

Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau (inkl. Erweiterung) eines Edeka-Marktes am Standort Kachstedter Straße in Artern

AUFTRAGGEBER: GRR Real Estate Management GmbH

PROJEKTLEITUNG: Dr. Eddy Donat

PROJEKTBEARBEITUNG: Subani Gesang (M. Sc. Geographie)

Dresden, den 15.07.2025

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.

Forschen. Beraten. Umsetzen.

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

Niederlassung Dresden
Königsbrücker Straße 31-33

01099 Dresden

Geschäftsführung: Birgitt Wachs & Markus Wagner

Tel 0351 / 56 355 501
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen 4

1. Aufgabenstellung 4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben 5
3. Definitionen und Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel 9

II. Konzentrationsgebot 11

1. Makrostandort Artern 11
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben 13
3. Bewertung des Konzentrationsgebotes 13

III. Integrationsgebot 14

1. Mikrostandort „Kachstedter Straße“ 14
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben 18
3. Bewertung des Integrationsgebotes 18

IV. Kongruenzgebot 19

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial 19
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet 20
3. Umsatzprognose für den erweiterten Edeka-Lebensmittelvollsortimenter 23
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben 24
5. Bewertung des Kongruenzgebotes 24

V. Beeinträchtigungsverbot 26

1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet 26
2. Wettbewerbssituation im weiteren Untersuchungsraum 29
3. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen 32
   - 3.1 Methodik 32
   - 3.2 Umsatzumverteilungen 32
   - 3.3 Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen 33
4. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben 35
5. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes 35

VI. Agglomerationsregelung 37

VII. Zusammenfassung 38

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Aufgabenstellung

Im März 2024 erteilte die GRR Real Estate Management GmbH der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse für den geplanten **Neubau eines modernen Lebensmittelvollsortimenters der Fa. Edeka** in Artern am **Standort Kachstedter Straße 1**. Der Bestandsmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 1.900 m² soll in diesem Zuge abgerissen werden. Für den Neubau[1] ist eine Verkaufsfläche von ca. 2.300 m² (inkl. Bäckerei) geplant, sodass sich eine Erweiterungsfläche von ca. 400 m² ergibt (vgl. Abb. 1).

Das Vorhaben überschreitet mit einer Verkaufsfläche von deutlich über 800 m² die Grenze zur Großflächigkeit. Demnach sind die Auswirkungen des Vorhabens nach **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu untersuchen. Im Fokus stehen dabei die landesplanerischen Bewertungskriterien gemäß Landesentwicklungsprogramm des Landes Thüringen (LEP 2025) sowie die Vorgaben des Regionalen Entwicklungsplanes für die Region Nordthüringen (2012). Dementsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu prüfen.

Ziel der Erweiterung ist eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums und eine optimierte Warenpräsentation, um die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist hingegen nicht vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund sind mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- Darstellung der rechtlichen Rahmenbedingungen des Vorhabens
- Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Artern und des Mikrostandortes „Kachstedter Straße“
- Abgrenzung des projektrelevanten Einzugsgebiets und Berechnung der vorhabenspezifischen Kaufkraftpotenziale
- Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- Umsatzprognose des Vorhabens (Marktanteilskonzept)
- Darstellung und Bewertung möglicher wirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen auf das Standortgefüge im Untersuchungsraum
- Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Thüringen 2025 und des Regionalplanes Nordthüringen von 2012[2].
  - Konzentrationsgebot
  - Integrationsgebot
  - Kongruenzgebot
  - Beeinträchtigungsverbot

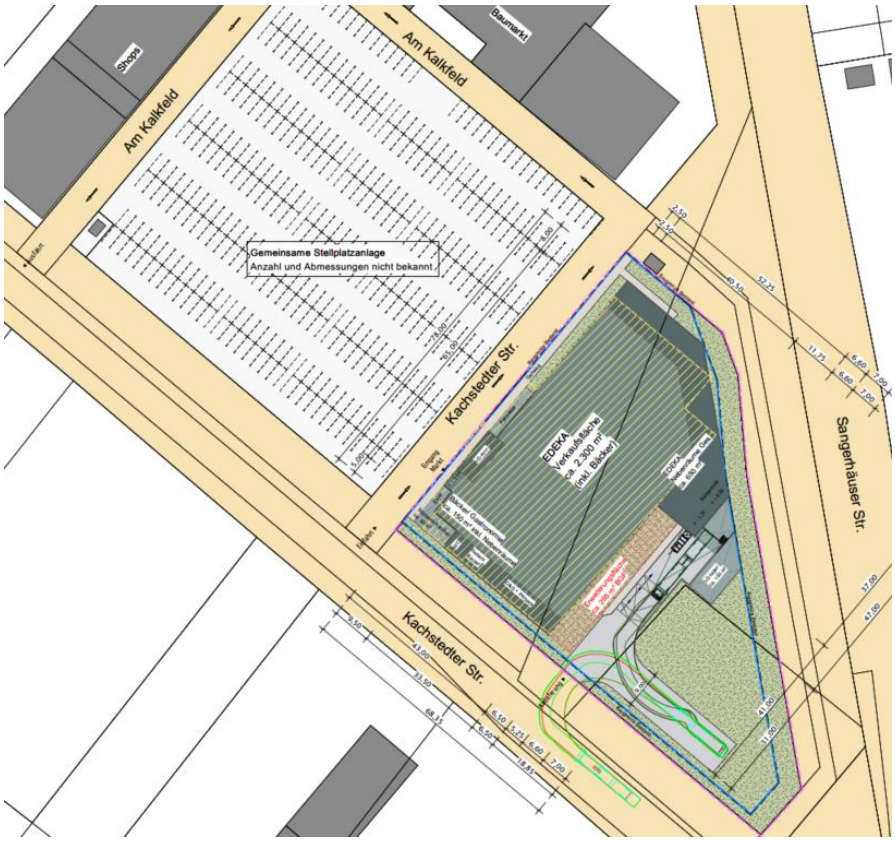
[1] Der Neubau erfolgt auf dem selbigen Grundstück.

[2] Der Regionalplan Nordthüringen (2012) macht gegenüber dem LEP Thüringen 2025 keine gesonderten Aussagen zum Großflächigen Einzelhandel.

- Agglomerationsregelung

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im April 2024 eine Begehung des Standortes und sonstiger Einzelhandelslagen sowie eine Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

Abbildung 1: Planskizze Ersatzneubau eines EDEKA-Marktes



Quelle: Planungsgruppe EDEKA-MIHA Immobilien Service GmbH

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus: [3]

> *„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,*

[3] Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert am 21.11.2017.

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 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 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² 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 verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."

3. Einzelhandelskonzept für die Stadt Artern

Neben den landes- und regionalplanerischen Regelungen zur Steuerung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind auch kommunale Einzelhandelskonzepte und deren Aussagen zu räumlichen Schwerpunktsetzungen im Einzelhandel und den Steuerungsabsichten von Belang.

Die Stadt Artern verfügt über ein Einzelhandelskonzept 2025 (Entwurfsfassung). Es soll einen verbindlichen Orientierungsrahmen für die weitere Einzelhandelsentwicklung in der Stadt bilden und in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Dazu werden Leitlinien und Ziele für die künftige Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Artern festgelegt.

Das räumliche Standortstrukturmodell für Artern setzt sich im Wesentlichen aus dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und dem Ergänzungsstandort „Kachstedter Straße" zusammen (vgl. Karte 1). Diesbezüglich werden folgende Steuerungsempfehlungen formuliert:

- Zentraler Versorgungsbereich

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

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

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

- Ergänzungsstandorte

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

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

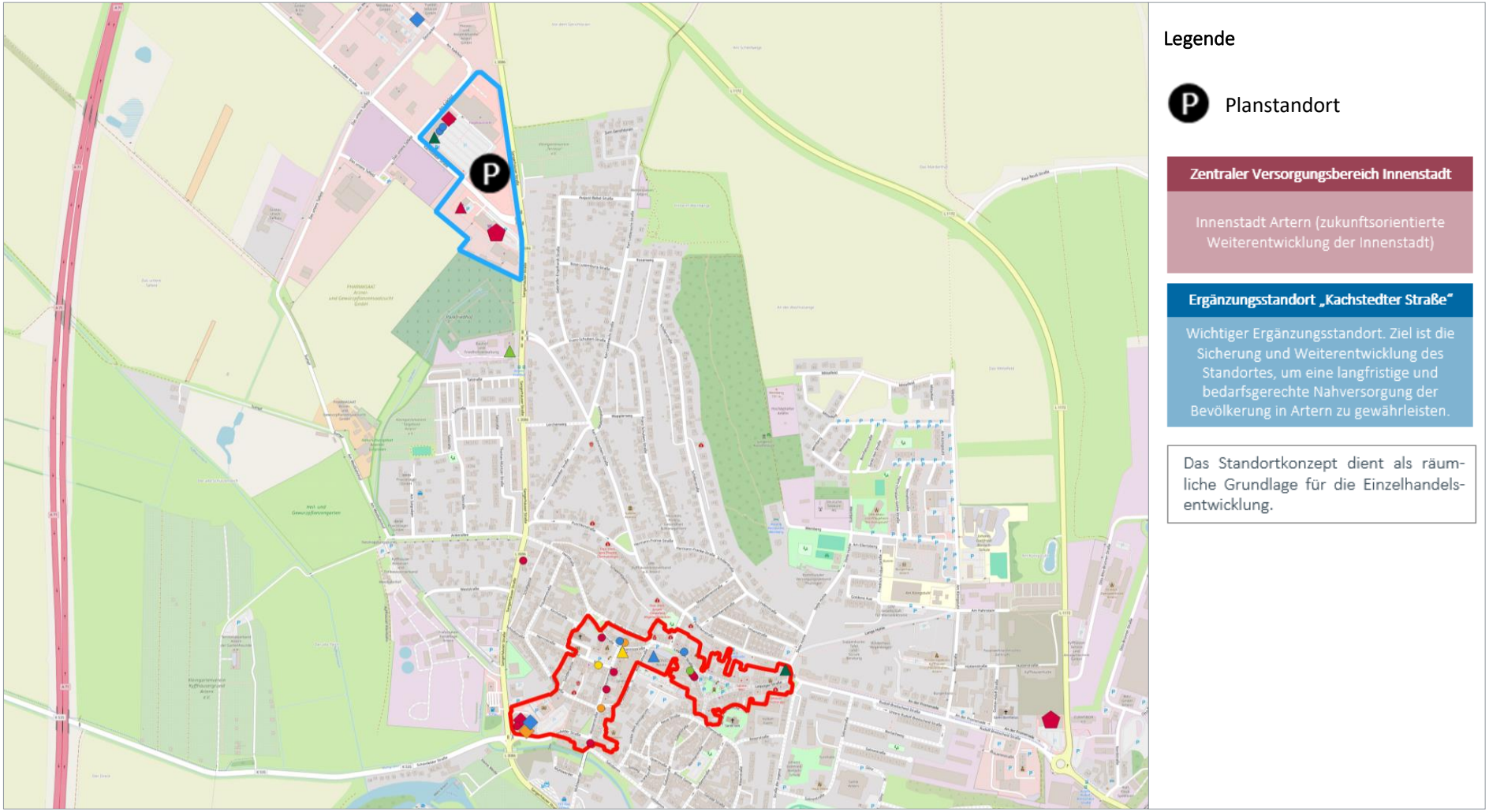
  Zukünftig soll keine Neuansiedlung von Anbietern mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgen, um Spielräume für die Weiterentwicklung der Innenstadt zu erhalten.

