

Wissen schafft Zukunft.

Auswirkungsanalyse

zur Verlagerung der Rewe-Filiale in Herleshausen

Stand: 27.02.2025

Auftraggeber:

MIBEG Development GmbH
Hegelstraße 8
Bad Soden-Salmünster

Ihre Ansprechpartner:

Markus Wotruba
(Leiter Standort- und Immobilienberatung)
Ann-Kathrin Lötzt
(Senior Consultant)

BBE Handelsberatung GmbH

Brienner Straße 45
80333 München

Tel +49 173 2036 702/+49 0174 3390341
E-Mail wotruba@bbe.de/loetz@bbe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, Projektplanung und methodische Vorgehensweise	2
2	Makro- und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	14
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	28
6	Umverteilungseffekte	32
7	Städtebauliche Bewertung	38
8	Landes- und regionalplanerische Vorgaben	42
9	Fazit	45

In der Gemeinde Herleshausen ist die Verlagerung des örtlichen Rewe-Marktes geplant

Ausgangssituation



- Die MIBEG Development GmbH plant die Realisierung eines Vollsortimenters (1.200 m² Verkaufsfläche) mit Getränkemarkt (600 m² VKF) und einem Backshop/Café an der Eisenacher Straße in 37292 Herleshausen. Als Mieter ist die Rewe vorgesehen, die dafür vom gegenüberliegenden Standort (Brandenburgstraße 1-3) an den neuen Standort umziehen will. Aktuell ist der Markt rd. 1.100 m² groß und wird durch einen Getränkemarkt mit ebenfalls rd. 600 m² in einem benachbarten Gebäude ergänzt. Es ist bei Realisierung des Projektes für den Anbieter von einer nur sehr geringfügigen Erweiterung von rd. 100 m² auszugehen.
- Auf dem Bestandsareal (aktueller Standort von Rewe und Getränkemarkt) bleibt das Baurecht bestehen, es wäre dort somit theoretisch weiterhin ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche bis 1.100 m² (SO-Gebiet im B-Plan Auf der Klingen, 5. Änd.) sowie ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb bis max. 700 m² Verkaufsfläche (GE-Gebiet im B-Plan Auf der Klingen, 1. Änd.) zulässig.



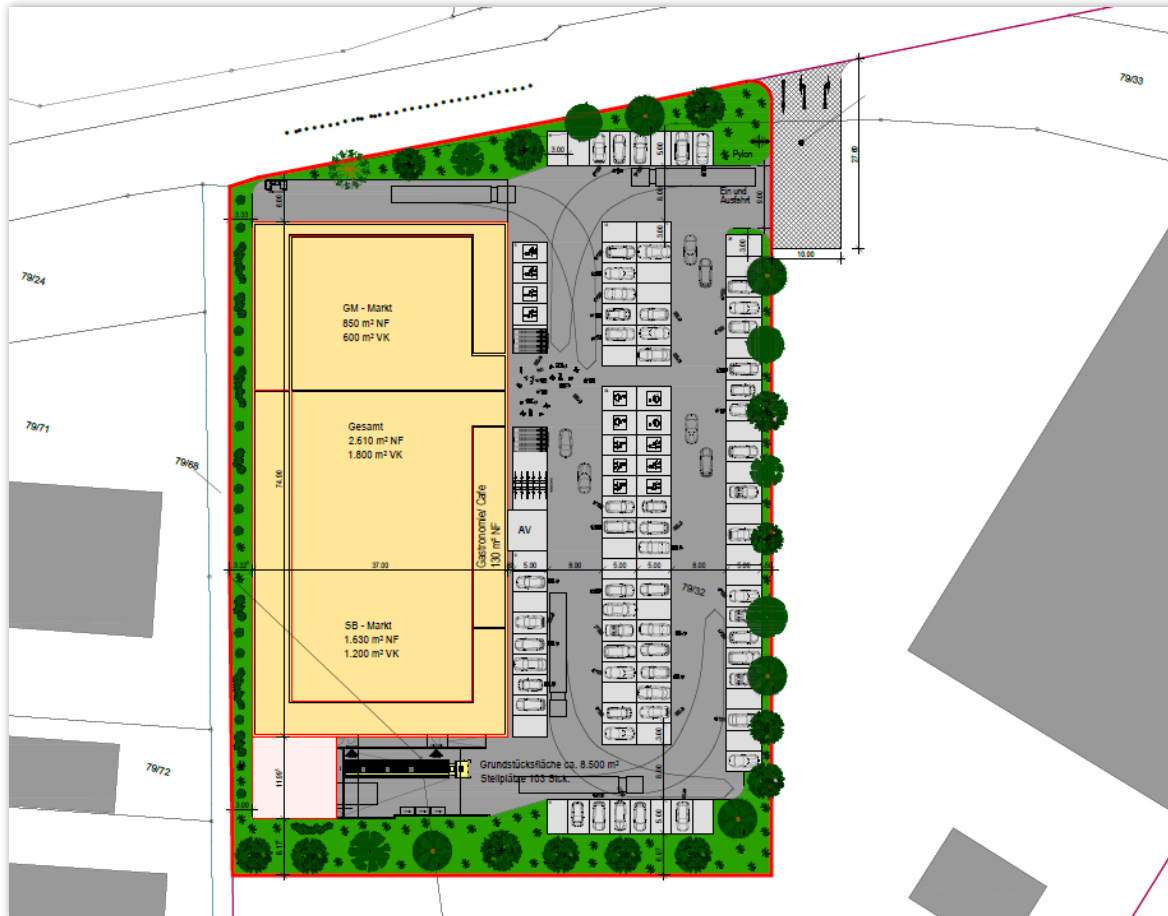
- Der Projektstandort liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet Herleshausen-Ost. Gemäß der 1. Änderung wird ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb festgesetzt, wobei hier ein Heimwerkermarkt und ein Gartencenter auf einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m² zulässig sein sollen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans lässt in dem Sondergebiet ausnahmsweise auch eine gewerbliche Nutzung auf einer Grundfläche von bis zu 3.800 m² zu.
- Der Regionalplan Nordhessen 2009 legt auf dem Areal allerdings ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe fest, so dass das Vorhaben nur im Rahmen einer Abweichung genehmigungsfähig zu sein scheint.



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

Verlagerung in Neubau mit besserer Lagequalität

Projektplanung



- Es ist geplant den bestehenden Herleshausener Rewe-Markt in einen Neubau auf einem gegenüberliegenden Grundstück an der Eisenacher Straße zu verlagern. Geplant ist es hier neben Café/Backshop auch den Getränkemarkt im gleichen Objekt unterzubringen.

REWE

Supermarkt:
1.100 m² auf 1.200 m² VKF

Getränkemarkt:
600 m² (unverändert)

Backshop (unverändert)

- Aktuell befindet sich der Rewe-Markt in zweiter Reihe an der Brandenburger Straße in Hanglage. Der Getränkemarkt liegt mit erheblichem topografischem Unterschied, vorgelagert in erster Reihe.
- Lage, Sichtbarkeit und Objekteigenschaften sind in der bestehenden Konstellation nicht optimal, die Betriebseinheiten sind nur noch schwer wirtschaftlich zu betreiben. Mit dem Neubau unmittelbar an der Eisenacher Straße könnte dies deutlich optimiert und Synergien der beiden Betriebseinheiten besser genutzt werden.
- Die Verkaufsfläche des SB-Marktes soll hingegen nur minimal erweitert werden.

Datengrundlagen der Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

Vor-Ort-Recherchen



- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der örtlichen Einzelhandelsstrukturen im September 2024.



Erhebung relevanter Anbieter



- Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmittel-Discounter, Super-/ Verbrauchermärkte) im Untersuchungsgebiet.



Umsatzschätzung



- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern.



