



Angebot Einzelhandelskonzept für die Stadt Tangerhütte

- I. Aufgabenstellung
- II. Leistungsbeschreibung
- III. Dauer, Durchführung und Kosten

Ansprechpartner

Dr. Eddy Donat, Niederlassungsleitung
Dipl.-Geogr. Florian Schaeffer, Projektleitung

Dresden, den 08.09.2021

GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

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

Titelbild Quelle: GMA



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

Büro Dresden
Königsbrücker Straße 31-33
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek

Tel 0351 21 67 273 / Fax 0351 80 23 895
info@gma.biz / www.gma.biz

I. Aufgabenstellung

1. Ausgangssituation

In der Stadt Tangerhütte werden seit einigen Jahren Verlagerungen und Neuplanungen wesentlicher Lebensmitteleinzelhändler geplant. So plant die Fa. Norma eine Verlagerung ihres bisherigen Standortes an die Bismarckstraße in der Nähe des Bahnhofs von Tangerhütte. Weiterhin plant das Unternehmen Penny eine Verlagerung seines Standortes an die Breite Straße in der Innenstadt. Nunmehr soll im Rahmen einer städtebaulichen neuen Entwicklung eines Areals zwischen Straße der Jugend / Otto-Nuschke-Straße und Neustädter Ring u. a. ein Lebensmittelsupermarkt zur besseren Grund- und Nahversorgung in Tangerhütte angesiedelt werden.

Aufgrund der nunmehr bereit drei gravierenden Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur der Stadt erscheint es ratsam und sinnvoll, die Auswirkungen derartiger Neuplanungen gesamtstädtisch zu betrachten. Die Stadt Tangerhütte besitzt bisher kein Einzelhandelskonzept. Grundelemente wie die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) wurden zwar fiktiv in den vorangegangenen Auswirkungsanalysen vorgenommen, jedoch nicht durch den Stadtrat beschlossen. So unterscheiden sich beispielsweise auch die Abgrenzungen der ZVB in den jeweiligen Auswirkungsanalysen für die Norma- und Penny-Verlagerung.

Insbesondere vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren immer komplexeren Rechtsprechung in Bezug auf die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen in Bebauungsplänen ist die Erstellung eines planerischen Einzelhandelskonzeptes mit den beiden Basisbausteinen Standort- und Sortimentskonzept zu empfehlen, um zukünftig Bebauungspläne rechtssicher aufstellen bzw. anpassen zu können.

Begleitet von objektbezogenen Auswirkungsanalysen der jeweiligen geplanten Veränderungen der Lebensmittelanbieter bietet somit die gesamtstädtische Betrachtung i. V. mit den Projektplanungen eine hohe Transparenz, um für die Gesamtstadt zukünftig optimale Rahmenbedingungen und Steuerungsmechanismen festzulegen zu können.

2. Makrostandort Tangerhütte

Die Stadt Tangerhütte (ca. 10.600 Einwohner) liegt im Süden des Landkreises Stendal in der Region Altmark, Land Sachsen-Anhalt. Gemäß Regionalem Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark ist Tangerhütte als Grundzentrum zentralörtlich ausgewiesen. Damit übernimmt die Gemeinde wichtige (Grund-)Versorgungsaufgaben für die ortsansässige Bevölkerung. Das nächstgelegene Mittelzentrum Stendal im Norden liegt ca. 20 entfernt. Das Oberzentrum / die Landeshauptstadt Magdeburg liegt ca. 50 km südlich. Die umliegenden Städte Tangermünde im Norden und Wolmirstedt im Süden sind als Grundzentren ausgewiesen, Wolmirstedt mit Teilfunktion eines Mittelzentrums.

Tangerhütte besteht aus insgesamt 19 Ortschaften, 32 Ortsteilen und 6 Wohnplätzen. Der Kernort Tangerhütte weist eine Ost-West-Ausdehnung auf.

Die GMA war und ist in Tangerhütte bereits aus diversen Einzeluntersuchungen bekannt (siehe auch oben). Deshalb kann einerseits auf eine gute Ortskenntnis, andererseits auf eine aktuell

vorhandene gute Datenbasis zurückgegriffen werden. Durch diese bereits erfolgten oder mit anderen Planungsträgern vereinbarten Leistungen können diese auch als Synergieeffekte zur Aufwandsreduzierung bei der Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes weitergegeben werden. Dies wird in der Kostenkalkulation nochmals erläutert.

