

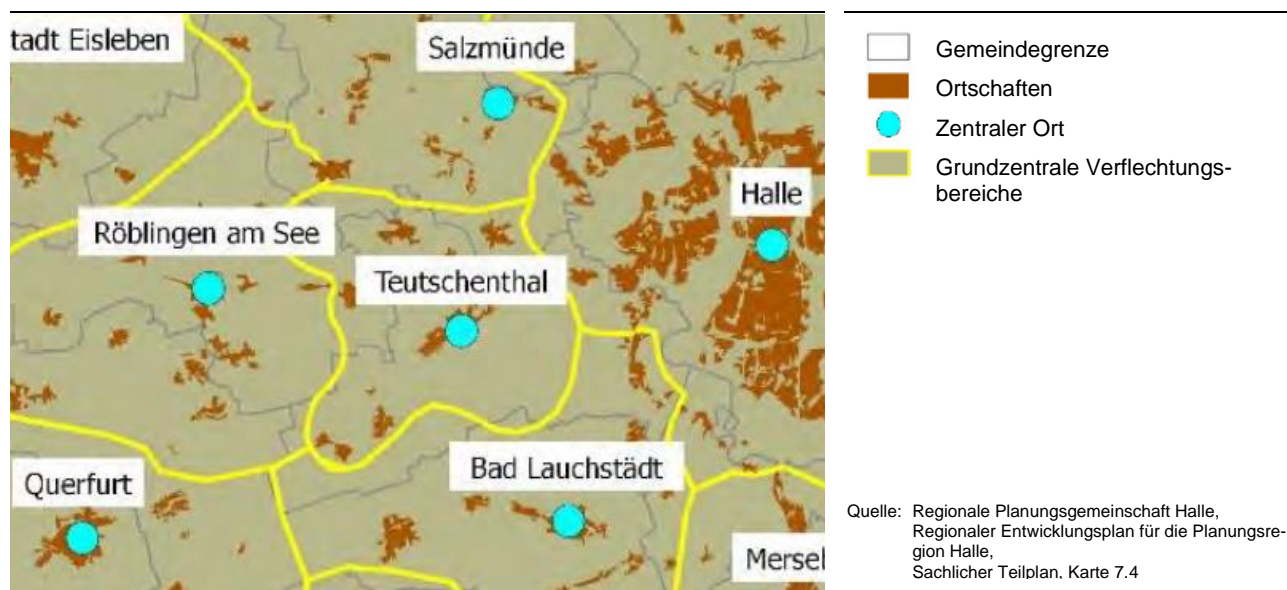
Aktualisierung / Ergänzung Punkt 5.3 „Einzelhandel und Nahversorgung“ des Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzepts (IGEK) Teutschenthal

5.3 Einzelhandel

5.3.1 Versorgungsraum von Teutschenthal

Die Gemeinde Teutschenthal (rd. 12.700 Einwohner) wird im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Halle als **Grundzentrum**¹ ausgewiesen. Grundzentren sollen gemäß den landesplanerischen Vorgaben² als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen gesichert und entwickelt werden.

Karte 1: Raumstruktur Planungsregion Halle (Ausschnitt) / Verflechtungsbereich von Teutschenthal



Grundzentren haben den Versorgungsauftrag für die allgemeine tägliche Grundversorgung auch für Orte in ihrem **Verflechtungsbereich** zu erfüllen. Im definierten Grundversorgungsbereich von Teutschenthal leben rd. 12.900 Personen.³ Hierbei wurden die Teutschenthaler Gemeindeteile östlich der Autobahn A143 dem Verflechtungsbereich von Halle zugeordnet, die Gemeinden Wansleben am See und Bennstedt zählen hingegen zum Verflechtungsbereich von Teutschenthal.

5.3.2 Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** – durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt – stellt für den Handel einen wichtigen Faktor dar. Die Kennziffer gibt – unabhängig von der Größe einer Stadt bzw. Region – das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen im Verhältnis zum Gesamteinkommen der Bundesrepublik an, das nach Abzug einzelhandelsfremder Aufwendungen (z.B. Miete, Vorsorgeleistungen, Versicherungen, Dienstleistungen, Reisen) potenziell für die Ausgaben im Einzelhandel verfügbar ist.

Im nationalen Vergleich weist Teutschenthal – im Gegensatz zu den meisten ostdeutschen Kommunen – eine hohe einzelhandelsrelevante Kaufkraft auf, die mit 102,5 % über dem bundesdeutschen Durchschnitt (100,0 %) liegt. Folglich steht dem lokalen Einzelhandel in Teutschenthal ein im Bundesvergleich höheres

1 Grundzentrum ist i.S.d. § 5 LEntwG LSA ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dieser Bereich umfasst gemäß der kartographischen Abgrenzung im Regionalplan Halle im Wesentlichen den Kernort Teutschenthal.

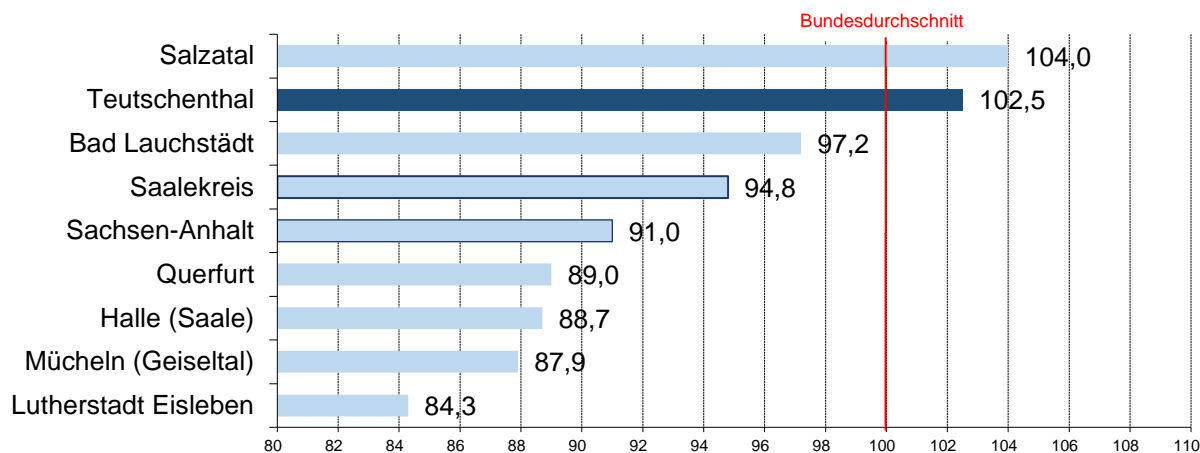
vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Halle, Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“, Beikarte 24a/b.

2 vgl. Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Landesentwicklungsplan 2010, Z 35.

3 vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Halle, Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“, Seite 100.

Ausgabevolumen zur Verfügung. Die hohe Kaufkraft in Teutschenthal wird auch im regionalen Vergleich deutlich, da der Kaufkraftindex von Teutschenthal deutlich über dem Landesdurchschnitt (91,0 %) und auch über dem Mittel des Saalekreis (94,8 %) rangiert.