Nutzung sekundärstatistischer Daten



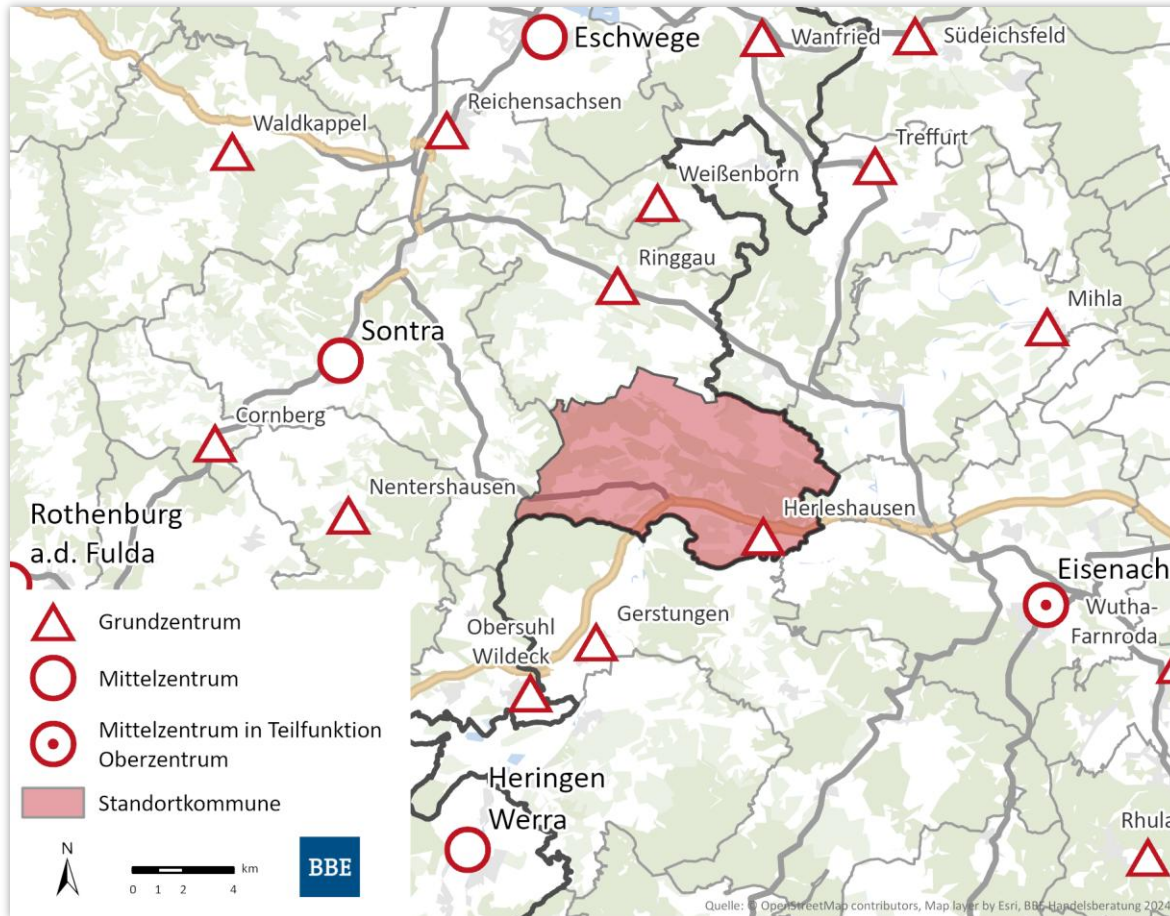
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE-Marktforschung (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeindeebene und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen, Einzelhandelskonzepte der umliegenden Städte und Gemeinden).

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, Projektplanung und methodische Vorgehensweise	2
2	Makro- und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	14
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	28
6	Umverteilungseffekte	32
7	Städtebauliche Bewertung	38
8	Landes- und regionalplanerische Vorgaben	42
9	Fazit	45

Gemeinde Herleshausen als Grundzentrum in ehemaligem Grenzgebiet

Zentralörtliche Funktion der Gemeinde Herleshausen



- Die Gemeinde Herleshausen liegt unmittelbar an der Landesgrenze von Hessen und Thüringen und gehört zum nordhessischen Werra-Meißner-Kreis.
- Im Regionalplan Nordhessen 2009 wurde der Gemeinde Herleshausen die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Sie ist somit als Standort zur Konzentration von Einrichtungen der gemeindlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für die Einwohner des Nahbereichs vorgesehen.
- Herleshausen verfügt über eine direkte Anbindung an die A 4 als wichtige Ost-West-Verbindung (u. a. nach Eisenach). Über die B 400/B27 sind die nordwestlich gelegenen Versorgungszentren (v. a. Sontra, Eschwege) erreichbar. Zudem sind Herleshausen und seine elf Ortsteile durch diverse Landesstraße miteinander verbunden sowie an die übrigen Nachbargemeinden angebunden.
- Aufgrund der sehr speziellen Grenzlage haben sich in der Vergangenheit Einkaufsmuster (z. B. nach Sontra) herausgebildet, die sich erst langsam verändern.

Gemeinde Herleshausen übernimmt in erster Linie Funktion als Wohnstandort

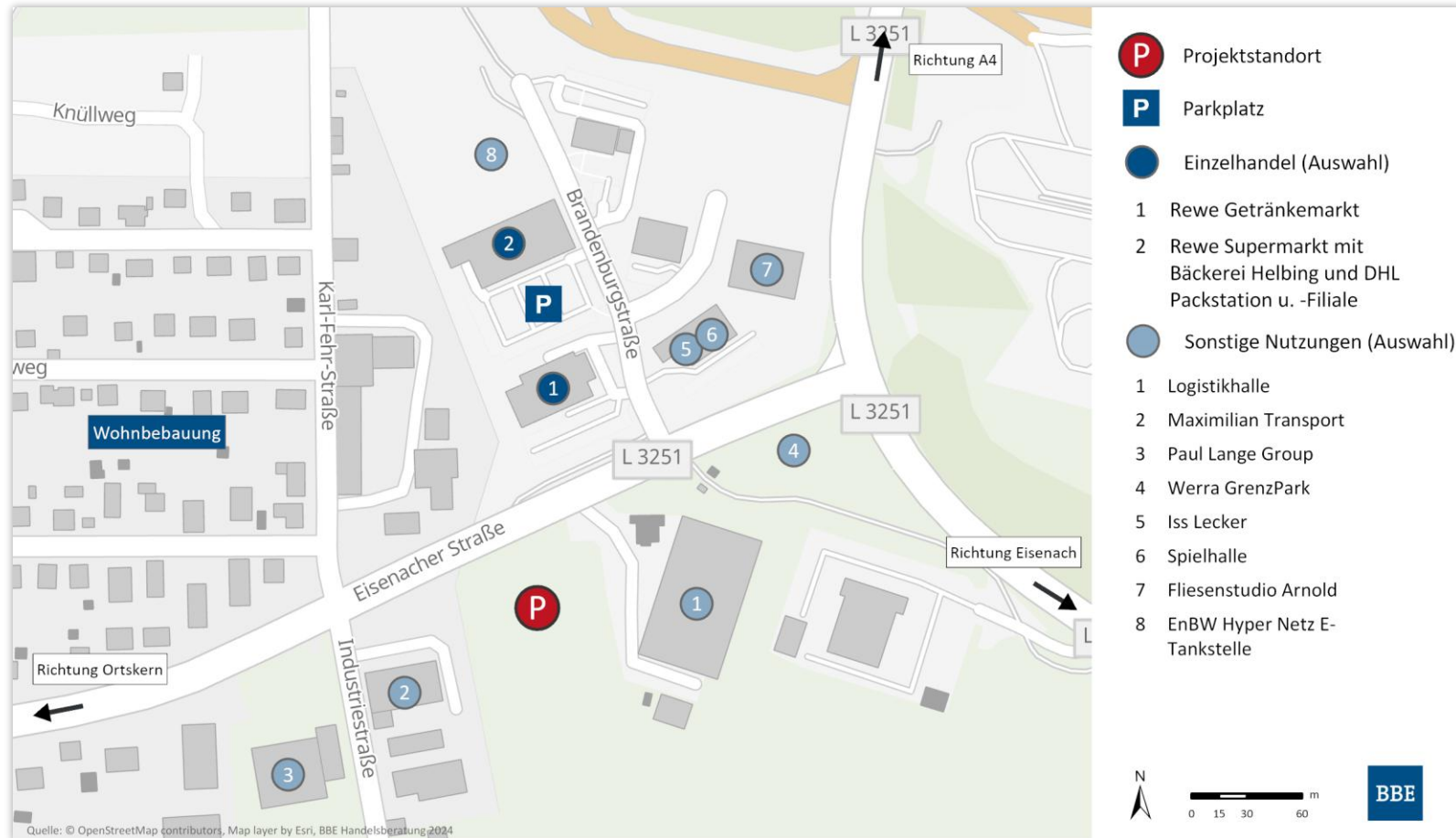
Strukturdaten des Makrostandortes

Strukturdaten	Herleshausen	Werra-Meißner-Kreis, Landkreis	Hessen	Deutschland
Zentralörtliche Funktion	Grundzentrum	-	-	.
Einwohner ¹⁾				
01.01.2023	2.820	100.208	6.391.360	84.358.845
01.01.2017	2.795	100.965	6.213.088	82.526.522
Veränderung ggü. 2017 in %	1 0,9	-0,7	2,9	2,2
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,1	2,0	2,0	2,0
Bevölkerungsprognose 2023-2035 in % ²⁾	.	-2,8	-1,3	-1,7
Arbeitslosenquote in % (Jahresdurchschnitt 2023) ³⁾	2 5,2	5,2	5,2	5,7
Pendler ⁴⁾				
Einpendler (Juli 2023)	322	6.779	431.761	.
Auspendler (Juli 2023)	3 872	16.153	293.421	.
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	538	28.848	2.739.060	33.800.611
Beschäftigtenzentralität	3 47,6	71,8	107,0	100,0
Einzelhandelskaufkraft 2024 (in €/Kopf) ⁵⁾	6.878	6.785	7.643	7.547
Einzelhandelskaufkraft 2024 (Index) ⁵⁾	4 91,1	89,9	101,3	100,0
Einzelhandelszentralität ⁵⁾	.	105,9	97,1	100,0

- 1** Die Gemeinde Herleshausen verzeichnet entgegen dem eher rückläufigen Trend im Werra-Meißner Kreis seit 2017 eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung.
- 2** Herleshausen weist eine im regionalen Vergleich durchschnittliche Arbeitslosenquote auf.
- 3** Der Auspendlerüberschuss sowie die niedrige Beschäftigtenzentralität dokumentieren sehr deutlich die Bedeutung der Gemeinde als Wohnstandort.
- 4** Das Kaufkraftniveau bewegt sich in Herleshausen unter dem Bundesdurchschnitt, im regionalen Vergleich aber auf durchschnittlichem Niveau.

