Wissen schafft Zukunft.

Auswirkungsanalyse

Ansiedlung eines Netto-Marktes

am Standort Kasseler Straße in Schrecksbach

Auftraggeber:

Ratisbona Handelsimmobilien
Niederkasseler Lohweg 18
40547 Düsseldorf

Köln, im Juli 2025

Ihre Ansprechpartner:

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Executive Consultant)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Regionalleitung West)

BBE Handelsberatung GmbH

Jakob-Kaiser-Straße 13
50858 Köln

Tel +49 221 789 41 162 / +49 221 789 41 166
E-Mail schmidt-illguth@bbe.de/ kuepper@bbe.de

Inhaltsverzeichnis

1	**Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung**	**2**
2	Makrostandort und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	14
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6	Umverteilungseffekte	21
7	Städtebauliche Bewertung	25
8	Einordnung in die Landesplanung und Raumordnung	28
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	31

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

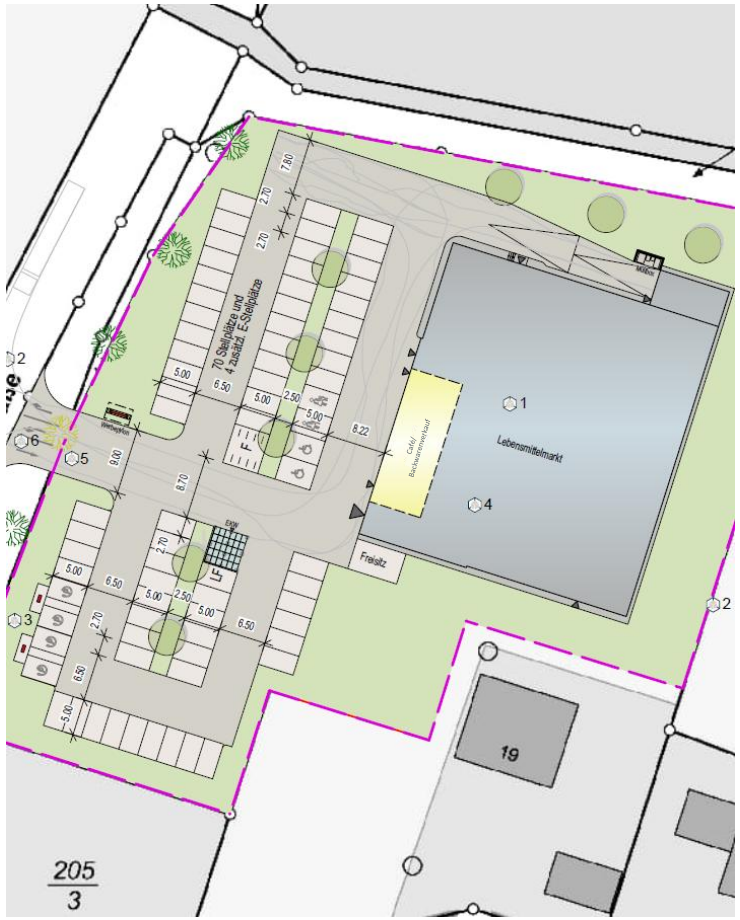
Planung: Netto-Ansiedlung in Schrecksbach

Ausgangssituation

- Ratisbona Handelsimmobilien plant, an der Kasseler Straße in Schrecksbach einen Netto-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von ca. 1.060 m² zu errichten. Darüber hinaus ist ein Café mit Backwarenverkauf geplant (Mietfläche ca. 160 m²).

- Das Vorhaben erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist u.a. der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass das Ansiedlungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen wird.
- Darüber hinaus ist im Verfahren aufzuzeigen, dass das Vorhaben mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung übereinstimmt (insbesondere Beeinträchtigungsverbot).

- Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im weiteren Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.



© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Datengrundlagen der Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

Vor-Ort-Recherchen

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation

Erhebung relevanter Anbieter

- Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmittel-Discounter, Supermärkte, Verbrauchermärkte)

Umsatzschätzung

- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung standortbezogener Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern

Nutzung sekundärstatistischer Daten

- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE-Marktforschung (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeindeebene und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben)
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u.a. soziodemografische Kennzahlen, Einzelhandelskonzept der Stadt Schwalmstadt)

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Projektierte Planung folgt den Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel

Marktentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels

- Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch Supermärkte und Discountmärkte geprägt. So stehen in Deutschland ca. 16.000 Discounter mit einer mittleren Verkaufsfläche von ca. 840 m² ca. 12.200 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.360 m² Verkaufsfläche gegenüber.
- Supermärkte konnten in den letzten Jahren deutlich an Umsatz gewinnen (2016 – 2023: + 43 % nominal), bei einer stagnierenden Betriebszahl (+ 2 %). Die Verkaufsfläche ist dabei um ca. 14 % angestiegen. Die Flächenleistung liegt aktuell bei ca. 5.200 € je m² Verkaufsfläche und konnte gegenüber dem Jahr 2016 nominal um ca. 26 % zulegen.
- Auch die Lebensmitteldiscounter haben im gleichen Zeitraum ihre Umsatzleistung erheblich gesteigert. Ihre Zahl ist seit 2016 leicht rückläufig (- 0,3 %), Verkaufsfläche (+ 8 %), Umsatz (+ 32 %) und Flächenleistungen (+ 22 %) sind jedoch deutlich angestiegen.
- Supermärkte und Discounter haben kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. So haben auch die Discountmärkte ihr Sortiment deutlich verbreitert und insbesondere ihr Frischeangebot ausgebaut.
- In der Anzahl der Sortimente haben sich Supermärkte und Discounter angenähert. Damit decken auch Discountmärkte alle Warengruppen der Nahversorgung umfassend ab, auch wenn die absolute Artikelzahl in Supermärkten höher ausfällt.
- Um das modifizierte Sortiment kompetent anbieten zu können, verfügen Discounter der neusten Generation im Regelfall über 1.100 bis 1.500 m² Verkaufsfläche.
- Vor dem Hintergrund des anhaltenden Verkaufsflächenwachstums im deutschen Lebensmitteleinzelhandel soll dem neuen Netto-Markt die Möglichkeit gegeben werden, sich zukunftsfähig aufzustellen. Dabei liegt das hier betrachtete Vorhaben mit einer geplanten Verkaufsfläche von max. 1.060 m² hinsichtlich der Verkaufsflächengröße im unteren Bereich aktueller Planungen.

