter 1.500 m² Müller Drogeriemarkt, nah & gut
- 400 bis unter 800 m² Rossmann, TEDI
- 100 bis unter 400 m² Kik, Takko, NKD, Jeans Fritz, Mäc Geiz, OTB-Orthopädie Sanitätshaus, Mayers Markenschuhe, Ernstings Family, Mein Buchladen, Apollo Optik

Räumliche Situation

- Das Hauptzentrum Innenstadt ist mit der Hauptgeschäftslage Wallstraße / Marktplatz / Buttermarkt / Schalaunische Straße inkl. der in den Randbereichen angrenzenden Straßen zu klassifizieren, die durch den historischen Stadtgrundriss zwischen Marktplatz, Holzmarkt und Bärplatz definiert wird. In Ost-West-Richtung beträgt die maximale Ausdehnung des Zentrums etwa 600 m, in Nord-Süd-Richtung sind es ca. 130 m.
- Die Haupteinkaufslagen mit der höchsten Einzelhandelsdichte und Fußgängerfrequenz sind die Wallstraße und die Schalaunische Straße, aber auch der Buttermarkt.

Angebots- und Nachfragesituation

- Im **Einzelhandel** ist ein überwiegend kleinteilig strukturiertes Angebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich mit dem Rossmann und Müller Drogeriemarkt sowie einem nah & gut als strukturprägendem Magnetbetrieb vorhanden.
- Innerhalb der innerstädtischen Hauptlage sind mehrere Leerstände vorhanden, davon rd. 19 Geschäfte im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Besonders betroffen ist die Schalaunische Straße, wo die Leerstände das gesamte Straßenbild im östlichen Teil der Straße prägen. Dieser Zustand und damit die fehlende Frequenz bringen keine Einkaufsatmosphäre in diesem Bereich der Innenstadt.
- Auf den kurz- und mittel- Bedarf entfallen Verkaufsflächenanteile von insgesamt ca. 80 %. Der Schwerpunkt hinsichtlich der Anzahl an Betrieben liegt mit ca. 25 % bei Bekleidung, Schuhe, Sport. Hier sind Fachmärkte (u. a. Kik, Takko, NKD, Ernsting's family) und vereinzelt inhabergeführte Fachgeschäfte (u. a. Lifestyle) mit rd. 2.605 m² Verkaufsfläche vorhanden. Im kurzfristigen Bedarfsbereich sind ergänzende Angebote u. a. durch einen nah & gut, Weinperle, Kaffeerösterei Hannemann, Blumen, Fleischerei und Bäckerei vorhanden, im mittelfristiger Bedarfsbereich u. a. Modelleisenbahn Laden und eine Buchhandlung. Im langfristigen Bedarfsbereich ist v. a. auf Telekommunikationsläden sowie Haushaltswaren und Wohndekoration (u. a. Vodafone, Telekom Shop, TEDI), Optik / Hörgeräte, Uhren / Schmuck Fahrräder und Antiquitäten hinzuweisen.
- Die Angebote sprechen ein gesamtstädtisches und überörtliches Einzugsgebiet an. Die Nahversorgung für die Wohnbevölkerung der Innenstadt ist lediglich durch den nah & gut im Westteil der Innenstadt und durch kleinere Obst-Gemüse-Läden, Bäcker und Fleischer gewährleistet.

- Das Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst vielfältige Dienstleistungsangebote (Banken und Versicherungen, Rechtsanwälte, Friseursalons, Kosmetik- / Nagelstudio, Beratung), Gesundheitseinrichtungen (u. a. Facharztpraxen, Zahnarztpraxen, Physiotherapie), Gastronomiebetriebe und ein Hotel (Restaurants, Cafés, Imbisse, Hotel bzw. Pension), öffentliche Einrichtungen (u. a. Rathaus, Stadtbibliothek) sowie kleinteilige Gewerbebetriebe.
- Der Wochenmarkt findet dienstags bis freitags auf dem Marktplatz statt.

Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken

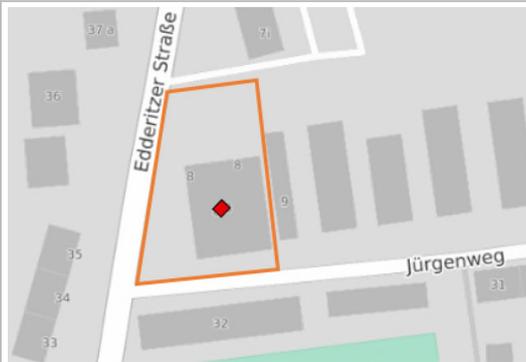
- Durch den historischen Stadtgrundriss mit zentral gelegenem Marktplatz ist eine fußläufige Erlebbarkeit gegeben.
- Die Hauptlage Hallesche Straße, Marktplatz, Buttermarkt, Schalaunische Straße (bis Bärplatz) weist die höchste Nutzungsdichte und einen meist durchgängig zusammenhängenden Besatz an Erdgeschossnutzungen auf. In den Randlagen sind überwiegend Wohnnutzungen vorhanden.
- Grundsätzlich ist eine gute großräumige verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Hallesche Straße, Leipziger Straße und Wallstraße gegeben, die eine Anbindung an die Landesstraße L 73 herstellen und übergeht in die Bundesstraßen B 185 östlich der Innenstadt.
- Eine gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV besteht über mehrere Bushaltestellen am Rande des Innenstadtbereiches zum Beispiel über den Haltepunkt Bärteichpromenade südlich der Innenstadt.
- Es ist ein gutes Parkplatzangebot vorhanden; große Parkplätze mit Parkschein an der Spargasse, Sackstraße, auf dem Marktplatz und in der Großen Badergasse sowie zwei Tiefgaragen (Ritterstraße, Markt).