Bei dem Planvorhaben von Edeka handelt es sich um einen Lebensmittelvollsortimenter und damit um einen Betrieb, der überwiegend Sortimente der Nahversorgung anbietet. Der Projektstandort befindet sich weiterhin innerhalb des Ergänzungsstandortes Kachstedter Straße, der wie folgt bewertet wird:

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

Die generelle Zulässigkeit i. S. d. Einzelhandelskonzeptes ist gegeben sofern keine Entwicklungshemnisse für die Innenstadt erzeugt werden (vgl. Kapitel V.3 ff).

Karte 1: Das Standort- und Zentrenkonzept Artern



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Artern 2025 (Entwurf)

4. Definitionen und Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der 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, Leergutautomaten und Windfang.[4] 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.[5]

Die **Definitionen für Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:[6]

> ***Kleines Lebensmittelgeschäft***
> *Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment[7] anbietet.*
>
> ***Discounter***
> *Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II[8] führt.*
>
> ***Supermarkt***
> *Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.*

4 Definition gemäß EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2021, S. 366. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

5 Ebenda

6 Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2021, S. 364.

7 Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

8 Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Großer Supermarkt
Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus
Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 14.900 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter beschränken sich auf ein straffes Sortiment aus Artikeln die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher"). Im Schnitt halten Discounter daher lediglich ca. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Der Angebotsschwerpunkt liegt bei allen drei Betriebstypen klar auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Tabelle 1: Typische Sortimentsstrukturen von Lebensmittelmärkten

Hauptwarengruppen	Discounter (Ø 826 m² VK)		Supermarkt (Ø 1.120 m² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.310 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl (2016)					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	11.258	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	1.998	13 – 14	4.825	19
Nonfood II	275	12	1.594	10 – 11	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	**2.295**	**100**	**14.876**	**100**	**25.005**	**100**

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2023.

Bei dem geplanten Neubau bzw. Erweiterungsvorhaben in Artern handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt der **Fa. Edeka**. 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 Verkaufsfläche mit Waren des täglichen Bedarfs 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).

Von dieser Sortimentsstruktur bei Edeka-Märkten wird im gesamten Gutachten ausgegangen.

Die durchschnittliche Größe einer EDEKA-Filiale beträgt ca. 1.305 m² VK, die durchschnittliche Flächenleistung ca. 5.320 € je m² VK; daraus ergibt sich ein Durchschnittsumsatz pro Filiale von knapp 6,9 Mio. €.[9]

[9] Quelle: HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report 2023/2024, S. 38 f.; Angaben für 2022.

II. Konzentrationsgebot

Zunächst ist im Rahmen des Konzentrationsgebotes zu bewerten, ob die Stadt Artern unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür erfolgt zunächst die Darstellung des Makrostandortes Artern.

1. Makrostandort Artern

Die **Stadt Artern** liegt im thüringischen Kyffhäuserkreis im Nordosten des Landes an der Grenze zu Sachsen-Anhalt und zählt derzeit ca. 6.628 Einwohner[10]. Gemäß LEP Thüringen 2025 wird die Stadt als Mittelzentrum ausgewiesen (vgl. Karte 2). Vor diesem Hintergrund kommt der Stadt im Hinblick auf kulturelle, soziale und wirtschaftliche Einrichtungen sowohl eine gesamtstädtische als auch eine überörtliche Versorgungsfunktion zu. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Sangerhausen ca. 14 km nördlich, Sömmerda ca. 35 km südlich und Sondershausen ca. 38 km westlich von Artern. Als Grundzentren sind Roßleben in ca. 15 km südöstlicher, Heldrungen in ca. 11 km südwestlicher, Bad Frankenhausen und Oldisleben in jeweils ca. 16 km westlicher Entfernung zu nennen.

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Artern verlief in der letzten Dekade negativ (- 11 %).[11] Neben der Kernstadt, die den Siedlungsschwerpunkt bildet, besteht Artern aus den vier weiteren Ortsteilen Heygendorf, Kachstedt, Schönfeld und Voigtstedt. Diese verteilen sich auf eine relativ große Gemarkungsfläche und weisen einen ländlich geprägten Charakter auf.

Die regionale **verkehrliche Erreichbarkeit** für den Individualverkehr von Artern ist als gut zu bewerten. Die Stadt ist über verschiedene, gut ausgebaute Landesstraßen mit den umliegenden, ländlich geprägten Orten vernetzt. So verläuft die Bundesstraße B 86 in Nord-Südrichtung durch die Kernstadt von Artern und gewährleistet eine Anbindung der umliegenden Ortsteile (u. a. Edersleben, Reinsdorf). Die L 1172 hingegen durchquert das Stadtgebiet von Artern in west-östlicher Richtung und führt u. a. nach Ringleben und Kalbsrieth. Die überregionale Erreichbarkeit wird durch die Autobahn A 71 mit der Anschlussstelle „Artern“ hergestellt.

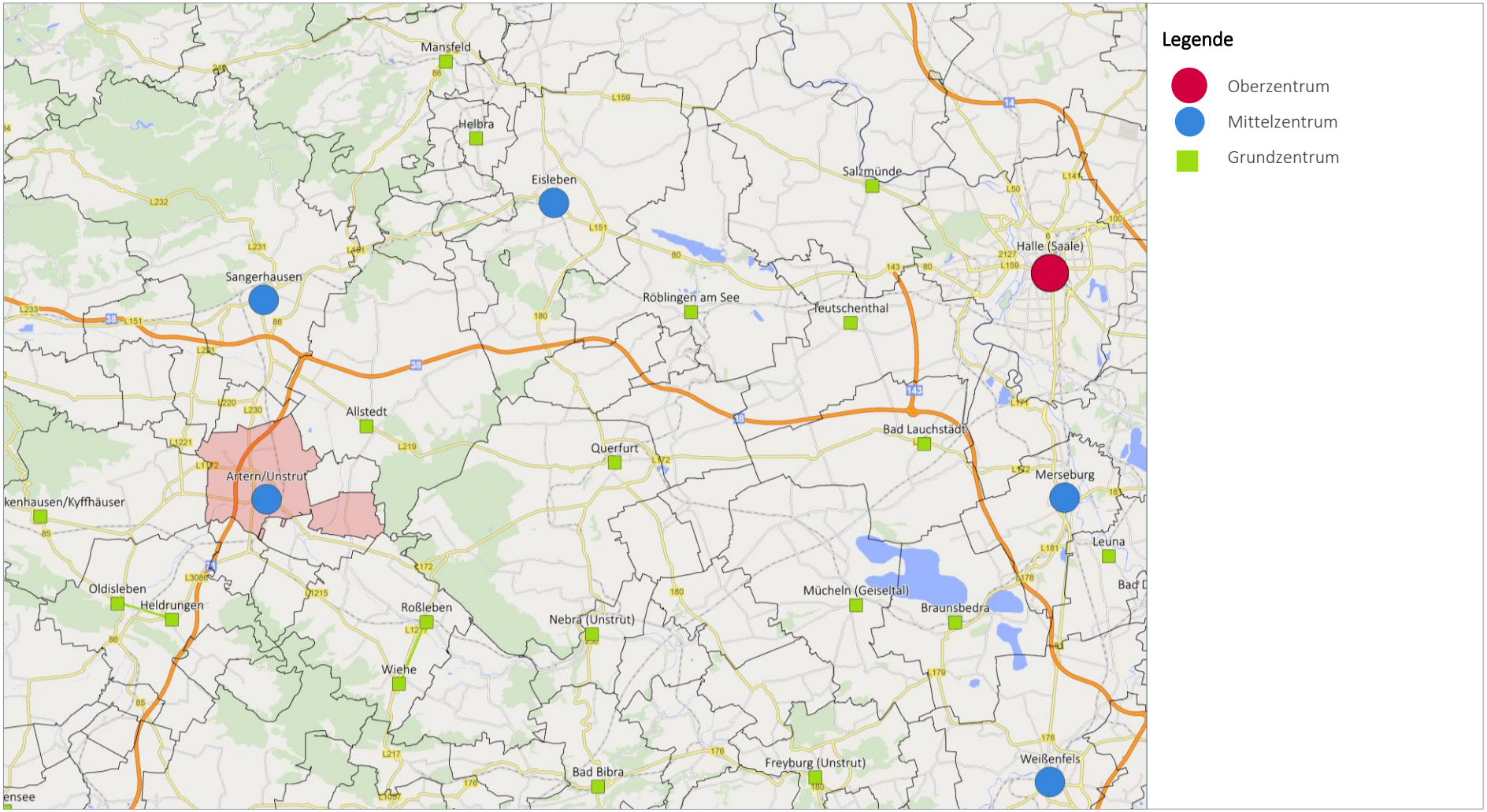
Im **ÖPNV** ist Artern über Regionalbusse der Verkehrsgesellschaft Südharz mbH, die verschiedene Haltestellen innerhalb von Artern und den räumlich abgesetzten Ortsteilen (u. a. Voigtstedt) anfahren und die Erreichbarkeit untereinander und zu umliegenden Orten (u. a. Roßleben) gewährleisten.