» **Moderne Discounter bieten heute eine mit Supermärkten vergleichbare Sortimentsbreite und führen auch Frischeprodukte und Bio-Lebensmittel in hoher Qualität. Das Angebot beider Betriebstypen wird von den Kunden als vollwertige Nahversorgung wahrgenommen, spricht aber weiterhin unterschiedliche Zielgruppen an.**

Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2024

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

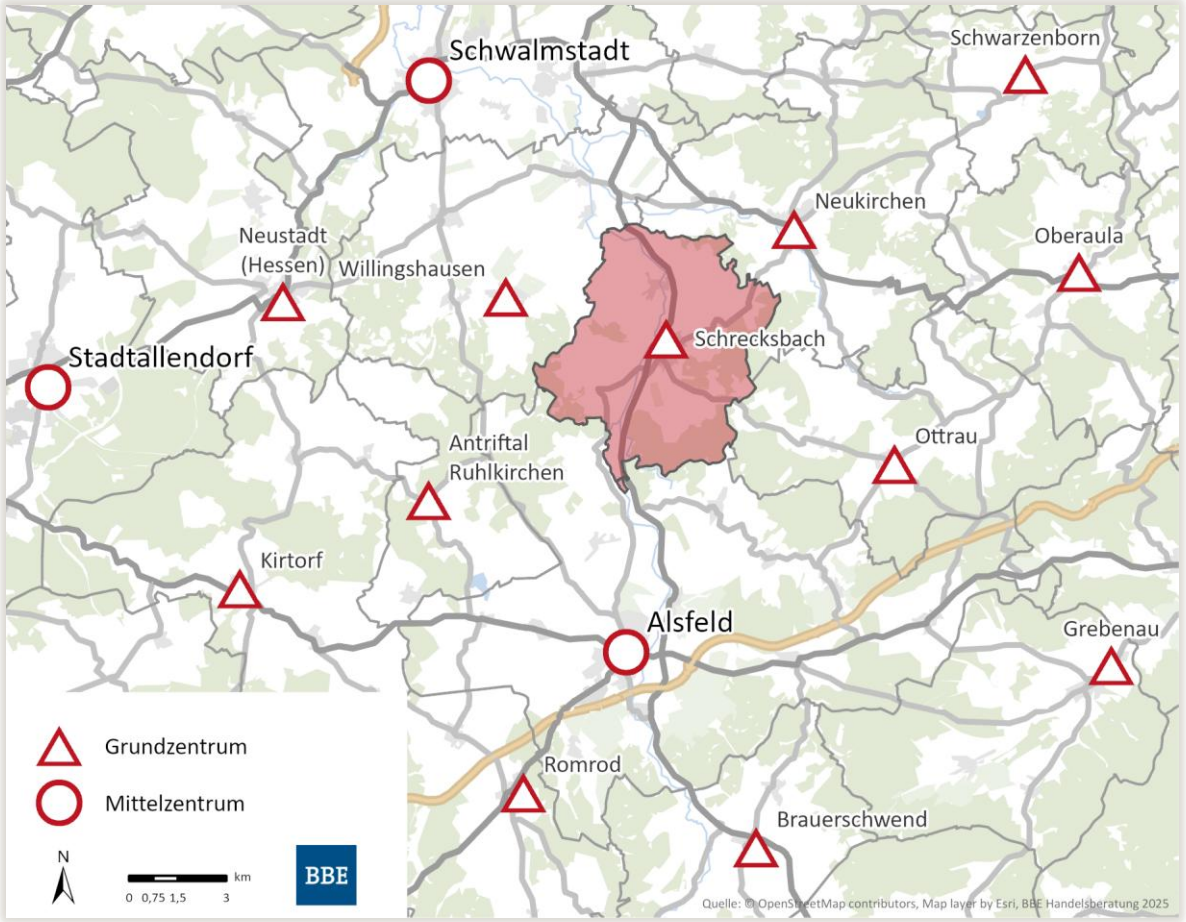
Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	**Makrostandort und Mikrostandort**	**6**
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	14
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6	Umverteilungseffekte	21
7	Städtebauliche Bewertung	25
8	Einordnung in die Landesplanung und Raumordnung	28
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	31

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Gemeinde Schrecksbach: Grundzentrum im ländlichen Raum

Zentralörtliche Funktion der Gemeinde Schrecksbach



- Das Grundzentrum Schrecksbach liegt im südlichen Bereich des Schwalm-Eder-Kreises und ist dem Naturraum Schwalm zugehörig. Landesplanerisch zählt Schrecksbach zum Mittelbereich der Stadt Schwalmstadt.
- Die Nachbarkommunen sind die Stadt Neukirchen im Norden, die Gemeinde Ottrau im Osten, die Stadt Alsfeld im Süden und die Gemeinde Willingshausen im Westen.
- Die Gemeinde gliedert sich in die Ortsteile Holzburg, Röllshausen, Salmshausen, Schönberg, Schrecksbach und Trockenbach. Derzeit leben insgesamt ca. 2.938 Einwohner in der Gemeinde (vgl. statistik.hessen.de, Stand 31.12.2024). Mit 80 Einwohner je km² weist die Gemeinde eine sehr geringe Bevölkerungsdichte auf.
- Das Gemeindegebiet wird in Nord-Süd-Richtung durch die Bundesstraße 254 (Schwalmstadt – Alsfeld) sowie in West-Ost-Richtung u.a. durch die Landesstraße 3156 (Alsfeld – Neukirchen) erschlossen.
- Eine Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs wird durch die Buslinie 396 (Schwalmstadt-Treysa – Alsfeld Bahnhof) hergestellt.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Ortslage von Schrecksbach

Mikrostandort

- Der Planstandort befindet sich an der Kasseler Straße im nördlichen Bereich der Ortslage von Schrecksbach. Im unmittelbaren Umfeld ist der Lebensmittelmarkt Tegut, ein Imbiss sowie eine Kinderarztpraxis ansässig. Das sonstige Standortumfeld ist durch Wohnen geprägt. Nördlich schließt eine Sportplatzanlage an.
- Die Ortsdurchfahrt der Kasseler Straße mündet ca. 200 m nördlich des Planstandortes in die Bundesstraße 256, die als Ortsumgehung westlich der Ortslage verläuft. Die nächste Bushaltestelle („Schrecksbach Raiffeisen“) ist dem Grundstück ca. 120 m südlich zugeordnet.
- Die Ortsmitte befindet sich im Kreuzungsbereich Alsfelder Straße/Kasseler Straße/Neukirchner Straße. Hier sind neben der Gemeindeverwaltung u.a. ein Edeka-Geschäft mit Metzgerei und Getränkemarkt, ein Sparkassen SB-Center, eine Physiotherapiepraxis, eine Versicherungsagentur und ein Kindergarten gelegen. Entlang der Kasseler Straße sind weitere Infrastrukturangebote vorhanden (u.a. Gastronomie, Friseur und Arzt).
- Die Ortslage ist durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt. Die vorherrschende Bauform ist das freistehende Einfamilienhaus.
- Größere unbebaute Flächen sind in Innenblockbereichen sowie südlich und nördlich der Gebäude Kasseler Straße 17 – 21 vorhanden. Das südliche Areal (1) wird aktuell für Wohnungsbau vermarktet. Das nördliche Areal (2) nimmt eine mit dem Plangrundstück vergleichbare Lage zur zentralen Ortsmitte ein (vgl. Seite 9).

