

EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DIE STADT ARTERN

Strategiepapier



URHEBERRECHT

Im Januar 2025 erteilte die GRR GARBE Retail Real Estate GmbH in Absprache mit der Stadt Artern der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, den Auftrag zur Erstellung eines kompakten Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Artern. Aufbauend auf den aktuellen Daten werden im Einzelhandelskonzept Leitlinien für eine wohnortnahe und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung sowie insbesondere zur Innenstadtentwicklung erarbeitet.

Für eine Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Thüringer Landesamtes für Statistik, Branchenkenntzahlen des EHI und des Hahn-Verlages, aktuelle Erhebungsdaten, Angaben der Stadt sowie Erkenntnisse aus früheren GMA-Untersuchungen in Artern und angrenzenden Kommunen zur Verfügung.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Artern. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommener Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

Der vorliegende Bericht 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 nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter der Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf verzichtet, die gendergerechte Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg - Dresden - Hamburg - Köln - München

Niederlassung Dresden

Königsbrücker Straße 31-33

01099 Dresden

Tel 0351 / 2167300 - info@gma.biz

Geschäftsführung: Birgitt Wachs & Markus Wagner

INHALTSVERZEICHNIS

I.	AUSGANGSLAGE UND UNTERSUCHUNGSDESIGN	04
	/ Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign	05
	/ Herausforderungen für Artern	07
II.	RAHMENDATEN STADT ARTERN	08
	/ Lage der Stadt Artern im Raum	09
	/ Rahmenbedingungen der Stadt Artern im Überblick	10
III.	NACHFRAGEANALYSE STADT ARTERN	11
	/ Marktgebiet und Kaufkraft Stadt Artern	12
IV.	ANGEBOTSANALYSE STADT ARTERN	13
	/ Einzelhandelsstruktur und Lageverteilung der Stadt Artern	14
	/ Einzelhandelsbestand der Stadt Artern	15
	/ Nahversorgungsstrukturen der Stadt Artern	18
	/ Nahversorgungstrukturprägende Anbieter	19
	/ Nahversorgungsstruktur - Bewertung	20
	/ Betriebstypengrößen in Artern	21
	/ Einzelhandelszentralität Artern	22
V.	ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN STADT ARTERN	23
	/ Übergeordnete Faktoren der Einzelhandelsentwicklung	24
	/ Verkaufsflächenausstattung	25

VI.	EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT ARTERN	26
	/ Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung	27
	/ Sortimentskonzept – Kriterien zur Einordnung der Sortimente	28
	/ Sortimentsliste für die Stadt Artern	29
	/ Standardkonzept – festlegen der Standortstruktur	30
	/ Das Standort- und Zentrenkonzept Artern	31
	/ Standortkonzept – Steuerungsempfehlungen	32
	/ Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	33
	/ Ergänzungsstandort „Kachstedter Straße“	34
	/ Übersicht Steuerungsempfehlungen	35
VII.	Empfehlung zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	36

AUSGANGSLAGE UND UNTERSUCHUNGSDESIGN

Anpassung Verkaufsfläche

1: Gebiet- Großflächiger Einzelhandel- dient vorrangig zur Unterbringung von Einrichtungen, die aufgrund ihrer Größenordnung nicht in den Stadtkern von Artern integriert werden können. In den festgesetzten Sondergebieten sind im Rahmen der Ausnutzungsziffern folgende Verkaufsflächen einzuhalten:

Gartencenter von maximal 3000 m² Verkaufsfläche

Supermarkt mit 1900 m² Verkaufsfläche, davon maximal 1200 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel

Discount mit 800 m² Verkaufsfläche

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm sind die für die Teilflächen des Gebietes festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP)

Sondergebiet:

Das Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel - dient vorrangig zur Unterbringung von Einrichtungen, die aufgrund ihrer Größenordnung nicht in den Stadtkern von Artern integriert werden können. In den festgesetzten Sondergebieten sind im Rahmen der Ausnutzungsziffern folgende Verkaufsflächen einzuhalten:

SO 2

Supermarkt zwischen mind. 800 m² Verkaufsfläche und max. 2.300 m² Verkaufsfläche, davon maximal 1.950 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm sind die für die Teilfläche des Sondergebietes festgelegte, flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) einzuhalten

AUFGABENSTELLUNG UND UNTERSUCHUNGSDESIGN

In der Stadt Artern ist ein Ausbau der Nahversorgungsstruktur an der Kachstedter Straße vorgesehen. Hierzu wurde bereits eine projektbezogene Auswirkungsanalyse (26.04.2024) vorgelegt. Mit der Stellungnahme vom 22.10.2024 hat das Landesverwaltungsamt Thüringen darauf hingewiesen, dass eine solch isolierte Betrachtung des Erweiterungsvorhabens von Edeka nicht ausreichend ist. Vielmehr ist das Vorhaben in eine gesamtstädtische Einzelhandelskonzeption einzubetten, die zum damaligen Zeitpunkt nicht vorlag.

Vor diesem Hintergrund wurde nun ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept in Form eines kompakten Strategiepapiers erstellt. In diesem Konzept wurden die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Artern insgesamt und insbesondere auch für die Innenstadt aufgezeigt. Das konkrete Vorhaben an der Kachstedter Straße ist dann in einem zweiten Schritt dahingehend zu prüfen, ob es sich in die gesamtstädtischen Entwicklungsziele einpasst.

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelssteuerung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete Sortimentskonzept, die sog. „Sortimentsliste“, ordnet die einzelnen Sortimente als zentrenrelevant oder nicht-zentrenrelevant ein. Mithilfe des Standortkonzeptes erfolgt eine Funktionsteilung der einzelnen Einzelhandelslagen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert werden. Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes ist die aktuelle Einzelhandels- und städtebauliche Situation in der Kommune. Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht damit die Steuerung des Einzelhandels anhand städtebaulicher Grundlagen.

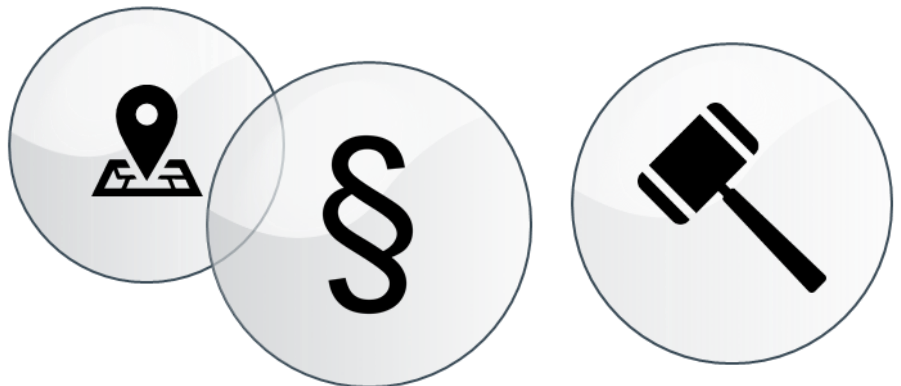
Mit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes wurde die gesamte Datenlage in Artern erfasst, neue Trends in der Einzelhandelsentwicklung und der regionalen Entwicklung aufgezeigt sowie das Sortimentskonzept (Sortimentsliste) und das Standortkonzept inkl. der Nahversorgungsstruktur erarbeitet.

Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar. Erst durch einen Beschluss des Gemeinde- bzw. Stadtrates 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. Als wesentlicher Aspekt bei der Einzelhandelssteuerung sind zunächst der Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche zu nennen. Das Schutzziel ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Durch die Konzentration wichtiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden.

Eine weitere Zielsetzung des Konzepts ist die Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung. Das Schutzziel ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Eng hiermit verknüpft ist das Ziel einer Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB), denn eine verbrauchernahe Versorgung wird grundsätzlich zu einer Verringerung von Autoverkehr führen.

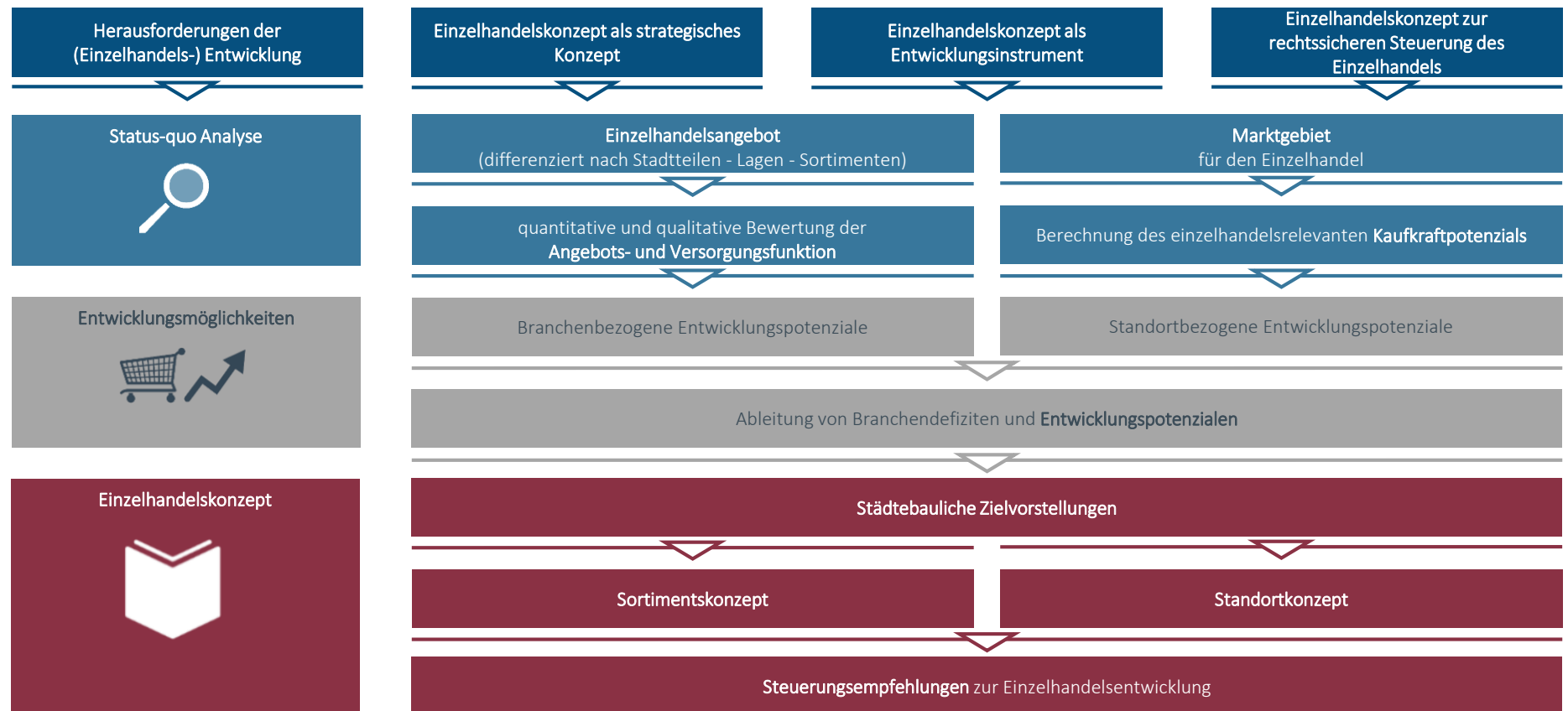
Die Abgrenzung des sog. Zentralen Versorgungsbereichs kann außerdem in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Dem Einzelhandelskonzept als städtebaulichem Entwicklungskonzept kommt damit für zahlreiche Planungen eine wesentliche Bedeutung zu. Auch hat die Corona-Pandemie deutlich gemacht, wie wichtig eine funktionierende Nahversorgung ist. Somit sollen auch zukünftig ausreichende und moderne Strukturen erhalten und gestärkt werden.



