

# **Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte**

## **Bebauungsplan nach § 13a BauGB „Nahversorger Neustädter Ring“ Stadt Tangerhütte**

**Stand: August 2022**

---

**Stadt und Land  
Planungsgesellschaft mbH**  
Ingenieure und Biologen



**Umwelt- und Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung**

# **Bebauungsplan nach § 13a BauGB „Nahversorger Neustädter Ring“**

über: Einheitsgemeinde  
Stadt Tangerhütte  
Bauverwaltung  
Bismarckstr. 5  
39517 Tangerhütte

Auftragnehmer: Stadt und Land  
Planungsgesellschaft mbH  
Hauptstraße 36  
39596 Hohenberg-Krusemark

Tel.: 03 93 94 / 91 20 - 0  
Fax: 03 93 94 / 91 20 - 1  
E-Mail: [stadt.land@t-online.de](mailto:stadt.land@t-online.de)  
Internet: [www.stadt-und-land.com](http://www.stadt-und-land.com)

Projektverantwortlich: Dipl. Ing. (FH) Elke Rösicke

unter Mitarbeit von: B. Sc. Josephin Eiserbeck  
M. Sc. Stefanie Jolitz-Seif  
Dipl.-Ing. Thomas Stein (Kartografie)

Hohenberg-Krusemark, August 2022

# **Teil A Kartenteil**

Planzeichnung

## Planzeichnung Teil A

## Planzeichenerklärung

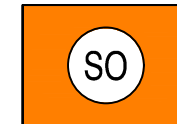
## Planzeichenerklärung

## Textlichen Festsetzungen



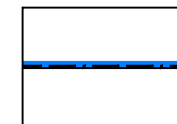
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



1.4.2 Sonstige Sondergebiete  
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel (§11 Abs. 3 Bau NVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



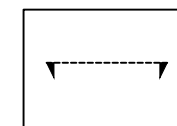
3.5 Baugrenze

SO	0,8
I	10 m

Art der baulichen Nutzung 1.4.2 / Grundflächenzahl GRZ

Anzahl Vollgeschosse VG / Höhe der baulichen Anlagen 2.8

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



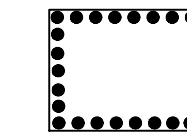
6.4 Einfahrtbereich

9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

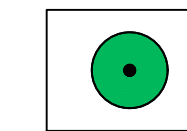


9. Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

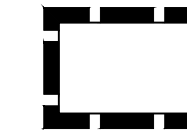


13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sinwie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)



13.2 Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)

## Textlichen Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel nach § 11 BauNVO festgelegt. Zulässig sind nach § 11 Absatz 3 Nr. 2:

- großflächiger Lebensmittelmarkt als Vollversorger sowie das Versorgungsangebot ergänzende Versorgungsangebote auf einer Fläche von maximal 3.000 m<sup>2</sup>,
- Büros und Verwaltungsräume,
- Aufenthalts- und Lagerräume.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Absatz 1 BauNVO) als Höchstmaß 10 m  
Bezugspunkt ist das anstehende Gelände.
- Grundflächenzahl (§ 9 Absatz Absatz 1 Nr. 1 i. V. m. § 17, 19 BauNVO) als Höchstmaß GRZ 0,8
- Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 20 Absatz 1 BauNVO)  
Zahl der Vollgeschosse I

3. Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Abweichend von Absatz 2 wird festgesetzt, dass abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen darf.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel verläuft die Baugrenze im Norden, Osten und Westen in einem Abstand von 3 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Im Süden hat die Baugrenze zum räumlichen Geltungsbereich einen Abstand von 5 m.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zulässig ist.

5. Werbeanlagen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind Werbeanlagen mit einer zulässigen Gesamthöhe von 6 m zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig.

6. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (wie z.B. Werbeanlagen, Einkaufswagenunterstand, Leergutammelboxen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Bewegungs- und Rangierflächen etc.) und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Absatz 1, Nr. 10 und 20 BauGB)

7.1 Flächenbefestigungen

Mindestens 20 % der Fläche des festgesetzten sonstigen Sondergebietes sind als Vegetationsflächen auszubilden, gärtnerisch zu nutzen und dauerhaft zu erhalten.

Erforderliche Stellplätze sind als wasserdurchlässige Befestigung (keine Vollversiegelung) herzustellen.

7.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1, Nr. 25b)

Die vorhandenen Bäume, die sich im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches befinden, werden zum Erhalt festgesetzt.

II Artenschutzfachliche Festsetzungen

Um Beeinträchtigungen vorkommender Brutvogelarten zu vermeiden, sind Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Die Brutzeit dauert vom 01.03. bis 30.08. eines Jahres. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine ökologische Baubetreuung erforderlich.

## Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Projekt Nr.: SL 2022-16

Gezeichnet: Stein

Bearbeitet: Rösicke

Kartengrundlage:

Vermessungsplan Vermessungsbüro Sven-Uwe Pietsch

Flurstücke: 176/25, 185/2

Flur: 4

Gemarkung: Tangerhütte

Gemeinde: Einheitsgemeinde Tangerhütte

## Bebauungsplan "Nahversorger Neustädter Ring" Aufstellung nach § 13, 13a BauGB

Planzeichnung Teil A

Maßstab:

1: 1.000

Blattgröße:

29.7 cm x 96 cm

Karten-Nr.:

1

Aufgestellt : Hohenberg-Krusemark, August 2022

Vom Auftraggeber geprüft und freigegeben:

Stadt und Land

Planungsgesellschaft mbH

Ingenieure und Biologen

Umwelt- u. Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung



Hauptstraße 38

Telefon: 03 93 94 / 91 20 - 0

E-Mail: stadt.land@t-online.de

39596 Hohenberg - Krusemark

Telefax: 03 93 94 / 91 20 - 1

Internet: www.stadt-und-land.com



## **Teil B Textteil**

## Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen .....	1
2	Planungsvoraussetzungen .....	2
2.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich .....	2
2.2	Anmerkung zum Verfahrensablauf .....	2
3	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	3
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
4.1	Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt.....	4
4.2	Regionalplanung .....	5
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
4.4	Einzelhandelskonzept.....	8
4.4.1	Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Tangerhütte.....	8
4.4.2	Einzelhandelskonzept .....	8
4.5	Auswirkungsanalyse.....	14
4.5.1	Nachnutzungsperspektive des EDEKA-Bestandsmarktes .....	14
4.5.2	Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse .....	16
5	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	18
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	18
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
6	Überbaubare Grundstücksflächen .....	18
7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	19
8	Anlagen der Außenwerbung .....	19
9	Verkehrsflächen .....	19
10	Ver- und Entsorgung .....	19
11	Brandschutz .....	20
12	Denkmalschutz.....	20
13	Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz .....	21
14	Belange des Umweltschutzes .....	21
15	Flächenbilanz .....	24

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	vorläufige Planung; Quelle: PROCOCO GmbH Oschersleben, ohne Maßstab .....	3
Abbildung 2:	Beikarte 17 aus dem Regionalplan Altmark 2005 (Quelle: REP Altmark) .....	5
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" zum REP Altmark 2005 (Quelle: REP Altmark) .....	6
Abbildung 4:	Ausschnitt wirksamer FNP (ohne Maßstab) (Quelle: Stadt Tangerhütte).....	7
Abbildung 5:	Ausschnitt 6. Änderung des FNP (ohne Maßstab).....	7
Abbildung 6:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur Stadtgebiet Tangerhütte (Quelle: GMA2022, Karte 2 Einzelhandelskonzept) .....	10
Abbildung 7:	Zentraler Versorgungsbereich Tangerhütte (Quelle: GMA2022, Abb. 20 Einzelhandelskonzept) .....	11
Abbildung 8:	Übersicht Steuerungsempfehlungen (Quelle: GMA2022, Abb. 26 Einzelhandelskonzept) .....	12

## Anhang

Einzelhandelskonzept für die Stadt Tangerhütte 2022, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Niederlassung Dresden, Stand 22.03.2022

Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Tangerhütte, Otto-Nuschke-Straße, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Niederlassung Dresden, Stand 22.03.2022

Artenschutzfachbeitrag, Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Stand Juli 2022

## Anlagen

Karte 1 Avifauna

# 1 Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen

Die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt auf den nachfolgend benannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl.I/21, Nr. 21)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Folgende Planunterlagen wurden zugrunde gelegt:

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage- und Höhenplans des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Sven-Uwe Pietsch, Stendal mit Stand 03.06.2022 (Lagesystem: ETRS89, Zone 32 / Höhenbezugssystem: DHHN2016) erstellt.

## 2 Planungsvoraussetzungen

### 2.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 (BV 586/2021) die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nahversorger Neustädter Ring" in der Stadt Tangerhütte gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, § 1a, § 2 Abs. 1 und § 8 BauGB i.V.m. § 11 BauGB beschlossen. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes sowie des Artenschutzfachbeitrages wurde die Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hohenberg-Krusemark beauftragt.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Tangerhütte Flur 4 die Flurstücke 185/2 (Teilfläche) und 176/25. Die benannten Flurstücke sind eine Teilfläche des ehemaligen Gymnasiums der Stadt Tangerhütte. Das sich im räumlichen Geltungsbereich befindende Gebäude wurde bis zum Jahr 2006 als Sporthalle des ehemaligen Gymnasiums genutzt. Seitdem stehen die Gebäude leer und sind dem Verfall preisgegeben. Das vorhandene Gebäude einschließlich der Flächenbefestigungen und andere Einbauten werden nach dem Erwerb abgerissen. Der vorhandene Baumbestand im Süden des Plangebietes soll erhalten bleiben.

Das ca. 1,6 ha große Plangebiet befindet sich bezugnehmend auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Tangerhütte 2022 außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Das Einzelhandelskonzept, Stand 22.03.2022 wurde in der Stadtratssitzung vom 06.07.2022 (BV 883/2022) durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte bestätigt und ist dementsprechend für künftige Planungen heranzuziehen. Aufgrund der Lage des Plangebietes, ist dieses dem Innenbereich zuzuordnen. Dementsprechend ist die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB geplant.

### 2.2 Anmerkung zum Verfahrensablauf

Wie in Kapitel 2.1 ausgeführt, wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 30.06.2021 gefasst. Der Bebauungsplan soll als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Daraus folgend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aufgrund der Größe und der Lage des geplanten Vorhabens im Stadtgebiet von Tangerhütte erfüllt das Planvorhaben die Anforderungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB:

- Das Plangebiet liegt in der Stadt Tangerhütte auf einer bereits bebauten Fläche, auf der sich eine ehemalige Sporthalle befindet. Diese gehört zum ehemaligen Gymnasium der Stadt Tangerhütte. Damit dient der Bebauungsplan der Umsetzung einer Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die durch den Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>; das Baugebiet selbst beläuft sich auf 15.467 m<sup>2</sup>.

### 3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes "Nahversorger Neustädter Ring" ist die Ansiedlung eines Lebensmittel Vollversorgers mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.000 m<sup>2</sup>. Außerdem soll innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches die Errichtung von ergänzenden Versorgungseinrichtungen ermöglicht werden.

Grundlage für die Planungen ist das vorliegende Einzelhandelskonzept der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte. Ziel des Einzelhandelskonzepts ist die Festlegung von Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Tangerhütte. Bereits in diesem Konzept wird auf die Bedeutung des Nahversorgungsstandortes am Neustädter Ring bzw. wie im Einzelhandelskonzept benannt an der Otto-Nuschke-Straße eingegangen. Das Einzelhandelskonzept wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erarbeitet. Das vorliegende und durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte bestätigte Einzelhandelskonzept ist gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

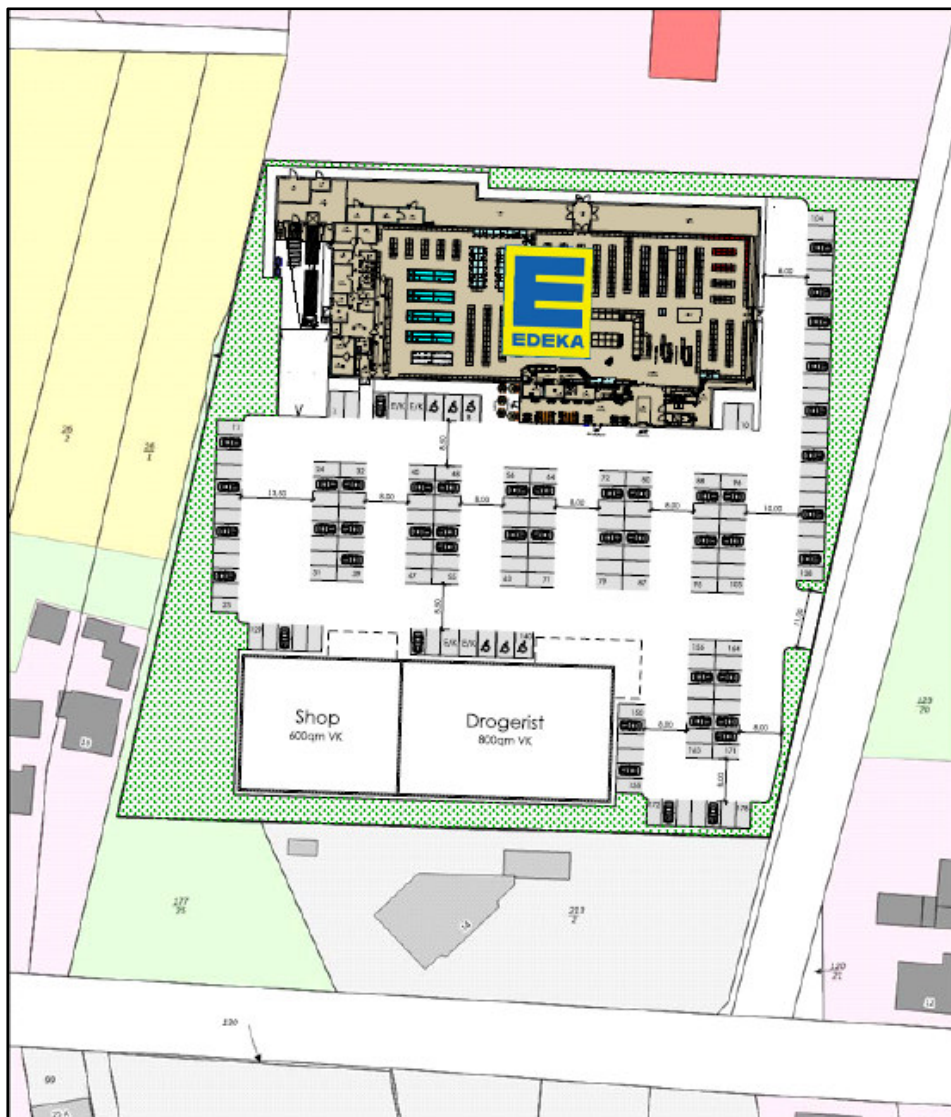


Abbildung 1: vorläufige Planung; Quelle: PROCO GmbH Oschersleben, ohne Maßstab

Die Entwicklungen der letzten Jahre zeigt, dass die Lebensmittelbranche zur besseren Präsentation der Ware, insbesondere für in der Mobilität eingeschränkte Personen einerseits breitere Gänge zwischen den andererseits niedrigeren Regalen vorsieht, woraus sich eine bessere Reichhöhe der Produkte und Waren ergibt. Dies führt zu einer notwendigen Erhöhung der Verkaufsfläche für ein dem Grunde nach, vergleichbaren Warenangebot. Zur Erhöhung des Warenangebotes und der Qualitätsergänzung wird weitere Verkaufsfläche benötigt. Demzufolge erhöht sich die Verkaufsfläche regelmäßig in die Großflächigkeit.

Zweck des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“. Hierzu ist seitens der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Verbindung mit § 11 BauGB erforderlich.

Da ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird der Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte gemäß § 8 Absatz 3 im Parallelverfahren geändert. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls am 30.06.2021 gefasst.

## **4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **4.1 Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt**

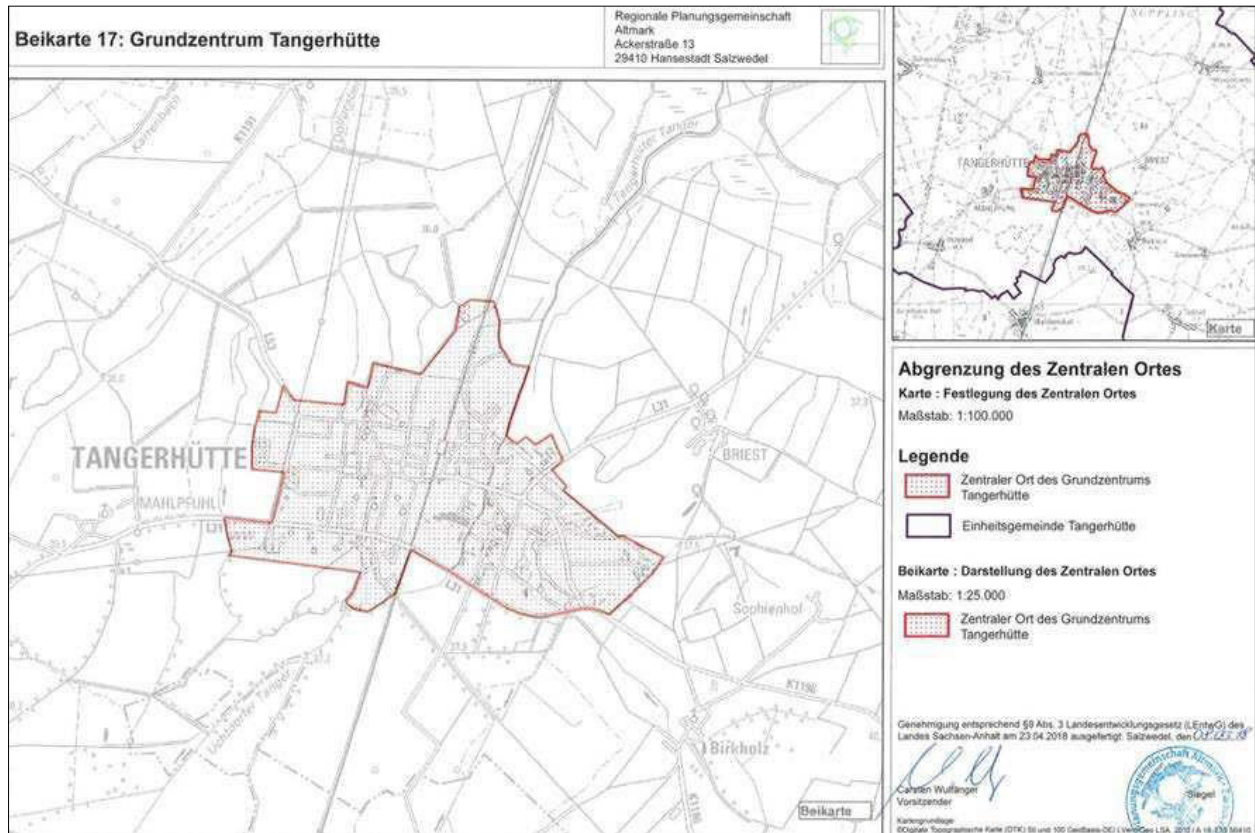
#### Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt

Für die Realisierung des Bebauungsplanes "Nahversorger Neustädter Ring" sind die Ziele 48 bis 52 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt, hier insbesondere Ziel 48 und Ziel 52 beachtlich. Die beiden Ziele haben folgenden Inhalt:

*Z 48: "Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiben, sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen, dürfen durch auftretende Personenkraftwagen und Lastkraftwagen zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen."*

*Z 52: "Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die*

*Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan."*



**Abbildung 2: Beikarte 17 aus dem Regionalplan Altmark 2005 (Quelle: REP Altmark)**

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse ist nachzuweisen, dass der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Tangerhütte unzulässig beeinträchtigt wird. Der entsprechende Nachweis wurde in der "Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Tangerhütte, Otto-Nuschke-Straße" durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH mit Sitz in Dresden, Stand 23.12.2021, erbracht.

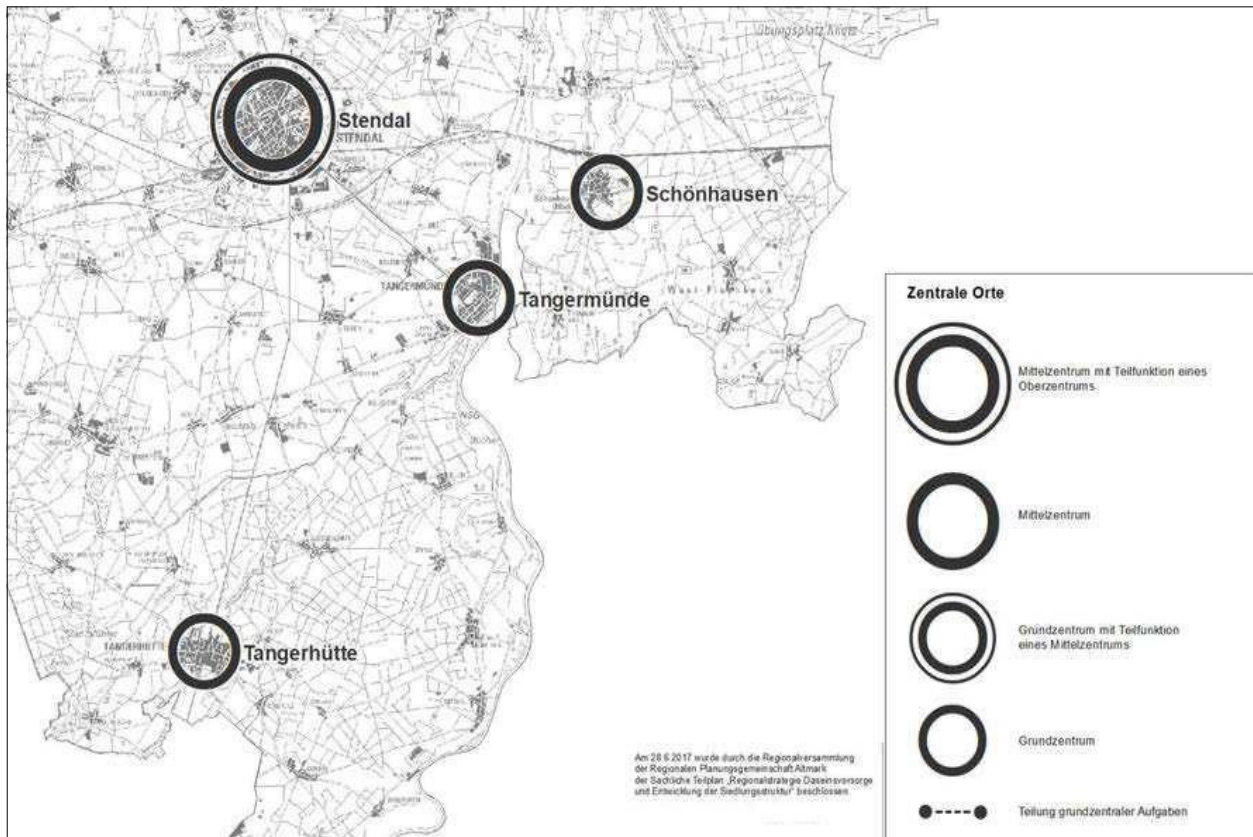
## 4.2 Regionalplanung

In der "Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 (REP Altmark 2005) um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ für die Planungsregion Altmark" beschlossen durch die Regionalversammlung am 28.06.2017, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 23.04.2018, ist die Stadt Tangerhütte als Grundzentrum definiert.

Demnach ist ein Grundzentrum ein jeweils im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Stadt oder Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen. Die zentralen



Orte wurden im Einvernehmen mit den jeweiligen Kommunen abgegrenzt.



**Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" zum REP Altmark 2005 (Quelle: REP Altmark)**

### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte ist im Februar 1993 genehmigt worden. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nahversorger Neustädter Ring“ der Standort als Wohnbaufläche dargestellt. Diese wurde in dem betreffenden Bereich durch das Symbol Sportplatz ergänzt.

Der Bebauungsplan weicht von den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ab und wird im Parallelverfahren geändert.

Das Plangebiet des zu ändernden Flächennutzungsplans (6. Änderung) wird künftig als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel ausgewiesen.



Abbildung 4: Ausschnitt wirksamer FNP (ohne Maßstab) (Quelle: Stadt Tangerhütte)



Abbildung 5: Ausschnitt 6. Änderung des FNP (ohne Maßstab) (Quelle: Stadt und Land Planungsgesellschaft)

## **4.4 Einzelhandelskonzept**

### **4.4.1 Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Tangerhütte**

Im Auftrag der Stadt Tangerhütte wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Niederlassung Dresden mit Stand 22.03.2022 ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Tangerhütte erstellt. Dieses wurde wie bereits eingangs erwähnt durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte am 06.07.2022 beschlossen. Es bildet damit die Grundlage für die weitere Entwicklung des Einzelhandels der Stadt Tangerhütte. Bezogen auf den Standort werden die im Einzelhandelskonzept benannten Strukturdaten zusammenfassend dargestellt:

- Ausweisung der Stadt Tangerhütte im REP Altmark, sachlicher Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ als Grundzentrum,
- Siedlungsstruktur seit Gemeindegebietsreform 2010 bestehend aus 19 Ortschaften. Im sonstigen Stadtgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen, Waldgebiete, sowie Niederungen und Auen von Elbe und Tanger,
- Einwohnerentwicklung nach Angaben des statistischen Landesamtes weiterhin rückläufig.
- Verkehrliche Erreichbarkeit für den Individualverkehr wird als durchschnittlich bezeichnet. Sie erfolgt über Land- und Kreisstraßen. Mit Fertigstellung der Bundesautobahn A14 (Magdeburg-Schwerin) erhält die Stadt Tangerhütte in Höhe von Lüderitz eine Abfahrt, wodurch sich die überregionale Erreichbarkeit der Stadt Tangerhütte einschließlich deren Ortschaften und Ortsteilen verbessert.
- Im öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) ist die Stadt Tangerhütte u.a. im Schienenverkehr an Magdeburg, Wittenberge und Stendal erreichbar. Regionale Buslinien zur Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften gewährleisten die Erreichbarkeit der Stadt Tangerhütte.

### **4.4.2 Einzelhandelskonzept**

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Tangerhütte wird neben der Standortbeschreibung bezogen auf das Stadtgebiet eine ausführliche Analyse und Bestandserfassung der Situation vor Ort vorgenommen. Auf eine ausführliche Darstellung dieser wird in der Begründung verzichtet und auf das vollständige Einzelhandelskonzept verwiesen, welches dem Anhang zum Bebauungsplan zu entnehmen ist.

Im Einzelhandelskonzept an sich wird auf die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, dem Sortimentskonzept, dem Standortkonzept, den Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und den Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes eingegangen. Nachfolgend wird zusammenfassend auf die zuvor benannten Inhalte eingegangen.

### Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

- Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Tangerhütte durch Erhalt und punktuellen Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes sowie der Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung.
- Schutz und Stärkung der Innenstadt als vitale und multifunktionale Einkaufs-, Dienstleistungs- und Aufenthaltszone durch Erhalt und weitere Konzentration des kleinteiligen Fachhandels im Bereich der Bismarckstraße, Inwertsetzung leestehender Ladenlokale durch Einzelhandel und attraktive Komplementärnutzungen (z.B. konsumnahe Dienstleistungen, Gesundheitsangebote, Arztpraxen) sowie Umsetzung der geplanten Neupositionierung von leistungsfähigen Lebensmittelmärkten in der Innenstadt als „Anker und Zugpferd“ (siehe Einzelhandelskonzept, Kapitel IV 3.3)
- Sicherung und Weiterentwicklung der Grundversorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs durch Entwicklung des Nahversorgungsstandortes Otto-Nuschke-Straße als Standort für einen modernen Lebensmittelvollsortimenter (Verlagerung Edeka) und Weiterentwicklung der Nahversorgungsstandorte für eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Grundversorgung der Bevölkerung.

### Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept (siehe Einzelhandelskonzept, Kapitel 2) bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben. Es wird unterschieden in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrale Sortimente:

- Zentrenrelevante Sortimente sind Warengruppen, bei denen von einem besonderen Gefährdungspotenzial für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte Einkaufserlebnis bzw. eine zusätzliche Belebung der intergrierten Lagen.
- Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen und zugleich zentrenbildende Funktionen aufweisen. Dies sind Angebote des kurzfristigen täglichen Bedarfs, die regelmäßig nachgefragt werden. Sie sollen sich in räumlicher Nähe zu Wohngebieten bzw. verbrauchernah lokalisiert werden und sind als nahversorgungsrelevant zu bezeichnen.
- Das Angebot von nicht zentrenrelevanten Sortimenten stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für zentrale Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz unter Umständen sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem PKW transportiert.

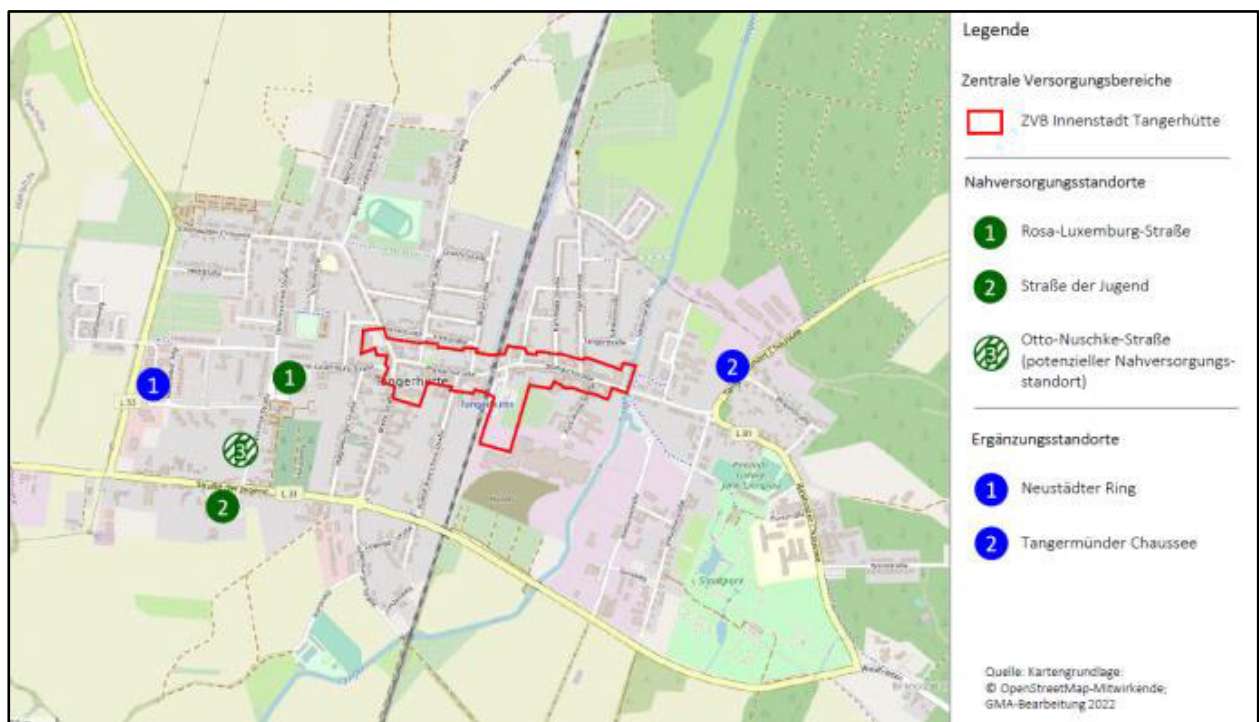


## Standortkonzept

Das Standortkonzept (siehe Einzelhandelskonzept, Kapitel 3) soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Es ist ausschlaggebend für die Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowohl innerhalb von Tangerhütte als auch bei Planungen der Nachbarkommunen. Bestehende Einkaufslagen in Tangerhütte werden in eine Zentren- und Standortstruktur eingeordnet sowie der zentrale Versorgungsbereich festgelegt und räumlich abgegrenzt. Dieser ergibt sich insbesondere aus:

- planerischen Festlegungen, d.h. aus Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Festsetzungen in Bebauungs- und Raumordnungsplänen,
- sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z.B. Einzelhandelskonzepte),
- nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.

Auch informelle Planungen spielen bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle, wenn diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.



**Abbildung 6: Übersicht Zentren- und Standortstruktur Stadtgebiet Tangerhütte (Quelle: GMA2022, Karte 2 Einzelhandelskonzept)**

Als Hauptzentrum wird im Einzelhandelskonzept die Innenstadt von Tangerhütte herausgearbeitet. Dabei wurde sich an den tatsächlich vorhandenen örtlichen Verhältnissen orientiert. Der gesamte Bereich der Bismarckstraße wurde als zentraler Versorgungsbereich der Stadt definiert. Dabei umfasst der abgegrenzte Bereich aus städtebaulich-funktionaler Sicht auch den Lidl-Markt an der Schönwalder Straße und perspektivisch auch Potenzialflächen an der Breiten Straße (Umverlagerung Penny) und am Bahnhof (Umverlagerung NORMA). Der im

Einzelhandelskonzept definierte zentrale Versorgungsbereich ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 7: Zentraler Versorgungsbereich Tangerhütte (Quelle: GMA2022, Abb. 20 Einzelhandelskonzept)

Als weitere Nahversorgungsstandorte werden benannt:

- Straße der Jugend (derzeit u.a. Netto Marken Discount/ Aldi)
- Rosa-Luxemburg Straße (derzeit Netto dansk)
- Otto Nuschke Straße (Verlagerung des EDEKA-Marktes am Standort Neustädter Ring)

Ergänzungsstandorte mit diversen Fachmärkten befinden sich am Neustädter Ring und an der Tangermünder Chaussee (Raiffeisen Baumarkt).

#### Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Einzelhandelskonzept ein informelles Konzept darstellt, welches bestehendes Baurecht nicht ersetzt. Die GMA verweist im Standortkonzept auf folgendes:

..... Um eine Aushöhlung des Einzelhandelskonzeptes zu verhindern, sollten zudem bestehende oder neue Standorte, die Städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne auch als

Teilgebiete überplant werden. ....

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

Ansiedlung in ... mit ...		Hauptzentrum Innenstadt	Nahversorgungsstandorte	Ergänzungsstandorte		sonstige Lagen	
				Neustädter Ring	Tangermünder Chaussee	Siedlungs-räumlich integrierte Lagen	Siedlungs-räumlich nicht integrierte Lagen
nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	✓	Ⓛ	✗	✗	✗	✗
	170 – 799 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	✓	✓	✓	✗	Ⓛ	✗
zentrenrelevantem Kernsortiment	> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	✓	✗	Ⓛ	✗	✗	✗
	170 – 799 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	✓	✗	Ⓛ	✗	✗	✗
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	✓	✗	✓	✓	✗	✗
	170 – 799 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	✓	✓	✓	✓	✓	✓

✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich zu empfehlen  
 ✓ Ansiedlung möglich, aber städtebaulich nicht zu empfehlen  
 ✗ Ansiedlung nicht möglich  
 Ⓛ Einzelfallprüfung erforderlich, beachte Ausführungen in den entsprechenden Kapiteln

Abbildung 8: Übersicht Steuerungsempfehlungen (Quelle: GMA2022, Abb. 26 Einzelhandelskonzept)

### Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Die GMA verweist in den Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes darauf, dass deren Erarbeitung in Abstimmung mit der Stadt Tangerhütte erfolgte. Ferner werden folgende Empfehlungen gegeben:

Um eine Verbindlichkeit dieser sogenannten informellen Planung herzustellen, sollte das Einzelhandelskonzept durch den Stadtrat der Stadt Tangerhütte als ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens legitimiert werden. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang (beachte auch Kapitel IV.4):

1. Beschluss des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Tangerhütte als „schutzwürdiger Bereich“ und „Investitionsvorranggebiet“ im Sinne von BauNVO und BauGB (vgl. Kapitel IV. 3.3)

2. *Anerkennung folgender Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet (vgl. Kapitel IV.3.4)*

- *„Straße der Jugend“ (derzeit u.a. netto Marken Discount/ Aldi)*
- *„Rosa-Luxemburg Straße“ (derzeit u.a. Netto dansk)*
- *„Otto-Nuschke-Straße“ (potenzieller Nahversorgungsstandort)*

3. *Beschluss der „Tangerhütter Liste“ zentrenrelevanter Sortimente (Vgl. Kapitel IV.2.2)*

*Mit Beschluss der ortsspezifischen Sortimentsliste werden die Sortimente nach ihrer Nahversorgungs- bzw. Zentrenrelevanz definiert. Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll ab einer Verkaufsflächengröße > 170m<sup>2</sup> nur im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt oder ausnahmsweise am Ergänzungsstandort Neustädter Ring angesiedelt oder erweitert werden.*

*Der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und an den Nahversorgungsstandorten entsprechend der Tangerhütter Listenaahversorgungsrelevante Sortimente“ unter Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit anzusiedeln bzw. zu erweitern.*

4. *Bei geplanten Ansiedlungen bzw. Erweiterungen mit einer Gesamtverkaufsfläche oberhalb dieser Verkaufsflächenbegrenzungen muss der Antragsteller durch eine Auswirkungsanalyse mittels Verträglichkeitsgutachten nachweisen, dass das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der Nahversorgungsstandorte führt.*
5. *Die Verwaltung wird beauftragt, die bauplanungsrechtliche Verankerung und Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes, ggf. mit der Überplanung des unbeplanten Innenbereiches mit einfachen Bebauungsplänen nach § 9 Absatz 2a BauGB mit dem Ziel der Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen, vorzunehmen.*
6. *Die Verwaltung wird mit der Publikation der Beschlussvorlage zum Einzelhandelskonzept und der aktiven Information der Immobilien- und Grundeigentümer sowie gewerbetreibenden beauftragt.*

Abschließend verweist die GMA darauf, dass das vorliegende Gutachten als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Tangerhütte zu verstehen ist, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt, sondern es sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept handelt, das i.d.R. mittelfristig (etwa 5-7 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Tangerhütte wurde wie bereits ausgeführt am 06.07.2022 durch den Stadtrat der Stadt Tangerhütte beschlossen.



## 4.5 Auswirkungsanalyse

Mit Stand Dezember 2022 wurde von der GMA eine Auswirkungsanalyse bezogen auf die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Stadt Tangerhütte erstellt.

Entsprechend des vorliegenden und durch den Stadtrat bestätigten Einzelhandelskonzeptes wird der geplante Standort als potenzieller Nahversorgungsstandort Otto-Nuschke-Straße geführt. Damit steht die grundsätzliche Entwicklung des Standortes im Einklang mit den Zielen zur Einzelhandelskonzeptes.

### 4.5.1 Nachnutzungsperspektive des EDEKA-Bestandmarktes

Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Verlagerung des bestehenden EDEKA Marktes am Neustädter Ring 78 an den Standort des ehemaligen Gymnasiums in der Stadt Tangerhütte zwischen Neustädter Ring und Otto-Nuschke-Straße. In Bezug auf die Nachnutzung des Objektes werden in der Auswirkungsanalyse von der GMA folgende Perspektiven aufgezeigt:

*Grundsätzlich sind die wirtschaftlichen Bedingungen für eine Nachnutzung der bestehenden Ladeneinheit von EDEKA Arnds am Neustädter Ring 78 durch einen anderen Lebensmittelmarktbetreiber als ungünstig einzustufen. Zum einen entspricht die Altimmoblie nicht mehr heutigen Kunden- und Betreiberanforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt. Zum anderen würde ein potenzieller Nachnutzer i. S. eines vergleichbaren Supermarktes im direkten Wettbewerb mit dem Neubau von EDEKA an der Otto-Nuschke-Straße stehen, der in jedem Falle die attraktivere Einkaufsoption ist.*

*Nach gutachterlicher Einschätzung ist daher die Nachnutzung des Altstandortes Neustädter Ring durch einen anderen Lebensmittelmarkt wie folgt einzuordnen:*

- Ein möglicher Supermarktnachnutzer der Altimmoblie am Neustädter Ring 78 würde ein vergleichbares, keinesfalls aber größeres Einzugsgebiet als der Neubau von EDEKA an der Otto-Nuschke-Straße erschließen. Das im Einzugsgebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial ist begrenzt. Die erzielbare Marktdurchdringung des Nachnutzers ist vor dem Hintergrund des attraktiveren EDEKA-Neubaus an der Otto-Nuschke-Straße unterdurchschnittlich.*
- Weiterhin sind Kaufkraftzuflüsse aus entfernteren Kommunen bzw. von außerhalb des Einzugsgebietes nicht in größerem Umfang zu erwarten. So wird das nachgenutzte Objekt am Neustädter Ring 78 keine nennenswerte Attraktivität für den Kunden im Vergleich zum EDEKA-Neubau an der Otto-Nuschke-Straße aufweisen. Eine überörtliche Sogwirkung wird nicht erreicht um sich im regionalen Wettbewerb mit den Lebensmittelvollsortimentern u. a. in Tangermünde, Wolmirstedt zu positionieren.*
- Für den Nachnutzer wäre damit nur eine geringe Umsatzprognose zu treffen. Dieser Umsatz müsste auch gegenüber dem neuen EDEKA-Markt erwirtschaftet werden. Dies dürfte nicht in einem Maße gelingen, mit dem ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist. Auch ein discountorientiertes Konzept wäre vor dem Hintergrund der zahlreichen (auch neu*

geplanten) Lebensmitteldiscounter in Tangerhütte ohne eine bauliche Neuanlage nur schwer tragfähig.

- *Ungeachtet dessen sind auch im (modellhaften) Falle einer möglichen Nachnutzung des Altobjektes durch einen anderen Supermarktbetreiber keine negativen Folgeeffekte durch den EDEKA-Neubau an der Otto-Nuschke-Straße i. S. der rechtlichen Anforderung zu erwarten. So sind auch unter der Annahme, dass das EDEKA-Vorhaben als komplette Neuansiedlung gewertet würde, keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung oder die Funktion zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Umsatzprognose für EDEKA am neuen Standort im Falle eines weiteren Supermarktes etwas niedriger ausfällt.<sup>34</sup>*

*Folgende überschlägige Modellrechnung verdeutlicht dies:*

- *Gesamtumsatz EDEKA: ca. 5,3 Mio. €*
- *Umsatz EDEKA bei Food: ca. 4,5 Mio. €*
- *Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet ca. 4,5 Mio. € / ca. 30 %<sup>35</sup>*
  - *davon gegenüber dem potenziellen Nachnutzer (Supermarkt) ca. 2,7 Mio./ca. 51%*
  - *davon gegenüber weiteren Anbietern ca. 1,8 Mio. € / ca. 7 – 9 %*

*Es zeigt sich, dass der potenzielle Nachnutzer überschlägig etwa die Hälfte seines unterstellten Umsatzes an den neuen EDEKA-Markt verliert. Dieser Umsatz reicht nicht für einen wirtschaftlichen Betrieb. Entsprechend ist eine Nachnutzung durch einen anderen Lebensmittelmarkt-Betreiber in heutiger Form unrealistisch. Eine Lücke im Nahversorgungsnetz entsteht dabei in Tangerhütte aber nicht. Gegenüber sonstigen Standortlagen innerhalb und außerhalb des Einzugsgebiets ergeben sich hingegen keine wesentlichen Änderungen bei den Umsatzumverteilungseffekten.*

*Zusammenfassend ist eine Nachnutzung der Altfläche von EDEKA durch einen Lebensmittelmarktbetreiber in der heutigen Form kaum realistisch. Allerdings würde selbst in diesem Fall keine andere Einschätzung des EDEKA-Vorhabens zu treffen sein. Auch bei Nachnutzung des Altstandortes von EDEKA sind keine versorgungsstrukturellen, städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen innerhalb oder außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten.*

*Grundsätzlich sind mögliche typische Nachnutzer derartiger Flächen u. a. im Bereich der Nonfood- Discounter, im Bekleidungssegment oder bei Angeboten mit nicht-zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt (z. B. Klein-Baumarkt, Möbelanbieter) zu finden. Auch gewerbliche Nutzungen aus dem Nichteinzelhandelsbereich sind denkbar.*

## 4.5.2 Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse

Im beschlossenen Einzelhandelskonzept weist die GMA in den Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes Pkt. 4 darauf hin, dass bei geplanten Ansiedlungen bzw. Erweiterungen mit einer Gesamtverkaufsfläche oberhalb der Verkaufsflächenbegrenzungen der Antragsteller durch eine Auswirkungsanalyse mittels Verträglichkeitsgutachten nachweisen muss, dass das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der Nahversorgungsstandorte führt. Daraus folgend hat die GMA im Auftrag des Projektentwicklers, der Convex Red GmbH mit Sitz in Bernburg eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Otto-Nuschke Straße (Stand Dezember 2021) in der Stadt Tangerhütte erstellt. Der benannte Standort ist konform mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nahversorger Neustädter Ring“. Das Ergebnis der Auswirkungsanalyse wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

**Tabelle 1: GMA-Zusammenstellung 2022**

<b>Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens</b>	
Planvorgaben/ Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlagerung des in Tangerhütte ansässigen EDEKA-Lebensmittelmarktes an den Standort „Otto-Nuschke-Straße“, Neubau mit maximal 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inklusive Bäckerei-Cafe)</li> <li>• Städtebaulich integrierte im südwestlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Tangerhütte, Anschluss an Wohnbebauung, auch fußläufige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete sowie Grundversorgungsfunktion für die Gesamtstadt</li> <li>• Lage innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes Tangerhütte gemäß regionalem Entwicklungsplan / sachlichem Teilplan</li> </ul>
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> <li>• Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010</li> </ul>
Standortrahmenbedingungen Tangerhütte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzugsgebiet: Kernstadt Tangerhütte und umliegende Ortsteile (Zone I), weitere Ortsteile von Tangerhütte und Gemeinden Angern und Burgstall (Zone II)</li> <li>• Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 14.010 Personen, davon Zone I: ca. 5.380, Zone II: ca. 8.630 Einwohner</li> <li>• Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel im Einzugsgebiet: ca. 30,4 Mio. €</li> </ul>
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzugsgebiet: Kernstadt Tangerhütte und umliegende Ortsteile (Zone I), weitere Ortsteile von Tangerhütte und Gemeinden</li> </ul>

<b>Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens</b>	
	<p>Angern und Burgstall (Zone II)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 14.010 Personen, davon Zone I: ca. 5.380, Zone II: ca. 8.630 Einwohner</li> <li>• Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel im Einzugsgebiet ca. 30,4 Mio.€</li> </ul>
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtumsatzleistung bei max. 1.900 m<sup>2</sup> VK (inkl. Bäckerei-Café): ca. 7,4 Mio. €, davon ca. 6,3 Mio. € Food und ca. 1,1 Mio. € Nonfood</li> </ul>
Umsatzumverteilungseffekte (%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• innerhalb des Einzugsgebietes insgesamt: ca. 4 – 5</li> <li>• im ZVB Tangerhütte: ca. 4</li> <li>• außerhalb des Einzugsgebietes insgesamt: nicht nachweisbar</li> </ul>
Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Betrieben im Einzugsgebiet liegen mit a. 4 – 5 % auf einem niedrigen Niveau. Negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung in Tangerhütte bzw. im Einzugsgebiet sind auszuschließen. Durch das Neubauvorhaben wird der EDEKA-Markt vielmehr langfristig in Tangerhütte gesichert und die Versorgungsfunktion des Grundzentrums gestärkt.</li> <li>• Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Tangerhütte oder auf zentrale Versorgungsbereiche in umliegenden Städten sind ferner auszuschließen. Insgesamt sind schädliche städtebauliche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.</li> </ul>
Raumordnerische Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Vorhaben von EDEKA am Standort Otto-Nuschke-Straße in Tangerhütte ist vollständig kompatibel mit den Vorgaben des LEP Sachsen-Anhalt 2010.</li> </ul>

Die vollständige Auswirkungsanalyse ist im Anhang enthalten.

## 5 Art und Maß der baulichen Nutzung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als sonstige Sondergebiete sind gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 11 Absatz 1 solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete ist unter Bezug auf § 11 Absatz 2 die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Demzufolge wird innerhalb des Bebauungsplanes „Nahversorger Neustädter Ring“ der überwiegende Teil des räumlichen Geltungsbereiches als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel festgelegt.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel bestimmt über

- die Höhe der baulichen Anlagen (maximal zulässig 10m),
- die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 17 und 19 BauNVO). Dementsprechend wird für das Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Dabei handelt es sich um das Höchstmaß der zulässigen baulichen Nutzung und
- die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO, zulässig ist ein Vollgeschoss.