Abbildung 1: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern



Quelle: MB-Research Nürnberg, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2023

Das **Marktpotenzial** wird durch die jährlichen bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel bestimmt. Der Durchschnittswert der Verbrauchsausgaben wird mit Hilfe der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer an die lokalen Verhältnisse angepasst. Die beiden vorstehenden Determinanten werden mit der Einwohnerzahl von Teutschenthal multipliziert, so dass sich das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen für die Gemeinde errechnet.

Tabelle 1: Einzelhandelsrelevantes Marktpotenzial in der Gemeinde Teutschenthal

	Einwohner	Verbrauchsausgaben p.a.	einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex	Marktpotenzial
	abs.	EUR p.P.	%	Mio. EUR p.a.
Teutschenthal	12.712	7.392	102,5	96,32

Quelle: Institut für Handelsforschung Köln, Marktvolumina 2023 / MB-Research Nürnberg, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2023

Basierend auf der Einwohnerzahl von Teutschenthal, den jährlichen Verbrauchsausgaben und unter Berücksichtigung des Kaufkraftniveaus errechnet sich eine jährliche Nachfrageplattform für den Einzelhandel von Teutschenthal von rd. 96,3 Mio. EUR, die dem lokalen Handel zur Bindung zur Verfügung steht.

5.3.3 Analyse der Einzelhandelssituation

Das flächenseitige **Einzelhandelsangebot** beläuft sich in Teutschenthal auf rd. 30.200 m², was einer Verkaufsflächendichte von ca. 2,4 m² je Einwohner entspricht. Diese einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung befindet sich – unabhängig einer branchenspezifischen Betrachtung – oberhalb des bundesdeutschen Ausstattungswerts von rd. 1,5 m² pro Einwohner, wobei zentrale Orte auch eine Versorgungsfunktion für ihren umliegenden Raum übernehmen und somit meist eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Flächendichte aufweisen.

Tabelle 2: Verkaufsflächen in Teutschenthal

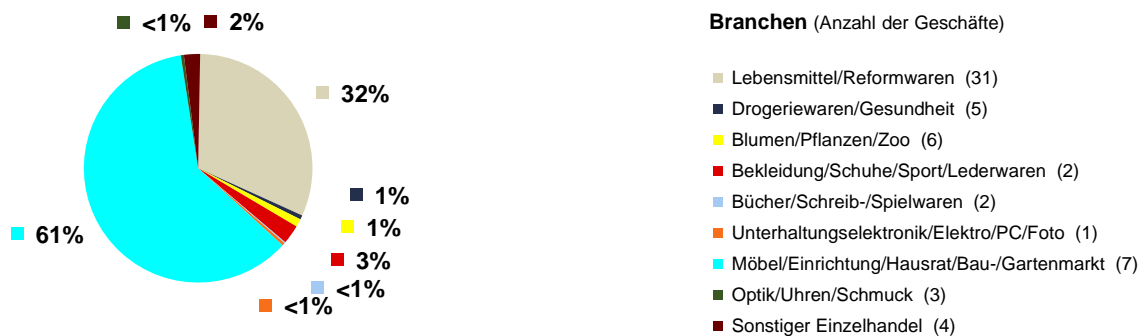
	Verkaufsfläche	Verkaufsflächendichte
	m ²	m ² /Einwohner
2009	25.510	2,2
2020	30.190	2,4

Quelle: IHK Halle-Dessau, IHK-Handelsatlas 2009 / Erhebung BBE Handelsberatung September 2020, Überarbeitung Januar 2024

Das Einzelhandelsangebot in Teutschenthal hat sich in den letzten Jahren mit einem Flächenzuwachs von rd. 18 % – dem bundesweiten Trend folgend – dynamisch weiterentwickelt und ist maßgeblich durch fachmarktorientierte Handelsformen gekennzeichnet.

Die lokale **Verkaufsflächenstruktur** wird durch die Einrichtungsbranche (u.a. Möbel, Baumarktartikel, Hausrat/Haushaltswaren mit rd. 18.400 m² VK) und die Lebensmittelbranche (rd. 9.500 m² VK) geprägt, die – speziell auf Grund der verschiedenen großformatigen Anbieter – zusammen bereits 93 % der gesamtörtlichen Verkaufsfläche belegen. Die restlichen Sortimente haben lediglich eine untergeordnete flächenseitige Bedeutung und können nur anteilig die Versorgung der lokalen Bevölkerung in Teutschenthal sicherstellen.

Abbildung 2: Einzelhandelsstruktur Teutschenthal



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen, September 2020, Überarbeitung Januar 2024

Die **Grundversorgung** in Teutschenthal wird aktuell von neun Lebensmittelmärkten getragen, deren Angebot durch weitere kleinformatische Anbieter (u.a. Ladenhandwerker, Getränkemärkte) arrondiert wird. Mit Blick auf die Auswahlbreite der Lebensmittelmärkte zeigt sich ein Fokus auf Lebensmitteldiscounter, da die Verkaufsfläche dieser Betriebsform mit rd. 6.500 m² deutlich über der Fläche des einzigen Supermarktes (rd. 1.400 m²) liegt. Das Fehlen eines ansprechenden, qualitativ höherwertigen Vollsortimentsmarktes stellt – auch unter Berücksichtigung der hohen Kaufkraft in Teutschenthal (vgl. Abb. 1) – ein lokales Angebotsdefizit dar. Ebenso fehlt für eine optimale Grundversorgung ein Drogeriemarkt.

Die **Kaufkraftbindungsquote** drückt das Verhältnis zwischen den Einzelhandelsumsätzen und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft einer Gemeinde aus, die Kennziffer ist ein Indikator für die Einzelhandelsattraktivität einer Kommune.⁴ Die Kaufkraftbindungsquote des Teutschenthaler Einzelhandels⁵ liegt bei **58 %** und weist damit – per Saldo – auf einen Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde hin. Folglich kann der stationäre Einzelhandel die lokalen Verbraucher nicht vollumfänglich mit Einzelhandelsgütern versorgen. Die geringe Kaufkraftbindung ist die Folge eines auf wenige Branchen limitierten Einzelhandelsangebots.

Mit Blick auf die **räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots** ist in dem einwohnerseitig größten Ortsteil Teutschenthal der Angebotsschwerpunkt auszumachen, da hier mit 25 Handelsbetrieben der anzahlseitig größte Handelsbestand vorzufinden ist. Die Verkaufsfläche umfasst ca. 5.800 m² und wird maßgeblich durch den Lebensmittelhandel eingenommen.