AUFGABENSTELLUNG UND UNTERSUCHUNGSDESIGN

Ausgehend von der skizzierten Ausgangslage wurde folgendes Untersuchungsdesign für die Erstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Artern festgelegt:

Untersuchungsablauf Einzelhandelskonzept Stadt Artern



GMA-Darstellung 2025

HERAUSFORDERUNGEN FÜR ARTERN

Während die Einzelhandelsentwicklung in Deutschland bis vor einigen Jahren hauptsächlich von der Diskussion um mögliche Auswirkungen von sog. „Grüne Wiese-Standorten“ auf innerstädtische Geschäftslagen geprägt war, bestimmt seit einigen Jahren die fortgeschrittene Digitalisierung zunehmend die Diskussion um die Zukunft des stationären Einzelhandels und in Folge der Bedeutung von Einzelhandelslagen.

Entwicklungen und Trends auf der Angebotsseite

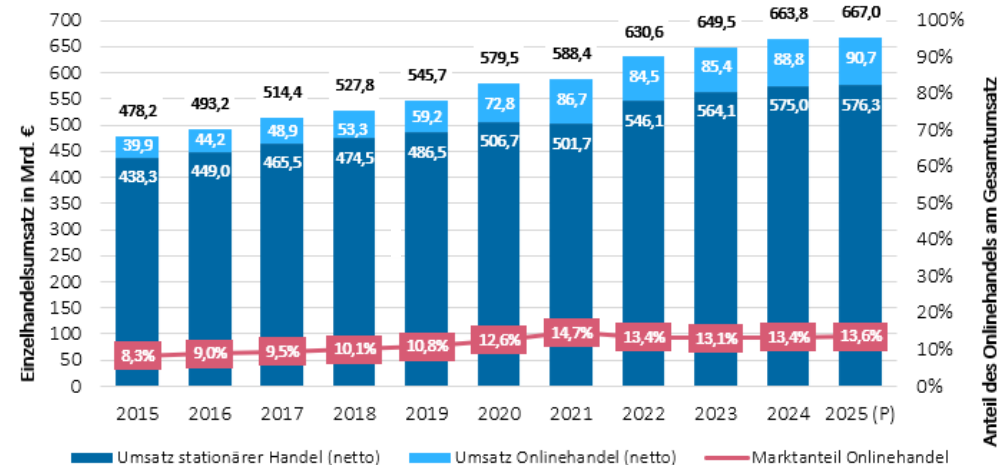
Auf der Angebotsseite ergeben sich aus den vergangenen und kommenden Entwicklungen folgende wesentliche Herausforderungen für den Artener Einzelhandel:

Seit den 1970er Jahren vollzieht sich im deutschen Einzelhandel ein Strukturwandel, der v. a. zu Lasten inhabergeführter Fachgeschäfte geht. Ihre Marktbedeutung konnten insbesondere großflächige Betriebstypen (z. B. Fachmärkte) und preisbetonte Angebotsformen (z. B. Discounter, SB-Märkte, Fabrikverkäufe, Internetverkauf) ausbauen, welche größenbedingte, beschaffungsseitige und logistische Vorteile nutzen können. Da diese Anbieter bei ihren Standortkosten rigide sparen, siedelten sie sich zumeist außerhalb der Innenstädte an autokundenorientierten Standorten an. Insbesondere in traditionellen Geschäftslagen der Innenstädte und Nahversorgungszentren vollzogen sich somit Verkaufsflächenrückgänge und in Folge Bedeutungsverluste. Abschmelzungen waren lange in Randlagen der Innenstädte zu beobachten, die mittlerweile jedoch auch zentrale Lagen und auch Fachmarktstandorte betreffen.

Anders als der stationäre Einzelhandel kann der Onlinehandel hohe Wachstumsraten erzielen (laut HDE + 53 % zwischen 2019 und 2025). Vor allem in schlecht versorgten ländlichen Räumen ersetzt das Online-Shopping häufig den meist mit langen Fahrten verbundenen Stadtbummel. Insgesamt wurden 2025 online Umsätze in Höhe von ca. 90,7 Mrd. € netto erzielt. Ursächlich dafür waren Konsumverzicht, Nachhaltigkeitsbestrebungen und Verunsicherungen der Verbraucher in Folge der Covid-19-Pandemie sowie der Inflation. Mehr als die Hälfte der Onlineumsätze in Deutschland entfallen auf Marktplätze, v. a. Amazon.¹

Der Marktanteil des Onlinehandels im Einzelhandel i. e. S. (alle Warengruppen) lag im Jahr 2024 bei durchschnittlich 13,4 %.² Besonders hoch sind die Marktanteile des Onlinehandels bei Mode / Schuhen / Accessoires und Unterhaltungselektronik / Fotobedarf und Elektrogroßgeräten, wo sie über 40 % betragen. Ebenfalls hohe Bedeutung hat der Onlinehandel bei Spielwaren, Büchern, Sport / Fahrrädern und Büro- und Schreibwaren (jeweils über 30 %) sowie bei Uhren und Schmuck, Gesundheit und Wellness, Wohnen und Einrichten (jeweils über 18 %). Festzuhalten ist also, dass insbesondere die Innenstadtleitsortimente von der Online-Konkurrenz betroffen sind.

Entwicklung Einzelhandel stationär und online (netto) 2015 - 2025



Quelle: GMA 2025 auf Datenbasis von EHI Handelsdaten aktuell 2025 sowie HDE Zahlenspiegel 2025

Quellen:

1 HDE / IfH Köln: Handel digital – Online-Monitor 2025, S. 6, 10. In den Online-Umsätzen sind nicht nur reine Internethandelsunternehmen enthalten, sondern auch Online-Marktplätze sowie Multichannel-Anbieter, d. h. stationäre Einzelhändler mit Onlineshops, in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest ausgewählte Artikel verfügbar sind.

2 HDE / IfH Köln: Handel digital – Online-Monitor 2025, S. 11.

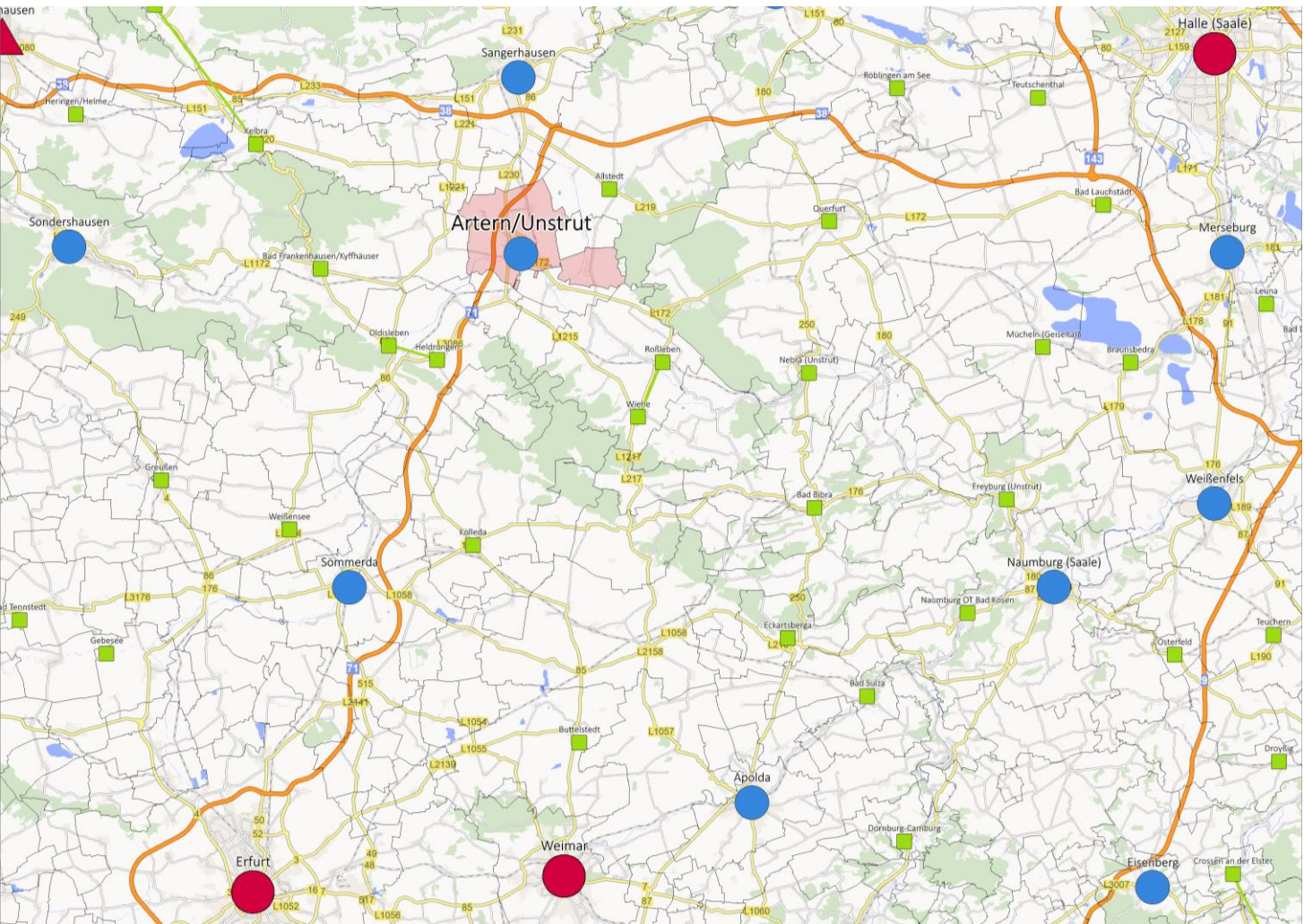


RAHMENDATEN STADT ARTERN

- Räumliche Lage, Versorgungsfunktion,
Siedlungsstruktur, Verkehrs- und Wirtschaftssituation -



LAGE DER STADT ARTERN IM RAUM



- Legende**
- Oberzentrum
 - Mittelzentrum
 - Grundzentrum

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2025

RAHMENBEDINGUNGEN DER STADT ARTERN IM ÜBERBLICK



Lage und zentralörtliche Funktion: Die Stadt Artern liegt im thüringischen Kyffhäuserkreis im Nordosten des Landes an der Grenze zu Sachsen-Anhalt und zählt aktuell rd. 6.440 Einwohner. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 ist Artern als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt erfüllt damit sowohl gesamtstädtische als auch überörtliche Versorgungsfunktionen im kulturellen, sozialen und wirtschaftlichen Bereich. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Sangerhausen (ca. 14 km nördlich), Sömmerda (ca. 35 km südlich) und Sondershausen (ca. 38 km westlich von Artern). Als Grundzentren sind Roßleben in ca. 15 km südöstlicher, Heldrungen in ca. 11 km südwestlicher, Bad Frankenhausen und Oldisleben in jeweils ca. 16 km westlicher Entfernung zu nennen.



Verkehr: Die regionale verkehrliche Erreichbarkeit für den Individualverkehr von Artern ist als gut zu bewerten. Die Stadt ist über verschiedene, gut ausgebaute Landesstraßen mit den umliegenden, ländlich geprägten Orten vernetzt. So verläuft eine Landesstraße L 3086 in Nord-Südrichtung durch die Kernstadt von Artern und gewährleistet eine Anbindung der umliegenden Orte (u. a. Edersleben, Reinsdorf). Die L 1172 hingegen durchquert das Stadtgebiet von Artern in west-östlicher Richtung und führt u. a. nach Ringleben und Kalbsrieth. Die überregionale Erreichbarkeit wird durch die Autobahn A 71 mit der Anschlussstelle „Artern“ hergestellt. Im **ÖPNV** ist Artern über Regionalbusse der Verkehrsgesellschaft Südharz mbH, die verschiedene Haltestellen innerhalb von Artern und den räumlich abgesetzten Ortsteilen (u. a. Voigtstedt) anfahren und die Erreichbarkeit untereinander und zu umliegenden Orten (u. a. Roßleben) gewährleisten.