## 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien oder Baugrenzen zu bestimmen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzung von Baugrenzen gebildet.

Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel verläuft die Baugrenze im Norden, Osten und Westen in einem Abstand von 3 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Im Süden hat die Baugrenze zum räumlichen Geltungsbereich einen Abstand von 5 m. Damit kann die Anordnung der einzelnen Baukörper innerhalb des Sondergebietes variieren.

Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (wie z.B. Werbeanlagen/-pylone, Einkaufswagenunterstand, Leergutsammelboxen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Bewegungs- und Rangierflächen etc.) und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zulässig ist.

## **7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Südlich des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich eine Baumreihe bestehend aus überwiegend heimischen Arten. Diese ist zu erhalten und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

## **8 Anlagen der Außenwerbung**

Da Anlagen der Aufmerksamkeitssteigerung oftmals Bestandteil von Einzelhandelsbetrieben sind, wird für den räumlichen Geltungsbereich auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 10 BauO LSA i.V.m. § 85 Abs. 1 BauO LSA die Nutzung von Werbeanlagen geregelt. Diese Festsetzung wird getroffen, um dem Lebensmittelvollsortimenter eine sachgerechte Werbung zu ermöglichen und andererseits die negativen Auswirkungen von Werbeanlagen zu mindern.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind Werbeanlagen mit einer zulässigen Gesamthöhe von 6 m zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird eine dominierende Wirkung der Werbeanlagen vermieden.

## **9 Verkehrsflächen**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Otto-Nuschke-Straße. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt.

## **10 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird über die Medien, die sich in der Otto-Nuschke Straße und im Neustädter Ring befinden, erschlossen.

Zu gewährleisten sind die Anforderungen an eine ausreichende Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie eine ausreichende Energieversorgung. Darüber hinaus sind entsprechende Telekommunikationsleitungen vorzuhalten und die Erreichbarkeit des Plangebietes für die Müllabfuhr und Post zu gewährleisten. Ebenfalls zu gewährleisten ist eine geordnete Ableitung des Niederschlagswassers und eine ausreichende Löschwasserversorgung

(Grundschatz).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird mit den Medienträgern geklärt, wie das Vorstrecken der Medien zum Sondergebiet Einzelhandel erfolgen soll. Die Erschließung wird in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **11 Brandschutz**

Für den räumlichen Geltungsbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden erforderlich. Dies entspricht nach DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 dem Löschwasserbedarf für eine geringe Gefahr der Brandausbreitung.

Die Gewährleistung des Grundschatzes obliegt den Städten und Gemeinden und ist über das Trinkwasserversorgungsnetz oder gegebenenfalls Löschwasserbrunnen zu sichern. Der Nachweis erfolgt im nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

## **12 Denkmalschutz**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Da ein Auffinden von Bodendenkmalen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird auf folgende Verfahrensweise im Falle unerwartet angeroffener Funde oder Befunde hingewiesen:

1. Sollten bei erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal anzuzeigen
2. Fundstätten sind mindestens bis 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu belassen. In diesem Zeitraum entscheidet die zuständige Behörde über die weitere Vorgehensweise.
3. Die Bauausführenden Unternehmen sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen hinzuweisen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA). Auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA wird hingewiesen, insbesondere auf § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA.

## 13 Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. bzw. wasserwirtschaftliche Anlagen.

Das Plangebiet liegt gemäß Veröffentlichung des LHW vom 18.02.2014 in einem Risikogebiet „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit“ – Extremereignis (200-jähriges Ereignis HQ 200/ HQ extrem ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen). Von diesem Extremereignis sind Flächen betroffen, die bei einem Abfluss HQ200 überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären. Im Extremfall ist mit Wasserhöhen von 0 bis 0,5 m zu rechnen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von vorläufig festgestellten oder bereits festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA).

## 14 Belange des Umweltschutzes

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Absatz 2 und 3. Von der Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden. Artenschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.

### Artenschutzfachliche Betrachtung

Grundlage für die nachfolgenden artenschutzfachlichen Betrachtungen waren die Untersuchungen des Standortes zu Vorkommen von Reptilien, insbesondere Zauneidechsen, und Avifauna.

### **Zauneidechsen**

Die Untersuchung zu Zauneidechsenvorkommen erfolgte unter den in der nachfolgenden Tabelle benannten Bedingungen.

**Tabelle 2: Untersuchungen Zauneidechsen**

Datum	Uhrzeit	Temperatur	Witterung	Wind	Kartierer
04.04.2022	8.00-10.00 Uhr	3°C	teilw. sonnig	12-28 km/h, O	Eiserbeck
19.05.2022	17.00-19.00 Uhr	28°C	sonnig	<12 km/h, NW	Eiserbeck
15.06.2022	10.00-12.00 Uhr	26°C	sonnig	<12 km/h, W	Eiserbeck
19.07.2022	8.30-12.00 Uhr	29-33°C	sonnig	-	Jolitz-Seif

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen konnten keine Exemplare der Zauneidechse



erfasst werden.

### **Heuschrecken**

Aufgrund der Biotopausprägung konnten im Rahmen der Biotopkartierung einige Individuen der Blauflügeligen Ödlandschrecke nachgewiesen werden. Diese ist nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) besonders geschützt. Die Tiere bevorzugen trockenwarme Kahl- und Ödlandflächen mit sehr spärlicher Vegetation wie sie auf Trockenrasen zu finden sind. Die Art hat sich aufgrund der Nutzungsaufgabe und der vorhandenen Einfriedung auf der Fläche bisher gut etabliert, perspektivisch ist jedoch davon auszugehen, dass der Lebensraum der Art verloren gehen wird, sei es durch die zunehmende Verbuschung der Fläche oder durch die Ausweisung von Bauflächen wie sie innerstädtisch zulässig sind. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass geeignete Ausweichhabitate auf den Flächen westlich des räumlichen Geltungsbereiches des geplanten Vorhabens vorhanden sind.

### **Avifauna**

Die Kartierungen zu vorkommenden Brutvögeln erfolgte an den in der nachfolgenden Tabelle benannten Terminen.

**Tabelle 3: Untersuchungen vorkommender Brutvögel**

Datum	Uhrzeit	Temperatur	Witterung	Wind	Kartierer
04.04.2022	8.00-10.00 Uhr	3°C	teilw. sonnig	12-28 km/h, O	Eiserbeck
19.05.2022	17.00-19.00 Uhr	28°C	sonnig	<12 km/h, NW	Eiserbeck
15.06.2022	10.00-12.00 Uhr	26°C	sonnig	<12 km/h, W	Eiserbeck

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Arten festgestellt werden.

**Tabelle 4: im Untersuchungsraum vorkommende Arten**

Artname		Status	Rote Liste		Anzahl	Bemerkungen
deutsch	wissenschaftlich		D	LSA		
Bachstelze	<i>Mocarilla alba</i>	B			2	Nachweis von Beute tragendem Alttier
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	BV, NG	3	3		Brutverdacht im Bereich der vorhandenen Gehölze
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	NG				im Bereich der vorhandenen Baumreihe
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	BV				BV im Nordwesten
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	NG				

Artname		Status	Rote Liste		Anzahl	Bemerkungen
deutsch	wissenschaftlich		D	LSA		
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	BV, NG				im Bereich der vorhandenen Baumreihe
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	NG				

Status:

B = Brutvogel

BV = Brutverdacht

NG = Nahrungsgast

RL Zug = Rote Liste wandernder Vogelarten Deutschlands (HÜPPOP et al. 2012)

0 = erloschen

2 = stark gefährdet

V = Vorwarnliste

1 = vom Erlöschen bedroht

3 = gefährdet

EU-VSchRL = Europäische Vogelschutzrichtlinie

x = Art des Anhang 1

BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz

§ = besonders geschützte Art

§§ = streng geschützte Art

Artenschutzliste LSA = Art im Anhang II der „Artenschutzliste Sachsen-Anhalt“ (SCHULZE et al. 2018)

x = Art des Anhang II

Zusätzlich wurde das Gebäude der ehemaligen Sporthalle auf Vorkommen von Schwalben, Eulen und Hausrotschwanz etc. untersucht. Dabei konnten keine Vorkommen festgestellt werden.

Innerhalb des Plangebietes ist von der Brut der Bachstelze auszugehen, diesbezüglich wurde mehrmals ein beutetragendes Alttier beobachtet.

In den Gehölzen im Süden des räumlichen Geltungsbereiches besteht ein Brutverdacht von Bluthänfling und Kohlmeise. Hier ist unklar, ob die benannten Arten in der vorhandenen Baumreihe oder auf dem angrenzenden Grundstück brüten.

Bei der Goldammer besteht ein Brutverdacht im Nordwesten im Bereich der vorhandenen Gehölzbestände. Auch hier ist unklar, ob die Brut eventuell auch auf dem Nachbargrundstück erfolgt.

Im Bereich der Gehölze bzw. des Gehölzaufwuchses wurden zahlreiche Haussperlinge erfasst. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen um Nahrungsgäste handelt. Weitere Nahrungsgäste sind Bluthänfling, Hausrotschwanz und Stieglitz.

Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens ist davon auszugehen, dass Bruthabitate von Bachstelze, Bluthänfling und Goldammer verloren gehen werden. Bei einem Fortbestehen der umliegenden Brachflächen sind entsprechende Ausweichhabitate der betroffenen Arten vorhanden. Der vorhandene Baumbestand südlich des Plangebietes, der insbesondere vom Bluthänfling genutzt wird, bleibt erhalten. Weitere Ausführungen sind dem Artenschutzfachbeitrag im Anhang der Begründung zu entnehmen.

## 15 Flächenbilanz

<b>Flächenausweisung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Prozentualer Anteil</b>
Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	14.976 m <sup>2</sup>	96,82 %
Überbaubare Grundstücksfläche (80 %) der Sonderbaufläche)	11.981 m <sup>2</sup>	
Nicht überbaubare Grundstücksfläche (20 % der Sonderbaufläche	2.995 m <sup>2</sup>	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	491 m <sup>2</sup>	3,18 %
Gesamt	15.467 m <sup>2</sup>	100,00 %

**Anhang**



# Einzelhandelskonzept für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte 2022

AUFTRAGGEBER: Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

PROJEKTLEITUNG: Dr. Eddy Donat  
Dipl.-Geogr. Florian Schaeffer

Dresden, den 30.05.2022

**GMA**  
Forschen. Beraten. Umsetzen.

## Urheberrecht

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

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



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

Niederlassung Dresden  
Königsbrücker Straße 31-33  
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek, Birgitt Wachs

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

## Vorbemerkung

Im Dezember 2021 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, den Auftrag zur **Erarbeitung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte**. Ziel ist es, die Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Tangerhütte festzulegen.

Weiterhin soll auf aktuelle Entwicklungsabsichten im Einzelhandel eingegangen werden, welche insbesondere die **geplante Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes an der Otto-Nuschke-Straße** betreffen. Da die hier projektierte Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes eine beachtliche Veränderung im Einzelhandelsnetz der Stadt darstellt und somit Wechselwirkungen mit den bestehenden Einzelhandelsbetrieben in der Stadt auslösen kann, ist das Vorhaben aus gesamtstädtischer Perspektive einzuordnen und in seiner grundsätzlichen Darstellbarkeit zu bewerten.

Mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte 2022 werden die kommunalen **Entwicklungsziele bzw. stadtplanerischen Grundlagen zur Einzelhandelsentwicklung definiert** die geplante Supermarktansiedlung dahingehend begleitet.<sup>1</sup>

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

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Dresden, den 30.05.2022  
DTE SFL grc

---

<sup>1</sup> Eine umfassende städtebauliche Auswirkungsanalyse ist damit nicht verbunden. Diese ist als eigenständiges Gutachten als vertiefende Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beizubringen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Grundlagen</b>	<b>6</b>
1. Aufgabenstellung	6
2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung	7
3. Methodische Vorgehensweise	8
4. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	9
4.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung	10
4.1.1 Strukturwandel der Betriebsformen	11
4.1.2 Entwicklung des Internethandels	12
4.1.3 Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel	15
4.1.4 Entwicklung der Nahversorgung und Betriebstypen	17
4.2 Entwicklungen auf Nachfrageseite	19
4.2.1 Demografische Entwicklung	19
4.2.2 Konsumentenverhalten im Wandel	19
4.3 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen	20
4.4 Mittelfristige Entwicklungstrends	21
5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	22
5.1 Bauplanungsrecht	22
5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)	22
5.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	22
5.1.3 Besonderes Städtebaurecht	23
5.2 Landesplanung	23
6. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Tangerhütte	25
<b>II. Angebots- und Nachfragesituation</b>	<b>27</b>
1. Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Tangerhütte	27
2. Nahversorgungssituation	32
3. Nachfragesituation	34
3.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Tangerhütte	34
3.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Tangerhütte	36
3.3 Kaufkraftbewegungen	37



<b>4. Ausgewählte Versorgungs- und Produktivitätskennziffern</b>	<b>38</b>
4.1 Ausstattungskennziffern des Tangerhütter Einzelhandels	38
4.2 Zentralitätskennziffer	40
<b>5. Regionale Wettbewerbssituation</b>	<b>41</b>
<b>III. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Tangerhütte</b>	<b>42</b>
1. Rahmenbedingungen der Weiterentwicklung bis 2030	42
2. Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose für den Tangerhütter Einzelhandel	43
3. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale	44
<b>IV. Einzelhandelskonzept Tangerhütte</b>	<b>47</b>
1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	47
2. Sortimentskonzept	48
2.1 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente	49
2.2 Sortimentsliste für die Stadt Tangerhütte	51
3. Standortkonzept	53
3.1 Begriffserklärung „zentraler Versorgungsbereich“	53
3.2 Zentren- und Standortstruktur in Tangerhütte	56
3.3 Hauptzentrum Innenstadt Tangerhütte	58
3.4 Nahversorgungsstandorte	63
3.4.1 Nahversorgungsstandort Rosa-Luxemburg-Straße	63
3.4.2 Nahversorgungsstandort Straße der Jugend	64
3.4.3 Potenzieller Nahversorgungsstandort Otto-Nuschke-Straße	64
3.5 Ergänzungsstandorte	65
3.5.1 Ergänzungsstandort Neustädter Ring	65
3.5.2 Ergänzungsstandort Tangermünder Chaussee	66
4. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung	67
5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	70

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung

Vor dem Hintergrund des allgemeinen Strukturwandels im Einzelhandel, sich zunehmend verändernder Rahmenbedingungen im Bereich der Stadtentwicklung sowie konkreten aktuellen Einzelhandelsplanungen in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, ist die **Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes** erforderlich geworden.

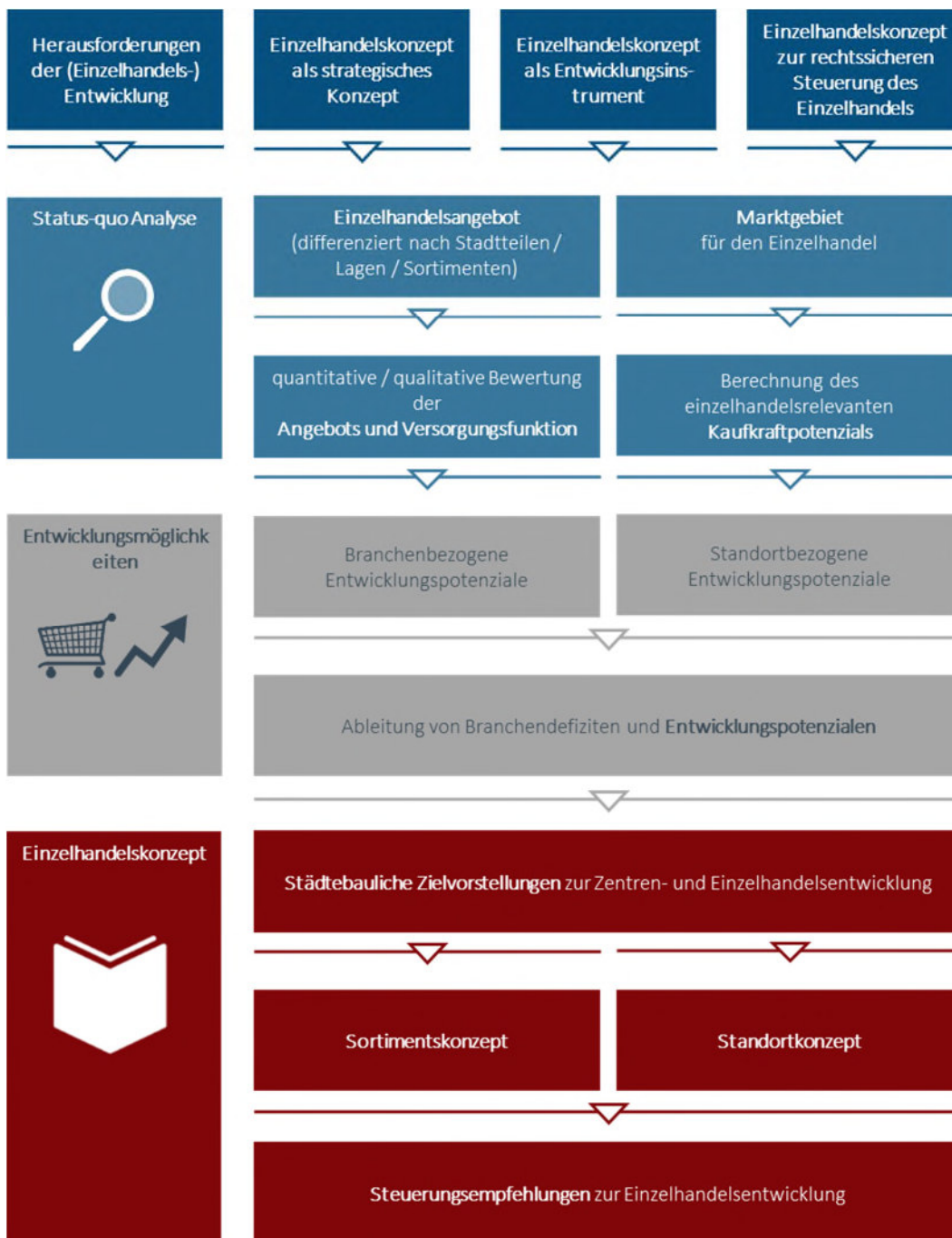
Mit der Erstellung eines **Einzelhandelsgutachtens** erhält die Stadt ein informelles Planungsinstrument, welches als Einzelhandelskonzept für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte 2022 die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels am Standort erörtert und Rahmenbedingungen definiert.

Dabei werden die Standortrahmenbedingungen (Angebot und Nachfrage) analysiert, Pflichtbausteine erarbeitet (u. a. **Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**, Ausweisung von Nahversorgungsstandorten, Erarbeitung einer Sortimentsliste für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte) und bestehende Branchen- und Standortpotenziale herausgearbeitet. Gleichzeitig wird auf Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und ergänzender Untersuchungen eine **Einordnung des Vorhabens am Standort Otto-Nuschke-Straße** in das gesamtstädtische Einzelhandelsgefüge gegeben.

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

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

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



GMA-Darstellung 2022

## 2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung

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

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

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

**Durch einen Beschluss des 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.**

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

Als wesentlicher Aspekt bei der Einzelhandelssteuerung sind zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen<sup>2</sup>. Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Ermittlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente voraus, die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes festgesetzt werden.

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

### 3. Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt sowie Datenmaterial der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte zur Verfügung. Nachfolgend werden die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens durchgeführten **primärstatistischen Erhebungen** in Kürze vorgestellt. Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Überprüfung bzw. **Neuaufnahme der Verkaufsflächen<sup>3</sup> aller Einzelhandelsbetriebe im Dezember 2021** im gesamten Stadtgebiet erfasst.<sup>4</sup>

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

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

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

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

**Tabelle 1: GMA-Branchensystematik**

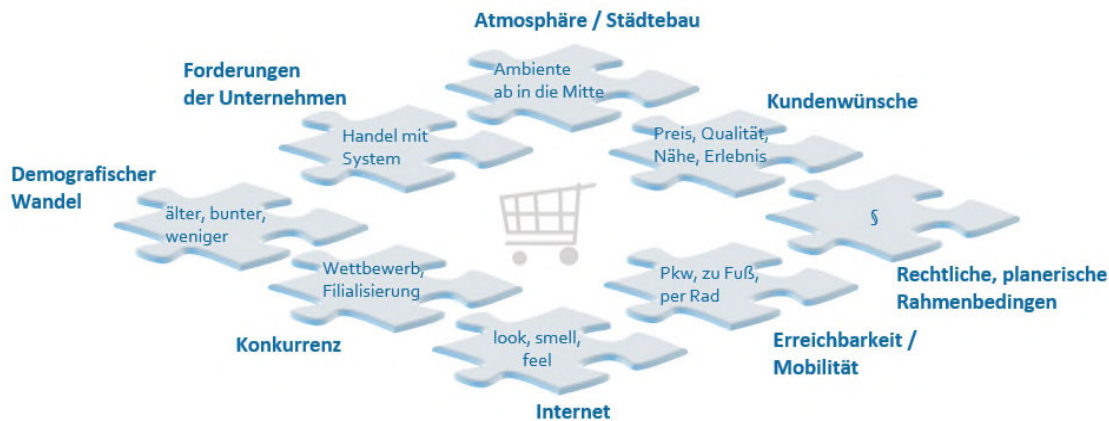
Branche	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Sanitätswaren, Arzneimittel und apothekenübliche Waren
Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	Schnittblumen,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

GMA-Darstellung 2022

#### 4. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

Mögliche Entwicklungschancen des Einzelhandels in Tangerhütte können nicht losgelöst von wesentlichen Entwicklungstrends im Handel und bei den Kunden in Deutschland erfolgen, die auch die Standortwahl des Einzelhandels maßgeblich beeinflussen (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Wesentliche Einflussfaktoren der Handelsentwicklung

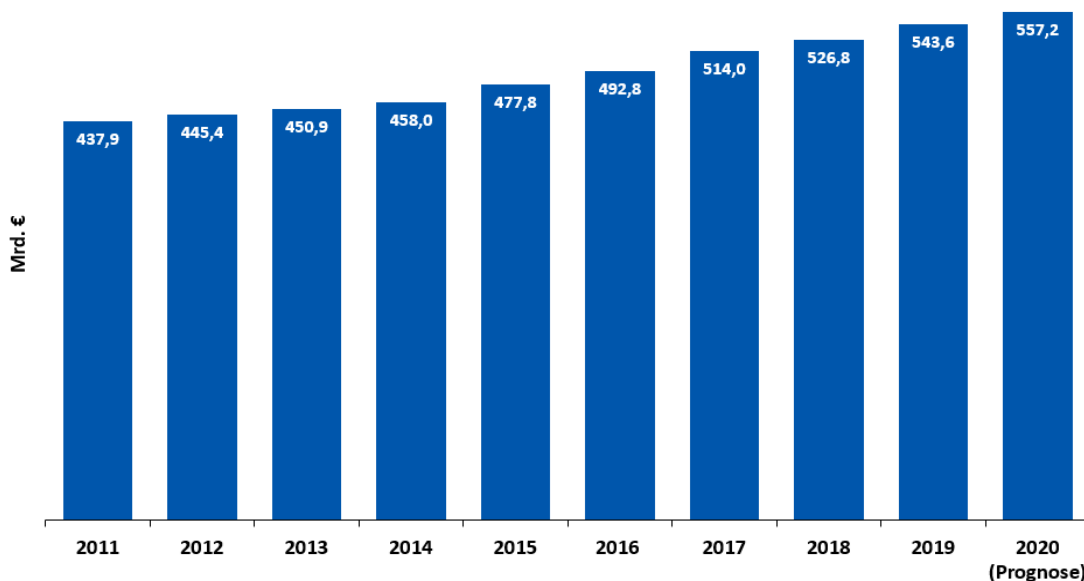


GMA-Darstellung 2022

#### 4.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung

Der volkswirtschaftliche Stellenwert des Handels wird häufig unterschätzt; mit rund 557,2 Mrd. € Jahresumsatz (vgl. Abbildung 3) ist der Handel Deutschlands drittstärkste Wirtschaftsgruppe<sup>5</sup>; etwa jeder sechste Arbeitsplatz kann dem Handel zugeordnet werden<sup>6</sup>.

Abbildung 3: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (netto) in Mrd. € in Deutschland (ohne KFZ, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken)



Quelle: Statistisches Bundesamt; HDE, zit. in: handelsdaten aktuell 2020, S. 64, GMA-Darstellung 2022

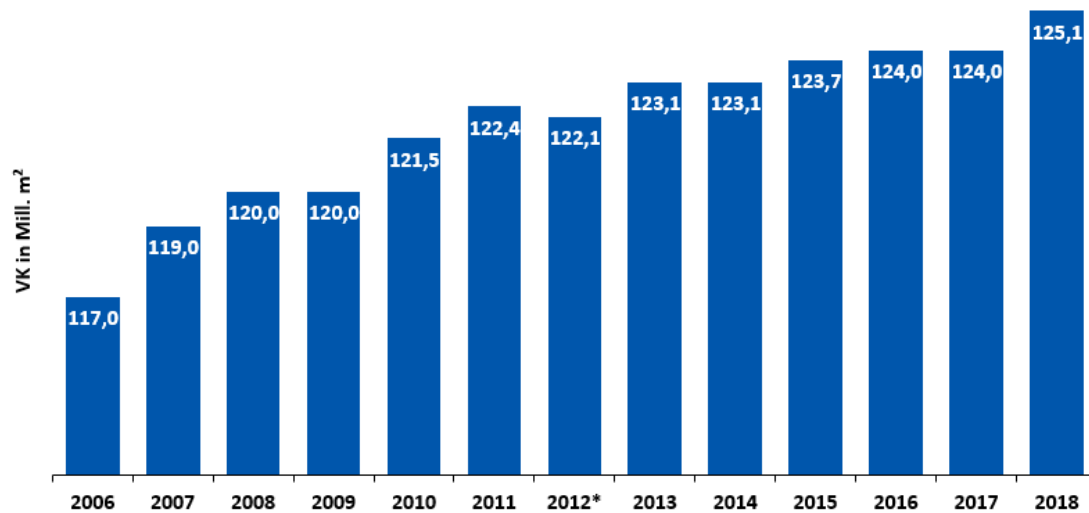
Der deutsche Einzelhandel war bis 2011 durch eine beachtliche Verkaufsflächenexpansion gekennzeichnet (vgl. Abbildung 4); in den Folgejahren hat sich der Verkaufsflächenzuwachs deutlich verringert und war zwischenzeitlich während der Finanzkrise ab dem Jahr 2011 sogar

<sup>5</sup> Quelle: Destatis, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen, 2018.

<sup>6</sup> gerade in strukturschwächeren Gebieten ist der Einzelhandel oft wichtigster Arbeitgeber.

durch einen leichten Rückgang gekennzeichnet. Deutlich zeigt sich die Finanzkrise in der Betrachtung des Einzelhandelsumsatzes; hier war 2009 ein Rückgang zu verzeichnen gewesen, der jedoch durch ein kontinuierliches Wachstum bis 2011 ausgeglichen werden konnte.

Abbildung 4: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2006-2018



Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE; zit. in: EHI handelsdaten aktuell 2020, S. 67 bzw. für 2007 aus EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 69; GMA-Darstellung 2022

#### 4.1.1 Strukturwandel der Betriebsformen

Seit Anfang der 1970er Jahre vollzieht sich im deutschen Einzelhandel ein **Strukturwandel**, der v. a. zu Lasten inhabergeführter Fachgeschäfte geht. Aktuelle Untersuchungen zufolge nahm der Anteil von Einzelunternehmen von rd. 55 % im Jahr 1980 auf aktuell rd. 20 % ab.<sup>7</sup> Als Gewinner zeigen sich meist filialisierte und discountorientierte Unternehmen sowie Franchise-konzepte, welche ihre größenbedingten, beschaffungsseitigen und logistischen Vorteile nutzen. Der Online-Handel hat den Wettbewerb nochmals intensiviert.

Die Warenhäuser und der Fachhandel haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Innenstädte vielerorts verloren<sup>8</sup>. In den Innenstädten wurden diese durch Handelsmarken (sog. „**Retail Brands**“) aus dem Textilbereich, Elektronikmärkte und neuerdings auch Anbieter des täglichen Bedarfs (Drogeriewaren, auch Nahrungs- und Genussmittel) abgelöst. Auch Neuentwicklungen von **Shoppingcentern** fanden – nicht zuletzt auch aufgrund des restriktiveren Planungsrechts an Grüne-Wiese-Standorten – zunehmend in Innenstädten statt. Betrug der Anteil innerstädtischer Shoppingcenter an allen Shoppingcentern bis 1990 ca. 47 %, wuchs ihr Anteil durch Neueröffnungen auf ca. 85 % zwischen den Jahren 2011 und 2015.<sup>9</sup> Gerade die Shops

<sup>7</sup> GMA-Grundlagenforschung.

<sup>8</sup> Diese Leitfunktion wurde weniger durch den Flächenanteil am Gesamteinzelhandel der jeweiligen Stadt begründet, sondern durch die besondere Anziehungskraft als Betriebstyp im 20. Jahrhundert. G. Hessert zeigt mit der in den 70er Jahren gestarteten Expansion der Warenhäuser in die Kleinstädte und mit den nicht erfüllten wirtschaftlichen Erwartungen an Standorte in Ostdeutschland nach der Wiedervereinigung zwei zentrale Ursachen für den verhaltenen wirtschaftlichen Erfolg des Betriebstyps auf. Vgl. G. Hessert: Standortanforderungen des Warenhauses in Ostdeutschland, Leipzig 2012, S. 1 ff.

<sup>9</sup> Quelle: EHI Köln, Handelsdaten aktuell 2016

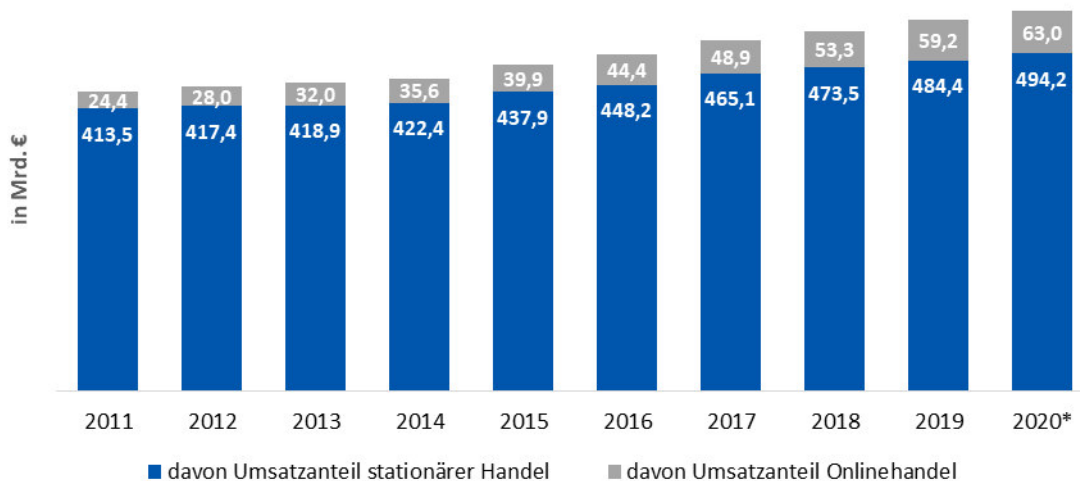


in den Centern traten in den Wettbewerb mit ähnlichen Textilangeboten in den Warenhäusern, auch für Shoppingcenter zeichnet sich nach 40 Jahren erfolgreicher Marktbearbeitung ein nachlassendes Wachstum und steigender Revitalisierungsbedarf ab.<sup>10</sup>

#### 4.1.2 Entwicklung des Internethandels

Während der stationäre Einzelhandel zwischen 2007 und 2017 nur ein leichtes Plus verzeichnete, verdoppelte der **Versandhandel** (inkl. Online-Handel) seinen Umsatz; der Online-Handel weist sogar eine jährliche Wachstumsrate von 10 % und mehr auf. Aufgrund der Corona-Pandemie hat und wird sich dieses Wachstum nochmals verstärken. Im Jahr 2020 (und sicher dann auch 2022) werden Steigerungsquoten von über 20 % prognostiziert, die hier noch nicht berücksichtigt werden konnten.

Abbildung 5: Entwicklung der stationären und Online-Umsätze in Deutschland



\*Prognosedaten (ggf. vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie zu relativieren)

Quelle: GMA-Berechnungen 2022 nach bevh 2020, HDE 2020, EHI 2020

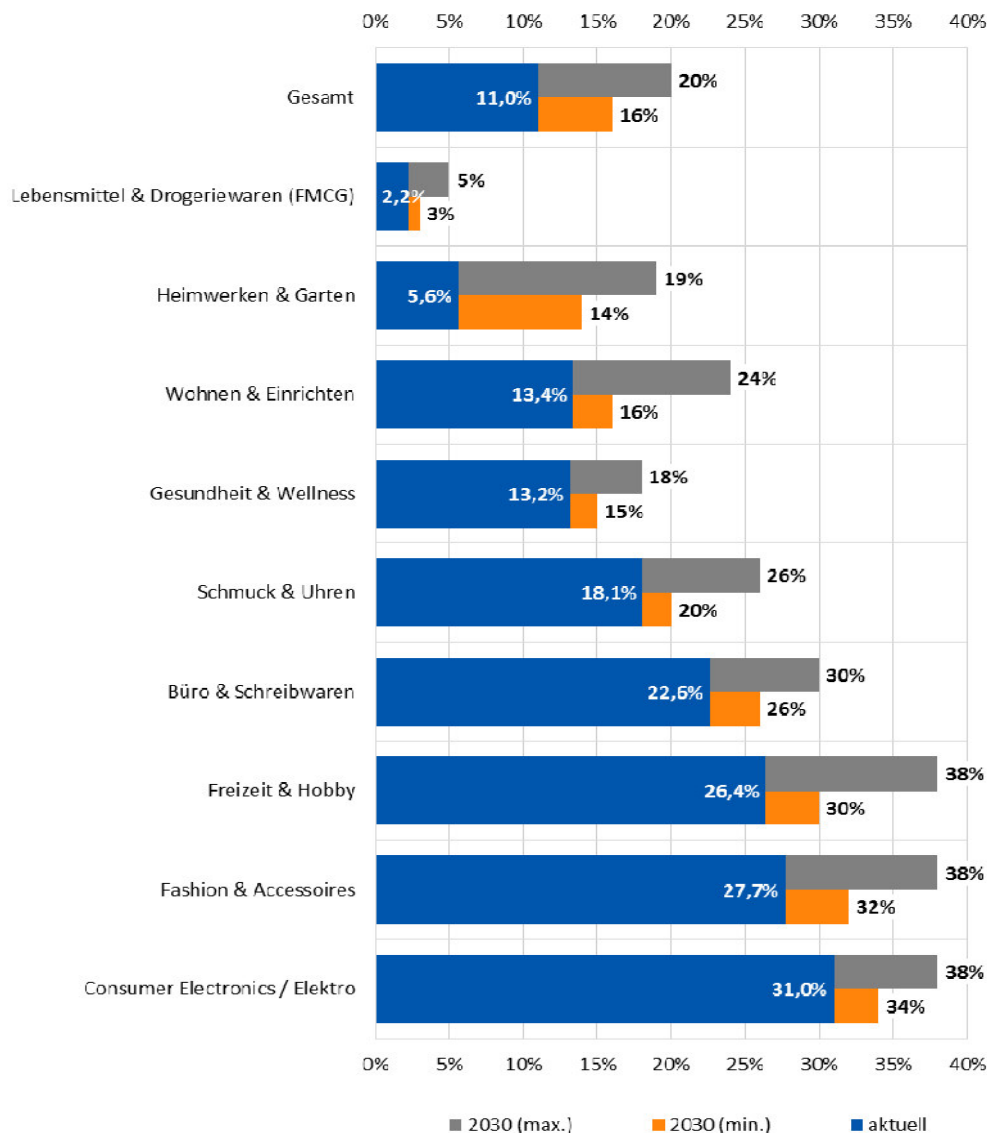
Dabei schwanken die **Anteile des Online-Handels** am Gesamtumsatz der Branche je nach Branche stark. Während in der Prognose für 2030 in den Bereichen Consumer-Electronics / Elektro und Mode bereits Werte von über 30 % erreicht werden, liegt im Heimwerker- und Gartenbereich der Anteil lediglich zwischen 14 % und 19 % (Minimal- / Maximalwerte). Insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel, der einen Großteil der Umsätze im gesamten Einzelhandel repräsentiert, weist mit 3 – 5 % immer noch sehr geringe Anteile im Online-Handel auf.

Die Übergänge zwischen Online-Handel und stationärem Einzelhandel sind mittlerweile nicht mehr klar abgrenzbar. Viele (stationäre) Einzelhändler bieten auch Onlineshops an, in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest ausgewählte Artikel verfügbar sind. Ziel der sog. **Multi- oder Omni-Channel-Strategien** des Einzelhandels ist die Verknüpfung der unterschiedlichen Vertriebskanäle. In Großstädten ist außerdem zu beobachten, dass auch reine Online-Händler (sog. Pure-Player) in den vergangenen Jahren ein stationäres Netz aufgebaut haben bzw. aufbauen (z. B. Cyberport, Mymuesli, Fashion For Home, Zalando).

<sup>10</sup> Vgl. hierzu: GMA und Sonae Sierra: Shoppingcenter-Revitalisierung in Deutschland, Hamburg 2010.



Abbildung 6: Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2030



Quelle: GMA-Berechnungen 2022 auf Basis von HDE Online-Monitore der letzten Jahre und Veröffentlichungen des bevh

Der **Onlineanteil in der Warengruppe der Güter des täglichen Bedarfs** am gesamten einzelhandelsrelevanten Umsatzvolumen ist in Deutschland hingegen immer noch sehr gering. So beläuft sich der online realisierte Lebensmittelumsatz auf rd. 1 % des Gesamtumsatzes im Lebensmittelbereich, im Bereich der Körperpflege & Kosmetik liegt der Onlineanteil bei rd. 10 %.<sup>11</sup> Im Lebensmittelbereich zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der (Online-)Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Gerade in Städten trifft die onlineaffine Kundschaft in der Regel auf ein sehr engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern.<sup>12</sup> Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Onlinelebensmittelhandel einen tatsächlichen Mehrwert im Sinne von Versor-

<sup>11</sup> Quelle: HDE (2018): Handel digital. Online-Monitor 2018, S. 16.

<sup>12</sup> Zum Teil auch mit erweiterten Öffnungszeiten. Kioske und Eckläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise weit in die Abendstunden geöffnet.

gungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Kostendruck und Umweltschutz lassen eine ökonomisch nachhaltige Lösung der „Logistik der letzten Meile“<sup>13</sup> kaum möglich erscheinen.<sup>14</sup>

Einigkeit besteht darin, dass der digitale Handel als ergänzender Vertriebskanal seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Seine **räumlichen Auswirkungen lassen sich gegenwärtig jedoch noch nicht mit konkreten Zahlen belegen**. Allerdings setzt sich die Polarisierung zwischen dem sogenannten „Run-Shopping“ (versorgungsorientierter Routineeinkauf) und dem „Fun-Shopping“ (freizeitorientierter Späßeinkauf) weiter fort und wird durch die Möglichkeiten der Digitalisierung vorangetrieben. In der Folge verliert die sogenannte „unprofilierte Mitte“ weiter an Bedeutung. Gewinner sind dabei neben den digitalen Marktplätzen und Plattformen vor allem attraktive und multifunktionale Innenstädte, die das Grundbedürfnis nach gemeinschaftlichem „Erlebnis“ und nach Sensation bedienen. Auch verbrauchernahe und gut erreichbare Nahversorgungslagen profitieren von der Entwicklung, da sie neben dem Faktor Zeitersparnis und kurze Wege zunehmend auch die emotionale Ebene ansprechen.

In welchem Umfang der **Flächenbedarf im stationären Einzelhandel** vor allem aufgrund logistischer Entwicklungen (City-Logistik, same-hour-delivery etc.) sinken wird und in welchem Umfang ein steigender Flächenbedarf für Lager und Logistik in den Gewerbegebieten einhergeht, ist noch nicht abschließend geklärt. Damit eröffnen sich an gut im Markt positionierten Standorten<sup>15</sup> auch für den stationären Handel weiterhin Chancen, da Entwickler und Handelsunternehmen vorrangig dort Standorte nachfragen werden. Im Ergebnis lässt die aktuelle Entwicklung eine Dreiteilung erwarten:

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

<sup>13</sup> Damit wird umgangssprachlich die „Endzustellung“ von Logistikkosten zum Endverbraucher bezeichnet – in dünn besiedelten Räumen fehlt oft der Logistikunternehmer.

<sup>14</sup> Vgl. u. a. Supermarkt statt online, Pressemitteilungen z. B. in der Stuttgarter Zeitung, Hamburger Abendblatt et al.; 24.05.2018; online-Lebensmittelhandel: die Verkürzung der letzten Meile; hi-heute.de; 07.08.2018, S. 4 – 9.

<sup>15</sup> Quelle: GMA (2017): GMA-Städteranking Einzelhandel 2017: Die attraktivsten Mittelstädte.

Abbildung 7: Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels



GMA-Grundlagenforschung 2022

Gut im Markt positionierte Standorte werden sich somit auch im stationären Handel weiterentwickeln. Groß- und Mittelstädte mit einer ausgeprägten Identität oder einem touristischen Umfeld sind dabei besonders begünstigt; Mittelmäßigkeit und Profillosigkeit hingegen werden zunehmend nicht mehr funktionieren.

#### 4.1.3 Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

Ergänzend zu Supermärkten und Großflächenkonzepten haben sich in Deutschland discountorientierte Angebotsformen weiterentwickelt und fest etabliert (siehe Abbildung 8). Dabei handelt es sich um Vertriebskonzepte, die auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen. Sie verfügen aktuell im Lebensmittelektor über einen Marktanteil von ca. 45 %<sup>16</sup>. Die anderen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels haben in den vergangenen Jahren hingegen eine unterschiedliche Entwicklung genommen. Supermärkte und SB-Warenhäuser expandierten, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen verzeichneten einen deutlichen Bedeutungsverlust. So verringerte sich die Anzahl der kleinen Lebensmittelgeschäfte von ca. 11.200 im Jahr 2010 auf etwa 8.600 Geschäfte in 2018<sup>17</sup>.

<sup>16</sup> Quelle: EHI Köln, handelsdaten aktuell 2019.

<sup>17</sup> ebd.

Abbildung 8: Entwicklung der Betriebstypen im Einzelhandel nach Lebenszyklen



GMA-Darstellung 2022

Als **Standorte** für großflächige Discounter, Supermärkte und SB-Warenhäuser werden i. d. R. Lagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und mit großen Stellplatzkapazitäten präferiert. Rückblickend begünstigte der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel lange die größeren Zentren. In den einwohnerschwächeren Gemeinden und Stadtteilzentren fand zunächst in vielen Fällen eine Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes statt, was v.a. im ländlichen Raum zu größeren Wegstrecken führte. Mittlerweile ist mit der fortschreitenden Verdichtung der Filialnetze eine Wettbewerbsverschärfung im ländlichen Raum und kleineren Städten zu beobachten, indem sich die Betreiber vorhandener oder auch neue Standorte durch Großflächenkonzepte sichern wollen.

Tabelle 2: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels

Daten	Discounter	Supermarkt	Großer Supermarkt / SB-Warenhaus
Verkaufsfläche	ab 800 m <sup>2</sup>	ab 1.200 m <sup>2</sup>	ab 2.500 m <sup>2</sup>
Sortiment	75 – 80 % Foodanteil	80 – 85 % Foodanteil	60 – 70 % Foodanteil
Artikelzahl	ca. 2.000 – 4.000	ca. 10.000 – 15.000	ca. 25.000 – 50.000
Parkplätze	ab 60 Stück	ab 80 Stück	ab 150 Stück
Grundstück	ab 4.000 m <sup>2</sup>	ab 5.000 m <sup>2</sup>	ab 7.000 m <sup>2</sup>
Kernbevölkerung	ab 3.000 EW	ab 4.000 EW	ab 10.000 EW

Quelle: GMA-Standortforschung 2022, ausgewählte Standortfaktoren; ca.-Werte

Folgende Veränderungen zeichnen sich weiter ab:

- / Die umsatzstärksten Betreiber im Lebensmittelhandel und im Drogeriehandel optimieren und modernisieren ihr **Standortnetz** konsequent, d. h. Neubau (green building) und Erweiterung der Verkaufsfläche. In Abhängigkeit vom Betriebstyp und Betreiber werden unterschiedliche Größen als zukunftsfähig angesehen.
- / Die Themen **Bio, regionale Produkte, internationale Produkte, fair** gehandelte Produkte gewinnen an Bedeutung, welche lange Zeit nur eine Nische für die „Kleinen“ war. Alle Betreiber von Lebensmittelmärkte bieten diese Sortimente an.
- / Im Lebensmittelhandel konnten bislang insbesondere Spezialanbieter für logistikaffine und wenig preissensible Produkte (z. B. Wein, Spirituosen) den **online-Umsatz** erhöhen. So stieg dieser Umsatz<sup>18</sup> bei Weinen und Sekt von 4,1 % (2015) auf 5,6 % (2017). Bei Lebensmitteln und Delikatessen erhöhte sich im Vergleichszeitraum der Onlineanteil nur geringfügig (2015: 0,6 %, 2017: 0,9 %).
- / Bei Artikeln der **Körperpflege und Kosmetik** liegt der Onlineanteil bereits bei ca. 10 % (2017), bei Drogeriewaren (Hygienepapiere, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel) hingegen nur bei 1,5 %. Bei Körperpflege und Kosmetik zeigt sich zudem eine dynamische Entwicklung (2015: 7,5 %).
- / Auch **Artikel des Heimtierbedarfs** (Tiernahrung, Zubehör) werden verstärkt online<sup>19</sup> nachgefragt, dieser Anteil erhöhte sich von 12,1 % (2015) auf 16,4 % (2017).

#### 4.1.4 Entwicklung der Nahversorgung und Betriebstypen

Verschiedene generelle Entwicklungen, sowohl auf der Nachfrage- als auch auf der Angebotsseite, haben sich in den vergangenen Jahren unterschiedlich auf die allgemeine räumliche Entwicklung der Nahversorgung ausgewirkt. Dabei waren in den letzten Jahren / Jahrzehnten insbesondere folgende räumliche Konsequenzen festzustellen:

- / **Suburbanisierung der Handelsstandorte:** In der Folge der Suburbanisierung (insbesondere der Wohnfunktion) zogen auch die Handelsstandorte nach. Mit der in der Regel großflächigen Handelsentwicklung an dezentralen Standortlagen kam es zunehmend zu einer Verselbstständigung und Zunahme der Eigenzentralität von räumlich isolierten Einzelhandelsstandorten.
- / **Zunehmender Bedeutungsverlust der Zentren:** Die zunehmende „Eigendynamik der Standorte“ bewirkte einen Bedeutungsverlust der zentralen Lagen, insbesondere in Mittel- und Kleinstädten, aber auch in Stadtbezirken / Quartierslagen. In der Folge abgewanderter Grundversorgungseinrichtungen lösen sich zunehmend auch die ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote auf. Dieser Prozess kann zu einer umfangreichen Auflösung räumlicher Strukturen, und damit einhergehend der Qualität der jeweiligen Bereiche, sowohl als Wohn- als auch als Wirtschaftsstandort, führen.

Verbrauchernahe und gut erreichbare Nahversorgungslagen profitieren von der Entwicklung, da sie neben einer Zeitersparnis und kurzen Wegen zunehmend auch die emotionale Ebene positiv ansprechen.

<sup>18</sup> Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Handel digital, Online-Monitor 2018, Seite 16.

<sup>19</sup> Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Handel digital, Online-Monitor 2018, Seite 16

Abbildung 9: Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte



GMA-Darstellung 2022

Die **Lebensmittelmärkte sind als Hauptträger der Nahversorgung** zu klassifizieren. Weitere Betriebe des kurzfristigen, täglichen Bedarfs kommen ergänzend hinzu. Die verschiedenen Betriebstypen unterscheiden sich dabei in einer Vielzahl von Kriterien. Dies betrifft nicht nur die Verkaufsflächengröße, sondern auch die Sortimentszusammensetzung sowie den Bedeutungsgrad für die woh-nortnahe Versorgung (Nahversorgung).