Nachfolgend skizzieren wir den Untersuchungsaufbau für die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Tangerhütte.

II. Leistungsbeschreibung

A Analytische Ebene

1. Aufgabenstellung, Rahmenbedingungen und Strukturdaten

1.1 Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- /// Aufgabenstellung / Zielsetzungen der Untersuchung
- /// Festlegungen der Landesplanung / Regionalplanung
- /// Wesentliche Trends und Entwicklungen im Einzelhandel auf der Angebots- und Nachfrageseite unter besonderer Berücksichtigung des Onlinehandels

1.2 Darstellung wesentlicher Strukturdaten in der Stadt Tangerhütte

- /// Lage / Verkehrsanbindung / Siedlungsstrukturen
- /// Einwohnerstruktur und -entwicklung
- /// Bevölkerungsprognose
- /// Einkaufslagen und Einzelhandelsstandorte in Tangerhütte
- /// Überschneidungen mit anderen Städten / Gemeinden / Positionierung im Wettbewerb

2. Einzelhandelsangebot in der Stadt Tangerhütte

Das Einzelhandelsangebot wird durch eine Vor-Ort Aufnahme und Kartierung (Verkaufsfläche, Betriebstyp, Branche, Standortlage) erfasst.

2.1 Darstellung des Einzelhandelsangebotes

- /// Verkaufsflächen, Betriebstypen, Branchen, Standortlagen
- /// Einschätzung der Umsätze u.a. unter Zugrundelegung allgemeingültiger branchenbezogener Flächenproduktivitäten und Berücksichtigung regionaler Spezifika
- /// Bewertung der Wettbewerbsstandorte im Umland im Überblick

2.2 Quantitative Bewertung durch ausgewählte Kennziffern (z. B. Betriebe / 1.000 EW, Verkaufsfläche / 1.000 EW) und Gegenüberstellung mit

- /// vergleichbaren Gemeinden, für die bereits GMA-Analysen vorliegen,
 - /// Ergebnisse der GMA-Benchmarkstudie zum Einzelhandel in Deutschland.
-

2.3 Qualitative Bewertung

- /// qualitative Bewertung des Angebotes in den einzelnen Sortimentsbereichen / bestehende Defizite
 - /// Einschätzung der Leistungsfähigkeit / Zukunftsfähigkeit der vorhandenen Anbieter
-

2.4 Zusammenfassende Bewertung der Angebotssituation

3. Nachfragepotenzial in der Stadt Tangerhütte

3.1 Ermittlung des Marktgebietes der Stadt Tangerhütte

- /// Abgrenzung eines Marktgebietes für die Stadt Tangerhütte
 - /// Einwohnerpotenziale im Einzugsgebiet
-

3.2 Ermittlung der aktuellen Kaufkraftpotenziale sowie der perspektivischen Entwicklung (bis 2030)

3.3 Ermittlung der Kaufkraftströme (Kaufkraftzu- und -abflüsse)

- /// Zentralität
 - /// Kaufkraftbindung (Lebensmittel und Nichtlebensmittel)
 - /// Kaufkraftzu- bzw. abflüsse.
-

3.4 Ableitung von Branchendefiziten und Entwicklungspotenzialen für die Gemeinde Tangerhütte

4. Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Tangerhütte

In einem Zwischenfazit werden die Potenziale für die Stadt Tangerhütte abgeleitet. Hierbei wird unterschieden zwischen den Entwicklungsmöglichkeiten in der Nahversorgung sowie der sonstigen Sortimente. Dabei wird ein Fokus sowohl auf eine sortimentsbezogene Weiterentwicklung als auch auf eine standortbezogene Weiterentwicklung gelegt. Beispielsweise werden für folgende Standorte Empfehlungen abgeleitet:

- /// Weiterentwicklung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
 - /// Weiterentwicklung der Nahversorgung in den Ortsteilen
 - /// Projektplanung Straße der Jugend / Otto-Nuschke-Straße (wirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen)
-

B. Konzeptionelle Ebene

5. Planerisches Einzelhandelskonzept

Ein planerisches Einzelhandelskonzept umfasst als Mindestanforderung die Definition von Zielen der weiteren Einzelhandelsentwicklung sowie die Erstellung eines Standortkonzeptes (inkl. der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches) und die Erstellung einer Sortimentsliste.

