

# Einzelhandelskonzept für die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld

- Kurzfassung -



Auftragnehmer

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR  
Huckarder Str. 12  
44147 Dortmund

Tel. 0 231. 8 62 68 90  
Fax. 0 231. 8 62 68 91  
info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Dipl.-Geogr. Daniela Schulte

**Dortmund, November 2009**

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

## Inhalt

Inhalt	_____	i
<b>1</b>	<b>Einleitung</b> _____	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b> _____	<b>1</b>
2.1	Angebotsanalyse _____	1
2.2	Nachfrageanalyse _____	3
2.3	Umsatzermittlung und Zentralität _____	5
2.4	Räumliche Versorgungsstrukturen und Nahversorgung _____	6
2.5	Fazit zur Strukturanalyse _____	8
<b>3</b>	<b>Absatzwirtschaftliche und räumliche Zielaussagen</b> _____	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Umsetzungs- und Steuerungskonzept</b> _____	<b>10</b>
4.1	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Clausthal _____	10
4.2	Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Zellerfeld _____	13
4.3	Das Nahversorgungskonzept _____	15
4.4	Konzept für ergänzende Sonderstandorte _____	16
4.5	Die Sortimentsliste für Clausthal-Zellerfeld _____	17
4.6	Ansiedlungsleitsätze _____	19
<b>5</b>	<b>Empfehlungen zur Umsetzung</b> _____	<b>21</b>
5.1	Aktivierende Zentrenentwicklung _____	21
5.2	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen _____	22
5.3	Umgang mit künftigen Planungen _____	22
<b>6</b>	<b>Schlusswort</b> _____	<b>24</b>

# 1 Einleitung

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentrenstruktur auf eine tragfähige und städtebaulich-funktional ausgewogene Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die „Leitfunktion Einzelhandel“ einerseits eine bestmögliche Vitalität und eine nachfragewirksame Attraktivität der Ortszentren gewährleisten. Andererseits wird es hierdurch möglich, konkrete Entwicklungsziele auch für die nachgeordneten Einzelhandelsstandorte in Clausthal-Zellerfeld zu definieren. Und nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption die alltägliche Lebensqualität in Clausthal-Zellerfeld durch eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs gesichert und ausgebaut werden.

Das Ziel des kommunalen Einzelhandelskonzeptes besteht darin, der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld eine aktuelle, fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsbasis für die Bauleitplanung sowie Empfehlungen für die Wirtschaftsförderung und auch lokale Gewebetreibende zur Verfügung zu stellen.

Diese Kurzfassung stellt die wesentlichen Analysen und Empfehlungen übersichtlich dar. Für vertiefte Bewertungen und Konzeptinhalte sei auf das Einzelhandelskonzept in dessen Langfassung verwiesen. Alle Bausteine des Einzelhandelskonzeptes sind im Rahmen des begleitenden Arbeitskreises mit Vertretern der örtlichen Verwaltung und Politik, des Einzelhandels und der Region erörtert und intensiv diskutiert worden.

## 2 Markt- und Standortanalyse

Clausthal-Zellerfeld zeichnet sich vor allem durch seine eher ländlich geprägte Lage im Oberharz aus. Als wesentliche Rahmenbedingung ergibt sich hieraus zugleich, dass Clausthal-Zellerfeld als Einzelhandelsstandort in Konkurrenz zu den Mittelzentren Goslar und Osterode am Harz steht. Mit Goslar, Seesen und Bad Harzburg nimmt Clausthal-Zellerfeld jedoch gleichzeitig einen mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen für den gemeinsamen Verflechtungsraum ein.

### 2.1 Angebotsanalyse

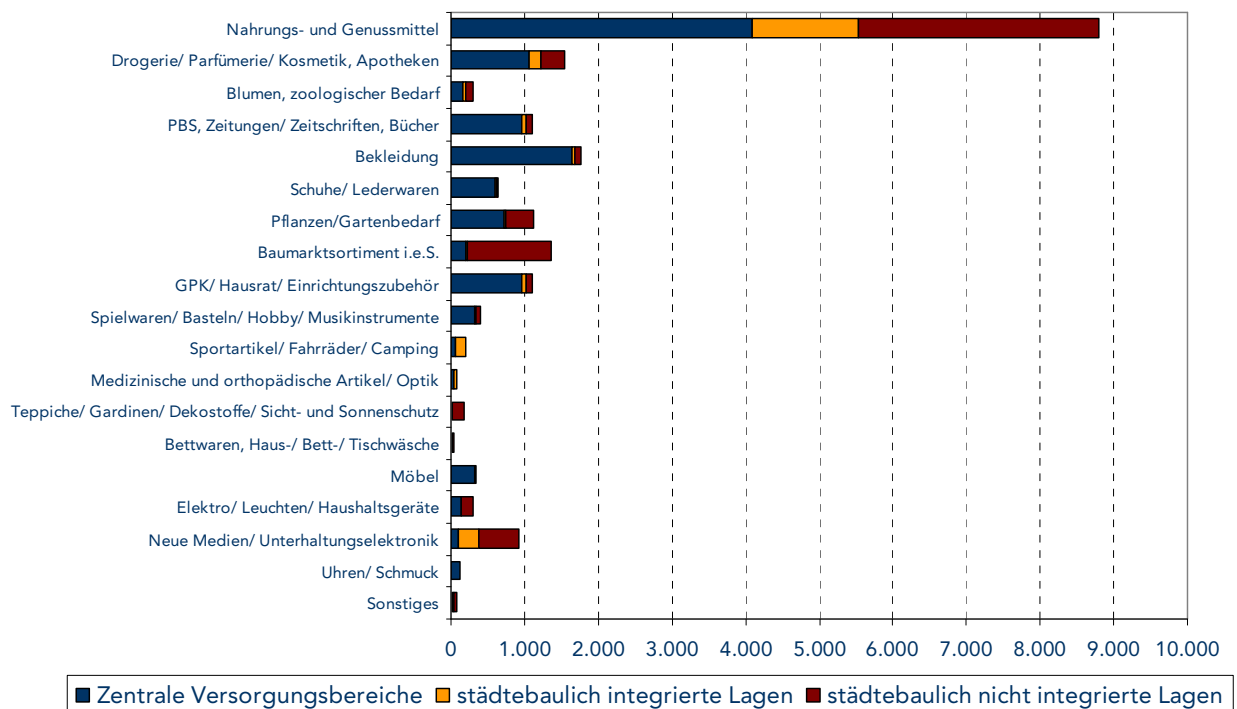
Insgesamt verfügen die 129 Einzelhandelsbetriebe in der Samtgemeinde Oberharz über eine Verkaufsfläche von rd. 22.300 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner liegt in der Samtgemeinde somit bei rd. 1,38 m<sup>2</sup>/ EW. Die Verkaufsfläche teilt sich wie folgt auf die einzelnen Ortsgemeinden auf:

**Tabelle 1: Einzelhandelsbestand in der Samtgemeinde Oberharz**

	Clausthal-Zellerfeld	Altenau	Wildemann	Schulenberg	Buntenbock
Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	101	21	6	1	-
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	20.500	1.600	260	-	-

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2009; Leerstände nicht enthalten

Von den 101 Einzelhandelsbetrieben in der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld vereint das Ortszentrum Clausthal mit 43 Betrieben die meisten Einzelhandelsbetriebe (43%) sowie auch den größten Anteil an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (36%) auf sich. Im Ortszentrum Zellerfeld sind 22% aller Einzelhandelsbetriebe mit einem gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil von 21% angesiedelt. Das Einkaufszentrum am Ostbahnhof stellt in städtebaulich nicht integrierte Lage (niL) den dritten wesentlichen Einzelhandelsstandort in Clausthal-Zellerfeld dar (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 1: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen**

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2009

Im Ergebnis deutet die Angebotsverteilung auf stadtinterne Wettbewerbsbeziehungen zwischen den Ortszentren und dem Einkaufszentrum am Ostbahnhof hin. Folgende weiteren Aspekte können als Ergebnisse aus der Angebotsanalyse festgehalten werden:

- Die Verkaufsflächenausstattung der Bergstadt mit 1,56 m<sup>2</sup>/ EW ist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 1,4 m<sup>2</sup> VKF/ EW) und zu anderen Mittelzentren (vielfach < 2,0 m<sup>2</sup> VKF/ EW) insgesamt als unterdurchschnittlich zu bewerten.