**Übersicht 1: Wesentliche Träger der Nahversorgung und Einordnung der Nahversorgungsfunktion (i. S. der fußläufigen Erreichbarkeit)**

Betriebstyp	Verkaufsflächengröße in m <sup>2</sup>	Sortimentsschwerpunkt <sup>1</sup>	durchschnittliche Anzahl der Artikel <sup>1</sup>	Einordnung der Nahversorgungsfunktion
<b>SB-Warenhaus</b>	> 5.000	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 8 %	16.470 (34 %) 7.900 (16 %) 25.400 (50 %) Gesamt: 48.870	aufgrund der meist großen Verkaufsflächen ist der Betriebstyp oft nur schwer in zentralen Lagen integrierbar; spricht weites Einzugsgebiet an, daher häufig nur geringe Nahversorgungsfunktion
<b>Großer Supermarkt</b>	2.500 – 5.000	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 17 %	15.730 (62 %) 4.825 (20 %) 4.450 (18 %) Gesamt: 25.005	aufgrund hoher Flächenanforderungen häufig nur schwer in Wohngebietslagen integrierbar (Ausnahme Großstädte)
<b>Supermarkt</b>	i. d. R. 800 – 2.500	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 21 %	8.995 (76 %) 2.030 (17 %) 805 (7 %) Gesamt: 11.830	maßgeblicher Träger der Nahversorgung; häufig Magnet und Frequenzbringer in Neben- und Nahversorgungszentren und auch kleinen Gemeinden  Träger der Nahversorgung meist in kleinen Gemeinden
<b>Kleiner Supermarkt / Lebensmittelmarkt</b>	i. d. R. 400 - 800		(Spannweite der Artikelanzahl: 10.000 – 15.000)	
<b>Discounter</b>	i. d. R. 800 – 1.300	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 28 %	1.755 (76 %) 265 (9 %) 275 (15 %) Gesamt: 2.295	in Standort- und Anbieterabhängigkeit teils wichtige Nahversorgungsfunktion



Betriebstyp	Verkaufs- flächen- größe in m <sup>2</sup>	Sortimentsschwer- punkt <sup>1</sup>	durchschnittliche Anzahl der Artikel <sup>1</sup>	Einordnung der Nahversorgungsfunktion
<b>Lebens- mittel- handwerk</b>	i. d. R. < 100	Metzgerei- und Bäckereiartikel	keine Angaben	Rückgrat der Nahversorgung, v. a. im ländlichen Raum und in peripher ge- legenen Stadtteilen; z. T. inkl. Ergän- zungssortimente

<sup>1</sup> in Anlehnung an EHI Handelsdaten aktuell 2018; EHI Retail Institute; GMA-Erfahrungswerte; Werte spiegeln den allgemeinen Markttrend wider.

\* Nonfood I-Sortiment: Drogerie, Kosmetik, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung / Tierpflege

\*\* Nonfood II-Sortiment: Sonstiges Nonfoodsoriment (mittel- bis langfristig) GMA-Darstellung 2022

## 4.2 Entwicklungen auf Nachfrageseite

### 4.2.1 Demografische Entwicklung

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

Des Weiteren lässt sich in vielen Regionen Deutschlands eine Land-Stadt-Migration feststellen. So verzeichnen Metropolregionen hohe Zuwanderungsgewinne, viele ländliche Räume hingegen Abwanderungsverluste. Ein weiterer Trend in diesem Kontext ist die Abwanderung aus den neuen in die alten Bundesländer. Da sich der Einzelhandel an der lokalen Nachfrage orientiert, ist der kleinräumlichen Analyse und Prognose der Kaufkraftentwicklung hohe Aufmerksamkeit zu schenken<sup>20</sup>.

### 4.2.2 Konsumentenverhalten im Wandel

Die starke Preisorientierung breiter Bevölkerungsschichten hat zu einer Absenkung des Qualitätsniveaus geführt; gleichzeitig profitieren an manchen Standorten auch Anbieter des hochpreisigen Segments von einer in einigen Bevölkerungsteilen gestiegenen Kaufkraft. Zudem lässt sich der Kunde immer weniger in feste Kategorien einpassen. Daher hat sich seit über drei Jahrzehnten der Typus des „**hybriden Verbrauchers**“ herausgebildet (vgl. Abbildung 10). Er erwirbt beim selben Einkaufsgang teure Markenware im Fachhandel und im Anschluss Billigprodukte beim Discounter. Dies führt – in Kombination mit der zunehmenden Mobilität der Bevölkerung – zu einer deutlichen Reduzierung der Kundenbindung im Einzelhandel, die wiederum alternative Bezugsquellen wie z. B. den Online-Handel begünstigt.

<sup>20</sup> Gerade großräumliche Bevölkerungsprognosen bilden die lokalen Verhältnisse nur unzureichend ab. Zudem hat sich eine Reihe von Einwohnerprognosen der letzten beiden Dekaden als nicht belastbar erwiesen.

**Abbildung 10: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers**


GMA-Grundlagenforschung 2022

### 4.3 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen

Neben Unternehmensprozessen und gesellschaftlichen sowie demographischen Veränderungen hat die **Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten** durch Einzelhandelsunternehmen Veränderungen der Handelslandschaft ausgelöst. Für die **Entwicklung des Einzelhandels in den Innenstädten und Zentren** waren in den letzten Jahren folgende Trends festzustellen:

- / Die **Konzentration im Einzelhandel** führte in Innenstädten und Ortszentren nicht selten zur Uniformität des Betriebs- und Warenangebotes und zu einer Ausdünnung des Versorgungsnetzes auf leistungsfähige, nachfragestarke Standorte. Als Gegentrend lässt sich die Entwicklung von City-Konzepten beobachten; diese funktionieren jedoch nur in stark frequentierten Innenstädten und Ortszentren.
- / Die **zunehmende Bedeutung des Online-Handels** hat und wird in den deutschen Innenstädten nicht zuletzt auch in **Verbindung mit der Corona-Pandemie** zu Frequenzrückgängen und einem teilweisen Rückgang einzelner Branchen führen.
- / Die 1b- und 1c-Lagen haben mit einem Bedeutungsverlust zu kämpfen. Hier treten verstärkt **Fluktuation, Mindernutzungen und Leerstandsbildung** auf.
- / Die **mittelständischen Anbieter** hatten aus unterschiedlichen Gründen deutlich **rückläufige Gesamtmarktanteile**. Beschleunigt wurde dieser Prozess auch durch die Restriktionen für die Öffnung des Einzelhandels, der Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur und Freizeit sowie aller Treffpunkte öffentlichen Lebens in der Corona-Pandemie. Deutlich wird dies letztlich durch zunehmenden Leerstand von Einzelhandelsgeschäften in den Innenstädten.

In vielen Kommunen wird die Handelsentwicklung seit langem mit einem kommunalen Einzelhandelskonzept gesteuert. Es werden die zulässigen Gebiete für den Einzelhandel festgelegt und eine sortimentsgenaue Steuerung der Ansiedlung zusätzlicher Handelsflächen vorgenommen<sup>21</sup>.

<sup>21</sup> vgl. hierzu: W. Spannowsky, S. Holl: Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland im Lichte der europäischen Niederlassungsfreiheit; Kaiserslautern 2012.



#### 4.4 Mittelfristige Entwicklungstrends

Unter Berücksichtigung der zunehmenden Digitalisierung der Gesellschaft und der damit wachsenden Bedeutung des Online-Handels wird die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels maßgeblich durch das **Zusammenwirken des stationären Handels mit digitalen Vertriebskanälen** bestimmt. Darüber hinaus wird der Einkauf von den Verbrauchern in Zukunft noch stärker unter dem Aspekt des **Freizeit- und Erlebniswertes** beurteilt. Aktuelle Entwicklungen zeigen, dass der Einzelhandel diese Trends, zusammen mit gesamtgesellschaftlichen Tendenzen wie dem demografischen Wandel, durch neue Betriebstypen und Präsentationsformen zunehmend Rechnung trägt. Vor dem geschilderten Hintergrund wird sich die **Entwicklung des Einzelhandels in der mittelfristigen Perspektive** nach Einschätzung der GMA folgendermaßen darstellen:

##### **Optimierung der Multi- / Omni-Channel-Konzepte**

Die Verschmelzung des stationären Handels mit verschiedenen digitalen Vertriebskanälen wird in Kombination mit vereinfachten Zahlungsmethoden (u. a. PayPal) und neuen Social-Shopping-Anwendungen, über die der Kunde Punkte o. ä. sammelt oder Coupons erhält (wie z. B. „H&M Club“), zunehmend an Bedeutung gewinnen. Viele Händler setzen mittlerweile auf das Prinzip „Click&Collect“, wobei die Bestellung online abgewickelt wird, die Ware dann aber im nächsten Store abgeholt werden kann.

##### **Showrooming und Vor-Ort-Digitalisierung**

Handelsimmobilien werden verstärkt zu Showrooms mit hohem Erlebnis- und Wohlfühlfaktor umgestaltet, bei denen v. a. die Serviceleistungen einen zentralen Punkt darstellen (z. B. McTrek). Gleichzeitig spielen vor Ort auch digitale Medien (z. B. Tablets) als zusätzliche Informationsträger eine Rolle. Zunehmend wird in vielen Stores kostenfreies WLAN angeboten. Dieses Angebot soll auch die Nutzung der Social-Shopping-Anwendungen, welche über das Smartphone zu bedienen sind, erleichtern.

##### **Verkaufsflächen wachsen moderat**

Der Zuwachs weiterer Verkaufsflächen verlief in den letzten Jahren eher moderat. In einigen Branchen sind Flächenbereinigungen festzustellen; so wurden in den vergangenen Jahren größere Flächen des Bucheinzelhandels vom Markt genommen, Elektrofachmärkte eröffnen auf deutlich kleineren Flächen als noch vor 10 Jahren und auch der stationäre Schuhhandel spürt die Konkurrenz des Online-Handels.

##### **Filialisierungswelle hält an**

Die Filialisierungstendenzen setzen sich in nahezu allen Branchen fort. Dabei wird die Marktbedeutung von Franchiseunternehmen noch wachsen.

##### **Lebensmittelhandel im Wandel**

Der wachsende Ausbau des Convenience- und Gastronomie-Angebotes sowie neue Vertriebswege über Lieferdienste und Drive-Ins führen zu einer Erneuerung des klassischen Lebensmitteleinkaufs und fördern die Etablierung neuer Nischenanbieter (u. a. Kochhäuser). Auch in dieser Branche werden Omni-Channel-Konzepte eingesetzt. Zusätzlich zum Prinzip „Click&Collect“ können Lebensmittel online bestellt und mit einem Lieferdienst in einer bestimmten Zeitspanne nach Hause geliefert werden.

##### **Fachmärkte und Discounter boomen**

Die Umgestaltung der Einzelhandelslandschaft wird auch in den kommenden Jahren v. a. durch Fachmärkte und Discounter bestimmt. Beide Betriebstypen werden ihre Marktanteile weiter ausbauen.

## 5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

### 5.1 Bauplanungsrecht

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann; dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

#### 5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

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

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

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

- /// Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)? Wenn ja, dann:
- /// Liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet).

Dem Urteil<sup>22</sup> des BVerwG vom Oktober 2019 zufolge ist die Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) mangels Rechtsgrundlage unwirksam. Die Festsetzung von maximalen Verkaufsflächen für jeweils einzelne Grundstücke hingegen ist zur Regelung der Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen, und damit der Regelung der Art der Nutzung im Sondergebiet, zulässig.

#### 5.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

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

<sup>22</sup> Vgl. Urteil BVerwG 4 CN 8.18 vom 17.10.2019

Das Ziel der gesetzlichen Neuregelung im besagten Paragraphen ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelagen im unbepflanzten Innenbereich auch hier eine städtebauliche Steuerung ohne Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies soll der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in den Kernstadtbereichen und damit deren Attraktivitätserhalt dienen.

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

### 5.1.3 Besonderes Städtebaurecht

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

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich investive Maßnahmen und auch die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

## 5.2 Landesplanung

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

- **Konzentrationsgrundsatz:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren und ausnahmsweise, sofern sie ausschließlich der Grundversorgung dienen und unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches, auch in Grundzentren.
- **Kongruenzgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen, d.h. der Einzugsbereich des Vorhabens darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten.
- **Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen, d. h. sie sind in bestehende Siedlungsgebiete und ÖPNV-Netze zu integrieren und sollen Nähe zu Wohnstandorten aufweisen.
- **Beeinträchtungsverbot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten und ihrer zentralen Versorgungsbereiche ausüben. Zudem darf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt werden.

Neben den Vorgaben der Landesplanung Sachsen-Anhalt sind auch die Regelungen der **Regionalplanung** zu berücksichtigen. Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte zählt zur regionalen Planungsgemeinschaft Altmark. Der **Regionale Entwicklungsplan Altmark** aus dem Jahr 2005 (REP Altmark 2005) sowie auch der 1. Entwurf zur Fortschreibung (Stand 12.06.2019) enthalten keine Regelungen zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Die „Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplanes Altmark 2005 um den **sachlichen Teilplan Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur**“ enthält in Ergänzung des bestehenden Regionalen Entwicklungsplans Altmark die Festlegung und Abgrenzung der Zentralen Orte. Der **Kernort Tangerhütte ist dabei als Grundzentrum** ausgewiesen.

Die **Raumordnung in Deutschland** wird durch das sog. Gegenstromprinzip geprägt. Dabei muss sich die untere Planungsebene (kommunale Planung) an die Vorgaben der überörtlichen Planung (Bundesraumordnung, Landes- und Regionalplanung) halten. Im Gegenzug haben die Kommunen jedoch auch Mitsprache- und Beteiligungsrechte bei der Erstellung der überörtlichen Planung. Zudem können sie durch die Aufstellung von Bauleitplänen und bspw. eines Einzelhandelskonzeptes (hier v. a. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und ortsspezifische Sortimentsliste) das Planungsrecht spezifizieren (vgl. Abbildung 11).

**Abbildung 11: Gegenstromprinzip**



GMA-Zusammenstellung 2022

Das **Urteil des Europäischen Gerichtshofs** vom 30. Januar 2018 unterstreicht die Anforderungen an kommunale Planungskonzepte (die städtebaulich zu begründen sind) oder an die Steuerung auf regionaler Ebene.<sup>23</sup> In einer gesonderten Mitteilung der Europäischen Kommission<sup>24</sup>

<sup>23</sup> Vgl. Urteil vom 30. Januar 2018, wonach der Europäische Gerichtshof (C-31/16) entschieden hat, dass Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen am Maßstab der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) zu messen sind. Damit sind sie auf Verstöße gegen das Diskriminierungsverbot sowie auf ihre europarechtliche Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit hin zu prüfen. Niederlassungsfreiheit bedeutet aus GMA-Sicht hier, dass für ansiedlungswillige Unternehmen auch Standorte ermöglicht werden; einer Kontingentierung von Standorten oder Verkaufsflächen – etwa bedingt durch eine wie auch immer wahrgenommene Marktsättigung – hat die Europäische Kommission eine klare Absage erteilt. Welche Auswirkungen dies für die kommunale Bauleitplanung hat, ist noch offen.

<sup>24</sup> Vgl.: Ein den Anforderungen des 21. Jahrhunderts gewachsener europäischer Einzelhandel; Mitteilung der Kommission an das europäische Parlament, den Rat, den europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen; Brüssel 19.04.2018; Drucksache 127/18, Dokument COM(2018)/219 final.

wird verdeutlicht, wie wichtig ein zeitnaher und zügiger Marktzugang in Form von „Verkaufsstellen“ für Einzelhändler ist.<sup>25</sup> In der Folge sind insbesondere wirtschaftliche Bedarfsprüfungen, die letztlich zu einer wirtschaftlichen Bewertung einer Einzelhandelsaktivität führen, untersagt. Dagegen werden Niederlassungsvorschriften für die weitere Einzelhandelsentwicklung, die städtebauliche und raumordnerische Ziele verfolgt, geschützt und befördert.

## 6. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Die **Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte** liegt im nördlichen Teil des Bundeslandes Sachsen-Anhalt im Landkreis Stendal und zählt gegenwärtig rd. 10.570 Einwohner.<sup>26</sup> Seitens der Regionalplanung ist Tangerhütte als Grundzentrum eingestuft.<sup>27</sup> Vor diesem Hintergrund kommt der Stadt im Hinblick auf kulturelle, soziale und wirtschaftliche Einrichtungen sowohl eine eigengemeindliche als auch eine gewisse überörtliche Versorgungsfunktion zu. Der nächstgelegene Zentrale Ort höherer Stufe ist das Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Stendal (ca. 25 km nördlich; vgl. Karte 1).

Die **Siedlungsstruktur** der flächengroßen Einheitsgemeinde wird seit Mai 2010 im Rahmen der aus 19 Ortschaften, 32 Ortsteilen und 6 Wohnplätzen gebildet. Darüber hinaus wird das Stadtgebiet überwiegend durch agrarisch genutzte Flächen, Waldgebiete sowie die Niederungen bzw. Auen der Elbe und der Tanger geprägt.

Die **Einwohnerentwicklung** von Tangerhütte verlief in den vergangenen Jahren negativ. So nahm die Einwohnerzahl seit dem Zensus 2011 um ca. 1.100 Einwohner (- ca. 9,4 %) ab.<sup>28</sup> Nach der 7. regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes wird zukünftig mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang zu rechnen sein. Demnach beträgt die Bevölkerungszahl im Jahr 2030 in Tangerhütte nur noch rd. 9.560 Einwohner, was gegenüber dem Basisjahr der Prognose (2019) einem Rückgang von rd. 10,7 % entspräche.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte für den Individualverkehr ist als durchschnittlich zu bezeichnen. So ist die Kernstadt Tangerhütte u. a. über Landes- und Kreisstraßen an die umliegenden Kommunen angeschlossen. Die Bundesstraße B 189 verläuft durch das nordwestliche Gemeindegebiet (u. a. Ortsteil Lüderitz) und stellt die Anbindung u. a. nach Wolmirstedt und Stendal her. Mit der Fertigstellung der Bundesautobahn A 14 (Magdeburg – Schwerin) erhält auch Tangerhütte im Bereich Lüderitz eine Anschlussstelle, so dass sich die überregionale Anbindung der Stadt weiter verbessert. Die Anbindung der Ortsteile sowie z. T. Umlandgemeinden erfolgt des Weiteren über Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen.

Im **ÖPNV** ist Tangerhütte u. a. im Schienenverkehr durch Regionalverbindungen nach Magdeburg, Wittenberge und Stendal erreichbar. Auch verkehren regionale Buslinien in umliegende Gemeinden und stellen die Erreichbarkeit der Tangerhütter Ortschaften bzw. Ortsteile her.

<sup>25</sup> Die Kommission setzt sich mit der vielerorts beklagten Dauer und Komplexität der Niederlassungsverfahren in den Ländern der Union auseinander. Die Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen haben sich am Maßstab der europäischen Dienstleistungsrichtlinie zu messen.

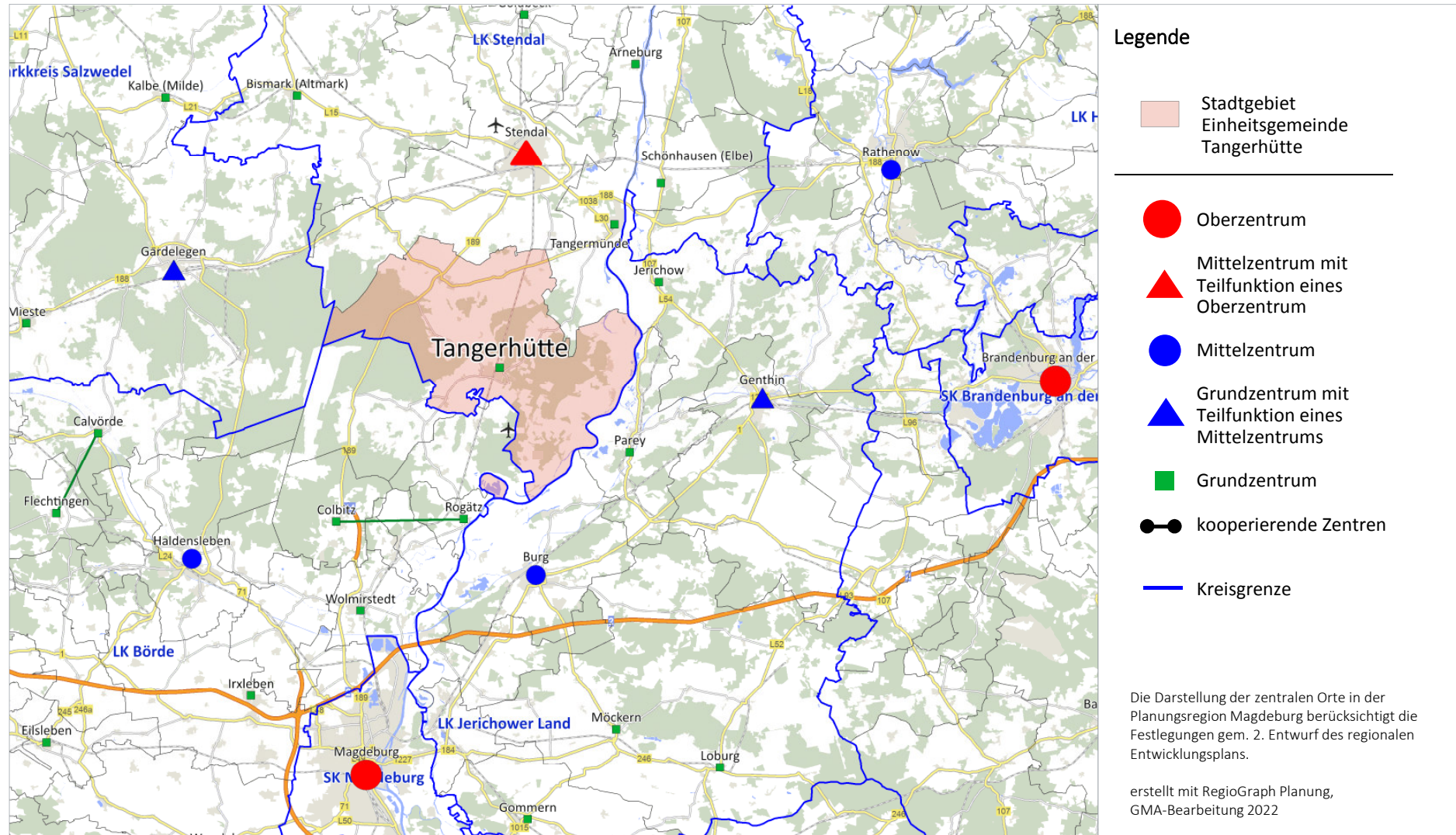
<sup>26</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand: 30.06.2021.

<sup>27</sup> Vgl. Ergänzung des regionalen Entwicklungsplan Altmark 2005 (REP Altmark 2005) um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“, genehmigt am 23.04.2018 durch die Oberste Landesentwicklungsbehörde.

<sup>28</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Einwohner am 09.05.2011: ca. 11.670.



**Karte 1: Lage der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und zentralörtliche Struktur in der Region**



## II. Angebots- und Nachfragesituation

### 1. Einzelhandelsbestand in der gesamten Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Im Dezember 2021 wurde durch GMA-Mitarbeiter eine **Erhebung bzw. Überprüfung der Bestandsdaten des Einzelhandels in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte** durchgeführt (vgl. Tabelle 3). Aufgenommen wurden im Zuge der Totalerhebung alle Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet inkl. Adresse, Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Lage sowie Einschätzung der Leistungsfähigkeit. Dabei wird die Verkaufsflächendefinition gemäß gültiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zugrunde gelegt. Hierdurch wird eine einheitliche Zuordnung der Betriebe zur Branchensystematik gewährleistet, was ausschließlich durch die direkte Inaugenscheinnahme erfolgt.

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

Zum Zeitpunkt der **Erhebungen gab es im Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte** insgesamt:

- /// 50 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- /// ca. 12.480 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- /// ca. 41,6 Mio. € Bruttoumsatzleistung<sup>29</sup> p. a.

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

- /// 25 Betriebe (= ca. 50 % aller Betriebe)<sup>30</sup>
- /// ca. 5.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (= ca. 46 % der Gesamtverkaufsfläche)<sup>31</sup>
- /// ca. 25,8 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 62 % des Gesamtumsatzes)<sup>32</sup>

Auf die **Hauptwarengruppe Nichtlebensmittel** entfallen:

- /// 25 Betriebe (= ca. 50 % aller Betriebe)
- /// ca. 6.730 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (= ca. 54 % der Gesamtverkaufsfläche)
- /// ca. 15,8 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 38 % des Gesamtumsatzes).

<sup>29</sup> Jährlicher Umsatz der Ladengeschäfte insgesamt inkl. MwSt. Die Umsatzermittlung erfolgte einzelbetrieblich anhand betriebstypen- und betreiberüblicher Verkaufsflächenleistungen (Umsatz je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), angepasst an die spezielle Situation in Tangerhütte und an einzelbetriebliche Besonderheiten wie z. B. Lage, Agglomerationseffekte, Wettbewerb, Marktauftritt.

<sup>30</sup> Zuordnung der Betriebe nach Verkaufsflächenschwerpunkt.

<sup>31</sup> Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen nach Teilsortimenten aufgeteilt.

<sup>32</sup> Umsätze von Mehrbranchenunternehmen nach Teilsortimenten aufgeteilt.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Tangerhütte)

Bedarfsbereich	Branche	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz (brutto)	
		abs.	in %	abs.	in %	in Mio. €	in %
Kurzfristig	<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>25</b>	<b>50</b>	<b>5.750</b>	<b>46</b>	<b>25,8</b>	<b>62</b>
	Gesundheit, Körperpflege	3	6	980	8	3,9	9
	Blumen, zool. Bed., Zeitschr.	3	6	295	2	1,0	2
mittelfristig	Bücher, Schreib- / Spielwaren	3	6	420	3	1,0	2
	Bekleidung, Schuhe, Sport	4	8	790	6	2,0	5
langfristig	Elektrowaren, Medien, Foto	2	4	240	2	1,0	2
	Hausrat, Einrichtung, Möbel	3	6	915	7	2,0	5
	Bau-, Heimw.-, Gartenbedarf	2	4	2.680	21	3,3	8
	Optik / Uhren, Schmuck	3	6	105	1	0,8	2
	Sonstige Sortimente*	2	4	300	2	0,8	2
	<b>Nichtlebensmittel insg.</b>	<b>25</b>	<b>50</b>	<b>6.730</b>	<b>54</b>	<b>15,8</b>	<b>38</b>
	<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>12.480</b>	<b>100</b>	<b>41,6</b>	<b>100</b>

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

GMA-Erhebungen und Berechnungen Januar 2022, (ca.-Werte gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Die **Leistungsfähigkeit des Tangerhütter Einzelhandels** kann auch anhand von Verkaufsflächenproduktivitäten eingeschätzt werden. Sie ermitteln sich aus dem Verhältnis der branchenbezogenen Umsätze und der jeweils vorhandenen Verkaufsflächen. Derzeit werden im Tangerhütter Einzelhandel folgende Umsätze je m<sup>2</sup> VK / Jahr erzielt:

Tabelle 4: Flächenproduktivitäten nach Branchen

Branche	Flächenproduktivität €/m <sup>2</sup>
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>4.480</b>
Gesundheit, Körperpflege	4.020
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	3.390
Bücher, Schreib- / Spielwaren	2.260
Bekleidung, Schuhe, Sport	2.530
Elektrowaren, Medien, Foto	4.290
Hausrat, Einrichtung, Möbel	2.220
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	1.240
Optik / Uhren, Schmuck	7.330
Sonstige Sortimente*	2.510
<b>Nichtlebensmittel insg.</b>	<b>2.350</b>
<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>3.330</b>

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

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2022

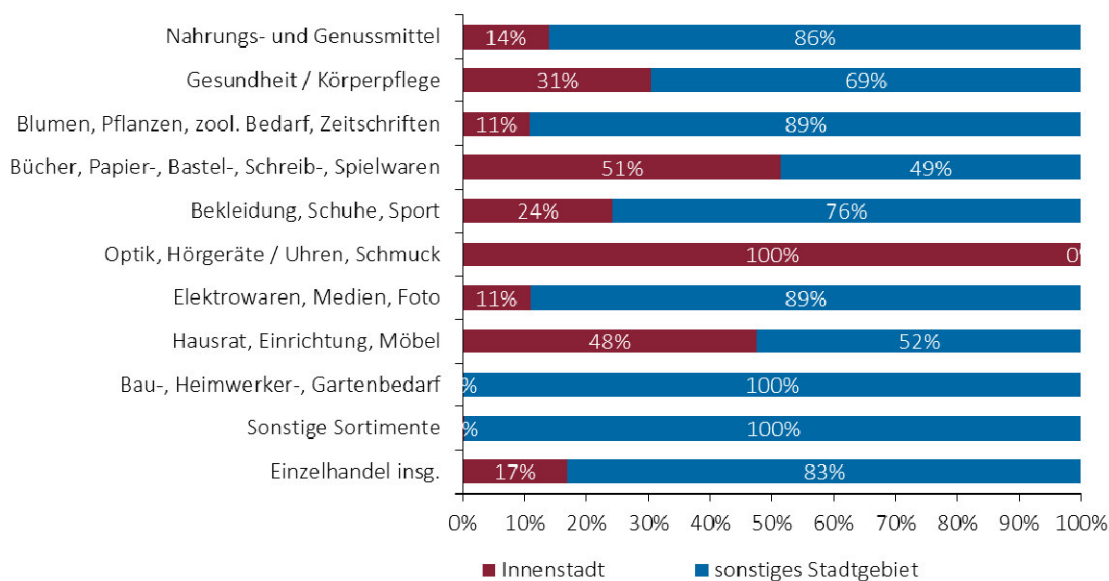


Die **Einzelhandelsstruktur** von Tangerhütte wird durch mehrere Standortbereiche bzw. Solitärstandorte von größeren Einzelhandelsbetrieben geprägt:

- Eine bedeutende Versorgungslage ist der **Standortbereich Neustädter Ring** im westlichen Kernstadtgebiet an der Landesstraße L 53 (vgl. Kapitel IV.3.5). Hier sind neben dem Magnetbetrieb Edeka Arnds (inkl. Getränke- und Drogeriemarkt)<sup>33</sup> auch Fachgeschäfte und Fachmärkte für Schuhe, Bekleidung, Blumen, Spiel- und Schreibwaren und Büromöbel vorhanden. Eine Apotheke, eine Bankfiliale sowie Imbissangebote runden das Angebot ab. Insgesamt verfügt der Standortbereich Neustädter Ring über 8 Einzelhandelsbetriebe, die eine Verkaufsfläche von ca. 3.015 m<sup>2</sup> VK aufweisen (ca. 24 % der gesamtstädtischen VK).
- Die **Innenstadt** mit der Hauptgeschäftszone Bismarckstraße stellt den gewachsenen Versorgungskern der Stadt dar (vgl. Kapitel IV.3.3). Hier sind im westlichen Teil im Abschnitt zwischen Breite Straße / Schönwalder Straße und der stadtkquerenden Bahnstrecke mehrere, ausschließlich kleinteilige Fachgeschäfte vorhanden (u. a. Lebensmittelhandwerk, Blumen, Apotheke, Buchhandlung). Auch das Rathaus und komplementäre Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleister, Ärzte) sind hier ansässig. Der Geschäftsbesatz erstreckt sich auch auf den östlichen Teil der Bismarckstraße zwischen Bahnstrecke und dem Fluss Tanger. Hier ist der Geschäftsbesatz bereits ausgedünnter, wobei mit dem Objekt des heutigen Penny-Marktes an der Bismarckstraße 57<sup>34</sup> der östliche Abschluss markiert wird. Insgesamt weist der Innenstadtbereich 21 Einzelhandelsbetriebe (ca. 42 % aller Betriebe der Stadt) auf, die über eine Verkaufsfläche von 2.930 m<sup>2</sup> verfügen (ca. 23 % der Gesamtverkaufsfläche). Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße je Geschäft liegt somit bei rd. 140 m<sup>2</sup>. Das Einzelhandelsangebot umfasst dabei alle Bedarfsbereiche, wobei der Schwerpunkt im kurz- bis mittelfristigen Bedarf zu finden ist. Als Magnetbetriebe fungieren hier u. a. Lidl und Penny. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere weitere kleinere, hauptsächlich inhabergeführte Fachgeschäfte, wie z. B. Lebensmittelhandwerker, Apotheken, Optiker, Bekleidungsgeschäfte oder Foto-/ Mobilfunkläden und Blumenläden. Bei den für Innenstädte attraktivitätsbestimmenden Warengruppen (u. a. Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren / Medien / Foto, Optik- / Akustiker / Uhren / Schmuck) sind Verkaufsflächenanteile zwischen 11 % und 100 % in der Innenstadt von Tangerhütte verortet (vgl. Abbildung 12).

<sup>33</sup> Für Edeka ist eine Verlagerung an den Standort Otto-Nuschke-Straße geplant (vgl. Kapitel IV.3.4.3)

<sup>34</sup> Für den Penny-Markt ist eine Verlagerung an den Standort Breite Straße geplant (vgl. Kapitel IV.3.3).

**Abbildung 12: Verteilung der Verkaufsfläche im Stadtgebiet nach Lage**


Quelle: GMA-Erhebungen und Berechnungen 2021 / 2022

Des Weiteren sind im Kernstadtgebiet **solitär gelegene Standorte von Lebensmittelmärkten** vorhanden: Aldi / Netto (Straße der Jugend), Netto dansk (Rosa-Luxemburg-Straße), Norma (Birkholzer Chaussee)<sup>35</sup>. Weiterhin ist der im östlichen Kernstadtgebiet an der Tangermünder Chaussee ansässige **Raiffeisen-Baumarkt** als flächengrößter Einzelhandelsbetrieb der Stadt zu charakterisieren.

**Kleinteilige Fachgeschäfte** ergänzen den Einzelhandelsbesatz der Kernstadt Tangerhütte. Die dörflichen Ortsteile verfügen mit Ausnahme von Lüderitz (PUG-Markt) nur vereinzelt über ergänzende Angebote im Bereich der Nahversorgung.

Grundsätzlich erfüllt der **Einzelhandelsplatz Tangerhütte** neben seiner eigenkommunalen Versorgung auch wichtige Versorgungsfunktionen für das Umland. So ist auf die nur geringe Siedlungsdichte im Bereich der ländlichen Altmark und Börde hinzuweisen, wobei die zumeist dörflichen Ortschaften nicht über die notwendige Mindesteinwohnerzahl bzw. Tragfähigkeit für einen eigenen Lebensmittelmarkt verfügen. Lediglich der Ortsteil Lüderitz weist hier ein kleineres Lebensmittelgeschäft (PUG) auf.

Differenziert nach Ortsteilen in Tangerhütte ist festzustellen, dass der **Verkausflächenschwerpunkt** eindeutig in der Kernstadt zu finden ist. Insgesamt sind in der Kernstadt **rd. 90 % der Einzelhandelsbetriebe sowie mehr als 98 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche** und der Einzelhandelsumsätze verortet. Die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Kernstadt Tangerhütte ist in Karte 2 dargestellt.

In einer Detailbetrachtung der **Betriebsgrößenstruktur** verfügen ca. 40 % der Geschäfte über Verkaufsflächen von weniger als 50 m<sup>2</sup>. Die Betriebe haben allerdings nur einen kleinen Verkaufsflächenanteil von 3 %. Demgegenüber weisen 6 % der Betriebe Verkaufsflächen von mindestens 800 m<sup>2</sup> auf. Deren Verkaufsflächenanteil liegt bei 37 % des Gesamtbestandes. Darüber hinaus weisen ca. 28 % der Betriebe Verkaufsflächen zwischen 200 und 799 m<sup>2</sup> auf, wobei auf diese knapp die Hälfte der städtischen Verkaufsfläche entfällt (vgl. Abbildung 13).

<sup>35</sup> Für den Norma-Markt ist eine Verlagerung benachbart zum Bahnhof Tangerhütte geplant (vgl. Kapitel IV.3.3).

**Karte 2: Einzelhandelsbestand in der Kernstadt Tangerhütte und wesentliche Standortbereiche**

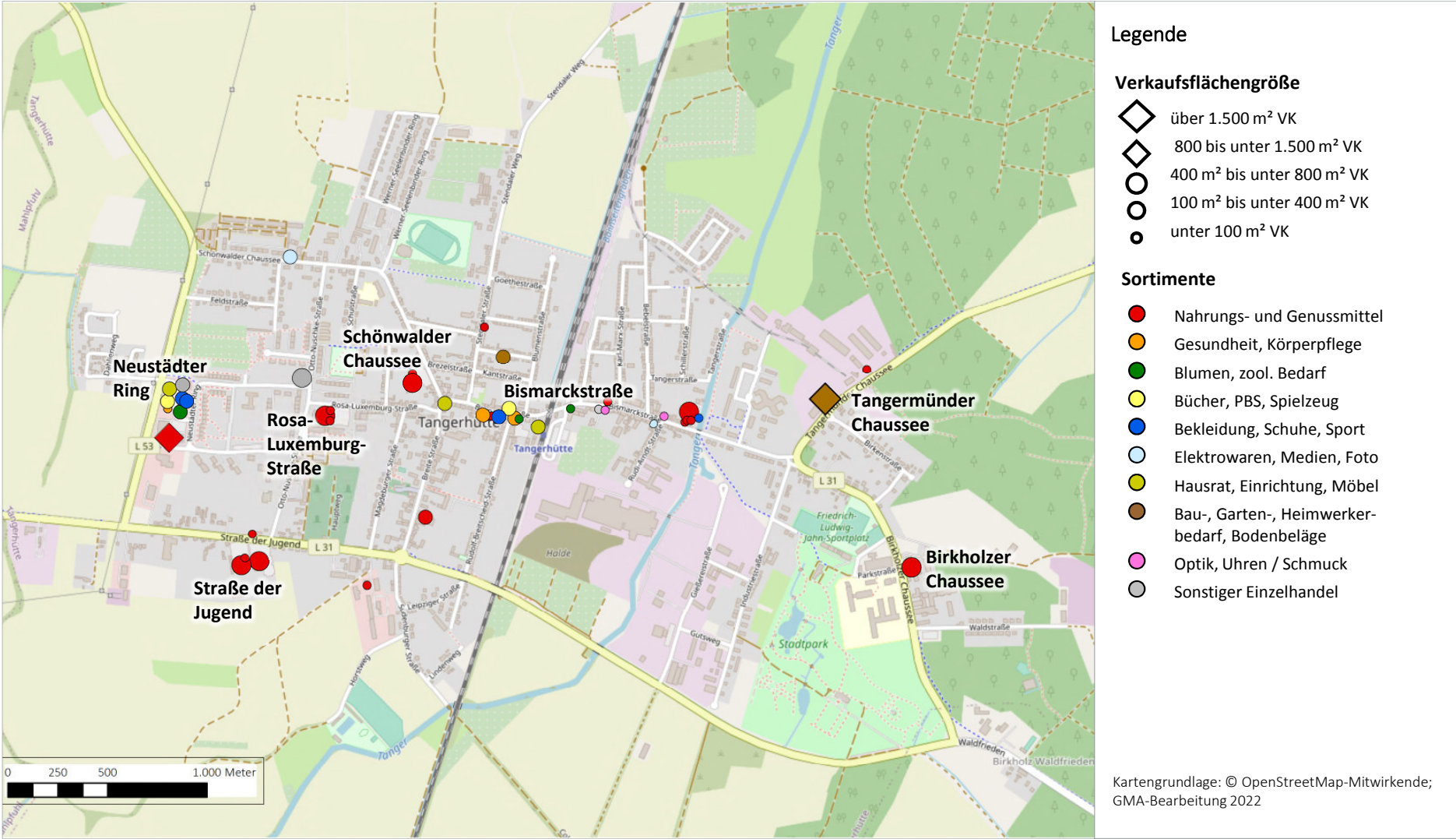
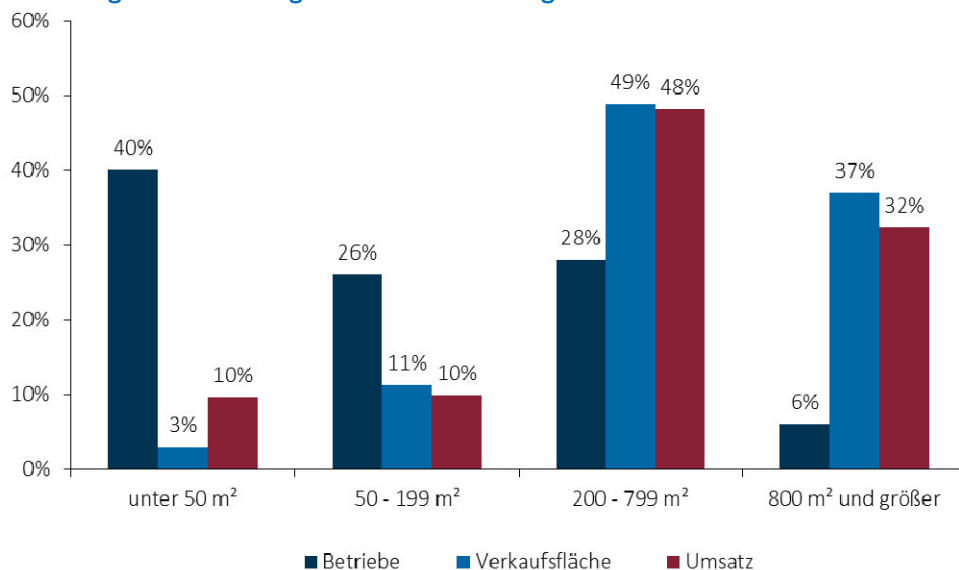


Abbildung 13: Betriebsgrößenstruktur in Tangerhütte



GMA-Erhebungen und Berechnungen 2022

Die **durchschnittliche Verkaufsflächengröße des kleinflächigen Einzelhandels in Tangerhütte** wurde aus dem konkreten Bestand empirisch abgeleitet. Hier sind derzeit 47 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m<sup>2</sup> (Grenze zur Großflächigkeit) vorhanden, die über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 7.845 m<sup>2</sup> verfügen. Die durchschnittliche Verkaufsfläche beträgt rein rechnerisch rd. 167 m<sup>2</sup> und kann somit als durchschnittliche Verkaufsfläche des kleinflächigen Einzelhandels Tangerhütte beschrieben werden.

Daraus ist zu schlussfolgern, dass **Betriebe bis ca. 170 m<sup>2</sup> VK** (gerundet) als nicht strukturprägend (mit entsprechender Einzel-Magnetfunktion) für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte zu werten sind. Diese Klassifizierung dient einer sogenannten **Kleinflächenregelung**, wonach nicht strukturprägende Betriebe auch mit zentrenrelevanten Sortimenten bis zur Größenordnung außerhalb der definierten, schutzwürdigen zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein können (vgl. dazu Kapitel IV.4).

## 2. Nahversorgungssituation

Die Analyse des **Einzelhandelsbestandes** im Lebensmittelbereich in Tangerhütte zeigt in rein quantitativer Hinsicht insgesamt eine gute Angebotssituation. So ist hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner (rd. 637 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner) in Tangerhütte eine solide Ausstattung festzustellen, was im Wesentlichen auf die ortsansässigen Lebensmittelmärkte zurückzuführen ist.

Die **Lebensmittelmärkte in Tangerhütte** nehmen i. d. R. Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete der Kernstadt wahr. Ferner dienen sie der gesamtstädtischen Versorgung bzw. der Grundversorgung der dörflichen Ortsteile von Tangerhütte bzw. faktisch auch von Angern und Burgstall. Folgende strukturprägende Lebensmittelmärkte sind in Tangerhütte zu nennen:<sup>36</sup>

<sup>36</sup> Zu den Entwicklungsabsichten von Lebensmittelmärkte in Tangerhütte (vgl. Kapitel IV.3.3 / 3.4).



/// **Lidl**, Schönwalder Straße: integriert gelegener, durchschnittlicher Discountmarkt in Randlage der Hauptgeschäftszone, sowohl Nahversorgungs- als auch gesamtstädtische Versorgungsfunktion, ergänzt durch Bäckerei Kerkow.



/// **Netto dansk**, Rosa-Luxemburg-Straße: integriert gelegener, durchschnittlicher Nahversorgungsstandort für die umliegenden, z. T. verdichteten Wohngebiete, im Wesentliche fußläufige Nahversorgungsfunktion und bedingt gesamtstädtische Versorgungsbedeutung, Bäckerei und Fleischerei im Vorkassenbereich.



/// **Aldi**, Straße der Jugend: Discountmarkt im Bereich der südlichen Ortstangente, durchschnittlicher Marktauftritt im Verbund mit Netto Marken-Discount, im Wesentlichen gesamtstädtische Versorgungsbedeutung.



/// **Penny**, Bismarckstraße: kleinflächiger und nur bedingt leistungsfähiger Lebensmitteldiscounter im östlichen Bereich des ZVB Tangerhütte, neben Lebensmittelhandwerkern auch Textilanbieter sowie Tabak- / Zeitschriften- / Obst und Gemüsegeschäft im Objekt, im Wesentlichen Nahversorgungsfunktion für zentrale Bereiche der Kernstadt bzw. partiell auch gesamtstädtische Versorgungsfunktion.



/// **Netto Marken-Discount**, Straße der Jugend: durchschnittlicher Discountmarkt im Standortverbund mit Aldi, vergleichbare Lage und Versorgungsbedeutung.



/// **Norma**, Birkholzer Chaussee: nicht mehr zeitgemäßes Discountobjekt am westlichen Ortsrand der Kernstadt, geringe Wohnbevölkerung im fußläufigen Umkreis, nur geringe Nahversorgungsbedeutung.



Für das ländlich geprägte Stadtgebiet (**Ortsteile**) sowie Randbereiche der Kernstadt ist i. d. R. keine wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln i. S. eines Lebensmittelmarktes vorhanden. Lediglich kleinteilige Anbieter (Lebensmittelhandwerk) oder ein kleines Lebensmittelgeschäft in Lüderitz sichern hier im Ausnahmefall die Nahversorgung.

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

### 3. Nachfragesituation

#### 3.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Tangerhütte

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

- /// Angebotssituation in Tangerhütte
- /// Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Umland und in den umliegenden Orten
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Tangerhütte und in der ländlichen Altmark / Börde
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten in Tangerhütte und im Umland und damit in Verbindung stehende Zeit-Distanz-Werte.

Unter Zugrundelegung der genannten Kriterien kann für den Tangerhütter Einzelhandel ein **Marktgebiet** abgegrenzt werden, in dem **derzeit ca. 14.010 Einwohner** leben (vgl. Tabelle 5 und Karte 3). Die Zone I umfasst dabei das Tangerhütter Stadtgebiet mit ca. 10.570 Einwohnern (ca. 75 %). Zur Zone II gehören die Gemeinden Angern und Burgstall mit in Summe 3.440 Einwohnern (ca. 25 %).