Bevölkerung: Die Bevölkerungsentwicklung in Artern war in den vergangenen fünf Jahren rückläufig und verzeichnete einen Rückgang von rd. 3 %. Dieser Trend entspricht der Entwicklung im Kyffhäuserkreis, wo ebenfalls ein Bevölkerungsrückgang von etwa 3 % zu beobachten ist. Gemäß der 1. Gemeindebevölkerungsberechnung wird in den nächsten 10 Jahren ein weiterer Rückgang der Bevölkerung um rd. 13 % für Artern prognostiziert. Der Siedlungsschwerpunkt liegt in der Kernstadt. Neben dieser gehören die Ortsteile Heygendorf, Schönfeld und Voigtstedt zur Stadt. Diese Ortsteile verteilen sich über eine größere Fläche und sind ländlich geprägt.



Wirtschaftsstruktur: Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Artern betrug im Jahr 2024 ca. 2.273 Personen. Mit ca. 1.553 Einpendlern und ca. 1.647 Auspendlern weist die Stadt einen negativen Pendlersaldo mit - 94 Beschäftigten auf. Das Kaufkraftniveau liegt bei 84,3 und damit gemessen am Bundesdurchschnitt (Index = 100,0) auf einem deutlich unterdurchschnittlichen Niveau.



Einzelhandel: Der Einzelhandel in Artern konzentriert sich im Wesentlichen auf die Kernstadt von Artern. Hier konnte im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung der GMA im Bereich des Marktes an der Kirche St. Marien ein Zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt werden. Südwestlich des Marktes befindet sich innerhalb des ZVB eine kleine Fachmarktzeile mit den Anbietern Aldi-Nord, Kik und Rossmann. Im nördlichen Kernstadtbereich befindet sich im Gewerbegebiet Kachstedter Straße eine Fachmarkttagglomeration mit den Anbietern Edeka (Projektstandort), Norma und Hagebaumarkt. Südlich davon befindet sich ein Lidl-Lebensmitteldiscounter und ein Getränkemarkt. Zusammen bilden die Bereiche einen Ergänzungsstandort. Im östlichen Kernstadtbereich ist darüber hinaus auf einen Netto-Lebensmittelmarkt hinzuweisen.

Quelle: alle Daten Thüringer Landesamt für Statistik

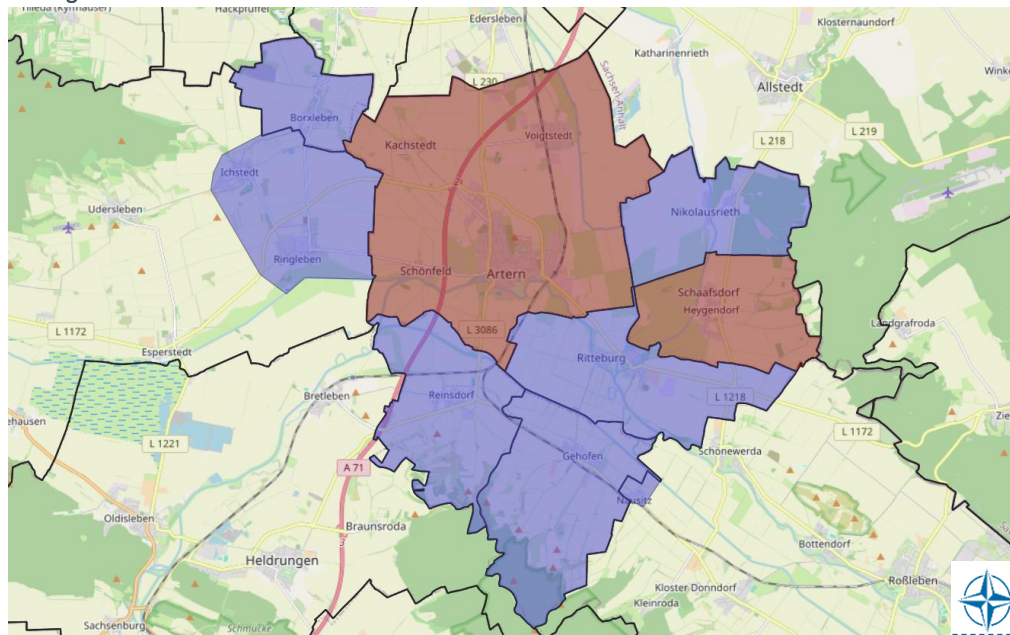


NACHFRAGEANALYSE STADT ARTERN

- Kaufkraftpotenzial, Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose für den Einzelhandelsstandort Artern, Einkaufsverflechtung nach Artern -

MARKTGEBIET UND KAUFKRAFT STADT ARTERN

Marktgebiet der Stadt Artern



Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2025 - eigene Darstellung

- Im Wesentlichen entspricht das Einzugsgebiet von Artern dem regionalplanerisch ausgewiesenen Grundversorgungsbereich.
- Die Stadt Artern bildet die Zone I. Die Zone II umfasst die umliegenden bzw. direkt angrenzenden Gemeinden und Ortsteile. Dazu gehören Borxleben, Gehofen, Kalbsrieth, Mönchpfiffel-Nikolausrieth, Reinsdorf, Nausitz (Ortsteil von Roßleben-Wiehe), Ichstedt und Ringleben (beide Ortsteile von Bad Frankenhausen).
- Insgesamt wird die Ausdehnung des Einzugsgebietes stark durch die topografische Situation im Umland bzw. die Verkehrssituation beeinflusst.
- Ein weiterer Faktor, der für die recht kleinräumige Ausdehnung spricht, ist in erster Linie die räumliche Nähe zu den nächstgelegenen zentralen Orten (u. a. Sondershausen im Westen und Sangerhausen im Norden).

Einwohner im Marktgebiet von Artern

Zone	Einwohner	Kommunen und Ortsteile
I	6.440	 Stadt Artern
II (Kaufkraftzuflüsse)	3.970	 Gemeinden Borxleben, Gehofen, Kalbsrieth, Mönchpiffel-Nikolausrieth, Reinsdorf
		 Ortsteile Nausitz, Ichstedt, Ringleben
Gesamt	10.410	

Kaufkraftpotenzial in Mio. € in Artern

Sortimente	Zone I	Zone II	Marktgebiet insgesamt
Nahrungs- und Genussmittel	15,9	10,0	25,9
Gesundheit, Körperpflege	2,5	1,6	4,1
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	1,1	0,7	1,8
kurzfristiger Bedarf insg.	19,5	12,3	31,8
Bücher, Schreib- / Spielwaren	1,3	0,8	2,1
Bekleidung, Schuhe, Sport	3,7	2,4	6,1
mittelfristiger Bedarf insg.	5,0	3,2	8,2
Elektrowaren, Medien, Foto	3,2	2,0	5,2
Hausrat, Einrichtung, Möbel	3,5	2,2	5,7
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	3,0	1,9	4,9
Optik / Uhren, Schmuck	0,9	0,5	1,4
Sonstige Sortimente	2,1	1,3	3,4
langfristiger Bedarf insg.	12,7	7,9	20,6
Nichtlebensmittel insg.	21,3	13,4	34,7
Einzelhandel insg.	37,2	23,4	60,6

GMA-Erhebung 2025 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich für **das gesamte Marktgebiet von Artern** ein **jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen** von ca. 60,6 Mio. €.

IV

ANGEBOTSANALYSE STADT ARTERN

- Einzelhandelsstruktur, Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lageverteilung -



EINZELHANDELSSTRUKTUR UND LAGEVERTEILUNG DER STADT ARTERN

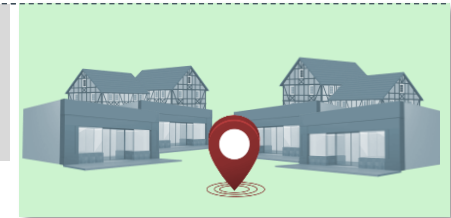
- Die **Innenstadt von Artern** erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Wasserstraße sowie der Nordhäuser Straße. Im äußersten Westen wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Sangerhäuser Straße und Sündergasse begrenzt, im Osten bildet die Straße der Jugend am Ende der Leipziger Straße eine Abgrenzung. Nach Süden reicht der Bereich bis zur Höhe der Straße Salzdamm, während im Norden die Nordhäuser Straße und die Harz- bzw. Johannisstraße als nördliche Begrenzung dienen. Die höchsten Konzentrationen an Einzelhandelsnutzungen – vorwiegend kleinteilige, meist inhabergeführte Geschäfte – finden sich insbesondere entlang der Wasserstraße, Nordhäuser Straße, Leipziger Straße und der Alten Poststraße. Diese Achsen bilden das funktionale Rückgrat der Arterner Innenstadt und übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen für die Stadt und das Umland. Ein zentraler städtebaulicher und funktionaler Mittelpunkt ist der Marktplatz. Er befindet sich im westlichen Teil der Innenstadt, nahe der Kreuzung von Wasserstraße, Markt und Harzstraße. Trotz seiner überschaubaren Größe kommt ihm eine wichtige Rolle als städtischer Bezugspunkt zu. Hier befinden sich unter anderem das Rathaus sowie die Kirche St. Marien, was ihm zusätzlich eine gewisse institutionelle und kulturelle Bedeutung verleiht. Im Südwesten des Zentralen Versorgungsbereich befindet sich an der Sangerhäuser- / Schönfelder Straße ebenfalls ein Einzelhandelsschwerpunkt in Form einer Fachmarkttagglomeration, die u. a. aus den Magnetbetrieben Rossmann und Aldi besteht.
- Als **Ergänzungsstandort** kann im Norden die Fachmarkttagglomeration mit u. a. Edeka, Hagebau, Norma und Lidl eingeordnet werden, der ebenfalls die Versorgungsstrukturen des Mittelzentrums absichert.
- Im weiteren Kernstadtgebiet sind wenige **solitäre Standorte** von Einzelhandelsbetrieben wie z. B. Netto (Rudolf-Breitscheid-Straße) und

Groschen-Markt (Reinsdorfer Straße) vorhanden.

- In den übrigen Ortsteilen sind keine zusammenhängenden Einzelhandelslagen erkennbar. Die Nahversorgung wird ansatzweise durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Bäckereien) und Spezialbetriebe gewährleistet.

Lagekategorien zur Kategorisierung von Einzelhandelsstandorten

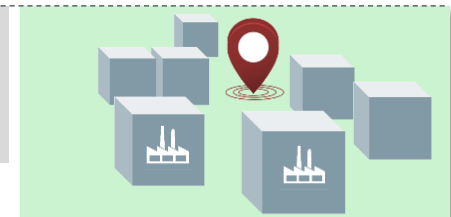
Zentraler Versorgungsbereich
(Einkaufsinnenstadt)



(Wohnsiedlungsräumlich) integrierte Lage
(z.B. Nahversorgungsstandorte in Wohngebieten)



Nicht integrierte Lage
(z.B. Gewerbe- und Industriestandorte
Ergänzungsstandorte)



EINZELHANDELSBESTAND DER STADT ARTERN

Einzelhandelsbestand nach Warengruppen in Artern

Branche	Anzahl der Betriebe ¹	Verkaufsfläche ² in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	17	5.540	33,1
Gesundheit, Körperpflege	3	635	4,9
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	3	315	1,2
kurzfristiger Bedarf insg.	23	6.490	39,2
Bücher, Schreib- / Spielwaren	2	205	0,6
Bekleidung, Schuhe, Sport ³	7	1.390	3,6
mittelfristiger Bedarf insg.	9	1.595	4,2
Elektrowaren, Medien, Foto	2	320	0,9
Hausrat, Einrichtung, Möbel	0	0	0
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	2	4.860	9,8
Optik / Uhren, Schmuck	5	200	1,4
Sonstige Sortimente ⁴	3	740	3,1
langfristiger Bedarf insg.	12	6.120	15,2
Nichtlebensmittel insg.	27	8.665	25,5
Einzelhandel insg.	44	14.205	58,6

¹Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

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

³Sportbekleidung, -schuhe; ohne Sportgeräte

⁴Sportgroßgeräte (z.B. Fahrräder, Hometrainer), Autozubehör, Sonstiges (z.B. Musikalien, großteilige Babyartikel; weiter auch Waffen, Erotik)

Zum Zeitpunkt der Erhebung (April 2025) wurden **insgesamt 44 Betriebe** des Laden-einzelhandels und des Ladenhandwerks mit einer **Gesamtverkaufsfläche von rd. 14.205 m²** erfasst.