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

10 Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Stand: 30.06.2023

11 Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Bevölkerungsstand am 31.12.2009: 7.430 Einwohner

Karte 2: Lage von Artern und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Maßgeblich hierfür ist Ziel 2.6.1 des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025. Es besagt:

> *2.6.1 Z „Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte*
>
> - *in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und*
> - *in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht."*

3. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Die Stadt Artern ist im LEP Thüringen 2025 als Mittelzentrum ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund sind großflächige Einzelhandelsbetriebe hier zulässig. **Das Konzentrationsgebot ist gemäß LEP Thüringen erfüllt.**

III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zu zentralen Versorgungsbereichen, Lage zu den Wohngebieten (= Nahversorgungsfunktion) oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seiner städtebaulichen Integration und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort „Kachstedter Straße“

Der **Projektstandort** befindet sich am nördlichen Rand der Kernstadt von Artern an der Kachstedter Straße, über die auch die direkte Zufahrt zum Projektareal erfolgt. Das direkte Umfeld ist durch gewerbliche Einheiten geprägt. Der Edeka-Markt befindet sich im Standortverbund mit einer Norma-Filiale, einem Elektrofachgeschäft, einem Taschen-, Bekleidungs- und Schuhgeschäft, sowie einem Hagebaumarkt. Der große gemeinsame Kundenparkplatz ist dem Edeka-Gebäude nordwestlich vorgelagert (vgl. Karte 3).

Das Projektareal wird im Süden durch die Kachstedter Straße begrenzt. Jenseits der Kachstedter Straße befindet sich gegenüberliegend eine Fläche mit Solaranlagen. Im Nord-Westen grenzt ein Gewerbegebiet (u. a. Kfz-Meisterwerkstatt, Autohaus Kunze) an das Areal an. Im Osten verläuft die Sangerhäuser Straße (B 86), an die zusammenhängende Wohnbebauung und eine Kleingartenanlage direkt anschließen. Im Süden, jenseits der Kachstedter Straße befinden sich ein Lidl-Discounter und ein Getränkemarkt.

Die **fußläufige Erreichbarkeit** des Standortes ist durch einen breiten Fuß- und Radweg entlang der Kachstedter Straße gewährleistet. Es besteht eine gute und schnelle Anbindung an die im Osten beginnende und nach Süden verlaufenden Wohnhäuser. Die Bushaltstelle „Am Kalkfeld“ befindet sich in ca. 250 m Entfernung zum Planstandort, sodass im Rahmen der ortsüblichen Verhältnisse eine Anbindung an den **ÖPNV** gegeben ist. Unter Berücksichtigung der Lage des Projektstandortes an der Kachstedter Straße (L 2295) kann die Erreichbarkeit des Standortes für den **motorisierten Individualverkehr** als sehr gut eingestuft werden.

Aus versorgungsstruktureller Sicht können die **wesentlichen Eigenschaften** des Standortes wie folgt zusammengefasst werden:

+ Lage am nördlichen Rand der Kernstadt Artern
+ Nahversorgungsfunktion für Wohnquartiere, die östlich der Sangerhäuser Straße beginnen sowie Grundversorgungsfunktion für die Gesamtstadt – Einstufung als wichtiger verbrauchernaher Ergänzungsstandort
+ Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad aus den naheliegenden Wohnquartieren gewährleistet (straßenbegleitender breiter Fuß- / und Fahrradweg entlang der Kachstedter Straße, sichere Querungsmöglichkeit der Sangerhäuser Straße vorhanden)
+ Anbindung an den ÖPNV in fußläufiger Distanz vorhanden
+ verkehrsgünstige Lage an der Kachstedter Straße (L 2295)
+ günstige Grundstückseigenschaften vorhanden (ausreichende Größe, Exposition, Standortverbund)

Negative Standortfaktoren

- Lage am östlichen Rand eines Gewerbegebietes, jedoch mit Wohngebietsbezug (Sangerhäuser Straße als räumliche, aber überwindbare Trennung)
- unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet

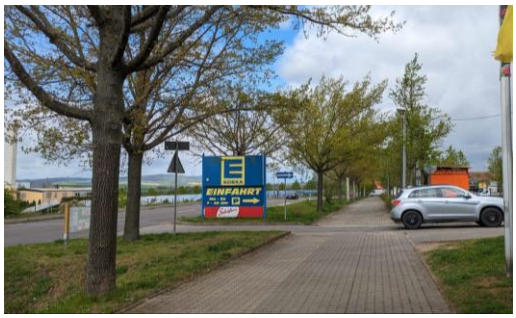
In der Zusammenfassung lässt die beschriebene Lagekonstellation eine Einstufung des Standortes als verbrauchernaher Versorger zu. Bei dem zur Erweiterung vorgesehenen Edeka-Lebensmittelvollsortimenter handelt es sich zudem um einen seit Jahren etablierten Lebensmittelmarkt, welcher bereits heute einen wichtigen Eckpfeiler der örtlichen Nahversorgung darstellt.



Edeka-Bestandsmarkt, Kachstedter Straße



Edeka-Bestandsmarkt mit vorgelagertem Parkplatz



Zufahrt zum Projektareal



Norma-Lebensmitteldiscounter und weitere Einzelhandelsmärkte gegenüber dem Edeka-Bestandsmarkt



hagebaumarkt im Standortverbund mit dem Edeka-Markt (Bestandsmarkt)



Kachstedter Straße, Blickrichtung Süd-Osten



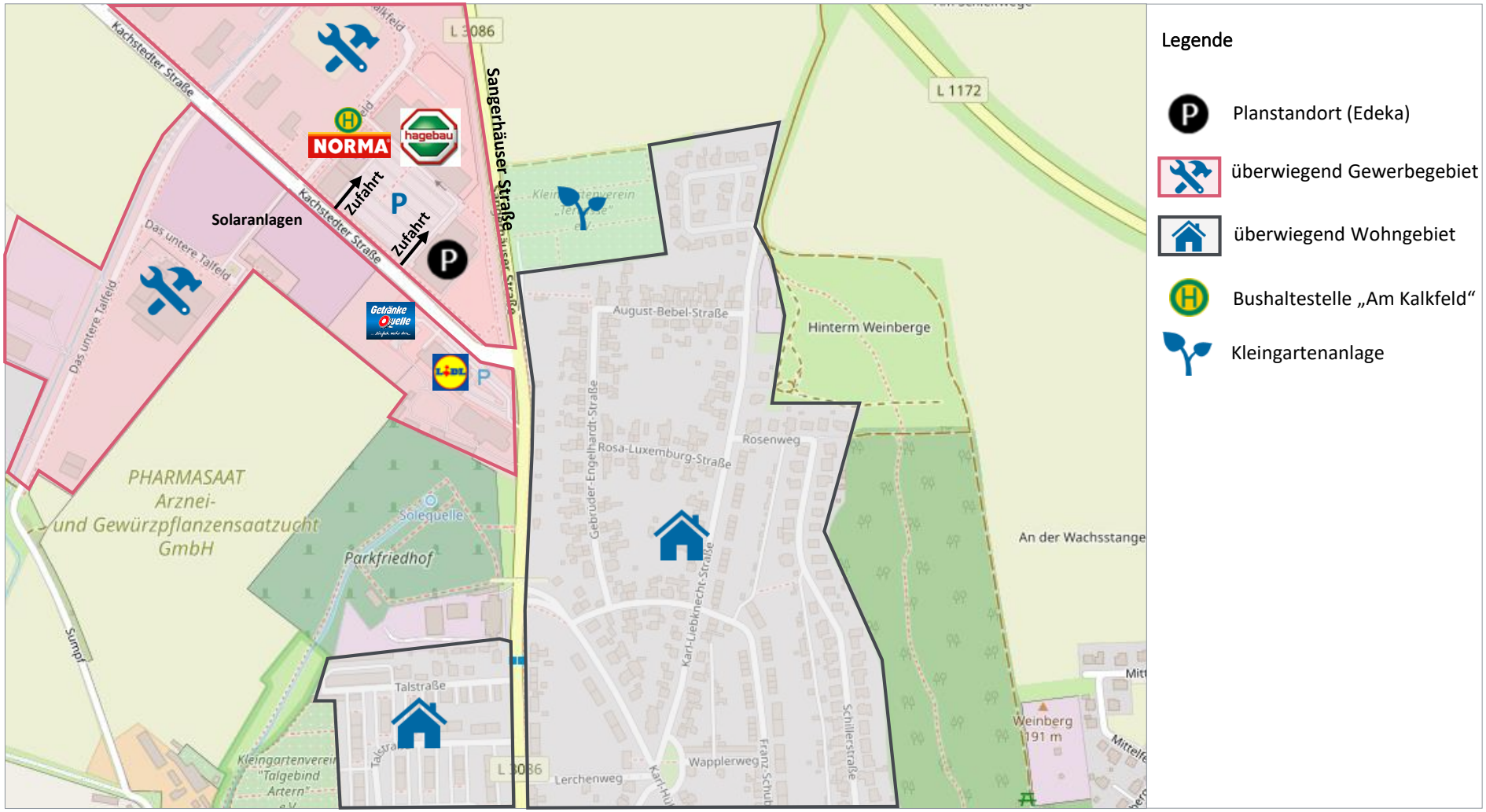
Kreuzungsbereich Kachstedter Straße / Sangerhäuser Straße