**Tabelle 5: Einwohnerzahl im Einzugsgebiet des Tangerhütter Einzelhandels**

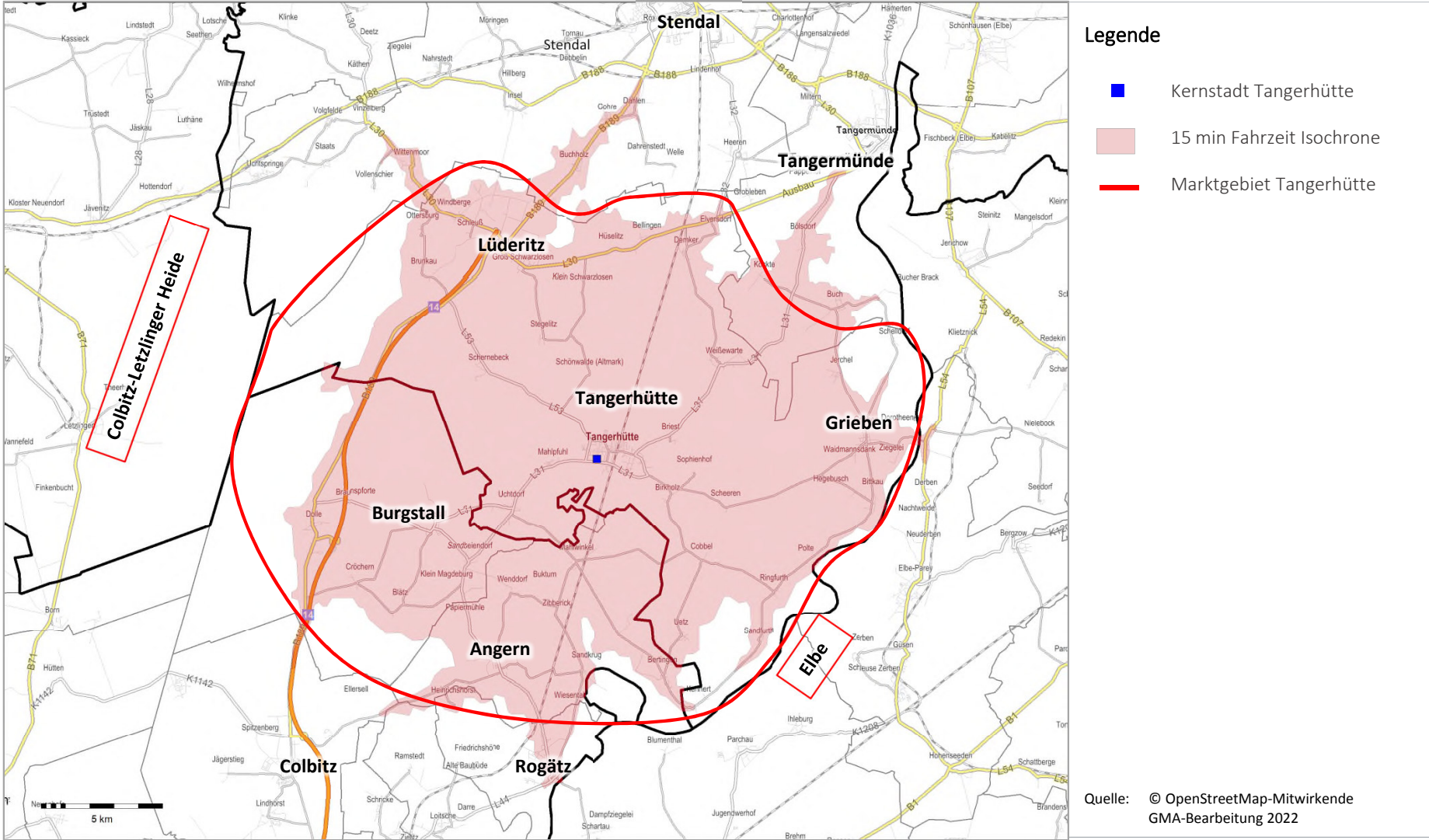
Zonen des Einzugsgebietes		Einwohner	Anteil in %
Zone I	Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte	10.570	75
Zone II	Angern und Burgstall	3.440	25
<b>Einzugsgebiet insgesamt</b>		<b>14.010</b>	<b>100</b>

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand: 31.05.2021.

GMA-Berechnungen 2022, ca.-Werte gerundet

Somit erstreckt sich das **Einzugsgebiet des Tangerhütte Einzelhandels** zunächst primär auf das Stadtgebiet inkl. Ortsteile selbst. Ferner zählen faktisch auch die südlich liegenden Gemeinden Angern und Burgstall zum Einzugsbereich des Grundzentrums Tangerhütte, gleichwohl sie bereits dem Landkreis Börde zugehörig sind. Insgesamt sind die wesentlichen Teile des Marktgebietes binnen 15 min Fahrzeit mit dem PKW erreichbar.

**Karte 3: Marktgebiet des Einzelhandelstandortes Tangerhütte**





Das Marktgebiet von Tangerhütte wird im Wesentlichen durch naturräumliche Barrieren im Osten (Flusslauf der Elbe) und im Westen (Colbitz-Letzlinger-Heide) begrenzt. Nördlich wirken die Einzelhandelsorte Tangermünde und Stendal als limitierend für das Marktgebiet von Tangerhütte. Südlich begrenzt das Grundzentrum Wolmirstedt bzw. entfernter auch die Landeshauptstadt Magdeburg das Tangerhütter Marktgebiet, wobei Burgstall und Angern anteilig auch auf das Grundzentrum Wolmirstedt orientiert sind (vgl. Kapitel II.5).

In gewissem Umfang ist darüber hinaus auch von **Kunden von außerhalb des Marktgebietes**, u. a. durch Pendlerverflechtungen und Touristen, auszugehen.

### 3.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Tangerhütte

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen der GMA liegt die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland **derzeit bei ca. € 6.370**.

Davon entfallen auf

/// Nahrungs- und Genussmittel	ca. € 2.445 p. a.
/// Nichtlebensmittel	ca. € 3.925 p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte liegt dieser mit 86,6 unter dem bundesdeutschen Durchschnitt<sup>37</sup>. Die Gemeinden in Zone II des Einzugsgebietes weisen Kaufkraftkoeffizienten von 96,6 (Angern) und 83,8 (Burgstall) auf.

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich für Tangerhütte ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rd. 58,3 Mio. €. Insgesamt ist im Marktgebiet von Tangerhütte (Zonen I und II) ein Kaufkraftpotenzial von

**ca. 79,1 Mio. €.**

vorhanden.

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und das erschlossene Marktgebiet wie in nachfolgender Tabelle dargestellt.

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

**Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Einzelhandels in Tangerhütte**

Branchen	Zone I	Zone II	Gesamt
	Kaufkraft in Mio. €		
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>22,4</b>	<b>8,0</b>	<b>30,4</b>
Gesundheit, Körperpflege	4,3	1,5	5,8
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	1,8	0,7	2,5
Bücher, Schreib- / Spielwaren	2,3	0,8	3,1
Bekleidung, Schuhe, Sport	6,7	2,4	9,1
Elektrowaren, Medien, Foto	5,2	1,9	7,1
Hausrat, Einrichtung, Möbel	5,7	2,1	7,8
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	4,9	1,7	6,6
Optik / Uhren, Schmuck	1,5	0,5	2,0
Sonstige Sortimente	3,5	1,2	4,7
<b>Nichtlebensmittel insg.</b>	<b>35,9</b>	<b>12,8</b>	<b>48,7</b>
<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>58,3</b>	<b>20,8</b>	<b>79,1</b>

GMA-Berechnungen 2022, ca.-Werte, gerundet

### 3.3 Kaufkraftbewegungen

Bei der Berechnung der Kaufkraftbewegungen wird ermittelt, wie viel der Kaufkraft der Wohnbevölkerung der Gesamtstadt (inkl. Ortsteile) durch den Einzelhandel in Tangerhütte vor Ort gebunden wird (Kaufkraftbindung), wie viel Kaufkraft an andere Einkaufsstandorte<sup>38</sup> außerhalb des Stadtgebietes fließt (Kaufkraftabfluss) und wie hoch der Umsatz des Einzelhandels in Tangerhütte mit auswärtigen Kunden ist (Kaufkraftzufluss).

Durch Gegenüberstellung der Umsatzleistung durch die Wohnbevölkerung in Tangerhütte mit dem Kaufkraftpotenzial in Tangerhütte lässt sich die **Kaufkraftbindung** bezogen auf die Wohnbevölkerung ermitteln.

Für den Einzelhandel in Tangerhütte insgesamt stellt sich die Bilanz wie folgt dar<sup>39</sup>:

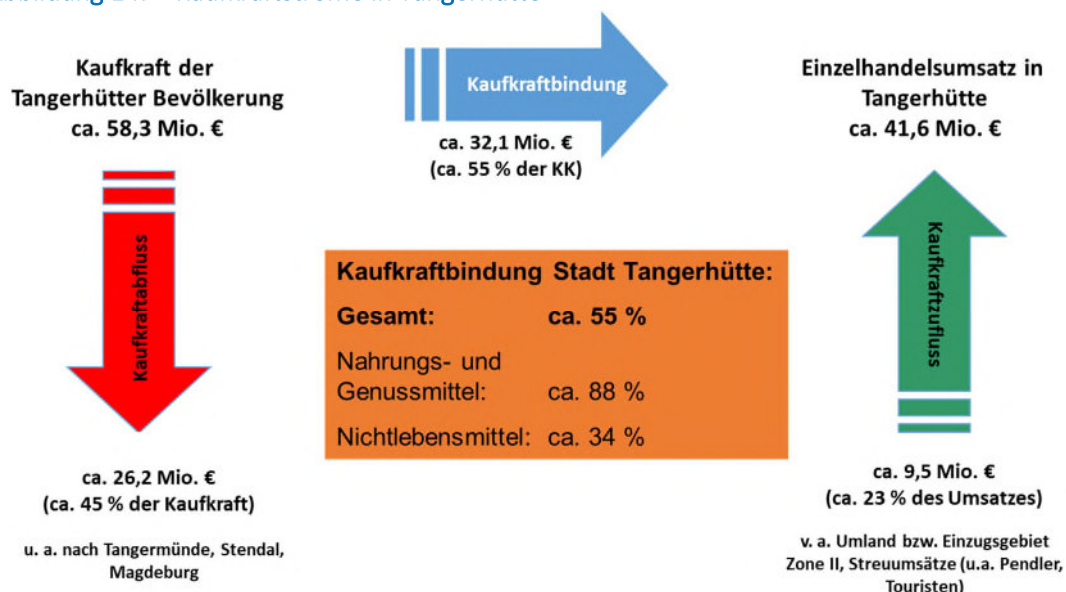
ca. 41,6 Mio. €	Gesamtumsatz des Tangerhütter Einzelhandels
- ca. 9,5 Mio. €	Kaufkraftzufluss (Umsatz mit auswärtigen Kunden)
= ca. 32,1 Mio. €	Umsatz der Wohnbevölkerung der Einheitsgemeinde
ca. 32,1 Mio. €	Umsatz Wohnbevölkerung
/ ca. 58,3 Mio. €	Kaufkraft der Wohnbevölkerung
	<b>= ca. 55 % Kaufkraftbindung.</b>

Aus einer Analyse der Verteilung der Wohnbevölkerung, der Positionierung des Einzelhandels und seiner Intensität im Wettbewerb können mittels Huff'schen Gravitationsmodell die zu erwartenden bzw. vorhandenen Kaufkraftströme errechnet werden (vgl. Abbildung 14).

<sup>38</sup> Inkl. Online- und Versandhandel.

<sup>39</sup> Ca.-Werte, Rundungsdifferenz möglich.

Abbildung 14: Kaufkraftströme in Tangerhütte



GMA-Berechnungen 2022

Der Einzelhandel in Tangerhütte bindet gegenwärtig ca. 55 % der vorhandenen Kaufkraft, d. h. ca. 45 % der örtlichen Kaufkraft fließt an andere Einkaufsorte außerhalb des Tangerhütter Stadtgebietes ab (z. B. Tangermünde, Stendal, Magdeburg). Bei den Kaufkraftbewegungen bestehen sortimentspezifisch jedoch große Unterschiede. Die höchsten bzw. besten Kaufkraftbindungsquoten werden im kurzfristigen Bedarf erreicht (v. a. Nahrungs- und Genussmittel).

#### 4. Ausgewählte Versorgungs- und Produktivitätskennziffern

##### 4.1 Ausstattungskennziffern des Tangerhütter Einzelhandels

Die **vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern** ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Versorgungsangebotes der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte. Dieser Kennziffernvergleich kann aber lediglich einen Anhaltspunkt zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes liefern. Es handelt sich hierbei zunächst um eine rein rechnerische Beurteilung des Einzelhandelsbestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt. Diese quantitative Analyse ist durch eine qualitative Bewertung zu ergänzen, in der – differenziert nach Branchen – die konkreten räumlichen Strukturen des Einzelhandelsstandortes, die Qualität des Angebotes (u. a. Leistungsfähigkeit, Betriebsgrößen- / Betriebstypenstruktur) sowie auch die Wettbewerbssituation im regionalen Umfeld berücksichtigt werden. Diese Detailbetrachtung erfolgt im nächsten Kapitel.

Die in Tangerhütte vorhandene Verkaufsfläche von ca. 12.480 m<sup>2</sup> entspricht einer **Verkaufsflächenausstattung** von ca. 1.180 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner. Diese Kennziffer ist im Vergleich zur GMA-Kennziffer<sup>40</sup> für Städte zwischen 10.000 und 15.000 Einwohner als unterdurchschnittlich

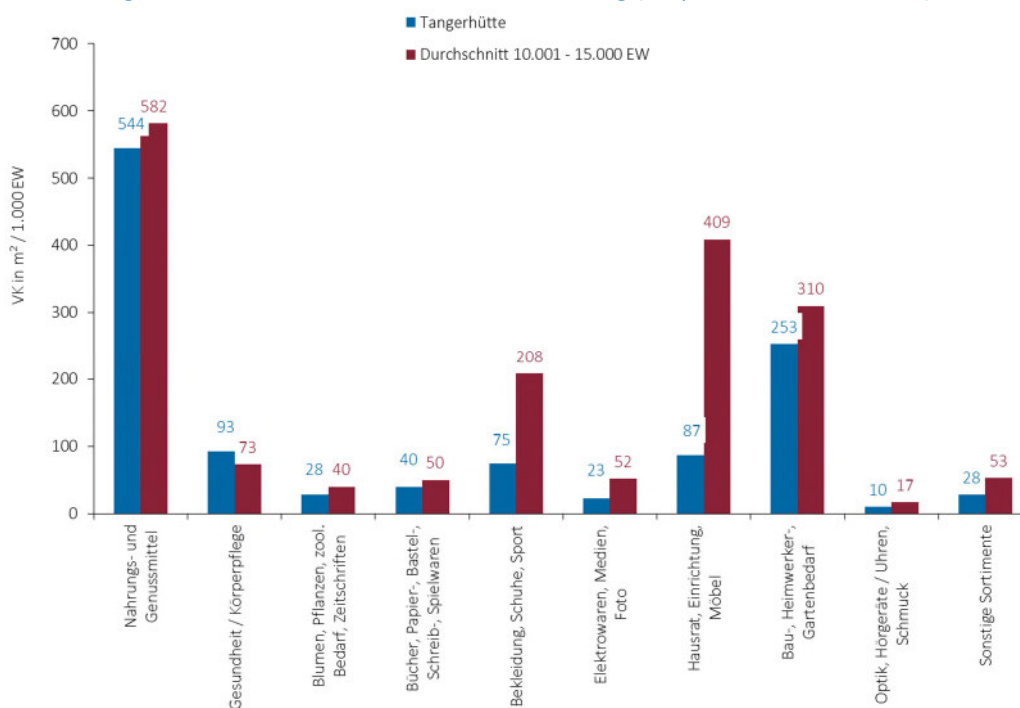
<sup>40</sup> Die GMA veröffentlicht regelmäßig eine Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelsausstattung und zum Branchenmix von Städten und Gemeinden in Deutschland und Österreich. Bei der Grundlagenuntersuchung 2009 wurden fast 500 Städte und Gemeinden berücksichtigt.

zu werten.<sup>41</sup> Daraus wird deutlich, dass Tangerhütte ein Bedeutungsdefizit im Hinblick auf die Quantität des Angebotes aufweist. Hierbei ist auch auf die Funktion von Tangerhütte als Grundzentrum zu verweisen, wobei die Versorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich zur Sicherung der Grundversorgung der Einwohner am Verflechtungsbereich Auftrag der Landes- und Regionalplanung ist. Hier ist der Einzelhandel, wie bereits dargestellt, vor allem durch die ortansässigen Lebensmittelmärkte grundsätzlich solide aufgestellt und erfüllt grundlegend die Versorgung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und z. T. Drogeriewaren.

Hingegen ist im Bereich der weitergehenden Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs eine deutlich unterdurchschnittliche Einzelhandelsausstattung festzuhalten, was v. a. auf die regionalen Wettbewerbsstrukturen zurückzuführen ist. Es lässt sich somit hieraus aber nicht ableiten, dass grundsätzlich ein massiver weiterer Einzelhandelsausbau in der Stadt infrage kommt. Vielmehr ist sensibel zu prüfen, an welcher Stelle in der Stadt und welche Sortimente im Einzelfall i. S. dies Einzelhandelskonzeptes Entwicklungen stattfinden sollen.

Die **branchenbezogene Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung** in Tangerhütte zeigt, dass im Vergleich zur GMA-Kennziffer in einigen Branchen größere Abweichungen in der Verkaufsflächenausstattung bestehen. Die in diesem Zusammenhang deutlichsten Abweichungen zur GMA-Kennziffer bestehen in den mittel- und langfristigen Sortimentsbereichen Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren / Medien / Foto und Hausrat / Einrichtung / Möbel. Dies ist v. a. auf das Fehlen flächenintensiver Fachmarktkonzepte in diesen Branchen zurückzuführen. Auch in zahlreichen weiteren Branchen (u. a. Nahrungs- und Genussmittel / Gesundheit / Körperpflege, Blumen / zoologischer Bedarf / Zeitschriften und Bücher / Schreib- / Spielwaren) liegt die Kennziffer unter dem Durchschnitt.

**Abbildung 15: Relative Verkaufsflächenausstattung (VK pro 1.000 Einwohner)**



Quelle: GMA-Grundlagenuntersuchung „Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich 2009“, Durchschnitt für Kommunen mit 15.001 – 20.000 Einwohnern.

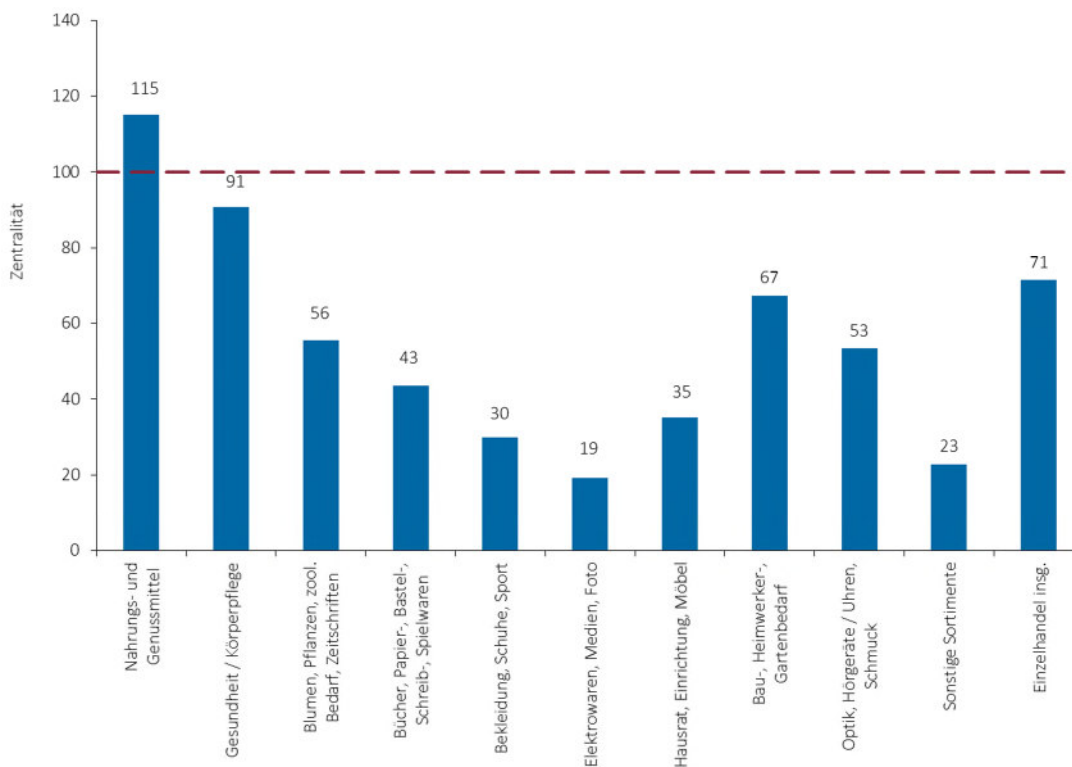
<sup>41</sup> Die durchschnittliche Verkaufsfläche in der Vergleichsgruppe insgesamt liegt bei ca. 1.790 m² VK / 1.000 Einwohner.

Hinsichtlich der **Betriebsausstattung je 1.000 Einwohner** liegt diese für Tangerhütte bei ca. 4,7 Betrieben je 1.000 Einwohner und ist damit vergleichsweise gering ( $\emptyset$  7,8 Betriebe / 1.000 Einwohner).

## 4.2 Zentralitätskennziffer

Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität<sup>42</sup> zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Tangerhütte insgesamt niedrigere Umsätze getätigt werden. Die **Einzelhandelszentralität** von **insgesamt 71** deutet per Saldo auf deutliche Kaufkraftabflüsse aus Tangerhütte hin.

Abbildung 16: Einzelhandelszentralität nach Branchen



GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, gerundet)

Vor dem Hintergrund der bereits dargestellten räumlichen Lage der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte in einem ländlichen und nur dünn besiedelten Raum und der Ausstrahlungskraft der nächstliegenden zentralen Orte mit leistungsfähigen Einzelhandelsmagneten oder -agglomerationen ist die unterdurchschnittliche Zentralität nachvollziehbar.

<sup>42</sup> Die Einzelhandelszentralität stellt den in Tangerhütte getätigten Einzelhandelsumsatz der in Tangerhütte der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

## 5. Regionale Wettbewerbssituation

Die **regionale Wettbewerbsstruktur** für den Tangerhütter Einzelhandel wird v. a. durch die umliegenden größeren Einzelhandelsstandorte Tangermünde, Stendal und Wolmirstedt bzw. entfernter auch Magdeburg geprägt. Diese Standorte wirken im Wesentlichen als einzugsgebietsbegrenzend für den Handelsplatz Tangerhütte. Folgende Einzelhandelslagen mit z. T. überörtlicher Ausstrahlungskraft sind in diesen Städten anzuführen:

- /// **Tangermünde:** u. a. Hansepark (u. a. E-Center, Hammer, Hagebaumarkt, Möbel Boss)
- /// **Stendal:** Altmarkt-Park (u. a. Toom Baumarkt, Porta, E-Center, Medimax), Einkaufsinnenstadt (u. a. Edeka, C & A, Deichmann, Thalia), Dr.-Kurt-Schumacher-Straße (Kaufland-Center), Clausewitzstraße (Hellwig, Roller, Tedox)
- /// **Wolmirstedt:** Rogätzer Straße (u. a. Hagebau Baumarkt, E-Center, SB-Lüning)
- /// **Magdeburg:** Ebendorfer Chaussee (u. a. IKEA, Hornbach), Flora-Park (u. a. real, C & A, Roller), Am Pfahlberg (u. a. Höffner, Skonto, Media Markt), Einkaufsinnenstadt (u. a. Allee-Center, City Carré).

Die **Wettbewerbsrelevanz bzw. Ausstrahlungskraft dieser Handelsplätze** wird u. a. aus den Leistungskennziffern (Umsatz und Zentralität) deutlich.

**Tabelle 7: Kennziffernvergleich von Städten in der Region**

Stadt	Einzelhandelsumsatz in Mio. €	Zentralitäts- kennziffer*
Tangermünde	64,5	121
Stendal	245,6	125
Wolmirstedt	76,0	116
Magdeburg	1.507,3	116
<b>Tangerhütte</b>	<b>41,2</b>	<b>76</b>

Quelle: MB Research © Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg 2020 basierend auf © Statistisches Bundesamt  
GMA-Darstellung 2022, ca.-Werte, gerundet

Aus den dargestellten Leistungskennziffern wird deutlich, dass die umliegenden Städte insgesamt einen Bedeutungsüberschuss (Zentralität > 100) aufweisen. Dahingehend zählen sie auch Tangerhütte zu ihrem Einzugsbereich, was die im Vergleich geringere Einzelhandelszentralität begründet.<sup>43</sup>

<sup>43</sup> Die von MB Research zitierten Kennziffern weichen von den durch die GMA ermittelten Werte geringfügig ab, was auf aktuellere Einzelhandels- und Kaufkraftdaten bzw. durch eine abweichende Methodik zurückzuführen ist.

### III. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Tangerhütte

#### 1. Rahmenbedingungen der Weiterentwicklung bis 2030

Als zentraler **Veränderungsfaktor der Einzelhandelsentwicklung ist die Digitalisierung herauszustellen**: Die Folgen sind vor allem im Nonfood-Segment der zentrenprägenden Sortimente offensichtlich. So zählen Consumer Electronics, Fashion & Lifestyle oder Freizeit & Hobby zu den Sortimentsbereichen, welche die höchsten Umsatzanteile an den Onlinehandel abgegeben haben. Im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich (Fast Moving Consumer Goods; FMCG) zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der (Online-)Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Seit 2020 expandieren Lieferdienste wie Gorillas oder Flink in deutschen Großstädten, wo sie Lieferungen innerhalb von 10 Minuten anbieten. Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Onlinelebensmittelhandel einen tatsächlichen Mehrwert im Sinne einer Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Aktuell erreicht der Onlinevertriebskanal über den gesamten Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel einen Umsatzanteil von ca. 2 %. Dennoch haben sich alle relevanten Händler dem Thema angenommen.<sup>44</sup>

Als rahmensetzende Bedingung zur Prognose der Nachfrage zeigt der **Onlinehandel** auch in Zukunft ungebrochen hohe Zuwachsraten. Diese schlagen sich nicht nur in den etablierten Sortimentsbereichen Consumer Electronics, Fashion & Lifestyle oder Freizeit & Hobby nieder, sondern zunehmend auch bei den Themen Heimwerken & Garten, Wohnen & Einrichten oder Spezialartikeln aller anderen Warengruppen. Die GMA beobachtet fortlaufend die Entwicklungen im Onlinehandel und schätzt die Entwicklung bis zum Jahr 2030 ab (Vgl. Kapitel I.4).

Befördert wird der Onlinehandel durch eine zunehmende **Internetaffinität aller Altersgruppen**, eine bessere Versorgung mit schnellem Internet sowie dem wachsenden technischen Ausstattungsgrad (PCs, Laptops, Notebooks, Tablets). Hinzu kommen die flächendeckende und intensive Nutzung von Smartphones und die damit verbundenen Zugangsmöglichkeiten zu Mobile-Commerce-Angeboten. Vor dem Hintergrund dieser übergeordneten Entwicklungen ist auch für den Handelsstandort Tangerhütte davon auszugehen, dass sich die **Marktanteile des Onlinehandels weiter erhöhen** werden – mit entsprechenden Effekten auf den stationären Handel bzw. die Flächennachfrage. In welchem Umfang sich der Flächenbedarf im stationären Einzelhandel vor allem aufgrund logistischer Entwicklungen verändern wird, ist noch nicht abschließend geklärt. Fest steht jedoch, dass neben den möglichen Rückwirkungen auf die Nachfrage nach stationärer Handelsfläche vor allem die Nachfrage nach Verkehrs- und Logistikflächen eine mindestens gleich starke Relevanz besitzen dürfte. Konkrete Prognosen zu möglichen Auswirkungen des Onlinehandels auf die stationäre Flächennachfrage sind aktuell jedoch unseriös.

<sup>44</sup> Insbesondere in Städten trifft die onlineaffine Kundschaft in der Regel auf ein sehr engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern. Unter gewöhnlichen Marktbedingungen würde der Onlinehandel mit Lebensmitteln insgesamt auf absehbare Zeit für den täglichen Einkauf keine nennenswerte Rolle spielen. Neu zu bewerten ist jedoch sein Einfluss im Kontext von „click & collect“ sowie Lieferdiensten in krisenbedingten Ausnahmesituationen (z. B. Corona-Pandemie und damit verbundene Ausgangsbeschränkungen).



Verstärkt wird die rückläufige Flächennachfrage zusätzlich durch die sich aktuell vollziehende **Corona-Pandemie**. Verschiedene Wirtschaftsinstitute, darunter der Handelsverband Deutschland (HDE) oder das Institut für Handelsforschung (IFH) gehen davon aus, dass kurzfristig rd. 50.000 Betriebe infolge der wirtschaftlichen Belastungen durch die mit der Corona-Krise verbundenen Beschränkungen aus dem Markt ausscheiden könnten. Dies träfe vor allem innenstadtrelevante Leitsortimente wie *Bekleidung, Schuhe und Sportartikel* sowie die *Elektrobranche* (vor allem Unterhaltungselektronik); diese Warengruppen sind schon heute einer deutlichen Onlineaffinität unterworfen. Wenngleich sich das Bild der klassischen Innenstadtsortimente zukünftig wandeln wird, birgt der Abschmelzprozess bei der Verkaufsflächennachfrage die Möglichkeit, vermeintlich „neue“ Nutzungen in die Innenstädte zu bringen. Denkbar ist hierbei vor allem eine Nutzungsverschiebung in Richtung Wohnen und Arbeiten sowie Raum für experimentelle Ansätze (z. B. Pop-up-Stores, kreative Zwischennutzungen). Als zielführend werden dabei integrierte Handlungsansätze erkannt, die neben klassischen Themenfeldern wie dem der Stadtsanierung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität (und letztlich auch Verweildauer und somit Frequenz) auch Akteursnetzwerke umfassen, die die Stadtnutzer (Eigentümer, Mieter, Kunden, Politik & Verwaltung) zusammenbringen.

Unter Berücksichtigung dieser externen Entwicklungen ist nicht zu erwarten, dass der Einzelhandel in Tangerhütte seine Marktbedeutung wesentlich ausweiten kann. Grundsätzlich muss sich der Einzelhandel in Tangerhütte daher darum bemühen, seine Wettbewerbsposition zu erhalten, ggf. punktuell weiter auszubauen und vor allem unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten konsequent zu entwickeln.

## 2. Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose für den Tangerhütter Einzelhandel

Für den **Zeitraum zwischen 2011 und 2021** ist für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte – wie in Kapitel I. 6 dargestellt – eine Bevölkerungsabnahme von etwa - 9,4 % zu verzeichnen gewesen. Bis zum **Prognosejahr 2030** ist für Tangerhütte von einem weiteren Bevölkerungsrückgang auszugehen (ca. - 10,7 % gegenüber dem Basisjahr und Prognose 2019).<sup>45</sup> Auch für die südlichen Umlandgemeinden im Marktgebiet des Tangerhütter Einzelhandels ist von einer rückläufigen Einwohnerprognose auszugehen (Angern - 7,5 %, Burgstall - 13,6 %).

Die **Entwicklung der Kaufkraftvolumina** in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte bis zum Jahr 2030 ist neben der Bevölkerungsvorausberechnung vor allem in Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des Verbraucher- und Ausgabeverhaltens, vom Konjunkturverlauf sowie von den speziellen sozioökonomischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum zu prognostizieren. Hier besteht in der Forschung eine gewisse Unsicherheit, sodass Vorausberechnungen für einzelne Branchen nur Trends aufzeigen können.

Bei Zugrundelegung der Prognose zur zukünftigen Einwohnerentwicklung ist bis 2030 von einem **rückläufigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen** auszugehen. Zur Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung der bestehenden Versorgungsfunktion sollte daher die Kaufkraftbindung aus Tangerhütte und dem Marktgebiet verbessert werden. Hierzu kommt einer qualitativen Weiterentwicklung insb. der prägenden Nahversorgungsbetriebe bzw. Lebensmittelmärkte eine besondere Rolle zu.

<sup>45</sup> Quelle: 7. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt 2019 - 2035.

### 3. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Durch die Analyse des Einzelhandelsbestandes in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte konnte aufgezeigt werden, dass trotz der bereits in zahlreichen Branchen guten Einzelhandelsausstattung noch Entwicklungspotenziale für eine **gezielte Weiterentwicklung der bestehenden Branchenstruktur** vorhanden sind. Hinsichtlich der branchenbezogenen Einzelhandelsausstattung sowie möglicher Entwicklungspotenziale sind unter Berücksichtigung der Einwohner- und Kaufkraftprognose für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte die in nachfolgender Übersicht 2 dargestellten Bewertungen und Empfehlungen zu treffen.

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

**Übersicht 2: Branchenbezogene Entwicklungspotenziale**

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// quantitativ insgesamt solide Ausstattung</li> <li>/// nur ein Supermarkt und mehrere Discounter im Kernstadtbereich von Tangerhütte vorhanden, kleinteilige Lebensmittel-fachgeschäfte als Ergänzung</li> <li>/// i. d. R. keine Nahversorgungsstrukturen in den ländlichen Orts-teilen (Ausnahme: Lüderitz)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Sicherung und Optimierung der Nahversorgungsstandorte</li> <li>/// Qualifizierung des Lebensmittelangebotes durch breiteren Angebotsmix (Betriebsformen)</li> <li>/// im Einzelfall: Weiterentwicklung bzw. Neupositionierung von Lebensmittelmärkten unter Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit (vgl. Kapitel IV.3.3 / 3.4)</li> </ul>
Gesundheit, Körperpflege	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// insgesamt nur eingeschränktes Angebot in Tangerhütte vor-handen, einzig die Lebensmittelmärkte bieten ein ausschnitts-weises Drogeriewarensortiment als Randsortiment</li> <li>/// ergänzend drei Apotheken ansässig, ein Sanitätshaus fehlt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Stärkung des Drogeriewarenangebotes in den bestehen-den Lebensmittelmärkten</li> <li>/// Durch die Entwicklung eines leistungsstarken Lebensmit-telvollsortimenters ein umfangreicheres Drogeriewaren-angebot anbieten</li> <li>/// Ggf. Prüfung der Entwicklungschancen eines Drogeriefach-marktes</li> </ul>
Blumen, zool. Bedarf, Zeit-schriften	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// im Bereich Schnittblumen / Pflanzen einige Fachgeschäfte vor-handen</li> <li>/// bei Zeitschriften / Zeitungen zwei Fachgeschäfte mit entspre- chendem Angebot</li> <li>/// bei zoologischem Bedarf nur Tiernahrung als Randsortiment der Lebensmittelmärkte</li> <li>/// ergänzende Randsortimente der Lebensmittelmärkte in die- sen Branchen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// grundsätzlich noch gewisse Erweiterungspotenziale gege- ben, jedoch kein akuter Handlungsbedarf; Konzentration auf Bestandssicherung/ -optimierung</li> <li>/// Im Bereich Blumen ausreichendes Angebot vorhanden, grundsätzlich quantitativer und qualitativer Ausbau des Angebotes im Zoofachbereich wünschenswert</li> </ul>
Bücher, Schreib- und Spielwa- ren	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// quantitativ unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstat- tung</li> <li>/// im Fachhandel wenige kleinere Anbieter dieser Warengruppe zuzuordnen (u. a. Tanger-Buchhandlung, Spiel- und Schreib- waren Lobbes)</li> <li>/// ergänzend Randsortimente der Lebensmittelmärkte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Erhalt des bestehenden Fachhandels, gezielte Unterstüt- zung der Fachhändler zur Stabilisierung ihres Geschäftes (Abfrage Entwicklungsbedarf, Unterstützung und Verbes- serung der Handelsbedingungen)</li> </ul>

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
Bekleidung, Schuhe, Sport	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// quantitativ unterdurchschnittliche Verkaufsfächenausstattung</li> <li>/// geringe Zahl an Fachgeschäften und Fachmärkten im Bekleidungs- und Schuhbereich</li> <li>/// Schwerpunkte sind die Innenstadt (Ernsting's Family, Textilien &amp; Geschenke) und der Neustädter Ring (ABC-Schuhe, Kik)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Sicherung und Stärkung des Angebotes mit Fokus auf der Innenstadt und den Neustädter Ring</li> <li>/// Unterstützung der Händlerschaft zur Modernisierung, ggf. Verlagerung innerhalb der Innenstadt</li> <li>/// Akquise weiterer Bekleidungsanbieter (u. a. Fachmärkte) zur Steigerung der Innenstadttattraktivität</li> </ul>
Elektrowaren, Medien, Foto	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// quantitativ unterdurchschnittliche Ausstattung</li> <li>/// mit Euronics Flatau, Foto Wilhelm und Vodafone drei Fachgeschäfte etabliert</li> <li>/// keine großflächigen leistungsfähigen Fachmärkte im Stadtgebiet vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Sicherung und Stärkung des Angebotes in der Innenstadt</li> <li>/// Prüfung von Erweiterungs- oder Verlagerungsmöglichkeiten bestehender Anbieter in die Innenstadt (z. B Euronics)</li> </ul>
Hausrat, Einrichtung, Möbel	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// quantitativ geringe Ausstattung, Angebot durch Geschäfte mit Verkaufsfächen &lt; 800 m<sup>2</sup> gestellt</li> <li>/// mit LaLou Style besteht ein im Bereich Einrichtung spezialisierter Anbieter in der Innenstadt mit zwei Geschäften</li> <li>/// weiterer Büromöbelmarkt am Neustädter Ring</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Sicherung und Weiterentwicklung des Bestandes, kein akuter Handlungsbedarf</li> </ul>
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// quantitativ und qualitativ grundsätzlich solide Ausstattung im Baumarktsortiment</li> <li>/// mit Raiffeisen Baumarkt und Motorgeräte Hübner sind zwei Fachmärkte vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Sicherung und Stärkung des Angebotes</li> </ul>
Optik, Uhren / Schmuck, Höra-kustik	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// jeweils ein Fachanbieter im entsprechenden Sortiment ansässig, qualitativ angemessene Ausstattung</li> <li>/// räumliche Konzentration auf die Innenstadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// kein akuter Handlungsbedarf</li> </ul>
sonstige Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// quantitativ unterdurchschnittliche Ausstattung</li> <li>/// nur kleinere Anbieter vorhanden (u. a. Taco Sonderpostenmarkt, Fahrzeughaus Fahrradladen Bergemann)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// kein akuter Handlungsbedarf</li> </ul>

GMA-Darstellung 2022

## IV. Einzelhandelskonzept Tangerhütte

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

### 1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung sind zu formulieren:

- // Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte
  - Erhalt und punktuelle Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes
  - Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung
- // **Schutz und Stärkung der Innenstadt** als vitale und multifunktionale Einkaufs-, Dienstleistungs- und Aufenthaltszone
  - Erhalt und weitere Konzentration des kleinteiligen Fachhandels im Bereich der Bismarckstraße
  - Inwertsetzung leerstehender Ladenlokale durch Einzelhandel und attraktive Komplementärnutzungen (z. B. konsumnahe Dienstleistungen, Gesundheitsangebote, Arztpraxen)
  - Umsetzung der geplanten Neupositionierungen von leistungsfähigen Lebensmittelmärkten in der Innenstadt als „Anker und Zugpferd“ (vgl. Kapitel IV.3.3)
- // Sicherung und Weiterentwicklung der Grundversorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs
  - Entwicklung des Nahversorgungsstandortes Ott-Nuschke-Straße als Standort für einen modernen Lebensmittelvollsortimenter (Verlagerung Edeka)
  - Weiterentwicklung der Nahversorgungsstandorte in Tangerhütte für eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Grundversorgung der Bevölkerung

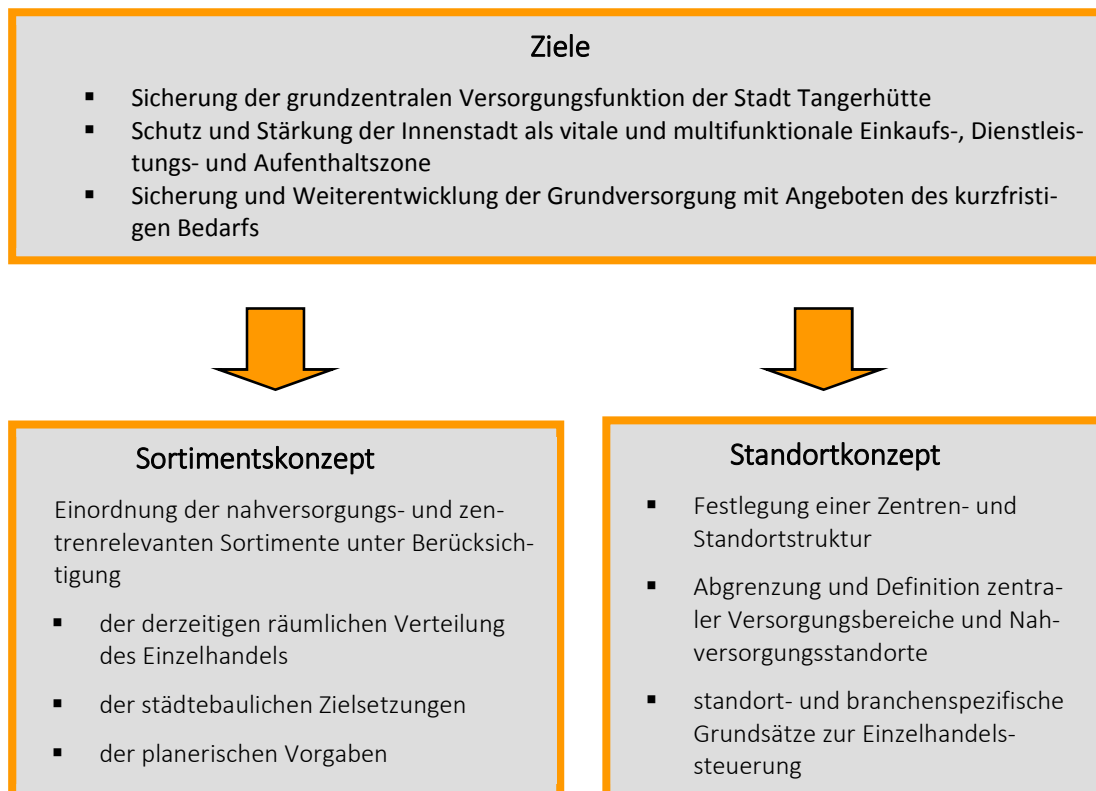
Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine (vgl. Abbildung 17):

- // **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert stadtspezifisch die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- // **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis

werden im Rahmen des Zentrenkonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

- / **Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung:** Konkrete räumliche und Sortimentsbezogene Vorgaben dienen der Steuerung von Einzelhandelsvorhaben, wobei der Fokus auf großflächigen Betrieben liegt.

Abbildung 17: Ziele des Einzelhandelskonzeptes



GMA-Darstellung 2022

## 2. Sortimentskonzept

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

- / Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belegung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).

- / Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der **Nahversorgung** der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollen sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah lokalisiert werden. Diese **Sortimente sind als nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen.
- / Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für zentrale Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

## 2.1 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

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

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

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

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

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

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

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

- / hohe Flächenansprüche bestehen
- / die Beschaffenheit des Sortimentes einen Transport mit dem Pkw erfordert
- / eine nur geringe Attraktivität für innerstädtische Lagen besteht (z. B. Möbel)



- /// keine Synergien zu anderen Betrieben bzw. Sortimenten abgeleitet werden können
- /// sie keine Bedeutung als Frequenzbringer aufweisen.

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

**Tabelle 8: Kriterien der Zentrenrelevanz**

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

GMA-Darstellung 2022

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

- Als sechstes Bewertungskriterium sind die stadtentwicklungspolitischen und **städtebaulichen Zielsetzungen** der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen. Dabei sind sowohl die Entwicklungspotenziale in den einzelnen Sortimenten als auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen einzelner Standortlagen zu bewerten.

## 2.2 Sortimentliste für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

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

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

Im Folgenden werden die einzelnen Sortimente gemäß der oben aufgeführten Kriterien und unter Berücksichtigung konkreten örtlichen Gegebenheiten in Tangerhütte den zentren-, nahversorgungsrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet (vgl. Übersicht 3).

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

### Übersicht 3: Tangerhütter Sortimentsliste 2022

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
<p><b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/// Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren</li> <li>/// Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika</li> <li>/// Arzneimittel und apothekenübliche Waren</li> <li>/// Schnittblumen</li> <li>/// Zeitungen, Zeitschriften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Tierpflegemittel</li> <li>/// Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel</li> <li>/// Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher)</li> <li>/// Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge</li> <li>/// Sanitärartikel, Fliesen</li> <li>/// Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel)</li> <li>/// Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken)</li> <li>/// Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper</li> <li>/// Elektroinstallationsbedarf</li> <li>/// Antennen / Satellitenanlagen</li> <li>/// Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten</li> <li>/// Elektrogroßgeräte (weiße Ware**)</li> <li>/// Büromaschinen, Büroorganisationsmittel</li> <li>/// Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen</li> <li>/// Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel)</li> <li>/// Sportgroßgeräte</li> <li>/// Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse</li> <li>/// Kfz-Zubehör, Motorradzubehör</li> <li>/// Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds***</li> <li>/// Fahrräder, Fahrradzubehör</li> <li>/// Campingartikel (ohne Campingmöbel)</li> </ul>
<p><b>Zentrenrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/// Bekleidung, Wäsche</li> <li>/// Schuhe, Lederwaren</li> <li>/// Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf</li> <li>/// Spielwaren und Bastelartikel</li> <li>/// Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren</li> <li>/// Baby-, Kinderartikel</li> <li>/// Sportartikel, Sportkleingeräte</li> <li>/// Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)</li> <li>/// Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken</li> <li>/// Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel</li> <li>/// Kunst, Bilder, Briefmarken, Münzen, Antiquitäten</li> <li>/// Uhren, Schmuck</li> <li>/// Foto- und Videoartikel</li> <li>/// Optische Erzeugnisse / Hörakustik</li> <li>/// Musikinstrumente</li> <li>/// Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVD-Player), Ton- /Bildträger</li> <li>/// Computer, Computerteile, Peripherie, Software</li> <li>/// Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)**</li> <li>/// Geräte der Telekommunikation</li> </ul>	

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

\*\* weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, Fernsehgeräte, DVD-Player

\*\*\* kein Einzelhandel im engeren Sinne

GMA-Übersicht 2022

Die **kommunale Bauleitplanung** kann hier zwei Wege wählen:

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

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

Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte zukünftig gesteuert werden kann. Die Sortimentsliste ist an die lokale Situation angepasst und somit ortspezifisch.

### 3. Standortkonzept

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

#### 3.1 Begriffserklärung „zentraler Versorgungsbereich“

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs.

Dies verdeutlichen die vier Schutznormen, die (auch) zentrale Versorgungsbereiche erfassen:<sup>46</sup>

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

<sup>46</sup> Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

Hinzuweisen ist auch auf die seit 01. Januar 2007 geltende Neufassung des **§ 1 Abs. 6 BauGB**. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen.

Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt bzw. können geschützt werden.

Die Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 2 BauGB ist seit 2013 möglich.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als **unbestimmter Rechtsbegriff** eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt.

In der Rechtsprechung wurden durch das Oberverwaltungsgericht NRW<sup>47</sup> im Jahr 2006 verschiedene Kriterien festgelegt, die durch das Bundesverwaltungsgericht<sup>48</sup> (BVerwG) bestätigt wurden.

Das BVerwG führt in seinem Urteil vom 11.10.2007 aus:

*„.....sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zu-kommt. Innenstädte sind, wenn nicht stets, so doch in der Regel als Versorgungsbereiche zentral, weil sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung nicht nur der Versorgung ihrer Bewohner dienen, sondern auf einen Kundenkreis aus einem größeren Einzugsbereich ausgerichtet sind. Für Innenstädte ist typisch, dass in ihnen ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird.“ BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07.*

In einem weiteren Urteil des BVerwG heißt es:

*„Zentrale Versorgungsbereiche i. S. des § 34 III BauGB sind nach der Rechtsprechung des Senats räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (BVerwGE 129, 307 = NVwZ 2008, 308 Rdnr. 11). Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 III BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 III BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen (vgl. auch BVerwG, Beschluss vom 20. 11. 2006 – 4 B 50/06, BeckRS 2007, 20074). Zentralität kann durchaus kleinteilig sein.“ BVerwG, Urteil vom 17. 12. 2009 – 4 C 2/08.*

<sup>47</sup> vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

<sup>48</sup> vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07.