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Gezielte Standortprofilierung der Köthener Innenstadt über die Ansiedlung von Betrieben in den innerstädtischen Leitsortimenten
- Nachbelegung der Ladenleerstände (gezieltes Leerstands- bzw. Flächenmanagement in der Innenstadt initiieren)
- Weitere Flächen- und Standortentwicklungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten an dezentralen, nicht integrierten (Fachmarkt-)Standorten sind zu vermeiden
- Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarkts als Magnetbetrieb in bisher frequenzschwacher Lage
- Sicherung und Förderung des Wochenmarktes (Dienstag bis Freitag)
- Sicherung und weiterer Ausbau der Multifunktionalität der Köthener Innenstadt (Ergänzung der gastronomischen und Dienstleistungsangebote, Stärkung kulturelle und Freizeitangebote, soziale Einrichtungen etc.)

3.3.2 Nahversorgungsstandort Edderitzer Straße

Foto 5: NP-Markt

Abgrenzung Nahversorgungsstandort


Aufnahmen: GMA 2023

Räumliche Situation

- Der Nahversorgungsstandort Edderitzer Straße befindet sich südlich der Innenstadt und übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete.

Angebots- und Nachfragesituation

- Im **kurzfristigen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 430 m² vorhanden. Der NP-Markt weist eine Fleischerei (Köthener Fleisch- und Wurstwaren) im Vorkassenbereich auf.
- Im **übrigen Einzelhandel** ist kein Angebot vorhanden.
- **strukturprägender Betrieb:** NP-Markt
- **Komplementärnutzungen:** -

Bebauungsplan

- Der rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 42 „Am Jürgenpark“** aus dem Jahr 2007 setzt ein Mischgebiet (MI) fest.

Entwicklungspotenziale und Ziele

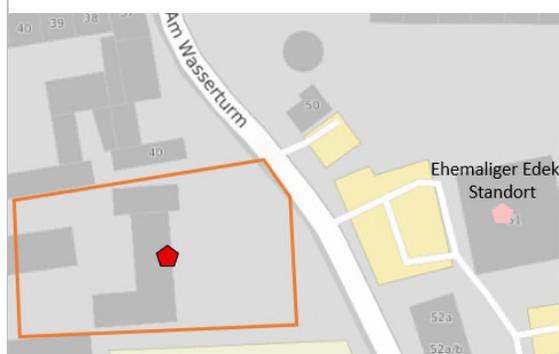
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung für die Innenstadt und Köthen-Süd
- Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes des NP-Marktes für einen besseren Marktauftritt

3.3.3 Nahversorgungsstandort Am Wasserturm

Foto 6: Edeka



Abgrenzung Nahversorgungsstandort



Aufnahmen: GMA 2023

Räumliche Situation

- Der Nahversorgungsstandort liegt im Süden der Stadt nahe der historischen Sehenswürdigkeit dem Wasserturm von Köthen und grenzt an Wohngebiete und die Katholische Kindertagesstätte „St. Anna“ an.
- Der Standort übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für angrenzenden Wohngebiete im Köthener Süden.
- Nach dem Umzug ist der Altstandort leerstehend

Angebots- und Nachfragesituation

- Im **kurzfristigen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 860 m² vorhanden. Der Edeka weist eine Bäckerei (Schäfers Brot- und Kuchen-Spezialitäten) im Vorkassenbereich auf.
- Im **übrigen Einzelhandel** ist kein Angebot vorhanden.
- **strukturprägender Betrieb:** Edeka
- **Komplementärnutzungen:** -

Bebauungsplan

- Der rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 44 „Am Ring“** aus dem Jahr 2022 setzt ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ (SO) fest.
- Zulässig ist die Errichtung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.800 m².

Entwicklungspotenziale und Ziele

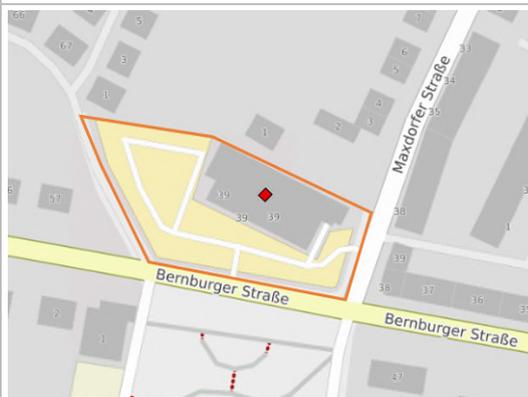
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung in Köthen-Süd
- Nachbelegung der leer gezogenen Immobilie durch Lebensmittelanbieter möglich (Bestandsschutz)

3.3.4 Nahversorgungsstandort Maxdorfer / Bernburger Straße

Foto 7: Norma



Abgrenzung Nahversorgungsstandort



Aufnahmen: GMA 2023

Räumliche Situation

- Der Nahversorgungsstandort liegt am nordwestlichen Siedlungsrand auf der gegenüberliegenden Seite des Hubertusteichs und ist umgeben von Wohnbebauung.
- Der Standort übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete im Köthener Nordwesten.