Wohnbebauung entlang der Sangerhäuser Straße

Quelle: GMA April 2024

Karte 3: Mikrostandort „Kachstedter Straße“ – Standortumfeld



Quelle: Microsoft® Bing™ Maps; GMA-Bearbeitung 2024

2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot gemäß LEP Thüringen 2025 ist auf den Grundsatz 2.6.4 zurückzuführen:

> *2.6.4 G „Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen **(Integrationsgebot).**“*

Als städtebaulich integriert gelten lt. LEP Thüringen 2025

> *„[…] Standorte von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere dann, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang stehen bzw. räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt (Stadtzentrum, Nebenzentrum, Ortszentrum) zugeordnet sind. Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sind (u. a. Berücksichtigung von Städtebau, Verkehr, vorhandener Einzelhandelsstruktur) sowie den Gegebenheiten angepasst in den öffentlichen Personennahverkehr und das Fuß-(und Rad-)-wegenetz eingebunden sind. Als planerisches Gesamtkonzept wird dabei u. a. die Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche verstanden.“ (Begründung zum LEP)*

3. Bewertung des Integrationsgebotes

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landesplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot gemäß LEP Thüringen 2025 wie folgt bewertet werden:

- Der Standort des langjährig in Artern ansässigen Edeka-Lebensmittelvollsortimenters befindet sich am Rand der nördlichen Kernstadt in verbrauchernaher Versorgungslage. Der Anbieter erfüllt am Standort maßgebliche Versorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung sowie für die Stadt insgesamt. Durch die im Rahmen des Neubaus einhergehende Modernisierung und die damit verbundene Verkaufsflächenerweiterung von 1.900 m² auf rd. 2.300 m² wird der Anbieter zukunftsfähig aufgestellt und so die Versorgung der im Standortumfeld lebenden Bevölkerung langfristig gesichert.
- Der Projektstandort befindet sich außerhalb eines faktischen Zentralen Versorgungsbereiches[12] innerhalb eines bereits bestehenden Standortverbundes (Fachmarktzentrum) mit einem Norma-Markt, einem Hagebaumarkt und drei weiteren Fachgeschäften.
- Obwohl sich der Standort am östlichen Rand eines Gewerbegebietes befindet, weist er einen starken Wohngebietsbezug auf und kann eine fußläufige Versorgungsfunktion für die im Osten beginnende Wohnbebauung übernehmen.
- Über die in der Straße am „Am Kalkfeld“ bestehende Bus-Haltestelle, nur ca. 170 m nordwestlich des Standortes entfernt, ist im Rahmen der ortsüblichen Verhältnisse somit auch die Erreichbarkeit für weniger mobile Bürger gesichert.

Insgesamt handelt es sich bei dem Projektstandort um einen siedlungsstrukturell integrierten Standort. Der erweiterte Markt kann sowohl Versorgungsfunktionen für das Kernstadtgebiet als auch für die umliegenden Ortsteile übernehmen.

[12] Für die Stadt Artern liegt aktuell kein Einzelhandelskonzept vor.

IV. Kongruenzgebot

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und 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 Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den erweiterten 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.

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

- Die aufgrund der Größe und des Angebotes zu erwartende Attraktivität des Planobjektes, dabei Berücksichtigung von Synergieeffekten aufgrund weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe entlang der Kachstedter Straße / Am Kalkfeld
- wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Artern und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel V.)
- Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)[13]
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den erweiterten Edeka-Lebensmittelvollsortimenter am Standort „Kachstedter Straße“ folgendes Einzugsgebiet abgrenzen:

[13] Die GMA hat in Deutschland bereits viele hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Verbraucherverhalten aussagefähige Erkenntnisse vorliegen.

Tabelle 2: Einzugsgebiet für den erweiterten Edeka-Markt in Artern

Zone	Bereich	Einwohner
Zone I	Kernstadt Artern sowie die OT Schönfeld, Kachstedt und Voigtstedt	rd. 5.820
Zone II	dezentrale OT von Artern (Heygendorf und Schaafsdorf), sowie die Gemeinden Borxleben, Mönchpfiffel-Nikolausrieth Kalbsrieth, Reinsdorf sowie Stadt-, bzw. OT Ichstedt, Ringleben	ca. 4.600
Einzugsgebiet insgesamt		**ca. 10.420**

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Stand: 30.03.2023, Ermittlung der Einwohnerzahlen auf Ortsteilebene nach panadress geomarkets, Stand 01.01.2022, GMA-Berechnungen 2024.

Der **erweiterte Edeka-Markt** kann ein Einzugsgebiet erschließen, welches sich zunächst auf die Kernstadt Artern sowie den Ortsteilen Schönfeld, Kachstedt und Voigtstedt erstreckt **(Zone I)**. Hier ist aufgrund der günstigen verkehrlichen Erreichbarkeit und des Fehlens eines weiteren Vollsortimenters[14] von einer hohen Marktdurchdringung auszugehen. **Zone II** umfasst die angrenzenden Gemeinden bzw. deren Ortsteile, die über keine eigenen Nahversorgungsstrukturen verfügen. Dazu zählen die restlichen dezentralen Ortsteile von Artern Heygendorf und Schaafsdorf, sowie die Gemeinden Borxleben, Kalbsrieth, Mönchpfiffel-Nikolausrieth, Reinsdorf und die weiteren Stadt- bzw. Ortsteile Ichstedt und Ringleben. Hier ist bereits eine deutlich schwächere Marktdurchdringung zu erwarten, was insbesondere auf die mit zunehmender Entfernung wachsenden Distanzwiderstände und Mehrfachorientierung zu Wettbewerbsstandorten zurückzuführen ist.

Insgesamt summiert sich das Bevölkerungspotenzial im abgegrenzten Einzugsgebiet auf **rd. 10.420 Einwohner**.

In gewissen Umfang sind auch **unregelmäßige Einkaufsbeziehungen** aus dem weiteren Umland zu erwarten (z. B. Edersleben). Jedoch ist hier nicht mehr von eindeutigen Bindungen zum Vorhabenstandort auszugehen, da andere Lebensmittelmärkte näher liegen und die Entfernung zum Projektstandort zunimmt. Dennoch auftretende Einkaufsbeziehungen zum Projektstandort werden in der Umsatzprognose als sog. Streukunden berücksichtigt.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

ca. € 6.864.[15]

[14] Bis auf den Edeka-Bestandsmarkt an der Kachstedter Straße sind im weiteren Stadtgebiet von Artern aktuell keine Lebensmittelvollsortimenter ansässig.

[15] Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

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

ca. € 2.930.[16]

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau[17] zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Artern bei 84,2 und damit unter dem Bundesdurchschnitt (100,0). Auch die Kommunen im überörtlichen Einzugsgebiet sind mit Werten zwischen 82,1 (Reinsdorf) und 90,1 (Ringleben) auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0).

Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel damit auf ca. 25,9 Mio. €. Davon entfallen auf