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Eignung möglicher Flächenalternativen für den Lebensmitteleinzelhandel

Unbebaute Flächen in Schrecksbach

Quelle: Geoportal Hessen, eigene Bearbeitung

Freifläche 1:

- Flächengröße ca. 12.000 m²
- Lage: etwa 400 Meter von der zentralen Ortsmitte entfernt, keine Handelsnutzungen im baulichen Umfeld.
- Nutzungseignung: Errichtung eines Lebensmittelmarktes grundsätzlich möglich. Das Areal stellt aber als größte innenliegende Baufläche in Schrecksbach ein wichtiges Flächenpotenzial für die künftige Wohnbauentwicklung dar und wird deshalb von der Gemeinde Schrecksbach für Wohnnutzungen priorisiert.
- Der Bebauungsplan setzt ein Wohngebiet fest. Die Fläche wurde in 14 Bauplätze aufgeteilt.

Freifläche 2:

- Flächengröße: ca. 7.000 m²
- Lage: etwa 500 Meter von der zentralen Ortsmitte entfernt, eingeschränkter Standortbezug zum tegut-Lebensmittelmarkt.
- Nutzungseignung: Anbindung an die Kasseler Straße möglich, Errichtung eines Lebensmittelmarktes aufgrund des ungünstigen Flächenzuschnitts jedoch schwierig.
- Der Standort wird aktuell für eine Verlagerung des Feuerwehrgerätehauses freigehalten.

» **Die vergleichende Standortbewertung zeigt, dass die beiden südlich gelegenen unbebauten Flächen keine höhere Standortgunst für den Lebensmitteleinzelhandel aufweisen als der Vorhabenstandort. Für beide Freiflächen sind andere Nutzungen in Planung bzw. Umsetzung.**

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	6
3	**Wettbewerbssituation**	**10**
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	14
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6	Umverteilungseffekte	21
7	Städtebauliche Bewertung	25
8	Einordnung in die Landesplanung und Raumordnung	28
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	31

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Lebensmitteldiscounter und Supermärkte als wesentliche Wettbewerber

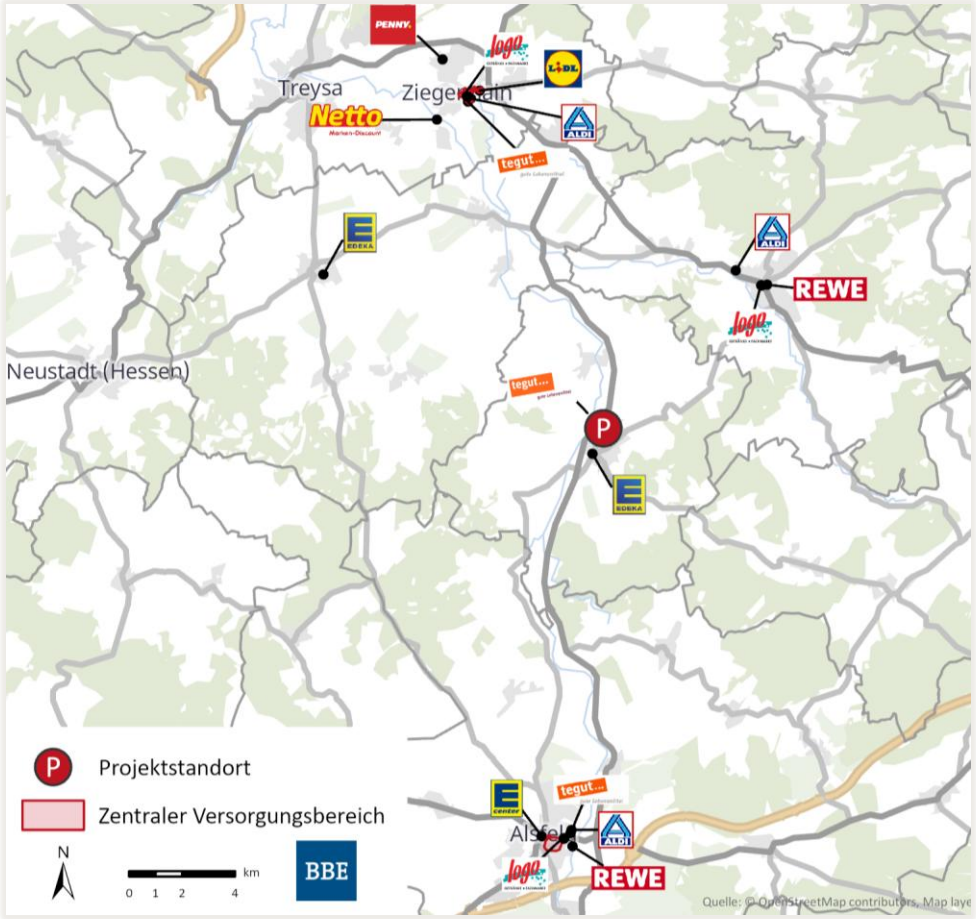
Wettbewerbssituation

- Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich auf die strukturprägenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln/Drogeriewaren im Untersuchungsraum.
- Zu den Wettbewerbern zählen vorwiegend die Lebensmitteldiscounter und Supermärkte. Diese weisen große Sortimentsüberschneidungen mit dem Vorhaben auf und dienen dem Versorgungseinkauf.
- Das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z.B. Obst- und Gemüsehandel, ethnischer Lebensmittelhandel) bzw. der sonstige Fachhandel stehen – maßgeblich aufgrund einer anderen Angebotsausrichtung bzw. Kundenansprache – dagegen nur untergeordnet im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
- Gleichwohl werden die in der Gemeinde Schrecksbach ansässigen kleinteiligen Lebensmittelgeschäfte und Ladenhandwerksbetriebe in die Wettbewerbsbetrachtung einbezogen.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Wettbewerb mit Lebensmittelmärkten in Schrecksbach und den Nachbarstädten