- Gerade in den Sortimentsgruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs ist eine geringe Verkaufsflächenausstattung vorhanden.
- Dagegen liegen die quantitativen Ausstattungsdaten im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit 0,67 m<sup>2</sup> VKF/ EW deutlich über dem Bundesdurchschnitt (von 0,35 m<sup>2</sup> VKF/ EW).
- Von den 101 Einzelhandelsbetrieben sind rund 65% in den Ortszentren Clausthal und Zellerfeld angesiedelt, wodurch sich eine vielfältige Einzelhandelsausstattung in den Zentren ergibt.
- Nicht nur die Ortszentren, sondern auch die städtebaulich nicht integrierten Lagen verfügen über ein deutliches Standortgewicht: 12% der Einzelhandelsbetriebe verfügen dort über 29% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Hier ist besonders der nicht integrierte Standortbereich EKZ am Ostbahnhof zu nennen.

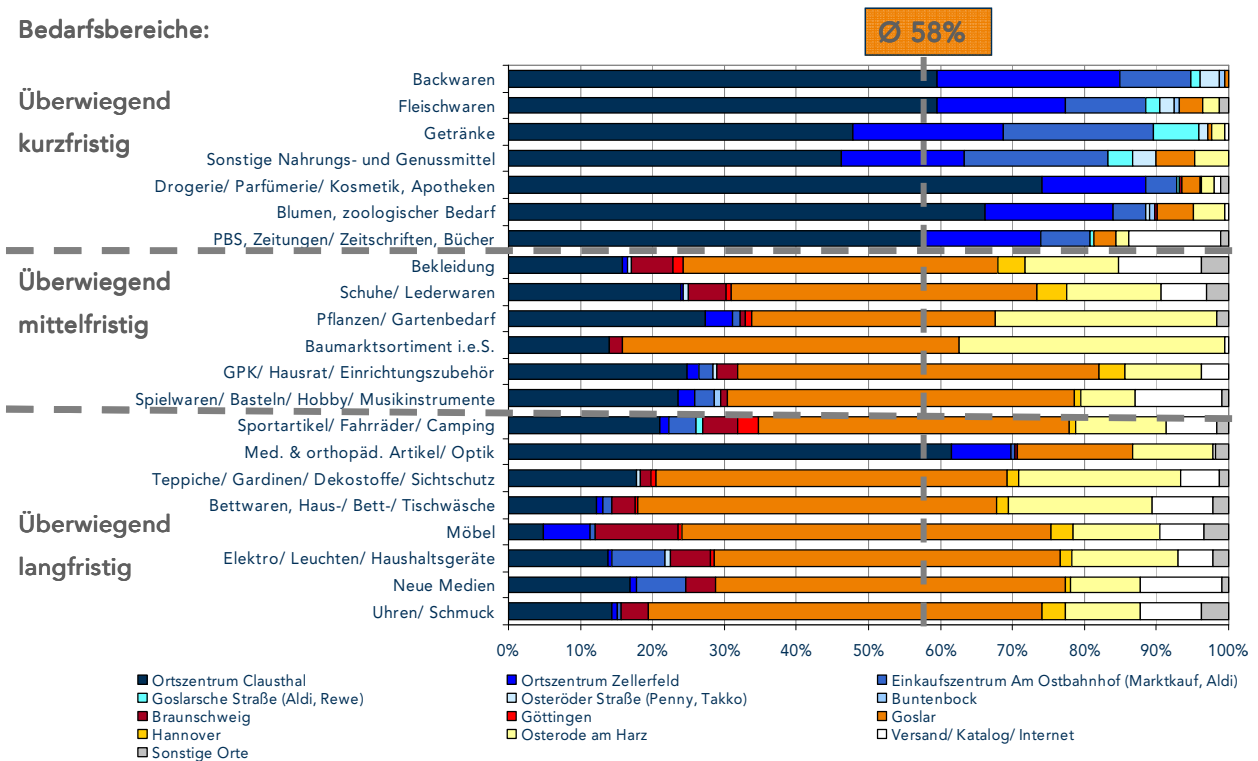
## 2.2 Nachfrageanalyse

Sowohl zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die örtlichen Merkmale der Nachfrageseite von Bedeutung. Stadt + Handel greift auf sortimentspezifische Kaufkraftdaten der BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG aus Köln (BBE) zurück. Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld verfügt gemäß BBE über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 86,5. Gegenüber dem Bundesdurchschnitt von 100 weist Clausthal-Zellerfeld daher eine deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer auf.

Zudem können anhand eigener primärstatistisch erhobener Werte aus der Haushaltsbefragung einzelhandelsrelevante Kaufkraftflüsse aus Clausthal-Zellerfeld heraus dargestellt werden, so dass die lokale Einkaufsorientierung branchenspezifisch angegeben werden kann.

Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandortes Clausthal-Zellerfeld durch die Kunden (Haushalte, Passanten) und Einzelhändler.

Abbildung 2: Lokale Einkaufsorientierung



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 08/2009; n = 160

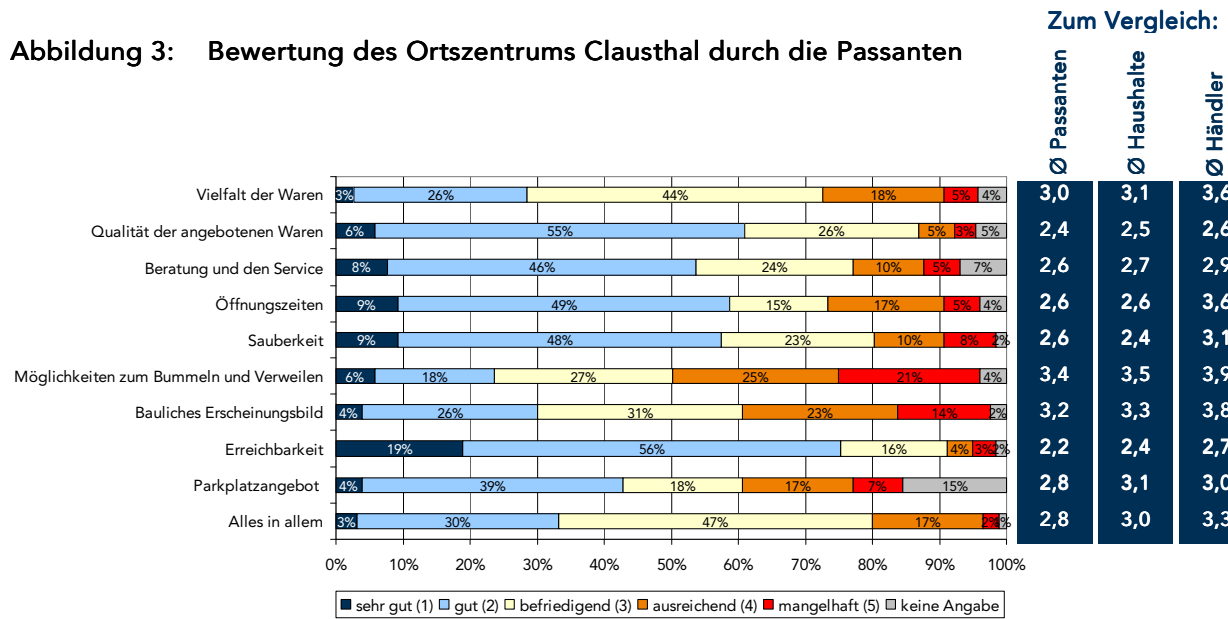
Die Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung zeigen, dass ein großer Teil der Clausthal-Zellerfelder Kaufkraft in andere Gemeinden fließt, im Wesentlichen erwartungsgemäß in die benachbarten Mittelzentren Goslar und Osterode am Harz. Der Umfang der Kaufkraftabflüsse variiert zwischen den untersuchten Warengruppen.

Es wird deutlich, dass Clausthal-Zellerfeld bei kurzfristigen Bedarfsgütern (umfasst die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken, Blumen, zoologischer Bedarf, Papier/ Schreibwaren/ Bürobedarf, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher) eine hohe lokale Einkaufsorientierung von über 90% erzielen kann.

Bei zahlreichen mittel- und langfristigen Bedarfsgütern führt vor allem das Angebot in den Mittelzentren Goslar und Osterode am Harz zu einem deutlichen Kaufkraftabfluss.

In der telefonischen Haushaltsbefragung, der Passantenbefragung und der Händlerbefragung wurden neben den o. g. Kaufkraftströmen ergänzend Aspekte qualitativer Art abgefragt. Diese qualitativen Einschätzungen der befragten Haushalte, Passanten und Händler runden die quantitativen Analysen u. a. hinsichtlich vermisser Sortimente und der Zufriedenheit mit dem Einkaufsstandort Clausthal-Zellerfeld ab. Für das Ortszentrum Zellerfeld ergibt sich beispielsweise folgendes Bild<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> Die Bewertungen zum Ortszentrum Zellerfeld sind der Langfassung zu entnehmen.