Die **Brutto-Umsatzleistung** beträgt etwa **58,6 Mio. €**.

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

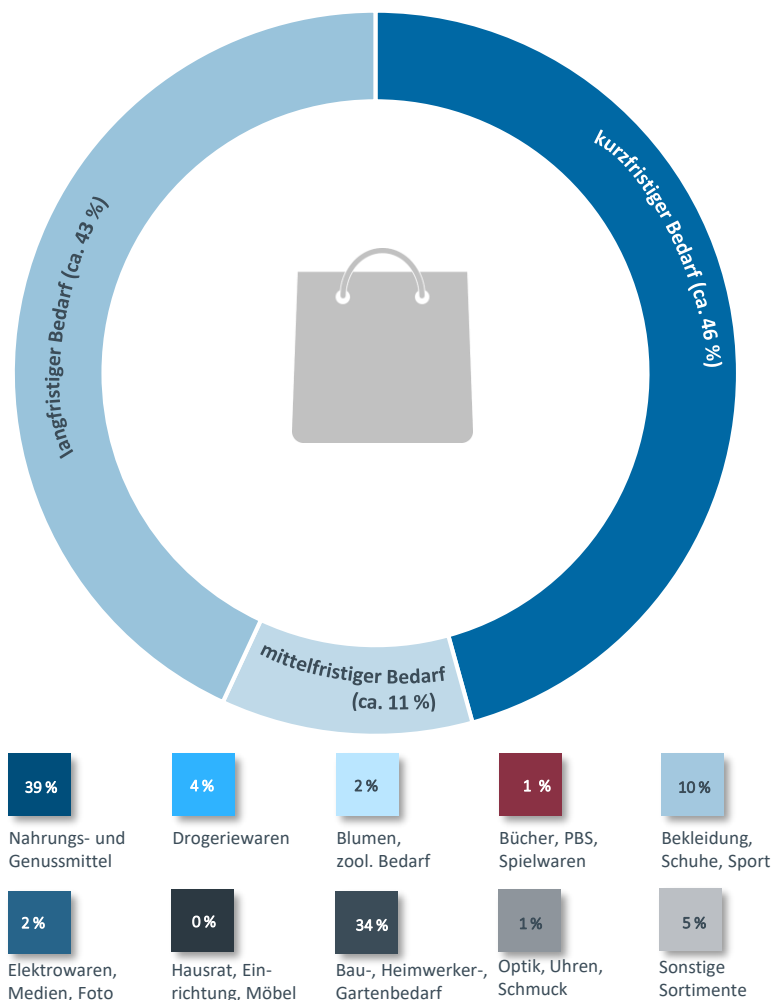
- /// 17 Betriebe (ca. 39 %)
- /// ca. 5.540 m² VK (ca. 39 %)

Auf die Hauptwarengruppe **Nichtlebensmittel** entfallen:

- /// 27 Betriebe (ca. 61 %)
- /// ca. 8.665 m² VK (ca. 61 %)

EINZELHANDELSBESTAND DER STADT ARTERN

Verkaufsflächenanteile nach Sortimenten in der Stadt Artern



GMA Bearbeitung 2025 - eigene Darstellung; ca.-Werte



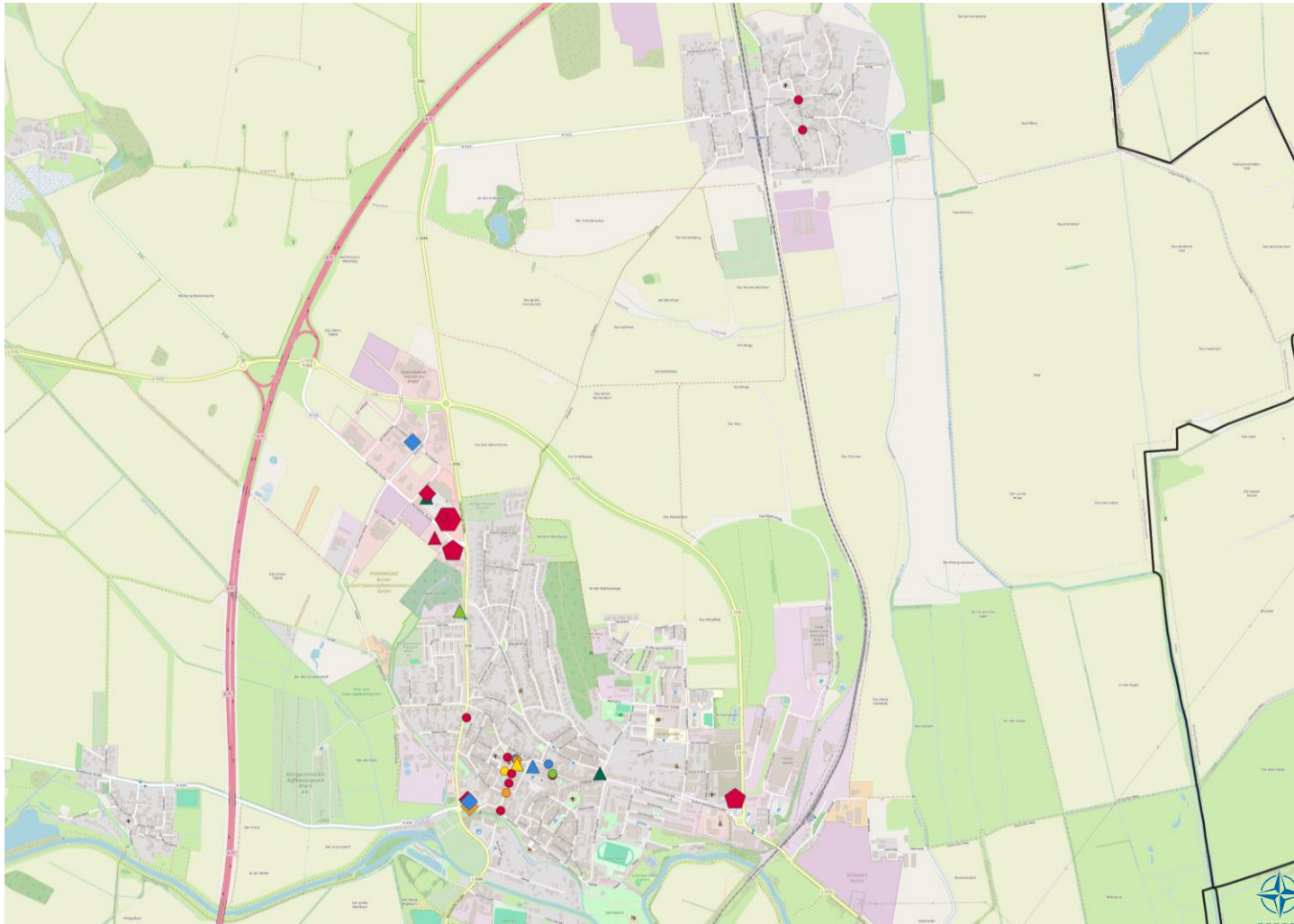
GMA Aufnahme 2025

Verteilung der Verkaufsflächen nach Bedarfsbereichen und Sortimenten in Artern:

- Etwas mehr als ein Drittel der Verkaufsfläche in Artern entfällt auf Nahrungs- und Genussmittel.
- Den nächstgrößten Verkaufsflächenanteil nimmt der Sortimentsbereich Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf (ca. 34 %) an.
- Es folgen Bekleidung, Schuhe, Sport mit einem Anteil von ca. 10 %.
- Die anderen Sortimentsbereiche nehmen jeweils nur untergeordnete Anteile ein.
- Im Sortimentsbereich Hausrat, Einrichtung, Möbel ist aktuell kein Einzelhandelsbetrieb in Artern vertreten.

EINZELHANDELSBESTAND IN DER STADT ARTERN

Verteilung der Einzelhandelsbetriebe



Legende

Verkaufsflächengröße

- ab 1.500 m² VK
- 800 m² bis unter 1.500 m² VK
- ◇ 400 m² bis unter 800 m² VK
- △ 100 m² bis unter 400 m² VK
- unter 100 m² VK

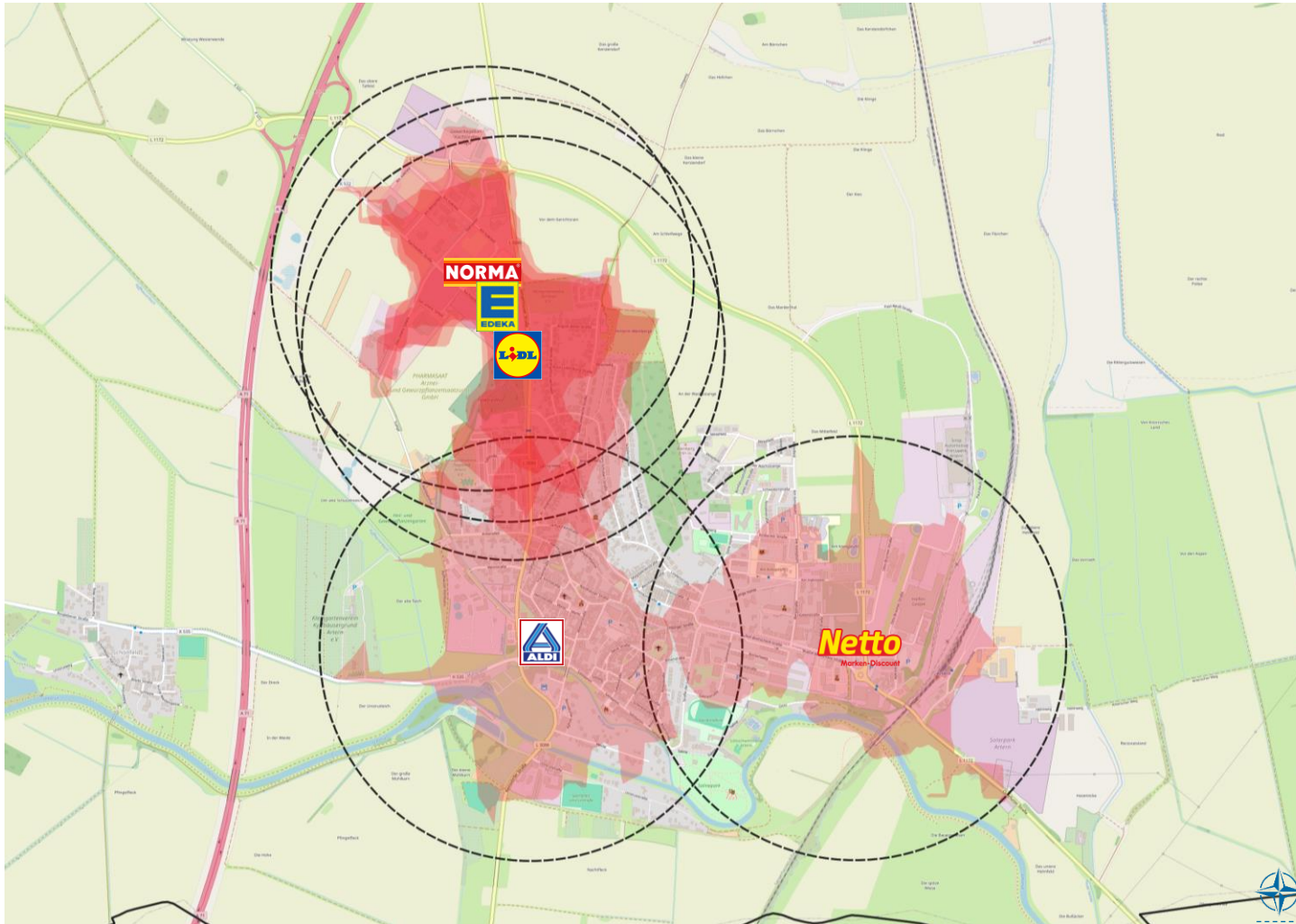
Sortimente und Nutzungen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit / Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf, Zeitschr.
- Bücher, Schreib- und Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren / Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2025 - eigene Darstellung

NAHVERSORGUNGSSTRUKTUREN DER STADT ARTERN

Fußläufiges Einzugsgebiet der Lebensmittelmärkte in Artern



Legende

 Fußläufiger Nahbereich
(bis 500 - 800 m Distanz)

 800 m Radien

- Etwa 76 % der Einwohner des Kernortes Artern leben innerhalb eines fußläufig erreichbaren Nahversorgungsbereiches mit einer Distanz bis 800 m zu den nächstgelegenen Lebensmittelmärkten.

Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2025 - eigene Darstellung

NAHVERSORGUNG-STRUKTURPRÄGENDE ANBIETER



- Edeka-Supermarkt
- Kachstedter Straße
- 1.900 m² Verkaufsfläche
- Ergänzungsstandort „Kachstedter Straße“



- Norma-Discounter
- Am Kalkfeld
- 750 m² Verkaufsfläche
- Ergänzungsstandort „Kachstedter Straße“



- Lidl-Discounter
- Kachstedter Straße
- 800 m² Verkaufsfläche
- Ergänzungsstandort „Kachstedter Straße“



- Aldi-Discounter
- Schönfelder Straße
- 700 m² Verkaufsfläche
- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



- Netto-Discounter
- Rudolf-Breitscheid-Straße
- 800 m² Verkaufsfläche
- solitärer Standort mit wohngebietsbezug

GMA Aufnahmen 2025

NAHVERSORGUNGSSTRUKTUR – BEWERTUNG

Als nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe werden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. Lebensmittelmärkte und -geschäfte, Getränkemärkte, Bäckereien, Konditoreien, Fleischereien, Hofläden, Spezialgeschäfte für Tabakwaren, Reformwaren, Obst und Gemüse, ethnische Lebensmittel, Wein / Spirituosen, Tankstellen) sowie Anbieter von Drogeriewaren und Apothekenwaren eingestuft.

Zum Zeitpunkt der Erhebung 2025 bestand im Stadtgebiet von Artern ein nahversorgungsrelevanter Anbieterbestand von 20 Betrieben mit zusammen ca. 6.175 m² VK. Rein quantitativ bilden Lebensmittelmärkte den wichtigsten Teil der Nahversorgung. Derzeit entfallen in Artern rd. 80 % der Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auf die vorhandenen fünf Lebensmittelmärkte (ab 400 m² VK). Als größter Lebensmittelmärkte ist als einziger Supermarkt / Vollsortimenter die Edeka-Filiale an der Kachstedter Straße (Ergänzungsstandort) anzuführen. Mit insgesamt vier Lebensmitteldiscountern verfügt Artern über eine discountorientierte Nahversorgungsstruktur. Der Großteil der Anbieter ist modern und leistungsfähig aufgestellt.

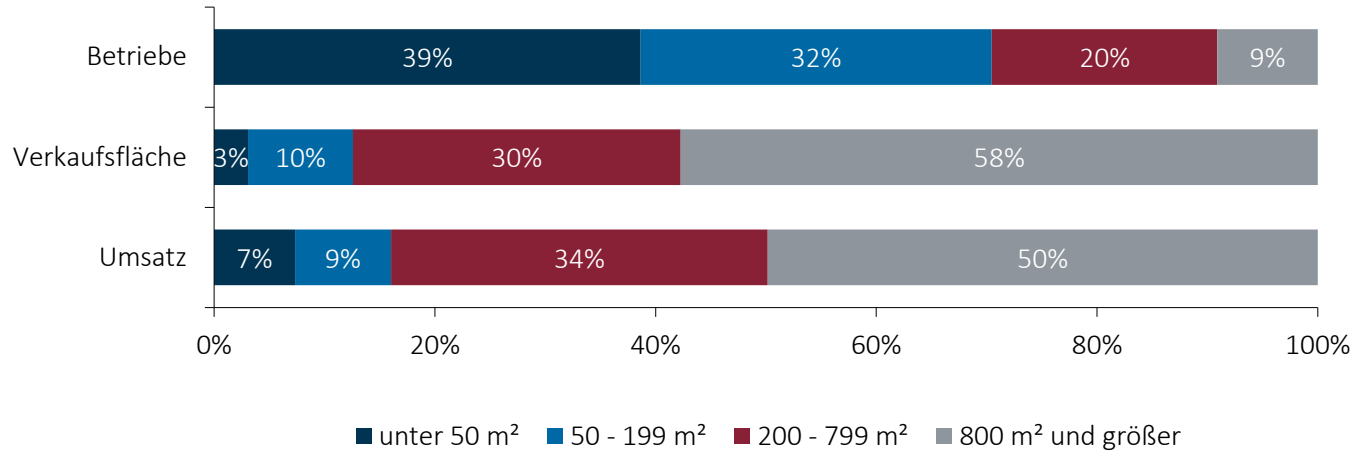
Räumlich konzentrieren sich die strukturprägenden nahversorgungs-relevanten Angebote in der Kernstadt von Artern, wobei der Ergänzungsstandort mit dem einzigen Lebensmittelvollsortimenter und zwei Lebensmitteldiscountern den Schwerpunkt bildet. In den dezentralen Ortsteilen von Artern sind derzeit keine strukturprägenden Lebensmittelanbieter ansässig.

Grundsätzlich verfügt die Stadt Artern damit über ein gutes Nahversorgungsangebot. Ein flächendeckendes Standortnetz im Bereich der Nahversorgung ist jedoch nicht vorhanden. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt eindeutig in der Kernstadt von Artern, jedoch an zwei konzentrierten Standorten, d. h. zum einen

in der Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) sowie zum anderen im Norden der Kernstadt in einem Ergänzungsstandort (Fachmarktzentrum). Perspektivisch wird es für Artern vor allem um die Sicherung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen gehen.

BETRIEBSTYPENGRÖSSEN IN ARTERN

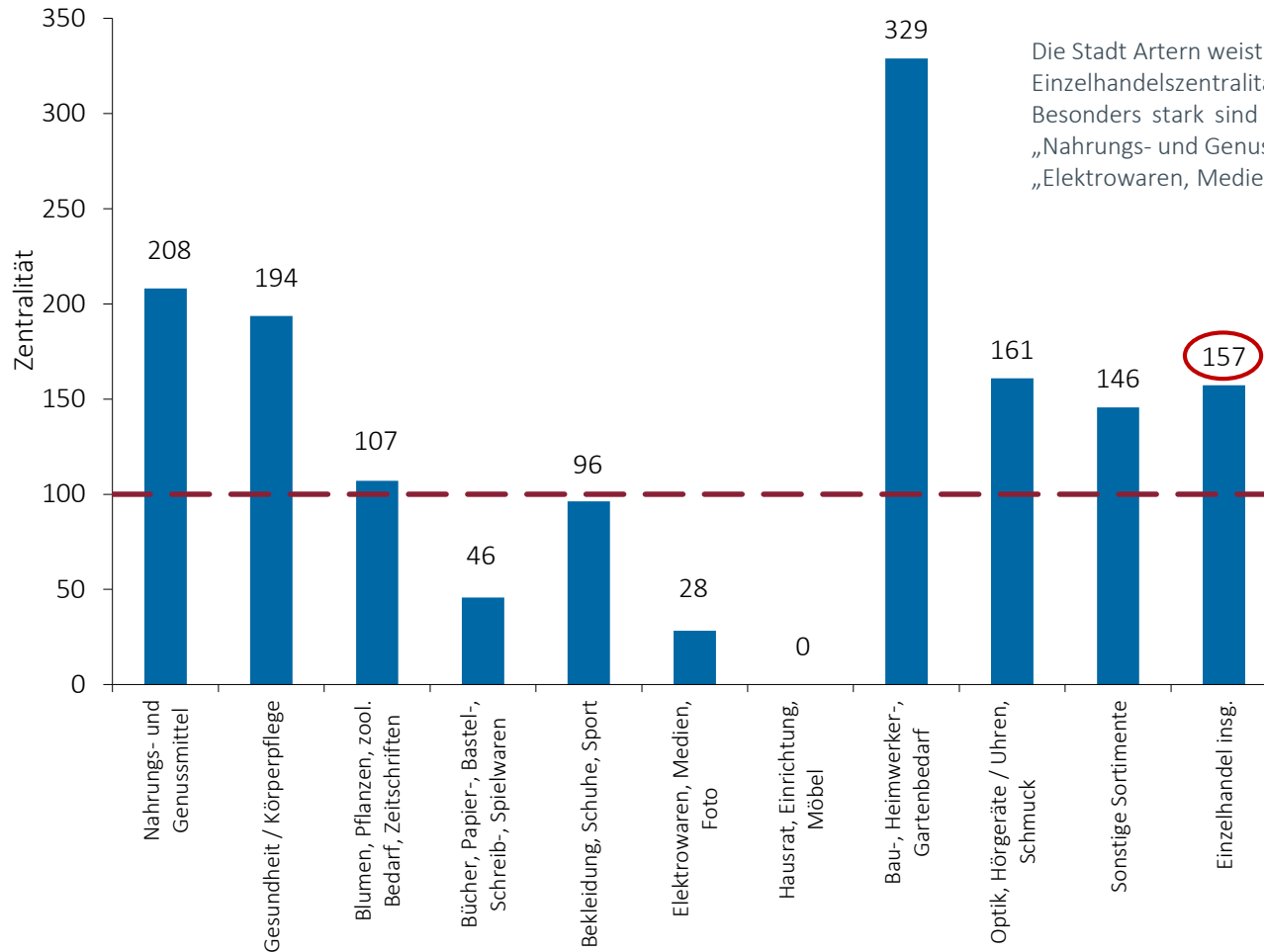
Größenstruktur der Betriebe in Artern



GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte, gerundet)

Die detaillierte Betrachtung der Betriebsgrößenstruktur zeigt, dass rund 39 % der Geschäfte über eine Verkaufsfläche von weniger als 50 m² verfügen. Diese Kleinstbetriebe tragen jedoch nur etwa 3 % zur gesamten Verkaufsfläche bei. Im Gegensatz dazu entfallen lediglich 9 % der Betriebe auf eine Verkaufsfläche von mindestens 800 m² – sie beanspruchen jedoch mit rund 58 % den größten Anteil der Gesamtverkaufsfläche. Gleichzeitig generieren sie mit etwa 50 % auch den höchsten Umsatzanteil.

EINZELHANDELSZENTRALITÄT* ARTERN



Die Stadt Artern weist mit einem Gesamtwert von 157 eine überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität auf, was auf Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hindeutet. Besonders stark sind die Bereiche „Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (329) sowie „Nahrungs- und Genussmittel“ (208). Unterdurchschnittlich sind dagegen u. a. „Elektrowaren, Medien, Foto“ (28) und Hausrat, Einrichtung, Möbel (0) vertreten.