Wettbewerbssituation im Überblick



- Innerhalb von Schrecksbach wird die Wettbewerbssituation durch das in der Ortslage Schrecksbach ansässige Lebensmittelgeschäft Edeka mit Metzgerei und separatem Getränkemarkt (insgesamt ca. 500 m²) und den Lebensmittelmarkt Tegut (ca. 800 m²) geprägt.
- Die östlich angrenzende Stadt Neukirchen weist u.a. mit dem innerstädtischen Verbundstandort von Rewe (ca. 2.000 m²) und Rossmann und der in nördlicher Randlage befindlichen Aldi-Nord-Filiale (ca. 1.300 m²) eine attraktive Nahversorgung auf.
- Das Mittelzentrum Schwalmstadt liegt mit dem Stadtteil Ziegenhain ca. 10 km nördlich. Hier übernehmen vor allem die im Nebenzentrum gelegenen Lebensmittelmärkte Tegut (ca. 1.600 m²), Aldi (ca. 1.000 m²) und Lidl (ca. 1.000 m²) ergänzende Nahversorgungsfunktionen. An wohnungsnahen Standorten sind zusätzlich Penny und Netto ansässig.
- In der südlich gelegenen Stadt Alsfeld sind die nächsten Wettbewerber am Fachmarktstandort In der Aue/Löbergasse (u.a. Aldi/1.300 m², Rewe/2.200 m², Tegut/2.200 m²) ansässig (ca. 12 km entfernt). Eine regionale Ausstrahlung entfaltet auch der Edeka-Herkules Verbrauchermarkt (ca. 3.500 m²) an der Georg-Dietrich-Bücking-Straße.
- Eine lokale Nahversorgung ist mit dem Edeka-Geschäft (ca. 300 m²) in Willingshausen-Wasenberg vorhanden.
- Aufgrund der relativ geringen Lebensmittelmarkt-Ausstattung in Schrecksbach (ca. 0,44 m² VK je EW) fließt ein Großteil der nahversorgungsbezogenen Kaufkraft derzeit in die Nachbarstädte ab.

Quellen: BBE-Erhebungen

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Netto kann Nahversorgung in Schrecksbach ergänzen

Verkaufsfläche und Umsätze der Wettbewerber

Standort	Verkaufsfläche (m^2)	Umsatz (Mio. €)
Nahversorgung Schrecksbach *(Edeka, Tegut)*	1.300	7,1
Innenstadt Neukirchen *(Rewe, Logo Getränke)*	2.300	10,3
sonstige Standorte Neukirchen *(Aldi)*	1.300	9,4
Nebenzentrum Schwalmstadt-Ziegenhain *(Tegut, Aldi, Logo Getränke, Lidl)*	4.100	27,0
sonstige Standorte Schwalmstadt-Ziegenhain *(Penny, Netto)*	1.600	9,3
Fachmarktstandort Alsfeld – In der Au/Löbergasse *(Tegut, Aldi, Rewe, Logo Getränke)*	6.000	31,0
Fachmarktstandort Alsfeld – Georg-Dietr.-Bücking-Str. *(E-Center Herkules)*	3.500	20,0
Nahversorgung Willingshausen-Wasenberg *(Edeka)*	300	1,5
Untersuchungsraum gesamt	**20.400**	**115,6**

- Der projektierte Netto-Markt wird insbesondere die Nahversorgungsfunktionen für die Gemeinde Schrecksbach übernehmen. Das Lebensmittelangebot ist in der Gemeinde derzeit unterdurchschnittlich ausgeprägt. Per Saldo kann der örtliche Lebensmitteleinzel-handel rund drei Viertel der örtlichen Kaufkraft binden, sodass heute ca. 2 Mio. € p.a. abfließen.*
- Daher übernehmen die Lebensmittelangebote in den Nachbarstädten aktuell ergänzende Versorgungsfunktionen und sind deshalb auch als Hauptwettbewerber einzuordnen.
- Eine übergemeindliche Ausstrahlung wird der projektierte Netto-Markt nur im Rahmen von Streuumsätzen erzielen können. Die Lebensmittelmärkte in den Nachbarstädten begrenzen das Einzugsgebiet auf das Gemeindegebiet (siehe folgende Ausführungen).

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich (nur Lebensmittel- und Getränkemärkte inkl. Konzessionäre und Nonfood-Sortimente)

* Zur Kaufkraftberechnung vgl. Seite 16

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	10
4	**Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial**	**14**
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6	Umverteilungseffekte	21
7	Städtebauliche Bewertung	25
8	Einordnung in die Landesplanung und Raumordnung	28
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	31

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Angebotsattraktivität und Distanzen bestimmen die Einkaufsorientierung

Einzugsgebiet des Planvorhabens

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden.
Es stellt damit den Teilraum dar, in dem das Ansiedlungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen wird.

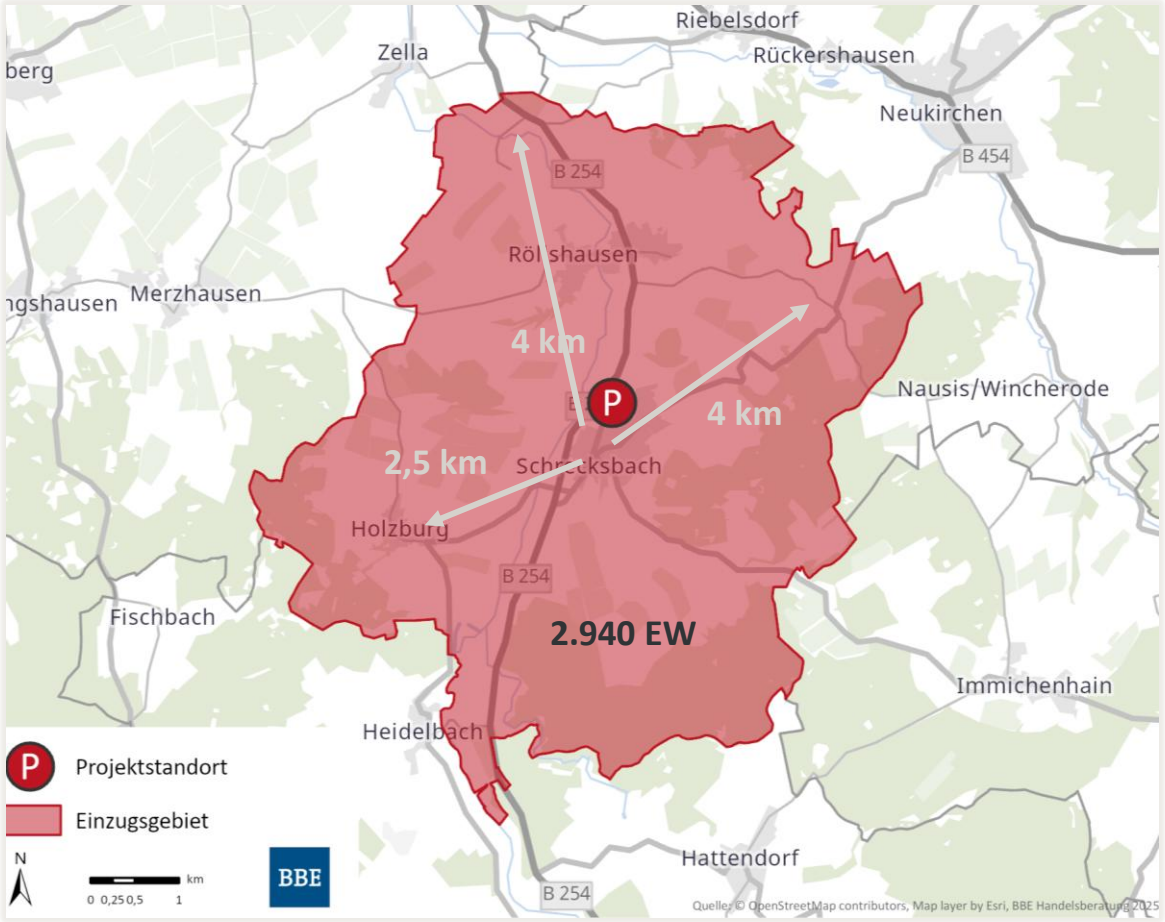
Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