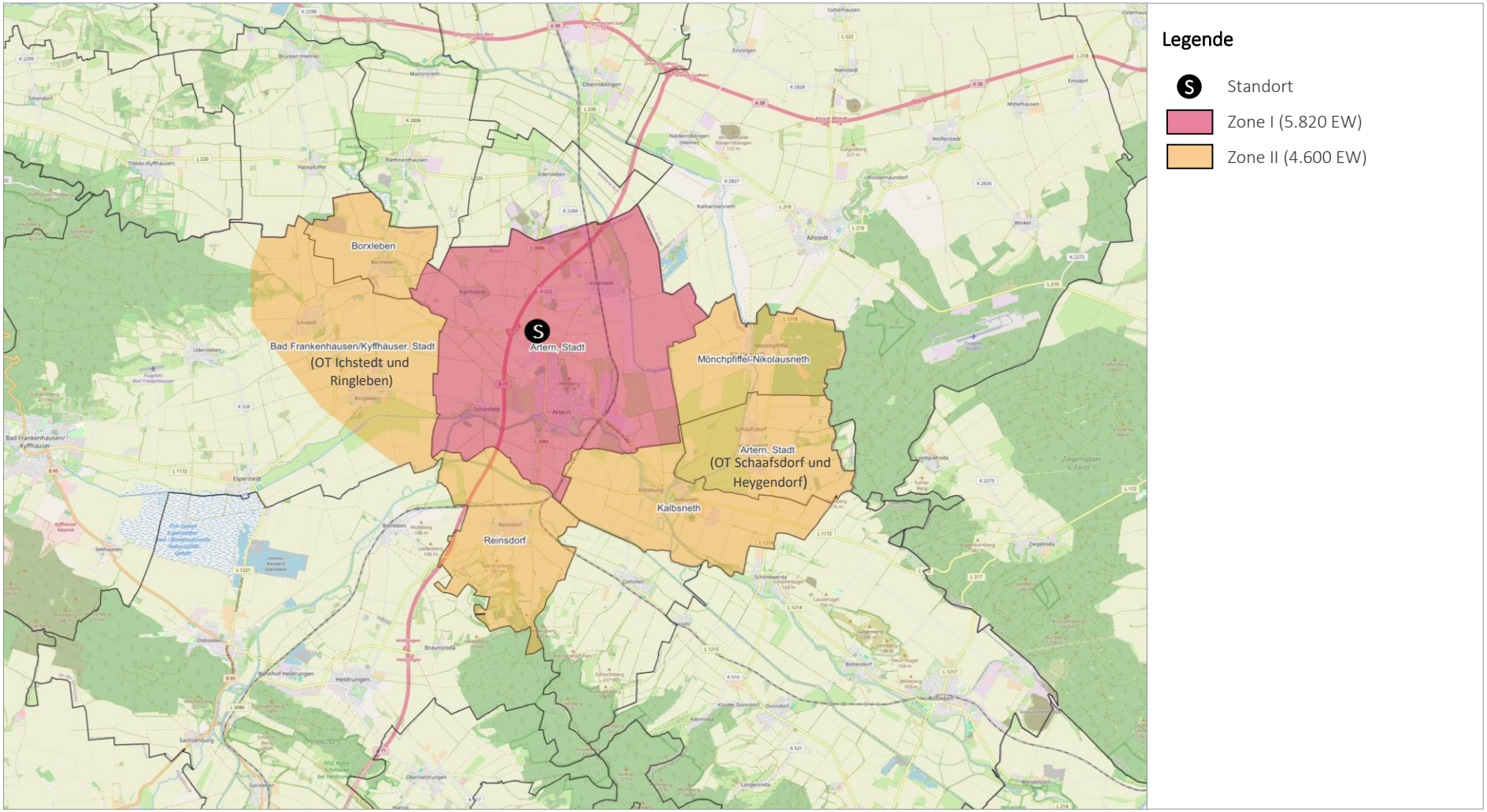
- Zone I: Kernstadt Artern und OT Schönfeld, Kachstedt, Voigtstedt ca. 14,4 Mio. €
- Zone II: Heygendorf, Schaafsdorf, Borxleben, Kalbsrieth, Mönchpfiffel-Nikolausrieth, Ichstedt, Ringleben, Reinsdorf ca. 11,5 Mio. €
- **Insgesamt: ca. 25,9 Mio. €.**

Zusätzlich werden bei Lebensmittelvollsortimentern Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert, diese liegen im vorliegenden Fall bei 15 %.

16 Ohne Randsortimente (Nonfood I und II).

17 Quelle: MB Research. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

Karte 4: Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes in Artern



Quelle: © OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende; Michael Bauer Research GmbH, Stand 2022; panadress: Stand 2022; GMA-Bearbeitung 2024

3. Umsatzprognose für den erweiterten Edeka-Lebensmittelvollsortimenter

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.[18] Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. 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 das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V., 2. ausführlich behandelt.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich für den erweiterten Edeka-Lebensmittelvollsortimenter mit rund 2.300 m² VK anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:[19]

Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Edeka mit ca. 2.300 m² VK)

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	14,4	33	4,8	0,8	5,6	58
Zone II	11,5	19 – 20	2,2	0,4	2,6	27
Einzugsgebiet	**25,9**	**27**	**7,0**	**1,2**	**8,2**	**85**
Streuumsätze			1,2	0,2	1,4	15
Insgesamt			**8,2**	**1,4**	**9,6**	**100**

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

GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den erweiterten Markt mit ca. 2.300 m² VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 9,6 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 8,2 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich (Nonfood I und II).

Bei einem Gesamtumsatz von ca. 9,6 Mio. € wird mit rd. 4.185 € / m² VK eine für den Anbieter Edeka[20] unterdurchschnittliche Flächenleistung erreicht. Aufgrund des begrenzten erschließ-

18 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.

19 Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

20 Die durchschnittliche Flächenproduktivität für Edeka-Märkte in Deutschland beträgt 5.320 € / m²; die durchschnittliche Verkaufsflächengröße beträgt ca. 1.305 m². Quelle: Hahn Retail Report 2023 / 2024.

baren Bevölkerungspotenzials, des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus und der überdurchschnittlich großen Verkaufsfläche sind für den Markt jedoch keine höheren Flächenleistungen erzielbar. Trotz der unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität liegt das perspektivische Umsatzvolumen des erweiterten Edeka-Marktes über dem durchschnittlichen Umsatz einer Edeka-Filiale.[21]

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** zeigt, dass mit rd. 62 %[22] der überwiegende Teil des Umsatzes mit Kunden aus der Stadt Artern generiert wird. Weitere 23 % entfallen auf die umliegenden Gemeinden/Ortsteile Borxleben, Kalbsrieth, Mönchpfiffel-Nikolausrieth, Ichstedt, Ringleben und Reinsdorf die gemäß Regionalplan Nordthüringen (2012) zum Grundversorgungsbereich der Stadt Artern gehören. Lediglich 15 % des Umsatzes werden über Streuumsätze aus dem Umland erzielt.

4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen müssen, d. h., dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch den Grundsatz G 2.6.2 im LEP Thüringen 2025:

> *G 2.6.2 „Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen **(Kongruenzgebot).** Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume."*

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot gemäß LEP Thüringen 2025 wie folgt bewerten:

- Die Stadt Artern ist lt. Regionalplan Nordthüringen als Mittelzentrum ausgewiesen. Im Zusammenhang mit der Grundversorgungsfunktion ist der Stadt ein Grundversorgungsbereich zugewiesen. Insofern kommt dem Einzelhandel in Artern und damit auch dem Planstandort eine Versorgungsfunktion zu, die über das Stadtgebiet hinausreicht. Sie hat somit Versorgungsfunktionen für den gesamten ihr zugewiesenen Grundversorgungsbereich zu erfüllen. Wie bereits dargelegt, handelt es sich bei dem Vorhaben um einen Betrieb bzw. Standort der Grundversorgung, welcher somit Grundversorgungsfunktionen für den der Stadt Artern zugewiesenen Verflechtungsbereich wahrnimmt.

21 Im Durchschnitt erzielt eine Edeka-Filiale ein Umsatzvolumen von ca. 6,9 Mio. € (Berechnungen auf Basis der Angaben im Hahn Retail Real Estate Report 2023 / 2024).

22 Inkl. der Ortsteile Heygendorf und Schaafsdorf aus der Zone II, die ebenfalls zur Stadt Artern gehören.

- Das Einzugsgebiet des Marktes begrenzt sich im Wesentlichen auf die Kernstadt Artern sowie den regionalplanerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich (Grundversorgungsbereich). Ein regelmäßiges weiter ausgedehntes Einzugsgebiet wird nicht erschlossen.
- Basierend auf der Umsatzprognose und der daraus ableitbaren Umsatzherkunft sowie den regionalplanerischen Vorgaben ist somit festzuhalten, dass mind. 85 % des prognostizierten Umsatzes aus dem Grundversorgungsbereich, also aus Artern und den umliegenden Gemeinden/Ortsteilen Borxleben, Kalbsrieth, Mönchpfiffel-Nikolausrieth, Ichstedt,Ringleben und Reinsdorf, stammen. Max. rd. 15 % des Umsatzes wird durch Streukunden von außerhalb des Einzugsgebietes generiert.
- Darüber hinaus betreibt die Fa. Edeka den Lebensmittelvollsortimenter bereits seit vielen Jahren in Artern. Das Einzugsgebiet des Bestandsmarktes wird im Wesentlichen auch dem des erweiterten Marktes entsprechen, d. h. der Markt wird ein Einzugsgebiet erschließen, welches sich, wie bereits erläutert, zum einen auf einen unmittelbar umgebenden Nahversorgungsbereich und zum anderen auf Teile des Grundversorgungsbereiches der Stadt Artern beziehen wird. Durch die Erweiterung wird sich das Einzugsgebiet nicht wesentlich verändern.

Das Kongruenzgebot des LEP Thüringen 2025 wird somit erfüllt.

V. Beeinträchtigungsverbot

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umland darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Zur Bewertung der Einzelhandelssituation in Artern und im Umland wurde von der GMA im April 2024 eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerber für Edeka gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelvollsortimenter geführt werden.