Der flächenseitige Angebotsschwerpunkt befindet sich in Teutschenthal an der Poststraße, da hier Edeka, Norma und drei kleinformatische Betriebe etwa 2.500 m² Verkaufsfläche belegen. Weiterhin wurden an der Halleschen Straße zwei Lebensmittelmärkte (Netto, Netto Marken-Discount) und an der naheliegenden Albert-Heise-Straße ein weiterer Discounter (Penny) angesiedelt. Das restliche Angebot wird durch kleinformatische Handelsbetriebe geprägt, die vor allem straßenbegleitend zur Friedrich-Henze-Straße vorzufinden sind. Im südlichen Teil von Langenbogen befindet sich eine Handelsagglomeration, bestehend aus zwei Discountern, einem Getränkemarkt und einem Multisortimentsmarkt. Weitere kleinere Handelsbetriebe ergänzen dieses Angebot, das insgesamt eine Fläche von ca. 2.900 m² umfasst. Der Handelsstandort ist durch die direkte Lage an der Bundesstraße B80 durch eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit geprägt.

Im Ortsteil Angersdorf wurde eine Fachmarkttagglomeration entwickelt, die durch großformatige Handelsbetriebe (Roller, toom, Aldi, Getränkequelle, ATU) genutzt wird. Die Ausstrahlung der Märkte – diese befinden sich außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereiches von Teutschenthal (vgl. Karte 1) – fokussiert vor allem auf die Verbraucher im nahe gelegenen Halle-Neustadt.

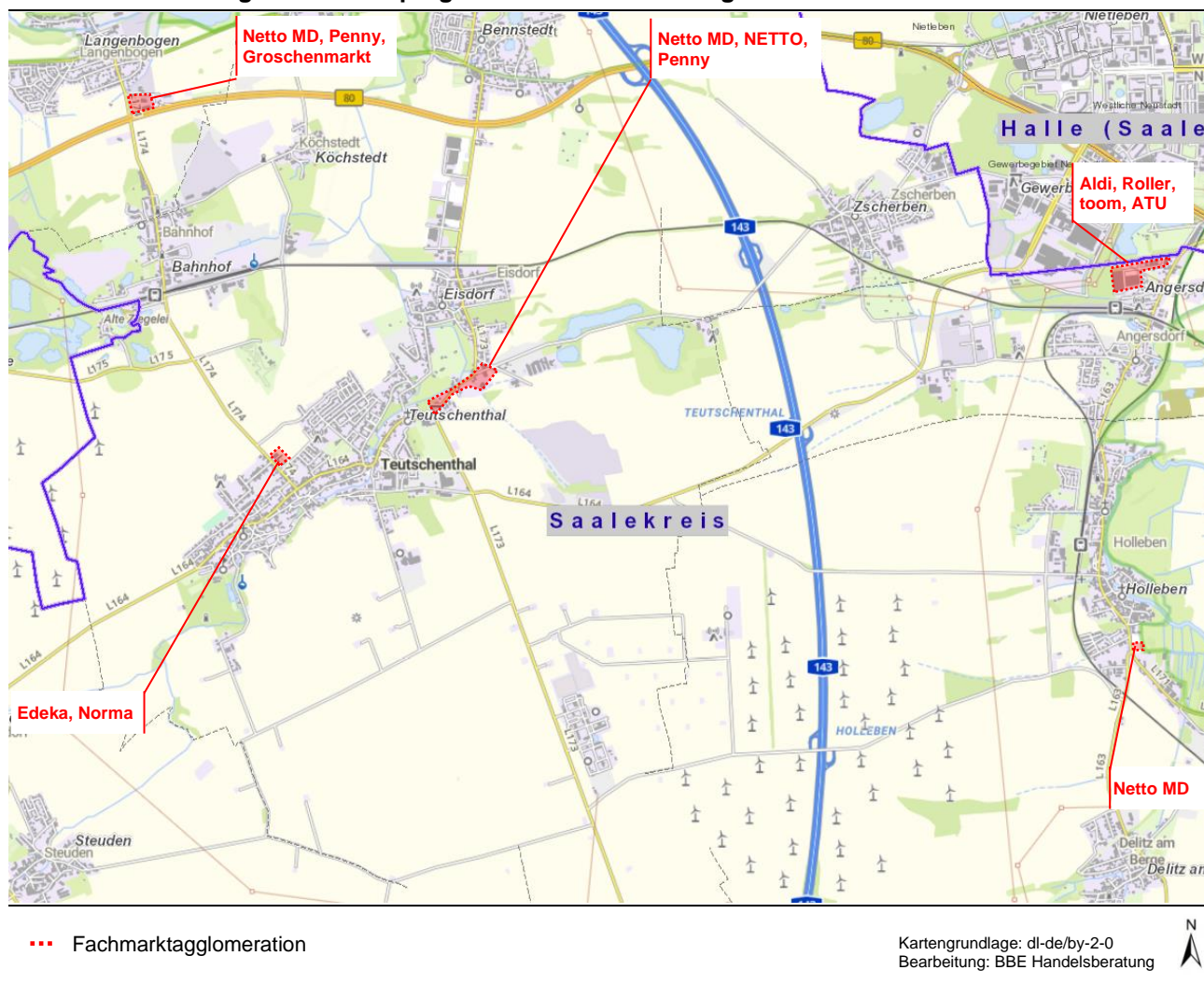
⁴ Eine Kaufkraftbindungsquote von über 100 % drückt aus, dass eine Stadt mehr Einzelhandelsumsatz bindet, als aus ihrem Einwohnerpotenzial zu erwarten ist. Bei einer Kennziffer von unter 100 % besteht per Saldo ein Umsatzabfluss in andere Orte und zum Online-Handel.

⁵ Quelle: MB-Research Nürnberg, Kaufkraftbindungsquoten 2023.

In den restlichen Ortsteilen besteht lediglich ein geringes Angebot, da hier nur wenige und kleinformative Betriebe angesiedelt sind. Lediglich im Ortsteil Holleben ist mit einer im Dezember 2021 neu eröffneten Filiale von Netto Marken-Discount ein größerer Handelsbetrieb ansässig.

Nachstehend erfolgt überblicksartig eine **kartographische Darstellung** des strukturprägenden Handelsbestands der Gemeinde Teutschenthal.

Karte 2: Skizzierung der strukturprägenden Einzelhandelslagen in der Gemeinde Teutschenthal



Folgende Tabelle stellt das Handelsangebot in Teutschenthal synoptisch dar. In Bezug auf die räumliche Verteilung des Einzelhandels konzentriert sich das Angebot in Teutschenthal, Angersdorf und Langenbogen, da in diesen drei Ortsteilen bereits ca. 92 % der gesamtörtlichen Verkaufsfläche verortet sind.

Tabelle 3: Räumliche Verteilung des Einzelhandels in der Gemeinde Teutschenthal

	Verkaufsfläche		Geschäfte		Ø Betriebsgröße
	m ²	%	abs.	%	m ² /Betrieb
Ortsteil Teutschenthal	5.850	19	25	41	~230
Ortsteil Angersdorf	19.080	63	11	18	~1.730
Ortsteil Langenbogen	3.040	10	12	20	~250
restliche Ortsteile	2.220	8	13	21	~170
Gesamt	30.190	100	61	100	~490

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen, September 2020, Überarbeitung Januar 2024

Im zentralen Bereich dieses Ortsteils – dies ist der Bereich östliche Friedrich-Henze-Straße / westliche Albert-Heise-Straße – ist lediglich ein geringes Handelsangebot von fünf Handelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von ca. 260 m² vorhanden. Dieser Bereich bildet somit unzweifelhaft keinen zentralen Versorgungsbereich, zumal auch im weiteren Verlauf der beiden benannten Straßenzüge nur vereinzelte Handelsbetriebe vorzufinden sind.