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 2025 (ca.-Werte, gerundet)

* Zentralität = $\frac{\text{Umsatz}}{\text{Kaufkraft}}$



ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN STADT ARTERN

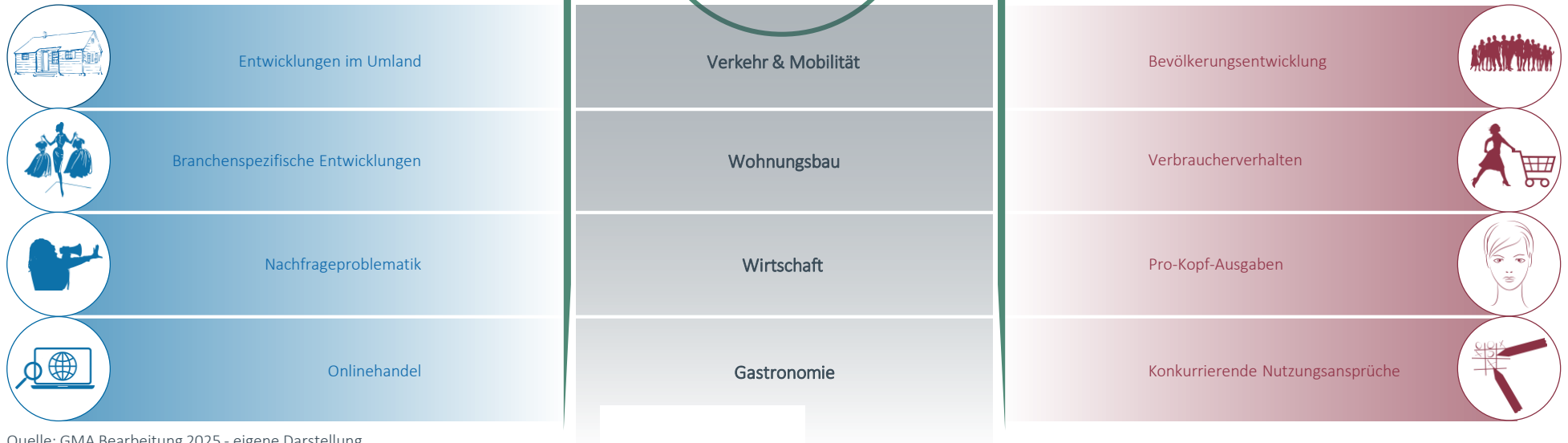
- Faktoren der Einzelhandelsentwicklung -

ÜBERGEORDNETE FAKTOREN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

Folgende Einflussfaktoren sind im Hinblick auf die mittelfristigen demografischen, ökonomischen und handelsstrukturellen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- rückläufige Bevölkerungsentwicklung in Artern; verbunden mit einer abnehmenden Kaufkraftentwicklung
- steigendes Anspruchsniveau der Kunden an die Einkaufsstätten (Angebotsumfang, Parkierung, Sicherheit, Aufenthaltsqualität)
- zunehmende Differenzierung des Angebots (einfach versus hochwertig, individuell versus massentauglich), Wegfall der Mitte
- Unternehmenskonzentration und Marktmacht von Filialisten wird zur weiteren Beeinträchtigung des Mittelstandes führen
- Konkurrenzbeziehungen zum Onlinehandel wachsen
- normale Bedarfsdeckung ist überall gewährleistet, Besonderheiten müssen herausgestellt werden.

Einflussfaktoren der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

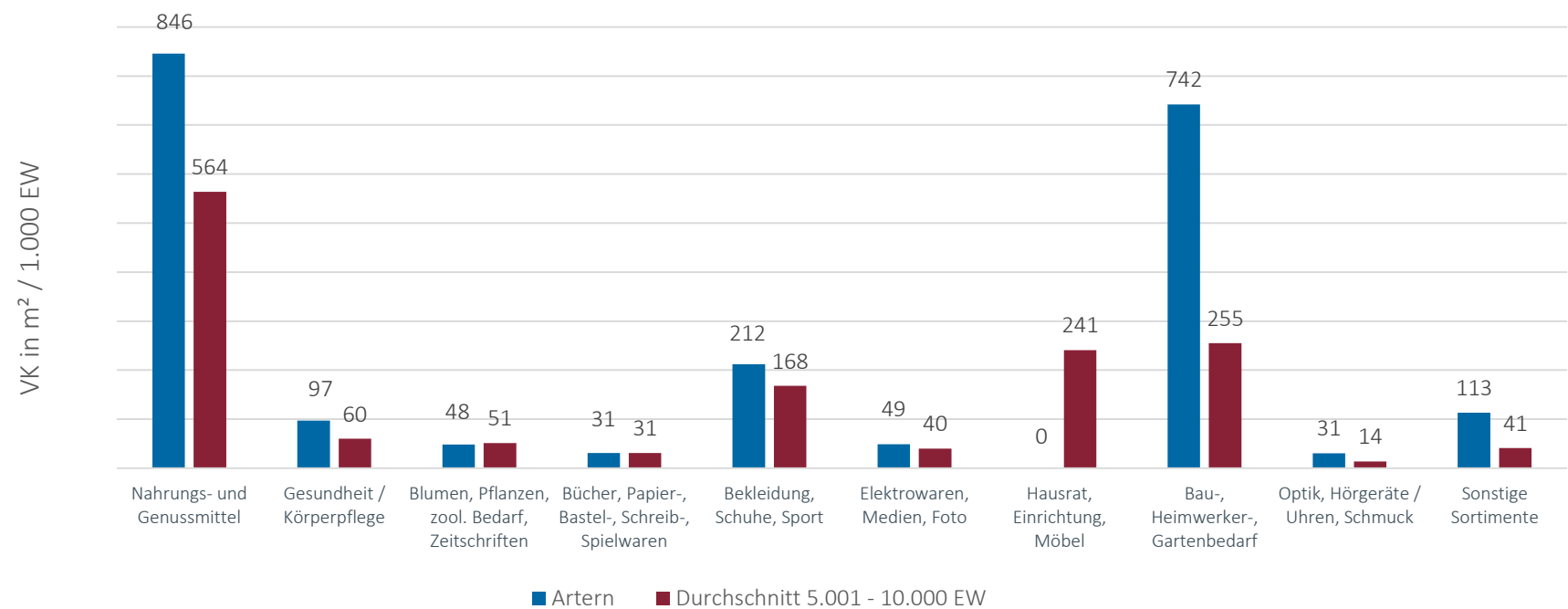


Quelle: GMA Bearbeitung 2025 - eigene Darstellung

VERKAUFSFLÄCHENAUSSTATTUNG

Die vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern liefert Anhaltspunkte zur Bewertung der Ausstattung des Einzelhandelsstandortes Artern und ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand vor Ort. Dabei handelt es sich um eine rechnerische Beurteilung des Bestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt. Die **Verkaufsflächenausstattung** in der Stadt Artern liegt in den meisten Sortimenten im Vergleich zu Durchschnittswerten der GMA-Kennzifferstudie auf einem überdurchschnittlichen Niveau (Vergleichsstädte zwischen 5.000 und 10.000 Einwohner). Eine deutliche Unterversorgung zeigt sich jedoch im Bereich Hausrat, Einrichtung und Möbel. Dabei ist zu berücksichtigen, dass einzelne Betriebe (z. B. KiK) ergänzende Sortimente aus dieser Warengruppe anbieten, was das Defizit teilweise abmildert.

Verkaufsflächenausstattung nach Sortimenten in der Stadt Artern



GMA Erhebung 2025 - eigene Darstellung

VI

EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT ARTERN

- Städtebauliche Zielsetzungen, Sortimentskonzept und Standortkonzept, Handlungs- und Steuerungsempfehlungen -

STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN ZUR EINZELHANDESENTWICKLUNG



Städtebauliche Zielsetzungen

- Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion
- Schutz und Stärkung der Innenstadt bei gleichzeitiger Begleitung des Strukturwandels (Innenstadtentwicklung)
- Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Grundversorgung (Lebensmittel) in der gesamten Stadt



Sortimentskonzept

Einordnung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente unter Berücksichtigung der

- aktuellem räumlichen Verteilung,
- städtebaulichen Zielsetzungen sowie
- landes- und regionalplanerischer Vorgaben etc.



Standortkonzept

- Festlegen der Standortstruktur
- Abgrenzung / Definition zentraler Versorgungsbereich
- Empfehlung zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen

Steuerungs- und Umsetzungsempfehlungen

Folgende Zielsetzungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung im Mittelzentrum Artern gelten:

- **Sicherung der Mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Artern:** Sicherung des bestehenden attraktiven Einzelhandelsangebotes und Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung.
- **Schutz und Stärkung der Innenstadt als attraktive und lebendige Einkaufslage in Artern (= City-first-Ansatz):** Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes sowie Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente an dezentralen Standorten (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- **Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Grundversorgung:** Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsstandorte durch Erhalt und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in fußläufiger Entfernung zu Wohngebieten bzw. in den Stadtteilen; räumliche Nachverdichtung (Schließung räumlicher Versorgungslücken, wo möglich, Verbesserung der Netzabdeckung)

SORTIMENTS KONZEPT – KRITERIEN ZUR EINORDNUNG DER SORTIMENTE

Das **stadtspezifische** Sortimentskonzept bildet zusammen mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels gezielt gesteuert werden kann. Damit können zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in Gewerbegebieten auch unterhalb der Großflächigkeit rechtssicher ausgeschlossen werden. Aufgabe des sortimentsbezogenen Leitbilds ist es, diejenigen Einzelhandelsbranchen festzulegen, welche wesentlich für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche (Innenstadt) sind.

Zentrenrelevante Sortimente tragen maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis und zur Gesamtattraktivität der zentralen Einkaufslage bei (sog. „Innenstadtleitsortimente“). Zentrenrelevante Sortimente weisen im Allgemeinen eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit, einen begrenzten Flächenbedarf in der Präsentation sowie eine hohe Verbundwirkung mit anderen Innenstadtnutzungen auf. Ansiedlungen von zentrenrelevanten Sortimenten an peripheren Standorten können Umsatzzumlenkungen zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche auslösen, woraus dort Verdrängungseffekte und Funktionsverluste resultieren.

Grundlage der Einordnung der einzelnen Sortimente bilden die ermittelten Bestandsstrukturen in den gewachsenen Zentren und die realistischen Ansiedlungschancen in den zentralen Versorgungsbereichen, aber auch städtebauliche Zielsetzungen zum erwünschten Sortimentsspektrum im zentralen Versorgungsbereich. Die Einstufung eines Sortimentes als zentrenrelevant setzt nicht zwingend voraus, dass dieses zum Zeitpunkt der Bewertung bereits in einem zentralen Versorgungsbereich vertreten ist – auch Sortimente, die derzeit nicht oder nur in einem geringen Umfang in der betreffenden zentralen Lage angeboten werden, die aber einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtattraktivität der zentralen Lage leisten würden, können als zentrenrelevant eingestuft werden. Jedoch muss eine solche Ansiedlung bei Beachtung städtebaulicher, verkehrlicher und marktseitiger Rahmenbedingungen auch realistisch sein.

Genussmittelbereichs, die in der Regel in Lebensmittelmärkten vertrieben werden und die vorrangig in Nahversorgungslagen vorhanden sind (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren).

Nicht-zentrenrelevant sind solche Sortimente, die in zentralen Versorgungsbereichen wegen nur geringer Frequenzwirkung kaum Synergieeffekte hervorrufen und dort deshalb nicht oder nur in geringem Umfang vertreten sind. Das Angebot von solchen Sortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten an der Peripherie bewirkt daher i. d. R. keine Gefährdung für die zentralen Lagen. Es handelt sich dabei v. a. um voluminöse, schwere oder sperrige Güter, die meist von Pkw-Kunden nachgefragt werden. Dies bedingt einen großen ebenerdigen Flächenbedarf, einen hohen Anspruch an die Verkehrsgunst und ein möglichst niedriges Mietkostenniveau am Standort. Eine Ansiedlung solcher Anbieter außerhalb der Versorgungsbereiche ist daher auch aus städtebaulichen Gründen wünschenswert.