Im Einzugsgebiet sind in **Zone I** (= Artern) neben dem zur Erweiterung geplanten Edeka-Markt an der Kachstedter Straße im **Lebensmitteleinzelhandel** folgende strukturprägende Anbieter (> 400 m² VK) anzuführen (vgl. Karte 5):

Tabelle 4: Hauptwettbewerber in Artern

Anbieter	Straße	Betriebs-typ*	VK-Größen-ordnung in m²**	Entfernung zum Projekt-standort	Städtebauliche Einordnung
Norma	Am Kalkfeld	DISC	750 – 800	0,1 km	Gewerbegebietslage
Lidl	Kachstedter Straße	DISC	800 – 850	0,1 km	Scharnierlage Gewerbe-gebiet / Wohngebiet
Aldi	Schönfelder Straße	DISC	700 – 750	1,5 km	faktischer ZVB Innen-stadt
Netto	Rudolf-Bretscheid-Straße	DISC	800 – 850	2,2 km	Scharnierlage Gewerbe-gebiet / Wohngebiet

* DISC = Discounter ** inkl. Nonfood-Verkaufsfläche

Quelle: GMA-Erhebung 2024



Edeka-Bestandsmarkt, Kachsteder Straße



Norma, Am Kalkfeld



Lidl, Kachstedter Straße



Aldi, Schönfelder Straße



Netto, Rudolf-Bretscheid-Straße

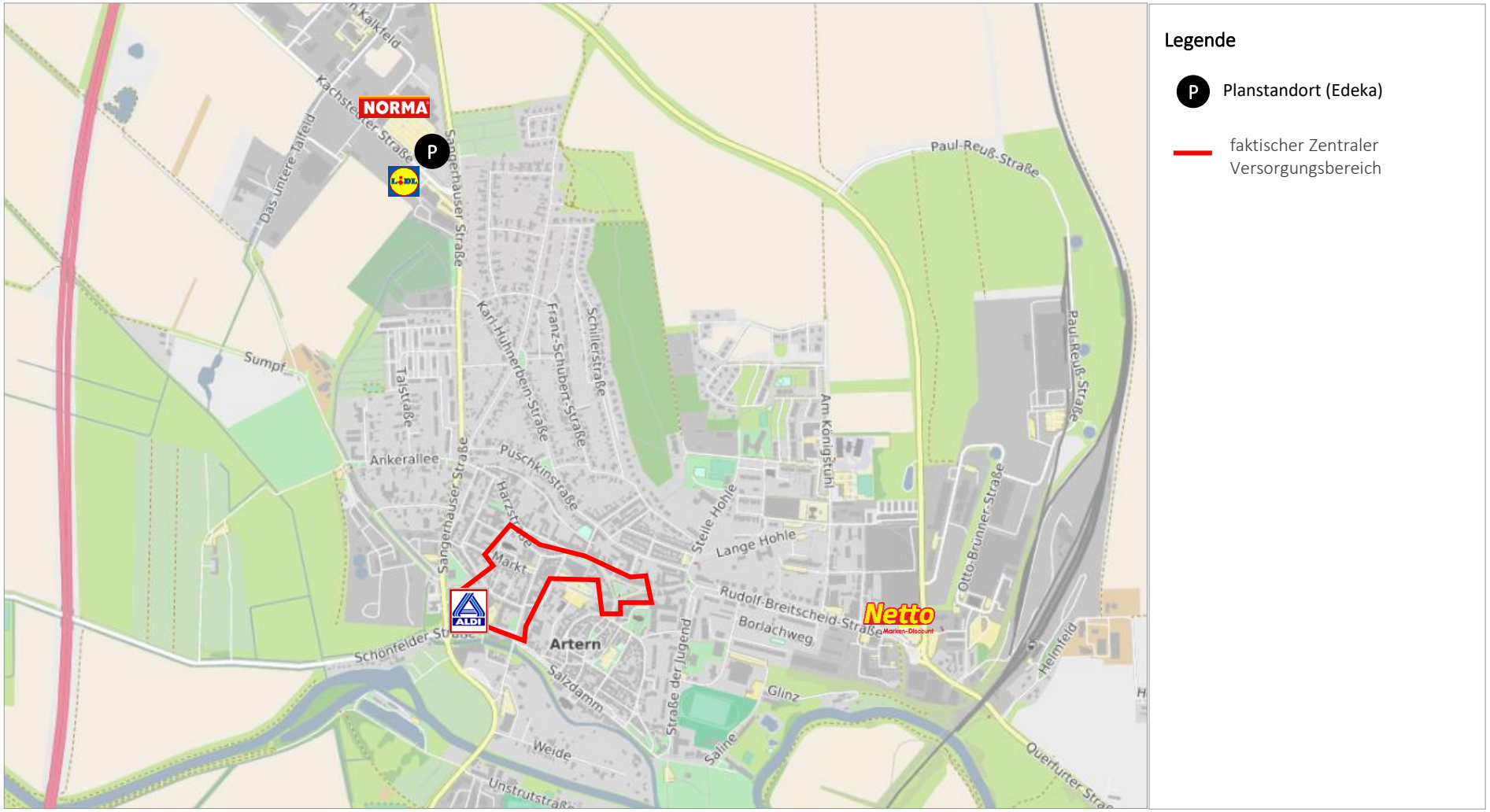
Quelle: GMA April 2024

Das Angebot im Lebensmittelbereich wird in der Stadt Artern darüber hinaus durch mehrere Lebensmittelhandwerker (u. a. Bäckereien, Fleischereien) sowie Spezialanbietern (Getränkemärkte, Tankstellenshops) ergänzt.
In Zone II sind aktuell keine strukturprägenden Wettbewerber (> 400 m² VK) ansässig.

Es lässt sich festhalten, dass die Stadt Artern über eine weitgehend discountorientierte Nahversorgungsstruktur verfügt. So sind im Stadtgebiet mit einem Norma-Markt, einem Aldi-Markt und einem Netto-Markt insgesamt drei Lebensmitteldiscounter ansässig (vgl. Karte 4). Durch die Erweiterung des aktuell einzigen Lebensmittelvollsortimenters kann die Grundversorgung in Artern in qualitativer Hinsicht deutlich verbessert werden.

Die Stadt Artern verfügt derzeit über kein kommunales Einzelhandelskonzept, allerdings wurde innerhalb der Kernstadt im Rahmen der Vor-Ort-Begehung der GMA ein innerstädtischer Bereich abgegrenzt, der hinsichtlich seiner Funktion und Ausstattung dem faktischen zentralen Versorgungsbereich der Stadt entspricht. In diesem ist mit Blick auf die Angebotssituation bei Nahrungs- und Genussmitteln aktuell der Lebensmitteldiscounter Aldi ansässig (vgl. Karte 4).

Karte 5: Hauptwettbewerber im Einzugsgebiet



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2024

2. Wettbewerbssituation im weiteren Untersuchungsraum

Im weiteren Umland ist auf die Lebensmittelmärkte in den benachbarten Städten und Gemeinden hinzuweisen, wo z. T. auch großflächige Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels angesiedelt sind. Diese wirken sich insbesondere auf die Einkaufsorientierung in den Ortsteilen von Artern sowie in den Kommunen des überörtlichen Einzugsgebietes (Zone II) aus.

Als nächstgelegene Handelsstandorte, zu denen engere Einkaufsverflechtungen bestehen sind die Städte **Bad Frankenhausen/Kyffhäuser** (Grundzentrum) in westlicher Richtung und **Sangerhausen** (Mittelzentrum) in nördlicher Richtung. In westlicher Richtung befindet sich die Stadt Allstedt, in südöstlicher Richtung der Ortsteil Roßleben sowie in südwestlicher Richtung der Ortsteil Heldrungen, die ebenfalls über Angebote aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich verfügen.

Im Untersuchungsraum sind auf folgende strukturprägende Anbieter im Lebensmittelbereich hinzuweisen (vgl. Karte 6):