Grundsätzlich besteht in der Ortsmitte von Teutschenthal keine zusammenhängende Einzelhandelslage. Eine verdichtete oder komplexe Handelslage ist nicht ausgebildet, da die Geschäfte relativ breit verstreut liegen und zahlreiche Funktionsunterbrechungen bestehen. Ferner führt die Landesstraße L164 direkt durch den Ortskern und verursacht eine hohe Verkehrsbelastung, wodurch sich die Aufenthaltsqualität dieses Bereiches abmindert.

Im Ortskern von Teutschenthal sind keine größeren innenstadtüblichen Geschäfte vorzufinden, die i.d.R. prägend für ein Zentrum sind (bspw. der Branchen Mode, Haushaltwaren, Drogeriewaren). Des Weiteren ist auf Grund des Fehlens eines größeren Lebensmittelmarktes keine umfängliche Grundversorgung in diesem Bereich möglich. Zusammengefasst ist im Ortskern von Teutschenthal unter versorgungsstrukturellen Aspekten kein innenstadttypischer Handelsbesatz ausgeprägt, wenngleich dieser Bereich unter städtebaulichen Gesichtspunkten die funktionale Ortsmitte darstellt.

Abbildung 3: Ortsmitte von Teutschenthal



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Im Fazit der vorstehenden Diskussion kann im Ortskern von Teutschenthal **kein faktischer zentraler Versorgungsbereich** identifiziert werden. Diese Aussage trifft auch auf die anderen dezentralen Ortsteile zu, in deren jeweiliger Ortsmitte kein bzw. lediglich ein rudimentäres Handelsangebot vorzufinden ist.

Aktuell stehen in der skizzierten Ortsmitte von Teutschenthal nur vereinzelte Ladenlokale leer. Eine verstärkte Nutzung dieses Bereiches mit Einzelhandel ist somit nicht realistisch, zumal auch die bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser – die durch einen Dienstleistungsbetrieb genutzt werden – nur über kleine Flächen verfügen. Demnach bestehen faktisch keine größeren Angebotsreserven – insbesondere für großformatige Handelsbetriebe – im Bestand.

Eine zukünftige Innenentwicklung ist auch auf Grund der bereits bestehenden Wohnbebauung und des kleinteiligen Immobilienbesatzes nicht umsetzbar. Eine prospektive Nutzung mit Einzelhandel ist augenscheinlich bei vielen Immobilien nicht möglich, so dass keine durchgehende bzw. verdichtete Einzelhandelslage geschaffen werden kann, die als zentraler Versorgungsbereich zu kategorisieren wäre.

In Bezug auf mögliche Potenzialflächen stehen offensichtlich in dem vorstehend skizzierten Bereich keine größeren Freiflächen für eine Bebauung und Nutzung mit Einzelhandel zur Verfügung. Es ist eine durchgehende Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern vorhanden, so dass die Errichtung von größeren Handelsbetrieben – insbesondere auch eines großflächigen Lebensmittelmarktes – faktisch nicht möglich ist.

Des Weiteren stellen die geringe Mantelbevölkerung in Teutschenthal sowie das hieraus resultierende niedrige Nachfragepotenzial prinzipiell einen limitierenden Faktor für den Einzelhandel dar. Somit sind der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben – außerhalb des Lebensmittelhandels – grundsätzlich Grenzen gesetzt, so dass sich marktfähige Einzelhandelsstrukturen und somit ebenfalls zentrale Versorgungsbereiche – auch zukünftig – nicht ausprägen können.

Im Fazit erscheint die **prospektive Ausprägung eines zentralen Versorgungsbereiches** in der Ortsmitte von Teutschenthal auf Grund

- des geringen IST-Besatzes an Handelsbetrieben,
- des kleinteiligen und größtenteils geschlossenen Immobilienbesatzes,
- fehlender größerer Leerstands- und Potenzial- bzw. Freiflächen,
- der bestehenden Nutzung zahlreicher Erdgeschosslagen durch Wohnungen und
- insbesondere auf Grund der niedrigen und nicht ausdehnbaren Nachfrageplattform

praktisch ausgeschlossen. Demnach wird in Teutschenthal auch zukünftig keine maßgebliche innerörtliche Einzelhandelsentwicklung für eine komplexe zentral-liegende Versorgung stattfinden können. Diese Aussage trifft auch auf die einzelnen dezentralen Ortsteile von Teutschenthal zu.

Neben dem Einzelhandelsbestand im Ortskern von Teutschenthal wurde das Vorhandensein von weiteren **zentralen Versorgungsbereichen einer niedrigeren Hierarchiestufe** geprüft. Es ist zu konstatieren, dass im gesamten Gemeindegebiet kein Nahversorgungszentrum vorhanden ist. Dies resultiert aus dem Fehlen eines umfänglichen und komprimierten, auf die Nahversorgung fokussierten Angebots in einer wohnsiedlungsintegrierten Lage. Dieses ist in den bestehenden Wohnquartieren in Teutschenthal nicht vorhanden, wenngleich weitere Lebensmittelmärkte vorzufinden sind.

Diese Betriebe stellen jedoch vor allem hinsichtlich ihrer Lagequalität und des limitierten Handelsbesatzes an dem jeweiligen Standort – auch im Sinne der Rechtsprechung⁹ – keinen zentralen Versorgungsbereich dar, wenngleich diese Märkte eine wichtige Grundversorgungsfunktion für Teutschenthal übernehmen.

Für die bestehenden Handelsagglomeration sprechen – trotz ihres teilweise sehr umfänglichen Handelsbesatzes – folgende Gründe gegen eine Ausweisung als ein zentraler Versorgungsbereich:

- Handelsagglomeration Langenbogen / Angersdorf: dezentrale und autokundenorientierte Lage; kein städtebaulicher Mittelpunkt und keine Kommunikationsfunktion dieser Handelslagen; keine städtebaulich integrierte Lage; wenige Komplementärangebote; beide Standorte verfügen über einen Gewerbegebietscharakter
- Einkaufszentrum Poststraße (Teutschenthal): keine wohnsiedlungsintegrierte Lage, da östlich und nördlich Ackerflächen (Außenbereich) an das Einkaufszentrum angrenzen; wenige Dienstleistungsangebote; städtebaulicher Charakter entspricht nicht einem Nahversorgungszentrum
- Handelsagglomeration Hallesche Straße/Albert-Heise-Straße (Teutschenthal): limitiertes zahlenmäßiges Angebot, geprägt durch 3 Lebensmittelmärkte; keine zusammenhängende Einkaufslage; keine Dienstleistungs- bzw. Komplementärangebote; der Bereich besitzt keinen funktionalen Mittelpunkt und wäre als Streulage einzustufen
- Standort von Netto Marken-Discount (Holleben): ein einzelner solitär liegender Lebensmittelmarkt kann keinen zentralen Versorgungsbereich bilden