Zu den **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** zählen Sortimente des Nahrungs- und

SORTIMENTSLISTE FÜR DIE STADT ARTERN



nahversorgungsrelevant

- // Apothekerwaren und pharmazeutische Produkte
- // Blumen/Floristik
- // Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittel, Reformwaren, Back- und Fleischwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak)
- // Tiernahrung
- // Zeitungen, Zeitschriften



zentrenrelevant

- // Antiquitäten, Kunstgewerbe (inkl. Sammelbedarf, z. B. Briefmarken, Münzen)
- // Augenoptik/Brillen, Akustik/Hörgeräte
- // Baby- und Kinderartikel (kleinteilig, inkl. Bekleidung und Schuhe)
- // Bekleidung (gemischtes Sortiment)
- // Computer und IT-Bedarf (inkl. Zubehör)
- // Drogerie- und Parfümerieartikel, Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)
- // Elektrohaushaltsgeräte/-kleingeräte
- // Fotobedarf und optische Erzeugnisse (inkl. Zubehör)
- // Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat/Haushaltswaren, Dekorationsartikel/Wohneinrichtungsbedarf
- // Haus- und Heimtextilien (inkl. Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen/Sicht-/Sonnenschutz, Wolle, Stoffe, Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeit)
- // Medizinische und orthopädische Geräte, Sanitätswaren
- // Musikinstrumente, Musikalien
- // Schuhe, Lederwaren
- // Spielwaren, Papier-, Büro- und Schreibwaren, Künstler- und Bastelbedarf, Bücher
- // Sportartikel (inkl. Bekleidung, Schuhe; kleinteilig)
- // Telekommunikation (inkl. Zubehör)
- // Uhren und Schmuck
- // Unterhaltungselektronik (inkl. Audio/Tonträger, Video, Spiele, Speichermedien)



nicht-zentrenrelevant

- // Auto- und Motorradzubehör (inkl. Bekleidung)
- // Baby- und Kinderartikel (großvolumig, z. B. Kinderwagen, Wickelkommoden, Autositze)
- // Bau-, Heimwerker- und Gartenartikel (inkl. Gartencenter, Pflanzen/Samen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke)
- // Bodenbeläge (inkl. Fliesen, Auslegware)
- // Elektrogroßgeräte („weiße Ware“)
- // Lampen, Leuchten (inkl. Zubehör)
- // Möbel (inkl. Bad-, Garten- und Küchenmöbel, Matratzen)
- // Sportgroßgeräte (großvolumig, z. B. Campingartikel, Fahrräder inkl. Zubehör, Fitnessgeräte, SUP-Boards, Angeln)
- // Teppiche
- // Zoologischer Bedarf (Tierbedarf, Pflegemittel, Zubehör, lebendige Tiere)
- // Sonstiger Bedarf (z. B. Erotikartikel, Waffen, Jagdbedarf)

GMA Bearbeitung 2025 - eigene Darstellung auf Basis der faktischen Verhältnisse vor Ort (eigene Erhebung 2025), der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Artern sowie raumordnerischer Vorgaben

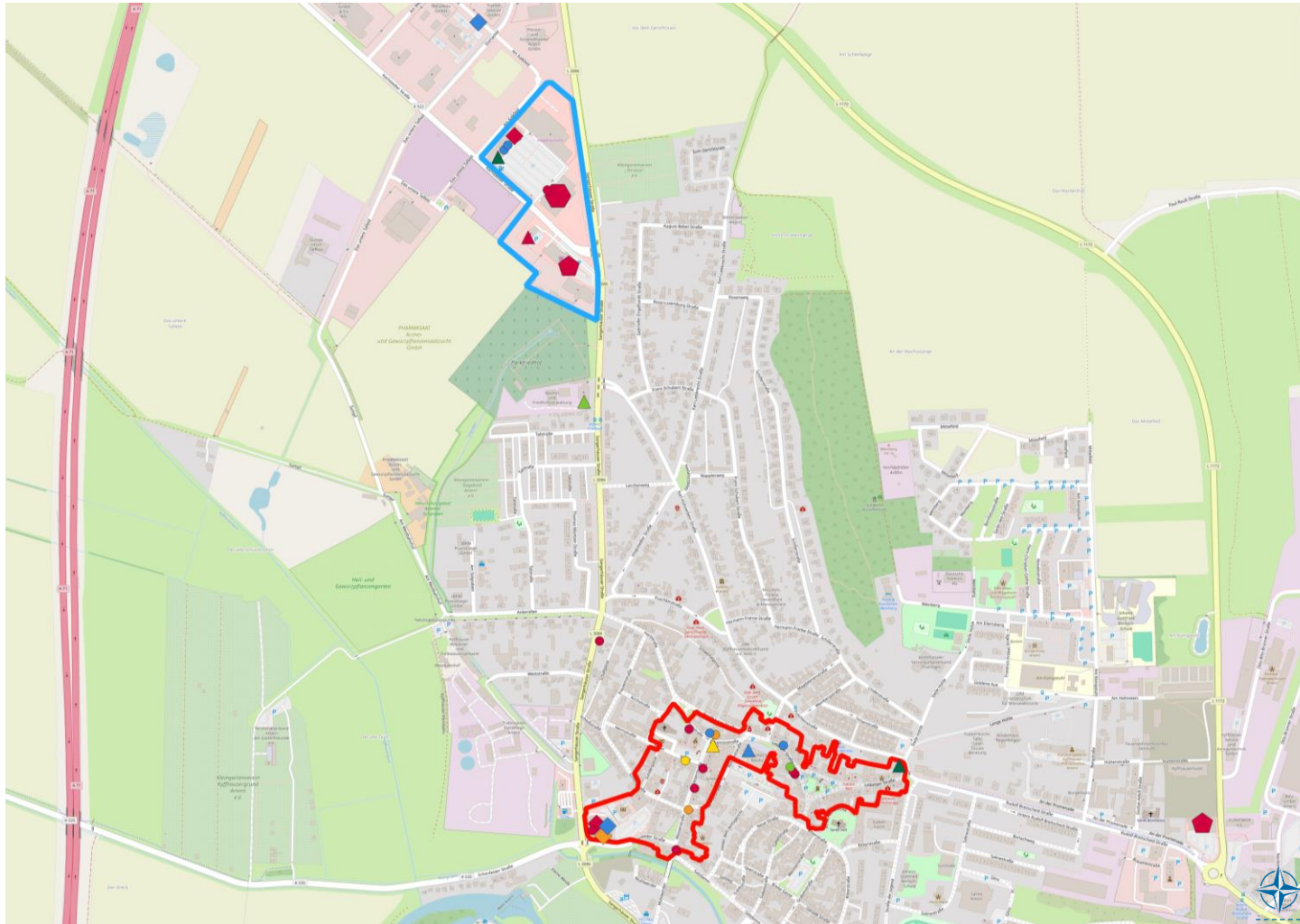
STANDORTKONZEPT – FESTLEGEN DER STANDORTSTRUKTUR

Im Rahmen des Standortkonzepts erfolgt eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in eine Zentren- und Standortstruktur:

- **Zentrale Versorgungsbereiche** stellen besonders schutzwürdige Einkaufslagen dar (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO). Bei einer an den Leitlinien der Regional- und Landesplanung orientierten Einzelhandelspolitik sind Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (ab 800 m² VK) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf diesen Standortbereich zu lenken.
- Allerdings wurde der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs vom Gesetzgeber als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, so dass keine allgemein gültige Definition vorliegt. In der Rechtsprechung wurden durch das Oberverwaltungs-gericht NRW verschiedene Kriterien festgelegt, die durch das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) bestätigt wurden. Danach ist festzuhalten, dass zentrale Versorgungsbereiche der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Es handelt sich dabei mindestens um das Hauptzentrum eines Ortes (z. B. Innenstadt), auch Stadtteil- und Nahversorgungszentren können als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Das Angebotsspektrum und die Nutzungsmischung orientieren sich an dem zu versorgenden Einzugsbereich (z. B. gesamtes Stadtgebiet, Stadtteil) der Standortlage.
- Die Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich sowohl aus planerischen Festlegungen (z. B. im Flächennutzungsplan, in Bebauungsplänen, in Raumordnungsplänen) und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Einzelhandelskonzepten) als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen. Maßgeblich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist als konstituierendes Element zu sehen, welches durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Als Rahmenbedingungen sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen. Wesentlich ist, dass der Bereich tatsächlich als „Zentrum“ fungiert und Versorgungsfunktionen über das unmittelbare Nahumfeld hinaus übernimmt (also z. B. für die gesamte Stadt oder für größere Teilbereiche). Nur städtebaulich integrierte Lagen kommen in Betracht.

- Da Lebensmittelmärkte mit ihren umfassenden Angeboten an nahversorgungsrelevanten Waren eine elementare Funktion für die Aufrechterhaltung der Grundversorgung der Kommune und eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung aufweisen, sind ihre Standorte ebenfalls nach Möglichkeit zu sichern und ggf. zu stärken. Solche **Nahversorgungsstandorte** sind zwar keine formalen zentralen Versorgungsbereiche gemäß BauGB, sind aber in ihrer Existenz und Sicherung als städtebauliches Ziel bei der Sicherung der Nah- und Grundversorgung zu verstehen und dementsprechend ebenfalls schutzwürdig.
- Großflächige Anbieter des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels sind in Mittel- und Oberzentren außer in zentralen Versorgungsbereichen auch in entsprechend ausgewiesenen Sondergebieten, sog. **Ergänzungsstandorten** zulässig. Voraussetzung dafür ist im Regelfall, dass deren zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen. Wegen der meist nicht integrierten Lage, des begrenzten Warenspektrums und der i. d. R. fehlenden Komplementärnutzungen können diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche gelten. Die Ergänzungsstandorte nehmen aber in der gesamtörtlichen Zentren- und Standortstruktur eine ergänzende Funktion ein.

DAS STANDORT- UND ZENTRENKONZEPT ARTERN



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Innenstadt Artern (zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Innenstadt)

Ergänzungsstandort „Kachstedter Straße“

Wichtiger Ergänzungsstandort. Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung des Standortes, um eine langfristige und bedarfsgerechte Nahversorgung der Bevölkerung in Artern zu gewährleisten.

Das Standortkonzept dient als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung.

STANDORTKONZEPT - STEUERUNGSEMPFEHLUNGEN

Zentren- und Standortstruktur Stadt Artern - Steuerungsempfehlungen

Zentraler Versorgungsbereich

Als wichtigster zentraler Versorgungsbereich der Stadt und somit als schutzwürdiger Bereich im Sinne des Baugesetzbuchs - gilt die Innenstadt von Artern; sie stellt das Hauptzentrum dar.

Durch die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in diesem Standortbereich konzentriert werden, sodass sich die gewünschten Konzentrationseffekte und Agglomerationsvorteile für Einzelhändler und Kunden einstellen.

Aus städtebaulicher Sicht wird der zentrale Versorgungsbereich im Norden durch die Nordhäuser Straße und die Harz- bzw. Johannisstraße, im Osten durch die Straße der Jugend am Ende der Leipziger Straße, im Süden bis zum Bereich in Höhe der Straße Salzdamm und im Westen durch den Verlauf der Sangerhäuser Straße und Sündergasse bestimmt. Dieser Bereich ist in seiner Struktur zu sichern und bezüglich der Angebotsvielfalt (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastgewerbe, Gesundheits-, Bildungs- und Kultureinrichtungen usw.), des Städtebaus und der Immobiliensituation weiter zu entwickeln.

Nahversorgungsstandorte

Sicherung und gezielte Weiterentwicklung im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich. Um die Standorte zukunftsfähig zu erhalten, sollte im Rahmen einer bedarfsorientierten Weiterentwicklung Modernisierungen bzw. Neuansiedlungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich möglich sein.

In Artern sind derzeit keine Nahversorgungsstandorte vorhanden.