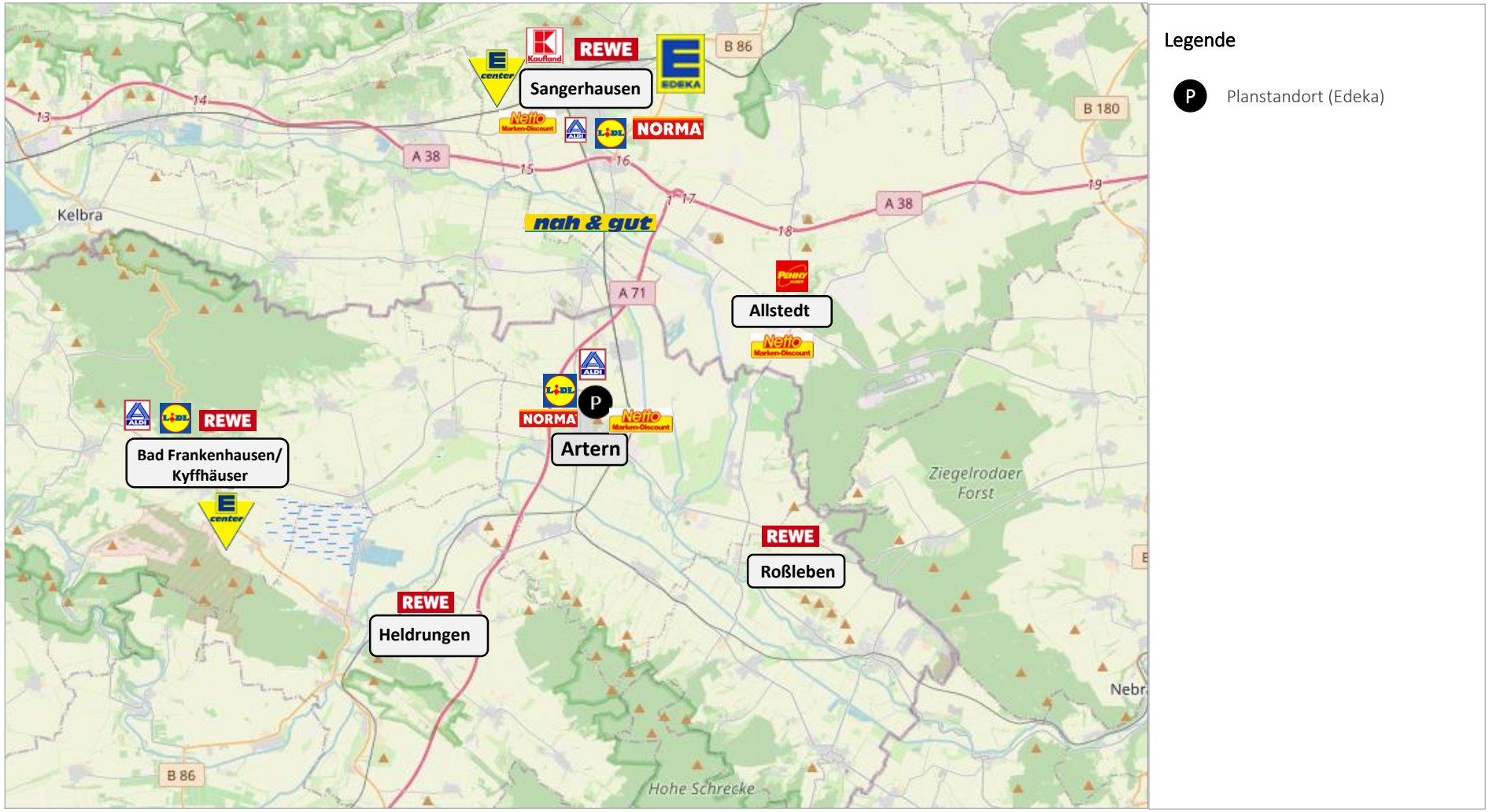
Tabelle 5: Hauptwettbewerber im Umland

Anbieter	Straße	Betriebstyp*	VK-Größenordnung in m²**	Entfernung zum Projektstandort	Städtebauliche Einordnung
Bad Frankenhausen/Kyffhäuser (Auswahl)					
Rewe	Esperstedter Straße	GSM	2.750 – 2.850	14,2 km	Am Ortseingang, Scharnierlage
Lidl	Kyffhäuserstraße	DISC	750 – 800	15,2 km	städtebaulich integrierte Lage
Aldi	Bahnhofstraße	DISC	750 – 800	15,5 km	städtebaulich integrierte Lage
E-Center	Seehäuser Straße	GSM	4.500 – 4.700	16,5 km	Gewerbegebiet
Sangerhausen (Auswahl)					
nah und gut	Sangerhäuser Straße	SM	750 – 800	7,7 km	städtebaulich integrierte Lage
Norma	Am Mittelfeld	DISC	750 – 800	9,3 km	Gewerbegebiet
Lidl	Weinbergstraße	DISC	750 – 850	10,4 km	Scharnierlage
NP	Georg-Schumann-Straße	DISC	800 – 850	11,1 km	städtebaulich integrierte Lage
Rewe	Karl-Liebknecht-Straße	SM	1.750 – 1.850	11,1 km	städtebaulich integrierte Lage
Kaufland	Schützenplatz	GSM	3.450 – 3.550	11,7 km	städtebaulich integrierte Lage
Norma	Alte Promenade	DISC	900 – 950	12,3 km	städtebaulich integrierte Lage
E-Center	Riethweg	GSM	4.500 – 4.600	16,3 km	Gewerbegebiet
Edeka	Oststraße	SM	1.900 – 2.000	17,5 km	Gewerbegebiet

Anbieter	Straße	Betriebs-typ*	VK-Größen-ordnung in m²**	Entfernung zum Projekt-standort	Städtebauliche Einordnung
Bad Frankenhausen/Kyffhäuser (Auswahl)					
Anbieter	Straße	Betriebs-typ*	VK-Größen-ordnung in m²**	Entfernung zum Projekt-standort	Städtebauliche Einordnung
Allstedt (Auswahl)					
Penny	Pfortenplatz	DISC	650 – 700	15,3 km	städtebaulich inte-grierte Lage
Netto	Sophienstraße	DISC	750 – 800	16,5 km	Mischgebiet
Heldrungen, An der Schmücke (Auswahl)					
Rewe	Bahnhofstraße	SM	1.400 – 1.500	11,9 km	solitärer Standort

GMA 2025

Karte 6: Strukturprägende Wettbewerber im weiteren Untersuchungsraum



Quelle: Microsoft® Bing™ Maps, © OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

3. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen

3.1 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.

3.2 Umsatzumverteilungen

Für den geplanten Neubau (inkl. Verkaufsflächenerweiterung) des bestehenden Edeka-Marktes am Standort „Kachstedter Straße“ sind bzgl. der Umsatzumverteilungen folgende Annahmen zu treffen:

- Zu berücksichtigen ist, dass der Lebensmittelanbieter Edeka bereits seit Jahren Projektstandort auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.900 m² ansässig ist. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 8,7 Mio. €. Davon entfallen rd. 7,4 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 1,3 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- Nach Abzug der Umsätze des bestehenden Edeka-Marktes bleibt demnach ein Umsatzanteil von ca. 0,9 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden kann. Davon entfallen ca. 0,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,1 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Diese resultieren auch aus einer höheren Frequentierung der Kunden durch die Attraktivitätssteigerung des Edeka-Marktes (auch durch die bestehende Agglomeration). Damit wird dem Ansatz einer worst-case-Betrachtung Rechnung getragen.
- Der generierte Umsatz wird in Form von Umsatzumverteilungen hauptsächlich Wettbewerber mit gleichwertigen Angebotsformaten betreffen. Hierbei liegt der Fokus auf sog. „Systemwettbewerbern“, d. h. betriebstypengleichen oder betriebstypenähnlichen Wettbewerbern, die das zu untersuchende Sortiment ebenfalls im Kernsortiment führen. Dies sind im vorliegenden Fall hauptsächlich andere Lebensmittelmärkte (Supermärkte und SB-Warenhäuser, sowie Discounter). Andere Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. Lebensmittelhandwerker, Spezialanbieter, Direktvermarkter) sind in der Regel weniger stark bzw. nur in untergeordneter Form von Umsatzumlenkungen betroffen, da hier nur partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 6: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben Edeka

Umsatzumverteilung gegenüber Anbietern		Umsatzumlenkung in Mio. €	Umsatzumlenkung in %
Lebensmittelbereich	Umsatz des bestehenden Edeka-Marktes	**7,4**	
	Umsatzumlenkungen innerhalb des Einzugsgebietes	0,3	1 – 2
	▪ Kernstadt Artern	0,3	1 – 2
	davon faktischer ZVB Innenstadt	< 0,1	1 – 2
	Umsatzumlenkungen außerhalb des Einzugsgebietes	0,4 – 0,5	< 1
	▪ Bad Frankenhausen	0,1 – 0,2	< 1
	▪ Sangerhausen	0,1 – 0,2	< 1
	▪ Allstedt	< 0,1	n. n.
	▪ Roßleben	< 0,1	n. n.
	▪ An der Schmücke	< 0,1	n. n.
	▪ **Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich**	**8,2**	
Nichtle-bensmittel	▪ **Umsatz des bestehenden Edeka-Marktes**	1,3	
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,1	n. n.
	▪ **Umsatz erweiterter Markt im Nonfoodbereich**	**1,4**	
Umsatz Edeka insgesamt		**9,6**	

n. n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2025

3.3 Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen

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

- **Innerhalb des Einzugsgebietes** werden gegenüber den in der Kernstadt von Artern ansässigen Lebensmittelanbietern Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von rd. 0,3 Mio. € ausgelöst. Dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 1 – 2 %. Neben dem zu erweiternden Edeka-Markt als aktuell einzigen Lebensmittelvollsortimenter, gehören die übrigen Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet dem Betriebstyp „Lebensmitteldiscounter“ an. Sie verfügen im Vergleich zum erweiterten Edeka-Markt über eine geringere Artikelzahl, dennoch überschneidet sich ihr Sortiment in weiten Teilen mit dem des zur Erweiterung projektierten Lebensmittelvollsortimenter.

  Von den Umsatzumverteilungseffekten werden aufgrund der Nähe zum Projektstandort der benachbarte Norma-Markt am Kalkfeld und der Lidl-Markt an der Kachstedter Straße mit einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 2 – 3 % am stärksten betroffen sein. Der Lidl-Markt präsentiert sich als leistungsfähiger Wettbewerber, während bei dem Norma-Markt ein durchschnittlicher Marktauftritt zu konstatieren ist. Die ausgelösten Effekte sind damit als rein wettbewerbliche Effekte zu klassifizieren. Ein Marktaustritt der Betriebe ist in der direkten Folge des Vorhabens in Artern daher nicht zu erwarten. Gegenüber den übrigen

Anbietern im weiteren Stadtgebiet resultieren mit einer Umsatzumverteilungsquote von max. 2 % ebenfalls nur sehr geringe wettbewerbliche Effekte. Dazu zählen der Aldi-Markt an der Schönfelder Straße und der Netto-Markt an der Rudolf-Bretscheid-Straße. Die 10 % - Schwelle ab der wettbewerbliche Effekte in städtebauliche Effekte (Betriebsschließungen) übergehen können, wird im Einzugsgebiet damit deutlich unterschritten. Betriebsaufgaben im Einzugsgebiet sind daher auszuschließen.

Insgesamt werden nur sehr geringe Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den Wettbewerbern auftreten, sodass keine städtebaulichen Effekte gegenüber dem faktischen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie den weiteren Nahversorgungsstandorten zu erwarten sind.

- **Außerhalb des Einzugsgebietes** werden gegenüber Wettbewerbsstandorten insgesamt ca. 0,4 – 0,5 Mio. € umverteilt. Von den Umverteilungseffekten werden in erster Linie die Lebensmittelvollsortimenter in Bad Frankenhausen und in Sangerhausen betroffen sein. Die Umsatzumverteilungsquote liegt jedoch durchgängig mit unter 1 % auf einem unkritischen Niveau. Ergänzend sei der Hinweis gegeben, dass es sich bei den Edeka-Märkten in Sangerhausen und Bad Frankenhausen um Kannibalisierungseffekte innerhalb der Fa. Edeka handeln wird.