Damit 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. Stadtzentrum), aber 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 Gemeindegebiet, Stadtteil, Wohnumfeld) der Standortlage (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

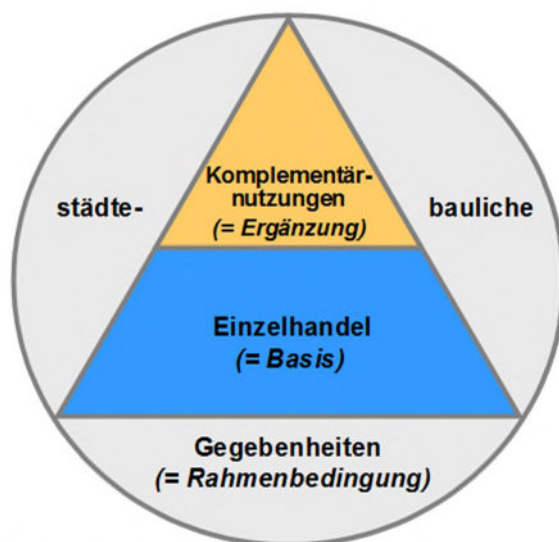
Die **Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche** ergibt sich insbesondere aus

- /// planerischen Festlegungen, d. h. aus Darstellungen im Flächennutzungsplan, Festsetzungen in Bebauungsplänen und aus Festlegungen in Raumordnungsplänen
- /// sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Einzelhandelskonzepte)
- /// nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.<sup>49</sup>

Auch informelle Planungen können bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden<sup>50</sup> und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.<sup>51</sup>

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Als Rahmenbedingung sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 18).

**Abbildung 18: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche**



GMA-Darstellung 2022

#### Einzelhandels- / Komplementärnutzungen:

- /// quantitative Aspekte (z. B. Anzahl, Dimensionierung)
- /// qualitative Aspekte (z. B. Art der Nutzung, Bestandsdichte)

#### städtebauliche Gegebenheiten:

- /// stadträumliche Zäsuren (z. B. Straße mit Barrierewirkung / Bahngleise / Topografie / Stadtmauer / markanter Wechsel der Bauungsstruktur / geschlossene Baukörper bzw. Bauungsstrukturen etc.)
- /// Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen und öffentlicher Einrichtungen (z. B. Bahnhof, Rathaus, Stadthalle)

<sup>49</sup> D. h. aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Baurecht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

<sup>50</sup> Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

<sup>51</sup> D. h., die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.



### 3.2 Zentren- und Standortstruktur in Tangerhütte

Die folgenden Empfehlungen basieren auf einer einstufigen Zentrenstruktur, alleine das Hauptzentrum Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich kategorisiert. Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in Tangerhütte sowie die Festlegung der Nahversorgungsstruktur erfolgten auf Grundlage der durchgeführten Bestandsaufnahme der Einzelhandelsnutzungen sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Die Abgrenzungen basieren auf der aktuellen Situation (faktische Prägung) sowie den stadtplanerischen Vorstellungen und sind weitgehend parzellenscharf, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit zu gewährleisten. In Einzelfällen wurde von der Parzellengrenze abgewichen, z. B. bei tiefen Wohngrundstücken oder wenn sich die baulichen Strukturen vor Ort nicht mit den Parzellenstrukturen decken.

Karte 4 stellt die Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Tangerhütte im Überblick dar.

Abbildung 19: Einzelhandelsstruktur Tangerhütte

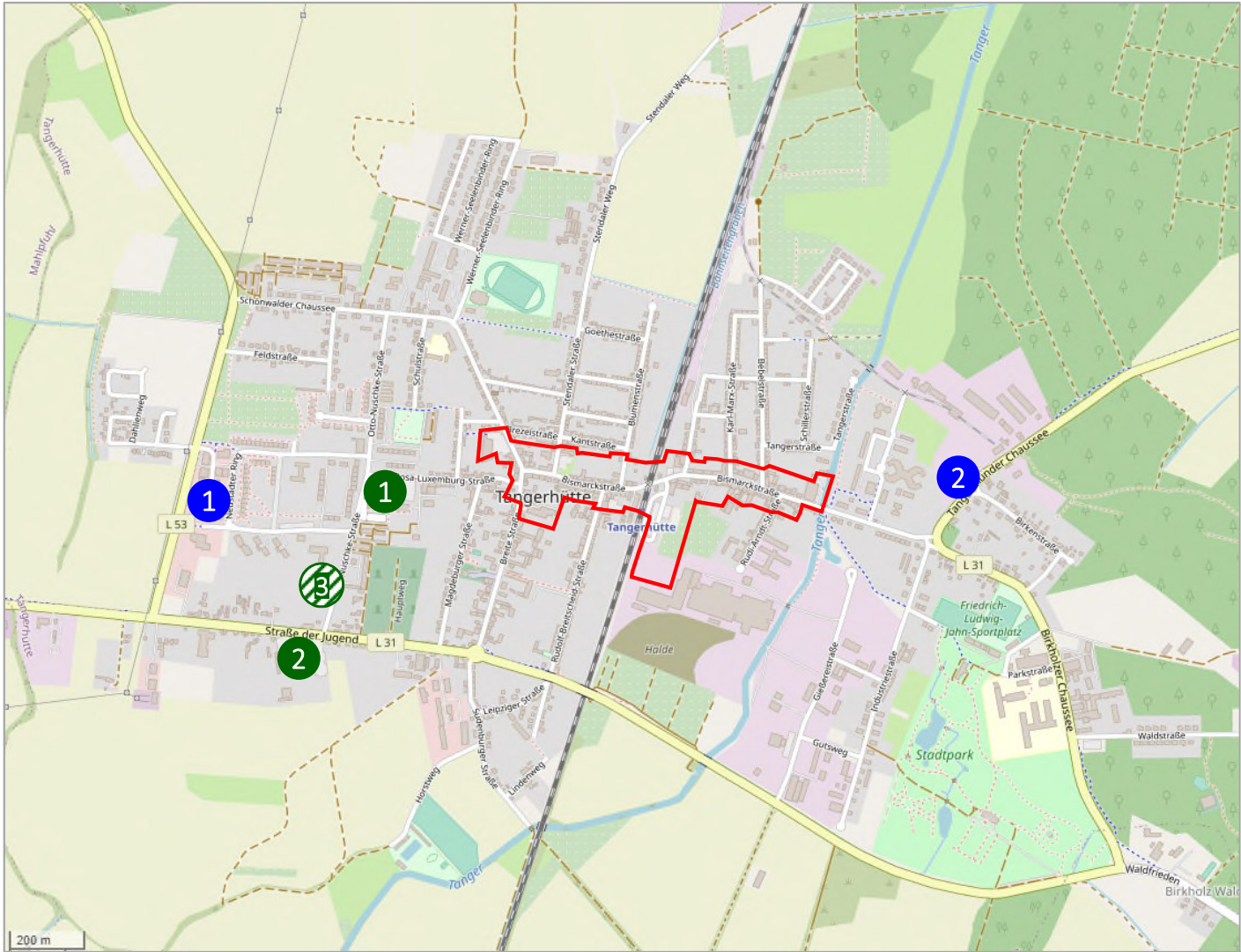
Kategorie Zentrenstruktur	Hauptzentrum	Nahversorgungsstandorte	Ergänzungsstandorte
Zuweisung in Tangerhütte	Innenstadt Tangerhütte	<b>diverse Standorte von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Straße der Jugend</li> <li>• Rosa-Luxemburg Straße</li> <li>• Otto-Nuschke-Straße (potenzieller NVS)</li> </ul>	<b>Standorte von ergänzenden auch großflächigen Einzelhandelsstandorten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neustädter Ring</li> <li>• Tangermünder Chaussee</li> </ul>
Erläuterungen	<b>Zentraler Versorgungsbereich gemäß</b> § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO	wohnortnahe, fußläufig erreichbare Standorte der Nahversorgung	Autokundenorientierter Standort mit überwiegend Fachmarktbesatz

GMA-Darstellung 2022

- Als **Hauptzentrum** ist die **Tangerhütter Innenstadt** mit der Hauptgeschäftslage Bismarckstraße inkl. der in den Randbereichen angrenzenden Straßen zu klassifizieren. Aus städtebaulich-funktionaler Sicht zählen dabei auch der Lidl-Markt an der Schönwalder Straße und perspektivisch auch der geplante neue Penny-Standort an der Breite Straße dazu. Darüber hinaus ist auch der Standort für die geplante Verlagerung von Norma im Bereich des Bahnhofs inkl. einer südlich davon liegenden Potenzialfläche dem ZVB zuzuordnen (vgl. Kapitel IV.3.3) Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt gilt als schutzwürdiger Bereich i. S. d. Baugesetzbuch. Im Sinne einer an den Leitlinien ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollten Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf diesen Standortbereich gelenkt werden.



**Karte 4: Übersicht Zentren- und Standortstruktur in Tangerhütte**



**Legende**

**Zentrale Versorgungsbereiche**

ZVB Innenstadt Tangerhütte

**Nahversorgungsstandorte**

- 1 Rosa-Luxemburg-Straße
- 2 Straße der Jugend
- 3 Otto-Nuschke-Straße (potenzieller Nahversorgungsstandort)

**Ergänzungsstandorte**

- 1 Neustädter Ring
- 2 Tangermünder Chaussee

Quelle: Kartengrundlage:  
© OpenStreetMap-Mitwirkende;  
GMA-Bearbeitung 2022

- / **Nahversorgungsstandorte** dienen der ergänzenden Nahversorgung. Diese Standorte resp. Lagen unterliegen zwar nicht dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche, übernehmen aber wesentliche Versorgungsfunktion für die verbrauchernahe Grundversorgung der Stadt. Die Nahversorgungsstandorte sollen städtebaulich integriert sein. **Für Tangerhütte sind mehrere Nahversorgungsstandorte zu identifizieren** (vgl. Kapitel IV 3.4).
- / Bei den **Ergänzungsstandorten** des auch großflächigen, Einzelhandels handelt es sich um autokundenorientierte Standorte mit einem Einzelhandelsbesatz, welcher aus überwiegend Betrieben des Fachmarktsektors besteht. Aufgrund ihrer Siedlungsrandlage, und der i. d. R. fehlenden oder gering ausgeprägten Komplementärnutzungen sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche anzuerkennen. Aktuell sind mit den **Standorten Neustädter Ring und Tangermünder Chaussee** Ergänzungsstandorte in Tangerhütte auszuweisen (vgl. Kapitel IV 3.5).
- / Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet vorhanden, die nicht den o. g. Standortkategorien zuzuordnen sind. Hierbei handelt es sich um sogenannte **sonstige Lagen**, wozu sowohl siedlungsräumlich integrierte Standorte (z. B. wohnortnahe Lagen) als auch dezentrale Bereiche (z. B. Gewerbe- und Industriegebiete) zählen. Dazu zählen neben der Kernstadt grundsätzlich **auch alle weiteren Ortsteile der Einheitsgemeinde Tangerhütte**.

### 3.3 Hauptzentrum Innenstadt Tangerhütte

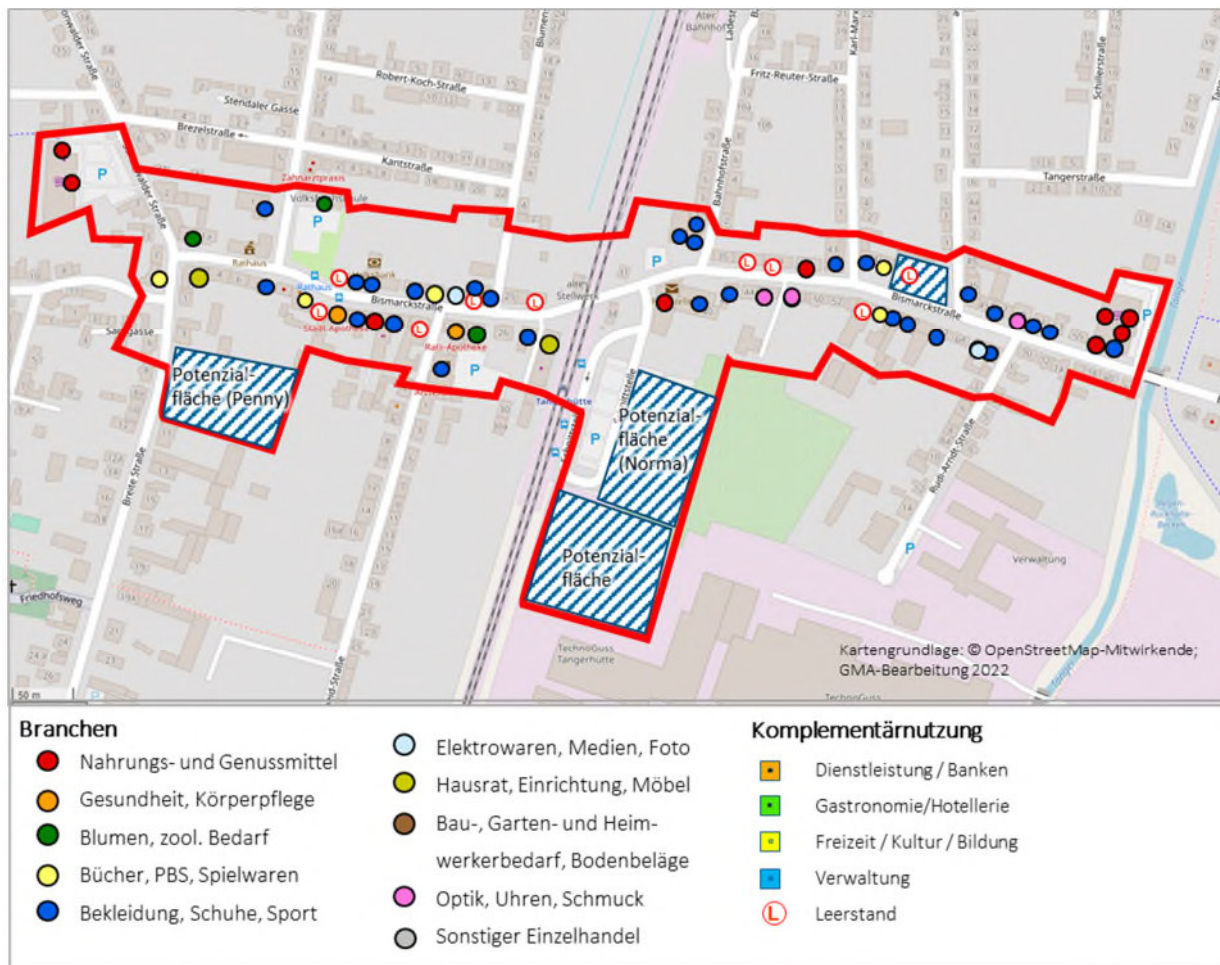
#### Räumliche Situation

Die Abgrenzung der **Tangerhütter Innenstadt** (=Hauptzentrum) orientiert sich an den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen, welche im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung durch die GMA vor Ort erfasst wurden. Bei der Abgrenzung der Innenstadt wurden auch ergänzende zentrenprägende Nutzungen wie Dienstleistungsbetriebe, Ärzte, Gastronomie usw. berücksichtigt. Des Weiteren ist die Abgrenzung Ausdruck der städtischen Zielvorstellungen für zukünftige Entwicklungsbereiche der Innenstadt. Die Zentrenabgrenzung erfolgte überwiegend parzellenscharf entlang der Grundstücksgrenzen.

Der gesamte Bereich der Bismarckstraße ist als **zentraler Versorgungsbereich der Stadt definiert**, wobei der abgegrenzte Bereich aus städtebaulich-funktionaler Sicht auch den Lidl-Markt an der Schönwalder Straße und perspektivisch auch Potenzialflächen an der Breite Straße und am Bahnhof umfasst.

Abbildung 20 zeigt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Tangerhütte 2022“.

Abbildung 20: Zentraler Versorgungsbereich Tangerhütte



### Angebotssituation

Die Innenstadt von Tangerhütte stellt mit **insgesamt 21 Einzelhandelsbetrieben** (ca. 43 % aller Betriebe) und **rd. 2.950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** (ca. 19 % der städtischen Verkaufsfläche) einen wichtigen Geschäftsbereich im Stadtgebiet dar. Das innerstädtische Einzelhandelsangebot umfasst Waren aller Bedarfsbereiche und weist dabei eine überwiegend kleinteilige Geschäftsstruktur mit mehrheitlich inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben auf. Die größten Anbieter sind Lidl (Schönwalder Straße) und Penny (Bismarck Straße). Fachgeschäfte mit Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ergänzen den Besatz. Der Betriebs- und Verkaufsflächenschwerpunkt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt auf der Branche Nahrung- und Genussmittel (8 Betriebe, ca. 1.740 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).



**Ausstattung**

Einzelhandelsdaten	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>8</b>	<b>38</b>	<b>1.480</b>	<b>50</b>	<b>7,9</b>	<b>8</b>
Gesundheit, Körperpflege	2	10	380	13	1,4	2
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	1	5	40	1	0,3	1
Bücher, Schreib- / Spielwaren	2	10	220	7	0,6	2
Bekleidung, Schuhe, Sport	2	10	230	8	0,7	2
Elektrowaren, Medien, Foto	1	5	40	1	0,2	1
Hausrat, Einrichtung, Möbel	2	10	445	15	0,9	2
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	-	-	5	< 1	< 0,1	< 1
Optik / Uhren, Schmuck	3	14	105	4	0,8	3
Sonstige Sortimente*	-	-	5	< 1	< 0,1	< 1
<b>Nichtlebensmittel insg.</b>	<b>13</b>	<b>62</b>	<b>1.470</b>	<b>50</b>	<b>5,0</b>	<b>13</b>
<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>21</b>	<b>100</b>	<b>2.950</b>	<b>100</b>	<b>12,8</b>	<b>21</b>

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

- = kein Angebot

GMA-Erhebung und Berechnung 2022

**Neben dem Einzelhandelsangebot** verfügt die Innenstadt von Tangerhütte auch über ein umfassendes und vielfältiges Dienstleistungsangebot (u. a. Ärzte, Banken, Reisebüros). Darüber hinaus sind weitere innenstadtprägende Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie und Hotellerie ansässig.

**Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe**

- / größer 1.500 m<sup>2</sup>** -
- / 800 bis unter 1.500 m<sup>2</sup>** Lidl
- / 300 bis unter 800 m<sup>2</sup>** Penny, LaLou Style
- / bis unter 300 m<sup>2</sup>** u. a. Tanger Buchhandlung, Adlerapotheke, ernsting's family, Optik Berner

**Komplementäre Nutzungen (Auswahl)**

Banken, Sparkasse, Versicherungen, Post / Paketshop, Stadtbibliothek, Ärzte, Gastronomie, Hotellerie, Reisebüros, SPNV / ÖPNV Knoten

**Städtebauliche Situation und Entwicklungsperspektiven der einzelnen Teilbereiche**

**/ Hauptgeschäftslage westliche Bismarckstraße**

Die **Hauptgeschäftslage von Tangerhütte** ist im Bereich der westlichen Bismarckstraße im Abschnitt zwischen Breite Straße / Schönwalder Straße und stadtkreuzender Bahnstrecke zu sehen. Hier ist die höchste Nutzungsdichte aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie sowie öffentlichen und Gesundheitseinrichtungen vorhanden. Neben Einzelhandelsgeschäften (u. a. Apotheken, Buchhandlung, Einrichtung / Hausrat, Mode, Mobilfunk), konsumnahen Dienstleistungen (Frisör, Kosmetik), Gesundheitsangeboten (Arztpraxen, medizinische Dienstleistungen) sind auch gastronomische Angebote (Restaurant, Imbiss), ein Hotel, das Rathaus,

die Volkshochschule usw. hier verortet. Weiterhin gehört auch die Standortlage Lidl, Schönwalder Straße 5 / 7 zum westlichen Bereich des ZVB. Diese befindet sich nur ca. 50 – 100 m vom Kreuzungsbereich Bismarckstraße / Schönwalder Straße entfernt.



westliche Bismarckstraße

Für den skizzierten Bereich der Hauptgeschäftslage sollte eine **behutsame Weiterentwicklung** und Verdichtung des Fachgeschäftebesatzes angestrebt werden. Auch die zunehmende Belegung von Ladenlokalen durch Nicht-Einzelhandelsnutzungen spielt vor dem Hintergrund der allgemeinen Entwicklungstendenzen und der Schwierigkeiten gerade im Bereich des inhabergeführten Facheinzelhandels eine immer bedeutsamere Rolle (z. B. Geschäftsnachfolge). Flankierende städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen (z. B. Straßenmöblierung, Begrünung, verkehrliche Optimierungen, Parken), sofern sie nicht schon umgesetzt sind, tragen zur Attraktivität und Aufenthaltsqualität bei.

#### /// Nebenlage östliche Bismarckstraße

Darüber hinaus dehnt sich der Geschäftsbereich mit einer geringeren Nutzungsdichte auch auf die **östlich der Bahnstrecke** liegenden Strukturen entlang der Bismarckstraße aus, wobei der ZVB bis zur Tanger im Westen reicht. Hier markiert der heute bestehende Penny-Markt den Abschluss. Ferner sind hier u. a. Fachgeschäfte für Uhren / Schmuck, Hörakustik, Foto, Kiosk / Lotto bzw. auch komplementäre Angebote vorhanden. Insgesamt weist der Bereich eine vergleichsweise große Ausdehnung auf, so dass ein fußläufiger Kundenaustausch erschwert ist. Lücken im Geschäftsbesatz stören eine zusammenhängende fußläufige Erlebbarkeit. Grundsätzlich sollte der Fokus auf einer Sicherung des Bestandes liegen. Impulse können sich aus der geplanten Norma-Ansiedlung ergeben. Mit dem Wegfall des Penny-Lebensmittelmarktes besteht zudem die Notwendigkeit einer Folgenutzung, die – idealerweise – weiterhin als Anker und Frequenzbringer für die östliche Bismarckstraße dient.



östliche Bismarckstraße

### Standortbereich Breite Straße (Penny)

Seit der Aufgabe des Rossmann-Marktes (Bismarckstraße 36) ist derzeit lediglich Penny, Bismarckstraße 57 als größerer Magnetbetrieb im östlichen Teil der Bismarckstraße zu nennen. Dieser soll an einen **Neubaustandort an der Breite Straße** (=Potenzialfläche Penny) verlagert werden, da der Betreiber keine langfristige Bleibeperspektive im heutigen Objekt sieht. Der avisierte Standort an der Breite Straße ist durch seine Nähe und Anbindung an die Bismarckstraße hier (ähnlich wie Lidl) zum zentralen Versorgungsbereich zu zählen. Somit ist Penny weiterhin als städtebaulich integriert einzustufen.



Breite Straße

### Standortbereich Bahnhof (Norma und Potenzialfläche)

In diesem Zusammenhang ist auf die **geplante Verlagerung von Norma** vom Standort Birkholzer Chaussee benachbart zum Bahnhof Tangerhütte hinzuweisen (=Potenzialfläche Norma). So soll hier ein moderner Norma-Discounter auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> direkt in Nahlage zur Bismarckstraße entstehen. Nach der Verlagerung von Penny vom derzeitigen Bestandsstandort Bismarckstraße 57 würde der neue Norma-Markt somit als frequenzerzeugender Betrieb im zentralen Bereich der Bismarckstraße fungieren. Der Standortbereich für den geplanten Norma-Markt ist entsprechend als Potenzialfläche Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

Die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches zur Steuerung des Einzelhandels erfordert ferner auch den Einbezug weiterer möglicher Entwicklungsflächen für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten. Entsprechend muss der ZVB auch realisierbare neue Entwicklungsstandorte für zukünftige heute noch nicht absehbare Einzelhandelsvorhaben umfassen. Hier wurde die südlich an Norma angrenzende Freifläche in Richtung Techno-Guss parallel zur Bahnstrecke als mögliche Potenzialfläche ausgewiesen.



Bahnhof Tangerhütte

Fazit zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

**Insgesamt** ist der zentrale Versorgungsbereich Tangerhütte als bedeutende Geschäftslage der Stadt zu charakterisieren, wobei mit den geplanten Entwicklungen um Penny und Norma eine Konzentration auf den zentralen und westlichen Abschnitt der Bismarckstraße zu konstatieren ist. Gleichwohl die fußläufigen Austauschbeziehungen nicht optimal sind und der Geschäftsbesatz Lücken aufweist, umfasst der zentrale Versorgungsbereich zukünftig neben Lidl, Schönwalder Straße auch die Lebensmittelmarkt-Standorte des geplanten Penny-Marktes, Breite Straße, sowie des geplanten Norma-Marktes am Tangerhütter Bahnhof. Somit ist eine starke Nahversorgungskomponente zu attestieren, wobei zukünftig mehrere moderne Lebensmittelmärkte zur Funktionsfähigkeit und Redundanz bei der Versorgungsfunktion beitragen.

Grundsätzlich ist auf die geringe Anzahl an größeren Magnetbetriebe mit zentrenrelevanten bzw. innenstadtprägenden Sortimenten u. a. im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport hinzuweisen. Lediglich wenige Fachgeschäfte tragen hier zur Profilierung der Einkaufsinnenstadt bei. Gerade die Schaffung neuer bzw. die Modernisierung bestehender Einzelhandelsobjekte unter Schaffung größerer Verkaufsflächeneinheiten kann die Attraktivität der Innenstadt verbessern. Weiteren Komplementärnutzungen (u. a. Gastronomie, Kreditinstitute, Versicherungen, freie Berufe, Reisebüros, Verwaltung usw.) tragen maßgeblich die Multifunktionalität der Innenstadt bei. Auch öffentliche Einrichtungen, der Bahnhof sowie touristische Infrastruktureinrichtungen (Beherbergungswesen) sind hier ansässig und beleben die Innenstadt.

### 3.4 Nahversorgungsstandorte

Darüber hinaus wurden in Tangerhütte mehrere **Nahversorgungsstandorte** (NVS) identifiziert (vgl. Karte 4). Diese haben Relevanz für die wohngebietsnahe Versorgung auch nicht mobiler Bevölkerungsgruppen, gleichwohl ist ihr Angebotsspektrum begrenzt und verfügt nicht über die erforderliche Breite und Multifunktionalität, um sie als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Auch ihr fußläufiges Einzugsgebiet ist meist zu klein bzw. weist nicht das erforderliche Bevölkerungsaufkommen auf. Dessen ungeachtet gilt es, diese Einkaufslagen zu erhalten und ein angemessenes Versorgungsniveau für die im Umfeld lebende Bevölkerung zu bewahren oder zu entwickeln.

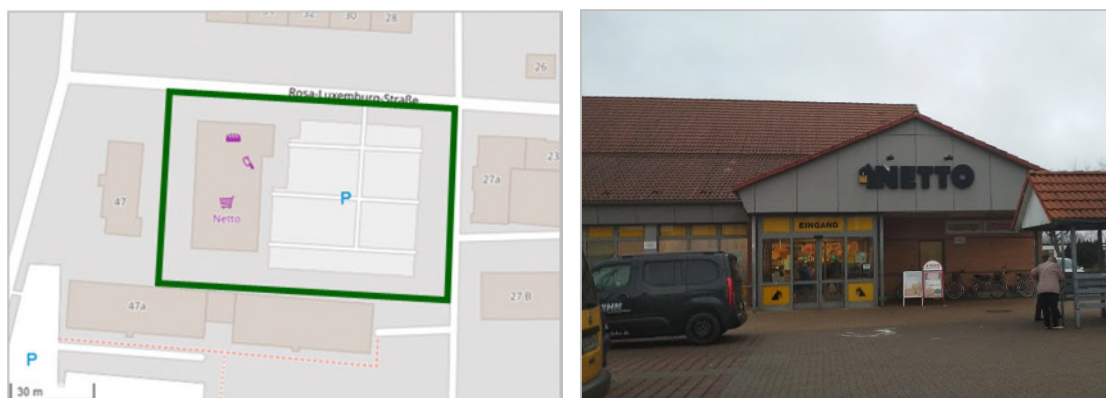
Folgende **Nahversorgungsstandorte** sind daher aktuell und perspektivisch (potenziell) in der Kernstadt Tangerhütte auszuweisen:

- /// Straße der Jugend (derzeit u. a. Netto Marken-Discount/ Aldi)
- /// Rosa-Luxemburg Straße (derzeit Netto dansk)
- /// Otto-Nuschke-Straße (potenzieller Standort für qualifizierte Nahversorgung).

#### 3.4.1 Nahversorgungsstandort Rosa-Luxemburg-Straße

Der **Nahversorgungsstandort Rosa-Luxemburg-Straße** liegt zentral im westlichen Kernstadtgebiet an der Rosa-Luxemburg-Straße 29 und umfasst allein das Objekt des Lebensmittelmarktes Netto dansk (inkl. Ihr Landbäcker und Altmärker Fleischerei). Die Versorgungsfunktion umfasst i. W. das westliche Kernstadtgebiet bzw. partiell auch eine gesamt städtische Versorgungsbedeutung. Eine Bestandssicherung bzw. Modernisierung ist anzustreben.



**Abbildung 21: Nahversorgungsstandort Rosa-Luxemburg-Straße**


Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022, Foto: GMA

### 3.4.2 Nahversorgungsstandort Straße der Jugend

Der **Nahversorgungsstandort Straße der Jugend** liegt im südwestlichen Kernstadtgebiet und umfasst die Gewerbeobjekte von Netto Marken-Discount und Aldi an der Straße der Jugend 19 / 23. Durch die verkehrsgünstige Lage an der südlichen Stadttangente umfasst die Versorgungsfunktion das gesamte Stadtgebiet. Eine Bestandssicherung bzw. Modernisierung zumindest eines der vorhandenen Anbieter ist zu unterstützen.

**Abbildung 22: Nahversorgungsstandort Straße der Jugend**


Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022, Foto: GMA

### 3.4.3 Potenzieller Nahversorgungsstandort Otto-Nuschke-Straße

Der **Nahversorgungsstandort Otto-Nuschke-Straße** liegt im südwestlichen Kernstadtgebiet und umfasst einen Teilbereich des Grundstücks des ehemaligen Gymnasiums Tangerhütte (u. a. Rückbau leerstehende Turnhalle). Es handelt sich hierbei um einen potenziellen Nahversorgungsstandort, wobei die **Verlagerung des schon heute in Tangerhütte am Standort Neustädter Ring ansässigen EDEKA-Marktes vorgesehen ist**. Dazu soll am Standort Otto-Nuschke-Straße die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel erfolgen. Dafür liegt ein Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan vor. Avisiert ist ein moderner Supermarktneubau mit rd. 1.800 – 1.900 m<sup>2</sup> VK (inkl. Bäckerei-Café).

**Abbildung 23: Nahversorgungsstandort Otto-Nuschke-Straße**


Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022, Foto: GMA

### 3.5 Ergänzungsstandorte

Bei den **Ergänzungsstandorten** des auch großflächigen, Einzelhandels handelt es sich um auto-kundenorientierte Standorte mit einem Einzelhandelsbesatz, welcher aus überwiegend Betrieben des Fachmarktsektors besteht. Aufgrund ihrer Siedlungsrandlage, und der i. d. R. fehlenden oder gering ausgeprägten Komplementärnutzungen sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche anzuerkennen. Aktuell sind folgende Ergänzungsstandorte auszuweisen:

- /// Neustädter Ring (u. a. diverse Fachmärkte)
- /// Tangermünder Chaussee (Raiffeisen Baumarkt).

#### 3.5.1 Ergänzungsstandort Neustädter Ring

Eine bedeutende Versorgungslage der Stadt ist der **Standortbereich Neustädter Ring** im westlichen Kernstadtgebiet an der Landesstraße L 53. Hier sind neben dem Magnetbetrieb Edeka Arnds (inkl. Getränke- und Drogeriemarkt) auch Fachgeschäfte und Fachmärkte für Schuhe, Bekleidung, Blumen, Spiel- und Schreibwaren und Büromöbel vorhanden. Eine Apotheke, eine Bankfiliale sowie Imbissangebote runden das Angebot ab.

Mit der geplanten Verlagerung von Edeka sollte hier eine weitere Nachnutzung im Lebensmittelbereich nicht mehr angestrebt werden. Vielmehr dient der Bereich auch zukünftig einer Ergänzung der Innenstadt mit auch Fachmärkten, die auch zentrenrelevante Sortimente führen können, sofern für deren Platzbedarf im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt keine Realisierungschancen bestehen. Fachgeschäfte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollten hier dagegen zugunsten der Innenstadt möglichst nicht angesiedelt werden. Die bestehenden Betriebe genießen Bestandsschutz.

Abbildung 24: Ergänzungsstandort Neustädter Ring

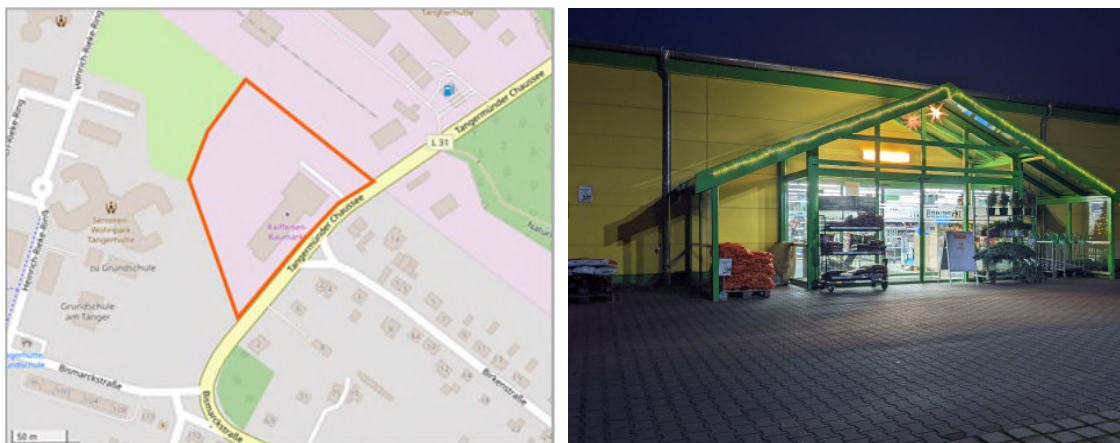


Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022, Foto: GMA

### 3.5.2 Ergänzungsstandort Tangermünder Chaussee

Am Standort **Tangermünder Chaussee** befindet sich mit dem **Raiffeisen-Baumarkt** der einzige größere Baumarkt der Stadt. Er erschließt ein gesamtstädtisches Einzugsgebiet. Eine Konsolidierung bzw. Erweiterung i. S. dieser gesamtstädtischen Grundversorgung sollte hier ermöglicht werden. Auch andere großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind hier zulässig.

Abbildung 25: Ergänzungsstandort Tangermünder Chaussee



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022, Foto: GMA

#### 4. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind **standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben** erforderlich.<sup>52</sup> Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

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

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten. Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Tangerhütte branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert.

##### Hauptzentrum Innenstadt

Für den zentralen Versorgungsbereich **Hauptzentrum Innenstadt Tangerhütte** gelten **keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen**. Das heißt, dass sowohl großflächige Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe<sup>53</sup> mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sie sollte nicht Teil der Tangerhütter Ansiedlungspolitik sein. Etwaige Flächenpotenziale sollten Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Innenstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben.

##### Nahversorgungsstandorte

**Nahversorgungsstandorte** ergänzen das Nahversorgungsnetz und dienen der wohnortnahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs. Hier ist eine Entwicklung von auch großflächigen Betrieben (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nahversorgungsrelevantem Sortimentschwerpunkt im Einzelfall grundsätzlich möglich. Der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit ist zu erbringen. Betriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel im Kernsortiment sind ab einer Verkaufsfläche von 170 m<sup>2</sup> (vgl. Kleinflächenregelung Kapitel II. 1) an Nahversorgungsstandorten auszuschließen und i. S. einer Bündelung auf die Innenstadt (und ausnahmsweise auf den Ergänzungsstandort Neustädter Ring) zu lenken. Aufgrund der aktuell zu geringen Ausstattung mit ergänzenden Angeboten hinsichtlich des Einzelhandels oder Dienstleistungen haben Nahversorgungsstandorte derzeit nicht den Status eines zentralen Versorgungsbereiches.

##### Ergänzungsstandorte

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten im Sinne einer Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen ist – ergänzend zum Hauptzentrum und den Nahversorgungsstandorten – die Konzentration von Fachmärkten aus gutachterlicher Sicht zu empfehlen. Sofern im zentralen

<sup>52</sup> Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

<sup>53</sup> großflächiger Einzelhandel ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche



Versorgungsbereich Innenstadt nachweislich keine Entwicklungschancen für Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment bestehen, sind diese ausnahmsweise und unter Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit auch am Ergänzungsstandort Neustädter Ring zulässig. Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte dagegen zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und der Nahversorgungsstandorte am Ergänzungsstandort Neustädter Ring planungsrechtlich auf max. 800 m<sup>2</sup> VK beschränkt werden. Dagegen sind auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (z. B. Baumarktbedarf) im Sinne einer „Arbeitsteilung“ zur Innenstadt an beiden Ergänzungsstandorten (Neustädter Ring, Tangermünder Chaussee) zulässig und auch erwünscht.

#### Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)

Bei den **siedlungsräumlich integrierten Lagen** handelt es sich um Standorte, die keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind und nicht die Versorgungsbedeutung von Nahversorgungsstandorten aufweisen. Zu den siedlungsräumlich integrierten Lagen zählen alle wohnortnahen Lagen wie Streulagen des Einzelhandels. **Dazu zählen neben der Kernstadt grundsätzlich auch alle weiteren Ortsteile der Einheitsgemeinde Tangerhütte.**

Die Ansiedlung von **zentrenrelevantem Einzelhandel** unter 170 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche soll möglich sein, da hier i. d. R. keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen. Gleichwohl sollte angestrebt werden, Ansiedlungsabsichten auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu lenken, um diesen zu stärken und einer Zersplitterung des Angebotes entgegen zu wirken.

Zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung insbesondere in den Tangerhütter Ortsteilen sind Betriebe mit **nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt** unter Abwägung der bestehenden Strukturen bis max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, gleichwohl die Entwicklungs- und Tragfähigkeitspotenziale begrenzt sind. Hierzu muss der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstandorte zu erwarten sind<sup>54</sup>.

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

Diese Lagen sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe > 170 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausgeschlossen werden.

<sup>54</sup> In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass bestimmte Baugebiete nach BauNVO klein- und mittelflächige Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulassen, so dass auch hier eine planungsrechtliche Steuerung erschwert ist.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass auch großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in siedlungsräumlich integrierten Lagen zulässig sein können, sofern keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind oder sie eine Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 aufweisen und keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 hervorrufen (vgl. zur bauplanungsrechtlichen Prüffolge: OVG NRW, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12). Darüber hinaus muss die Ansiedlung einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Dabei sind insbesondere folgende Kriterien im Rahmen der erforderlichen Einzelfallbetrachtung zu überprüfen: Netzabdeckung, fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV-Netz, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen.

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

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

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

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung des Zentrenkonzeptes der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.<sup>55</sup>

### Randsortimentsregelung

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten wird eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten getroffen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, wird bei Ansiedlungen / Erweiterungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen getroffen. **Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben** (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) wird eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente<sup>56</sup> auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m<sup>2</sup> VK und max. 170 m<sup>2</sup> VK je Einzelsortiment festgesetzt. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen führen.

<sup>55</sup> Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

<sup>56</sup> Lt. OVG Münster sind als Randsortimente solche Waren zu betrachten, die ein Kernsortiment lediglich ergänzen und eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft zu den Waren des Kernsortiments haben. Gleichzeitig muss das Angebot des Randsortiments in seinem Umfang (Verkaufsfläche) und in seiner Gewichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet sein (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

**Fazit zu den Steuerungsregeln**

Nachfolgende Abbildung stellt die Steuerungsregeln nach Standortkategorien differenziert im Überblick dar. Grundsätzlich ist das Einzelhandelskonzept ein informelles Konzept, welches bestehendes Baurecht nicht ersetzt. Um eine Aushöhlung des Einzelhandelskonzeptes zu verhindern, sollten zudem bestehende oder neue Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne auch als Teilgebiete überplant werden.

**Abbildung 26: Übersicht Steuerungsempfehlungen**

Ansiedlung in ... mit ...		Hauptzentrum Innenstadt	Nahversorgungsstandorte	Ergänzungsstandorte		sonstige Lagen	
				Neustädter Ring	Tangermünder Chaussee	siedlungsräumlich integrierte Lagen	Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen
nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	✓	ⓘ	✗	✗	✗	✗
	170 – 799 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	✓	✓	✗	✗	ⓘ	✗
zentrenrelevantem Kernsortiment	> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	✓	✗	ⓘ	✗	✗	✗
	170 – 799 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	✓	✗	ⓘ	✗	✗	✗
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	✗	✗	✓	✓	✗	✗
	170 – 799 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	✗	✗	✓	✓	✗	✗

✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich **zu empfehlen**  
 ✗ Ansiedlung möglich, aber städtebaulich **nicht zu empfehlen**  
 ✗ Ansiedlung **nicht möglich**  
 ⓘ **Einzelfallprüfung** erforderlich, beachte Ausführungen in den entsprechenden Kapiteln

Die Steuerungsregeln beziehen sich auf die Erweiterung, Verlagerung oder Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Maßgeblich für die Zuordnung des Betriebes zu den zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist der Sortimentsschwerpunkt des Betriebes, wobei die Zuordnung gem. der Tangerhütter Sortimentsliste zu erfolgen hat. Zu den siedlungsräumlich integrierten Lagen zählen grundsätzlich auch alle Ortsteile der Einheitsgemeinde Tangerhütte.

GMA-Übersicht 2022

**5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes**

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten wurde in Abstimmung mit der Einheitsgemeinde erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser so genannten informellen Planung herzustellen, sollte das Einzelhandelskonzept durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte als ein städtebauliches Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens legitimiert werden. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang (beachte auch Kapitel IV.4):

- Beschluss des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Tangerhütte** als „schutzwürdiger Bereich“ und „Investitionsvorranggebiet“ im Sinne von BauNVO und BauGB (vgl. Kapitel IV.3.3).



## 2. Anerkennung folgender Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet (vgl. Kapitel IV.3.4).

- /// „Straße der Jugend“ (derzeit u. a. Netto Marken-Discount/ Aldi)
- /// „Rosa-Luxemburg Straße“ (derzeit u. a. Netto dansk)
- /// „Otto-Nuschke-Straße“ (potenzieller Nahversorgungsstandort)<sup>57</sup>.

Die **Nahversorgungsstandorte** besitzen eine hohe Relevanz für die Grund- und Nahversorgung im Stadtgebiet und sollen zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung erhalten bleiben bzw. (weiter)entwickelt werden.

## 3. Beschluss der „Tangerhütter Liste“ zentrenrelevanter Sortimente (vgl. Kapitel IV.2.2).

Mit Beschluss der ortsspezifischen Sortimentsliste werden die Sortimente nach ihrer Nahversorgungs- bzw. Zentrenrelevanz definiert. Der Einzelhandel mit **zentrenrelevanten Sortimenten** soll ab einer Verkaufsflächengröße > 170 m<sup>2</sup><sup>58</sup> nur im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt oder ausnahmsweise am Ergänzungsstandort Neustädter Ring angesiedelt oder erweitert werden.

Der Einzelhandel mit **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** und einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und an den Nahversorgungsstandorten entsprechend der „Tangerhütter Liste-nahversorgungsrelevante Sortimente“ unter Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit anzusiedeln bzw. zu erweitern.

4. Bei geplanten Ansiedlungen bzw. Erweiterungen mit einer Gesamtverkaufsfläche oberhalb dieser Verkaufsflächenbegrenzungen muss der Antragsteller durch eine **Auswirkungsanalyse** mittels Verträglichkeitsgutachten nachweisen, dass das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der Nahversorgungsstandorte führt.
5. Die Verwaltung wird mit der **Publikation der Beschlusslage zum Einzelhandelskonzept** beauftragt.

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

<sup>57</sup> Für den Nahversorgungsstandort Otto-Nuschke-Straße ist die Verlagerung des Edeka-Marktes vom Neustädter Ring geplant. Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens wurde mittels Auswirkungsanalyse nachgewiesen.

<sup>58</sup> vgl. Kleinflächenregelung Kapitel II.1

## Verzeichnisse

Seite

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Tangerhütte zentralörtliche Struktur der Region	26
Karte 2:	Einzelhandelsbestand in der Kernstadt Tangerhütte und wesentliche Standortbereiche	31
Karte 3:	Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Tangerhütte	35
Karte 4:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Tangerhütte	57

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	GMA-Branchensystematik	9
Tabelle 2:	Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels	16
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Tangerhütte)	28
Tabelle 4:	Flächenproduktivitäten nach Branchen	28
Tabelle 5:	Einwohnerzahl im Einzugsgebiet des Tangerhütter Einzelhandels	34
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Einzelhandels in Tangerhütte	37
Tabelle 7:	Kennziffernvergleich von Städten in der Region	41
Tabelle 8:	Kriterien der Zentrenrelevanz	50

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Untersuchungsaufbau	7
Abbildung 2:	Wesentliche Einflussfaktoren der Handelsentwicklung	10
Abbildung 3:	Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (netto) in Mrd. € in Deutschland (ohne KFZ, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken)	10
Abbildung 4:	Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2006-2018	11
Abbildung 5:	Entwicklung der stationären und Online-Umsätze in Deutschland	12
Abbildung 6:	Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2030	13
Abbildung 7:	Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels	15
Abbildung 8:	Entwicklung der Betriebstypen im Einzelhandel nach Lebenszyklen	16
Abbildung 9:	Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte	18
Abbildung 10:	Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers	20
Abbildung 11:	Gegenstromprinzip	24
Abbildung 12:	Verteilung der Verkaufsfläche im Stadtgebiet nach Lage	30
Abbildung 13:	Betriebsgrößenstruktur in Tangerhütte	32
Abbildung 14:	Kaufkraftströme in Tangerhütte	38
Abbildung 15:	Relative Verkaufsflächenausstattung (VK pro 1.000 Einwohner)	39
Abbildung 16:	Einzelhandelszentralität nach Branchen der Stadt Tangerhütte	40
Abbildung 17:	Ziele des Einzelhandelskonzeptes	48
Abbildung 18:	Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche	55
Abbildung 19:	Einzelhandelsstruktur Tangerhütte	56
Abbildung 20:	Zentraler Versorgungsbereich Tangerhütte	59
Abbildung 21:	Nahversorgungsstandort Rosa-Luxemburg-Straße	64

Abbildung 22:	Nahversorgungsstandort Straße der Jugend	64
Abbildung 23:	Nahversorgungsstandort Otto-Nuschke-Straße	65
Abbildung 24:	Ergänzungsstandort Neustädter Ring	66
Abbildung 25:	Ergänzungsstandort Tangermünder Chaussee	66
Abbildung 26:	Übersicht Steuerungsempfehlungen	70



# Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Tangerhütte, Otto-Nuschke-Straße

AUFTRAGGEBER: Convex Red GmbH, Bernburg (Saale)

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Florian Schaeffer

Dresden, den 22.03.2022

## 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.



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

Niederlassung Dresden  
Königsbrücker Straße 31-33  
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek

Tel 0351 / 35 655-501 / Fax 0351 / 8 02 38 95  
info@gma.biz / www.gma.biz

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>1. Ausgangslage und Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
<b>2. Darlegung des Rechts- und Planungsrahmens</b>	<b>6</b>
2.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	6
2.2 Landesplanung Sachsen-Anhalt	7
2.3 Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes Tangerhütte	8
<b>3. Aktuelle Marktentwicklungen und Strukturen im Lebensmitteleinzelhandel</b>	<b>8</b>
<b>4. Definitionen und Einordnung der Projektplanung</b>	<b>10</b>
<b>II. Konzentrationsgebot</b>	<b>13</b>
<b>1. Makrostandort Tangerhütte</b>	<b>13</b>
<b>2. Bewertung des Konzentrationsgebotes</b>	<b>15</b>
<b>III. Integrationsgebot</b>	<b>17</b>
<b>1. Mikrostandort Otto-Nuschke-Straße</b>	<b>17</b>
<b>2. Bewertung des Integrationsgebotes</b>	<b>20</b>
<b>IV. Kongruenzgebot</b>	<b>22</b>
<b>1. Einzugsgebiet des Planstandortes und Bevölkerungspotenzial</b>	<b>22</b>
<b>2. Kaufkraft im Einzugsgebiet</b>	<b>25</b>
<b>3. Umsatzprognose für den verlagerten und erweiterten EDEKA Supermarkt</b>	<b>25</b>
<b>4. Bewertung des Kongruenzgebotes</b>	<b>27</b>
<b>V. Beeinträchtigungsverbot</b>	<b>29</b>
<b>1. Projektrelevante Wettbewerbssituation</b>	<b>29</b>
1.1 Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	29
1.2 Weitere Bebauungsplanverfahren in Tangerhütte	32
1.3 Zentraler Versorgungsbereich Tangerhütte	32
1.4 Zusammenfassung der projektrelevanten Angebotssituation	34

<b>2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung</b>	<b>35</b>
2.1 Methodik	35
2.2 Umsatzumverteilungen	36
2.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen	37
<b>3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes</b>	<b>39</b>
<b>VI. Nachnutzungsperspektive des EDEKA-Bestandsojektes am Neustädter Ring 78</b>	<b>41</b>
<b>VII. Zusammenfassung</b>	<b>43</b>



## I. Grundlagen

### 1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Oktober 2021 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden den Auftrag der Convex Red GmbH, Bernburg (Saale) zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse im Rahmen der geplanten **Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Stadt Tangerhütte**. Vorgeesehen ist die Errichtung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters **wobei eine Größenordnung von ca. 1.800 – 1.900 m<sup>2</sup> VK** (inkl. Bäckerei-Café<sup>1</sup>) avisiert wird (vgl. Kapitel I. 4).<sup>2</sup>

Grundsätzlich ist das Vorhaben im Rahmen der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans als Neuansiedlung zu bewerten, wenngleich damit **faktisch die Verlagerung des schon heute in Tangerhütte ansässigen EDEKA-Marktes einhergeht**. Aktuell ist der Bestandsmarkt von EDEKA Arnds am Neustädter Ring 78 auf einer Verkaufsfläche (VK) von rd. 1.600 m<sup>2</sup> (inkl. Getränkemarkt und Drogerieabteilung) ansässig. Da das Objekt nicht mehr den heutigen Betreiberanforderungen gerecht wird (u. a. Verkaufsflächengröße, Objektsituation), stellt die Errichtung eines neuen modernen Marktgebäudes an der Otto-Nuschke-Straße somit einen Ersatzneubau dar. Die **Bestandimmobilie** am Neustädter Ring 78, die heute durch den Anbieter EDEKA Arnds genutzt wird, ist nach gutachterlicher Einschätzung in ihrer heutigen Form nicht mehr für die Nachnutzung durch einen modernen Lebensmittelmarkt geeignet. Eine Wiederbelebung der Immobilie ohne wesentliche Umbauten oder gar einen Neubau ist daher nicht zu erwarten, so dass das Vorhaben von EDEKA faktisch als Verlagerung zu werten ist.<sup>3</sup>

Die Realisierung des Vorhabens am Otto-Nuschke-Straße soll im Zuge der **Ausweisung des Areals als Sondergebiet Einzelhandel** erfolgen, wobei der Markt mit max. 1.900 m<sup>2</sup> VK (inkl. Bäckerei-Café) als großflächiger Einzelhandelsbetrieb (> 800 m<sup>2</sup> VK) **gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen** ist. Entsprechend sind bei der Untersuchung insbesondere Auswirkungen auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in Tangerhütte bzw. in umliegenden Gemeinden zu untersuchen. Weiterhin sind bei der Prüfung auch die **Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Sachsen-Anhalt** zu berücksichtigen. Anhand der raumordnerischen Anforderungen (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot) gliedert sich die nachfolgende Untersuchung (vgl. Kapitel II - V.).