5.1 Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in Tangerhütte

Die Grundlage der Einzelhandelssteuerung in der Stadt Tangerhütte basiert auf gemeinsamen Leitvorstellungen zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung. Die GMA wird diese in Abstimmung mit dem Auftraggeber entwickeln (siehe Beispiel)



5.2 Sortimentskonzept

Auf Grundlage der sortimentsbezogenen Angebotsanalyse nach Lagen und dem Abgleich mit den entwicklungspolitischen Zielen der Stadt Tangerhütte wird ein Sortimentskonzept entwickelt. Dabei wird jeweils eine Liste zentren-, nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente hergeleitet und begründet:

- /// Begriffsdefinitionen
- /// Kriterien zentren- / nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente
- /// Differenzierung des Einzelhandelsbestandes nach Lagen
- /// Erstellung der Sortimentsliste (siehe Beispiel, hier unvollständig)
- /// Begründung der Zuordnung der Sortimente auf Basis der Bestanderhebung und der städtebaulichen Zielvorstellungen in Tangerhütte.

Jede Stadt bzw. Gemeinde muss ihre eigene Sortimentsliste erstellen und bestätigen („Tangerhütter Sortimentsliste“).

Beispiel: Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> /// Nahrungs- und Genussmittel inkl. Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke (ohne Getränkegroßgebände), Tabakwaren /// Drogeriewaren (u. a. Wasch –und Putzmittel), Kosmetika, freiverkäufliche Arzneimittel, Parfümwaren, Reformwaren, Hygieneartikel, Körperpflegeartikel /// Apothekerwaren (Pharmazeutika) /// Blumen /// Bekleidung aller Art (Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Lederbekleidung, Tag- und Nachtwäsche, Miederwaren, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe, Nähzubehör, Modewaren, Hüte, Schirme, sonstige Textilien u. ä.) /// Schuhe, Furnituren, Orthopädie, Leder- und Galanteriewaren /// Sportbekleidung, Sportartikel, Sportgeräte /// Spielwaren, Bastel- und Hobbyartikel /// Papier- und Schreibwaren, Bücher / Druckerzubehör, Schulbedarf, Schreibgeräte, Zeit. 	<ul style="list-style-type: none"> /// Getränkegroßgebände /// Pflanzen (einschließlich Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenmaschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer /// Kinderausstattung, Kinderwaren, Kindersitze u. ä. (ohne Kinderbekleidung) /// Elektrogroßgeräte (weiße Ware), z. B. Öfen, Herde einschl. Zubehör /// Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsmaterial /// Eisenwaren, Beschläge, Werkzeuge, Maschinen, Maschinenzubehör (elektrisch und nicht elektrisch) /// Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork /// Campingartikel, Zelte, Zubehör /// Möbel, Kücheneinrichtungen, Badeinrichtungen, Matratzen, Roste, Bettgestelle /// Sanitätsartikel, Artikel des medizinischen Fachhandels

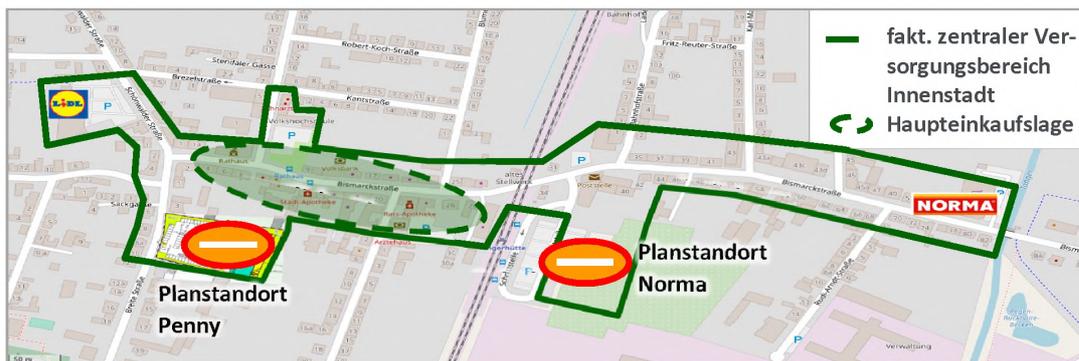
5.3 Standortkonzept

Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung der Zentren- und Standortstruktur in Tangerhütte:

- /// räumlich-funktionale Festlegung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und Begründung der Abgrenzung
- /// Nahversorgungsstandorte
- /// Ergänzungsstandorte Einzelhandel

In der Zusammenschau erfolgt die Ableitung eines räumlichen Zentrenmodells. Für Tangerhütte wurde in vorangegangenen Analysen bereits ein Vorschlag für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erstellt.