Ergänzungsstandorte

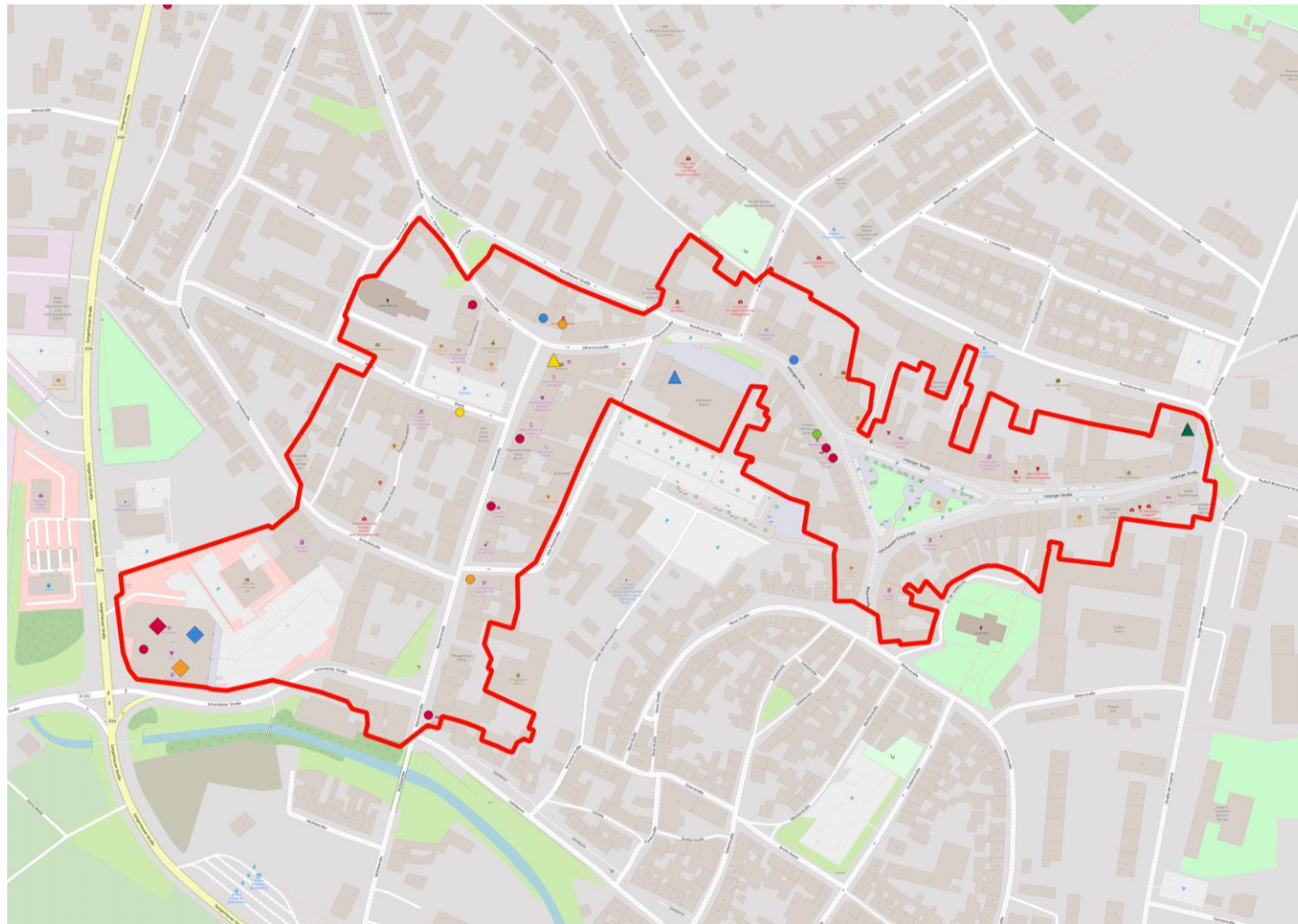
Durch die Bestimmung von Ergänzungsstandorten soll der Einzelhandel in Gewerbegebieten auf wenige, dafür geeignete Standorte konzentriert werden. Diese Konzentration dient zum einen der Reduzierung und Kanalisierung der mit den Handelsbetrieben verbundenen Verkehrsströme, zum anderen dem Erhalt von ausreichend Flächen für das produzierende Gewerbe, die Logistikwirtschaft und die mittelständischen Handwerksbetriebe.

Der Ergänzungsstandort „Kachstedter Straße“ stellt einen wichtigen Bestandteil der bestehenden Versorgungsstruktur von Artern dar. Zur Sicherung und Stabilisierung dieses Bestandes sollen daher maßvolle Erweiterungen bestehender Betriebe grundsätzlich zulässig sein, wenn der Nachweis erbracht wird, dass städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.

Zukünftig soll keine Neuansiedlung von Anbietern mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgen, um Spielräume für die Weiterentwicklung der Innenstadt zu erhalten.

GMA Bearbeitung 2025 - eigene Darstellung

ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT



Legende



ZVB

Verkaufsflächengröße

- ab 1.500 m² VK
- 800 m² bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 100 m² bis unter 400 m² VK
- unter 100 m² VK

Sortimente und Nutzungen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit / Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf, Zeitschr.
- Bücher, Schreib- und Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren / Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

ERGÄNZUNGSSTANDORT „KACHSTEDTER STRASSE“

Lage

- am nördlichen Rand der Kernstadt Artern, unmittelbar an der Kachstedter Straße (L 2295) gelegen
- innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhanges
- Standort innerhalb eines gewerblich geprägten Areals mit direkter Anbindung an die Bundesstraße (B 86)
- Umgebung besteht aus gewerblichen Nutzungen (Norden / Westen) und Wohnbebauung (Süden / Osten)

Erreichbarkeit

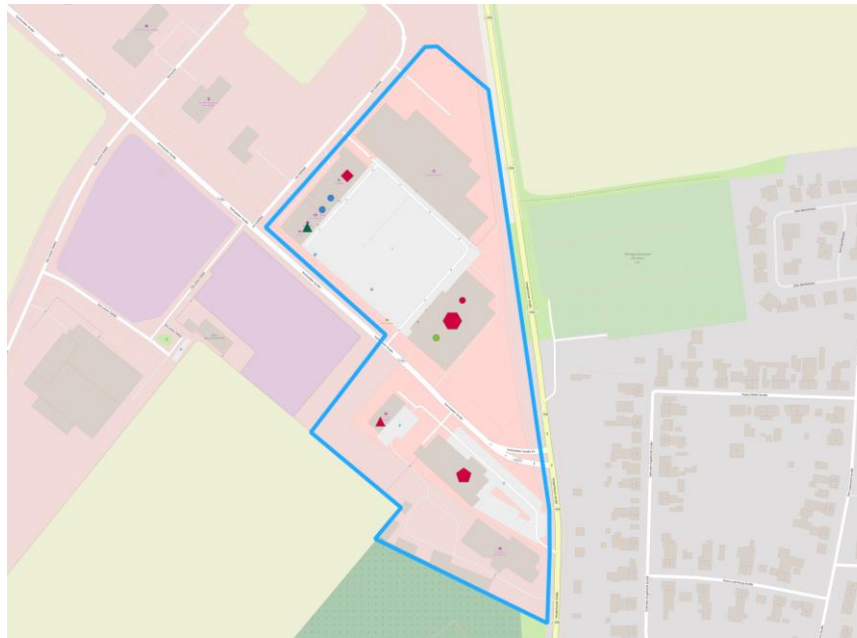
- Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad aus den naheliegenden Wohnquartieren gewährleistet durch straßenbegleitende breite Fuß- und Fahrradwege entlang der Kachstedter Straße
- Sichere Querungsmöglichkeit der Sangerhäuser Straße vorhanden
- Anbindung an den ÖPNV in fußläufiger Distanz vorhanden
- verkehrsgünstige Lage für den motorisierten Individualverkehr gegeben durch Lage an der Kachstedter Straße (L 2295)

Versorgungsfunktion & Sortimentsstruktur

- Standort mit deutlicher Nahversorgungsfunktion für angrenzende Wohnquartiere östlich der B 86 sowie Grundversorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und Marktgebiet
- Edeka als einziger etablierter Lebensmittelvollsortimenter bildet gemeinsam mit Norma, Lidl, einem Getränkemarkt, Hagebau und weiteren Fachgeschäften einen zentralen Versorgungsverbund

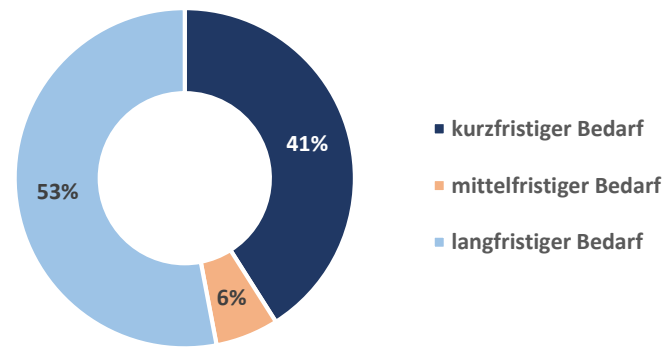
Bewertung / Einordnung Standortkonzept

- Einstufung als wichtiger verbrauchernaher Ergänzungsstandort
- Standort ergänzt das zentrale Versorgungssystem innerhalb eines planerischen Gesamtkonzeptes
- Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung des Standortes, um eine langfristige und bedarfsgerechte Nahversorgung der Bevölkerung in Artern zu gewährleisten
- Erweiterungen bestehender Einzelhandelsgroßprojekte am Standort sind mit den Zielen des LEP Thüringen 2025 vereinbar, sofern sie der Bestandssicherung dienen und keine Entwicklungshemmnisse für die Innenstadt erzeugt werden (Nachweis erforderlich)



Legende

- Ergänzungsstandort
- Verkaufsflächengröße**
- ab 1.500 m² VK
 - 800 m² bis unter 1.500 m² VK
 - 400 m² bis unter 800 m² VK
 - 100 m² bis unter 400 m² VK
 - unter 100 m² VK
- Sortimente und Nutzungen**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - Gesundheit / Körperpflege
 - Blumen, zool. Bedarf, Zeitschr.
 - Bücher, Schreib- und Spielwaren
 - Bekleidung, Schuhe, Sport
 - Elektrowaren
 - Hausrat, Einrichtung, Möbel
 - Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
 - Optik, Uhren / Schmuck
 - Sonstiger Einzelhandel



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Erhebung- und Bearbeitung 2025; Auswirkungsanalyse vom 22.10.2024

ÜBERSICHT STEUERUNGSEMPFEHLUNGEN

Zentren- und Standortstruktur Stadt Artern-Steuerungsempfehlungen

		Zentraler Versorgungsbereich	sonstige Lagen		
Ansiedlung in ... mit ...		Hauptzentrum Innenstadt	siedlungsräumlich integrierte Lagen	Ergänzungsstandort „Kachstedter Straße“	siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen
nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	ⓘ	ⓘ	⚡
	nicht großflächig	✓	ⓘ	ⓘ	⚡
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	ⓘ	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	ⓘ	⚡**	⚡
nicht zentrenrelevantem 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; keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung

* großflächiger Einzelhandel ab 800 m² VK
** Ausnahme: Annexhandel

Quelle: GMA Bearbeitung 2025 - eigene Darstellung

VII

EMPFEHLUNG UMSETZUNG EINZELHANDELSKONZEPT

- Städtebauliche Zielsetzungen, Sortimentskonzept und Standortkonzept, Handlungs- und Steuerungsempfehlungen -

EMPFEHLUNG ZUR UMSETZUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTS DER STADT ARTERN

Das vorliegende Einzelhandelskonzept wurde vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser sogenannten informellen Planung herzustellen, sollte das Einzelhandelskonzept durch den Stadtrat Artern als ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens legitimiert werden (**Beschluss des Einzelhandelskonzeptes**). Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Dabei sind folgende Punkte unabdingbar:

/// Beschluss der **Artener Sortimentsliste**

/// Festlegung der Zentren- und Standortstruktur:

- Beschluss des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt als „schutzwürdige Bereiche“ im Sinne des BauGB und der BauNVO
- Anerkennung des Ergänzungsstandortes „Kachstedter Straße“ mit hoher Nahversorgungsrelevanz. Diese sollen zur Sicherung der (wohnnahen) Nahversorgung erhalten bleiben bzw. weiterentwickelt werden.

Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Artern zu verstehen. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das mittelfristig (in der Regel etwa 5 - 10 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.



Forschen. Beraten. Umsetzen.



Auftragnehmer: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Königsbrücker Straße 31 – 33
01099 Dresden

Tel.: 0351 56355 611
Mail: info@gma.biz



Auftraggeber: GRR GARBE Retail Real Estate GmbH
Marienbergstraße 98
90411 Nürnberg