Weiterhin ist auf das **in Aufstellung befindliche Einzelhandelskonzept für die Stadt Tangerhütte** hinzuweisen (vgl. Kapitel I.2.3). Dieses wird parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet. Mit einem Selbstbindungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Tangerhütte bildet es zukünftig u. a. die Grundlage für die grundsätzliche Einordnung des Planvorhabens an der Otto-Nuschke-Straße in die gesamtstädtische Einzelhandelskonzeption. Entsprechend des **vorliegenden Entwurfes** wird der projektierte Standort im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes als potenzieller Nahversorgungsstandort Otto-Nuschke-Straße geführt. Die grundsätzliche Entwicklung steht im Einklang mit den Zielen zur Einzelhandelsentwicklung (Entwurf).

<sup>1</sup> Das geplante Bäckerei-Café inkl. Sitzbereich ist in Funktionseinheit mit EDEKA zu bewerten.

<sup>2</sup> Im Gutachten wird im Weiteren eine Größenordnung von max. 1.900 m<sup>2</sup> VK (inkl. Konzessionär) als worst case unterstellt.

<sup>3</sup> Zur grundsätzlichen Nachnutzungsperspektive vgl. Kapitel VI.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im **Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte** zu bearbeiten:

- /// Darstellung der relevanten Rechtsvorschriften und allgemeinen Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel
- /// Beschreibung des Makrostandortes Tangerhütte
- /// Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Otto-Nuschke-Straße“
- /// Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets und Berechnung des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Tangerhütte und Darstellung der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// Darstellung und Bewertung wettbewerblicher und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Bewertung des Vorhabens gem. den Zielen der Raumordnung
- /// Einschätzung der Grundsätzlichen Nachnutzungsperspektive des Bestandsobjektes von EDEKA am Standort Neustädter Ring 78.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Dezember 2020 eine Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels durchgeführt. Zudem erfolgten eine Begehung relevanter Einzelhandelslagen im Einzugsgebiet sowie eine Begehung des Planstandortes. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

## 2. Darlegung des Rechts- und Planungsrahmens

### 2.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Für die Beurteilung der **Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben** ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:<sup>4</sup>

- „1. *Einkaufszentren,*
2. *großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*
3. *sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde*

<sup>4</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3787).

*oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.*

*Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbraucherneheren Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

## 2.2 Landesplanung Sachsen-Anhalt

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

- /// Konzentrationsgrundsatz:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren und ausnahmsweise, sofern sie ausschließlich der Grundversorgung dienen und unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches, auch in Grundzentren.
- /// Kongruenzgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen, d.h. der Einzugsbereich des Vorhabens darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten.
- /// Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen, d. h. sie sind in bestehende Siedlungsgebiete und ÖPNV-Netze zu integrieren und sollen Nähe zu Wohnstandorten aufweisen.
- /// Beeinträchtungsverbot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten und ihrer zentralen Versorgungsbereiche ausüben. Zudem darf die verbrauchernehere Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt werden.

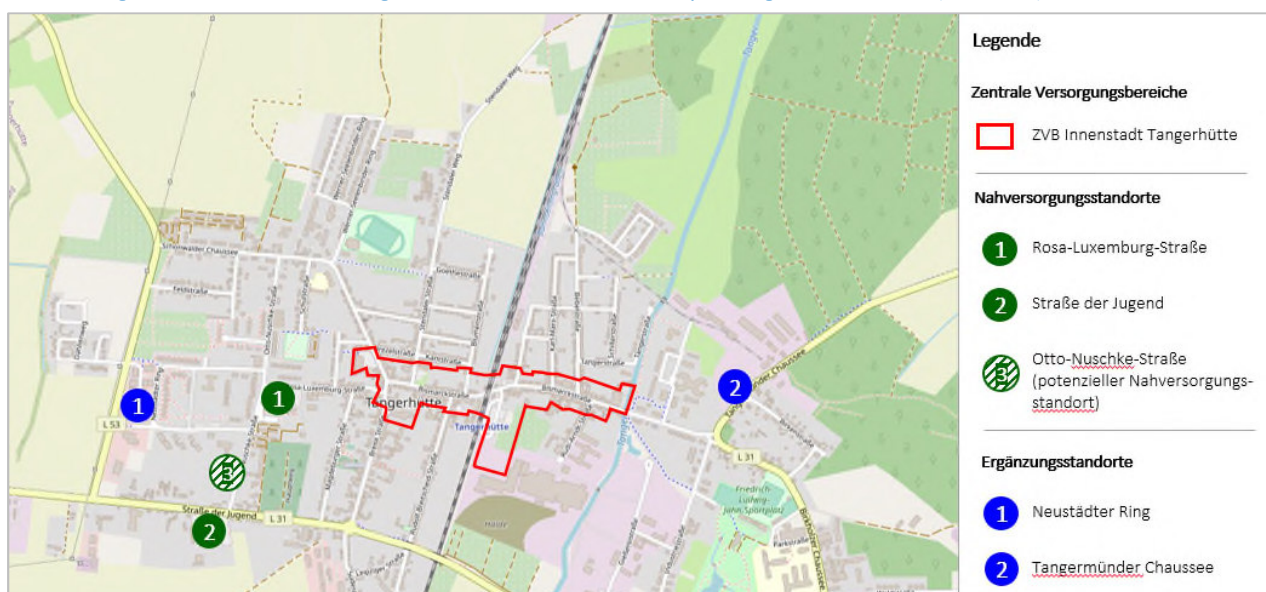
Neben den Vorgaben der Landesplanung Sachsen-Anhalt sind auch die Regelungen der **Regionalplanung** zu berücksichtigen. Die Stadt Tangerhütte zählt zur regionalen Planungsgemeinschaft Altmark. Der **Regionale Entwicklungsplan Altmark** aus dem Jahr 2005 (REP Altmark 2005) sowie auch der 1. Entwurf zur Fortschreibung (Stand 12.06.2019) enthalten keine Regelungen zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Die „Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplanes Altmark 2005 um den **sachlichen Teilplan Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur**“ enthält in Ergänzung des bestehenden Regionalen Entwicklungsplans Altmark die Festlegung und Abgrenzung der Zentralen Orte. Der **Kernort Tangerhütte ist dabei als Grundzentrum** ausgewiesen. Der Planstandort Otto-Nuschke-Straße ist innerhalb des gemäß Beikarte 17 räumlich definierten Zentralen Ortes gelegen.

## 2.3 Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes Tangerhütte

Die Stadt Tangerhütte lässt derzeit ein **kommunales Einzelhandelskonzept** erarbeiten. Neben den Leitlinien zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung werden darin auch Aussagen zu räumlichen Schwerpunktsetzungen und zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluss bestimmter Sortimente (Sortimentsliste) in bestimmten Lagen (u. a. zentrale Versorgungsbereiche) getroffen. Mit dem Beschluss des Konzeptes durch den Stadtrat der Stadt Tangerhütte sind die darin getroffenen Festlegungen als Orientierungsrahmen und Handlungsanleitung für die Bewertung von Einzelhandelsvorhaben in der Stadt zu berücksichtigen und als Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung heranzuziehen.

Mit einem Selbstbindungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Tangerhütte bildet es zukünftig u. a. die Grundlage für die grundsätzliche Einordnung des Planvorhabens an der Otto-Nuschke-Straße in die gesamtstädtische Einzelhandelskonzeption. Entsprechend des vorliegenden **Entwurfes** wird der projektierte Standort im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes als potenzieller Nahversorgungsstandort Otto-Nuschke-Straße geführt (vgl. Abbildung 1). Die grundsätzliche Entwicklung steht im Einklang mit den Zielen zur Einzelhandelsentwicklung (Entwurf).

**Abbildung 1: Standortstruktur gemäß Einzelhandelskonzept Tangerhütte 2022 (Entwurf)**



Kartengrundlage: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA, GMA-Bearbeitung 2022.

## 3. Aktuelle Marktentwicklungen und Strukturen im Lebensmitteleinzelhandel

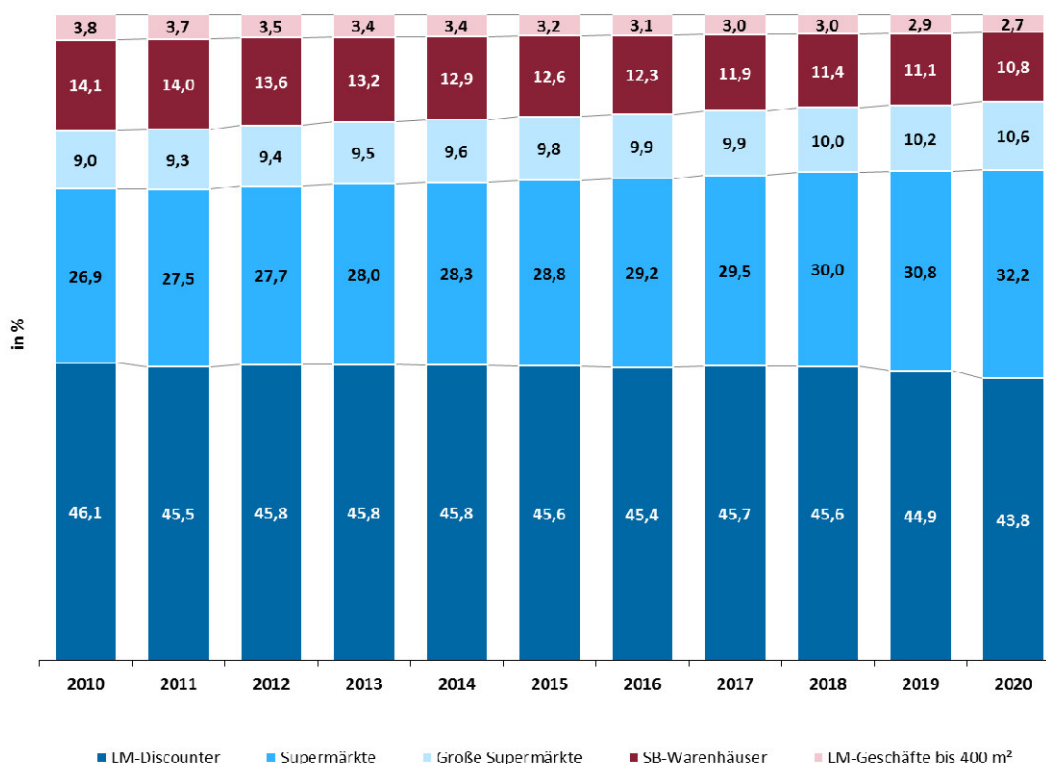
Der Lebensmitteleinzelhandel ist die umsatzstärkste Branchengruppe des deutschen Einzelhandels und weist starke Umsatzzuwächse auf (vgl. Abbildung 2). Er ist Umsatzgarant selbst in der sich aktuell vollziehenden Corona-Pandemie. Im Jahr 2019 sind die Umsätze auf rd. **166,0 Mrd. €** gestiegen, was einem Anteil von etwa 31 % am gesamten Einzelhandelsumsatz entspricht.<sup>5</sup> Die Umsatzentwicklung verläuft weiterhin deutlich positiv: In den Jahren 2009 bis

<sup>5</sup> Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2020): Handelsdaten aktuell 2020, S. 78.

2019 verzeichnete die Branche einen Zuwachs um ca. 28 %.<sup>6</sup> Hinter dem Wachstum steckt eine zunehmende Qualitätsorientierung der Konsumenten. Hinzu kommen immer neue Ernährungstrends (Superfoods, vegetarische, vegane, Gluten- und Laktose freie Produkte, nachhaltig produzierte und regionale Erzeugnisse, Fair Trade, Biolebensmittel etc.), für die der Kunde bereit ist mehr Geld auszugeben.

Auch die Verschiebung von **Marktanteilen** und unterschiedliche Entwicklung zwischen den einzelnen Betriebstypen ist prägendes Element im Lebensmittelhandel. Gemessen am Gesamtumsatz im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter mit rd. 44 % den größten Marktanteil ein. Auf Supermärkte und Große Supermärkte entfallen ca. 43 %, auf SB-Warenhäuser immerhin ca. 11 %.<sup>7</sup> Damit hat sich der Discounter vor dem Supermarkt als wesentlicher Träger der Lebensmittelversorgung in Deutschland etabliert.

**Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2010 – 2020**



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2021, GMA-Darstellung 2022

Hinsichtlich der **Anzahl der Betriebsstätten**<sup>8</sup> belegen der **EDEKA-Verbund (rd. 11.200 Märkte)**, die REWE Group (rd. 10.700 Märkte) und die Schwarz-Gruppe (Lidl mit rd. 3.200 Filialen, Kaufland mit ca. 670 Filialen) die ersten Plätze. Von den Discountern weist der zur EDEKA-Gruppe gehörende Netto Marken-Discount mit rd. 4.270 bundesweit die meisten Filialen auf, gefolgt von Lidl (rd. 3.200 Filialen), Aldi Nord (rd. 2.230 Filialen), Penny (rd. 2.180 Filialen), Aldi Süd (rd. 1.920 Filialen) und Norma (rd. 1.310 Filialen).

<sup>6</sup> Quelle: ebd., S. 64; GMA-Berechnungen 2022.

<sup>7</sup> Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2020): Handelsdaten aktuell 2020, S. 78; GMA-Berechnungen 2022.

<sup>8</sup> Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2020): handelsdaten.de (Onlinedatenbank; Stand 2019).



Die Bedeutung des **Onlinehandels** ist im Lebensmitteleinzelhandel nach wie vor gering. Während alle Nonfood-Branchen zusammen mittlerweile einen Onlineanteil von knapp 16 % am gesamten Einzelhandel erreichen, bleibt der Onlinehandel im Lebensmittelbereich bislang ein Nischengeschäft. Nach Angaben des HDE lag der Onlineanteil am Gesamtumsatz mit Lebensmitteln 2019 bei lediglich 1,4 %.<sup>9</sup>

#### 4. Definitionen und Einordnung der Projektplanung

Zur Einordnung der Projektplanung und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten werden nachfolgend zunächst die wichtigsten Charakteristika kurz dargestellt:

- /// Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutannahmen und Windfang.<sup>10</sup> Nicht zur Verkaufsfläche zählen Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.
- /// Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:
- /// **Nahrungs- und Genussmittel** (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- /// Als „Nonfood“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen **Nonfood I** (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und **Nonfood II** (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.<sup>11</sup>
- /// Für die Einordnung der verschiedenen **Betriebstypen** wird in vorliegender Untersuchung auf die Definitionen des Europäischen Handelsinstitutes Köln (EHI) zurückgegriffen.<sup>12</sup>

<sup>9</sup> Quelle: HDE Handelsverband Deutschland (2020): Online-Monitor 2020, S. 8. Der Marktanteil wird maßgeblich durch Wein- und Feinkostversender mitbestimmt.

<sup>10</sup> Vgl. EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2020): Handelsdaten aktuell 2020, S. 363.

<sup>11</sup> Ebd.

<sup>12</sup> Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2020): Handelsdaten aktuell 2020, S. 361 f.



### **Kleines Lebensmittelgeschäft**

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.

### **Lebensmitteldiscounter**

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

### **Supermarkt**

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel führt.

### **Großer Supermarkt**

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und Nonfood-II-Artikel führt.

- Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer **Sortimentsstruktur**. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten große Supermärkte im Durchschnitt sogar rd. 25.000 Artikeln an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich rd. 2.300 Artikel vor. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei allen drei Betriebstypen klar auf Waren des kurzfristigen Bedarfs (vgl. Tabelle 1).

**Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten**

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 805 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 1.035 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.309 m <sup>2</sup> VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl (2016)					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>11.830</b>	<b>100</b>	<b>25.005</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2020.

- Lebensmittelvollsortimenter** profilieren sich gegenüber Discountern v. a. durch ihre große Vielfalt an Frischeprodukten wie Obst und Gemüse, Milchprodukte, Käse-, Fleisch- und Wurstwaren, Fisch und Feinkost (teils in Bedientheken). Auch das sog. Trockensortiment sowie das Sortimente Getränke (Einweg- und Mehrwegartikel) sind bei Vollsortimentern deutlich umfangreicher als bei Discounter, u. a. durch einen hohen Anteil an Handelsmarken.
- Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Supermärkte rd. 1.030 m<sup>2</sup> auf (große Supermärkte durchschnittlich 3.344 m<sup>2</sup>). Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächen-

ausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. **Zielgrößen für reguläre Supermarkt-konzepte liegen heute bei bis zu 2.000 m<sup>2</sup> VK.** Hauptursachen für den steigenden Flächenbedarf sind neue Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben.

- /// Die Ausdifferenzierung der Kundenwünsche hat – sowohl bei Vollsortimentern als auch bei Discountern – eine **sukzessive Ausweitung der Sortimente** mit sich gebracht. Wichtig für den Unternehmenserfolg ist heute das Vorhalten von Artikeln aus verschiedenen Preis-Bereichen (Marken- und Eigenmarken), Verpackungsgrößen (Normal-, Familien-, Single-Größen) und Qualitätsstufen (z. B. Lebensmittel ausdifferenziert im Hinblick auf Bio-, Diät- und Spezial-Lebensmittel).
- /// Die **Vertriebsstrategie von EDEKA** richtet sich auf das Angebot des Lebensmittelvollsortiments. Hierzu bestehen innerhalb des Konzerns die Vertriebskonzepte E Center (Großer Supermarkt), EDEKA Supermarkt, E aktiv markt bzw. E neukauf (Supermärkte) mit unterschiedlich großem Sortimentsumfang. Das Kernsortiment wird aber in jedem Vertriebskonzept aus Nahrungs- und Genussmitteln gebildet. In den Supermärkten sind ca. 90 – 95 % der Verkaufsflächen mit Waren des täglichen Bedarfs (Nonfood I) belegt, davon ca. 85 % mit Nahrungs- und Genussmitteln. Nonfood II-Sortimente – meist Artikel, die im Rahmen von Aktionswaren angeboten werden, also nicht dauerhaft im Sortiment sind – nehmen bei EDEKA-Supermärkten nur einen sehr kleinen Teil der Verkaufsflächen ein (unter 5 % der Gesamtverkaufsfläche).

Anhand der obigen Daten kann der EDEKA-Supermarkt als Anbieter eingeordnet werden, dessen **Angebotsschwerpunkt – umsatz- und flächenbezogen – eindeutig bei nahversorgungsrelevanten Waren** liegt. Dies heißt, dass der Markt schon wegen seiner Sortimentsstruktur wesentlich für die Grundversorgung ist.

## II. Konzentrationsgebot

### 1. Makrostandort Tangerhütte

Die **Stadt Tangerhütte** liegt im nördlichen Teil des Bundeslandes Sachsen-Anhalt im Landkreis Stendal und zählt gegenwärtig rd. 10.570 Einwohner.<sup>13</sup> Seitens der Regionalplanung ist Tangerhütte als Grundzentrum eingestuft.<sup>14</sup> Vor diesem Hintergrund kommt der Stadt im Hinblick auf kulturelle, soziale und wirtschaftliche Einrichtungen sowohl eine eigengemeindliche als auch eine gewisse überörtliche Versorgungsfunktion zu. Der nächstgelegene Zentrale Ort höherer Stufe ist das Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Stendal (ca. 25 km nördlich; vgl. Karte 1).

Die **Siedlungsstruktur** von Tangerhütte wird seit Mai 2010 im Rahmen der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte aus 19 Ortschaften, 32 Ortsteilen und 6 Wohnplätzen gebildet. Darüber hinaus wird das Stadtgebiet überwiegend durch agrarisch genutzte Flächen, Waldgebiete sowie die Niederungen bzw. Auen der Elbe und der Tanger geprägt.

Die **Einwohnerentwicklung** von Tangerhütte verlief in den vergangenen Jahren negativ. So nahm die Einwohnerzahl seit dem Zensus 2011 um ca. 1.100 Einwohner (- ca. 9,4 %) ab.<sup>15</sup> Nach der 7. regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes wird zukünftig mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang zu rechnen sein. Demnach beträgt die Bevölkerungszahl im Jahr 2030 in Tangerhütte nur noch rd. 9.560 Einwohner, was gegenüber dem Basisjahr der Prognose (2019) einem Rückgang von rd. 10,7 % entspräche.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Stadt Tangerhütte für den Individualverkehr ist als durchschnittlich zu bezeichnen. So ist die Kernstadt Tangerhütte u. a. über Landes- und Kreisstraßen an die umliegenden Kommunen angeschlossen. Die Bundesstraße B 189 verläuft durch das nordwestliche Gemeindegebiet (u. a. Ortsteil Lüderitz) und stellt die Anbindung u. a. nach Wolmirstedt und Stendal her. Mit der Fertigstellung der Bundesautobahn A 14 (Magdeburg – Schwerin) erhält auch Tangerhütte im Bereich Lüderitz eine Anschlussstelle, so dass sich die überregionale Anbindung der Stadt weiter verbessert. Die Anbindung der Ortsteile sowie z. T. Umlandgemeinden erfolgt des Weiteren über Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen.

Im **ÖPNV** ist Tangerhütte u. a. im Schienenverkehr durch Regionalverbindungen nach Magdeburg, Wittenberge und Stendal erreichbar. Weiterhin verkehren regionale Buslinien in die umliegenden Gemeinden und stellen die Erreichbarkeit der Tangerhütter Ortschaften bzw. Ortsteile her.

Die **Einzelhandelsstruktur** von Tangerhütte wird durch mehrere Standortbereiche bzw. Solitärstandorte von größeren Einzelhandelsbetrieben geprägt:

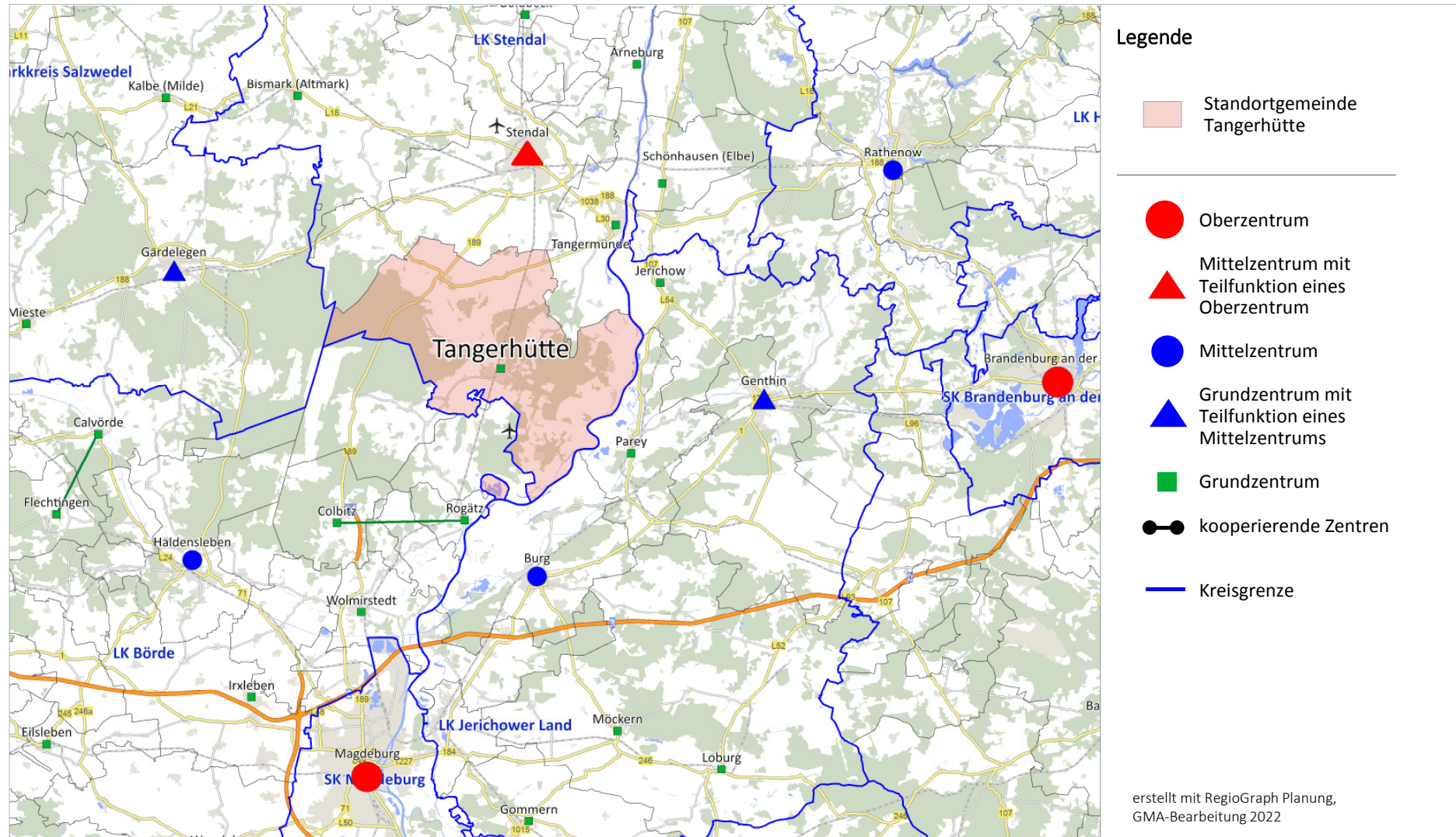
- Eine bedeutende Versorgungslage ist der **Standortbereich Neustädter Ring** im westlichen Kernstadtgebiet an der Landesstraße L 53. Hier sind neben dem Magnetbetrieb Edeka Arnds (inkl. Getränke- und Drogeriemarkt) auch Fachgeschäfte und Fachmärkte für Schuhe, Bekleidung, Blumen, Spiel- und Schreibwaren und Büromöbel vorhanden.

<sup>13</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand: 30.06.2021.

<sup>14</sup> Vgl. Ergänzung des regionalen Entwicklungsplan Altmark 2005 (REP Altmark 2005) um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“, genehmigt am 23.04.2018 durch die Oberste Landesentwicklungsbehörde.

<sup>15</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Einwohner am 09.05.2011: ca. 11.670.

### Karte 1: Lage der Stadt Tangerhütte und zentralörtliche Struktur in der Region



Eine Apotheke, eine Bankfiliale sowie Imbissangebote runden das Angebot ab. Gemäß Einzelhandelskonzept Tangerhütte ist der Standortbereich als „Ergänzungsstandort Neustädter Ring“ ausgewiesen.

Die **Hauptgeschäftszone Bismarckstraße** stellt den gewachsenen Versorgungskern der Stadt dar. Hier sind im westlichen Teil bandartig im Abschnitt von Breite Straße / Schönwalder Straße bis zur stadtkquerenden Bahnstrecke mehrere, ausschließlich kleinteilige Fachgeschäfte vorhanden (u. a. Lebensmittelhandwerk, Blumen, Apotheke, Buchhandlung). Auch das Rathaus und komplementäre Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleister, Ärzte) sind hier ansässig. Der Geschäftsbesatz erstreckt sich auch auf den östlichen Teil der Bismarckstraße zwischen Bahnstrecke und dem Fluss Tanger. Hier ist der Geschäftsbesatz bereits ausgedünnt, wobei mit dem Objekt des heutigen Penny-Marktes an der Bismarckstraße 57<sup>16</sup> der östliche Abschluss markiert wird. Der gesamte Bereich der Bismarckstraße ist gemäß Entwurf zum Einzelhandelskonzept der Stadt Tangerhütte als **zentraler Versorgungsbereich definiert**, wobei der abgegrenzte Bereich aus städtebaulich-funktionaler Sicht auch den Lidl-Markt an der Schönwalder Straße und perspektivisch auch den neuen Penny-Standort an der Breite Straße umfasst. Darüber hinaus ist auf die geplante Ansiedlung von Norma im Bereich des Bahnhofs hinzuweisen.<sup>17</sup>

Des Weiteren sind im Kernstadtgebiet **solitär gelegene Standorte von Lebensmittelmärkten** vorhanden: Aldi / Netto (Straße der Jugend), Netto dansk (Rosa-Luxemburg-Straße), Norma (Birkholzer Chaussee). Weiterhin sind einzelne **kleinteilige Fachgeschäfte** im Stadtgebiet vorhanden. Die dörflichen Ortsteile verfügen mit Ausnahme von Lüderitz (PUG-Markt) nur vereinzelt über ergänzende Angebote im Bereich der Nahversorgung.

Grundsätzlich erfüllt der **Einzelhandelsplatz Tangerhütte** wichtige Versorgungsfunktionen für das Umland. So ist auf die nur geringe Siedlungsdichte im Bereich der ländlichen Altmark und Börde hinzuweisen, wobei die zumeist dörflichen Ortschaften nicht über die notwendige Mindesteinwohnerzahl bzw. Tragfähigkeit für einen eigenen Lebensmittelmarkt verfügen. Lediglich Lüderitz und Angern weisen hier ein kleinere Lebensmittelgeschäfte (PUG, Schröters Dorfladen) auf.

## 2. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob Tangerhütte unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zulässig ist (Konzentrationsgebot). Maßgeblich hierfür ist Ziel 52 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010:

**Z 52** *Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig [...].“*

<sup>16</sup> Für den Penny-Markt ist eine Verlagerung an den Standort Breite Straße geplant (vgl. Kapitel V.1.2).

<sup>17</sup> Für den Norma-Markt ist eine Verlagerung benachbart zum Bahnhof Tangerhütte geplant (vgl. Kapitel V.1.2).



Das Konzentrationsgebot erlaubt großflächige Einzelhandelsvorhaben, die ausschließlich der Grundversorgung dienen, unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches auch in Grundzentren.

Da der Planstandort von EDEKA an der Otto-Nuschke-Straße im Grundzentrum Tangerhütte liegt, **wird das Konzentrationsgebot erfüllt, sofern auch das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden.**

Der Planstandort „Otto-Nuschke-Straße“ liegt des Weiteren innerhalb des räumlich abgegrenzten Bereiches des Zentralen Ortes Tangerhütte.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> vgl. „Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplanes Altmark 2005 um den sachlichen Teilplan Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungs-struktur“, Beikarte 17



### III. Integrationsgebot

Für die **Prüfung des Integrationsgebotes** ist die detaillierte Darstellung und Bewertung des Projektstandortes unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien wie verkehrliche Erreichbarkeit, städtebauliches Gefüge, Lage zu den Wohngebieten etc. vorzunehmen.

#### 1. Mikrostandort Otto-Nuschke-Straße

Der **Projektstandort** für den Neubau des Lebensmittelvollsortimenters befindet sich an der Otto-Nuschke-Straße im Südwesten des namensgebenden zentralen Ortsteils der Stadt Tangerhütte. Das für den geplanten Supermarkt-Neubau vorgesehene Grundstück gehört zum Bereich des ehemaligen Gymnasiums Tangerhütte, wobei nur der südliche Teil einbezogen wird. Hier ist die leerstehende Turnhalle zurückzubauen. Das Projektgrundstück wird im Osten durch den Verlauf der Otto-Nuschke-Straße begrenzt. Südlich schließt sich das Gelände der ehemaligen Aral-Tankstelle an, wobei der Tankstellenshop sowie die Autowäsche einen Folgebetreiber aufweisen (Chrissy's CarWash & Shop e.k). Südwestlich befinden sich an der Straße der Jugend überwiegend Einzelhäuser bzw. Wohngrundstücke mit rückwärtigen Gärten. Das Areal westlich des Plangrundstückes ist eine begrünte Freifläche mit z. T. Gehölzbewuchs. Nordwestlich befinden sich Mehrfamilienhäuser und eine Arztpraxis am Neustädter Ring. Direkt nördlich des Planareals ist wiederum das Gebäude des ehemaligen Gymnasiums Tangerhütte gelegen.

Das **Standortumfeld** ist durch verschiedene Nutzungen zu charakterisieren. Östlich der Otto-Nuschke-Straße ist auf den Gewerbebetrieb bzw. den Auto- und Reifenservice Vergölst hinzuweisen. Südlich davon sind kleinparzellierte Einzelhäuser mit Nebengelassen und Gartengrundstücken in Richtung Straße der Jugend vorhanden. Weiter westlich, jenseits des Friedhofweges befindet sich der Friedhof Tangerhütte. Die Straße der Jugend, die rd. 50 - 100 m südlich des Projektstandortes in Ost-West-Richtung verläuft, wird sowohl durch Wohngrundstücke als auch durch Gewerbebetriebe (u. a. Chrissy's CarWash, Lebensmittelmärkte von Aldi und Netto Marken-Discount) geprägt. Die Nutzungsmischung setzt sich sowohl nach Osten als auch nach Westen entlang der Straße der Jugend fort. Das Standortumfeld des Planstandortes wird in westlicher Richtung weiterhin durch diffuse wohngenutzte Grundstücke bzw. Frei- und Grünflächen geprägt. Die Ortslage Tangerhütte endet hier an der westlichen Tangente der Landesstraße L 53 (u. a. Autohaus Schulz, Fuhrunternehmen Krüger). Nördlich des Projektstandortes erschließt der Neustädter Ring das in Plattenbauweise DDR-Wohngebiet. Der Bereich ist als Stadtumbaugebiet zu charakterisieren, wobei auf den Rückbauflächen zwischenzeitlich weitere wohngenutzte Gebäude ergänzt worden sind. Am Neustädter Ring ist auch die gleichnamige Einzelhandelslage (u. a. Bestandsmarkt Edeka Arnds, KiK, ABC Schuhe) etabliert, welche gem. Entwurf zum Einzelhandelskonzept die Funktion eines Ergänzungsstandortes übernimmt. Das Standortumfeld des Projektstandortes wird darüber hinaus in Richtung Norden und Nordosten durch teils verdichtete Wohnbereiche, kleinteilige Wohnformen sowie wohnergänzende Anlagen (u. a. Garagenhöfe), Grünflächen sowie den Handelsstandort von Netto (dansk) geprägt. In diesem Zusammenhang setzt sich hier die zusammenhängende Wohnbebauung der Kernstadt Tangerhütte in Richtung Stadtmitte fort (vgl. Karte 2).





Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Standortes wird primär über die Otto-Nuschke-Straße hergestellt, die als Erschließungsstraße für die östlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt Tangerhütte fungiert. Der Otto-Nuschke-Straße kommt im diesem Zusammenhang die Erschließung der anliegenden Grundstücke bzw. auch eine gewisse Sammelfunktion für die überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Bereiche zu. Sie verbindet die Straße der Jugend im Süden (Landesstraße L 31) mit der Schönwalder Chaussee im Norden. Die Straße der Jugend weist diesbezüglich als südliche Ortsumgehung bzw. Stadttangente eine hohe verkehrliche Bedeutung auf. Die Schönwalder Chaussee verbindet ferner die Landesstraße L 53 (Richtung Luderitz) mit dem Stadtkern Tangerhütte bzw. der Schönwalder Straße.

Die **ÖPNV-Erreichbarkeit** des Planstandortes in Otto-Nuschke-Straße ist nur als eingeschränkt zu bezeichnen. So ist die nächstgelegene Bushaltestelle Tangerhütte, Rathaus bereits rd. 800 m fußläufig entfernt. Entsprechend ist die Nahverkehrsanbindung zwar grundsätzlich gewährleistet, aber von untergeordneter Bedeutung. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen (u. a. Otto-Nuschke-Straße, Neustädter Rind, Straße der Jugend) ist über Fußwege entlang der genannten Straßen gewährleistet.



Planstandort „Otto-Nuschke-Straße“



ehem. Turnhalle auf dem Planareal



ehem. Gymnasium Tangerhütte



Wohnbebauung Richtung Straße der Jugend in südöstliche Richtung



Autoservice östlich



Brache Planareal



alte Aral-Tankstelle südlich (Chrissys CarWash)



Wohnbebauung nördlich am Neustädter Ring

GMA-Aufnahmen 2021

**Zusammengefasst** kann der Planstandort Otto-Nuschke-Straße als städtebaulich integriert eingestuft werden. Er liegt innerhalb des regionalplanerisch abgegrenzten Zentralen Ortes Tangerhütte. Im direkten Standortumfeld sind auch Wohnnutzungen vorhanden, wobei sich teils verdichtete Wohngebiete der Kernstadt unmittelbar nördlich befinden. Der Planstandort ist aus weiten Teilen des westlichen Kernstadtgebietes auch fußläufig zu erreichen und verfügt über einen Anschluss an das Gehwegenetz und grundsätzlich auch an den ÖPNV, wengleich dieser kaum von Bedeutung sein dürfte.

## 2. Bewertung des Integrationsgebotes

Dem Integrationsgebot gemäß Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt liegen Ausführungen in den Zielen 48 und 49 zugrunde:

**Z 48 (2,4)** „Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

2. sind städtebaulich zu integrieren, [...]
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,

**Z 49** *Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.“*

Basierend auf der Bewertung des Standortes sowie den landesplanerischen Vorgaben ist der Standort Otto-Nuschke-Straße vor dem Hintergrund des Integrationsgebotes wie folgt zu bewerten:

- Aus **räumlich-städtebaulicher Sicht** handelt es sich bei dem Standort um einen integriert gelegenen Nahversorgungsstandort, der auch fußläufige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete übernimmt. Diesbezüglich befindet er sich **innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes Tangerhütte** gemäß Beikarte 17 des „sachlichen Teilplans Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“.
- Der Standort ist gemäß **Einzelhandelskonzept Tangerhütte 2022 als potenzieller Nahversorgungsstandort klassifiziert**, so dass er als Standort für die verbrauchernahe Grundversorgung anerkannt ist (vgl. Abbildung 1).

- /// Schließlich verfügt der Standort grundsätzlich über eine **Anbindung an den ÖPNV** (gleichwohl diese nicht optimal ist) sowie einen Anschluss an das bestehende Fußwegnetz.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das **Integrationsgebot gemäß LEP Sachsen-Anhalt erfüllt** wird.

## IV. Kongruenzgebot

Für die **Prüfung des Kongruenzgebotes** sind zunächst eine Abgrenzung des erschließbaren Einzugsgebietes sowie die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Basierend darauf erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht.

### 1. Einzugsgebiet des Planstandortes und Bevölkerungspotenzial

Der **Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes** für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als **Einzugsgebiet** wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen (vgl. Karte 3).

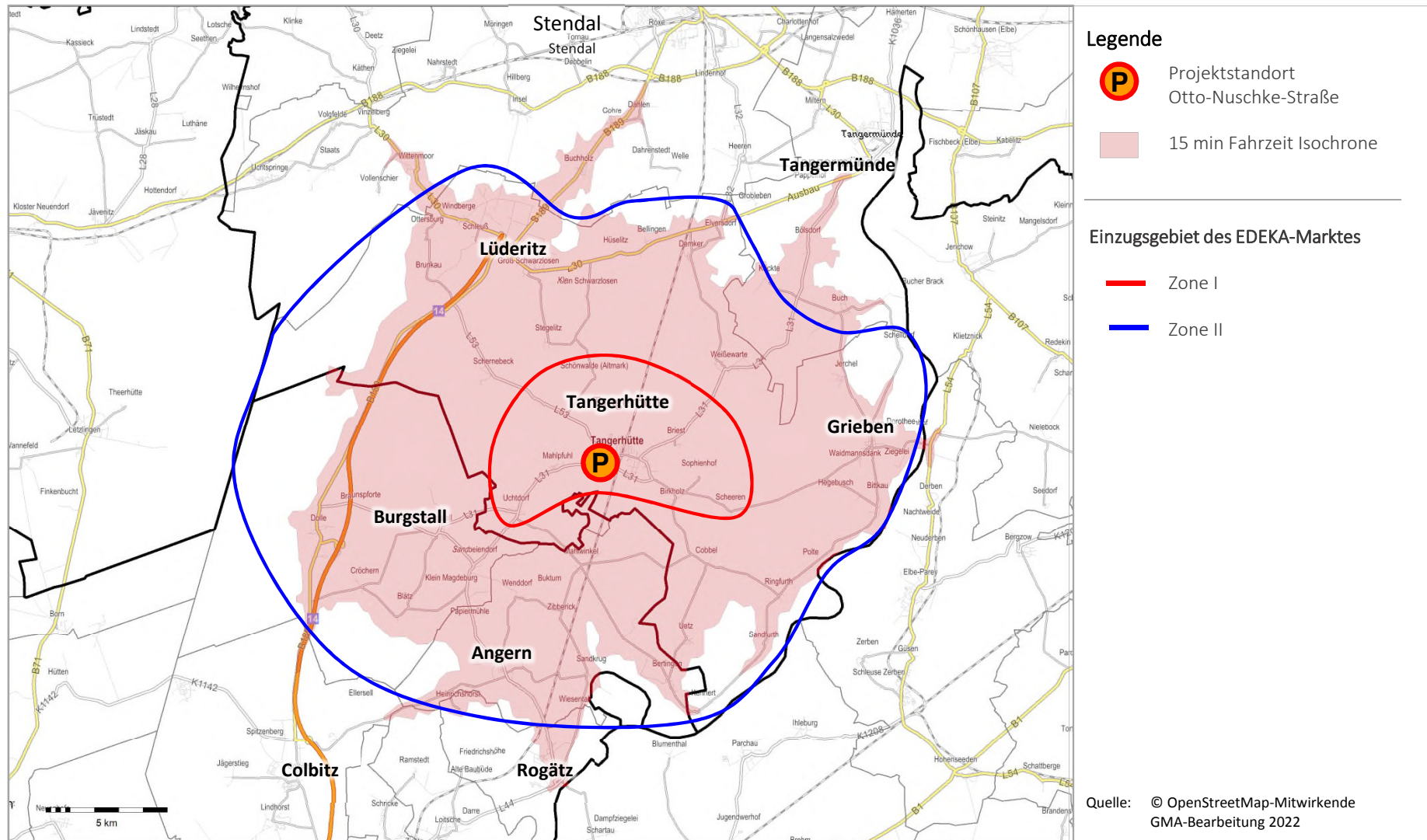
Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung **folgende Kriterien** herangezogen:

- /// **Projektkonzeption** (Sortimentsstruktur, Verkaufsflächendimensionierung, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit des Betreibers usw.) und daraus zu erwartende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- /// **Bekanntheit und Akzeptanz** des Bestandsmarktes von EDEKA Arnds, Neustädter Ring (faktische Verlagerung dieses Marktes)
- /// **Erreichbarkeit** des Standorts für potenzielle Kunden, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- /// **projektrelevante Wettbewerbssituation** im Untersuchungsraum (v. a. Lage und Erreichbarkeit anderer leistungsstarker Lebensmittelmärkte)
- /// **Filialnetz** des Betreibers
- /// **Anziehungskraft** des Makrostandorts Tangerhütte (Arbeitsort, Infrastrukturausstattung, verkehrliche Anbindung, touristische Bedeutung)
- /// **Zeit- / Distanzwerte** des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).<sup>19</sup>

<sup>19</sup> Die GMA hat in Deutschland bereits viele hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Verbraucherverhalten aussagefähige Erkenntnisse vorliegen.



### Karte 3: Einzugsgebiet des geplanten Vollsortimenters am Standort Otto-Nuschke-Straße in Tangerhütte



Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für das Planvorhaben am Standort „Otto-Nuschke-Straße“ folgendes **Einzugsgebiet** abgrenzen:

Zone	Bereich	Einwohner
<b>Zone I</b>	Kernstadt Tangerhütte, Ortsteile und Wohnplätze Uchtdorf, Mahlpfuhl, Briest, Birkholz, Schönwalde, Scheeren	5.380
<b>Zone II</b>	übrige Ortsteile von Tangerhütte, Gemeinden Burgstall und Angern	8.630
<b>Einzugsgebiet insgesamt</b>		<b>14.010</b>

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand: 30.06.21; Berechnung der Einwohner auf Ortsteilebene mit WiGeo-WebGIS auf Basis von GfK-Daten nach Geomarkets; GMA-Berechnungen 2022

Das **Einzugsgebiet** für den Lebensmittelvollsortimenter ist wie folgt zu skizzieren:

- /** Im **Kerneinzugsgebiet (Zone I)** umfasst es zunächst die gesamte Kernstadt Tangerhütte sowie benachbarte Ortsteile und Wohnplätze. Hier ist davon auszugehen, dass der Standort teilweise auch noch fußläufig und per Fahrrad erreicht werden kann. Darüber hinaus ist der Standort auch mit dem Pkw schnell zu erreichen. Insgesamt werden hier deutlich ausgeprägte Kundenorientierungen an den Planstandort zu erwarten sein, die sich in einem hohen Marktanteil in Zone I widerspiegeln.
- /** Das **erweiterte Einzugsgebiet (Zone II)** umfasst darüber hinaus die weiteren überwiegend dörflichen Ortsteile von Tangerhütte sowie die südlich bzw. südwestlich liegenden Gemeinden Angern und Burgstall, die über keine eigenen qualifizierten Nahversorgungsstrukturen verfügen. Sowohl die Elbe als auch die Waldgebiete der Colbitz-Letzlinger Heide stellen dabei eine topografisch-naturräumliche Barriere im Osten bzw. Westen dar. Nach Norden wird das Einzugsgebiet durch den Einzelhandelsplatz Tangermünde bzw. die Stadt Stendal begrenzt. Südlich begrenzt der Wolmirstedter Einzelhandel das Einzugsgebiet.