Angebots- und Nachfragesituation

- Im **kurzfristigen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 700 m² vorhanden. Im Norma-Markt befinden sich eine Bäckerei (Bäckerei Lantzsch) und eine Fleischerei (Köthener Fleisch- und Wurstwaren) im Vorkassenbereich.
- Im **übrigen Einzelhandel** ist kein Angebot vorhanden.
- **strukturprägender Betrieb:** Norma
- **Komplementärnutzungen:** -

Bebauungsplan

- Der rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 62 „Norma-Markt am Hubertus“** aus dem Jahr 2015 setzt einen Verbrauchermarkt fest.
- Zulässig ist ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit herkömmlichem Sortiment und einer Verkaufsfläche von max. 800 m² sowie einem separaten Bäcker und Fleischer mit zusätzlicher Verkaufsfläche und Sitzbereich. Die Zulässige Grundfläche für einen Lebensmittelverbrauchermarkt beträgt 1.360 m².

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ▶ Sicherung der wohnortnahen Versorgung in Köthen-Nordwest

3.3.5 Nahversorgungsstandort Leopoldstraße

Foto 8: Netto Marken-Discount



Abgrenzung Nahversorgungsstandort



Aufnahmen: GMA 2023

Räumliche Situation

- Der Nahversorgungsstandort liegt am nordöstlichen Siedlungsrand und ist umgeben von Wohnbebauung und teilweise brachliegenden Grundstücken mit Baumbewuchs.
- Der Standort übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete im Köthener Nordosten.

Angebots- und Nachfragesituation

- Im **kurzfristigen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 785 m² vorhanden. Der Netto Marken-Discount hat eine Bäckerei (Landbäckerei) im Vorkassenbereich.
- Im **übrigen Einzelhandel** ist kein Angebot vorhanden.
- **strukturprägender Betrieb:** Netto Marken-Discount
- **Komplementärnutzungen:** -

Bebauungsplan

- Der rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 10 „Beiderseits Augustenstraße“** aus dem Jahr 2003 setzt ein Gewerbegebiet (GE) fest.
- Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m². Waren mit innerstadtrelevanten (zentrenrelevanten) Sortimenten wie beispielsweise Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Uhren / Schmuck, Bücher / Schreibwaren u. a. dürfen nicht angeboten werden.

Entwicklungspotenziale und Ziele

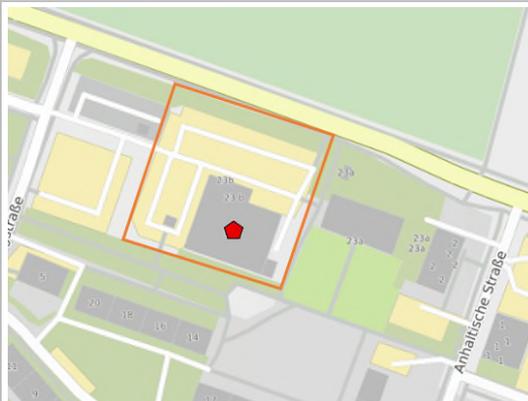
- ▶ Sicherung der wohnortnahen Versorgung in Köthen-Nordwest

3.3.6 Nahversorgungsstandort An der Rüsternbreite

Foto 9: Netto Marken-Discount



Abgrenzung Nahversorgungsstandort



Aufnahmen: GMA 2023

Räumliche Situation

- Der Nahversorgungsstandort liegt am südwestlichen Siedlungsrand auf der gegenüberliegenden Straßenseite einer Kleingartensiedlung und grenzt an Mehrgeschosswohnhäuser.
- Der Standort übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete im Köthener Südwesten.

Angebots- und Nachfragesituation

- Im **kurzfristigen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 820 m² vorhanden. Der Netto Marken-Discount hat eine Bäckerei (Lantzschi) im Vorkassenbereich.
- Im **übrigen Einzelhandel** ist kein Angebot vorhanden.
- **strukturprägender Betrieb:** Netto Marken-Discount
- **Komplementärnutzungen:** -

Bebauungsplan

- Für den Standort liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ▶ Sicherung der wohnortnahen Versorgung in Köthen-Südwest
- ▶ Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherung der Entwicklung

3.3.7 Nahversorgungsstandort Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße

Foto 10: Penny



Abgrenzung Nahversorgungsstandort



Aufnahmen: GMA 2023

Räumliche Situation

- Der Nahversorgungsstandort liegt am südwestlichen Siedlungsrand neben der Heinz-Fricke-Sporthalle Köthen und grenzt an Freiflächen sowie an Mehrgeschosswohnhäuser an.
- Der Standort übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete im Köthener Südwesten.

Angebots- und Nachfragesituation

- Im **kurzfristigen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 680 m² vorhanden. Im Penny-Markt sind eine Bäckerei (Rödel) und eine Fleischerei (Köthener Fleisch- und Wurstwaren) mit einem separaten Eingang im Gebäude integriert.
- Im **übrigen Einzelhandel** ist ein Blumenladen (Schröters Blumenparadies) vorhanden.
- **strukturprägender Betrieb:** Penny
- **Komplementärnutzungen:** Friseur- und Kosmetiksalon „Charmant“

Bebauungsplan

- Für den Standort liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ▶ Sicherung der wohnortnahen Versorgung in Köthen-Südwest
- ▶ Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherung der Entwicklung

3.3.8 Ergänzungs-/ Sonderstandort Merziener Straße

Foto 11: Kaufland



Foto 12: Aldi-Nord



Aufnahmen: GMA 2023

Räumliche Situation

- Der Sonderstandort befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt in einem gewerblich geprägten Umfeld nördlich der Landesstraße L 136.