1. die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
2. der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
3. die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
4. die Attraktivität der Projektvorhaben, die u.a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
5. die Qualität des Projektstandortes, die u.a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Nahversorgungsfunktion für Schrecksbach

Einzugsgebiet des Planvorhabens



- Aufgrund des Nahversorgungsbezuges des Planvorhabens stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand grundsätzlich einen begrenzenden Faktor für die Ausdehnung des (perspektivischen) Einzugsgebietes dar.
- Die Lebensmittelmärkte in den Nachbarstädten beschränken die Ausdehnung des projektrelevanten Marktgebietes.
- Die Ortslage von Schrecksbach nimmt eine zentrale Lage im Gemeindegebiet ein, sodass der Standort geeignet ist, auch für die Ortsteile Nahversorgungsfunktionen zu übernehmen.
- Unter Berücksichtigung der Siedlungsstrukturen, der verkehrlichen Erreichbarkeit und der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen wird das Planvorhaben vor allem die Bevölkerung in der Gemeinde Schrecksbach ansprechen. Das Bevölkerungspotenzial beträgt im Einzugsgebiet rd. **2.940 Einwohner**. Die Entfernung der Ortsteile zum Projektstandort beträgt bis zu 4 km.
- Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind Kaufkraftzuflüsse zu erwarten, die sich aus der Verkehrslage an der Bundesstraße 254 ergeben. Im weiteren Verlauf der Untersuchung werden diese Streuumsätze als sog. **„diffuse Umsatzzuflüsse“** berücksichtigt.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftvolumen in der Gemeinde Schrecksbach beträgt 9 Mio. €

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 3.388 € für nahversorgungsrelevante Sortimente, wovon 2.999 € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 389 € auf Drogeriewaren entfallen, gewichtet mit der gemeindespezifischen Kaufkraft-kennziffer.

- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt.
- Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des im Einzugsgebiet verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt in der Gemeinde Schrecksbach bei 91,8 und somit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

	Einwohner abs. [1)]	Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Mio. € [2)]
Gemeinde Schrecksbach gesamt	2.940	9,1

Quelle: [1)] Statistik Hessen, Stand: 31.12.2024; [2)] BBE/ IfH-Verbrauchsausgaben 2024/MBR-Kaufkraft nach Sortimenten 2023

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	14
5	**Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens**	**18**
6	Umverteilungseffekte	21
7	Städtebauliche Bewertung	25
8	Einordnung in die Landesplanung und Raumordnung	28
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	31

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Umsatzes überwiegend aus der Gemeinde Schrecksbach

Marktanteile des Planvorhaben (Netto-Markt)

	Nahversorgungs-relevantes Kaufkraftpotenzial p.a. in Mio. €	Marktanteil in %	zu erwarteter Umsatz p.a. in Mio. €	Umsatzanteil in %
Gemeinde Schrecksbach	9,1	35	3,2	64
Diffuse Umsatzzuflüsse	./.	./.	1,8	36
Nahversorgungs-relevante Sortimente gesamt	**./.**	**./.**	**5,0**	**100**
Nonfood-Sortimente	./.	./.	0,6	./.
Netto gesamt	**./.**	**./.**	**5,6**	**./.**

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich, nur Netto-Markt

- Der geplante **Netto-Markt** wird mit den Kunden aus der Gemeinde Schrecksbach (= **Einzugsgebiet)** einen nahversorgungsrelevanten Umsatz in Höhe von rd. 5,0 Mio. € erzielen, gleichbedeutend einer Bindungsquote von rd. 35 %. Bezogen auf den prognostizierten nahversorgungsrelevanten Planumsatz entspricht dies einem Umsatz- bzw. Kundenanteil von rd. 64 %.
- Die **(diffusen) Streuumsätze** mit Kunden von außerhalb des Einzugs-gebietes resultieren aus der Verkehrslage und werden auf rd. 1,8 Mio. € (ca. 36 %) prognostiziert.
- Unter Berücksichtigung der **Nonfood-Randsortimente** (u.a. Haushalts-waren, Zeitschriften, Aktionsartikel) beläuft sich die Umsatzerwartung für das Planvorhaben nach BBE-Prognose auf insgesamt max. 5,6 Mio. € p.a.
- Für den **Backwarenverkauf** des als Konzessionär projektierten Cafés ist zusätzlich ein Einzelhandelsumsatz von max. 0,4 Mio. € p.a. zu veran-schlagen.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Umsatzprognose bildet standortbezogenen Worst Case ab

Bewertung der Leistungsfähigkeit des Planvorhabens (nur Einzelhandel)

	Netto-Markt	Café mit Backwarenverkauf
Planumsatz p.a. in Mio. €	5,6	0,4 (zzgl. Gastronomieumsatz)
geplante Verkaufsfläche in m²	1.060	k.A.
Flächenleistung in € je m² VKF	**5.280**	**k.A.**

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich, p.a.

- Für den geplanten Netto-Markt (ca. 1.060 m² Verkaufsfläche) ist ein Umsatzvolumen von max. 5,6 Mio. € p.a. zu prognostizieren, sodass der Markt mit ca. 5.280 € Umsatz je m² Verkaufsfläche eine Flächenleistung erzielen wird, die dem filialeigenen Durchschnittswert entspricht.*
- Auch die Umsatzprognose für den geplanten Backwarenumsatz des Cafés lässt mit ca. 0,4 Mio. € einen wirtschaftlich rentablen Umsatz erwarten.**
- Höhere Umsatzleistungen sind im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung aufgrund des begrenzten nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials und der bestehenden Wettbewerbssituation keinesfalls zu erwarten.

* Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2024/ 2025: Die durchschnittliche Flächenleistung der Netto-Märkte liegt in Deutschland bei ca. 5.340 € je m² Verkaufsfläche. Bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 814 m² Verkaufsfläche entspricht dies einem Umsatz von ca. 4,4 Mio. €

** Vgl. Zentralverband des Deutschen Bäckerhandwerks, Strukturzahlen, Stand 31.12.2024: Das Bäckereihandwerk erwirtschaftet mit ca. 44.000 Verkaufsstellen in Deutschland einen Umsatz von ca. 17,92 Mrd. €. Der Durchschnittsumsatz einer Bäckerei-Verkaufsstelle beläuft sich auf ca. 0,4 Mio. € p.a.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	14
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6	**Umverteilungseffekte**	**21**
7	Städtebauliche Bewertung	25
8	Einordnung in die Landesplanung und Raumordnung	28
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	31

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu betrachten.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
  - Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
  - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
  - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
  - Attraktivität des Planvorhabens.
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Wettbewerbsstandorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht; denn durch die Realisierung wird nicht mehr Kaufkraft generiert, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt.
- Dies ist grundsätzlich als Ausdruck eines zulässigen Wettbewerbs zu sehen. Erst wenn die ausgelösten Umsatzumverteilungen Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten gefährden können, sind städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Marktpositionierung der Wettbewerber, Entfernung und Zeitdistanzempfindlichkeit beeinflussen die Höhe der Umsatzverluste

Umverteilungseffekte - Annahmen

Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde:

1. Die durch das Ansiedlungsvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Wettbewerbsumfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter anzusehen sind. Der kleinteilige Einzelhandel (z. B. Lebensmittelfachgeschäfte) steht dagegen aufgrund der eingeschränkten Sortimentsüberschneidungen und der abweichenden Marktpositionierung nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben.

2. Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld des Vorhabens stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe.
Dies resultiert daraus, dass die Attraktivität von Einzelhandelseinrichtungen aus Sicht der Konsumenten mit zunehmender Zeitdistanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand abnimmt.

3. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren – aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf.
Dies hat zur Folge, dass die Nachfrage nach diesen Gütern bereits bei einer relativ geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht.

4. Bei Food-Artikeln (Lebensmittel inkl. Getränke und Tabak) entfällt mit durchschnittlich ca. 3,0 % des Umsatzes bundesweit nach wie vor nur ein geringer Anteil auf den Onlinehandel.*

* Quelle: HDE, Online-Monitor 2025

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Wettbewerbswirkungen zulasten einer Vielzahl von Lebensmittelmärkten

Umverteilungseffekte (Netto inkl. Backwarenverkauf des Cafés)

Lage	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in % des derz. Ums.
Nahversorgung Schrecksbach *(Edeka, Tegut)*	7,1	1,0	14
Innenstadt Neukirchen *(Rewe, Logo Getränke)*	10,3	0,5	5
sonstige Standorte Neukirchen *(Aldi)*	9,4	0,3	3
Nebenzentrum Schwalmstadt-Ziegenhain *(Tegut, Aldi, Logo Getränke, Lidl)*	27,0	1,4	5
sonstige Standorte Schwalmstadt-Ziegenhain *(Penny, Netto)*	9,3	0,1	1
Fachmarktstandort Alsfeld – In der Au/Löbergasse *(Tegut, Aldi, Rewe, Logo Getr.)*	31,0	1,1	4
Fachmarktstandort Alsfeld – Georg-Dietr.-Bücking-Str. *(E-Center Herkules)*	20,0	1,0	5
Nahversorgung Willingshausen-Wasenberg *(Edeka)*	1,5	(*)	(*)
Diffuse Umverteilung	./.	0,6	./.
Umverteilungseffekte insgesamt	**./.**	**6,0**	**./.**

(*) marginal (< 0,1 Mio. €/1 %)
Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

- Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wird eine innergemeindliche Umverteilung auslösen. Dabei sind Umsatzeinbußen von ca. 1,0 Mio. € für die ansässigen Lebensmittelanbieter Edeka und Tegut in Schrecksbach zu erwarten. Dies entspricht ca. 14 % des Wettbewerberumsatzes.
- Trotz der Höhe der Umverteilungen ist keine Existenzgefährdung der örtlichen Betriebe erwarten. Dies resultiert aus der mit der geringen Ausstattung einhergehenden Leistungsfähigkeit der Betriebe.
- Auch nach der zu erwartenden Wettbewerbsverschärfung können die Märkte voraussichtlich Umsätze erzielen, die betriebswirtschaftlich rentable Betriebsführungen ermöglichen (ca. 6,1 Mio. €, gleichbedeutend ca. 4.700 € Umsatz je m² Verkaufsfläche).
- Auch die Lebensmittelmärkte in den Nachbarstädten werden von Umsatzverlusten betroffen sein, da diese eine ergänzende Versorgungsbedeutung übernehmen. Tangiert werden gleichermaßen die Betriebe in Ziegenhain, Neukirchen und die regional ausstrahlenden Betriebe in Alsfeld. Die Umsatzumverteilungen liegen bei max. 3 - 5 % des relevanten Umsatzes.
- Für sonstige Betriebe bzw. Standorte sind nur sehr geringe Umverteilungen zu prognostizieren (max. 0,6 Mio. €), die sich auf eine Vielzahl von Betrieben und Standorten in der Region beziehen. Für die Nahversorgung Willingshausen-Wasenberg sind allenfalls marginale Wettbewerbswirkungen zu erwarten.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	14
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6	Umverteilungseffekte	21
7	**Städtebauliche Bewertung**	**25**
8	Einordnung in die Landesplanung und Raumordnung	28
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	31

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Kriterien: Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung

Städtebaulich relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

1. die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, weil infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben strukturprägender Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen oder an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind oder
2. das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führt oder
3. das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Wettbewerbswirkungen lösen keine städtebaulich relevanten Auswirkungen aus

Städtebauliche Bewertung

Infolge der in Schrecksbach geplanten Ansiedlung eines Netto-Marktes mit angeschlossenem Café sind keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne erwarten. Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Der Netto-Markt kann zur Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Schrecksbach beitragen.
- Die durch die geplante Ansiedlung induzierten Wettbewerbswirkungen werden die wirtschaftliche Tragfähigkeit der tangierten Betriebe in Schrecksbach und in den Nachbarstädten nicht in Frage stellen, sodass städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (Innenstädte/Ortskerne) und die wohnungsnahe Versorgung ausgeschlossen werden können.
- Die Entwicklungsfähigkeit von (anderen) zentralen Versorgungsbereichen wird durch den projektierten Netto-Markt ebenfalls nicht beeinträchtigt. Hierbei ist von Bedeutung, dass es sich um einen Nahversorger für die Gemeinde Schrecksbach handelt, der Umsätze mit auswärtigen Kunden nur als Streuumsätze erzielen wird.
- In der Ortslage von Schrecksbach bestehen keine geeigneten, integrierter gelegene Entwicklungsflächen zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes. Die einzigen größeren, integrierter gelegenen Freiflächen werden für den Wohnungsbau vermarktet bzw. für die Feuerwehr vorgehalten.
- Aufgrund der Dimensionierung des Untersuchungsobjektes sind wesentliche Wettbewerbswirkungen auf Nachbarkommunen und insbesondere städtebaulich relevante Auswirkungen auf deren zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen.
- Im Bereich der Nonfood-Sortimente sind nur geringe Umsätze zu erwarten, sodass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Facheinzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen keinesfalls gefährdet wird.