⁹ Nahversorgungszentren offerieren vorwiegend Waren des kurzfristigen Bedarfs. Der Einzelhandel wird durch Dienstleistungen und ggf. Gastronomieangebote ergänzt, so dass eine gewisse Funktionsbündelung besteht. Diese Versorgungsbereiche besitzen im Vergleich zu Innenstadtzentren einen kleineren Einzugsbereich, der i.d.R. Stadtquartiere oder Wohnortlagen umfasst. Meist sind diese Versorgungszentren durch einen „Frequenzbringer“ gekennzeichnet, um welchen sich diverse andere Einzelhandelsanbieter mit einem ergänzenden, ggf. auch konkurrierenden Angebot gruppieren. Diese Versorgungsbereiche müssen ein umfassendes Nahversorgungsangebot vorhalten, wobei ein Supermarkt oder Discounter i.d.R. als Magnetbetrieb unverzichtbar ist. Ferner muss ein Nahversorgungszentrum auch einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben. vgl. Urteile BVerwG [4 C 1.08] und [4 C 2.08] vom 17.12.2009.
Ein als zentraler Versorgungsbereich zu qualifizierendes Grund- oder Nahversorgungszentrum setzt voraus, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind. vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [7 A 964/05] vom 11.12.2006.

Die abschließende **Stärken-Schwächen-Analyse** stellt überblicksartig eine zusammenfassende Bewertung des Einzelhandelsstandortes Teutschenthal dar.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ hohes einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau (102,5 %) in Teutschenthal ▪ solides einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial von rd. 96,3 Mio. EUR ▪ hohe Verkaufsflächendichte, jedoch lediglich durch vereinzelte Branchen bedingt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ polyzentrische Siedlungsstruktur ▪ Fehlen eines kompakten Zentrums in den jeweiligen Ortsteilen ▪ Teutschenthal ist keine gewachsene Einkaufsstadt ▪ geringes flächenseitiges Einzelhandelsangebot bei innenstadtrelevanten Sortimenten, keine Magnetbetriebe außerhalb des Lebensmittelhandels bzw. der Einrichtungsbranche in Teutschenthal ansässig ▪ hoher Abfluss von lokaler Kaufkraft, geringe Kaufkraftbindung (58 %) durch den örtlichen Handel ▪ discountorientiertes Lebensmittelangebot, acht Lebensmitteldiscountern steht lediglich ein Supermarkt gegenüber; das Fehlen eines attraktiven Vollsortimentsmarktes ist ein (qualitatives) Angebotsdefizit

5.3.5 Einzelhandelskonzeption

In der folgenden Übersicht werden die zwei wesentlichen Entwicklungsziele für den Bereich Handel überblicksartig formuliert.

Städtebauliche Ziele zur Einzelhandelsentwicklung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt, Stabilisierung und Ausbau der Versorgungsfunktion von Teutschenthal <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Qualifizierung der wohnortnahen Grundversorgung mit Lebensmitteln/Drogeriewaren sowie optimale Erreichbarkeit dieser Versorgungseinrichtungen

Auf Basis der skizzierten Ist-Situation im lokalen Einzelhandel sowie der Gemeinde- und Siedlungsstruktur ist das Ausbilden einer langfristig tragfähigen und vollumfänglichen Einzelhandelsstruktur in Teutschenthal – insbesondere im Non-Food-Handel – nicht realistisch. Dennoch sollte eine **Attraktivierung des lokalen Handels** durch eine größere Auswahlbreite an Handelsgeschäften erfolgen, wenngleich sich die Akquisition von Betrieben¹⁰ schwierig darstellt. Ein wesentliches Ziel ist daher neben der Neuansiedlung von Betrieben vor allem auch die Sicherung und Stabilisierung der bestehenden Handelsbetriebe.

Die prospektive Einzelhandelsentwicklung in Teutschenthal soll sich im Bereich der Grundversorgung¹¹ u.a. auf die möglichst **qualifizierte wohnortnahe Versorgung** der Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfsbereichs, insbesondere mit Lebensmitteln und Drogeriewaren fokussieren. Dies ergibt sich vor allem aus der Prämisse des demographischen Wandels und der Zielsetzung, unnötigen Einkaufsverkehr in andere Orte zu vermeiden bzw. Verkehr generell zu minimieren. Ferner soll eine Qualifizierung und Weiterentwicklung des derzeit discountorientiert geprägten Lebensmittelangebots erfolgen.

¹⁰ Die Einzelhandelslandschaft unterliegt jedoch seit Jahren einem Strukturwandel, der sich zunächst zwischen inhabergeführten Fachgeschäften und Kleinfamilialisten hin zu überregionalen Filialisten, Franchisesystemen und fachmarktorientierten Vertriebsformen vollzog. Seit etwa einer Dekade tritt zudem verstärkt die Konkurrenz des Online-Handels hinzu, der zusehends das „typische“ Fachgeschäft in kleineren bis mittleren Städten ablöst. Diese Entwicklung setzt bestehende Fachgeschäfte nicht nur unter wirtschaftlichen Druck, sondern limitiert auch die Weiterführung bestehender Handelsbetriebe im Zuge eines Generationenwechsels; ebenso wie die Neugründung von Geschäften. Somit stehen immer häufiger keine Betreiber als Nachfolge für ausscheidende Betriebe – insbesondere in Kleinstädten – zur Verfügung; ebenso ist die Zahl der Existenzgründungen im Handel in kleineren Orten seit Jahren rückläufig.

¹¹ Unter Grundversorgung wird die verbrauchernahe Deckung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerieerzeugnissen u.ä. verstanden.

Folgende Projekte sind zur **Sicherung einer qualifizierten Grundversorgung** innerhalb der Gemeinde Teutschenthal umzusetzen:

Revitalisierung des Grundversorgungsstandortes Poststraße (OT Teutschenthal)