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08/2009; n=403; Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 08/2009; n= 160; Händlerbefragung Stadt + Handel 08/ 2009; n=10; Frage: „Mit welcher Schulnote von 1 bis 5 bewerten Sie...?“

Handlungsbedarf ergibt sich demnach insbesondere für folgende Aspekte:

- Vielfalt des Warenangebotes
- Möglichkeiten zum Bummeln und Verweilen
- Bauliches Erscheinungsbild und Aufenthaltsqualität
- Parkplatzangebot

Des Weiteren vermissen die Befragten bestimmte Artikel, die meisten Nennungen entfallen dabei auf die Sortimentsbereiche Bekleidung sowie Schuhe/ Lederwaren und spiegeln somit die geringen Ausstattungsdaten in diesem Bereich wieder.

## 2.3 Umsatzermittlung und Zentralität

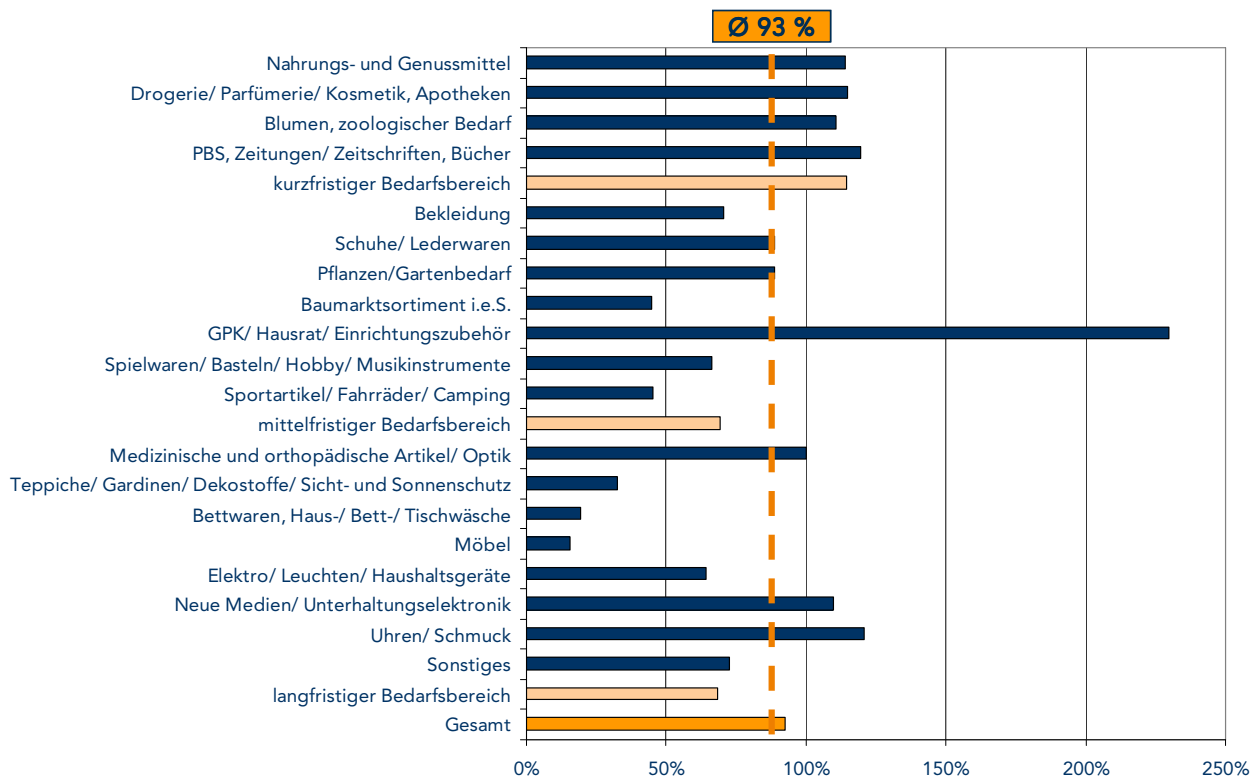
Insgesamt lässt sich aus der Datenermittlung der Angebots- und Nachfrageseite ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rund 51,8 Mio. € brutto je Jahr ableiten. Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von 93%.<sup>2</sup> Clausthal-Zellerfeld erreicht im kurzfristigen Bedarfsbereich<sup>3</sup> eine hohe Zentralität von 115%. Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich werden Zentralitäten von 69% bzw. 68% erzielt. Dies sind für ein Mittelzentrum unterdurchschnittliche Werte. Innerhalb dieser Bedarfsgruppen schwankt das Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis stark (vgl. folgende Abbildung).

<sup>2</sup> Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100% beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100% beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

<sup>3</sup> Umfasst die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken, Blumen, zoologischer Bedarf, Papier/ Schreibwaren/ Bürobedarf, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher.



Abbildung 4: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen



Quelle: Kaufkraft: BBE 2008; Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2009; Umsatz: Berechnung Stadt + Handel 2009

## 2.4 Räumliche Versorgungsstrukturen und Nahversorgung

Die Zentrenstruktur in der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld setzt sich aus dem Hauptzentrum Clausthal, dem Nebenzentrum Zellerfeld und dem Sonderstandort EKZ am Ostbahnhof zusammen. Nachstehende Tabelle zeigt die quantitativen Ausstattungsdaten der drei Einzelhandelsstandorte.

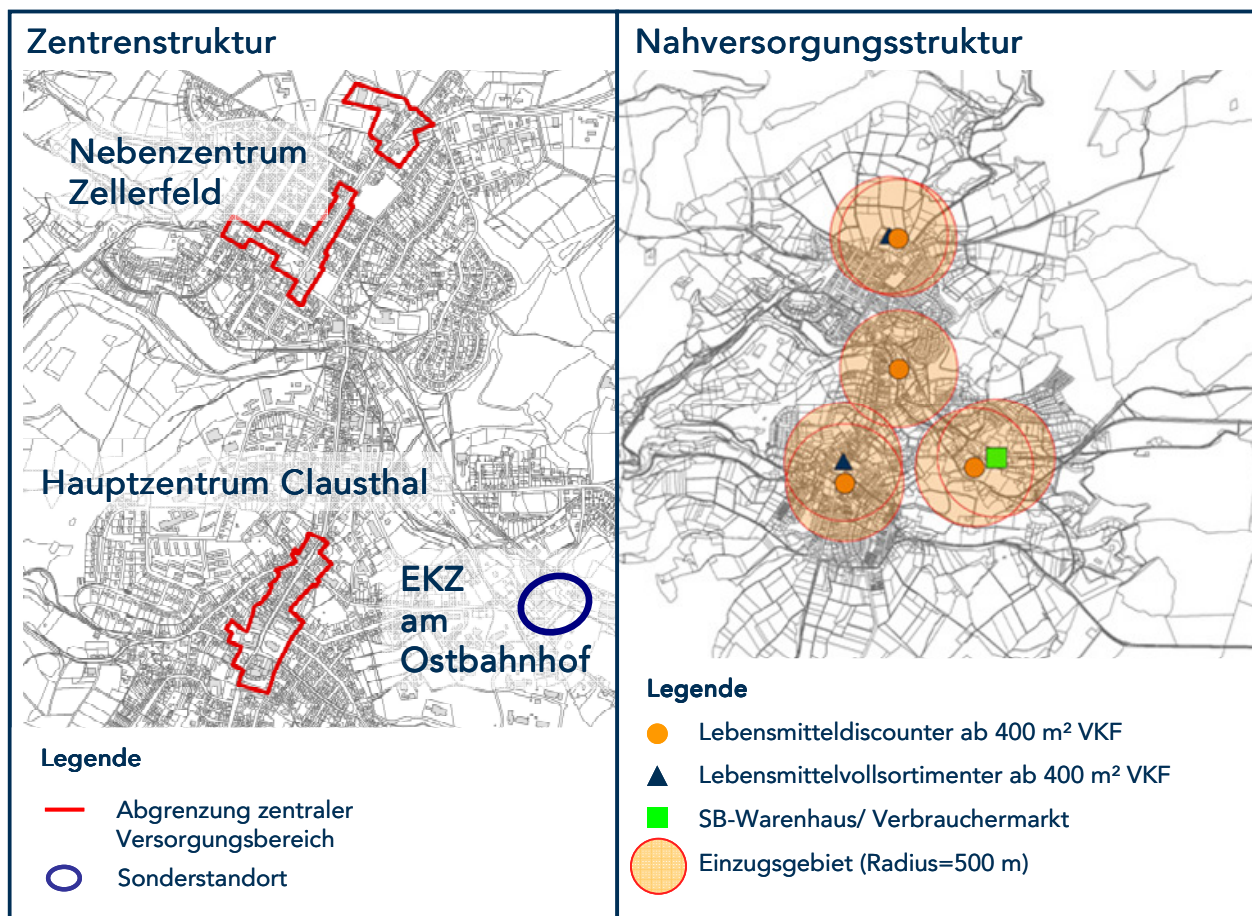
Tabelle 2: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen

	Ortszentrum Clausthal	Ortszentrum Zellerfeld	Einkaufszentrum am Ostbahnhof	Sonstige Lagen
Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	43	22	7	29
Anteil gesamtstädtisch	43%	22%	7%	29%
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	7.390	4.220	4.760	3.090
Anteil gesamtstädtisch	36%	21%	23%	15%

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2009; \* Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Abweichungen ergeben sich durch Rundungen

An diesen drei Einzelhandelsstandorten ist ebenfalls ein Großteil (einzige Ausnahme Lidl) der Nahversorgungsbetriebe verortet (vgl. nachstehende Abbildung).