Angebots- und Nachfragesituation

- Mit Sortimenten des **kurzfristigen Bedarfs** sind Verkaufsflächen von ca. 5.440 m² vorhanden. Hier sind Kaufland (inkl. Bäckerei, Fleischerei und Apotheke im selben Gebäudekomplex) und Aldi-Nord zuzurechnen, außerdem eine weitere Fleischerei und ein Blumenladen neben dem Eingangsbereich zum Kaufland.
- Im **mittelfristigen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von 1885 m² vorhanden. Zu nennen sind hier ein AWG-Markt, Kik und ein Deichmann-Fachmarkt.
- Für Angebote mit **langfristigen Bedarfsgütern** sind Verkaufsflächen von ca. 5.145 m² vorhanden. Diesbezügliche Geschäfte sind Meine Küche Köthen, Möbel Mit und EURONICS Lux-Team.
- **strukturprägende Betriebe:** Kaufland, Aldi-Nord
- **Komplementärnutzungen:** Reisebüro Reiseland Frömmigen Köthen, zwei Friseure, Köthener Partyservice & Imbiss.

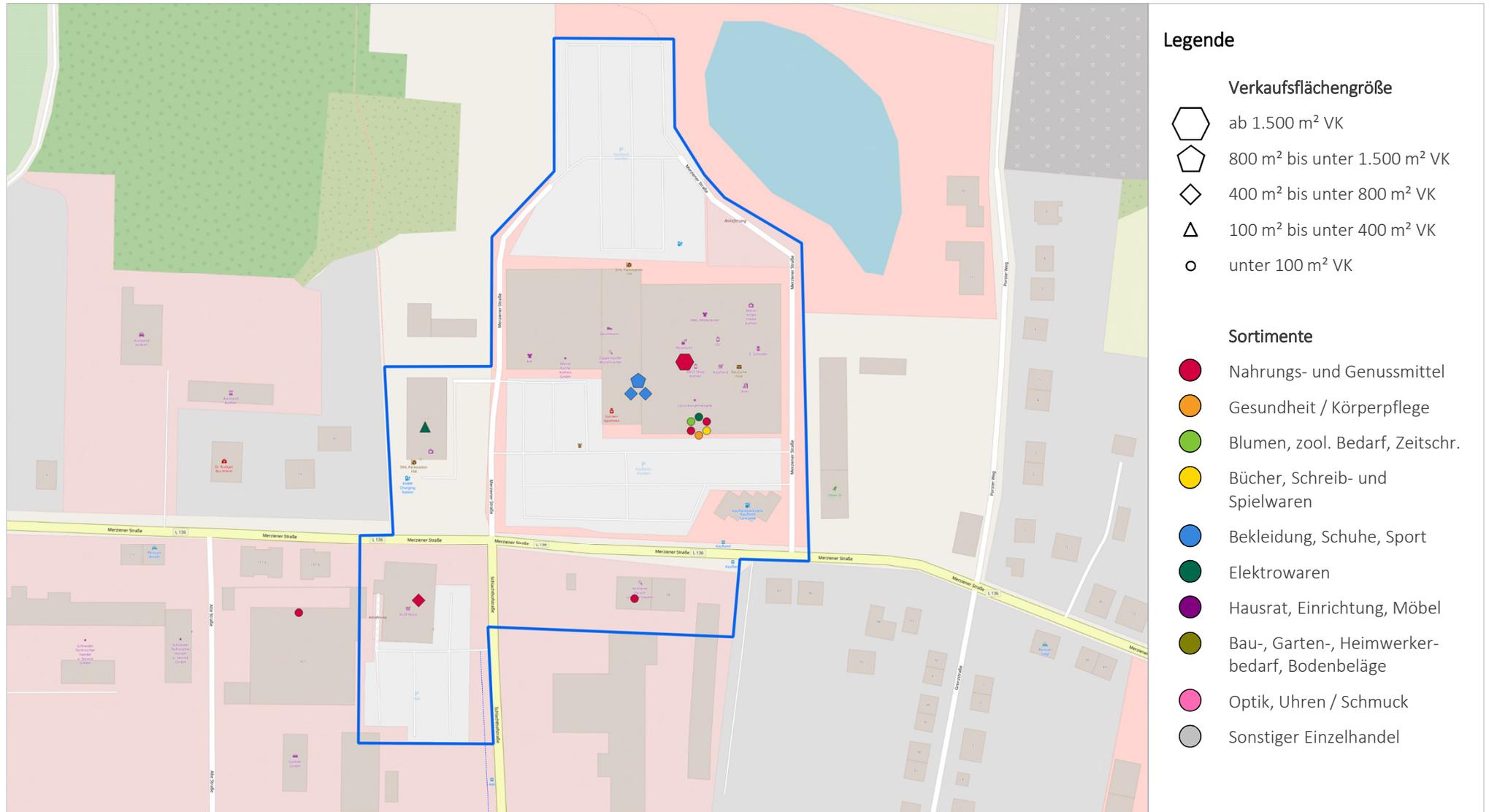
Bebauungsplan

- Der rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 8.1/8.2 „Beiderseits Merziener Straße“** aus dem Jahr 2002 setzt für den Bereich des Aldi-Marktes ein Gewerbegebiet (GE) fest, in welchem kein Einzelhandel zulässig ist. Allerdings waren zu diesem Zeitpunkt bestimmte Erkenntnisse über die Errichtung eines Aldi-Marktes noch nicht gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2003 sieht vor, dass Einzelhandel in einem räumlich begrenzten Teilbereich des Gewerbegebietes GE 2 (Fläche des Aldi-Marktes) allgemein zulässig ist.
- Der **„Bebauungsplan Nr. 8.3 Einkaufszentrum Merziener Straße“** ist seit 2022 rechtskräftig.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung als Sonderstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
- Beschluss des Bebauungsplans zur Sicherung der Entwicklung

Karte 9: Abgrenzung Ergänzungs-/Sonderstandort Merziener Straße



Quelle: Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

3.3.9 Ergänzungs-/ Sonderstandort Langenfelder Straße

Foto 13: E-Center



Foto 14: Aldi-Nord



Aufnahmen: GMA 2023

Räumliche Situation

- Der Sonderstandort befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt in einem gewerblich geprägten Umfeld südlich der Landesstraße L 73.