- **Ausgangslage:** In der Poststraße sind mit Edeka und Norma zwei Lebensmittelmärkte ansässig. Die Betriebe sind verkehrsgünstig an der nordwestlichen Verbindungsstraße von Teutschenthal zur Bundesstraße B80 adressiert und zügig aus dem gesamten Gemeindegebiet erreichbar. Die Betriebe wurden U-förmig zur Poststraße angeordnet, mittig ist die Parkplatzanlage eingerichtet.
Beide Lebensmittelmärkte sind im Standortverbund etabliert; mit einem Asia-Textilmarkt und einem Optiker sind zwei weitere Handelsbetriebe vorzufinden. Der Edeka-Markt präsentiert auf knapp über 1.400 m² ein Lebensmittelvollsortiment; immobilienseitig stellt sich der Supermarkt tendenziell unattraktiv dar, augenscheinlich sind hohe Investitionen in eine Modernisierung der Marktimmoblie notwendig.¹² Norma verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 730 m², die Flächengröße liegt ebenso wie bei Edeka unterhalb der üblichen Marktzutrittsgröße des Betreibers.
- **Ziel:** Ausbau dieser Handelslage zu einem qualifiziertem Grundversorgungsstandort, optische und qualitative Aufwertung dieser Handelslage
- **Umsetzung:**
 - Neubau der beiden Lebensmittelmärkte, Anhebung der Verkaufsfläche auf ein marktübliches Format (d.h. Supermarkt bis zu 2.000 m² VK, Discounter bis zu 1.200 m² VK)
 - Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einem marktüblichen Format (bis zu 700 m² VK)
 - Ansiedlung weiterer Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, ggf. Ergänzung auch durch Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten¹³ möglich und wünschenswert
 - Arrondierung des Handelsangebots durch komplementäre Betriebe (z.B. Gastronomie, Gesundheitsdienstleistungen, Ärzte, sonstige Dienstleistungen) möglich und wünschenswert
 - Fortführung und Satzung des Bebauungsplans Nr. 26 „Einkauf Poststraße/Kopfweg“ in Teutschenthal

Ausbau des Grundversorgungsstandortes Hallesche Straße/A.-Heise-Straße (OT Teutschenthal)

- **Ausgangslage:** Der Standortbereich umfasst zwei Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount, Netto) an der Halleschen Straße und einen weiteren Discountmarkt (Penny) westlich dieses Standortbereiches. Zwischen beiden Standorten befindet sich eine Potenzialfläche, die für den Ausbau von Grundversorgungsangeboten in Teutschenthal zur Verfügung steht.
Die Versorgungsfunktion des Standortbereichs hat sich bereits qualitativ leicht verbessert, da Netto Marken-Discount nach einem Abriss des Bestandsmarktes und einem Neubau (Wiedereröffnung September 2021) diese Filiale modernisiert und flächenseitig erweitert hat.
Der Grundversorgungsstandort hält eine relativ hohe Lebensmittelverkaufsfläche vor, das Angebot ist jedoch ausschließlich discountorientiert.
- **Ziel:** Ausbau dieser Handelslage zu einem qualifiziertem Grundversorgungsstandort, Ergänzung durch qualitativ höherwertige Grundversorgungseinrichtungen
- **Umsetzung:**
 - Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes und eines Drogeriemarktes mit einem jeweils marktüblichen Format (d.h. Supermarkt bis zu 2.000 m² VK, Drogeriemarkt bis zu 700 m² VK)
 - Funktionale Verknüpfung der bestehenden Lebensmittelmärkte, um Synergien und Kopplungseffekte zu erzeugen
 - Fortführung und Satzung des Bebauungsplans Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ in Teutschenthal

¹² Der Edeka-Markt wurde bereits von ca. 900 m² auf ca. 1.400 m² erweitert, dies erfolgte jedoch durch einen Anbau an das bereits im Jahr 1995 errichtete Bestandsgebäude.

¹³ vgl. Definition in Anlage 1.

Sicherung des Grundversorgungsstandortes Köchstedter Weg (OT Langenbogen)

- Ausgangslage: Der Standortbereich umfasst verschiedene dispers angeordnete Fachmärkte, die Ausgangsbereiche der Märkte weisen jeweils in unterschiedliche Richtungen. Die Lebensmittelversorgung wird durch zwei Discounter (Penny, Netto Marken-Discount) und einen Getränkemarkt sichergestellt, eine Multisortimentsmarkt (Groschenmarkt) arrondiert dieses Angebot.
Der discountorientierte Versorgungsbereich ist durch fachmarkttypische Funktionsbauten in einer einfachen Architektursprache geprägt. Dem Eingangsbereich der vier Märkte ist jeweils eine großzügige Parkplatzanlage vorgelagert. Der Standortbereich ist durch die Lage an der vierspurig ausgebauten Bundesstraße B80 verkehrlich sehr gut erreichbar und versorgt neben Langenbogen auch umliegende Gemeinden.
- Ziel: Sicherung dieser Handelslage und der hier befindlichen Handelsbetriebe
- Umsetzung:
 - Schaffung bzw. Sicherung von guten Standortvoraussetzungen für die bestehenden Fachmarktanbieter, wenngleich sich aktuell keine konkreten Maßnahmen für diese Handelslage auf Grund der guten Standortqualität ergeben

Sicherung des Grundversorgungsstandortes Ernst-Thälmann-Straße (OT Holleben)

- Ausgangslage: An dem Standort agiert ein Lebensmittelmarkt. Der Betrieb wurde im Dezember 2021 neu eröffnet und zeigt sich modern und marktgerecht.
- Ziel: Sicherung dieser Handelslage und des hier befindlichen Handelsbetriebes
- Umsetzung:
 - Sicherung der guten Standortvoraussetzungen für diesen Lebensmittelmarkt, wenngleich sich aktuell keine Maßnahmen für diese Handelslage auf Grund der guten Standortqualität ergeben

Die vorstehend skizzierten Maßnahmen zielen vor allem auf eine **Sicherung und einen Ausbau der Grundversorgung** in Teutschenthal ab. Die Attraktivierung des Vollsortimentsbereiches¹⁴ führt hierbei zu einer Abrundung des derzeit maßgeblich discountorientierten Lebensmittelangebots, das vor allem durch drei Filialen der Edeka-Tochtergesellschaft Netto Marken-Discount geprägt ist. Perspektivisch kann durch zwei attraktive und ansprechende Supermärkte eine umfassende Versorgung – arbeitsteilig mit den acht Discountern – sichergestellt werden; die Auswahlbreite und -tiefe wird sich deutlich verbessern.

Des Weiteren ist durch die Ansiedlung des Drogeriewarensortimentes von einer kompetenten Abdeckung dieses Bedarfsbereiches auszugehen. Mit der Ansiedlung erfolgt eine erhöhte Kaufkraftbindung vor Ort in Teutschenthal, da die Nachfrage in diesem Segment derzeit – in Ermangelung eines qualifizierten Angebots – in andere Orte außerhalb von Teutschenthal abfließt.

Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes soll an den beiden Supermarktstandorten erfolgen, um so eine kombinierte und umfängliche Versorgung für die lokale Bevölkerung anzubieten. So können beide Grundversorgungsstandorte ein komplexes Grundversorgungsangebot abbilden, das jeweils durch einen Supermarkt, einen Discounter, Ladenhandwerker und einen Drogeriemarkt (zzgl. weiterer Betriebe) geprägt ist. Die Betriebe an beiden Standorten können jeweils auf gute Synergie- und Kopplungseffekte zurückgreifen.