Vorschlag zentraler Versorgungsbereich Tangerhütte



5.4 Empfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels in den Bebauungsplänen

- /// Steuerungsmodell
- /// Einbindung des Einzelhandelskonzeptes in die Stadtentwicklungsplanung
- /// Empfehlungen für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans
- /// Aussagen auf der Ebene der Bauleitplanung (Empfehlungen zur Steuerung in den Bebauungsplänen)

6. Optionale Leistung A: Öffentliche Diskussion und Workshop

Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes kann auch mit Akteuren und interessierten Bürgern vor Ort diskutiert werden. Ziel eines solchen Workshops ist zum einen die Information über die untersuchten Rahmendaten und möglichen Steuerungsempfehlungen. Darüber hinaus können aber auch gerade Vorschläge und Meinungen zur Entwicklung der Innenstadt, zu Nutzungsalternativen oder Gestaltungsvorschlägen hier aufgenommen werden.

Der Workshop wird von der GMA vorbereitet, Einladungen dazu entworfen, moderiert und in Form der Integration der Ergebnisse in das Einzelhandelskonzept entsprechend nachbereitet. Die Einladung, die Bereitstellung der Räumlichkeiten sowie Technik (Beamer, Leinwand) sind von Seiten der Auftraggeberin abzusichern.

7. Optionale Leistung B: Begleitung der Termine und Abstimmungen mit Mittelbehörden, Vorstellungstermine

Weitere Präsentationen, Abstimmungen mit Trägern öffentlicher Belange oder die Teilnahme an Projekt- und Stadtforen sind möglich. Diese Leistungen sind auch im Laufe des Erarbeitungsprozesses noch vereinbar und werden pauschal nach Stundenaufwand abgerechnet.

III. Dauer, Durchführung und Kosten

1. Dauer und Durchführung

Für die Erstellung des Einzelhandelskonzepts benötigen wir ca. 8 – 10 Wochen. Die Untersuchung kann bis Ende des Jahres 2021 im B-Planverfahren (Straße der Jugend, Otto-Nuschke-Straße) eingebracht werden.

Die Untersuchung wird von erfahrenen Mitarbeitern der GMA durchgeführt, die sich ständig mit der Entwicklung des Einzelhandels im Städtebau und in der Raumordnung beschäftigen. Sämtliche Arbeitsunterlagen werden streng vertraulich behandelt.

Das Untersuchungsergebnis wird dem Auftraggeber in Form eines Ergebnisberichtes mit textlichen, tabellarischen und grafischen Darstellungen zur Verfügung gestellt. Der Auftraggeberin werden eine digitale Version (pdf-Dokument) sowie zwei Berichtsexemplare übergeben. Während der Bearbeitung besteht ein enger Kontakt zwischen Auftraggeberin und Auftragnehmerin.

2. Kosten

Das Honorar für die Untersuchung unter Zugrundelegung der in Punkt II. verfassten Leistungsbeschreibung (Ziffer 1 – 5: Einzelhandelskonzept) beläuft sich insgesamt auf

€ 8.750,00 (i. W.: Euro achttausendsiebenhundertfünfzig)

zzgl. Mehrwertsteuer.

Dabei untergliedern sich die Gesamtkosten in die Teile

/ Rahmenbedingungen und Potenzialanalyse	€ 3.000,00
/ städtebauliche und wirtschaftliche Verträglichkeit Neuansiedlung Supermarkt auf Entwicklungsareal Straße der Jugend / Otto-Nuschke-Straße	€ 2.000,00
/ Sortiments- und Standortkonzept	€ 3.750,00.

Für die optionalen Zusatzleistungen A und B kalkulieren wir mit pauschalen Tagessätzen (inkl. Fahrt und Spesen) in Höhe von

€ 1.000,00 (i. W.: Euro eintausend)

zzgl. Mehrwertsteuer.

Im Angebotspreis sind die Nebenkosten, Reisekosten sowie Büro- und EDV-Leistungen enthalten. Das Untersuchungshonorar ist nach Übergabe des Ergebnisberichtes zur Zahlung fällig. Abschlagszahlungen werden nicht erhoben. Gerichtsstand ist Ludwigsburg.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung – Anruf genügt.

Mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für Markt-
und Absatzforschung mbH



Dr. Eddy Donat
Niederlassungsleitung Büro Dresden



Dipl.-Geogr. Franziska Haase