Abbildung 5: Die Nahversorgungs- und Zentrenstruktur im Überblick



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/2009; Kartengrundlage: Bergstadt Clausthal-Zellerfeld

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Dadurch wächst zwar in der Regel die Verkaufsfläche insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf wenige Standorte jedoch reduziert sich zugleich die flächendeckende Angebotsdichte.

Clausthal-Zellerfeld verfügt gesamtstädtisch über eine sehr gute quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt z. B. die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner mit 0,67 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rund 0,35 m<sup>2</sup>. Die erreichte lokale Einkaufsorientierung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (rund 92%) weist darauf hin, dass kaum Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in umliegende Kommunen abfließt. Andersherum formuliert: das Warenangebot ist quantitativ und qualitativ derart gut, dass die Clausthal-Zellerfelder Bürger sich nicht im Umland versorgen müssen.

Die Zentralitätskennziffer von 114% für Nahrungs- und Genussmittel verdeutlicht zudem, dass Clausthal-Zellerfeld über das Bergstadtgebiet hinaus auch eine weitere Versorgungsfunktion für das Umland einnimmt. Es zeigt sich, dass im Kernbereich Clausthal-Zellerfelds nahezu alle Wohngebiete ausreichend mit Angeboten des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs versorgt sind. Lediglich in den Randbereichen nimmt die Versorgungsqualität

ab. Der Stadtteil Buntenbock verfügt über kein fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot.

## 2.5 Fazit zur Strukturanalyse

Folgende Aspekte prägen die strukturelle Situation in der Clausthal-Zellerfelder Einzelhandels- und Standortlandschaft:

- Das Kaufkraftniveau in Clausthal-Zellerfeld liegt unter dem Bundesdurchschnitt (Kaufkraftkennziffer 86,5).
- Das Wettbewerbsumfeld von Clausthal-Zellerfeld ist geprägt durch die umliegenden starken Mittelzentren (insbesondere Osterode und Goslar). Kaufkraftabflüsse von rd. 24 Mio. € verdeutlichen die intensiven Wettbewerbsbeziehungen.
- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von 93% ist angesichts der regionalen Wettbewerbssituation als grundsätzlich angemessen, jedoch punktuell steigerungsfähig, zu bewerten.
- Die Verkaufsflächenausstattung der Bergstadt ist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt und zu anderen Mittelzentren insgesamt als unterdurchschnittlich zu bewerten.
- Insbesondere durch die gemäß der Strukturanalyse ermittelten geringen Ausstattungsgrade im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich nimmt die Bergstadt ihre mittelzentrale Versorgungsfunktion aktuell nicht im vollen Umfang wahr.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich rein aus den quantitativen Ausstattungsdaten kein stadtplanerisches Optimierungserfordernis: es besteht eine gute lokale Einkaufsorientierung auf Clausthal-Zellerfeld über 90% und eine kaum noch steigerbare Zentralität von 114%.
- Die flächendeckende Ausstattung mit Versorgungsmöglichkeiten im kurzfristigen Bedarfsbereich ist ebenfalls weitgehend gut gegeben. Allenfalls in kleineren Siedlungsbereichen sowie in Buntenbock sind räumliche Versorgungslücken erkennbar.
- Der Anteil der Verkaufsfläche in den Zentren ist hoch, jedoch insbesondere in Zellerfeld ist eine geringe Angebotsvielfalt vorhanden.
- Nicht nur die Zentren sondern auch das Einkaufszentrum Am Ostbahnhof in nicht integrierter Lage verfügt gemessen an der Verkaufsfläche über ein deutliches Standortgewicht.
- Es ist eine klare Versorgungsfunktion der einzelnen Einkaufsstandorte zu erkennen: Ortszentrum Clausthal: Einkauf; Zellerfeld: Tourismus; EKZ am Ostbahnhof: Versorgung.
- Die Kundenzufriedenheit mit den Ortszentren ist steigerbar, insbesondere im Bereich der Aufenthaltsqualität sowie in der Vielfalt und Qualität der Waren.

### 3 Absatzwirtschaftliche und räumliche Zielaussagen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen stellt eine von insgesamt mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels dar. Er kann und soll auch aufgrund seines naturgegeben mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenzen der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen.

Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

- Bevölkerungsentwicklung in Clausthal-Zellerfeld bis 2014/2019 (Abnahme um ~ 3,3%),
- Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (stagnierend),
- Entwicklung der Flächenbedarfe der Betriebe (weiterhin leicht steigend).

**Rein auf Basis der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen ergibt sich in Clausthal-Zellerfeld kein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für eine zusätzliche Verkaufsflächenentwicklung in der Perspektive bis 2014 bzw. 2019.**

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens ebenfalls von Bedeutung.

Für Clausthal-Zellerfeld sollte angesichts der mittelzentralen Versorgungsfunktion eine Zielzentralität von 90-100% über alle Warengruppen hinweg angestrebt werden, wobei die untere Zielzentralität durchaus realistisch, die obere bereits ambitioniert erscheint. Um die angestrebte Zielzentralität zu erreichen, ergeben sich ergänzend zum vorhandenen Bestand zusätzliche Potenziale in folgenden Sortimentsbereichen:

- Bekleidung (rd. 400 – 600 m<sup>2</sup> VKF)
- Baumarktsortiment i.e.S. (rd. 1.600 bis 1.900 m<sup>2</sup> VKF)
- Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente (rd. 100 bis 200 m<sup>2</sup> VKF)
- Sportartikel/ Fahrräder/ Camping (rd. 200 m<sup>2</sup> VKF)
- Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz (rd. 300 bis 400 m<sup>2</sup> VKF)
- Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche (rd. 200 m<sup>2</sup> VKF)
- Möbel (rd. 1.900 bis 2.100 m<sup>2</sup> VKF)
- Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte (rd. 100 bis 200 m<sup>2</sup> VKF)

Die Realisierung dieser Verkaufsflächen kann der Attraktivitätssteigerung in Clausthal-Zellerfeld dienen. Angesichts des eher geringen Umfangs stellt sich primär die Fragen nach dem ‚richtigen Standort‘. In diesem Kontext wurde folgendes räumliches Entwicklungsleit-

bild im begleitenden Arbeitskreis diskutiert und als sinnvoll für die zukünftige, ausgewogene und zielgerichtete Einzelhandelsentwicklungspolitik erachtet:

In Clausthal-Zellerfeld sollten demnach zukünftig folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden:

1. Stärkung der Zentren: Erhaltung, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Ortszentrum Clausthal und Ortszentrum Zellerfeld in ihren jeweiligen Entwicklungsschwerpunkten,
2. Nahversorgung: die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich sichern, stärken und ergänzen,
3. Sonderstandorte: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Ortszentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

## 4 Umsetzungs- und Steuerungskonzept

Die konzeptionellen Umsetzungsinstrumente sind das Zentren- und Standortkonzept, die Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Clausthal-Zellerfelder Liste“) sowie die bei Standortanfragen im Kontext der Bauleitplanung anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze.

### 4.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Clausthal

Das Ortszentrum Clausthal ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Clausthal-Zellerfeld und dem ausgewiesenen Einzugsbereich. Als städtebauliches Zentrum einer regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt auch um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter. Auf das Hauptzentrum Clausthal entfallen aktuell rund 43% aller Einzelhandelsbetriebe und 36% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.

Aus Sicht der Einzelhandelsanalyse und der Bewertung der Ausstattungskriterien lassen sich für das Ortszentrum Clausthal folgende Stärken festhalten:

- ein deutliches Standortgewicht gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe und am gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil und somit eine Versorgungsfunktion für die gesamte Bergstadt und die größte Angebotsvielfalt im Stadtgebiet,
- eine hohe Einzelhandelsdichte in der Einzelhandelshauptlage und eine noch deutliche Einzelhandelsdichte im Ergänzungsbereich mit der Leitfunktion Fachmarktstandort,
- eine für den Kunden nachvollziehbare Knochenstruktur mit dem historisch gewachsenen Kronenplatz und am südlichen Ende der Fußgängerzone einer Konzentration von Fachmärkten.

Gleichzeitig lassen sich einige Schwachpunkte erkennen:

- es herrscht eine kleinteilige Ladenflächenstruktur vor, rd. die Hälfte aller vorhandenen Betriebe haben eine Verkaufsfläche von unter 50 m<sup>2</sup>,
- eine ausbaufähige Aufenthaltsqualität aufgrund schmaler Fußgängerwege und der Befahrbarkeit des Zentrums mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV),
- eine kritische Bewertung des Ortszentrums aus Sicht der Befragten, die Durchschnittsbewertung liegt insgesamt bei Schulnoten zwischen 2,8 und 3,3.

Die bestehende Einzelhandelsbestandsstruktur im Hauptzentrum Clausthal soll erhalten und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Hauptzentrum in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, die einen Bezug zum Hauptzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

**Tabelle 3: Übergeordnete Entwicklungsziele für das Hauptzentrum Clausthal**

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion</b></li> <li>• <b>Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften</b></li> <li>• <b>Sicherung der Magnetbetriebe</b></li> <li>• <b>Ansiedlung neuer Magneten/ bisher fehlender Angebotsformen</b></li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung

Hierzu können folgende Empfehlungen im Detail formuliert werden:

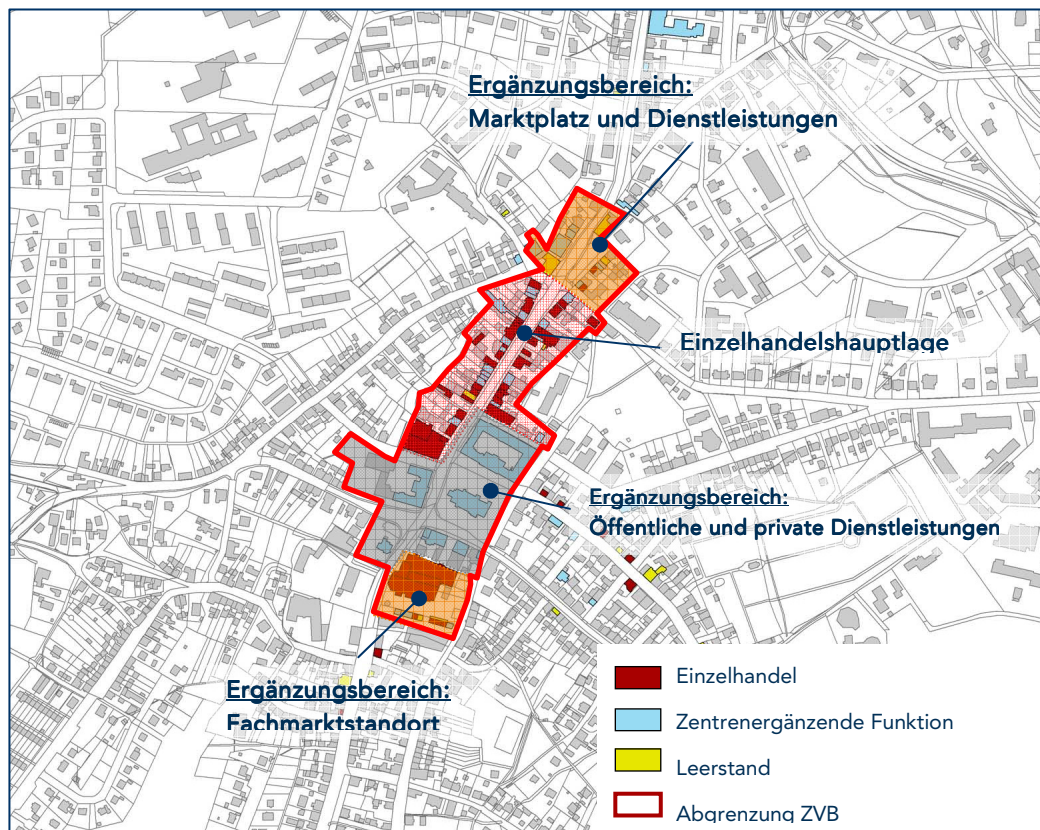
1. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Hauptzentrums resultieren könnten.<sup>4</sup>
2. Ausbau der Angebotsvielfalt im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich zur Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion, da das Ortszentrum aktuell primär durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt ist.
3. Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstruktur dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer räumlicher Nähe in der Hauptlage oder den funktionalen Ergänzungsbereichen des Hauptzentrums.

<sup>4</sup> Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern im Mittelpunkt der Ziele steht die unternehmens- und wettbewerbsneutrale *Funktion* der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen und Ziele im Rahmen dieses Konzeptes irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder -ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

4. Anpassung der zumeist kleinteiligen Ladenstrukturen an gängige Flächenanforderungen (Zielgröße für Filialisten variabel, aber mindestens rd. 100 m<sup>2</sup>); dabei besondere Berücksichtigung von Filialisten. Hierzu sollten Flächenzusammenlegungen als Option unter Einbeziehung der betroffenen Eigentümer erfolgen und die Wirtschaftsförderung lenkende Angebotsplanung betreiben. Dieses gilt vor allem für den die kleinteilige Immobilienstruktur in der Hauptlage.
5. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze I und II (insbesondere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment zur Steigerung der Zentralität der Gesamtstadt).
6. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in dem die Ansiedlungspotenziale nur begrenzt sind.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Hauptzentrums Clausthal als zentraler Versorgungsbereich erforderlich.<sup>5</sup> Diese wird wie in der folgenden Abbildung dargestellt empfohlen.

**Abbildung 6: Räumliche Festlegung des Hauptzentrums Clausthal als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)**



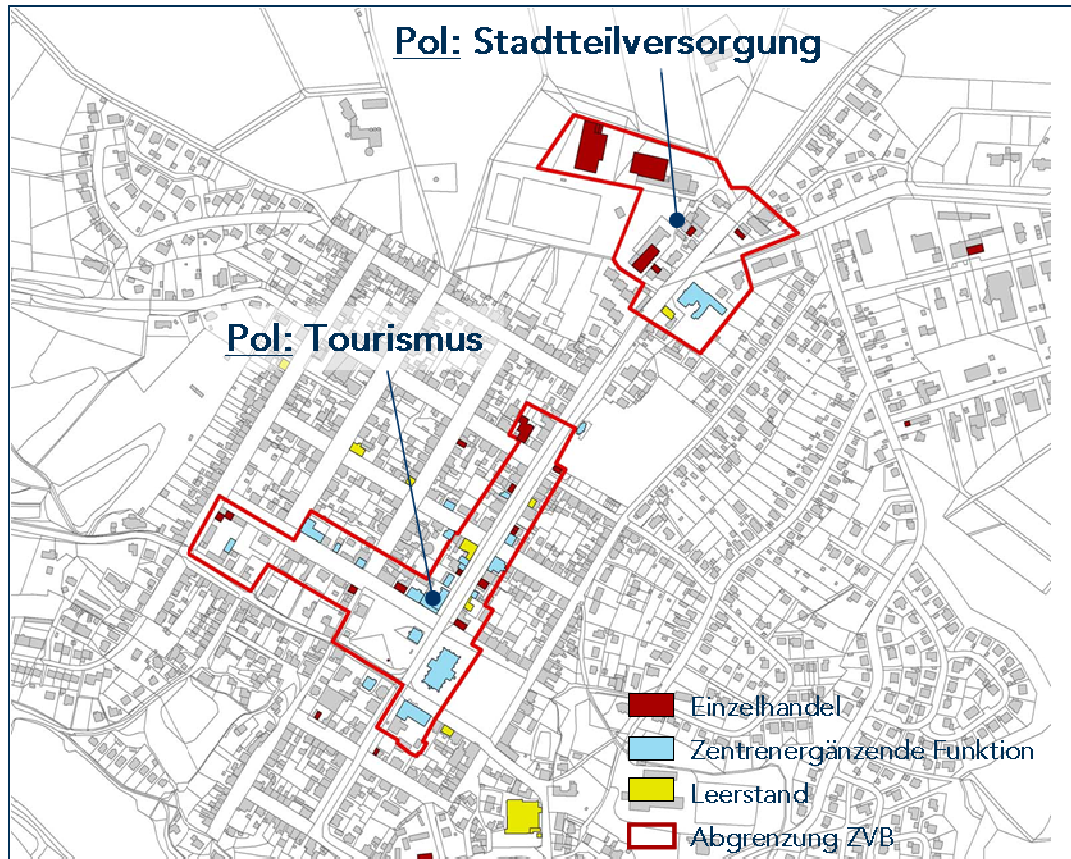
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bergstadt Clausthal-Zellerfeld

<sup>5</sup> Die dargestellte Abgrenzung ist als gebietscharfe, nicht als parzellenscharfe Abgrenzung zu verstehen. Eine parzellenscharfe Konkretisierung kann nachfolgend im Bauleitplanverfahren vorgenommen werden. Die in der Abbildung verdeutlichte Begrenzung bezieht sich auf städtebauliche Barrieren sowie auf die in der Realität ablesbare Gebäude- und Nutzungsstruktur.

## 4.2 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Zellerfeld

Auch für das Nebenzentrum Zellerfeld ist im Rahmen der Bauleitplanung eine genaue räumliche Festlegung des Nebenzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich.<sup>6</sup> Diese wird wie in der folgenden Abbildung dargestellt empfohlen.

**Abbildung 7: Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Zellerfeld als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bergstadt Clausthal-Zellerfeld

Das Ortszentrum Zellerfeld ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für den Stadtteil Zellerfeld. Auf das Nebenzentrum Zellerfeld entfallen aktuell rund 22% aller Einzelhandelsbetriebe und 21% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.

Folgende Aspekte fallen bei der Bewertung des Ortszentrums Zellerfeld ins Gewicht:

- Das Zentrum ist bipolar angelegt, so besteht es einerseits aus dem Versorgungspol im Norden (Lebensmittelanbieter), andererseits aus dem touristischen Pol im Süden (Bergbauernmarkt, Museen, Gastronomie),

<sup>6</sup> Die dargestellte Abgrenzung ist als gebietscharfe, nicht als parzellenscharfe Abgrenzung zu verstehen. Eine parzellenscharfe Konkretisierung kann nachfolgend im Bauleitplanverfahren vorgenommen werden. Die in der Abbildung verdeutlichte Begrenzung bezieht sich auf städtebauliche Barrieren sowie auf die in der Realität ablesbare Gebäude- und Nutzungsstruktur.



- das Angebot generiert sich zu großen Teilen aus Nahrungs- und Genussmitteln sowie dem kurzfristigen Bedarf, wird aber auch durch Güter aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich ergänzt,
- der Bauernmarkt ist überörtlich bekannt und steigert das Besucheraufkommen im Ortszentrum an Donnerstagen.

Eher ungünstig ist allerdings zu bewerten:

- Die Aufenthaltsqualität wird durch die Verkehrsfunktion der durchgehenden B241 beeinträchtigt; außer dem Thomas-Merten-Platz fehlen Platzsituationen,
- die Bewertung durch die Passanten ist kritisch, es wird lediglich eine Durchschnittsnote von 3 vergeben.

Zukünftig sollen die jeweiligen Leitfunktionen der beiden Zentrenpole weiterhin gesichert und ausgebaut werden. Ein besonderes Augenmerk gilt der Stärkung der touristischen Nutzungen, insbesondere in Verbindung mit der bestehenden Einzelhandelsfunktion. Folgende Entwicklungsziele sollten für das Nebenzentrum Zellerfeld in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, die einen Bezug zum Nebenzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

**Tabelle 4: Übergeordnete Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Zellerfeld**

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sicherung der Nahversorgungsfunktion im Ortszentrum</b></li> <li>• <b>Ausbau/ Stärkung der touristischen Nutzungen</b></li> <li>• <b>Verknüpfung von Tourismus und Einzelhandel (nur kleinteiliger Einzelhandel)</b></li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung

Folgende Empfehlungen können im Detail formuliert werden, die sich jeweils auf die beiden unterschiedlichen Pole des Nebenzentrums beziehen:

### **Pol Stadtteilversorgung**

1. Sicherung der Nahversorgungsfunktion für die Einwohner des Stadtteils Zellerfeld.
2. Sicherung der bestehenden Lebensmittelanbieter durch eine Optimierung der Standortrahmenbedingungen. Diese bietet sich vor allem im Bereich der Verkaufsfläche, einer Anpassung des Parkraums und einer Verbesserung von Andienung und Gestaltung an.
3. Ausbau weiterer Nahversorgungsangebote im Fachmarktsegment arrondierend zu den vorhandenen Magnetbetrieben (z. B. Drogeriewaren).

### **Pol Tourismus**

1. Ausbau der touristischen Angebote vorwiegend im Bereich Gastronomie.
2. Ausbau eines zielgruppenorientierten kleinteiligen, spezialisierten Einzelhandels.

3. Etablierung weiterer wiederkehrender Events neben dem Bauernmarkt.
4. Verzahnung von Tourismus und Einzelhandel für die Weiterentwicklung des Zentrums Zellerfeld vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Tourismus für den Stadtteil Zellerfeld und damit auch für das Nebenzentrum. Einzelhandelsangebote sind entsprechend der touristischen Bedarfe anzupassen, gleichzeitig zeigt sich die Notwendigkeit einer Marketingstrategie zur Steigerung der Bekanntheit und Attraktivität.

### 4.3 Das Nahversorgungskonzept

Die Ausgangslage ist, wie beschrieben, gekennzeichnet durch eine quantitativ gute gesamtstädtische Ausstattung mit Lebensmittel-Verkaufsflächen. Es gilt insgesamt primär die bestehende Ausstattung zu sichern und zu stabilisieren. Da aktuell kein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für weitere Verkaufsflächen im Lebensmittelbereich vorhanden ist, und da mit weiteren Betriebsansiedelungen im Lebensmittelbereich die gesamtstädtischen oder kleinräumigen Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld aus einer nach folgenden Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

- 1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die Ortszentren, da die Nahversorgungsbetriebe dort wichtige Frequenzbringer sind und stabilisierend auf das Zentrum als Ganzes einwirken (Optimierung der Standortrahmenbedingungen für die großflächigen Lebensmittelanbieter, gezielte Angebotsergänzung des Lebensmittelhandwerkes oder Spezialangebote):
  - Hauptzentrum Clausthal und Nebenzentrum Zellerfeld
- 2. Priorität: Sicherung der Nahversorgung in den Wohngebieten:
  - Sicherung der bestehenden Anbieter in integrierten Lagen durch Optimierung der Standortrahmenbedingungen (z. B. Parkraum, Andienung, marktgängige Verkaufsflächenausstattungen).
  - Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung (Betriebstypenmix, Service).
  - Aktuell wird kein Potenzial für einen weiteren Betrieb in üblich marktgängiger Größenordnung ( $\geq 800 \text{ m}^2$  VKF) gesehen. Im Rahmen des Strukturwandels im Einzelhandel wird es jedoch auch künftig Anfragen zur Ansiedlung/ Verlagerung von Nahversorgungsbetrieben geben. Diese sollten zur Versorgung des Gebietes und ohne negative Auswirkungen auf die Nahversorgung und die Ortszentren bleiben und gemäß den in Kapitel 5.2 der Langfassung genannten Kriterienkatalog geprüft werden.
- Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel durch Bauleitplanung.

Im Ortsteil Buntenbock (rd. 600 EW) ist aktuell kein marktgängiges Nahversorgungsangebot vorhanden. Grundsätzlich ist dort ein kleinflächiger Nahversorgungsladen empfehlenswert, jedoch sind solche Nahversorgungsäden wirtschaftlich meist kaum tragfähig. Für dezentral gelegene Siedlungsbereiche wie Buntenbock stellen daher alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote eine sinnvolle Ergänzung dar. Des Weiteren übernimmt die Kernstadt von Clausthal-Zellerfeld für Buntenbock eine wichtige Mitversorgungsfunktion.

#### 4.4 Konzept für ergänzende Sonderstandorte

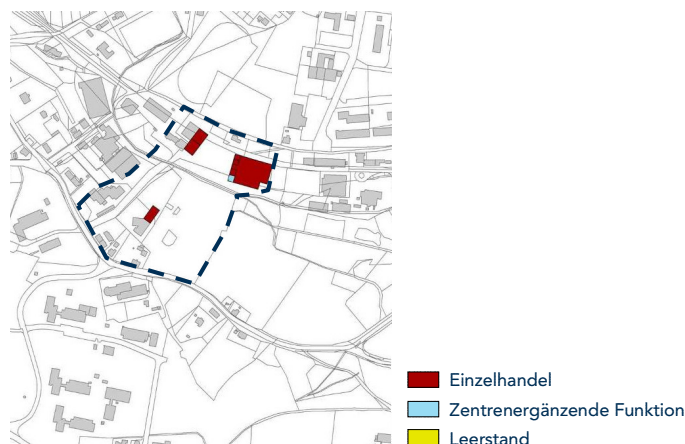
Neben den zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum Clausthal und Nebenzentrum Zellerfeld besteht in Clausthal-Zellerfeld wie andernorts auch eine weitere Einzelhandelsagglomeration mit einem deutlichen Standortgewicht. Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Clausthal-Zellerfeld sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung von Sonderstandorten verbunden.

Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich primär als Ansiedlungsbereiche für den (*großflächigen*) Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels in den Ortszentren, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen und die in den Ortszentren daher räumlich schlecht anzusiedeln wären und
- die Sortimente führen, die die Zentren in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen (z. B. Baumarktsortimente, Möbel, Teppiche).

Für die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld wird aufgrund der vorgenannten Aspekte der Standortbereich ‚EKZ am Ostbahnhof‘ als Sonderstandort empfohlen.

**Abbildung 8: Sonderstandort Einkaufszentrum am Ostbahnhof**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2009; Kartengrundlage: Bergstadt Clausthal-Zellerfeld

## 4.5 Die Sortimentsliste für Clausthal-Zellerfeld

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Clausthal-Zellerfeld als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente (Sortimentsliste) erforderlich.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist die Einzelhandels-Bestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen im Zusammenhang mit der Zielperspektive zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Daher können auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.<sup>7</sup> Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich alleine genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet.

Als rechtliche Vorgabe ist das Landes-Raumordnungsprogramm heranzuziehen. Es macht Vorgaben für Sortimente, die in der Regel zentrenrelevant sind. Diese sind von der Gemeinde zu berücksichtigen, können aber begründet auch anders eingestuft werden.

Über die Benennung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente hinaus hat sich im Rahmen der Planungspraxis die Konkretisierung nahversorgungsrelevanter Sortimente bewährt. Wenngleich diese aufgrund ihrer Charakteristik nahezu immer auch zentrenrelevant sind, kommt diesen Sortimentsgruppen eine besondere Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu.

---

<sup>7</sup> Vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

Tabelle 5: Sortimentsliste für die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld („Clausthal-Zellerfelder Liste“)

Zentrenrelevante Sortimente		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Augenoptik</li> <li>▪ Bekleidung (Sportbekleidung unter Sportartikel)</li> <li>▪ Bücher</li> <li>▪ Computer (PC-Hardware und -Software)</li> <li>▪ Elektrokleingeräte</li> <li>▪ Fahrräder und Zubehör</li> <li>▪ Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör</li> <li>▪ Glas/ Porzellan/ Keramik</li> <li>▪ Haus-/ Bett-/ Tischwäsche</li> <li>▪ Hausrat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Heimtextilien/ Gardinen Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche</li> <li>▪ Medizinische und orthopädische Geräte</li> <li>▪ Musikinstrumente und Musikalien</li> <li>▪ Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf</li> <li>▪ Schuhe, Lederwaren</li> <li>▪ Spielwaren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel u. Angelbedarf; inkl. Sportbekleidung)</li> <li>▪ Telekommunikationsartikel</li> <li>▪ Uhren/ Schmuck</li> <li>▪ Unterhaltungselektronik</li> <li>▪ Waffen/ Jagdbedarf/ Angelbedarf</li> <li>▪ Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände</li> <li>▪ Zoologischer Bedarf und lebende Tiere</li> </ul>
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Blumen</li> <li>▪ Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>▪ Pharmazeutische Artikel (Apotheke)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zeitungen/ Zeitschriften</li> </ul>
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne</li> <li>▪ Bettwaren</li> <li>▪ Elektrogroßgeräte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)</li> <li>▪ Kfz-Zubehör</li> <li>▪ Leuchten/ Lampen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Möbel (inkl. Garten- u. Campingmöbel)</li> <li>▪ Pflanzen/ Samen</li> <li>▪ Teppiche (ohne Teppichböden)</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2009 sowie der Zieldiskussion im begleitenden Arbeitskreis

## 4.6 Ansiedlungsleitsätze

Im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze werden die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung konkretisiert.

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Clausthal-Zellerfelder Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten. Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang,
- Haupt- und Randsortimenten.

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Clausthal-Zellerfeld empfohlen:

### **Ansiedlungsleitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ...**

**... ist zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.**

- Im Hauptzentrum Clausthal unbegrenzt.\*
- Im Nebenzentrum Zellerfeld keine großflächigen Betriebe – Steuerung/ Angebotsplanung durch aktive Wirtschaftsförderung.

\* Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) entgegenstehen

### **Ansiedlungsleitsatz II: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment ...**

**... ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur in einer Größenordnung von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente anzusiedeln.**

- Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente an der Struktur im Hauptzentrum Clausthal orientieren.
- Deutliche Zuordnung vom Randsortiment zum Hauptsortiment.

**Ansiedlungsleitsatz III:**

Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** wird aktuell kein Potenzial für weitere Betriebsansiedlungen in üblich marktgängiger Größenordnung ( $\geq 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$ ) gesehen. Daher ist die Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstruktur wichtigstes Ziel für die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld.

Im Rahmen des Strukturwandels im Einzelhandel wird es jedoch auch künftig Anfragen zur Ansiedlung/ Verlagerung von Nahversorgungsbetrieben geben. Diese sollten zukünftig gemäß dem nachstehenden Ansiedlungsleitsatz sowie unter Einbezug des Prüfschemas (siehe Langfassung Abbildung 54) gehandhabt werden.

**Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ...**

... ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

... ist nachgeordnet zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes anzusiedeln (gemäß dem Prüfschema in Abbildung 9).

- Wenn es zur Sicherung und Weiterentwicklung der flächendeckenden Nahversorgung dient und keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Nahversorgungsstruktur und die Ortszentren entstehen.
- Korrespondierend zu den konzeptionellen Aussagen zur Entwicklung der Nahversorgung (primäres Ziel: Bestandssicherung der bestehenden Betriebe durch Verbesserung der Standortrahmenbedingungen).
- Üblicher VKF-Anhaltswert:  $800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$  (ggf. mehr; hierfür Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel\*).

\* Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002.

**Ansiedlungsleitsatz IV: Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ...**

... ist primär am Sonderstandort ‚EKZ am Ostbahnhof‘ anzusiedeln.

- Ergänzend dazu in den zentralen Versorgungsbereichen.
- Generell: Bündelung an wenigen Standorten sinnvoll (auch kleinflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten).

**Ansiedlungsleitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben.**

Ausnahmsweise sollten Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg“), wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- sich die Verkaufsflächenobergrenzen an den Strukturen in den zentralen Versorgungsbereichen orientieren.

In der Zusammenschau der aus den übergeordneten Entwicklungszielen für Clausthal-Zellerfeld abgeleiteten Differenzierung innerhalb der Leitsätze ergibt sich ein Bewertungsinstrument für spezifizierte Einzelhandelsvorhaben sowie ein Anwendungsrahmen für die Bauleitplanung, und zwar bezogen auch auf die im Konzept gekennzeichneten Standortziele. In der konsequenten Anwendung ergeben sich für geplante Einzelhandelsvorhaben je nach Sortiments- und Größenstruktur empfohlene oder abzulehnende Standorte sowie innerhalb möglicher Standorte eine teils mit Prioritäten versehene Empfehlungen.

## 5 Empfehlungen zur Umsetzung

### 5.1 Aktivierende Zentrenentwicklung

Aufbauend auf das vorliegende Einzelhandelskonzept können aktivierende Maßnahmen zur aktiven Weiterentwicklung und Stärkung der Ortszentren ergriffen werden. Zu nennen sind in diesem Kontext folgende Handlungsfelder:

- **Ausbau des Wochenmarktes in Clausthal:** Der Wochenmarkt auf dem Kronenplatz im Hauptzentrum Clausthal kann sowohl quantitativ als auch qualitativ deutlich ausgebaut werden.
- **Sicherung und Qualifizierung der bestehenden Betriebe** in den Zentren durch Coaching-Maßnahmen in den Bereichen:
  - Warenpräsentation/ Schaufenstergestaltung/ Marketing
  - Inhabernachfolge
  - Zwischenfinanzierung
  - Bautechnische/ architektonische Beratung der Eigentümer zum Umbau bzw. Zusammenlegung von Ladenlokalen
- **Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Zentren:**
  - Verbesserung der Sauberkeit im öffentlichen Raum



- Attraktive Gestaltung der Fassaden
  - Anbringung eines einheitlichen Bodenbelages
  - Errichtung von ausreichend Verweilmöglichkeiten in quantitativer und standörtlicher Hinsicht
  - Einheitliche Bepflanzung und Möblierung des öffentlichen Raumes
- **Ladenflächenmanagement:** Für die Weiterentwicklung der Zentren bietet sich in Clausthal-Zellerfeld die Etablierung eines Ladenflächenmanagements an, um Einzelhandelsbetriebe gezielt in den beiden zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Ein Ladenflächenmanagement ist die zentrale Kümmerung um die Vermittlung verfügbarer Geschäftsflächen. Dabei steht die gleichzeitige Anstrengung eines gewünschten Branchenmixes im Vordergrund, d. h. neben dem Quantitätsziel zur Verringerung der Leerstandsquote spielt auch das Qualitätsziel zur Steuerung des Branchenmixes eine große Rolle. Die Bausteine eines Ladenflächenmanagements sind der Langfassung zu entnehmen.

## 5.2 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für entsprechende Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „unerwünschte“ Standorte bzw. Sortimente<sup>8</sup> frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Die Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandelskonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

Insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten für den Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a mit dem Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu entwickeln, kann für die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld von Nutzen sein.

Nähere planungsrechtliche Umsetzungsempfehlungen enthält der Bericht in dessen Langfassung.

## 5.3 Umgang mit künftigen Planungen

Grundsätzlich sollte zukünftig jede Anfrage zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes in der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes gemäß den Ansiedlungsleitsätzen bewertet werden. Prinzipiell ist so bereits eine grundlegende Aussage

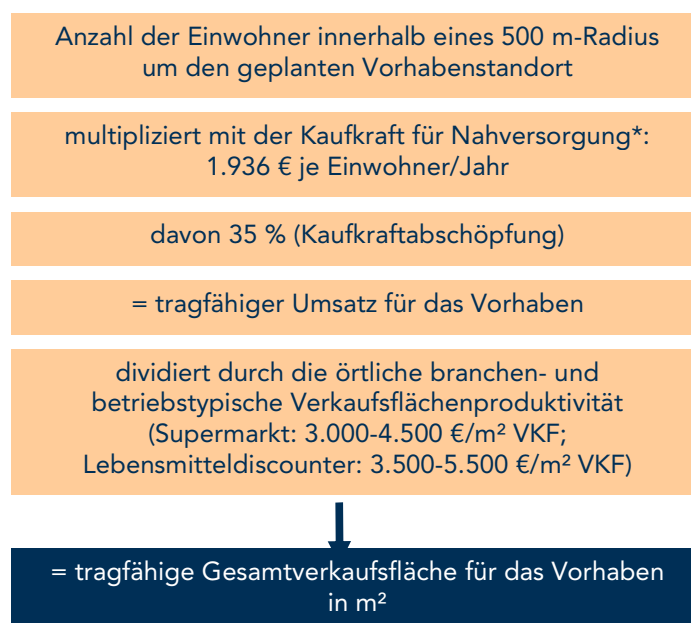
---

<sup>8</sup> „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne der Zielsetzungen und Empfehlungen dieses Einzelhandelskonzeptes.

zur Bewertung eines Vorhabens zu treffen, die durch eine weitere Detailanalyse abgerundet werden sollte.

Die häufigsten Anfragen dürften auch künftig auf den Bereich der Nahversorgung entfallen. Die Größenordnung eines anzusiedelnden Lebensmittelmarktes kann im Einzelfall darüber entscheiden, ob schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auftreten oder ob das Vorhaben unschädlich ist und der näheren Versorgung dient. Das folgende Schema stellt ein einfaches Verfahren zur Erstprüfung dar, ob und wiefern ein Vorhaben der Nahbereichsversorgung dienen kann. Dem Prüfschema liegt zugrunde, dass durch einen Lebensmittelmarkt üblicherweise rd. 35% der Kaufkraft im fußläufigen Einzugsbereich abgeschöpft werden kann. Tradierte Einkaufsbindungen oder der Einkauf in einem anderen Betriebstyp führen üblicherweise zu Kaufkraftabflüssen von rd. 2/3.

### Abbildung 9: Prüfschema für Lebensmittelmärkte



Quelle: eigene Darstellung, Prüfschema nach Bezirksregierung Köln 2008; \*Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Back- und Fleischwaren sowie Drogeriewaren; Werte angepasst an die örtlichen Verhältnisse

Durch das Prüfschema ergeben sich Spannweiten für die Gesamtverkaufsfläche geplanter Vorhaben, die unter Berücksichtigung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes sowie der Vermutungsregel nach BauNVO noch als tragfähig gelten können. Ggf. ist jedoch eine detaillierte Einzelfallsanalyse für eine abschließende Beurteilung und Folgeinschätzung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens nötig und vom Vorhabenträger beizubringen.

Im Einzelfall muss eine vertiefende Analyse auch die weiteren städtebaulich relevanten Umstände berücksichtigen. Ein kritischer Schwellenwert der Umsatzumverteilung ist im Kontext der allgemeinen und lokalen sozioökonomischen Rahmenbedingungen zu suchen. Ein alleiniger Rückgriff auf den Schwellenwert von 10% ist nicht zielführend. Vielmehr ist eine städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche ein integraler Bestandteil einer Verträglichkeitsanalyse. Diese sollte insbesondere Aussagen zur städtebaulich-funktionalen

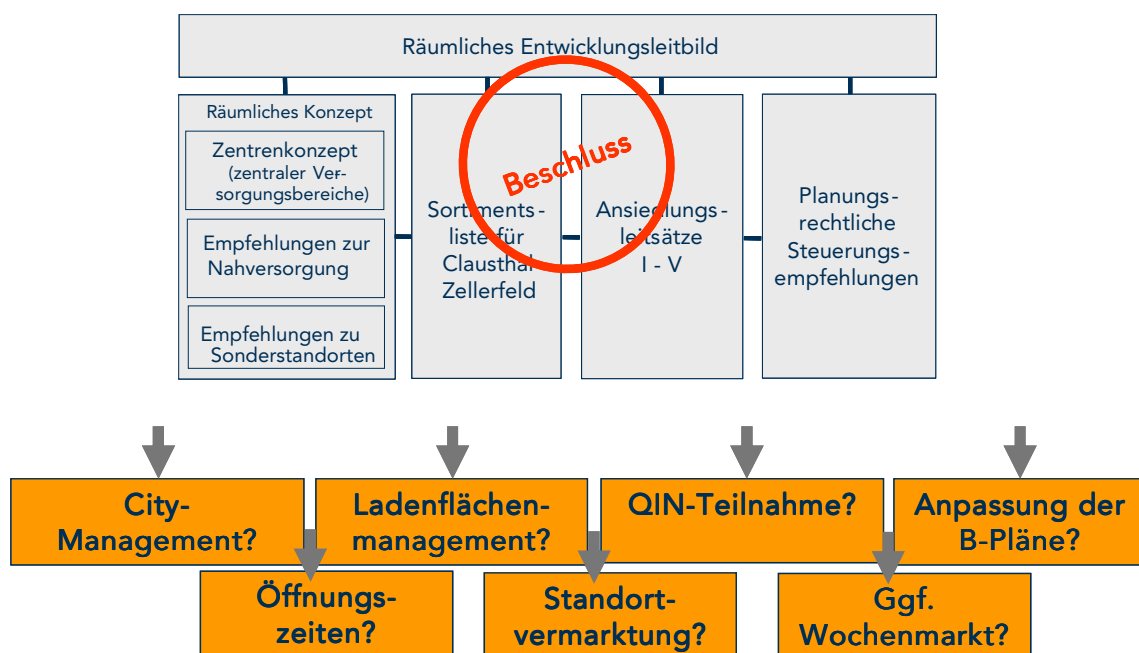
Bedeutung der potenziell von einem Vorhaben beeinträchtigten Betriebe, zu deren negativer städtebaulicher Vorprägung, etwa eine hohe Leerstandsquote oder bereits stark wettbewerbsrelevante Betriebe in städtebaulich nicht integrierten Standorten, für die zentralen Versorgungsbereiche beinhalten. Insofern ist ein konsequenter Rückgriff auf die Inhalte und die Zielstellung dieses Einzelhandelskonzeptes ein zwingend erforderlicher Schritt in künftigen Verträglichkeitsgutachten.

## 6 Schlusswort

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine ausbaufähige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des Hauptzentrums in Clausthal sowie auch zur Stärkung des Nebenzentrums Zellerfeld mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsszenarien und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

Im Einzelhandelskonzept werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen ausgesprochen. Durch den Beschluss dieses Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis.

**Abbildung 10: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Standortpolitik**



Quelle: eigene Darstellung

Im Sinne einer aktiven Standortentwicklung auf Basis des Einzelhandelskonzeptes, können u. a. folgende darauf aufbauende Maßnahmen empfohlen werden (vgl. Abbildung 10):

- Detailkonzepte für ausgewählte Fragestellungen zu Branchenmix, zum Marktauftritt und zur städtebaulichen Gestaltung.
- Prozessbegleitende Maßnahmen zur Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen der Standortstärkung, vor allem in Bezug auf Flächenzusammenlegungen.
- Etablierung eines Ladenflächenmanagements.
- Umsetzung von Maßnahmen zur Stärkung der Ortszentren, z. B. im Rahmen der Teilnahme an der Quartiersinitiative Niedersachsen (QIN).