Angebots- und Nachfragesituation

- Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** sind Verkaufsflächen von ca. 5.370 m² vorhanden. Hier sind ein E-Center, Aldi-Nord, Trend Zoocenter Köthen und mehrere Bäckereien sowie zwei Fleischereien ansässig.
- Für Sortimente des **mittelfristigen Bedarfs** sind Verkaufsflächen von ca. 190 m² vorhanden. Dazu zählen ein Ernsting's family und ein Lotto Toto Laden.
- Sortimente des **langfristigen Bedarfs** umfassen eine Verkaufsfläche von ca. 5.890 m². Dazu zählt ein toom Baumarkt.
- **strukturprägende Betriebe:** E-Center, Aldi-Nord, toom Baumarkt
- **Komplementärnutzungen:** Reisebüro, zwei Friseurläden, Asia Bistro, zwei Cafés, Nagelstudio

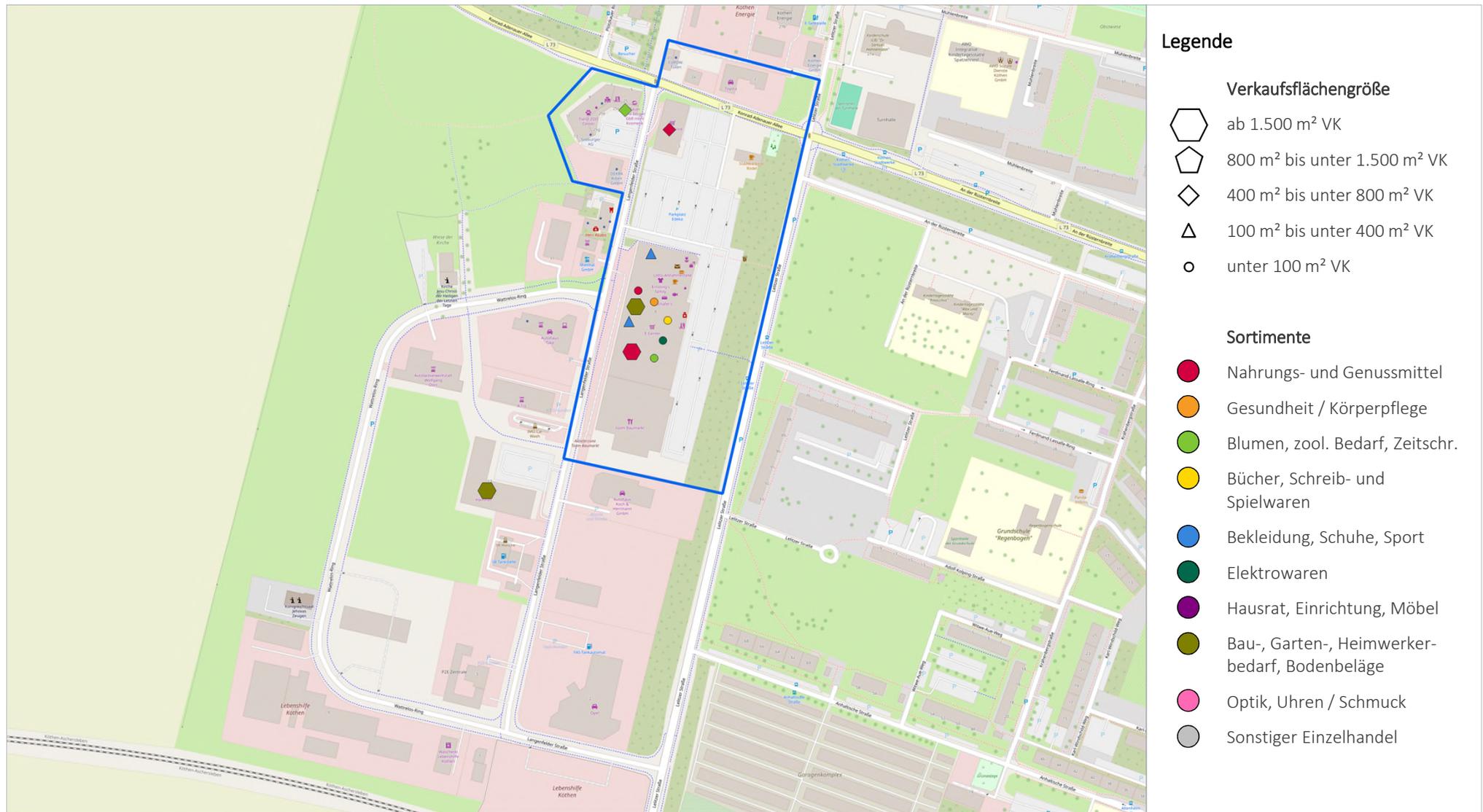
Bebauungsplan

- Der rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Köthen West II“** aus dem Jahr 2019 setzt für die Fläche des Aldi-Marktes ein Gewerbegebiet (GE) fest. Hier zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe, wenn Waren des innenstadtrelevanten Sortiments wie beispielsweise Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Uhren / Schmuck, Bücher / Schreibwaren u. a. nicht angeboten werden.
- Für die Fläche des Einkaufszentrums (u. a. E-Centers, toom Baumarkt) wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Köthen West II“ aus dem Jahr 2019 ein Sondergebiet Einkaufszentrum (SO) festgesetzt. Für dieses Sondergebiet Einkaufszentrum gilt ein großflächiger Verbrauchermarkt mit Food- und Nonfood-Vollsortiment, ein angegliederter Baumarkt / Gartencenter zulässig. Die höchstzulässige Verkaufsfläche beträgt 10.000 m², dabei entfallen ca. 5.000 m² auf den VB-Markt inkl. Shopzone und Nebenräume und ca. 5.000 m² auf den Baumarkt.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung als Sonderstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

Karte 10: Abgrenzung Ergänzungs-/Sonderstandort Langenfelder Straße



Quelle: Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

4. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind **standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben** erforderlich.⁴⁹ Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren muss. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Köthen branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert.