Kleinräumige Verlagerung birgt einige positive Effekte

Mikrostandort



- Neben den kleinteiligen Angeboten im gewachsenen Ortskern (Bäcker, Fleischer) ist dies der einzige Versorgungsstandort in Herleshausen.
- Wie auch beim Bestandsstandort ist das Umfeld durch einige gewerbliche Nutzungen gekennzeichnet (hier auf der südlichen Straßenseite der Eisenacher Straße nun v. a. Logistikbetriebe), die auch perspektivisch weiterentwickelt werden sollen.
- Es besteht eine direkte Anbindung an die A 4.
- Die Erreichbarkeit und Sichtbarkeit am Projektstandort wird deutlich vereinfacht bzw. verbessert.
- Der Projektstandort rückt deutlich näher an die Wohnbebauung des Ortes.
- Die fußläufige Erreichbarkeit aus dem Ort stellt sich am neuen Standort ebenfalls deutlich besser dar, da hier die Hanglage entfällt.

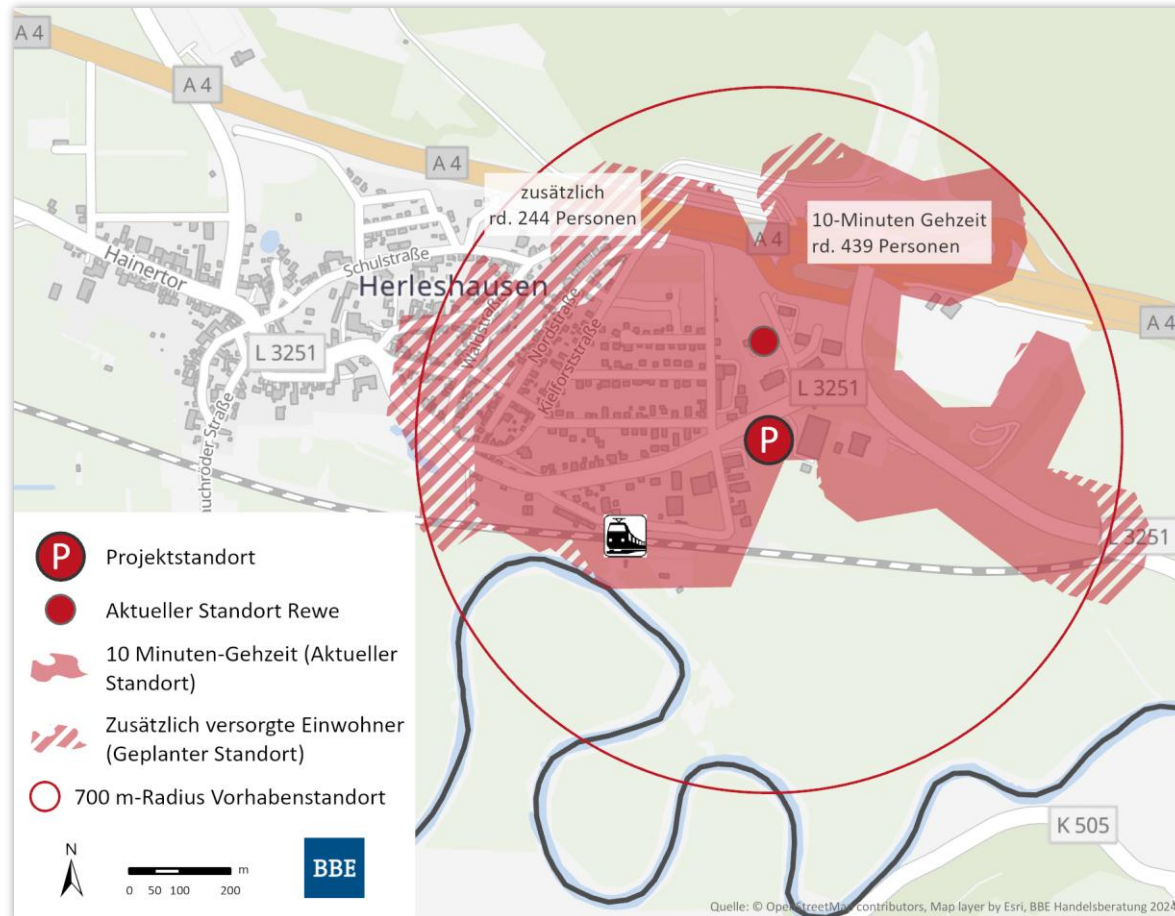
Impressionen...

Mikrostandort und Standortumfeld



Deutliche Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit

Nahbereich des Projektstandortes



- Die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte fußläufig möglich sein. Es wird davon ausgegangen, dass dies i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10-15 Minuten bzw. einer fußläufigen Entfernung von rd. 700-1.000 m möglich ist.
- Die 10 Minuten-Gehzeitisochrone um den bestehenden Rewe-Standort deckt etwa die östliche Hälfte des Siedlungskerns von Herleshausen ab.
- Bei Verlagerung an den Projektstandort würde sich diese fußläufige Erreichbarkeit deutlich nach Westen erweitern und mehr als 50 % mehr Einwohner einschließen (dann insgesamt rd. 683 Einwohner).
- Angesichts der geringen Siedlungsdichte (Gemeinde Herleshausen aktuell rd. 46 Einwohnern pro km²) kann der fußläufige Nahbereich des Standortes aus fachgutachterlicher Sicht auf den kompletten Siedlungsbereich des Ortes Herleshausen erweitert werden. Bei Einwohnerdichten dieser Größenordnung können Bereiche bis zu einer Distanz von rd. 2.500 m als Nahbereich definiert werden.¹

» Der Projektstandort übernimmt eine wichtige Funktion für die (fußläufige) Versorgung des wohnortnahen Umfelds und im Rahmen des Pkw-gestützten Einkaufs auch für die weiteren Ortsteile der Gemeinde.

¹ Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, 2017 i. V. m. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd. 98: Der Nahbereich ist nach der Einwohnerdichte unterschiedlich weit zu ziehen. Einwohnerdichte 1.250 EW/km² oder weniger = Radius von 2.500 Metern um den Supermarkt.

Änderung des Bebauungsplanes notwendig

Genehmigungsrechtliche Situation



- Der **Regionalplan Nordhessen 2009** legt auf dem Areal ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ fest, so dass das Vorhaben zunächst nur im Rahmen einer Abweichung genehmigungsfähig zu sein scheint.
- Im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Herleshausen (Stand 12/2018) wird für den Projektstandort allerdings bereits ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel dargestellt.
- Gleichmaßen ist es dem geltenden **Bebauungsplan** Gewerbegebiet Herleshausen-Ost bzw. dessen 1. Änderung zu entnehmen. Dort ist ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (zulässig ist ein Heimwerkermarkt und ein Gartencenter mit max. 3.500 m² VKF) festgesetzt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans lässt in dem Sondergebiet ausnahmsweise auch eine gewerbliche Nutzung auf einer Grundfläche von bis zu 3.800 m² zu.
- Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des Sondergebietes müssten für die Planung folglich geändert werden.
- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist hierfür u. a. der Nachweis zu erbringen, dass das Planvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen wird.

Perspektive: Ausbau Logistikflächen

Gewerbliche Entwicklungen in der Gemeinde Herleshausen



- Bebauungsplan Nr. 4 „Auf den Zwanzig Äckern“ (vgl. B-Plan und Visualisierung)
- Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet Herleshausen Ost II“
- Geplant ist im Rahmen der ausgewiesenen Gewerbeflächen die Realisierung weiterer Logistikhallen am Standort Herleshausen.
- Bei Belegung der Flächen mit entsprechenden Logistikunternehmen ist mit mind. 300 Mitarbeitern möglicherweise sogar bis zu 800 Mitarbeitern zu rechnen.
- Es ist dementsprechend von einer positiven Bevölkerungsentwicklung auszugehen. Zudem ist auch für die Versorgung der in den Gebieten tätigen Menschen ein leistungsfähiges Nahversorgungsangebot unerlässlich.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, Projektplanung und methodische Vorgehensweise	2
2	Makro- und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	14
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	28
6	Umverteilungseffekte	32
7	Städtebauliche Bewertung	38
8	Landes- und regionalplanerische Vorgaben	42
9	Fazit	45