Für das **skizzierte Gebiet** stellt der Einzelhandelsplatz Tangerhütte den am schnellsten zu erreichenden Einkaufsort mit substanziellem Angebot im Bereich der Nahversorgung dar bzw. ist die Stadt das traditionelle Versorgungszentrum. Dies gilt auch für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter an der Otto-Nuschke-Straße, so dass auch in Zone II noch ein erheblicher Marktanteil erreicht werden kann.

**Insgesamt** umfasst das Einzugsgebiet einen Bereich von ca. 10 – 12 km um den Planstandort Otto-Nuschke-Straße in Tangerhütte, was einer Fahrzeit von ca. 15 min entspricht (vgl. Karte 3). Wesentliche Teile des Einzugsgebietes sind hier mit dem PKW erreichbar. So erschöpft sich das Einzugsgebiet mit zunehmender Distanz vom Vorhabenstandort. Weiterhin begrenzt der Wettbewerb in den umliegenden Städten mit eigenen Lebensmittelmärkten das Einzugsgebiet (vgl. Kapitel V.1.2). Hier ist insbesondere auf vergleichbar leistungsstarke Lebensmittelvollsortimenter hinzuweisen, wobei v. a. die E-Center in Wolmirstedt und Tangermünde hervorzuheben sind und eine weitere Einzugsgebietsausdehnung verhindern.

Dieses Einzugsgebiet erschließt der am Standort Neustädter Ring ansässige EDEKA-Markt bereits heute, da sich auch für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter an der Otto-Nuschke-Straße (Verlagerung EDEKA) **keine wesentlichen Änderungen der Standortrahmenbedingungen** ergeben werden (u. a. örtliche und regionale Wettbewerbsstruktur, Fahrdistanzen in der ländlichen Altmark und Börde). So ist davon auszugehen, dass der moderne Neubau zu keiner Einzugsgebietsausdehnung gegenüber dem Bestandsmarkt von EDEKA-Arnds führt. Vielmehr verbessert sich die Standortqualität (u. a. moderner Neubau, größere Verkaufsfläche), so dass

eine gewisse Erhöhung der Marktdurchdringung im dargestellten Einzugsgebiet zu erwarten ist. Weiterhin wird die Angebotssituation des Grundzentrums Tangerhütte insgesamt verbessert, so dass der Grundversorgungsauftrag im Lebensmittelvollsortiment zukünftig besser ausgefüllt wird.

In geringem Umfang sind auch unregelmäßige Einkaufsbeziehungen von außerhalb des Einzugsgebietes, z. B. durch Pendler, Tages- oder Übernachtungsgäste zu erwarten. Diese Kunden werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als **Streumsätze in einem defensiven Ansatz i. H. v. ca. 5 % des Umsatzes** berücksichtigt.

## 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft aktuell einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

**ca. € 6.370.<sup>20</sup>**

Bezogen auf das Vorhaben in Tangerhütte, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

**ca. 2.445 €.<sup>21</sup>**

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>22</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Tangerhütte bei 86,6, in Angern bei 96,6 und in Burgstall bei 83,8 und damit jeweils auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial für Food und Nonfood I** damit auf ca. **30,4 Mio. €**. Davon entfallen auf

- /** Zone I: ca. 11,4 Mio. €
- /** Zone II: ca. 19,0 Mio. €

Zusätzlich werden bei Supermärkten Anteile des Umsatzes mit **Randsortimenten** aus dem Non-food I und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen bei Supermärkten bzw. bei EDEKA in der avisierten Größe bei ca. 15 %.

## 3. Umsatzprognose für den verlagerten und erweiterten EDEKA Supermarkt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des verlagerten und erweiterten EDEKA Supermarktes wird das **Marktanteilkonzept** verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen

<sup>20</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>21</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>22</sup> Quelle: MB Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet. Zu berücksichtigen ist, dass ein über- bzw. unterdurchschnittlicher Kaufkraftkoeffizient v. a. bei Luxusgütern zum Tragen kommt, bei den Ausgaben für Ausgaben des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) hingegen weniger stark ins Gewicht fällt.

eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>23</sup> Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Planvorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden. Der erzielbare Umsatz ist dabei neben der Höhe des Kaufkraftniveaus und damit des relevanten Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet v. a. auch von der Wettbewerbsdichte abhängig. Eine weitere Grundlage bilden die durchschnittlichen Marktanteile der unterschiedlichen Betriebstypen (vgl. Kapitel I.3.), die vor dem Hintergrund der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen (Kaufkraft, Standortbedingungen, Angebotsituation etc.) zu gewichten sind.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des geplanten EDEKA-Marktes ableiten.<sup>24</sup> Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des geplanten Marktes. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch den geplanten Markt generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dessen Markteintritt neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V.2. ausführlich behandelt.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich vor diesem Hintergrund für den verlagerten und erweiterten EDEKA-Marktes mit rd. 1.900 m<sup>2</sup> VK (inkl. Bäckerei-Café) anhand des Marktanteilkonzeptes ableiten:<sup>25</sup>

**Tabelle 2: Umsatzerwartung anhand des Marktanteilkonzeptes**

Einzugsgebiet / Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	11,4	25	2,8 – 2,9	0,5	3,3 – 3,4	45
Zone II	10,0	16 – 17	3,1 – 3,2	0,5 – 0,6	3,7	50
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>30,4</b>	<b>19 – 20</b>	<b>6,0</b>	<b>1,0 – 1,1</b>	<b>7,0 – 7,1</b>	<b>95</b>
Streuumsätze			0,3	< 0,1	0,3 – 0,4	5
<b>Insgesamt</b>			<b>6,3</b>	<b>1,1</b>	<b>7,4</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter EDEKA ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Foodbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den verlagerten und erweiterten EDEKA-Markt (inkl. Bäckereifacé) mit max. 1.900 m<sup>2</sup> VK aus Gutachtersicht eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 7,4 Mio. €** ermitteln. Hier-von entfallen ca. 6,3 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 1,1 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II). Mit einem Marktanteil von ca. 25 % in Zone I kommt dem EDEKA-Markt eine bedeutende Grund- und Nahversorgungsfunktion für die Kernstadt Tangerhütte bzw. Zone I des Einzugsgebietes zu, wobei dennoch keine beherrschende Marktposition erreicht wird. Im übrigen Einzugsgebiet (Zone II) ist noch ein geringerer Marktanteil von ca. 16 – 17 %

<sup>23</sup> In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

<sup>24</sup> Die Umsatzprognose entsteht unter der Prämisse der Verlagerung des EDEKA-Marktes vom Neustädter Ring und der Mitnahme des freiwerdenden Umsatzes.

<sup>25</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

zu erwarten. Hier überlagern nochmals stärker als in Zone I die Marktgebiete der umliegenden Standorte von Lebensmittelvollsortimentern u. a. in Tangermünde, Stendal und Wolmirstedt das Einzugsgebiet des Planvorhabens.

Zur **Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit** des Vorhabens lassen sich die Filialleistungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften variieren diese z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2020 / 2021 liegt die durchschnittliche Filialumsatzleistung von EDEKA bei ca. 5,6 Mio. €. Damit läge der EDEKA-Markt in Tangerhütte auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Allerdings ist anzumerken, dass der Standort mit ca. 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auch deutlich über dem Verkaufsflächendurchschnitt von EDEKA-Märkten (Ø VK 1.258 m<sup>2</sup>) liegen wird. Mit einer Flächenleistung von ca. 3.900 € / m<sup>2</sup> VK wird dagegen nur eine unterdurchschnittliche Flächenleistung für EDEKA-Märkte erreicht.<sup>26</sup> Höhere Umsatzleistungen sind aufgrund des begrenzten Einwohner- und Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet sowie den im Untersuchungsraum bestehenden Wettbewerbsstandorten nicht zu erwarten. Die **prognostizierte Umsatzleistung** stellt somit einen Maximalwert im Sinne möglicher Auswirkungen des Vorhabens dar (**worst case-Ansatz**).

#### 4. Bewertung des Kongruenzgebotes

Das **Kongruenzgebot** besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte sich in das zentralörtliche System einfügen müssen. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass dessen Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP Sachsen-Anhalt 2010 Ziel 47 und 48):

*Z 47 „Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.“*

*Z 48 (1) „Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.“*

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das **Kongruenzgebot** wie folgt bewerten:

- Die Stadt Tangerhütte ist gemäß Regionalplan Altmark 2005 / Sachlichem Teilplan 2017 als Grundzentrum ausgewiesen. Damit hat die Stadt wichtige **Grundversorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung** zu erfüllen.
- Das **Einzugsgebiet** für den geplanten EDEKA-Markt umfasst zunächst das gesamte Stadtgebiet Tangerhütte. Hier leben rd. 10.570 Einwohner. Faktisch zählen auch Teile der südlich und südwestlich gelegenen Umlandgemeinden Angern und Burgstall zum Einzugsbereich von Tangerhütte, gleichwohl die Gemeinde bereits zur Planungsregion Magdeburg zählen.

<sup>26</sup> gem. Hahn Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021 liegt der Durchschnittswert für EDEKA-Märkte bei rd. 4.450 € / m<sup>2</sup> VK

- /// Der geplante EDEKA-Markt wird ca. 5,4 – 5,5 Mio. € bzw. rd. 74 % und damit den deutlich überwiegenden Teil des Projektumsatzes mit Kaufkraft aus dem **Stadtgebiet Tangerhütte** erwirtschaften.<sup>27</sup>
- /// Etwa 1,5 – 1,6 Mio. € (ca. 21 %) des Vorhabenumsatzes stammen aus Kaufkraft aus **Angern und Burgstall**. Weitere rd. 5 % des Umsatzvolumens (ca. 0,3 – 0,4 Mio. €) fließen in Form von **Streuumsätzen** von außerhalb des Einzugsgebietes an den Standort zu (u. a. Pendler, Touristen, Zufallskunden).
- /// Insgesamt wird der **ganz überwiegende Teil des Umsatzes** mit Kaufkraft aus dem Verflechtungsbereich des Grundzentrums Tangerhütte erwirtschaftet.

**Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.**

---

<sup>27</sup> Umsatz aus Zone I: ca. 3,3 – 3,4 Mio. € (ca. 25 % Marktanteil), Umsatz aus den in Zone II liegenden Bereichen des Stadtgebietes Tangerhütte: ca. 2,1 – 2,2 Mio. € (ca. 16 - 17 % Marktanteil).



## V. Beeinträchtungsverbot

Zur **Bewertung des Beeinträchtungsverbot**es ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation in Tangerhütte bzw. im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

### 1. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Die **Einzelhandelssituation** im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum wurde von der GMA im Dezember 2021 durch eine **Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe** untersucht. Als Wettbewerber für EDEKA gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche oder -ähnliche Betriebe (u. a. Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser / große Supermärkte) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

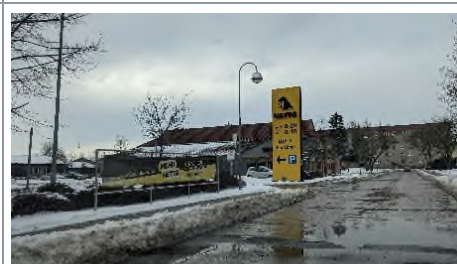
#### 1.1 Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Die projektrelevante Angebotssituation innerhalb des Einzugsgebietes wird im Wesentlichen durch die hier ansässigen Lebensmittelmärkte geprägt. **Innerhalb von Tangerhütte** sind neben dem bestehenden EDEKA-Markt, Neustädter Ring, folgende strukturprägende Anbieter (Lebensmittelmärkte > 400 m<sup>2</sup> VK) zu nennen (vgl. Karte 4):

**Lidl**, Schönwalder Straße: integriert gelegener, durchschnittlicher Discountmarkt in Randlage der Hauptgeschäftszone Bismarckstraße, sowohl Nahversorgungs- als auch gesamtstädtische Versorgungsfunktion, ergänzt durch Bäckerei Kerkow, Fahrdistanz zum Planstandort: ca. 800 m.



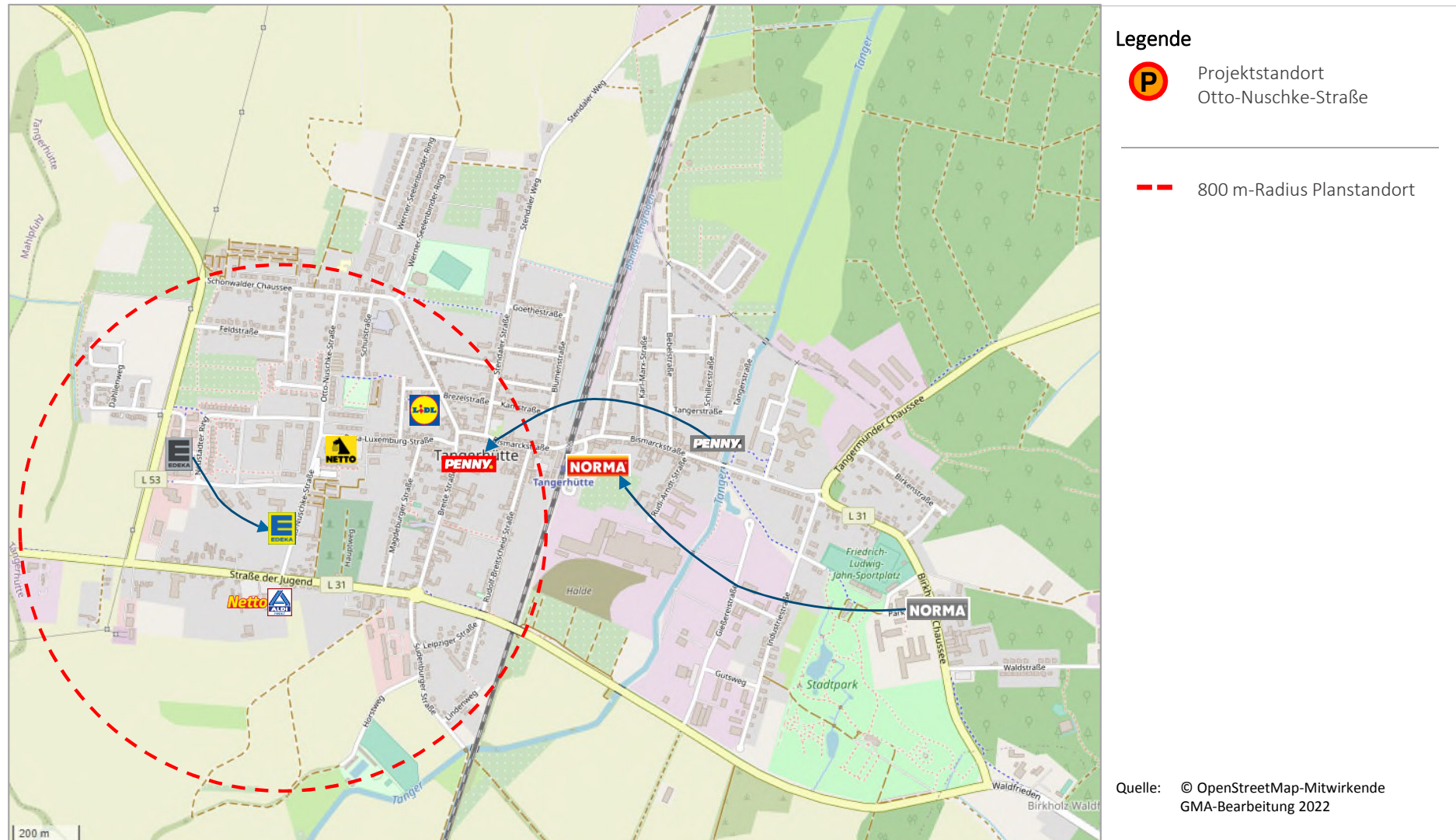
**Netto dansk**, Rosa-Luxemburg-Straße: integriert gelegener, durchschnittlicher Nahversorgungsstandort für die umliegenden, z. T. verdichteten Wohngebiete, im Wesentlichen fußläufige Nahversorgungsfunktion und bedingt gesamtstädtische Versorgungsbedeutung, Bäckerei und Fleischerei im Vorkassenbereich, Fahrdistanz zum Planstandort: ca. 400 m.



**Aldi**, Straße der Jugend: Discountmarkt im Bereich der südlichen Ortstangente, durchschnittlicher Marktauftritt im Verbund mit Netto Marken-Discount, im Wesentlichen gesamtstädtische Versorgungsbedeutung, Fahrdistanz zum Planstandort: ca. 200 m.



### Karte 4: Projektrelevante Wettbewerbsstrukturen und perspektivische Veränderungen bei den Lebensmittelmärkten in Tangerhütte



**Penny**, Bismarckstraße: kleinflächiger und nur bedingt leistungsfähiger Lebensmitteldiscounter im östlichen Bereich des ZVB Tangerhütte, neben Lebensmittelhandwerkern auch Textilanbieter sowie Tabak- / Zeitschriften- / Obst und Gemüsegeschäft im Objekt, im Wesentlichen Nahversorgungsfunktion für zentrale Bereiche der Kernstadt bzw. partiell auch gesamtstädtische Versorgungsfunktion, Fahrdistanz zum Planstandort: ca. 1.500 m.<sup>28</sup>



**Netto** Marken-Discount, Straße der Jugend: durchschnittlicher Discountmarkt im Standortverbund mit Aldi, vergleichbare Lage und Versorgungsbedeutung, Fahrdistanz zum Planstandort: ca. 250 m.



**Norma**, Birkholzer Chaussee: nicht mehr zeitgemäßes Discountobjekt am westlichen Ortsrand der Kernstadt, keine wesentliche Nahversorgungsbedeutung, **geplanter Ersatzneubau am Bahnhof Tangerhütte** mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> VK, das Vorhaben soll mittels vorhabenbezogenem Bebauungsplan „Norma, Bismarckstraße“ realisiert werden, wobei die entsprechenden Beschlüsse durch den Stadtrat gefasst worden sind.<sup>29</sup> **Das Vorhaben wird in seiner geplanten Neuaufstellung somit als projektrelevanter Wettbewerber für das EDEKA-Vorhaben berücksichtigt** (vgl. auch Kapitel V.1.2).



Neben den genannten Lebensmittelmärkten sind darüber hinaus kleinere **Lebensmittelfachgeschäfte in Lüderitz und Angern** vorhanden, welche hier die Grundversorgung verbessern. Gleichwohl wirken die Anbieter nicht über den jeweiligen Nahbereich hinaus, so dass nur eine eingeschränkte Wettbewerbsrelevanz für Penny festzustellen ist. Weiterhin sind vereinzelt **kleinteilige Lebensmittelbetriebe** (u. a. Lebensmittelhandwerk, Tankstellenshop, Spezialanbieter) innerhalb des Einzugsgebietes vorhanden, welche die Nahversorgungsstrukturen ergänzen.

**Insgesamt** trifft der verlagerte EDEKA-Markt innerhalb von Tangerhütte auf mehrere Hauptwettbewerber i. S. von strukturprägenden Lebensmittelmärkten (> 400 m<sup>2</sup> VK), so dass davon auszugehen ist, dass die erzielbaren Marktanteile trotz des Neubaus auf einem moderaten Niveau verbleiben und nur etwas gesteigert werden können. Da die weiteren Tangerhütter Lebensmittelmärkte alle dem Discountbereich zuzuordnen sind, verbleibt EDEKA weiterhin als einziger Supermarkt in der Stadt.

<sup>28</sup> Der Penny-Markt soll an einen Neubaustandort an der Breite Straße verlagert werden. Das Bebauungsplanverfahren dazu läuft. Da bisher kein kommunaler Beschluss zum Bebauungsplan vorliegt, wird der Penny-Markt in seiner heutigen Form am Standort Bismarckstraße berücksichtigt (vgl. Kapitel V.1.2).

<sup>29</sup> Beschluss vom 03.02.2021.



Allerdings ist davon auszugehen, dass mit der Neupositionierung und bzw. dem modernen Neubau des EDEKA-Marktes in Tangerhütte zukünftig in erhöhtem Maße Kaufkraft der ortsansässigen Bevölkerung gebunden werden wird. So gelingt es dem älteren EDEKA-Bestandmarkt derzeit nicht, die Kundennachfrage im Bereich des Lebensmittelvollsortiments vollumfänglich zu bedienen. Zwar werden auch weiterhin Kunden, welche zu großformatigen Betriebsformen (z. B. großer Supermarkt, SB-Warenhaus) tendieren, auch zukünftig auch Einkaufsmärkte im Umland aufsuchen. Allerdings wird der moderne EDEKA-Neubau durch sein attraktiveres Konzept hier auch einige Kunden zukünftig in Tangerhütte halten können, so dass Versorgungsfahrten in die umliegenden Städte verringert werden. Diese Kaufkraftrückbindung wird sich grundsätzlich in gewissen Umsatzrückgängen bei den Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes niederschlagen.<sup>30</sup>

## 1.2 Weitere Bebauungsplanverfahren in Tangerhütte

Im Stadtgebiet Tangerhütte sind neben dem EDEKA-Vorhaben aktuell **weitere Entwicklungsabsichten im Lebensmitteleinzelhandel** bekannt. Diese weisen unterschiedliche Planungsstände bzw. perspektivische Realisierungszeiträume auf.

/// Zum einen ist auf die **geplante Verlagerung von Norma** vom Standort Birkholzer Chaussee benachbart zum Bahnhof Tangerhütte hinzuweisen. So soll hier ein moderner Norma-Discounter auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> direkt in Nahlage zur Bismarckstraße entstehen. Der neue Standort würde faktisch zum zentralen Versorgungsbereich zählen und die Hauptgeschäftslage hier arrondieren. Nach der Verlagerung von Penny vom derzeitigen Bestandsstandort Bismarckstraße 57 würde der neue Norma-Markt weiterhin frequenzerzeugender Betrieb für die östliche Bismarckstraße fungieren. Ein Stadtratsbeschluss zum Bebauungsplan liegt vor. Daher ist das **Vorhaben hinreichend konkret und wird bereits im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse berücksichtigt**.

/// Weiterhin ist die **Verlagerung des schon heute in Tangerhütte ansässigen Penny-Marktes vorgesehen**. Dazu soll am Standort Breite Straße 5 – 9 auf dem Areal des ehemaligen Raiffeisen-Marktes die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel erfolgen. Dafür liegt zwar ein Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan vor, allerdings noch kein Planbeschluss. Das Vorhaben wird daher nicht im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse berücksichtigt. Stattdessen fließt der **Penny-Bestandmarkt in seiner heutigen Form am Standort Bismarckstraße 57 in vorliegende Auswirkungsanalyse ein**.

## 1.3 Zentraler Versorgungsbereich Tangerhütte

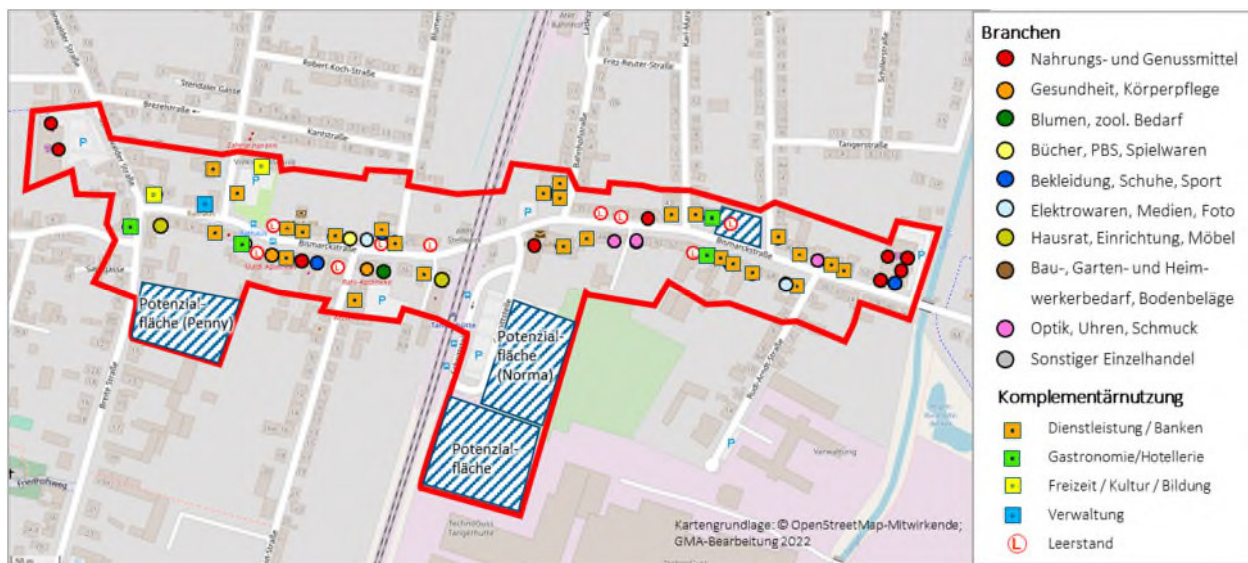
Bei einer Ansiedlung oder Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes ist zu prüfen, ob schädliche **Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche** in der Standortgemeinde bzw. im Einzugsgebiet auftreten. Die Stadt Tangerhütte lässt derzeit ein kommunales Einzelhandelskonzept erarbeiten. Neben den Leitlinien zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung werden auch Aussagen zu räumlichen Schwerpunktsetzungen und zur Zulässigkeit bzw. zum Aus-

<sup>30</sup> Im Sinne des worst-case-Ansatzes der Untersuchung wird in der nachfolgenden Umsatzumverteilungsrechnung keine Kaufkraftrückholung bzw. keine Umsatzumverteilung gegenüber umliegenden Einkaufsorten geltend gemacht.

schluss bestimmter Sortimente (Sortimentsliste) in bestimmten Lagen (u. a. zentrale Versorgungsbereiche) getroffen. Mit dem Beschluss des Konzeptes durch den Stadtrat der Stadt Tangerhütte sind die darin getroffenen Festlegungen als Orientierungsrahmen und Handlungsanleitung für die Bewertung von Einzelhandelsvorhaben in der Stadt zu berücksichtigen und als Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung heranzuziehen.

Gemäß Entwurf zum Einzelhandelskonzept Tangerhütte 2022 wird als **einzigster zentraler Versorgungsbereich die Stadtmitte im Bereich der Bismarckstraße** definiert.<sup>31</sup>

**Abbildung 3: Zentraler Versorgungsbereich Tangerhütte gemäß Einzelhandelskonzept Tangerhütte 2022 (Entwurf)**



Kartengrundlage: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA, GMA-Bearbeitung 2022.

Die **Hauptgeschäftslage** von Tangerhütte ist im Bereich der westlichen Bismarckstraße im Abschnitt zwischen Breite Straße / Schönwalder Straße und stadtquerender Bahnstrecke zu sehen. Hier ist die höchste Nutzungsdichte aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie sowie öffentlichen und Gesundheitseinrichtungen vorhanden. Neben Einzelhandelsgeschäften (u. a. Apotheken, Buchhandlung, Einrichtung / Hausrat, Mode, Mobilfunk), konsumnahen Dienstleistungen (Frisör, Kosmetik), Gesundheitsangeboten (Arztpraxen, medizinische Dienstleistungen) sind auch gastronomische Angebote (Restaurant, Imbiss), ein Hotel, das Rathaus, die Volkshochschule usw. hier verortet. Darüber hinaus dehnt sich der Geschäftsbereich mit einer geringeren Nutzungsdichte auch auf die östlich der Bahnstrecke liegenden Strukturen entlang der Bismarckstraße aus, wobei dieser bis zur Tanger im Westen reicht. Hier markiert der heute bestehende Penny-Markt den Abschluss. Ferner sind hier u. a. Fachgeschäfte für Uhren / Schmuck, Hörakustik, Foto, Kiosk / Lotto bzw. auch komplementäre Angebote vorhanden. Insgesamt weist der Bereich eine vergleichsweise große Ausdehnung auf, so dass eine zusammenhängende Erlebbarkeit bzw. ein fußläufiger Kundenaustausch erschwert ist.

Seit der Aufgabe des Rossmann-Marktes (Bismarckstraße 36) ist derzeit lediglich Penny, Bismarckstraße 57 als größerer Magnetbetrieb im östlichen Teil der Bismarckstraße zu nennen, wobei dieser perspektivisch an einen Neubaustandort an der Breite Straße (=Potenzialfläche)

<sup>31</sup> Hingegen verfügen die Tangerhütter Ortsteile sowie auch die Gemeinden Angern und Burgstall nicht über (faktische) zentrale Versorgungsbereiche.

verlagert werden soll, der aber gleichfalls zum zentralen Versorgungsbereich zählt. Weiterhin gehört auch die Standortlage **Lidl, Schönwalder Straße 5 / 7** zum westlichen Bereich des ZVB. Diese befindet sich nur ca. 50 – 100 m vom Kreuzungsbereich Bismarckstraße / Schönwalder Straße entfernt.



Beginn Bismarckstraße im Osten



Zentrale Bismarckstraße



Penny, westliche Bismarckstraße



Bahnhof Tangerhütte

GMA-Aufnahmen 2021

In diesem Zusammenhang ist auf die **geplante Verlagerung von Norma** vom Standort Birkholzer Chaussee benachbart zum Bahnhof Tangerhütte hinzuweisen (=Potenzialfläche). So soll hier ein moderner Norma-Discounter auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> direkt in Nahlage zur Bismarckstraße entstehen. Auch dieser Markt zählt gemäß Entwurf zum Einzelhandelskonzept zum zentralen Versorgungsbereich. Nach der Verlagerung von Penny vom derzeitigen Bestandsstandort Bismarckstraße 57 würde der neue Norma-Markt somit als frequenzerzeugender Betrieb im zentralen Bereich der Bismarckstraße fungieren.

**Insgesamt** ist der zentrale Versorgungsbereich Tangerhütte als bedeutende Geschäftslage der Stadt zu charakterisieren, wobei mit den geplanten Entwicklungen um Penny und Norma eine Konzentration auf den zentralen und westlichen Abschnitt der Bismarckstraße zu konstatieren ist. Gleichwohl die fußläufigen Austauschbeziehungen nicht optimal sind und der Geschäftsbesatz Lücken aufweist, umfasst der zentrale Versorgungsbereich zukünftig neben Lidl, Schönwalder Straße auch die Lebensmittelmarkt-Standorte des geplanten Penny-Marktes, Breite Straße, sowie des geplanten Norma-Marktes am Tangerhütter Bahnhof. Somit ist eine starke Nahversorgungskomponente zu attestieren, wobei zukünftig mehrere moderne Lebensmittelmärkte zur Funktionsfähigkeit und Redundanz bei der Versorgungsfunktion beitragen.

#### 1.4 Zusammenfassung der projektrelevanten Angebotssituation

In der Gesamtbetrachtung stellt sich die Wettbewerbssituation für den verlagerten und erweiterten EDEKA-Markt in Tangerhütte differenziert dar. So sind **innerhalb des Einzugsgebietes**



neben dem Bestandmarkt von EDEKA, welcher im Zuge der Verlagerung schließt, nur Discountmärkte (Aldi, Netto (rot), Netto (dansk), Lidl, Penny, Norma) ansässig, so dass dem EDEKA-Markt eine Alleinstellung als Lebensmittelvollsortimenter zukommt. Somit steht er nur bedingt im Wettbewerb mit den Discountmärkten innerhalb der Standortgemeinde.

Aktuell fließt ein gewisser Anteil der in Tangerhütte bzw. im Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft im Lebensmittelvollsortiment an umliegende Handelsplätze ab. Mit der geplanten Neuaufstellung ist davon auszugehen, dass die **Angebotsqualität im Lebensmittelvollsortiment steigt** und somit grundsätzlich einige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet an umliegende Handelsplätze durch das Vorhaben eingedämmt werden können.

In der nachfolgenden Umsatzumverteilungsberechnung wird zunächst keine Kaufkraftrückholung bzw. keine Umsatzumverteilung gegenüber umliegenden Einkaufsorten geltend gemacht. Diese „Cut-off“-Betrachtung fokussiert somit mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Standortgemeinde Tangerhütte selbst (**worst-case-Betrachtung**).

Mit nachfolgender Tabelle wird die **Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Einzugsgebiet im Nahrungs- und Genussmittelbereich** dargestellt.

**Tabelle 3: Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Einzugsgebiet nach Lagen**

Lage / Zone des Einzugsgebietes	Verkaufsfläche		Umsatz (brutto)**	
	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
<b>Anbieter in der Kernstadt Tangerhütte*</b>	<b>5.540</b>	<b>89</b>	<b>21,0</b>	<b>8</b>
<i>davon im ZVB Tangerhütte</i>	<i>2.955</i>	<i>48</i>	<i>5,7</i>	<i>24</i>
<i>davon in sonstigen Lagen in Zone I</i>	<i>2.585</i>	<i>42</i>	<i>15,3</i>	<i>65</i>
<b>Anbieter in Zone II und III</b>	<b>660</b>	<b>11</b>	<b>2,5</b>	<b>11</b>
<b>Anbieter im Einzugsgebiet insgesamt</b>	<b>6.200</b>	<b>100</b>	<b>23,5</b>	<b>100</b>

\* ohne EDEKA-Bestandmarkt, Neustädter Ring; inkl. Neubau Norma, Bismarckstraße mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> VK

\*\* Umsatz aufgeteilt: hier nur Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln

ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich, GMA-Erhebung und -Berechnung 2022

## 2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung

### 2.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem **Prinzip des Gravitationsmodells** basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /** die **Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte**, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /** der **Distanzwiderstand**, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

## 2.2 Umsatzumverteilungen

Für die **Bewertung des verlagerten und erweiterten EDEKA-Marktes am Standort Otto-Nuschke-Straße** werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen **folgende Annahmen** getroffen:

- Der EDEKA-Lebensmittelmarkt wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.900 m<sup>2</sup> (inkl. Bäckereicafé) nach gutachterlicher Einschätzung eine **Umsatzleistung von ca. 7,4 Mio. €** erzielen. Davon entfallen ca. 6,3 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 1,1 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Die Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens erfordert eine **Prüfung des Gesamtvorhabens**. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben von **EDEKA mit 1.900 m<sup>2</sup> VK** bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb das Gesamtvorhaben betrachtet.
- Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Anbieter **EDEKA Arnds** bereits seit Jahren am **Standort Neustädter Ring** auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.600 m<sup>2</sup> (inkl. Getränkemarkt) nur rd. 500 m nordwestlich des Planstandortes am Neustädter Ring ansässig ist. Dieser Markt erwirtschaftet aus GMA-Sicht derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 6,2 – 6,3 Mio. €. Davon entfallen rd. 5,3 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,9 – 1,0 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze<sup>32</sup> werden bereits heute am Standort Tangerhütte generiert und auch durch den verlagerten und erweiterten EDEKA-Markt vollumfänglich gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- Der generierte Umsatz wird in Form von Umsatzumverteilungen **hauptsächlich Wettbewerber mit gleichartigen Angebotsformaten betreffen**. Dies sind in Tangerhütte im Lebensmittelbereich v. a. andere Lebensmittelmärkte bzw. Lebensmittelvollsortimenter und nur untergeordnet sonstige Lebensmittelanbieter (z. B. Fachgeschäfte, Getränkemarkte, Lebensmittelhandwerker).<sup>33</sup>
- Bezüglich den **Randsortimenten** (Nonfood I und II) von EDEKA stammen diese aus unterschiedlichen Sortimentsbereichen und stellen einen verhältnismäßig kleinen Umsatzanteil am Gesamtumsatz. Aufgrund der Sortimentsstreuung verteilen sich mögliche Umsatzumverteilungen auf eine Vielzahl von Anbietern. Allerdings ist davon auszugehen, dass insbesondere wiederum die Randsortimente betriebstypenähnlicher Anbieter

<sup>32</sup> Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der neu gebaute EDEKA-Markt grundsätzlich nicht dieselben Flächenleistungen erzielen muss wie der Bestandsmarkt. So ist in der Handelswissenschaft unumstritten, dass mit steigender Verkaufsfläche von sinkenden Flächenleistungen (Verkaufsflächenproduktivität in € / m<sup>2</sup> VK) auszugehen ist. Ein flächenproportionaler Umsatzzuwachs wird i. d. R. nicht zu erwarten sein. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der zusätzlichen Verkaufsfläche dem Komfort der Kunden (breitere Gänge, bessere Übersichtlichkeit) sowie den betrieblichen Abläufen (v. a. Regalbestückung) zugutekommt, ohne dass damit ein Zuwachs an Umsatzleistung verbunden wäre. Für das Planvorhaben an der Otto-Nuschke-Straße wird in vorliegendem Fall dennoch eine konstant bleibende Flächenproduktivität (ca. 3.900 € / m<sup>2</sup> VK) unterstellt, womit ein Maximalwert im Sinne möglicher Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens zu Grunde gelegt wird (worst-case-Ansatz).

<sup>33</sup> Es wird zunächst keine Kaufkraftrückholung bzw. keine Umsatzumverteilung gegenüber umliegenden Einkaufsorten geltend gemacht. Diese „Cut-off“-Betrachtung fokussiert mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Standortgemeinde Tangerhütte selbst (worst-case-Betrachtung).

des Lebensmitteleinzelhandels stärker betroffen sein werden und weniger betriebsstypenfremde Anbieter wie Fachgeschäfte.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

**Tabelle 4: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben**

Umsatzherkunft		Bestands- umsatz Wettbewerb in Mio. €* in Mio. €*	Umsatzum- verteilung / -herkunft in Mio. €	Umsatzum- verteilung in %
Lebensmittelbereich	Umsatzmitnahme bestehender EDEKA-Markt	-	5,3	-
	Umsatzumverteilungen in Zone I	21,0	1,0	4 – 5
	▪ davon Anbieter im ZVB Tangerhütte	11,0	0,4 – 0,5	4
	▪ davon Anbieter in sonstigen Lagen in Zone I	10,0	0,5 – 0,6	5 – 6
	Umsatzumverteilungen in Zone II	2,5	< 0,1	n. n.
	Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet insgesamt	23,3	1,0	4 – 5
	Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	-	6,3	-
Nichtlebens- mittelbereich	Umsatzmitnahme bestehender EDEKA-Markt	-	0,9 – 1,0	-
	Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet	-	0,1 – 0,2	n. n.
	Umsatz erweiterter EDEKA Markt im Nichtlebensmittelbereich	-	1,1	-
Umsatz erweiterter EDEKA-Markt insgesamt		-	7,4	-

\* ohne EDEKA-Bestandsmarkt, Neustädter Ring 78;

n.n. = nicht nachweisbar

ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich, GMA-Berechnungen 2022

### 2.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben von EDEKA zu erwarten:

- /** Insgesamt werden bei einem derzeitigen Umsatz der **betroffenen Wettbewerber im gesamten Einzugsgebiet** i. H. von ca. 23,3 Mio. € ca. 1,0 Mio. € des Bestandsumsatzes bei Nahrungs- und Genussmitteln umverteilt. Dies entspricht rechnerisch einer Umsatzumverteilungsquote von 4 – 5 % im gesamten Einzugsgebiet. Aus dem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben von EDEKA resultieren demnach nur geringe wettbewerbliche Effekte.
- /** Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich werden dabei erwartungsgemäß gegenüber den in **Tangerhütte gelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkten** zu erwarten sein, gleichwohl diese als Lebensmitteldiscounter nur bedingt im Wettbewerb mit dem Supermarkt EDEKA stehen. Dabei sind die räumlich nächstgelegenen Standorte hervorzuheben. Diese sind **Aldi und Netto Marken-Discount an der Straße der Jugend und Netto (dansk) an der Rosa-Luxemburg Straße**. Durch die

Neupositionierung und Erweiterung des Supermarktes EDEKA werden sie Umsatzeinbußen von ca. 5 – 6 % des Bestandsumsatzes zu erwarten haben. Aufgrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen werden somit unmittelbar keine substantziellen Betriebsschwächungen auftreten bzw. ist eine vorhabeninduzierte Aufgabe eines dieser strukturprägenden Nahversorgungsanbieter infolge der EDEKA-Verlagerung nicht abzuleiten.

**Grundsätzlich** sind alle o. g. genannten Märkte in die Jahre gekommen und entsprechen (mit Ausnahme von Netto (dansk)) nicht mehr den jeweils aktuellen Marktlayouts der Betreiber. Weiterhin ist durch die weiteren geplanten wettbewerblichen Veränderungen in Tangerhütte (vgl. Kapitel V.1.2) davon auszugehen, dass der wirtschaftliche Druck deutlich zunehmen wird. Gerade für die in Siedlungsrandlage gelegene Märkte von Aldi und Netto Marken-Discount an der Straße der Jugend ist hier ggf. eine Schließung möglich, wobei hier vornehmlich ausbleibende Investitionen eine Rolle spielen dürften. Dennoch würde die Schließung eines der Märkte nicht zu einer Versorgungslücke führen, da beide Betriebe ein vergleichbares Einzugsgebiet einschließen und sich auch der Nahbereich deckt.

- Gegenüber dem **zentralen Versorgungsbereich Tangerhütte** sind Beeinträchtigungen im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung auszuschließen. So sind hier perspektivisch drei überwiegend moderne Lebensmittelmärkte vorhanden (Lidl, Penny, Norma; vgl. Kapitel V.1 und 2.), wobei die Umsatzumverteilungseffekte mit ca. 4 % gering ausfallen. Schädliche Auswirkungen auf Funktion und Entwicklungsfähigkeit des ZVB Tangerhütte sind somit auszuschließen.
- Darüber hinaus werden die **kleinteiligen Lebensmittelfachgeschäfte** (z. B. Lebensmittelhandwerker, Lebensmittelfachgeschäfte in Lüderitz und Angern) im Einzugsgebiet keine nachweislichen Auswirkungen zu erwarten haben bzw. nicht im Bestand betroffen sein.
- Grundsätzlich wird die **Angebotsqualität innerhalb von Tangerhütte durch die Neuaufstellung von EDEKA gestärkt**, indem der einzige örtliche Supermarkt als leistungsfähiger Neubau mit einem Lebensmittelvollsortiment für die ortsansässige Bevölkerung langfristig gesichert wird. Bestehende Kaufkraftabflüsse und somit Versorgungsfahrten in umliegende Orte können reduziert werden. Eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung innerhalb des Einzugsgebietes ist grundsätzlich auszuschließen.
- **Außerhalb des Einzugsgebietes** werden in umliegenden Städten (u. a. Tangermünde, Stendal, Wolmirstedt) allenfalls geringe Auswirkungen auftreten, wobei sich im Wesentlichen bisherige Kaufkraftzuflüsse aus dem Grundzentrum Tangerhütte verringern. Substantielle Beeinträchtigungen sind hier auch im Einzelfall sicher auszuschließen. Weder werden Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereich geschädigt noch werden die die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen gestört.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern, wie Fachmärkten und Fachgeschäften, im Einzugsgebiet wirksam. Diese sind jedoch als marginal einzustufen und verteilen sich bei einer Einzelbetrachtung zudem auf

eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind auch im Einzelfall nicht zu erwarten.

**Zusammenfassend** ist zu konstatieren, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Auch werden die Nahversorgung oder zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben dient v. a. der Modernisierung und Anpassung des EDEKA-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. **Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.**

### 3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen darf. In Bezug auf die Landesplanung sind hier v. a. Ziel 48 und 52 zu beachten (LEP Sachsen-Anhalt 2010):

*Z 48 (3) Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, [...]*

*Z 52 Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig [...].“*

Basierend auf der wettbewerblichen Situation im Einzugsgebiet und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Planvorhaben am Standort Otto-Nuschke-Straße hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- /// Das **Planvorhaben dient der Grundversorgung**, da das Sortiment des erweiterten EDEKA-Marktes schwerpunktmäßig Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst.
- /// Mit einer **Umsatzumverteilungsquote von max. 5 – 6 % im Einzugsgebiet** resultieren aus dem Planvorhaben von EDEKA nur geringe wettbewerbliche Effekte. Der Anhaltswert von ca. 10 %, ab dem schädliche städtebauliche Effekte (z. B. Leerstandsbildung) zu erwarten sind, wird deutlich unterschritten. Aufgrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen werden somit unmittelbar keine substantziellen Betriebsschwächungen auftreten.
- /// Da aber insbesondere die Märkte von **Aldi und Netto Marken-Discount an der Straße der Jugend** in die Jahre gekommen sind, kann in der Zusammenschau mit weiteren geplanten wettbewerblichen Veränderungen in Tangerhütte (vgl. Kapitel V.1.2) nicht ausgeschlossen werden, dass der wirtschaftliche Druck zu einer möglichen Schließung eines der Anbieter führen kann. Dennoch würde die Schließung eines der Märkte nicht zu

einer Versorgungslücke führen, da beide Betriebe ein vergleichbares Einzugsgebiet einschließen und sich auch der Nahbereich deckt.

- /** Gegenüber dem **zentralen Versorgungsbereich Tangerhütte** sind Beeinträchtigungen im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung auszuschließen. So sind hier perspektivisch drei überwiegend moderne Lebensmittelmärkte vorhanden, wobei die Umsatzumverteilungseffekte mit ca. 4 % gering ausfallen. Schädliche Auswirkungen auf Funktion und Entwicklungsfähigkeit des ZVB Tangerhütte sind somit auszuschließen.
- /** **Außerhalb des Einzugsgebietes** werden in umliegenden Städten (u. a. Tangermünde, Stendal, Wolmirstedt) allenfalls geringe Auswirkungen auftreten, wobei sich im Wesentlichen bisherige Kaufkraftzuflüsse aus dem Grundzentrum Tangerhütte verringern. Substanzielle Beeinträchtigungen sind hier auch im Einzelfall sicher auszuschließen.
- /** Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € nicht zu Beeinträchtigungen bei der Nahversorgung oder der Funktion von zentralen Versorgungsbereichen führen.

**Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.**



## VI. Nachnutzungsperspektive des EDEKA-Bestandsobjektes am Neustädter Ring 78

**Grundsätzlich** sind die wirtschaftlichen Bedingungen für eine Nachnutzung der bestehenden Ladeneinheit von EDEKA Arnds am Neustädter Ring 78 durch einen anderen Lebensmittelmarktbetreiber als ungünstig einzustufen. Zum einen entspricht die Altimmoblie nicht mehr heutigen Kunden- und Betreiberanforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt. Zum anderen würde ein potenzieller Nachnutzer i. S. eines vergleichbaren Supermarktes im direkten Wettbewerb mit dem Neubau von EDEKA an der Otto-Nuschke-Straße stehen, der in jedem Falle die attraktivere Einkaufsoption ist.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist daher die Nachnutzung des Altstandortes Neustädter Ring durch **einen anderen Lebensmittelmarkt wie folgt einzuordnen:**

- Ein möglicher Supermarktnachnutzer der Altimmoblie am Neustädter Ring 78 würde ein vergleichbares, keinesfalls aber größeres **Einzugsgebiet** als der Neubau von EDEKA an der Otto-Nuschke-Straße erschließen. Das im Einzugsgebiet vorhandene **Kaufkraftpotenzial ist begrenzt**. Die erzielbare Marktdurchdringung des Nachnutzers ist vor dem Hintergrund des attraktiveren EDEKA-Neubaus an der Otto-Nuschke-Straße unterdurchschnittlich.
- Weiterhin sind Kaufkraftzuflüsse aus entfernteren Kommunen bzw. von außerhalb des Einzugsgebietes nicht in größerem Umfang zu erwarten. So wird das nachgenutzte Objekt am Neustädter Ring 78 keine nennenswerte Attraktivität für den Kunden im Vergleich zum EDEKA-Neubau an der Otto-Nuschke-Straße aufweisen. Eine überörtliche Sogwirkung wird nicht erreicht um sich im regionalen Wettbewerb mit den Lebensmittelvollsortimentern u. a. in Tangermünde, Wolmirstedt zu positionieren.
- Für den **Nachnutzer** wäre damit **nur eine geringe Umsatzprognose zu treffen**. Dieser Umsatz müsste auch gegenüber dem neuen EDEKA-Markt erwirtschaftet werden. Dies dürfte nicht in einem Maße gelingen, mit dem ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist. Auch ein discountorientiertes Konzept wäre vor dem Hintergrund der zahlreichen (auch neu geplanten) Lebensmitteldiscounter in Tangerhütte ohne eine bauliche Neuanlage nur schwer tragfähig.
- Ungeachtet dessen sind auch **im (modellhaften) Falle einer möglichen Nachnutzung des Altobjektes durch einen anderen Supermarktbetreiber keine negativen Folgeeffekte durch den EDEKA-Neubau** an der Otto-Nuschke-Straße i. S. der rechtlichen Anforderung zu erwarten. So sind auch unter der Annahme, dass das EDEKA-Vorhaben als komplette Neuansiedlung gewertet würde, keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung oder die Funktion zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Umsatzprognose für EDEKA am neuen Standort im Falle eines weiteren Supermarktes etwas niedriger ausfällt.<sup>34</sup>

<sup>34</sup> Für den EDEKA-Markt mit max. 1.900 m<sup>2</sup> VK am Otto-Nuschke-Straße wird unter der Maßgabe, dass ein weiterer Supermarkt das Objekt Neustädter Ring 78 nachnutzt, ein niedrigerer Umsatz von ca. 5,3 Mio. € angesetzt (Flächenleistung ca. 2.800 € m<sup>2</sup> / VK). Davon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel ca. 4,5 Mio. €.