Die Standorte der beiden angedachten Drogeriemärkte liegen räumlich getrennt und ermöglichen jeweils eine räumlich differenzierte Versorgung innerhalb des Kernortes Teutschenthal. So zielt ein Drogeriemarkt am Grundversorgungsstandort Poststraße neben einem Teilbereich von Teutschenthal auch auf die Versorgung der dezentralen nördlichen und südwestlichen Gemeindeteile sowie auf Wansleben ab, ein Drogeriemarkt am Grundversorgungsstandort Hallesche Straße/Albert-Heise-Straße versorgt neben einem Teilbe-

¹⁴ Ein Vollsortimentsmarkt (Supermarkt) deckt nahezu alle Warengruppen innerhalb des Lebensmittelsegments ab, er ermöglicht eine fast lückenlose Versorgung. Die durchschnittliche Artikelzahl liegt in Supermärkten deutlich über der Auswahlbreite von Discountern, die auf ein schmales Sortiment bei einem hohen Warenumschlag ausgerichtet sind und nur eine Grundpalette für die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln auf Discountniveau anbieten. Demgegenüber offeriert ein Supermarkt ein breites und umfassendes Angebot (Vollsortiment) mit einer Betonung auf Frische, Qualität, Sortimentstiefe, Service, Convenience, und nicht nur den Preis. Die durchschnittliche Artikelzahl liegt in Supermärkten bei 12.000 bis 15.000 Artikeln und somit deutlich über der Auswahlbreite in Discountern mit 2.000 bis 4.000 Artikeln

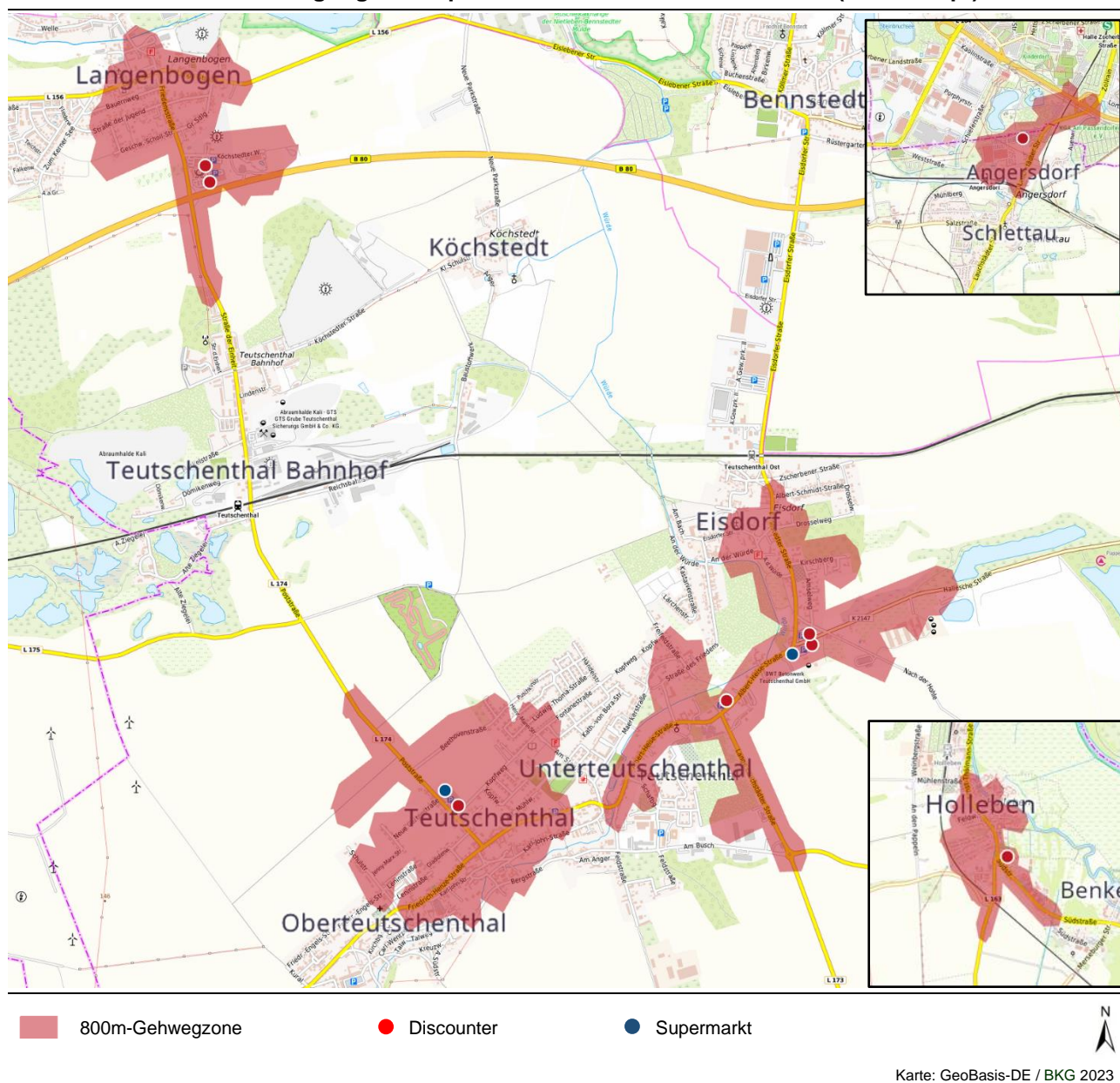
reich von Teutschenthal und Eisdorf auch die nördlichen und östlichen peripheren Ortsteile und die Einwohner von Bennstedt mit. Die vorstehende Aussage trifft auch auf die beiden Supermärkte zu, die als ein wichtiger qualitativer Baustein bei der Lebensmittelversorgung der örtlichen Bevölkerung fungieren.

Die Ausstattung der beiden Grundversorgungsstandorte Poststraße und Hallesche Straße/Albert-Heise-Straße ist in seiner Struktur fast adäquat, so dass im gewissen Sinne gleichartige Standortvoraussetzungen und eine annähernde Wettbewerbsgleichheit herrscht. Somit kann sich der wünschenswerte Wettbewerb im Sinne des Verbrauchers „auf Augenhöhe“ vollziehen.

Neben dem Handel an den skizzierten Grundversorgungsstandorten wird das Angebot in der Gemeinde Teutschenthal durch eine **Sonderlage** komplettiert. Diese Handelslage ist durch einen Besatz von Fachmärkten oder anderen großformatigen Anbietern mit einem Fokus auf nicht-zentrenrelevante Sortimente gekennzeichnet. Diese auf wenige Branchen des großflächigen Einzelhandels spezialisierte Geschäftslage ist an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort im Ortsteil Angersdorf adressiert und zielt wesentlich auch auf die Versorgung von Verbrauchern in Halle-Neustadt ab. Der Standort befindet sich außerhalb des ausgewiesenen Verflechtungsbereiches der Gemeinde Teutschenthal (vgl. Karte 1).

In der nachstehenden Karte wird das **Zielkonzept für die Grundversorgung** für Teutschenthal kartographisch abgebildet.

Karte 4: Grund-/ Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Teutschenthal (Zielkonzept)



Karte: GeoBasis-DE / BKG 2023

Die Darstellung der fußläufigen Nahbereiche¹⁵ zeigt, dass in den beiden einwohnerseitig größten Ortsteilen Teutschenthal und Langenbogen jeweils ein großer Teil der Einwohner fußläufig einen Lebensmittelmarkt erreichen kann.