Lebensmittelsupermärkte und -Discounter als wesentliche Wettbewerber

Wettbewerbssituation



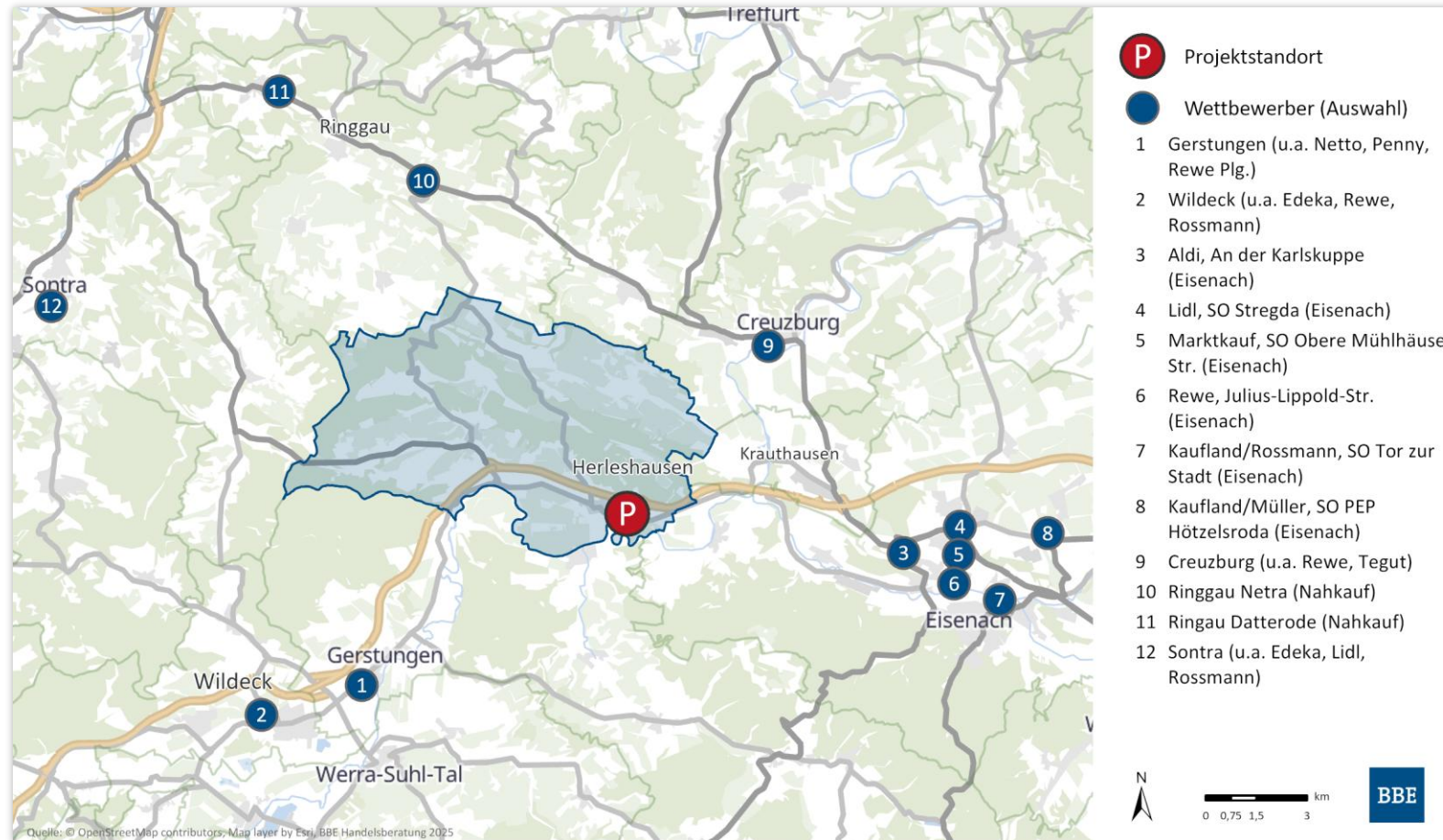




- Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich auf die strukturprägenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln/Drogeriewaren im Untersuchungsraum.
- Zu den Wettbewerbern zählen vorwiegend die Lebensmittel-Supermärkte und -Discounter. Diese weisen eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben auf und dienen dem Versorgungseinkauf.
- Das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehandel) bzw. der sonstige Fachhandel sowie Drogeriemärkte stehen – maßgeblich aufgrund einer anderen Angebotsausrichtung bzw. Kundenansprache – zwar nur untergeordnet im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
- Gleichwohl werden die kleinteiligen Lebensmittelgeschäfte, Ladenhandwerksbetriebe und Drogeriemärkte in den relevanten zentralen Versorgungsbereichen in die Wettbewerbsbetrachtung im näheren Standortumfeld einbezogen.

Angrenzende Nachbargemeinden und Standorte mit Einkaufsverflechtungen wettbewerbsrelevant

Wettbewerbssituation im Überblick



- Der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente ist stark begrenzt.
- Vor diesem Hintergrund konzentriert sich die Wettbewerbsbetrachtung sowohl auf die relevanten Angebotsstrukturen im näheren Umfeld, z. B. Herleshausen selbst und in den nahegelegenen kleinen Gemeinden (z. B. Gerstungen, Wildeck, Creuzburg, Ringgau) als auch Standorte mit Einkaufsverflechtungen (z. B. Eisenach, Sontra).
- In Eisenach, Sontra, Wildeck und Ringgau werden lediglich die relevanten Wettbewerbsstandorte mit größeren Lebensmittelmärkten in die Untersuchung einbezogen.
- Die kleinteilig strukturierten Ortskerne der Nachbarkommunen und die zentralen Versorgungsbereiche in Eisenach (Innenstadt und Nahversorgungszentren) stehen aufgrund ihrer kleinräumigen Ausstrahlungskraft bzw. speziellen Ausrichtung hingegen nicht im direkten Wettbewerb mit dem Planvorhaben.

Weiteres Angebot in Herleshausen konzentriert sich auf Ladenhandwerk

Gewachsener Ortskern Herleshausen



- Im gewachsenen Ortskernzusammenhang von Herleshausen entlang Bahnhofstraße/Am Anger/Hainertor sind zwei Ladenhandwerksbetriebe (Fleischerei Schneider, Landbäckerei Bechthold Stange) und eine Apotheke vorzufinden. Ein weiterer Fleischer befindet sich etwas abseits an der Gartenstraße (Wagners Wurstkammer).
- Im Straßenverlauf sind darüber hinaus vereinzelt weitere Nutzungen vorzufinden. Dies sind unterschiedliche Dienstleister (Friseur, Geldinstitut, Ärzte und andere medizinische Dienstleister), ein Hotel & Restaurant sowie einige öffentliche Einrichtungen (Gemeindeverwaltung, Kirche, Schloss Augustenau) vorhanden.

Zwei Ortskernlagen und zwei Nahversorgungsstandorte in Gerstungen

Wettbewerbssituation in Gerstungen - Überblick



Ortskern Gerstungen - Wilhelmstraße

- Die Wilhelmsstraße begleitend, leicht verdichtete Geschäftslage v. a. im Kreuzungsbereich Wilhelmstraße/Bahnhofplatz.
- Ansässig sind im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich eine Bäckerei und eine Apotheke.
- Keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich aufgrund geringer Angebots- und Nutzungsverdichtung.¹⁾

Ortskern Gerstungen - Markt

- Entlang Hauptdurchfahrtsstraße im Bereich des historischen Marktplatzes (aktuelle Nutzung als Parkflächen).
- Ansässig sind im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich eine Bäckerei und eine Fleischerei.
- Keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich aufgrund geringer Angebots- und Nutzungsverdichtung.¹⁾

¹⁾ Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Gerstungen, 2022

Zwei Standortbereiche als Träger der Nahversorgung in Gerstungen

Wettbewerbssituation in Gerstungen - Nahversorgungsstandorte



Penny, Rewe Planung

Im Feld

- Wichtiger Versorgungsstandort im Kernort Gerstungen.
- Derzeit Standort eines Lebensmittel-discountmarktes Penny zusammen mit einem Getränkemarkt, Bäcker, Fleischer und Asia-Markt.
- Gesamtörtliche Versorgungsfunktion für Gerstungen sowie ergänzend auch für die westlich und südlich angrenzenden Ortschaften.
- Aktuell ist am Standort zusätzlich die Ansiedlung eines Rewe-Marktes zur weiteren Verbesserung der Nahversorgung geplant. Er wird aufgrund des frühen Planungsstadiums allerdings noch nicht in die Berechnungen einbezogen.



Netto

Landstraße

- Solitärstandort eines Lebensmittel-discountmarktes Netto im westlichen Bereich des Kernortes Gerstungen in gewerblich geprägtem Umfeld.
- Gesamtörtliche Versorgungsfunktion für Gerstungen sowie ergänzend auch für die westlich und südlich angrenzenden Ortschaften.

» Aufgrund der vorhandenen Angebotsstrukturen in Gerstungen sind von hier kaum bzw. nach Realisierung eines eigenen Rewe-Marktes sogar keine Abflüsse nach Herleshausen zu erwarten.

Die Angebote in Gerstungen können, v. a. im Discountsegment, aber eine Einkaufsalternative für die Einwohner aus Herleshausen bzw. dem Einzugsgebiet darstellen.