Das Netto-Vorhaben stellt somit eine angemessene Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes in der Gemeinde Schrecksbach dar, die Dimensionierung orientiert sich an der im Gemeindegebiet zu versorgenden Bevölkerung. Eine nachhaltige Störung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und wohnungsnahen Versorgungsstrukturen ist auszuschließen. Damit sind keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Schrecksbach und in den Nachbarkommunen zu erwarten.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	14
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6	Umverteilungseffekte	21
7	Städtebauliche Bewertung	25
8	**Einordnung in die Landesplanung und Raumordnung**	**28**
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	31

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Standort begründet sich aus Nahversorgungsdefizit und fehlender Entwicklungsflächen im Ortskern

Regionalplan Nordhessen/Entwurf Regionalplan Nordosthessen

- Der Planstandort befindet sich in einem im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) dargestellten Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Der Siedlungsbestand grenzt unmittelbar an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich mit dem tegut Lebensmittelmarkt ein kleinflächiger Nahversorger der eine vergleichbare Lage zur angrenzenden Wohnbebauung einnimmt. Insofern liegt ein unmittelbarer räumlichen Zusammenhang mit einem städtebaulich integrierten Standort (teilintegrierte Standortlage) vor, sodass die Zielausnahme des Kap. 3.1.3 Ziel 3 RPN bzw. Ziel 4 Entwurf RP Nordosthessen (2024) (Integrationsgebot) erfüllt ist.
- Das Planvorhaben ist geeignet, die Nahversorgung in der Gemeinde Schrecksbach bedarfsgerecht zu ergänzen und das bestehende Angebotsdefizit zu reduzieren. Damit dient es der Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung in der derzeit unterversorgten Gemeinde Schrecksbach.
- Im Ortskern von Schrecksbach stehen keine städtebaulich integrierter gelegene Entwicklungsflächen zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung. Eine Freifläche an der Kasseler Straße (1) wird aktuell für den Wohnungsbau vermarktet. Eine Freifläche im rückwärtigen Bereich der Kasseler Straße 21 (2) nimmt eine mit dem Plangrundstück vergleichbare Lage ein, weist aber einen ungünstigen Flächenzuschnitt auf. Diese Fläche wird als Standort für die Feuerwehr vorgehalten.

Quelle: Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN)

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Regionalplan Nordhessen/Entwurf Regionalplan Nordosthessen

3.1.3 Ziel 1

Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind in den Ober- und Mittelzentren in den zentralen Stadt- und Ortsteilen zulässig (Zentralitätsgebot). In den Grundzentren sind sie in den zentralen Ortsteilen unter Beachtung der sonstigen Ziele und Grundsätze des Regionalplans nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie der örtlichen Grundversorgung dienen.

3.1.3 Ziel 2

Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung und nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot).

3.1.3 Ziel 3

Großflächige Einzelhandelsvorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und sonstiger städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standortkommune sowie der Gemeinden im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot).

3.1.3 - Ziel 4

Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten zulässig (Integrationsgebot). Sofern sie nicht in die bestehenden, zentralen Versorgungsbereiche oder sonstigen städtebaulich integrierten Versorgungslagen integriert werden können, müssen sie eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen (teilintegrierte Standorte).

- In dem Regionalplan Nordhessen ist Schrecksbach als Grundzentrum ausgewiesen. Somit ist der Standort grundsätzlich für großflächigen Einzelhandel geeignet, der der örtlichen Grundversorgung dient. Das Nahversorgungsvorhaben wird dem Zentralitätsgebot gerecht.
- Der Einzugsbereich des Vorhabens überschreitet den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Standortkommune nicht. Das Vorhaben entspricht somit dem Kongruenzgebot.
- Mit der Auswirkungsanalyse konnte für das Planvorhaben aufgezeigt werden, dass bei dessen Realisierung keine städtebaulich negativen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche sowie städtebaulich integrierte Versorgungslage der Standortkommune sowie der Umlandgemeinden zu erwarten sind. Damit wahrt das Nahversorgungsvorhaben das landesplanerische Beeinträchtigungsverbot.
- Der Standort des Vorhabens liegt im Norden des zentralen Ortsteils Schrecksbach und übernimmt eine gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion. Für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete der Ortslage Schrecksbach ist auch eine fußläufige Nahversorgungsfunktion gegeben. Über ein barrierefreies Wegenetz ist der Standort auch für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist dem Grundstück fußläufig zugeordnet. Somit werden die Integrationskriterien erfüllt. Da in den städtebaulich integrierten Lagen keine geeigneten Flächen verfügbar sind, kann das Vorhaben auch im unmittelbaren Anschluss an die geschlossene Wohnbebauung zugelassen werden.

Quelle: Regionalplan Nordosthessen Entwurf (Stand Juni 2024)

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	14
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6	Umverteilungseffekte	21
7	Städtebauliche Bewertung	25
8	Einordnung in die Landesplanung und Raumordnung	28
9	**Fazit der Auswirkungsanalyse**	**31**

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Nahversorgungsstandort dient Verbesserung der Versorgungssituation

Fazit der Auswirkungsanalyse (1)

- Am Standort Schrecksbach ist die Ansiedlung eines Netto Lebensmittelmarktes mit Café/Backwarenverkauf geplant. Der Netto-Markt soll auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.060 m² angesiedelt werden. In Ergänzung ist ein Café mit Backwarenverkauf (Mietfläche ca. 160 m²) geplant.
- Der Projektstandort ist als städtebaulich teilintegrierter Standort unmittelbar angrenzend an den Wohnsiedlungsbereiches des zentralen Ortsteils Schrecksbach zu bewerten. Die Gemeinde verzeichnet eine ausschnittweise Nahversorgungsausstattung, die durch den benachbarten tegut Lebensmittelmarkt und ein Edeka Lebensmittelgeschäft mit Metzgerei und separatem Getränkemarkt hergestellt wird.
- Der geplante Netto-Markt Lebensmittelbetrieb wird ca. 64 % seines zu erwartenden Umsatzes mit Kunden aus der Gemeinde Schrecksbach erzielen. Das Planvorhaben wird somit vornehmlich Grundversorgungsfunktionen für die örtliche Bevölkerung übernehmen. Aufgrund der Verkehrszentralität des Standortes (Anbindung an die B 254) kann das Planvorhaben auch Streuumsätze mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes erzielen.
- Nach den Prognoseberechnungen der BBE erreicht das Planvorhaben eine jährliche Umsatzleistung von max. 6,0 Mio. €, davon entfallen ca. 5,6 Mio. € auf den Netto-Markt und ca. 0,4 Mio. € auf den Backwarenverkauf des Cafés.
- Die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen werden sich vor allem auf die Lebensmittelanbieter beziehen, auf die sich heute die Nachfrage der Schrecksbacher Wohnbevölkerung nach Waren des täglichen Bedarfs fokussiert. Dies sind aufgrund der räumlichen Nähe und der Versorgungsbedeutung die Lebensmittelbetriebe in der Gemeinde Schrecksbach sowie die über die regional ausstrahlenden Lebensmittelmärkte in Schwalmstadt-Ziegenhain, Neukirchen und Alsfeld.
- Aufgrund der geringen Versorgungsausstattung in der Gemeinde Schrecksbach weisen die ansässigen Lebensmittelbetriebe eine so hohe Leistungsfähigkeit auf, dass die Anbieter auch nach der Projektrealisierung Umsätze erreichen werden, die im Bereich der betriebsformentypischen Durchschnittswerte liegen und die somit auch dann noch rentabel geführt werden können.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Planvorhaben dient Verbesserung der Nahversorgungssituation