Folgende **überschlägige Modellrechnung** verdeutlicht dies:

- **Gesamtumsatz EDEKA:** ca. 5,3 Mio. €
- **Umsatz EDEKA bei Food:** ca. 4,5 Mio. €
- **Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet** ca. 4,5 Mio. € / ca. 30 %<sup>35</sup>
  - **davon gegenüber dem potenziellen Nachnutzer (Supermarkt)**  
ca. 2,7 Mio. / ca. 51 %
  - **davon gegenüber weiteren Anbietern** ca. 1,8 Mio. € / ca. 7 – 9 %

Es zeigt sich, dass der potenzielle Nachnutzer überschlägig etwa die Hälfte seines unterstellten Umsatzes an den neuen EDEKA-Markt verliert. Dieser Umsatz reicht nicht für einen wirtschaftlichen Betrieb. Entsprechend ist eine **Nachnutzung durch einen anderen Lebensmittelmarkt-Betreiber in heutiger Form unrealistisch**. Eine Lücke im Nahversorgungsnetz entsteht dabei in Tangerhütte aber nicht. Gegenüber sonstigen Standortlagen innerhalb und außerhalb des Einzugsgebiets ergeben sich hingegen keine wesentlichen Änderungen bei den Umsatzumverteilungseffekten.

**Zusammenfassend** ist eine Nachnutzung der Altfläche von EDEKA durch einen Lebensmittelmarktbetreiber in der heutigen Form kaum realistisch. Allerdings würde selbst in diesem Fall keine andere Einschätzung des EDEKA-Vorhabens zu treffen sein. Auch bei Nachnutzung des Altstandortes von EDEKA sind keine versorgungsstrukturellen, städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen innerhalb oder außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten.

**Grundsätzlich** sind mögliche typische Nachnutzer derartiger Flächen u. a. im Bereich der Non-food-Discounter, im Bekleidungssegment oder bei Angeboten mit nicht-zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt (z. B. Klein-Baumarkt, Möbelanbieter) zu finden. Auch gewerbliche Nutzungen aus dem Nichteinzelhandelsbereich sind denkbar.

<sup>35</sup> Im Sinne des worst-case-Ansatzes der Untersuchung wird in der nachfolgenden Umsatzumverteilungsbe-  
rechnung keine Kaufkraftückholung bzw. keine Umsatzumverteilung gegenüber umliegenden Einkaufsor-  
ten geltend gemacht (vgl. Kapitel V.2.2).

## VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Planvorhaben / Standort	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Verlagerung des in Tangerhütte ansässigen EDEKA-Lebensmittelmarktes an den Standort „Otto-Nuschke-Straße“</b>, Neubau mit max. 1.900 m<sup>2</sup> VK (inkl. Backerei-Café)</li> <li>▪ <b>Städtebaulich integrierte im südwestlichen Siedlungsbereich</b> der Kernstadt Tangerhütte, Anschluss an Wohnbebauung, auch fußläufige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete sowie Grundversorgungsfunktion für die Gesamtstadt</li> <li>▪ <b>Lage innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes</b> Tangerhütte gem. regionalem Entwicklungsplan / sachlichem Teilplan</li> </ul>
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</b></li> <li>▪ <b>Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010</b></li> </ul>
Standortrahmenbedingungen Tangerhütte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Makrostandort:</b> Grundzentrum Tangerhütte, ca. 10.570 EW</li> <li>▪ <b>Einzelhandelsstrukturen</b> gem. Einzelhandelskonzept (Entwurf): zentraler Versorgungsbereich Stadtmitte Tangerhütte perspektivisch mit 3 Lebensmittelmärkten, mehrere Nahversorgungsstandorte und Ergänzungsstandorte, Versorgungsfunktion des Tangerhütter Einzelhandels für das ländliche Umland</li> </ul>
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Einzugsgebiet:</b> Kernstadt Tangerhütte und umliegende Ortsteile (Zone I), weitere Ortsteile von Tangerhütte und Gemeinden Angern und Burgstall (Zone II)</li> <li>▪ <b>Einwohnerpotenzial</b> im Einzugsgebiet: ca. 14.010 Personen, davon Zone I: ca. 5.380, Zone II: ca. 8.630 Einwohner</li> <li>▪ <b>Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel</b> im Einzugsgebiet: ca. 30,4 Mio. €</li> </ul>
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gesamtumsatzleistung</b> bei max. 1.900 m<sup>2</sup> VK (inkl. Bäckerei-Café): ca. 7,4 Mio. €, davon ca. 6,3 Mio. € Food und ca. 1,1 Mio. € Nonfood</li> </ul>
Umsatzumverteilungseffekte in %	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ innerhalb des <b>Einzugsgebietes</b> insgesamt: ca. 4 – 5</li> <li>▪ im <b>ZVB Tangerhütte</b>: ca. 4</li> <li>▪ außerhalb des <b>Einzugsgebietes</b> insgesamt: nicht nachweisbar</li> </ul>
Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Betrieben im Einzugsgebiet liegen mit a. 4 – 5 % auf einem niedrigen Niveau. Negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung in Tangerhütte bzw. im Einzugsgebiet sind auszuschließen. Durch das Neubauvorhaben wird der EDEKA-Markt vielmehr langfristig in Tangerhütte gesichert und die Versorgungsfunktion des Grundzentrums gestärkt.</li> <li>▪ Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Tangerhütte oder auf zentrale Versorgungsbereiche in umliegenden Städten sind ferner auszuschließen. <b>Insgesamt sind schädliche städtebauliche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.</b></li> </ul>
Raumordnerische Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Das Vorhaben von EDEKA am Standort Otto-Nuschke-Straße in Tangerhütte ist vollständig kompatibel mit den Vorgaben des LEP Sachsen-Anhalt 2010.</b></li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022

## Verzeichnisse

Seite

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Tangerhütte und zentralörtliche Strukturen der Region	14
Karte 2:	Lage des Projektstandortes, Umfeldnutzungen und Einordnung in das Standortgefüge des Einzelhandels in Tangerhütte	18
Karte 3:	Einzugsgebiet des geplanten Vollsortimenters am Standort Otto-Nuschke-Straße in Tangerhütte	23
Karte 4:	Projektrelevante Wettbewerbsstrukturen und perspektivische Veränderungen bei den Lebensmittelmärkten in Tangerhütte	30

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	11
Tabelle 2:	Umsatzerwartung anhand des Marktanteilkonzeptes	26
Tabelle 3:	Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Einzugsgebiet nach Lagen	35
Tabelle 4:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	37

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Standortstruktur gemäß Einzelhandelskonzept Tangerhütte 2022 (Entwurf)	8
Abbildung 2:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2010 – 2020	9
Abbildung 3:	Zentraler Versorgungsbereich Tangerhütte gemäß Einzelhandelskonzept Tangerhütte 2022 (Entwurf)	33

# **Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte**

**Bebauungsplan nach § 13a BauGB**

**„Nahversorger Neustädter Ring“**

**Landkreis Stendal**

**Artenschutzfachbeitrag**

**Stand: August 2022**

---

**Stadt und Land  
Planungsgesellschaft mbH**

**Ingenieure und Biologen**

**Umwelt- und Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung**



# **Bebauungsplan nach § 13 BauGB „Nahversorger Neustädter Ring“**

## **Artenschutzfachbeitrag**

über: Einheitsgemeinde  
Stadt Tangerhütte  
Bauverwaltung  
Bismarckstr. 5  
39517 Tangerhütte

Ansprechpartner: Frau Kathrin Klähn  
Tel.: 0 39 35 / 93 17-30  
E-Mail: k.klaehn@tangerhueette.de

Auftragnehmer: Stadt und Land  
Planungsgesellschaft mbH  
Hauptstraße 36  
39596 Hohenberg-Krusemark

Tel.: 03 93 94 / 91 20 - 0  
Fax: 03 93 94 / 91 20 - 1  
E-Mail: stadt.land@t-online.de  
Internet: www.stadt-und-land.com

Projektverantwortlich: Dipl. Ing. (FH) Elke Rösicke

unter Mitarbeit von: B. Sc. Josephin Eiserbeck  
M. Sc. Stefanie Jolitz-Seif

Hohenberg-Krusemark, August 2022



## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung .....	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung .....	1
1.2	Rechtliche Grundlagen .....	1
2	Methodik .....	3
2.1	Methodische Vorgehensweise .....	3
2.2	Untersuchungsraum .....	4
2.3	Grundlagen zu Artvorkommen im Untersuchungsraum .....	5
2.3.1	Datengrundlagen .....	5
2.3.2	Faunistische Kartierungen .....	5
3	Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen .....	6
3.1	Beschreibung des Vorhabens .....	6
3.2	Wirkfaktoren bzw. Wirkprozesse .....	7
4	Relevanzprüfung .....	8
4.1	Avifauna .....	8
4.2	Zauneidechsen .....	9
4.3	Heuschrecken .....	9
4.4	Planungsrelevanz .....	10
5	Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG .....	11
5.1	Europäische Vogelarten .....	11
6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen .....	14
6.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	14
6.3	Zusammenfassung der Konfliktanalyse .....	15
7	Zusammenfassung/Fazit .....	15
8	Literatur .....	16

## Abbildungen

Abbildung 1: Untersuchungsraum ..... 4

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Untersuchungen vorkommender Brutvögel ..... 5

Tabelle 2: Untersuchungen Zauneidechsen..... 6

Tabelle 3: im Untersuchungsraum vorkommende Vogelarten..... 8

## Formblätter

Formblatt 1: Bluthänfling (*Carduelis cannabina*) .....11

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Stadtrat der Stadt Tangerhütte hat in seiner Sitzung am 20.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nahversorger Neustädter Ring" in der Stadt Tangerhütte gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, § 1a, § 2 Abs. 1 und § 8 BauGB i.V.m. § 11 BauGB beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sind nicht begründet.

Mit der Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages wurde die Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hohenberg-Krusemark beauftragt.

Die Kartierungsergebnisse zu den vorkommenden Arten- und Lebensgemeinschaften sind direkt in den Artenschutzfachbeitrag eingeflossen.

Um den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG 2017) gerecht zu werden, sollen im vorliegenden Fachbeitrag die diesbezüglich relevanten Auswirkungen des Vorhabens ermittelt, dargestellt und bewertet werden.

## 1.2 Rechtliche Grundlagen

Die maßgeblichen Regelungen des speziellen Artenschutzes werden im Wesentlichen durch die Paragraphen 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG 2010) in nationales Recht umgesetzt. Dabei benennt § 44 Abs. 1 BNatSchG die vorhabenrelevanten Zugriffsverbote, während die weiteren Verbote des § 44 Abs. 2 (Besitz- und Vermarktungsverbote) nicht vorhabenrelevant sind und daher im Rahmen des vorliegenden Fachteils spezieller Artenschutz nicht weiter betrachtet werden.

Die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich zunächst auf alle besonders und streng geschützten Arten im Sinne der Definitionen des § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG.

Demnach sind folgende Arten besonders geschützt:

- alle Arten in den Anhängen A und B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchV)),
- alle Arten im Anhang IV der FFH-RL,
- alle europäischen Vogelarten (=in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der VSchRL),
- alle Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) BNatSchG aufgeführt sind.

Zusätzlich streng geschützt sind:

- alle Arten im Anhang A der Verordnung EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchV),
- alle Arten im Anhang IV der FFH- RL
- alle Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (2) BNatSchG aufgeführt sind.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

*1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

*2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

*3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

*4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG gelten bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft die nachfolgenden Bestimmungen:

*Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (BNatSchG §44 (5) Satz 2).*

Entsprechend obigem Absatz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie. Im vorliegenden Fall erfolgt eine Einschränkung auf die, im Anhang II zum Artenschutzbeitrag Sachsen-Anhalt - Artenschutzliste Sachsen-Anhalt, Liste der in Sachsen-Anhalt vorkommenden, im Artenschutzbeitrag zu berücksichtigenden Arten (SCHULZE et al. 2018) gelisteten Arten.

## 2 Methodik

### 2.1 Methodische Vorgehensweise

Die Vorgehensweise zur Erstellung des Artenschutz-Fachbeitrags gliedert sich grob in drei Arbeitsschritte:

#### Relevanzprüfung

Durch eine projektspezifische Abschichtung des zu prüfenden Artenspektrums sind die Arten, für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, keiner speziellen artenschutzfachlichen Prüfung zu unterziehen.

Dementsprechend werden in einem ersten Schritt (Relevanzprüfung) die Arten herausgefiltert, die aufgrund der Art und Wirkungsweise der zur Errichtung vorgesehenen technischen Anlagen als nicht planungsrelevant identifiziert werden können. Diese werden im Artenschutz-Fachbeitrag nicht betrachtet.

#### Konfliktanalyse

In der Konfliktanalyse werden für die verbleibenden Arten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ermittelt und dargestellt. Die Prüfung erfolgt getrennt für die Arten gemäß Anhang IV FFH-RL und europäische Vogelarten. Für jede Art werden Angaben

- zum Schutzstatus (Art nach Anhang IV FFH-RL oder europäische Vogelart),
- zur Gefährdungseinstufung (gemäß den aktuellen Roten Listen für Deutschland und Sachsen-Anhalt),
- zum Erhaltungszustand (sofern verfügbar für Europa, Deutschland und Sachsen-Anhalt),
- zu den Lebensraumsansprüchen und Verhaltensweisen (einschließlich Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben), zur Verbreitung und zum Vorkommen der Art im Untersuchungsraum gemacht.

Zur Beurteilung, ob ein Verbotstatbestand vorliegt, kann es erforderlich sein, neben den generellen Vermeidungsmaßnahmen des Vorhabens auch funktionserhaltende oder spezielle konfliktmindernde Maßnahmen mit einzubeziehen, die unmittelbar am voraussichtlich betroffenen Bestand ansetzen, mit diesem räumlich-funktional verbunden sind und zeitlich so durchgeführt werden, dass zwischen dem Erfolg der Maßnahmen und dem vorgesehenen Eingriff keine zeitliche Lücke entsteht. Um dies zu gewährleisten, können neben den generellen Vermeidungsmaßnahmen auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. "CEF-Maßnahmen": continuous ecological functionality-measures - Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) vorgesehen werden (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG). Diese Maßnahmen sollen die Gefährdung lokaler Populationen vermeiden. Sofern erforderlich, werden im vorliegenden Fachteil CEF-Maßnahmen

konzipiert. Die Vermeidungsmaßnahmen sind mit dem Kürzel „V“, die CEF-Maßnahmen mit dem Kürzel „M“ als artenschutzrechtlich veranlasste Maßnahmen kenntlich gemacht.

### Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen (optional im Fall der Auslösung von Verbotstatbeständen)

Die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung von Verboten nach § 45 Abs. 7 BNatSchG werden geprüft.

## 2.2 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum (UR) entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, einschließlich der Fläche bis zum Gebäude des ehemaligen Gymnasiums auf dem FLS 185/2.

Es wird davon ausgegangen, dass in den ausgewiesenen Räumen alle Wirkungen des geplanten Vorhabens auf die o.g. Schutzgüter erfasst werden.



**Abbildung 1:** Untersuchungsraum



## 2.3 Grundlagen zu Artvorkommen im Untersuchungsraum

### 2.3.1 Datengrundlagen

Der Artenschutzfachbeitrag wird auf Grundlage eigener Kartierungen zu den Artengruppen Avifauna (Brutvogelfauna), Heuschrecken und Reptilien erarbeitet.

### 2.3.2 Faunistische Kartierungen

Im Folgenden wird kurz auf die bei den durchgeführten Kartierungen angewandte Methodik eingegangen.

#### 2.3.2.1 Avifauna

Um mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf vorkommende Brutvögel und sich daraus potenziell ergebende Konflikte abschätzen zu können, wurden von April bis Juni 2022 Kartierungen durch die Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH durchgeführt. Die Erfassung erfolgte innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einschließlich der Fläche bis zum Gebäude des ehemaligen Gymnasiums auf dem FLS 185/2 (siehe Abbildung 1).

Die Untersuchungen umfassten drei Begehungen á zwei Stunden pro Monat. Die Tabelle 5 im Anhang gibt Aufschluss über die Untersuchungstage und den jeweiligen Witterungsbedingungen.

Die Erfassung wurde von wechselnden Beobachtungspunkten aus durchgeführt. Die Artansprache erfolgt sowohl visuell, unter Benutzung eines Fernglases und eines Spektivs, als auch akustisch, über die Lautäußerungen der Vögel.

Die Erfassung der Arten erfolgte unter Berücksichtigung der Artenschutzliste Sachsen-Anhalt (SCHULZE et al. 2018).

**Tabelle 1: Untersuchungen vorkommender Brutvögel**

Datum	Uhrzeit	Temperatur	Witterung	Wind	Kartierer
04.04.2022	8.00-10.00 Uhr	3°C	teilw. sonnig	12-28 km/h, O	Eiserbeck
19.05.2022	17.00-19.00 Uhr	28°C	sonnig	<12 km/h, NW	Eiserbeck
15.06.2022	10.00-12.00 Uhr	26°C	sonnig	<12 km/h, W	Eiserbeck

#### 2.3.2.2 Reptilien

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des räumlichen Geltungsbereiches wurde der unter Kapitel 2.2 benannte Untersuchungsraum auf das Vorkommen von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse vorgenommen.

Die Untersuchung zu Zauneidechsenvorkommen erfolgte unter den in der nachfolgenden Tabelle benannten Bedingungen. Sie erfolgte zeitgleich mit der Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen.

**Tabelle 2: Untersuchungen Zauneidechsen**

Datum	Uhrzeit	Temperatur	Witterung	Wind	Kartierer
04.04.2022	8.00-10.00 Uhr	3°C	teilw. sonnig	12-28 km/h, O	Eiserbeck
19.05.2022	17.00-19.00 Uhr	28°C	sonnig	<12 km/h, NW	Eiserbeck
15.06.2022	10.00-12.00 Uhr	26°C	sonnig	<12 km/h, W	Eiserbeck
19.07.2022	8.30-12.00 Uhr	29-33°C	sonnig	-	Jolitz-Seif

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen konnten keine Exemplare der Zauneidechse erfasst werden.

### 2.3.2.3 Heuschrecken

Zeitgleich mit der Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen konnten aufgrund der Biotopausprägung einige Individuen der Blauflügeligen Ödlandschrecke nachgewiesen werden. Diese ist nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) besonders geschützt. Die Tiere bevorzugen trockenwarme Kahl- und Ödlandflächen mit sehr spärlicher Vegetation wie sie auf Trockenrasen zu finden sind. Perspektivisch ist davon auszugehen, dass der Lebensraum der Art verloren gehen wird, sei es durch die zunehmende Verbuschung der Fläche oder durch die Ausweisung von Bauflächen wie sie innerstädtisch zulässig sind. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass geeignete Ausweichhabitate auf den Flächen westlich des räumlichen Geltungsbereiches des geplanten Vorhabens vorhanden sind.

## 3 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

### 3.1 Beschreibung des Vorhabens

Ziel des Bebauungsplanes "Nahversorger Neustädter Ring" ist die Ansiedlung eines Lebensmittel Vollversorgers mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Außerdem soll innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches die Errichtung von ergänzenden Versorgungseinrichtungen ermöglicht werden.

Zweck des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“.

### **3.2 Wirkfaktoren bzw. Wirkprozesse**

Die Wirkungen des geplanten Vorhabens lassen sich in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen unterteilen. Die Wirkdauer dieser ist unterschiedlich. So sind baubedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse zeitlich begrenzt und in aller Regel als unerheblich anzusehen. Die anlage- und betriebsbedingten Wirkprozesse hingegen erstrecken sich über die gesamte Standzeit der errichteten Gebäude und der zur Nutzung erforderlichen Nebenanlagen.

#### **Baubedingte Wirkungen**

##### Effekte des Bauverkehrs

Durch den Einsatz von Baufahrzeugen und Maschinen kann es im Zuge der Baufeldfreimachung zu einer unbeabsichtigten direkten Tötung oder Verletzung von Tieren wildlebender Arten bzw. ihrer Entwicklungsformen und damit zur Erfüllung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen.

##### Störreize

Durch Baufahrzeuge kann es außerdem zu verschiedenen Störreizen (vor allem Lärm- und Lichtimmissionen, Erschütterungen, optische Reize) kommen, welche zur Erfüllung des Verbotstatbestandes der Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 führen können.

##### Flächeninanspruchnahme

Durch temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze, dem erforderlichen Abriss der ehemaligen Sporthalle sowie durch (Teil-)Flächenversiegelungen kann es zum Verlust von Lebensstätten und damit zur Erfüllung des Verbotstatbestandes der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungsstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 kommen.

#### **Anlagebedingte Wirkungen**

##### Flächeninanspruchnahme

Dieser Wirkfaktor ergibt sich aus dem derzeitigen Bestand an Biotoptypen bzw. Habitaten und den geplanten Gebäuden und Verkehrsflächen. Derzeit beträgt der Anteil der direkten Bodenversiegelung 80 % der überbaubaren Grundstücksflächen. Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens kommt es vor allem zu einer dauerhaften Beeinflussung der vorhandenen Vegetation. Als Ursache kann zum einen die Versiegelung und zum anderen die damit verbundene verringerte Wasserverfügbarkeit im Oberboden durch Reduzierung des Niederschlagswassers benannt werden. Dadurch kann es zu einer Beeinträchtigung von

Fortpflanzungs- und Lebensstätten und somit zur Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kommen.

Optische Störungen

Das geplante Vorhaben kann, in Folge der geplanten Bebauung mit Gebäuden und Verkehrsflächen, zu einer optischen Störung. Betroffen davon wären vor allem Vogelarten mit einem Meidungsverhalten gegenüber derartigen Strukturen. Dadurch kann es zur Erfüllung des Verbotstatbestandes der Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kommen.

Flächenverlust

Aus der direkten Flächeninanspruchnahme und dem indirekten Verlust von Lebensräumen durch Meidungsverhalten besteht die Gefahr, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr gewahrt ist.

**Betriebsbedingte Wirkungen**

Die betriebsbedingten Wirkungen sind gleichzusetzen mit den anlagebedingten Wirkungen.

**4 Relevanzprüfung**

**4.1 Avifauna**

Im Rahmen der Untersuchungen wurden im Untersuchungsraum insgesamt 7 Brutvogelarten erfasst. Die folgende Tabelle 3 gibt die nachgewiesenen Arten, einschließlich ihres Status und Gefährdungsgrades nach der Roten Liste Sachsen-Anhalt wieder.

Die Erfassung der Arten erfolgte auf der Grundlage der Methode der Revierkartierung (BIBBY et al. 1995, SÜDBECK et al. 2005) und der Artenschutzliste Sachsen-Anhalt (SCHULZE et al. 2018). Eine grafische Darstellung der Fundpunkte ist der Karten 1 im Anhang des Umweltberichtes zu entnehmen.

Innerhalb des Untersuchungsraumes konnten die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Arten festgestellt werden.

**Tabelle 3: im Untersuchungsraum vorkommende Vogelarten**

Name		Status	Anzahl	RL LSA	EU-VSchRL	geschützt nach BNatSchG	Arten-schutz-liste LSA
Deutsch	Wissenschaftlich						
Bachstelze	<i>Mocarilla alba</i>	B	2	-		§	
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	BV, NG	2	3		§	x
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	NG		-		§	
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	BV	1	-		§	

Name		Status	Anzahl	RL LSA	EU-VSchRL	geschützt nach BNatSchG	Artenschutzliste LSA
Deutsch	Wissenschaftlich						
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	NG	1	-		§	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	BV, NG	1	3		§	
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	NG	1	-		§	

**Erläuterungen zur Tabelle:**Status:

B = Brutvogel

BV = Brutverdacht

NG = Nahrungsgast

RL Zug = Rote Liste wandernder Vogelarten Deutschlands (HÜPPOP et al. 2012)

0 = erloschen

2 = stark gefährdet

V = Vorwarnliste

1 = vom Erlöschen bedroht

3 = gefährdet

EU-VSchRL = Europäische Vogelschutzrichtlinie

x = Art des Anhang 1

BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz

§ = besonders geschützte Art

§§ = streng geschützte Art

Artenschutzliste LSA = Art im Anhang II der „Artenschutzliste Sachsen-Anhalt“ (SCHULZE et al. 2018)

x = Art des Anhang II

## 4.2 Zauneidechsen

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen konnten keine Exemplare der Zauneidechse erfasst werden.

## 4.3 Heuschrecken

Aufgrund der Biotopausprägung konnten im Rahmen der Kartierung einige Individuen der Blauflügeligen Ödlandschrecke nachgewiesen werden. Diese ist nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) besonders geschützt. Sie wird in den Vorwarnlisten den Roten Listen Deutschlands und Sachsen-Anhalts geführt. In der Artenschutzliste des Landes Sachsen-Anhalt wird die Art nicht aufgeführt.

Die Tiere bevorzugen trockenwarme Kahl- und Ödlandflächen mit sehr spärlicher Vegetation. Die Art kann auf der Fläche infolge der Nutzungsaufgabe und der vorhandenen Umzäunung von Menschen ungestört leben und hat sich daraus ableitend auf der Fläche gut etabliert.

Perspektivisch ist davon auszugehen, dass der Lebensraum der Art verloren gehen wird, sei es durch die zunehmende Verbuschung der Fläche oder durch die Ausweisung von Bauflächen wie sie innerstädtisch zulässig sind. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass geeignete Ausweichhabitate zum einen im nördlichen Teil des Untersuchungsraumes sowie westlich des räumlichen Geltungsbereiches vorhanden sind.

#### 4.4 Planungsrelevanz

Aus den Kapiteln 4.1 bis 4.3 ergibt sich auf der Grundlage der Artenschutzliste des Landes Sachsen-Anhalt eine Planungsrelevanz für den Bluthänfling.

Der **Bluthänfling** (*Carduelis cannabina*) wurde als Brutvogel im südlichen Teil des Plangebietes erfasst. Die hier vorhandene Baumreihe wird im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die vorhandenen Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt. Auf dieser Grundlage ist davon auszugehen, dass im Rahmen des geplanten Vorhabens keine Gehölze und damit keine Brutplätze der Art entfernt werden. Störungen zur Brutzeit können durch die mit dem Vorhaben verbundenen Bauarbeiten nicht ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Nahrungsflächen der Art gehen mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Nahrungsflächen im unmittelbaren Umkreis des Brutplatzes verloren. Der Bluthänfling hat bei der Nahrungssuche einen Aktionsradius von bis zu 1.000 m. Geeignete Nahrungshabitate befinden sich auf den vorhandenen Brachflächen westlich des räumlichen Geltungsbereiches. Weitere potenzielle Nahrungsflächen liegen südlich und westlich außerhalb der Ortslage innerhalb eines Umkreises von 1.000 m.



## 5 Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

Für die als prüfungsrelevant identifizierten Arten ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit die Verbotstatbestände berührt werden.

### 5.1 Europäische Vogelarten

#### Formblatt 1: Bluthänfling (*Carduelis cannabina*)

A) ALLGEMEINE ANGABEN ZUR ART	
Schutzstatus und Gefährdungseinstufungen gemäß Roten Listen	
<input type="checkbox"/>	Art nach Anhang I der EU-VSch-RL
<input checked="" type="checkbox"/>	Europäische Vogelart
3	Rote Liste Deutschland
3	Rote Liste Sachsen-Anhalt
B) CHARAKTERISIERUNG DER BETROFFENEN ART	
Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen	
<p>Der Bluthänfling ist eine Art der offenen bis halboffenen Busch- und Heckenlandschaften, die beispielsweise auch an Wäldern, in Parks und großen Gärten lebt. Außerhalb der Brutzeit ist er oft auf Ödland, Ruderalflächen, Stoppeläckern und ähnlichem anzutreffen. Als Nahrungshabitate sind insbesondere Hochstaudenfluren und andere Saumstrukturen von Bedeutung, da er sich hauptsächlich von Sämereien ernährt, während der Brutzeit auch von kleinen Insekten. Bluthänflinge führen eine monogame Saisonehe. Die Brutzeit beginnt Ende April/Anfang Mai, der Abzug von den Brutplätzen erfolgt ab Ende Juni. Es werden jährlich eine bis zwei Bruten großgezogen. Das Nest wird an gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützten und einen guten Überblick gewährenden Standorten angelegt, so zum Beispiel in dichten Gebüsch/Hecken und jungen Nadelbäumen, selten auch in Gras- bzw. Krautbeständen und Schilfröhrichten. Der Bluthänfling verhält sich nur wenig territorial, d.h. es wird lediglich der Nestbereich verteidigt, jedoch kein Revier. Häufig kommen kleine, lockere Brutkolonien vor, auch die Nahrungssuche erfolgt dann in kleinen Gruppen, sonst oft paarweise.</p>	
Art und Abgrenzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte	
<p><u>Reviergröße:</u></p> <p><u>Fortpflanzungsstätte:</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> „Weite Abgrenzung“      <input type="checkbox"/> „Enge Abgrenzung“</p> <p>Die Neststandorte der Art befinden sich in dichten Hecken und Büschen aus Laub- und Nadelgehölzen, vor allem in jungen Nadelbäumen, aber auch in Dornensträuchern und an Kletterpflanzen. Als Fortpflanzungsstätte wird das ganze Revier abgegrenzt.</p>	

<u>Ruhestätte:</u>	
Als Ruhestätte dienen dem Bluthänfling Sträucher und kleinere Bäume. Die Ruhestätte ist Bestandteil der abgegrenzten Fortpflanzungsstätte.	
<b>Verbreitung</b>	
<u>Deutschland:</u>	
- <u>der Brutbestand des Bluthänflings in Deutschland wird mit etwa 440.000 bis 580.000 BP angegeben (SÜDBECK et al. 2007)</u>	
<u>Sachsen-Anhalt:</u>	
- <u>in Sachsen-Anhalt liegt der Brutbestand bei 40.000 bis 60.000 BP (DORNBUSCH et al. 2007)</u>	
<b>C) VORHABENBEZOGENE ANGABEN</b>	
<b>Vorkommen der Art im Untersuchungsraum</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	nachgewiesen
<input type="checkbox"/>	potenziell möglich
Die Art konnte bei den durchgeführten Kartierungen wiederholt mit 1 Brutpaar innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Der Brutplatz befindet sich in der vorhandenen Baumreihe am südlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches.	
<b>D) PROGNOSE DER TATBESTÄNDE NACH § 44 ABS. 1 I. V. M. ABS. 5 BNATSchG</b>	
<b>Fang, Verletzung, Tötung wildlebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)</b>	
<b>Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?</b>	<input type="checkbox"/> Ja
<b>(Vermeidungsmaßnahmen unberücksichtigt)</b>	<b>zunächst</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein
Der diesjährig von dem Brutpaar des Bluthänflings genutzte Gehölzbestand befindet sich im südlichen Randbereich des räumlichen Geltungsbereiches. Dieser befindet sich innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche. Der hier vorhandene Baumbestand wird zur Erhaltung festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind keine weiteren geeigneten Bruthabitate vorhanden.	
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Vermeidungsmaßnahmen</b>
Durch die Beschränkung der Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (Brutzeit vom 01.03. bis zum 30.08 eines Jahres) (VAFB01) wird sichergestellt, dass es zu keinen Gelegeverlusten kommt.	
<input type="checkbox"/>	<b>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</b>

<b>Verbotstatbestand Verletzung/Tötung wildlebender Tiere tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein</b>	<input type="checkbox"/>	Ja
	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<b>Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)</b>		
<b>Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen werden (Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)</b>	<input type="checkbox"/>	Ja
	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
Im Rahmen des Vorhabens werden keine Brutstätten des Bluthänflings zerstört.		
Aussagen zum Brutplatz		
<input checked="" type="checkbox"/>	Die Art benutzt den Brutplatz regelmäßig nur einmal.	
<input type="checkbox"/>	Die Art benutzt den Brutplatz im Einzelfall wiederholt; jedoch gehört Ausweichen auf andere Brutplätze zum normalen Verhaltensrepertoire.	
<input type="checkbox"/>	Die Art benutzt den Brutplatz wiederholt. Ausweichen tritt v.a. als Folge anthropogener Beeinträchtigungen/ Störungen auf. Der Brutplatz bzw. mehrere Brutplätze im engen räumlichen Zusammenhang sind obligatorisch.	
<input type="checkbox"/>	<b>Vermeidungsmaßnahmen</b>	
<input type="checkbox"/>	<b>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</b>	
<b>Ökologische Funktion der Lebensstätte wird weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja
	<input type="checkbox"/>	Nein
<b>Verbotstatbestand Beschädigung/Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein</b>	<input type="checkbox"/>	Ja
	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<b>Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)</b>		
<b>Können wildlebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gestört werden?</b>	<input type="checkbox"/>	Ja
	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich unmittelbar angrenzend an die vom Bruthänfling genutzten Gehölzbestände. Demnach können sowohl während der Bauzeit als auch während der werktäglichen Betriebszeiten Störungen durch Lärm, visuelle Unruhe und Erschütterungen (Baustellenfahrzeuge, Baumaschinen, Anlieferungsverkehr (LKW)) auftreten. Da die Art ihre Nester jedes Jahr wieder neu anlegt, kann das im Gebiet brütende Paar auf vorhandene Gehölze außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ausweichen, sodass der Störungstatbestand lediglich während der Bauzeit eintreten wird.</p> <p>Die Störung und somit Funktionsbeeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten liegt lokal und zeitlich begrenzt vor. Ausweichhabitats sind im Nahbereich des geplanten Vorhabens vorhanden. Durch die Beschränkung der Bauarbeiten auf den Zeitraum vom 01.09. bis zum 28.02. außerhalb der Brutzeit (Brutzeit vom 01.03. bis zum 30.08 eines Jahres) (VAFB01) wird sichergestellt, dass es zu keinen Gelegeverlusten kommt.</p> <p>Vor diesem Hintergrund können erhebliche Störungen mit Auswirkungen auf den</p>		

Erhaltungszustand der lokalen Population ausgeschlossen werden.		
<b>Verbotstatbestand der erheblichen Störung tritt ein</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja
	<input type="checkbox"/>	Nein
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Vermeidungsmaßnahmen</b>	
<input type="checkbox"/>	<b>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</b>	
Durch die Beschränkung der Bauarbeiten auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (Hauptbrutzeit vom 01.03. bis zum 14.08 eines Jahres) (VAFB01) sowie um den Erhalt des vorhandenen Baumbestandes (VAFB02) wird sichergestellt, dass es zu keinen erheblichen Störungen und Gelegeverlusten der Art kommt.		
<b>Verbotstatbestand der erheblichen Störung tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein</b>	<input type="checkbox"/>	Ja
	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<b>E) ERFORDERNIS DER ZULASSUNG EINER AUSNAHME NACH § 45 (7) BNATSchG</b>		
<input type="checkbox"/>	<b>Ja (Verbotstatbestände treten ein) / Ausnahmeveraussetzungen sind zu prüfen und die erforderlichen Maßnahmen vorzusehen.</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Nein (Verbotstatbestände treten nicht ein) / Prüfung endet hier!</b>	

## 6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

### 6.1 Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen sind bei jeder Art von Eingriffsvorhaben zu berücksichtigen und in die Beurteilung der Erfüllung von Verbotstatbeständen einzubeziehen. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder so weit abgemildert werden, dass möglichst keine verbotstatbeständliche Beeinträchtigung für die geschützte Art mehr erfolgt (z.B. durch Bauschutzmaßnahmen, Bauzeitenbeschränkungen).

Im Folgenden werden die im vorangegangenen Kapitel aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung dargestellt:

**VAFB01** Zum Schutz der im Gebiet nachgewiesenen europäischen (Brut-)Vogelarten dürfen Bauarbeiten im räumlichen Geltungsbereich grundsätzlich nur außerhalb des Zeitraumes der Hauptfortpflanzungs- und Aufzuchtphase von Anfang März bis Mitte August eines jeden Jahres, d.h. nur zwischen dem 15.08. und dem

28.02. erfolgen. Mit der Durchführung der Bauarbeiten außerhalb der Brut- und Mauserzeit wird verhindert, dass brütende Altvögel oder nicht flügge Jungvögel in ihren Nestern gestört werden.

**VAFB02** Die vorhandenen Bäume südlich des räumlichen Geltungsbereiches sind zu erhalten und bei Baumaßnahmen die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten und anzuwenden.

### **6.3 Zusammenfassung der Konfliktanalyse**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognosen und der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ist für keine der im UR vorkommenden Arten ein Verbotstatbestand erfüllt. Dementsprechend ist keine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

## **7 Zusammenfassung/Fazit**

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurden die artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen der geplanten Ausweisung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel untersucht und beurteilt.

Die Relevanzprüfung ergab das im Rahmen der Konfliktanalyse auf berührte Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu untersuchende Artenspektrum. Hierzu gehörten Arten der Artengruppen Vögel, Heuschrecken und Reptilien. Eine Untersuchung anderer Artengruppen und Pflanzenarten hat für den Standort des geplanten Vorhabens keine Relevanz.

Die Konfliktanalyse wurde für eine Vogelarten durchgeführt.

Ein möglicher Konflikt ergab sich durch das Vorkommen des Bluthänflings als planungsrelevante Art.

Bei Berücksichtigung der im Kapitel 6.1 benannten Vermeidungsmaßnahmen kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verhindert werden.

Bei den getroffenen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um bauzeitliche Maßnahmen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist für keine der, im Bereich des geplanten Vorhabens vorkommenden Tierarten ein Verbotstatbestand erfüllt. Dementsprechend ist keine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

## 8 Literatur

- ABBO (2001): Die Vogelwelt von Brandenburg und Berlin. Natur & Text.
- ACHTZIGER, R., STICKROTH, H. & R. ZIESCHANK (2003): F+E- Projekt „Nachhaltigkeitsindikator für den Naturschutzbereich“. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt: 138-142.
- BAUER, H.-G., BEZZEL, E., FIEDLER, W. (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. – Einbändige Sonderausgabe der 2. vollständig überarbeiteten Aufl. 2005
- BNATSCHG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
- EU-VSRL (2009): Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten
- FFH – RL: Flora-Fauna-Habitat (FFH) – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
- GARNIEL, A.; MIEWALD, U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. – Forschungsprojekt FE 02.286/2007/LRB der Bundesanstalt für Straßenwesen. – Bergisch Gladbach, Kiel.
- HAGEMEIJER, W. J.; BLAIR, M. J. (EDS.) (1997): The EBCC atlas of European breeding birds Their distribution and abundance. - London: Poyser, T. and A. D.
- HAENSEL, J.; KÖNIG, H. (1974-1991): Die Vögel des Nordharzes und seines Vorlandes. – Naturkundliche Jahresberichte des Museums Heineanum. – Halberstadt 9: 630 S.
- MAUMARY L, VALLOTTON L & KNAUS P (2007): Die Vögel der Schweiz. Schweizer Vogelwarte, Sempach und Nos Oiseaux, Montmollin
- MULE – MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT & ENERGIE (2018): Leitfaden Artenschutz an Windenergieanlagen in Sachsen-Anhalt
- NATSCHG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- ROTE-LISTE-GREMIUM AMPHIBIEN UND REPTILIEN (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Amphibien (Amphibia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (4)
- Ryslavy, T., Bauer, H.-G., Gerlach, B., Hüppop, O., Stahmer, J., Südbeck, P. & C. Sudfeldt: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung, 30. September 2020
- SCHÄFER, B. & K.-J. SEELIG (2015): Die Vögel (Aves) der Colbitz-Letzlinger Heide. – Entomol. Mitt. Sachsen- Anhalt, SH.: 355–399.
- SCHÖNBRODT & SCHULZE (2017): Rote Liste der Brutvögel Sachsen-Anhalts
- SCHULZE, M., SÜßMUTH, T., F. MEYER & K. HARTENAUER (2018): Anhang II zum Artenschutzbeitrag Sachsen-Anhalt, Artenschutzliste Sachsen-Anhalt, Stand: Juni 2018.
- SÜDBECK et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands

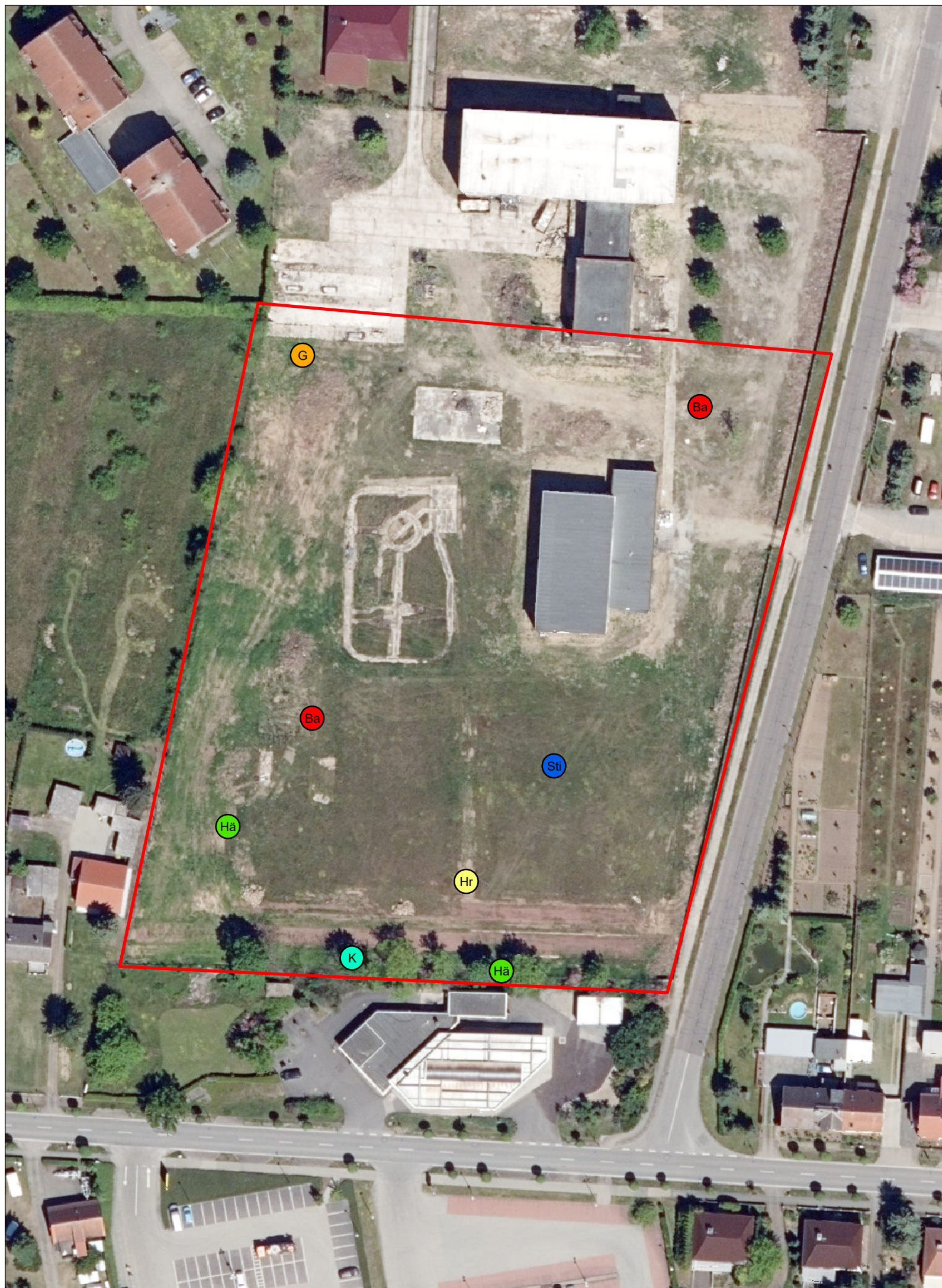


TRAUTNER, J.& JOOSS, R. (2008): Die Bewertung „erheblicher Störungen“ nach § 42 BNatSchG bei Vogelarten – Ein Vorschlag für die Praxis. Naturschutz und Landschaftsplanung 09/2008, S. 265-272, Ulmer Verlag.

VSCH-RL: Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

# Anlagen



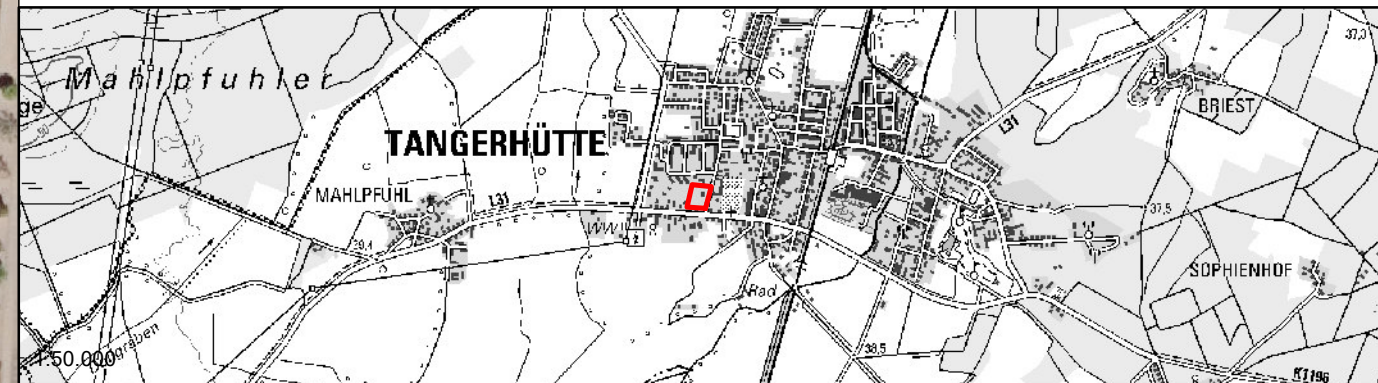


### Legende

Untersuchungsraum

### Ergebnisse der avifaunistischen Erfassung April bis Juni 2022

Kürzel	Artname (deutsch)	Artname (wissenschaftlich)
Ba	Bachstelze	<i>(Motacilla alba)</i>
G	Goldammer	<i>(Emberiza citrinella)</i>
Hr	Hausrotschwanz	<i>(Phoenicurus ochruros)</i>
Hä	Bluthänfling	<i>(Linaria cannabina)</i>
K	Kohlmeise	<i>(Parus major)</i>
St	Stieglitz	<i>(Carduelis carduelis)</i>



### Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Projekt Nr.: SL 2022-16  
 Gezeichnet: Jolitz-Seif  
 Bearbeitet: Rösicke  
 Kartiert: Eiserbeck  
 Kartengrundlage:  
 DOP 20, © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2022

### Bebauungsplan „Nahversorger Neustädter Ring“ Aufstellung nach §§ 13, 13a BauGB

Avifauna	Maßstab: 1:1.000	Blattgröße: 29,7 cm x 42 cm	Karte: 1
----------	---------------------	--------------------------------	-------------

Aufgestellt: Hohenberg-Krusemark, August 2022  
 Vom Auftraggeber geprüft und freigegeben:

**Stadt und Land**  
 Planungsgesellschaft mbH  
 Ingenieure und Biologen

Umwelt- u. Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung  
 Hauptstraße 36  
 39596 Hohenberg-Krusemark  
 Telefon: 039394/9120-0 E-Mail: stadt.land@t-online.de  
 Telefax: 039394/9120-1 Internet: www.stadt-und-land.com