Hauptzentrum Innenstadt

Für den zentralen Versorgungsbereich **Hauptzentrum Innenstadt Köthen** gelten **keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen**. Das heißt, dass sowohl großflächige Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe⁵⁰ mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sie sollte nicht Teil der Köthener Ansiedlungspolitik sein. Etwaige Flächenpotenziale sollten Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Innenstadt eine frequenz-erzeugende Wirkung haben.

Nahversorgungsstandorte

Die Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment an bestehenden Nahversorgungsstandorten ist nur vor dem Hintergrund zulässig, wenn auch weiterhin die **wohntnahe Grundversorgung** gesichert bzw. gestärkt wird. Bis zur Grenze der Großflächigkeit (max. 800 m² VK) kann dies regelmäßig unterstellt werden. Bei Flächengrößen oberhalb von 800 m² VK kann eine Ansiedlung oder Erweiterung der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung dienen, wenn dies absatzwirtschaftlich nicht zu einer wesentlichen Überlagerung bzw. Abschöpfung mit den Versorgungsbereichen anderer Nahversorgungsstandorte oder gar zentraler Versorgungsbereiche führt. Hierzu ist ein Verträglichkeitsnachweis zu erbringen (Einhaltung der Gebote der Raumordnung im beplanten und unbeplanten Innenbereich und/oder Auswirkungen auf städtebauliche Entwicklung nach §34 BauGB).

⁴⁹ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

⁵⁰ großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche

Ergänzungs-/ Sonderstandorte

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten soll im Sinne einer Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen – ergänzend zum Hauptzentrum – die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) angestrebt werden. Zusätzlich zu den zentralen Versorgungsbereichen dienen daher die bestehenden Sonderstandorte der Ansiedlung und Erweiterung von auch **großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben** und ergänzen damit funktional die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer „Arbeitsteilung“. Die weitere Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente über den bisherigen Bestand hinaus ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte an diesen Standorten grundsätzlich nicht zulässig.

Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)

Bei den siedlungsräumlich integrierten Lagen handelt es sich um Standorte, die keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind und nicht die Versorgungsbedeutung von Nahversorgungsstandorten aufweisen. Zu den siedlungsräumlich integrierten Lagen zählen alle wohnortnahen Lagen sowie Streulagen des Einzelhandels. Die Ansiedlung von kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben soll hier auch im Sinne einer Quartiersversorgung möglich sein, wenn keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche und weiterer Nahversorgungsstandorte vorliegen. Neben kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken wird für Lebensmittelversorger eine grundsätzliche Zulässigkeit unterhalb der Großflächigkeit (< 800 m² Verkaufsfläche) als sinnvoll erachtet.

Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)

Diese Lagen sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind im Köthener Stadtgebiet auch bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe und Industriebetriebe bereitzustellen, weshalb ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist.

Ausnahme: Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitende Produkte (sog. **Annexhandel**) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser

- /// in unmittelbarem baulichem und betrieblichem Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- /// die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist,
- /// und das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die Handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung des Zentrenkonzeptes der Stadt Köthen zu erwarten.

Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.⁵¹

Randsortimentsregelung

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten wird eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten getroffen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, wird bei Ansiedlungen / Erweiterungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen getroffen. **Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben** (ab 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) wird eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente⁵² auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² VK festgesetzt. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen führen.

Fazit zu den Steuerungsregeln

Nachfolgende Abbildung stellt die Steuerungsregeln nach Standortkategorien differenziert im Überblick dar. Grundsätzlich ist das Einzelhandelskonzept ein informelles Konzept, welches bestehendes Baurecht nicht ersetzt. Es ist darauf hinzuweisen, dass auch großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in siedlungsräumlich integrierten Lagen zulässig sind, sofern keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind oder sie eine Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 aufweisen und keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 hervorrufen.⁵³ Darüber hinaus muss die Ansiedlung einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Dabei sind insbesondere folgende Kriterien im Rahmen der erforderlichen Einzelfallbetrachtung zu überprüfen: Netzabdeckung, fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV-Netz, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen. Selbstverständlich genießen alle vorhandenen Betriebe Bestandsschutz. Um eine Aushöhlung des Einzelhandelskonzeptes zu verhindern, sollten zudem bestehende oder neue Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne auch als Teilgebiete überplant werden.