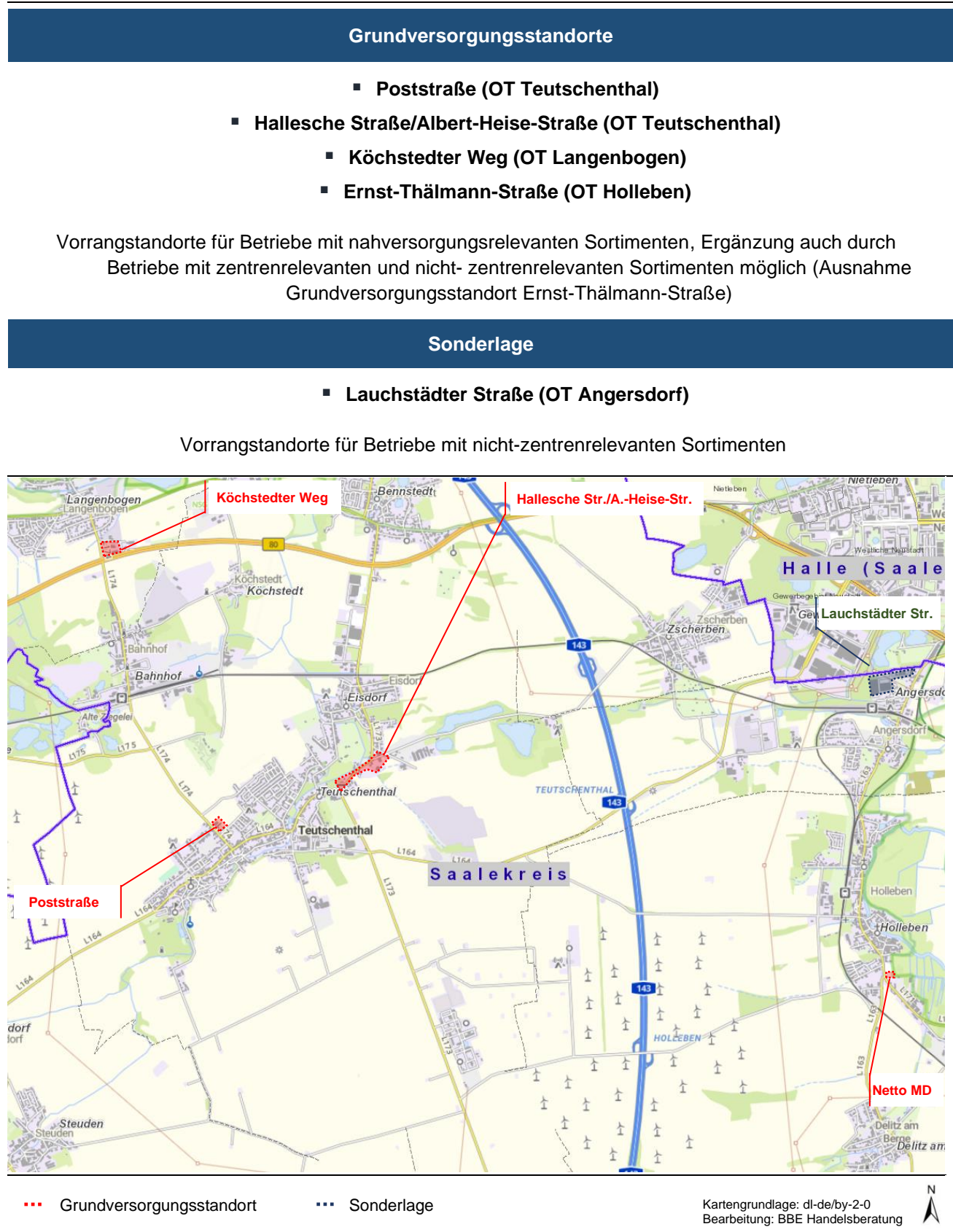
Die Lebensmittelversorgung für Angersdorf wird durch einen Aldi-Markt sichergestellt, der sich jedoch dezentral an der nördlichen Gemarkungsgrenze dieses Ortsteils befindet. In Holleben agiert im südlichen Ortsteilbereich eine Filiale von Netto Marken-Discount, welche die Versorgung für diesen und angrenzende Ortsteile übernimmt.

15 Als fußläufiger Einzugsbereich wird allgemein unabhängig von den jeweils standörtlichen Gegebenheiten bei Lebensmittelmärkten ein Radius von 500 m bis maximal 800 m angesetzt, was ca. 8 bis 12 Gehminuten entspricht. In ländlich geprägten Orten bzw. Gebieten können auch Laufwege bis 1.000 m unterstellt werden.

5.3.4 Zusammenfassung

Die prospektive **Einzelhandels- und Standortstruktur** für Teutschenthal stellt zusammenfassend folgende Abbildung dar, welche die funktionale Arbeitsteilung der einzelnen Handelsstandorte verdeutlicht. Auf Grund des Nichtvorhandenseins eines zentralen Versorgungsbereiches wird die Versorgung maßgeblich durch vier Grundversorgungsstandorte und eine Sonderlage sichergestellt.

Abbildung 4: Prospektive funktionale Gliederung des Handels in Teutschenthal (Zielperspektive)



Anlage 1: Liste zentren-/ nicht-zentrenrelevanter Sortimente für Teutschenthal

Teil I

zentrenrelevante Sortimente

davon nahversorgungsrelevante Sortimente

- Arzneimittel, Pharmazeutika, Apothekenwaren
- Blumen, Zimmerpflanzen
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/ Putzmittel
- Heimtiernahrung/ Futtermittel für Haustiere
- Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren, Naturkost
- Zeitungen, Zeitschriften
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Augenoptik, Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher
- Computer, Computertechnik, Computerzubehör
- Elektrokleingeräte („Weiße Ware“), Elektrozubehör
- Foto, Fotozubehör
- Geschenkartikel, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen
- Haushaltswaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Haushaltstextilien (Haus-/ Tisch-/ Bettwäsche), Gardinen
- Lederwaren, Reisegepäck, Kürschnerware, Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger
- Oberbekleidung aller Art (Damen, Herren Kinder), Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Papier- /Schreibwaren, Bürobedarf, Schulbedarf, Bastelbedarf
- Sanitätswaren, orthopädische und medizinische Produkte, Hörgeräte
- Schuhe
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sportartikel, -schuhe, -bekleidung, Campingartikel, Jagd-/ Angelbedarf, Waffen
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik ("Braune Ware"), Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Teil II

nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Autozubehör, -teile, -reifen, Kraftradteile, -zubehör
- Baumarktartikel (u.a. Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Fenster, Türen, Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Holz- und Holzmaterialien, Kamine, Öfen)
- Boote, Zubehör
- Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisationsmittel
- Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“)
- Fahrräder, Fahrradersatzteile und -zubehör
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Gartenmöbel, Gartenmaschinen, Freilandpflanzen, Campingmöbel
- Leuchten, Lampen
- Kinderwagen
- Möbel, Küchen, Büromöbel, Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
- Zooartikel, lebende Tiere, Tierpflegemittel, Zubehör

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung