



## **Einzelhandelskonzept für die Stadt**

# **NAUMBURG**

Projektbearbeitung: Dipl.-Geogr. Stefan Wolf

Projektverantwortung: Dr. Manfred Bauer

Erfurt, August 2008



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, München  
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl  
Tschaikowskistraße 19, 99096 Erfurt  
Telefon: 0361 - 347680 Telefax: 0361 - 3476819  
Email: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz) Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## **Vorbemerkung**

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Erfurt, erhielt im Dezember 2007 von der Stadt Naumburg den Auftrag zur Erarbeitung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes. Die Untersuchung soll als Grundlage für eine strategische und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet dienen, wobei der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO sowie § 9 Abs. 2a BauGB herausragende Bedeutung zukommt.

Die Datengrundlagen für die im Rahmen der Untersuchung zu behandelnden Aufgabenstellungen wurden durch eine Primärerhebung im Januar 2008 sowie eine Passantenbefragung in der Naumburger Altstadt im Februar 2008 gewonnen. Für die Ausarbeitung der Analyse standen der GMA zudem sekundärstatistische Materialien der Stadtverwaltung Naumburg, des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, des Statistischen Bundesamtes und zahlreiche Fachpublikationen aus unterschiedlichen Quellen zur Verfügung. Das verwendete Zahlenmaterial wurde einer sorgfältigen Prüfung unterzogen. Sämtliche Daten und Informationen wurden von Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, aufbereitet und ausgewertet.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und die daraus abgeleiteten Empfehlungen wurden in drei projektbegleitenden Arbeitskreisen, an denen u. a. der Oberbürgermeister, Vertreter der Stadtverwaltung, des Naumburger Einzelhandels, der politischen Fraktionen des Stadtrates und der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau teilnahmen, eingehend diskutiert. Dabei konnte ein weitreichender Konsens über die Bewertungen, die stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen und Maßnahmen erreicht werden.

Dieser Bericht dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung in der Stadt Naumburg. Eine Vervielfältigung oder Weitergabe der vorliegenden Untersuchung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers und der GMA.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Erfurt, August 2008  
BAU WFT skh / ebl

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
Vorbemerkung		
Inhaltsverzeichnis		
<b>I</b>	<b>Aufgabenstellung / Untersuchungsdesign</b>	<b>1</b>
<b>II</b>	<b>Allgemeine Struktur- und Standortentwicklung im Einzelhandel</b>	<b>2</b>
1.	Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung	2
2.	Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel	9
3.	Mittelfristige Einzelhandelsentwicklung	11
<b>III</b>	<b>Rechtsrahmen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel</b>	<b>16</b>
1.	Planungsrechtliches Instrumentarium zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	16
2.	Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung	17
3.	Landes- und Regionalplanung	21
<b>IV</b>	<b>Standortbeschreibung / Kerneinzugsgebiet und Kaufkraft</b>	<b>24</b>
1.	Standortbeschreibung Naumburg	24
2.	Kerneinzugsgebiet des Naumburger Einzelhandels	31
3.	Kaufkraftvolumen	33
3.1	Systematik der Kaufkraftberechnung	34
3.2	Grundlagen der Kaufkraftberechnung	35
3.3	Kaufkraftvolumen im Kerneinzugsgebiet des Naumburger Einzelhandels	36
3.4	Kaufkraftprognose für das Kerneinzugsgebiet des Naumburger Einzelhandels bis 2015	37
<b>V</b>	<b>Repräsentative Kundenbefragung</b>	<b>40</b>
1.	Aufgabenstellung / Befragungsmethodik	40
2.	Ergebnisse der repräsentativen Kundenbefragung in Naumburg	42

<b>VI</b>	<b>Situation des Einzelhandelsstandortes Naumburg</b>	<b>60</b>
1.	Einzelhandelssituation in der Gesamtstadt	60
2.	Ausgewählte Ausstattungs- und Strukturkennziffern des Naumburger Einzelhandels	67
3.	Leerstandssituation des Einzelhandels in Naumburg	69
4.	Umsatzleistung und Kaufkraftbewegungen des Naumburger Einzelhandels	70
4.1	Umsatzleistung des Naumburger Einzelhandels 2007	70
4.2	Kaufkraftbewegungen des Naumburger Einzelhandels 2007	72
4.2.1	Kaufkraftbewegungen bei Nahrungs- und Genussmitteln	72
4.2.2	Kaufkraftbewegungen bei Nichtlebensmitteln	72
4.3	Kaufkraftbewegungen im Einzelhandel insgesamt	73
4.4	Kaufkraftbewegungen in den Zonen II und III des Kerneinzugsgebietes	74
5.	Umsatz- und Verkaufsflächenprognose des Naumburger Einzelhandels bis 2015	76
<b>VII</b>	<b>Branchen- und Standortkonzept für den Naumburger Einzelhandel</b>	<b>80</b>
1.	Zentraler Versorgungsbereich „Altstadt“	84
2.	Zentrale Versorgungsbereiche „Stadtteilzentren“ und „Nahversorgungszentren“	93
<b>VII</b>	<b>Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse</b>	<b>102</b>
	<b>Abbildungs-, Karten-, Tabellen- und Übersichtsverzeichnis</b>	<b>105</b>