⁵¹ Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

⁵² Lt. OVG Münster sind als Randsortimente solche Waren zu betrachten, die ein Kernsortiment lediglich ergänzen und eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft zu den Waren des Kernsortiments haben. Gleichzeitig muss das Angebot des Randsortiments in seinem Umfang (Verkaufsfläche) und in seiner Wichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet sein (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

⁵³ Vgl. zur bauplanungsrechtlichen Prüffolge: OVG NRW, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12

Abbildung 27: Übersicht Steuerungsempfehlungen

Ansiedlung in ... mit ...		Hauptzentrum Innenstadt	Nahversor- gungszentrum	Nahversor- gungsstand- orte	sonstige Lagen		
					Siedlungsräum- lich integrierte Lagen	Ergänzungs-/ Sonderstandorte	Siedlungsräum- lich nicht integrierte Lagen
nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	ⓘ	ⓘ	⚡	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	✓	ⓘ	**⚡	**⚡
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	⚡	⚡	⚡	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	⚡	⚡	**⚡	**⚡
nicht zentren- relevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	⚡	⚡	⚡	✓	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	✓	✓

- ✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich zu empfehlen
- ✓ Ansiedlung möglich, aber städtebaulich nicht zu empfehlen
- ⚡ Ansiedlung nicht möglich, da nicht konzeptkonform (siehe Sortimentsliste) oder nicht konform mit landes- und regionalplanerischen Vorgaben
- ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich (beachte Ausführungen in den entsprechenden Kapiteln)
- * großflächiger Einzelhandel ab 800 m² VK
- ** Ausnahme: Annexhandel

Die Steuerungsregeln beziehen sich auf die Erweiterung, Verlagerung oder Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Maßgeblich für die Zuordnung des Betriebes zu den zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist der Sortimentsschwerpunkt des Betriebes, wobei die Zuordnung gem. der Köthener Sortimentsliste zu erfolgen hat.

GMA-Übersicht 2024

V. Zusammenfassung

1. Ergebnisse der Potenzialanalyse

Aus den Untersuchungen im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Köthen (Anhalt) können folgende wesentliche Ergebnisse abgeleitet werden:

- Die Stadt Köthen (Anhalt) ist von der Landesplanung als Mittelzentrum im Landkreis Anhalt-Bitterfeld ausgewiesen und hat aktuell rd. 25.116 Einwohner⁵⁴.
- Im Marktgebiet des Einzelhandels der Stadt leben gegenwärtig ca. 68.458 Personen. Davon stammen rd. 37 % aus der Stadt Köthen (Anhalt) selbst bzw. Zone I und ca. 63 % der Einwohner aus Zone II bzw. anteilig aus den Städten Südliches Anhalt, Könnern und Bernburg (Saale) sowie der Gemeinde Osternienburger Land.
- Das Kaufkraftvolumen für alle Einzelhandelsbranchen beläuft sich im Marktgebiet aktuell auf ca. 415,9 Mio. €. Davon entfallen ca. 177,5 Mio. € auf den Warenbereich Nahrungs- und Genussmittel und ca. 238,4 Mio. € auf Nichtlebensmittel. In die Kaufkraftberechnung flossen die mit Bezug auf den Bundesdurchschnitt unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffern des Untersuchungsraumes mit ein. So verfügt Köthen (Anhalt) im Bundesvergleich über einen Kaufkraftindex von ca. 83,8 (Bundesdurchschnitt = 100). In der Zone II des Marktgebietes liegt die Spannweite der Kaufkraftkoeffizienten zwischen 100,6 (Stadt Petersberg) und 87,5 (Südliches Anhalt, Aken (Elbe)).
- Der Einzelhandelsbestand in Köthen (Anhalt) umfasst 176 Betriebe mit einer Verkaufsfläche⁵⁵ von ca. 61.410 m². 54 Betriebe und eine Verkaufsfläche von ca. 16.015 m² können dem Nahrungs- und Genussmittelsektor zugeordnet werden. Diese generieren eine Bruttoumsatzleistung von ca. 205,8 Mio. €. Auf den Nichtlebensmittelbereich entfallen 122 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 45.395 m² und einem Bruttoumsatz von ca. 102,0 Mio. €.
- Im Geschäftsjahr 2022 erzielte der Köthener Einzelhandel eine Umsatzleistung von ca. 205,8 Mio. €.
- Der Einzelhandel im Mittelzentrum Köthen (Anhalt) weist eine Zentralität von rd. 142 auf, was per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse hindeutet. Vor dem Hintergrund der bereits dargestellten räumlichen Lage der Stadt Köthen, d. h. der großen Distanz zu den nächstliegenden zentralen Orten mit leistungsfähigen Einzelhandelsmagneten oder -agglomerationen ist die überdurchschnittliche Zentralität nachvollziehbar.

⁵⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand: 31.12.2022

⁵⁵ Mehrbranchenunternehmen aufgeteilt

2. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten wurde in Abstimmung mit der Stadt Köthen erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser so genannten informellen Planung herzustellen, sollte das Einzelhandelskonzept durch den Stadtrat der Stadt Köthen als ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens legitimiert werden. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:

1. **Beschluss des zentralen Versorgungsbereiches** Hauptzentrum Innenstadt Köthen als „schutzwürdiger Bereiche“ und „Investitionsvorranggebiet“ im Sinne des BauGB und der BauNVO (vgl. Kapitel IV.3.3.1).
2. **Anerkennung folgender Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet** (vgl. Kapitel IV.3.3.2 bis IV.3.3.7).

- (1) „Edderitzer Straße“ (derzeit NP-Markt)
- (2) „Am Wasserturm“ (derzeit Edeka)
- (3) „Maxdorfer / Bernburger Straße“ (derzeit Norma)
- (4) „Leopoldstraße“ (derzeit Netto Marken-Discount)
- (5) „An der Rüsternbreite“ (derzeit Netto Marken-Discount)
- (6) „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ (derzeit Penny).

Die **Nahversorgungsstandorte** besitzen für die umliegenden Wohnquartiere eine hohe Nahversorgungsrelevanz und sollen zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung erhalten bleiben bzw. weiterentwickelt werden.