  Gegenüber Anbietern in den Umlandkommunen bzw. Ortsteilen Allstedt, Roßleben und An der Schmücke sind aufgrund der größeren Distanz zum Projektstandort bzw. des geringeren Angebotes im Lebensmitteleinzelhandel nur sehr niedrige wettbewerbliche Effekte zu erwarten. Sie liegen in einem so niedrigeren Bereich, dass sie mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar sind.

- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i. H. v. ca. 0,1 Mio. € gegenüber Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern v. a. im Einzugsgebiet und im weiteren Untersuchungsraum wirksam. Die im Nichtlebensmittelbereich auftretenden Umsatzumverteilungswirkungen sind in der Einzelbetrachtung sehr gering und mit methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachzuweisen. Städtebauliche Rückwirkungen sind hier nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO führen werden. Das Vorhaben dient v. a. der Modernisierung und Anpassung des Edeka-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes können bei der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung sicher ausgeschlossen werden.

4. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben

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.

Diese Vorgaben werden von der Landesplanung unter Grundsatz G 2.6.3 LEP Thüringen 2025 aufgegriffen:

> *G 2.6.3 „[...] Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden* ***(Beeinträchtigungsverbot)****."*

Konkrete Prüfkriterien des Beeinträchtigungsverbotes sind

> *„[...] u. a. die Verkaufsflächengröße, das angebotene Warensortiment, die Bevölkerungszahl und die (sortimentsspezifische) Kaufkraft im Verflechtungsbereich [...] wesentliche Kenngrößen." (Begründung zu LEP)*

5. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Basierend auf der Wettbewerbssituation und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben von Edeka hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die Erweiterung des Edeka-Lebensmittelvollsortimenters nicht verletzt.
- Gegenüber den kleinflächigen Lebensmittelanbietern und Betrieben des Lebensmittelhandwerks in der Innenstadt werden keine städtebaulich relevanten Umsatzverluste ausgelöst.
- Gegenüber Wettbewerbern im Einzugsgebiet errechnet sich eine durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote von lediglich 1 – 2 %, sodass ein Marktaustritt in Folge der Erweiterung auszuschließen ist. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des faktischen zentralen Versorgungsbereiches in Artern sowie die verbrauchernahe Versorgung sind damit auszuschließen.
- Außerhalb des Einzugsgebietes liegt die Umsatzumverteilungsquote in den einzelnen Kommunen bei unter 1 %, sodass hier ebenfalls nur sehr geringe wettbewerbliche Effekte resultieren. Auch hier wird die verbrauchernahe Versorgung durch das Erweiterungsvorhaben in Artern nicht gefährdet.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder

einer Schädigung der Nahversorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in der Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden.

In der Gesamtbetrachtung ist somit festzuhalten, dass sowohl im Einzugsgebiet als auch im weiteren Untersuchungsraum die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben der Fa. Edeka nicht gefährdet wird. Vielmehr trägt das Vorhaben zu einer Verbesserung der Versorgungssituation bzw. zu einer langfristigen Sicherung in Artern bei. Schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und das städtebauliche Gefüge (= Betriebsschließung) in Artern sowie im Umland sind ebenfalls auszuschließen.

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben von Edeka an der Kachstedter Straße nicht verletzt.

VI. Agglomerationsregelung

Unter Einzelhandelsagglomerationen gemäß LEP Thüringen 2025 sind Ansammlungen mehrerer Einzelhandelsbetriebe in enger Nachbarschaft zueinander zu verstehen, die jeweils für sich betrachtet meist unter der Schwelle der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bleiben und in ihrer Gesamtheit auf die Kunden häufig wie Einkaufszentren oder Einzelhandelsgroßprojekte wirken.

Bezüglich des Umgangs mit Einzelhandelsagglomerationen führt das LEP Thüringen 2025 in Plansatz 2.6.5 Z Folgendes aus:

> *2.6.5 Z Einzelhandelsagglomerationen liegen vor bei einer räumlichen und funktionalen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, auch wenn diese einzeln nicht als großflächige Einzelhandelsbetriebe einzustufen sind. Sie sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln, sofern von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb vergleichbare negative raumordnerische Wirkungen zu erwarten sind.*

Für das Vorhaben ist festzuhalten, dass der Edeka-Markt bereits heute einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb darstellt und langjährig in einer Nachbarschaft mit dem Norma und dem Hagebaumarkt die (Nah-)versorgung für die Stadt Artern gestalten. Durch das Vorhaben, das nur eine moderate Erweiterung von max. 400 m² umfasst, wird keine veränderte Beurteilungsgrundlage im Vergleich zum Bestand geschaffen. Zudem werden durch den zusätzlich generierten Umsatz nur sehr geringe Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den Wettbewerbern auftreten, sodass keine städtebaulichen Effekte gegenüber dem faktischen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie den weiteren Nahversorgungsstandorten zu erwarten sind

Das Vorhaben ist im Hinblick auf die Agglomerationsregelung als unbedenklich zu bewerten.

VII. Zusammenfassung

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	▪ Standort im nördlichen Kernstadtbereich von Artern, am Rand eines Gewerbegebietes, versorgungsstrukturell integriert, Wohngebiete im näheren und weiteren Standortumfeld ▪ Errichtung eines Neubaus inkl. Erweiterung von rd. 1.900 m² auf rd. 2.300 m² VK an der Kachstedter Straße, der bestehende Edeka-Lebensmittelvollsortimenter wird in diesem Zuge abgerissen
Rechtsrahmen und Untersuchung	▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen Artern	▪ Makrostandort: Mittelzentrum Artern, ca. 6.628 Einwohner ▪ Einzelhandelsstrukturen im Lebensmittelbereich: ▪ in der Kernstadt Artern: insgesamt ein Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Edeka (Projektstandort), drei Lebensmitteldiscounter (Norma, Lidl, Aldi und Netto)
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	▪ zweizonales Einzugsgebiet: Kernstadt Artern mit den OT Voigtstedt, Kachstedt und Schönfeld (Zone I) sowie dezentrale OT von Artern (Heygendorf und Schaafsdorf) und Borxleben, Mönchpfiffel-Nikolausrieth, Kalbsrieth und OT Ringleben und Ichstedt (Zone II) ▪ Streukunden durch Pendler, Bevölkerung aus dem Umland (z. B. Edersleben) ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 10.420 Personen ▪ Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel im Einzugsgebiet: ca. 25,9 Mio. €
Umsatzerwartung / Umsatzzuwachs	▪ Verkaufsflächenzuwachs + rd. 400 m² VK ▪ Gesamtumsatzleistung Edeka bei ca. 2.300 m² VK: ca. 9,6 Mio. €, davon ca. 8,2 Mio. € Food und ca. 1,4 Mio. € Nonfood ▪ Umsatzzuwachs: 0,9 Mio. €, davon 0,7 – 0,8 Mio. € Food und 0,1 Mio. € Nonfood
Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich	▪ Innerhalb des Einzugsgebietes 1 – 2 % Kernstadt Artern 1 – 2 % ▪ Außerhalb des Einzugsgebietes < 1 % (u. a. Bad Frankenhausen, Sangerhausen)
Raumordnerische Bewertungskriterien	
Konzentrationsgebot	**Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.** Die Stadt Artern wird im Regionalplan Nordthüringen als Mittelzentrum ausgewiesen. Demnach ist hier großflächiger Einzelhandel zulässig.
Integrationsgebot	Der Planstandort befindet sich am Rand eines Gewerbegebietes mit größeren Wohngebieten im nahen Umfeld und ist als siedlungsstrukturell integrierter Standort einzustufen. Er kann Versorgungsfunktionen für die Kernstadt von Artern übernehmen aber auch für die weiteren Ortsteile von Artern sowie Ortsteile aus dem Umland.
Kongruenzgebot	**Das Kongruenzgebot wird eingehalten.** Mind. 85 % des Umsatzes stammen aus dem Grundversorgungsbereich (= Verflechtungsbereich) Arterns; Max. rd. 15 % des Umsatzes wird durch Streukunden von außerhalb des Verflechtungsbereiches generiert. Ein darüberhinausgehendes Einzugsgebiet wird nicht erschlossen.
Beeinträchtigungsverbot	**Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.** Mit max. 1 - 2 % im Einzugsgebiet bzw. Kernstadt Artern und < 1 % außerhalb des Einzugsgebietes bewegen sich die Umsatzumverteilungen auf einem sehr geringen Niveau. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in Artern oder in anderen Orten sowie der verbrauchernahen Versorgung ist sicher auszuschließen.

GMA-Zusammenstellung 2024

Verzeichnisse Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Standort- und Zentrenkonzept Artern	8
Karte 2:	Lage von Artern und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	12
Karte 3:	Mikrostandort „Kachstedter Straße“ - Standortumfeld	17
Karte 4:	Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes in Artern	22
Karte 5:	Hauptwettbewerber im Einzugsgebiet	28
Karte 6:	Strukturprägende Wettbewerber im weiteren Untersuchungsraum	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Typische Sortimentsstrukturen von Lebensmittelmärkten	10
Tabelle 2:	Einzugsgebiet für den erweiterten Edeka-Markt in Artern	20
Tabelle 3:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Edeka mit ca. 2.300 m² VK)	23
Tabelle 4:	Hauptwettbewerber in Artern	26
Tabelle 5:	Hauptwettbewerber im Umland	29
Tabelle 6:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben Edeka	33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Planskizze Ersatzneubau eines EDEKA-Marktes	5