Umfassende Angebotssituation in Eisenach

Wettbewerbssituation – Überblick Eisenach



ZVB Einkaufsinnenstadt

- Die Innenstadt von Eisenach übernimmt eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und das zentralörtliche Einzugsgebiet, konzentriert sich dabei v. a. auf die Leitbranchen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Drogeriewaren.
- Anbieter im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sind neben diversen Ladenhandwerksbetrieben und Fachgeschäften v. a. die zwei Drogeriemärkte Müller und dm sowie der Supermarkt Edeka. Aufgrund der Innenstadtlage generieren diese hohe Frequenzeffekt und stehen nicht im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.

Nahversorgungszentren in Eisenach

- Die Nahversorgungszentren sind jeweils auf ihr Quartier bzw. ihren unmittelbaren Nahbereich ausgerichtet und entfalten keine so große Ausstrahlungskraft, dass sie Einkaufsalternativen für die Einwohner aus Herleshausen darstellen würden.

Größere Angebotsstandorte als relevante Wettbewerber

Wettbewerber im Fokus – Nördliche Standorte in Eisenach



Kaufland, Müller SO PEP Hötzelsroda

- Großer autokundenorientierter, nicht integrierter Fachmarktstandort außerhalb der Kernstadt mit Angebotsschwerpunkt im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (Baumarkt, Möbel).
- SB-Warenhaus Kaufland und Drogeriemarkt Müller mit einem dem Gesamtstandort entsprechenden regionalen Einzugsgebiet.



Lidl Am Stadtweg (SO Stregda)

- Modern aufgestellter Discountmarkt Lidl innerhalb einer Fachmarkttagglomeration mit Elektrofachmarkt und Baumarkt.
- Autokundenorientierte Standortlage außerhalb der Kernstadt mit regionaler Ausstrahlungskraft.



Marktkauf SO Obere Mühlhäuser Straße

- Einkaufszentrum in der nördlichen Kernstadt mit mittel- und langfristigem Sortimentsschwerpunkt.
- Großer Verbrauchermarkt Marktkauf mit hohem Non-Food-Anteil.
- Gewisse Trading-down-Tendenzen erkennbar, nicht alle Ladeneinheiten sind belegt.



Rewe Julius-Lippold-Straße

- Ansprechender, moderner Rewe-Supermarkt in Solitärlage.
- Zentrale Lage an der Achse Mühlhäuser Straße als nördlicher Einfahrtsstraße nach Eisenach.
- Standort übernimmt im Schwerpunkt eine örtliche Versorgungsfunktion, kann aber sicherlich auch gewisse Kundenanteile aus der Region binden.

Weitere Einkaufsalternativen in Creuzburg, Wildeck, Sontra und Ringgau

Wettbewerber im weiteren Umland



Creuzburg Rewe, Tegut

- Sehr gutes Angebot der Grundversorgung aus zwei Vollsortimentern (Rewe, Tegut).
- Während der Tegut in die Ortslage integriert ist, kann der Rewe mit seiner Lage an der B7 sicherlich auch gewisse überörtliche Umsatzanteile generieren.



Wildeck Edeka, Rewe/Rossmann

- Zwei leistungsfähige Vollsortimenter deren Ausstrahlungskraft auch über die Gemeinde hinausgeht.
- Moderner Edeka-Markt zzgl. gegenüberliegendem Getränkemarkt mit optimalem Anschluss an die A4.
- Verbundstandort eines Rewe-Supermarktes und eines neuen Drogeriemarktes Rossmann.



Sontra Edeka, Lidl/Rossmann

- Großer und attraktiver, solitär gelegener Edeka-Supermarkt im nordwestlich gelegenen Sontra nahe der Anschlussstelle an die B27.
- Gemeinsamer Standort eines Lebensmittel-discounters Lidl, Drogeriemarktes Rossmann und Getränkemarktes am Niedertor innerhalb des zentralen Stadtkerns.
- Wenngleich die räumliche Distanz nach Sontra bereits hoch ist, haben sich aus der Vergangenheit heraus, zu Zeiten der Trennung von Ost- und Westdeutschland, Einkaufsverflechtungen aus dem Einzugsgebiet heraus nach Sontra etabliert.

Ringgau Nahkauf Datterode und Netra

- Zwei kleinere Nahkauf-Standorte die auf die wohnortnahe, ortsbezogene Versorgung in Datterode und Netra bezogen sind.

Nachbargemeinden verfügen über eigene Versorgungsangebote, Angebote in Sontra und Eisenach mit überörtlicher Ausstrahlungskraft

Verkaufsfläche und Umsätze der Wettbewerber

Standortkategorie	Verkaufsfläche (Nahversorgung*) in m²	Umsatz (Nahversorgung*) in Mio. €
Herleshausen ¹	1.750	6,6
Gerstungen (u. a. Penny, Netto)	1.930	9,0
Creuzburg (u. a. Rewe, Tegut)	2.010	9,6
Ringgau ²⁾ (2x Nahkauf)	950	3,1
Wildeck ²⁾ (u. a. Edeka, Rewe, Rossmann)	4.190	18,6
Sontra ²⁾ (u. a. Edeka, Lidl, Rossmann)	4.510	20,1
Eisenach ²⁾ (u. a. Marktkauf, 2x Kaufland, Rewe, Lidl, Aldi)	13.300	75,1
Untersuchungsraum - Gesamt	28.640	142,1

* nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren) der relevanten Wettbewerber

¹⁾ Inkl. Projektstandort; ²⁾ Aufgrund der räumlichen Entfernung bzw. eingeschränkten Relevanz werden nur ausgewählte Wettbewerbsstandorte mit Einkaufsverflechtungen berücksichtigt.

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

- In Herleshausen ist der Rewe-Markt aktuell der einzige Lebensmittelmarkt und übernimmt damit eine wichtige Nahversorgungsfunktion.
- Die Nachbargemeinden Gerstungen, Creuzburg, Wildeck und Ringgau sind bezogen auf ihr Grundversorgungsangebot jeweils gut aufgestellt. Zuflüsse aus diesen Gemeinden zum Projektstandort nach Herleshausen sind daher nur untergeordnet zu erwarten, jedoch stellen die Angebote in den Nachbargemeinden für die Herleshausener Einwohner z. T. eine Einkaufsalternative dar.
- Auch in Sontra und v. a. in Eisenach ist ein umfassendes nahversorgungsrelevantes Angebot vorhanden, welches zumindest bezogen auf die dargestellten Standorte mit größerer Ausstrahlungskraft den Einwohnern aus dem Einzugsgebiet des Planvorhabens als Einkaufsalternative dient.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, Projektplanung und methodische Vorgehensweise	2
2	Makro- und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	14
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	28
6	Umverteilungseffekte	32
7	Städtebauliche Bewertung	38
8	Landes- und regionalplanerische Vorgaben	42
9	Fazit	45

Angebotsattraktivität und Distanzen bestimmen die Einkaufsorientierung

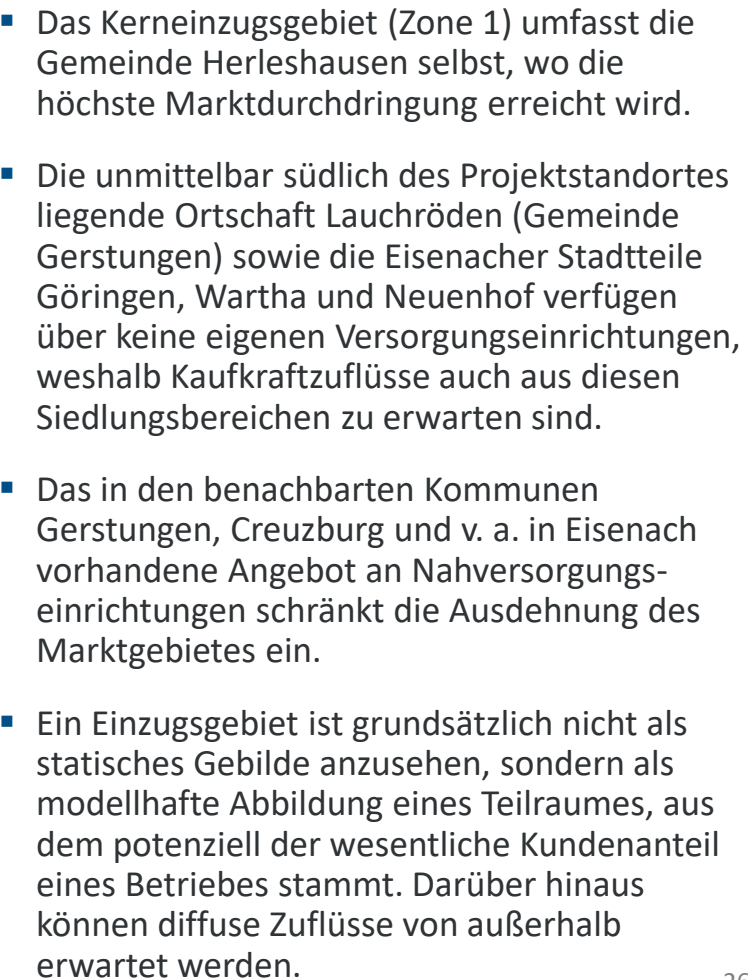
Einzugsgebiet des Planvorhabens

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 ggf. aus Agglomerationseffekten resultiert.

Einzugsgebiet des Planvorhabens



Das nahversorgungsrelevante Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet beträgt rd. 14,0 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 entfallen, gewichtet mit der ortsspezifischen Kaufkraftkennziffer.



- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt.
- Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in der Gemeinde Herleshausen 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 Herleshausen bei 92,9 und somit unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

Bereich	Einwohner absolut	Nahversorgungsrelevante Kaufkraft in Mio. €
Zone 1	2.756	8,7
Zone 2	1.643	5,3
Einzugsgebiet insgesamt	4.399	14,0

Quelle: ¹⁾ Hessisches statistisches Landesamt, Stand 31.12.2023 (Zone 1), GfK; kleinräumige Einwohnerzahlen, Stand: 2023;

²⁾ BBE/ IfH-Verbrauchsausgaben 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, Projektplanung und methodische Vorgehensweise	2
2	Makro- und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	14
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	28
6	Umverteilungseffekte	32
7	Städtebauliche Bewertung	38
8	Landes- und regionalplanerische Vorgaben	42
9	Fazit	45

Die Verlagerung mit geringfügiger Erweiterung führt zu gewisser Attraktivitätssteigerung des Rewe-Marktes und einem Mehrumsatz

Die Umsatzleistung des Planvorhabens

- Die Abschätzung der durch das Einzelhandelsvorhaben zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der damit verbundenen möglichen städtebaulichen Auswirkungen.
- Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.
- Für das Planvorhaben sind diesbezüglich folgende Faktoren zu berücksichtigen:
 - Der bestehende Rewe-Supermarkt stellt bereits heute den einzigen und wichtigsten Träger der Nahversorgung innerhalb der Gemeinde Herleshausen dar (mit Ausnahme der ansässigen Ladenhandwerksbetriebe). Er wird ergänzt durch einen Getränkemarkt und Backshop.
 - Die Rewe-Filiale ist seit vielen Jahren am gegenwärtigen Standort etabliert. Die Planung sieht eine kleinräumige Verlagerung des Marktes mit einer äußerst geringen Erweiterung von rd. 100 m² VKF vor.
 - Bedeutender ist die Zusammenlegung der Betriebseinheiten SB-Markt und Getränkemarkt in ein Gebäude, um positive Synergien v. a. bei den Betriebsabläufen zu erzielen.
 - Durch die Verlagerung findet eine Verbesserung der Standortfaktoren wie der Verkehrslage, der Sichtbarkeit und der Fernwirkung des Planvorhabens statt. Hierdurch aber keine wesentliche Veränderung der Ausstrahlungskraft des verlagerten Rewe-Marktes zu erwarten, dennoch können - wenn auch nur in einem begrenzten Maße - die Kaufkraftabflüsse an andere Standorte minimal reduziert werden.
 - Durch die anvisierte Planung kann ein bereits etablierter Nahversorgungsstandort zukunftsfähig gesichert und gestärkt werden.
 - Durch die Standortverlagerung und die geplante, wenn auch geringfügige Vergrößerung der Verkaufsfläche ist von einer Attraktivitätssteigerung des Standortverbunds und einer damit einhergehenden Umsatzsteigerung auszugehen.

Der Großteil des Umsatzes wird aus der Gemeinde Herleshausen stammen

Marktanteile des Planvorhabens

Bereich	Kaufkraft- potenzial in Mio. €	Umsatz- erwartung in Mio. €	Kaufkraft- bindung in %	Umsatz- anteil in %
Zone 1	8,7	4,3	50%	65%
Zone 2	5,3	1,3	25%	20%
Einzugsgebiet	14,0	5,6	40%	85%
Diffuse Umsatzzuflüsse	./.	1,0	./.	14%
Nahversorgungsrelevante Sortimente	./.	6,6	./.	100%
Sonstige Sortimente	./.	0,3	./.	./.
Gesamt - Rewe, Getränke- markt und Backshop	./.	6,9	./.	./.

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

- Der verlagerte und erweiterte Rewe-Markt wird zusammen mit dem Getränkemarkt und Backshop mit den Kunden aus dem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Umsatz in Höhe von rd. 5,6 Mio. € p.a. erzielen, was einer durchschnittlicher Bindungsquote von rd. 40 % entspricht. Bezogen auf den prognostizierten nahversorgungsrelevanten Umsatz des Standortverbundes entspricht dies einem Umsatzanteil von insgesamt rd. 85 %.
- Im Kerneinzugsgebiet (Zone 1) werden die Anbieter eine Kaufkraftbindung von maximal 50 % bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten erreichen. Hierdurch wird ein Umsatz von rd. 4,3 Mio. € p.a. generiert.
- Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2) ist aufgrund der schnellen Erreichbarkeit auch der Angebotsstandorte in Eisenach eine Kaufkraftbindung von durchschnittlich rd. 25 % als maximal zu erachten. Aus diesem Teilraum des Einzugsgebietes stammen rd. 1,3 Mio. € p. a. der nahversorgungsrelevanten Umsatzleistung.
- Die (diffusen) Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes liegen am Standort aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn A 4 bei einem Umsatzanteil von rd. 14 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes bzw. rd. 1 Mio. € p. a.
- Unter Berücksichtigung der Nonfood-Randsortimente beläuft sich die Umsatzerwartung nach BBE-Prognose auf insgesamt max. 6,9 Mio. €.

Der jährliche Mehrumsatz beträgt nach BBE-Prognose rd. 0,3 Mio. €

Umsatzleistung des Planvorhabens

- Für den Rewe-Markt in Herleshausen ist angesichts seines begrenzten Einzugsgebietes (insg. rd. 4.400 Einwohner) aber seiner zugleich sehr verkehrszentralen Lage (Nähe Autobahnanschluss) davon auszugehen, dass er eine in etwa durchschnittliche Flächenleistung von rd. 4.700 € je m² Verkaufsfläche generieren kann.
- Die durchschnittliche Flächenproduktivität eines Rewe-Marktes in Deutschland beträgt nach sekundärstatistischen Daten rd. 4.670 € je m² Verkaufsfläche¹⁾. Auch die Markt- und Strukturdaten des Einzelhandels 2024 gehen beim Betriebstyp Supermarkt von einer durchschnittlichen Raumleistung von 4.600 €/m² aus²⁾.
- Für den verlagerten und erweiterten Standortverbund aus Rewe-Supermarkt, Getränkemarkt und Backshop/Café mit Backwarenverkauf wird ein Gesamtumsatz von max. 6,9 Mio. € und damit im Vergleich zum Bestand ein Mehrumsatz von im Saldo ca. 0,3 Mio. € unterstellt. Der Mehrumsatz wird nahezu vollständig auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen, mit den Nonfood-Sortimenten wird nur ein marginaler Umsatz erzielt.
- Im Folgenden wird die faktische Verlagerung allerdings als Neuansiedlung betrachtet und der Altstandort als nachgenutzter Bestand angenommen.

	Rewe-Markt		Getränkemarkt		Café mit Backwaren- verkauf	Summe		Saldo
	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Bestand/Planun	Bestand	Planung	
Nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (in m ²)	1.045	1.140	600	600	30	1.675	1.770	95
Gesamtverkaufsfläche (in m ²)	1.100	1.200	600	600	30	1.730	1.830	100
Nahversorgungsrelevanter Umsatz p. a. (in Mio. €)	5,1	5,4	0,9	1,0	0,3	6,3	6,6	0,3
Gesamtumsatz p. a. (in Mio. €)	5,4	5,6	0,9	1,0	0,3	6,6	6,9	0,3

Quelle: BBE-Berechnungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2024/2025

²⁾ Vgl. Markt- und Strukturdaten des Einzelhandels 2024, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, Projektplanung und methodische Vorgehensweise	2
2	Makro- und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	14
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	28
6	Umverteilungseffekte	32
7	Städtebauliche Bewertung	38
8	Landes- und regionalplanerische Vorgaben	42
9	Fazit	45

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 verlagerten und neu aufgestellten Rewe-Marktes.
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte 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 Mehrumsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft generiert, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.
- Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen. Erst wenn die ausgelösten Umsatzumverteilungen Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben an schützenswerten Standorten gefährden könnten, sind negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen.

Marktpositionierungen, Entfernung und Zeitdistanzempfindlichkeit beeinflussen die Höhe der Umsatzverluste

Umverteilungseffekte - Annahmen

Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde::

1

Die durch die 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.

Rewe-Planung im Worst-Case als Neuansiedlung berücksichtigt

Umsatzumverteilungseffekte

Standortkategorie und Hauptwettbewerber	Verkaufsfläche ¹⁾	Umsatzumverteilung Planvorhaben gesamt		
		Umsatz ¹⁾ in Mio. €	in Mio. €	in %
Herleshausen ²⁾	1.850	6,6	2,1	32
Gerstungen (u. a. Penny, Netto)	1.930	9,0	0,4	4
Creuzburg (u. a. Rewe, Tegut)	2.010	9,6	0,2	2
Ringgau ³⁾ (2x Nahkauf)	950	3,1	(*)	(*)
Wildeck ³⁾ (u. a. Edeka, Rewe, Rossmann)	4.190	18,6	0,8	4
Sontra ³⁾ (u. a. Edeka, Lidl, Rossmann)	4.510	20,1	0,3	1
Eisenach ³⁾ (u. a. Marktkauf, 2x Kaufland, Rewe, Lidl, Aldi)	13.300	75,1	2,0	3
Untersuchungsgebiet gesamt	28.740	142,1	5,7	4
Diffuse Umsatzumverteilung	./.	./.	0,9	./.
Umsatzumverteilung insgesamt	./.	./.	6,6	./.

Annahme:

- Die Verlagerung und Erweiterung des Rewe-Marktes (inkl. Getränkemarkt & Bäcker) an den Projektstandort wird vollständig – quasi als Neuansiedlung – betrachtet, während der Altstandort (Lebensmittelmarkt mit 1.100 m² VKF und Getränkemarkt mit 700 m² VKF) als planungsrechtlich zulässiger Bestand (in VKF & Umsatz von Herleshausen enthalten) verbleibt.
- Umverteilungsrelevant ist somit der komplette nahversorgungsrelevante Umsatz von rd. 6,6 Mio. € durch den modernisierten Rewe, Getränkemarkt und Bäcker.

Quelle: BBE Handelsberatung 2025; Rundungsdifferenzen möglich; (*) marginal

¹⁾ Nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren) der relevanten Wettbewerber

²⁾ Unter Einbezug des planungsrechtlich zulässigen Bestands am Altstandort.

³⁾ Aufgrund der räumlichen Entfernung bzw. eingeschränkten Relevanz werden nur ausgewählte Wettbewerbsstandorte mit Einkaufsverflechtungen berücksichtigt.

Gegenseitige Konkurrenz der beiden Anbieter in Herleshausen im Fokus

Umsatzumverteilungseffekte – Kommentierung (I)

Im Hinblick auf die durch die Rewe-Planung zu erwartenden Umsatzumverteilungen ergeben sich folgende Konsequenzen:

- Mit rd. 2,1 Mio. € p.a. bzw. rd. 32 % des Bestandsumsatzes ergeben sich die höchsten Umsatzverluste sehr eindeutig für den Altstandort von Rewe, für den die planungsrechtliche Zulässigkeit für einen Lebensmittelmarkt (max. 1.100 m²) und einen Getränkemarkt (max. 700 m²) besteht. Die prognostizierten Umverteilungseffekte machen deutlich, dass der bestehende Standort nach Modernisierung und Verlagerung des Rewe-Marktes nicht mehr mit der ursprünglichen Umsatzleistung betrieben werden kann. Es ist davon auszugehen, dass für eine Nachnutzung hier maximal ein kleinerer Discounter (z. B. Norma) und ggf. ein Getränkemarkt realistisch ist.
- Bei zwei Lebensmittel- und Getränkemärkten in Herleshausen würde sich die Wettbewerbssituation innerhalb Herleshausens also deutlich verschärfen. Da der zu verlagernde Rewe-Markt aber bereits langjährig vor Ort etabliert ist und zukünftig über die leistungsfähigere Betriebsanlage bzw. besseren Standorteigenschaften verfügt, ist davon auszugehen, dass er der resilientere sein wird. Vielmehr wird es ein neuer Marktteilnehmer nach gutachterlicher Auffassung schwer haben, sich angesichts der eingeschränkten Potenzialbasis im Einzugsgebiet erfolgreich zu etablieren.
- Die absolut zweithöchsten Umverteilungseffekte ergeben sich für die Standorte mit Einkaufsverflechtungen im nördlichen Eisenach. Hier sind zusammen Umverteilungen von absolut rd. 2,0 Mio. € p.a. zu prognostizieren, die sich allerdings auf diverse Anbieter verteilen und durchschnittlich 3 % des Bestandsumsatzes ausmachen. Es ist zu erwarten, dass sich die Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsgebiet v. a. an die größeren Eisenacher Märkte, wie Kaufland und Marktkauf, reduzieren. Da diese Umsatzverluste bei den Wettbewerbern aber nur einen geringen Umsatzanteil ausmachen sind die Auswirkungen als unkritisch zu bewerten.
- Für die Anbieter in der Gemeinde Wildeck (v. a. Edeka Kohlhepp, Rewe Stein) liegen die zu erwartenden Umsatzverluste bei rd. 0,8 Mio. € p.a. bzw. 4 % der aktuellen Bestandsumsätze. Hier gilt gleiches wie in Eisenach, durch die Angebotsattraktivierung in Herleshausen werden sich Zuflüsse zu den Wildecker Anbietern zwar verringern, hieraus sind jedoch nur geringe Betroffenheiten abzuleiten.
- Auch in Sontra, wohin ebenfalls gewisse Einkaufsverflechtungen aus dem Einzugsgebiet heraus bestehen, sind mit rd. 0,3 Mio. € p.a. bzw. 1 % der Bestandsumsätze keine größeren Umsatzverluste abzuleiten.

Nur geringe Umsatzverluste in ländlichen Nachbargemeinden

Umsatzumverteilungseffekte – Kommentierung (II)

- Umsatzumverteilungen ergeben sich ebenfalls für die Anbieter Penny und Netto (zzgl. der Rewe-Planung) in der Nachbargemeinde Gerstungen. Zusammen belaufen sich die Umlenkungseffekte auf absolut rd. 0,4 Mio. € p.a. bzw. rd. 4 % der Bestandsumsätze und damit eine unkritische Größenordnung.
- Gleiches gilt für die Grundversorgungsstandorte in Creuzburg und Ringgau. Hier ergeben sich – sofern überhaupt messbar – Umverteilungen von max. 0,2 Mio. € p.a. bzw. max. 2 % der Bestandsumsätze, die damit auf einem für die örtliche Nahversorgung unkritischen Niveau liegen.
- Eine Umsatzgröße von rd. 0,9 Mio. € wird im Rahmen einer diffusen Umverteilung (Umsatz mit „Streukunden“, wie z. B. Pendler, Touristen) generiert und liegt einzelbetrieblich damit in einer zu vernachlässigenden Größenordnung.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, Projektplanung und methodische Vorgehensweise	2
2	Makro- und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	14
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	28
6	Umverteilungseffekte	32
7	Städtebauliche Bewertung	38
8	Landes- und regionalplanerische Vorgaben	42
9	Fazit	45

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.

Aus der Verlagerung resultieren keine städtebaulich negativen Auswirkungen

Städtebauliche Bewertung

Negative städtebauliche Auswirkungen aus der Modernisierung und Verlagerung des Rewe-Marktes, Getränkemarktes und Backshops, auch unter Berücksichtigung des planungsrechtlich zulässigen Bestands am Altstandort können aus folgenden Gründen ausgeschlossen werden:

- Der zu modernisierende Betrieb ist bereits seit vielen Jahren am Standort ansässig. Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine bestands- und zukunftsichernde Maßnahme eines bestehenden Nahversorgungsbetriebes ohne die, der langfristige Fortbestand des Anbieters am aktuellen Standort unsicher ist.
- Im Zuge der Standortverlagerung ist lediglich eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Rewe-Marktes um rd. 100 m² geplant. Die Mehrumsätze durch diese Erweiterung und Attraktivitätssteigerung des Standortverbundes fallen mit rd. 0,3 Mio. € äußerst gering aus, dennoch wurde der vollständige Umsatz des modernisierten Rewe, Getränkemarktes und Bäckers mit in die Umverteilungsrechnung eingestellt und damit der anhaltenden planungsrechtlichen Zulässigkeit am Altstandort im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes Rechnung getragen. Vor allem zur Beurteilung der Verträglichkeit in Bezug auf die umliegenden Nachbargemeinden wurde auf diese Weise der „schlimmste“ Fall einbezogen.
- Da sich mit zwei Lebensmittel- und Getränkemarkten in Herleshausen die Wettbewerbsintensität deutlich verschärfen würde und der neue, modernisierte Rewe nach gutachterlicher Auffassung die besseren Voraussetzungen hinsichtlich Standortlage, Betriebsanlage und Kundenakzeptanz hätte, sind allein für den Altstandort sehr hohe Umsatzverluste zu erwarten. Die erzielbare Umsatzleistung am Altstandort wird somit deutlich reduziert.
- Im Ergebnis ist daher die Nachbelegung des Standortes v. a. auch angesichts der am Standort limitierten Potenzialbasis und der aus gutachterlicher Sicht trotz Autobahnnähe nur begrenzt abgreifbaren Zuflüsse grundsätzlich in Frage zu stellen. Dennoch wurde durch Einbezug der auch weiterhin planungsrechtlich zulässigen Flächen ein Worst-Case für die städtebaulichen Auswirkungen abgebildet.
- Aus städtebaulicher Sicht wäre auch ohne den Bestandsstandort der neue Rewe-Standort - wie bislang auch - durchaus in der Lage allein die örtliche Nahversorgung nachhaltig sichern.

Aus der Verlagerung resultieren keine städtebaulich negativen Auswirkungen

Städtebauliche Bewertung

- Der neue Projektstandort bietet sogar eine deutliche Verbesserung der Erreichbarkeit und Sichtbarkeit des Standortes im Vergleich zum Bestand. Vor allem die fußläufige Erreichbarkeit aus dem Ort Herleshausen wird optimiert, da der Standort ohne topographische Hürden näher an die Wohnbebauung heranrückt.
- Vielmehr wäre es möglich, dass die Firma Rewe ohne Möglichkeit zur Neupositionierung die bestehenden Objekte aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen perspektivisch aufgeben würde und so die Gefahr einer Verschlechterung der wohnortnahen Nahversorgung in Herleshausen bestände.
- Trotz der Standortverbesserung und Attraktivitätssteigerung wird sich die Versorgungsfunktion des Marktes auch weiterhin im Wesentlichen auf die Gemeinde Herleshausen und unmittelbar angrenzende Ortschaften ohne eigene Versorgungsstrukturen beziehen.
- Die Umsatzherkunft in Verbindung mit den realisierbaren Marktaberschöpfungsquoten zeigt, dass das Planvorhaben als Maßnahme zur Sicherung und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung zu bewerten ist, ohne wesentliche Ausstrahlungseffekte auf die Nachbarkommunen zu haben. Der Umsatz des Planvorhabens stammt zu 65 % aus der Gemeinde selbst.
- Die herleitbaren Wettbewerbswirkungen beziehen sich überwiegend auf Standortlagen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen (z. B. Nahversorgungsstandort in Gerstungen, Edeka Kohlhepp in Wildau), größtenteils großformatiger Einkaufsstandorte z. T. in nicht schützenswerten Standortlagen mit Verflechtungen in das Einzugsgebiet (z. B. PEP EKZ Eisenach, Lidl am Stadtweg).
- Zentrale Versorgungsbereiche oder Ortskerne im Untersuchungsraum stehen aufgrund ihrer kleinräumigen Ausstrahlungskraft (z. B. Nahversorgungszentren in Eisenach) bzw. speziellen Ausrichtung (v. a. Innenstadt Eisenach) nicht im direkten Wettbewerb mit dem Planvorhaben, so dass negative städtebauliche Folgewirkungen hier ausgeschlossen werden können.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, Projektplanung und methodische Vorgehensweise	2
2	Makro- und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	14
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	28
6	Umverteilungseffekte	32
7	Städtebauliche Bewertung	38
8	Landes- und regionalplanerische Vorgaben	42
9	Fazit	45

Ziele der Landes- und Regionalplanung

Rechtliche Grundlagen

Relevante Rechtsgrundlagen	
Landesentwicklungsplan Hessen 2020	Regionalplan Nordhessen 2009
Zentralitätsgebot / Kongruenzgebot <ul style="list-style-type: none"> Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen. Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche System einfügen. 	Ziel 1
Integrationsgebot <ul style="list-style-type: none"> Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). 	Ziel 3
Beeinträchtigungsverbot <ul style="list-style-type: none"> Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen. 	Ziel 2

Zielabweichung in Bezug auf Integrationsgebot notwendig

Einordnung in Landes- und Regionalplanung

Das Planvorhaben umfasst die Verlagerung von großflächigem Einzelhandel (großflächiger Rewe-Markt zzgl. kleinflächiger Getränkemarkt Backshop – in der Summe rd. 1.830 m² Verkaufsfläche). Planungsrechtlich muss das bereits im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Bezug auf die Art der zulässigen Nutzung geändert werden, sodass die landesplanerischen und raumordnerischen Ziele für den großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten sind.

Zentralitätsgebot / Kongruenzgebot

- Herleshausen ist als Grundzentrum eingestuft. Die zentralen Ortsteile eines Grundzentrums kommen als Standort für großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² zur Grundversorgung in Betracht. Wenngleich eine Festlegung der zentralen Ortsteile im Regionalplan noch nicht erfolgt ist, ist der Projektstandort den tatsächlichen Gegebenheiten nach dem zentralen Ortsteil des Grundzentrum Herleshausen zuzuordnen.
- Das Kerneinzugsgebiet erstreckt sich auf die Gemeinde Herleshausen, sodass das Vorhaben der Grundversorgung dient und keine Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsbereichs festzustellen ist.

Integrationsgebot

- Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt für das Planareal ein „Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Bestand“ dar. Großflächiger Einzelhandel scheint hier demnach nur im Rahmen einer Zielabweichung genehmigungsfähig zu sein.
- Gleichwohl existiert im rechtskräftigen Bebauungsplan (genauso wie im Flächennutzungsplan der Gemeinde) bereits ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.

Beeinträchtungsverbot

- Dem Beeinträchtungsverbot wird entsprochen, da sogar unter Berücksichtigung der Planung als Neuansiedlung keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung dienender Angebotsstandorte ausgelöst werden.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, Projektplanung und methodische Vorgehensweise	2
2	Makro- und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	14
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	28
6	Umverteilungseffekte	32
7	Städtebauliche Bewertung	38
8	Landes- und regionalplanerische Vorgaben	42

9 Fazit

45

Kurzzusammenfassung

Fazit der Auswirkungsanalyse (I)

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen, dass durch die geplante Verlagerung und Erweiterung des Rewe-Supermarktes keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung in den Nachbargemeinden zu erwarten sind.

Diese Einschätzung stützt sich im Wesentlichen auf folgende Punkte:

- Der Standort des Rewe-Marktes in Herleshausen soll in einen Neubau auf einem gegenüberliegenden Grundstück an der Eisenacher Straße verlagert werden. Geplant ist es hier neben Café/Backshop auch den Getränkemarkt im gleichen Objekt unterzubringen, was eine deutliche Verbesserung der betrieblichen Abläufe mit sich bringt.
- Der neue Projektstandort bietet eine deutliche Verbesserung der Erreichbarkeit und Sichtbarkeit des Standortes. Vor allem die fußläufige Erreichbarkeit aus dem Ort Herleshausen wird optimiert, da der Standort ohne topographische Hürden näher an die Wohnbebauung heranrückt.
- Im Zuge der Standortverlagerung ist lediglich eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Rewe-Marktes um rd. 100 m² geplant. Die Mehrumsätze durch diese Erweiterung und Attraktivitätssteigerung des Standortverbundes fallen mit rd. 0,3 Mio. € äußerst gering aus.
- Dennoch wurde der vollständige Umsatz des modernisierten Rewe, Getränkemarktes und Bäckers in die Umverteilungsrechnung eingestellt und damit der anhaltenden planungsrechtlichen Zulässigkeit am Altstandort im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes Rechnung getragen.
- Die Verlagerung des bestehenden Standortes ist als Maßnahme zur Sicherung und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung zu bewerten, ohne wesentliche Ausstrahlungseffekte auf die Nachbarkommunen bzw. negative Auswirkungen auf die dortigen Versorgungsstrukturen zu entfalten. Dies dokumentieren die hergeleitete Umsatzherkunft, realisierbare Marktaberschöpfungsquoten wie auch die prognostizierten Umlenkungswirkungen.
- Da sich mit zwei (zumindest planungsrechtlich zulässigen) Lebensmittel- und Getränkemarkten in Herleshausen die Wettbewerbsintensität deutlich verschärfen würde und der neue, modernisierte Rewe nach gutachterlicher Auffassung die besseren Voraussetzungen hinsichtlich Standortlage, Betriebsanlage und Kundenakzeptanz hätte, sind allein für den Altstandort in Herleshausen sehr hohe Umsatzverluste zu erwarten. Die erzielbare Umsatzleistung am Altstandort wird somit deutlich reduziert.

Kurzzusammenfassung

Fazit der Auswirkungsanalyse (II)

- Im Ergebnis ist daher die Nachbelegung des Standortes v. a. auch angesichts der am Standort limitierten Potenzialbasis und der aus gutachterlicher Sicht trotz Autobahnnähe nur begrenzt abgreifbaren Zuflüsse grundsätzlich in Frage zu stellen. Dennoch wurde durch Einbezug der auch weiterhin planungsrechtlich zulässigen Flächen ein Worst-Case für die städtebaulichen Auswirkungen abgebildet.
- Da der Regionalplan Nordhessen 2009 für das Planareal ein „Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Bestand“ darstellt, scheint großflächiger Einzelhandel hier demnach nur im Rahmen einer Zielabweichung genehmigungsfähig zu sein. Die übrigen landesplanerischen Ziele werden eingehalten.

Wissen schafft Zukunft.

BBE Handelsberatung GmbH

Brienner Straße 45
80333 München

Tel +49 173 2036702/+49 0174 3390341
E-Mail wotruba@bbe.de/loetz@bbe.de

GM - Markt
850 m² NF
600 m² VK

Gesamt
2.610 m² NF
1.800 m² VK

Gastronomie/Cafe
130 m² NF

AV

SB - Markt
1.630 m² NF
1.200 m² VK