3. **Anerkennung folgender Ergänzungs-/Sonderstandorte im Stadtgebiet** (vgl. Kapitel IV.3.3.8 und IV.3.3.9).

- /// „Merziener Straße“ (strukturprägende Anbieter derzeit Kaufland, Aldi-Nord)
- /// „Langenfelder Straße“ (strukturprägende Anbieter derzeit E-Center, Aldi-Nord)

Bei den **Ergänzungs-/Sonderstandorten** des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels handelt es sich um autokundenorientierte Standorte mit einem Einzelhandelsbesatz, welcher aus überwiegend großflächigen Betrieben des Fachmarktsektors besteht.

4. **Beschluss der „Köthener Sortimentsliste“** (vgl. Kapitel IV.2.2).

Mit Beschluss der ortsspezifischen Sortimentsliste werden die Sortimente nach ihrer Nahversorgungs- bzw. Zentrenrelevanz definiert. Einzelhandel mit **zentrenrelevanten Sortimenten** soll nur im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt oder ausnahmsweise in den Nahversorgungszentren angesiedelt bzw. erweitert werden. Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Betrieben (> 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevantem Kernsortiment ist nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zulässig.

Der Einzelhandel mit **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** und einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² ist nur im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt und an den Nahversorgungsstandorten entsprechend der „Köthener Sortimentsliste“ anzusiedeln bzw. zu erweitern.

Die Integration von **zentrenrelevanten Randsortimenten** bei Ansiedlung oder Erweiterung so genannter „Mehrbranchenunternehmen“ (z.B. Möbel- oder Baumärkte) wird folgendermaßen geregelt: Die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente gemäß Köthener Liste soll 800 m² bzw. 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten.

5. Bei geplanten Ansiedlungen bzw. Erweiterungen mit einer Gesamtverkaufsfläche oberhalb dieser Verkaufsflächenbegrenzungen muss der Antragsteller durch eine **Auswirkungsanalyse** mittels Verträglichkeitsgutachten nachweisen, dass das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte führt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die **bauplanungsrechtliche Verankerung und Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes**, ggf. mit der Überplanung des unbeplanten Innenbereiches mit einfachen Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Ziel der Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen, vorzunehmen.

Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Köthen zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das i. d. R. mittelfristig (etwa 5 – 7 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Köthen und zentralörtliche Struktur der Region	22
Karte 2:	Ortsteile von Köthen (Anhalt)	23
Karte 3:	Nahversorgungssituation und fußläufiger Nahbereich bei Lebensmitteln in Köthen (Status-Quo-Situation)	31
Karte 4:	Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Köthen	33
Karte 5:	Bereiche Innenstadtrundgänge	46
Karte 6:	Themenbereiche Innenstadt	55
Karte 7:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Köthen	70
Karte 8:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Köthen	72
Karte 9:	Abgrenzung Ergänzungs-/Sonderstandort Merziener Straße	82
Karte 10:	Abgrenzung Ergänzungs-/Sonderstandort Langenfelder Straße	84

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	GMA-Branchensystematik	9
Tabelle 2:	Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Köthen)	27
Tabelle 3:	Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in Köthen 2006 – 2024	29
Tabelle 4:	Einwohnerzahl im Einzugsgebiet des Köthener Einzelhandels	32
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Einzelhandels in Köthen 2024	34
Tabelle 6:	Standorte Innenstadtrundgänge	45
Tabelle 7:	Kriterien der Zentrenrelevanz	62

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Untersuchungsaufbau	7
Abbildung 2:	Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2001 und 2021	10
Abbildung 3:	Anforderungen an Grund- und Nahversorgungstandorte	11
Abbildung 4:	Konsumententrends des „hybriden Kunden“	11
Abbildung 5:	Online-Marktanteile und Entwicklungsszenarien des Online-Handels bis 2030	12
Abbildung 6:	Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels	13
Abbildung 7:	Verteilung der Verkaufsfläche im Stadtgebiet nach Lage	28
Abbildung 8:	Betriebsgrößenstruktur in Köthen	28
Abbildung 9:	Relative Verkaufsflächenausstattung nach Hauptwarengruppen von Köthen im Vergleich (Verkaufsfläche in m ² pro 1.000 Einwohner)	35
Abbildung 10:	Verkaufsflächenausstattung von Köthen (Anhalt) im Vergleich (Verkaufsfläche in m ² pro Einwohner)	36
Abbildung 11:	Einzelhandelszentralität nach Branchen der Stadt Köthen	37
Abbildung 12:	Standorte der Frequenzmessung Innenstadt Köthen	38
Abbildung 13:	Täglicher Durchschnitt gesamt und nach Richtung der Bewegung	38
Abbildung 15:	Frequenzverlauf nach Tagen - Wallstraße	39
Abbildung 16:	Stundenvergleich nach Wochentagen – Marktstraße	39

Abbildung 17:	Gründe für Innenstadtbesuch	40
Abbildung 18:	Gefallen an der Innenstadt Köthen	41
Abbildung 19:	Missfallen an der Innenstadt Köthen	41
Abbildung 20:	Verbesserungsvorschläge	42
Abbildung 21:	Benotung innerstädtischer Einzelhandel	42
Abbildung 22:	Ort des Einkaufs	43
Abbildung 23:	Verbinden Einkauf und Kultur	43
Abbildung 24:	Route Innenstadtrundgänge	45
Abbildung 25:	SWOT-Analyse	54
Abbildung 26:	Ziele des Einzelhandelskonzeptes	60
Abbildung 27:	Einzelhandelsstruktur Köthen	68
Abbildung 28:	Übersicht Steuerungsempfehlungen	88