Fazit der Auswirkungsanalyse (2)

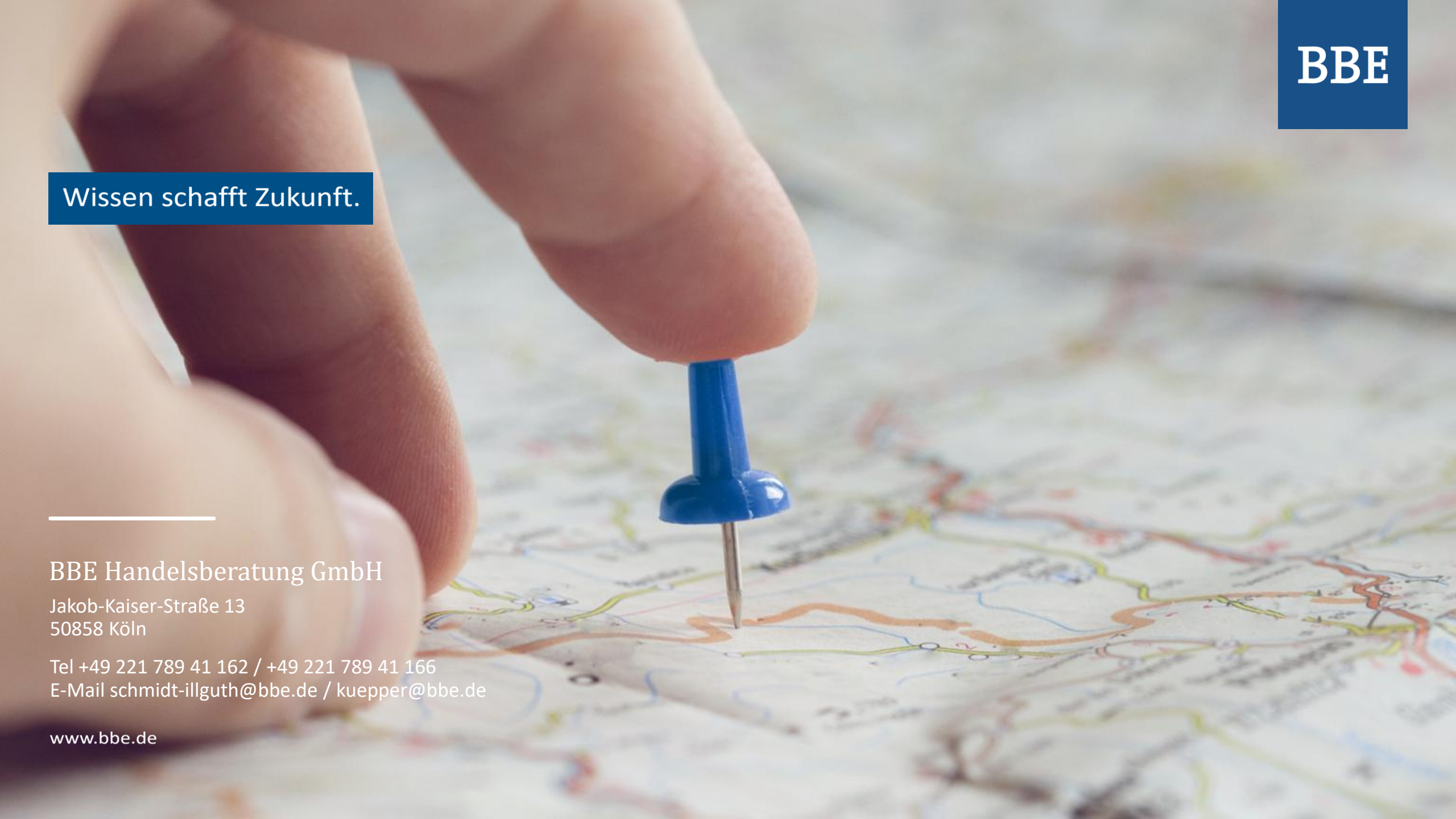
- Die Wettbewerbswirkungen für die Nachbarstädte Schwalmstadt (vor allem Nebenzentrum Ziegenhain), Neukirchen und regional ausstrahlenden Alsfelder Fachmarktstandorte In der Au/Löbergasse und Herkules-Standort zu prognostizieren, die heute von Kaufkraftzuflüssen aus der Gemeinde Schrecksbach profitieren. Betriebsschließungen können angesichts der Leistungsfähigkeit der dortigen Betriebe aber ebenfalls ausgeschlossen werden.
- Städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind somit nach den Ergebnissen der Analyse bei Realisierung des Planvorhabens nicht zu erwarten.
- Dem Planvorhaben ist ein hoher Nahversorgungsbezug beizumessen. Der projektierten Lebensmittelmarkt ist angesichts der Nachfrageplattform im Einzugsgebiet als versorgungsstrukturell angemessen zu bewerten.
- Damit dient das Planvorhaben der bedarfsgerechten Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgung in der Gemeinde Schrecksbach, die eine unterdurchschnittlich Nahversorgungsausstattung aufweist.
- Innerhalb des Siedlungsbestandes sind keine potenziellen Alternativflächen verfügbar. Der Planstandort schließt unmittelbaren an die geschlossene Wohnbebauung der Ortslage Schrecksbach an, sodass er über eine fußläufige und fahrradbezogene Erreichbarkeit verfügt und in das ÖPNV-Netz über eine fußläufig erreichbare Haltestelle eingebunden ist.

Köln, im Juli 2025

i.V. Corinna Küpper

i.V. Rainer Schmidt-Illguth

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.



BBE Handelsberatung GmbH

Jakob-Kaiser-Straße 13
50858 Köln

Tel +49 221 789 41 162 / +49 221 789 41 166
E-Mail schmidt-illguth@bbe.de / kuepper@bbe.de

www.bbe.de