



Fokussiert auf die Zukunft  
von Stadt und Land.  
Seit 1988.

# **Nutzungskonzept und Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben “Im Klostergarten”**

Stadt+Regionalentwicklung  
Handel  
Marketing  
Digitale Stadt  
Management  
Wirtschaftsförderung  
Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH  
Briener Straße 45 80333 München

T 089 55 118 154  
cima.muenchen@cima.de

Ansprechpartner:

Dipl.-Geogr. Christian Hörmann  
B. Sc. Christoph Hübner

München, 09. Juli 2021

München  
Stuttgart  
Forchheim  
Frankfurt a.M.  
Köln  
Leipzig  
Berlin  
Hannover  
Lübeck  
Ried (AT)  
[www.cima.de](http://www.cima.de)

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

### **Sprachgebrauch**

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

# Inhalt

<b>1 Grundlagen und rechtliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
<b>2 Vorhabenbeschreibung und Annahmen Nutzungskonzept.....</b>	<b>7</b>
<b>3 Standortbeschreibung und -bewertung.....</b>	<b>9</b>
3.1 Makrostandort Stadt Hünfeld .....	9
3.2 Mikrostandort des Planvorhabens .....	10
<b>4 Einzugsgebiet, Nachfrage- und Kaufkraftpotenziale .....</b>	<b>13</b>
4.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens .....	13
4.1.1 Zone I - Kerneinzugsgebiet - Hünfeld.....	14
4.1.2 Zone II - Erweitertes Einzugsgebiet.....	15
4.2 Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet.....	15
<b>5 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum .....</b>	<b>17</b>
5.1 Wettbewerb in Zone I – Kerneinzugsgebiet .....	18
5.1.1 Zone Ia – Stadt Hünfeld (Kernstadt).....	18
5.1.2 Zone Ib – Stadtteile von Hünfeld .....	21
5.1.3 Gesamtbewertung Angebot Hünfeld.....	21
5.2 Wettbewerb in Zone II - Weiteres Einzugsgebiet .....	22
5.3 Wettbewerbsstrukturen im Umland .....	23
<b>6 Umsatzprognose für das Planvorhaben .....</b>	<b>26</b>
6.1 Vorbemerkungen .....	26
6.2 Umsatzprognosen auf Basis des Marktanteilskonzepts .....	27
6.2.1 Umsatzprognose Supermarkt .....	27
6.2.2 Umsatzprognose Discounter .....	29
<b>7 Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens</b>	<b>32</b>
7.1 Vorbemerkungen .....	32
7.2 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse .....	33
7.2.1 Erwartbare Umsatzvolumen insgesamt – Variante 1 .....	33
7.2.2 Erwartbare Umsatzvolumen insgesamt – Variante 2 .....	34
7.3 Umverteilung und Wirkungsanalyse.....	34
<b>8 Landesplanerische Überprüfung gem. Regionalplan Nordhessen .....</b>	<b>39</b>
<b>9 Zusammenfassung und abschließende Betrachtung .....</b>	<b>41</b>
9.1 Zusammenfassung der Untersuchung .....	41
9.2 Abschließende Betrachtung.....	43

## Abbildungen

Abbildung 1: Hünfeld im Landesentwicklungsplan Hessen .....	9
Abbildung 3: Blick auf das Vorhabengrundstück aus Richtung Süden / Westen .....	11
Abbildung 4: Gebäudekomplex (Hallenbad und Haune-Center) im direkten Standortumfeld .....	12
Abbildung 5: Standortumfeld .....	12
Abbildung 6: Einzugsgebiet des geplanten Vorhabens .....	14
Abbildung 7: Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet sowie dem weiteren Umfeld von Hünfeld.....	17
Abbildung 8: Anbieter (tegut und Aldi Nord) im Haunce-Center an der Josefstraße.....	18
Abbildung 9: Anbieter (Norma und tegut Getränkemarkt) im Umfeld des Haune-Centers .....	19
Abbildung 10: weitere Anbieter im ZVB Innenstadt .....	20
Abbildung 11: Anbieter in der Gemeinde Burghaun.....	23
Abbildung 12: Anbieter im Umland von Hünfeld .....	25
Abbildung 12: Marktanteile der Betreiber im Einzelhandel mit Lebensmittel 2020 .....	27

## Tabellen

Tabelle 1: Einwohner im Einzugsgebiet .....	13
Tabelle 2: Kaufkraftpotenziale im Bereichen Lebensmittel im Einzugsgebiet.....	16
Tabelle 3: Umsatzerwartung des geplanten Supermarktes in Variante 1 anhand des Marktanteilkonzepts .....	28
Tabelle 4: Umsatzerwartung des geplanten Supermarktes in Variante 2 anhand des Marktanteilkonzepts .....	28
Tabelle 5: Umsatzerwartung des geplanten Lebensmitteldiscounters in Variante 1 anhand des Marktanteilkonzepts .....	30
Tabelle 6: Umsatzerwartung des geplanten Lebensmitteldiscounters in Variante 2 anhand des Marktanteilkonzepts .....	31
Tabelle 7: Insgesamt erwartbare Umsätze in Variante 1 .....	34
Tabelle 8: Insgesamt erwartbare Umsätze in Variante 2 .....	34
Tabelle 9: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich in Variante 1 .....	35
Tabelle 10: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich in Variante 2 .....	35

# 1 Grundlagen und rechtliche Rahmenbedingungen

## Ausgangslage und Vorgehensbeschreibung:

Die CIMA Beratung + Management GmbH, München wurde mit der Erarbeitung von Nutzungsmöglichkeiten im Bereich Lebensmitteleinzelhandel für das neu zu gestaltende Areal Klostergarten in Hünfeld beauftragt. Konkret soll in Szenarien geprüft werden, ob ein Lebensmittel-Discounter und ein Lebensmittel-Vollsortimenter, in Form eines Supermarktes, als machbar und verträglich bewertet werden und welche Verkaufsflächengrößen jeweils im Rahmen der Projektentwicklung maximal möglich sein können.

Das Entwicklungsareal liegt zwischen der Großenbacher Straße und der Klosterstraße und befindet sich im Eigentum der Mitteleuropäischen Provinz der Oblaten M.I. Aus der Vorbefassung mit den Entwicklungsmöglichkeiten des Areals wurde bereits ein erster Nutzungsmix aus Lebensmittel-Nahversorgung (rd. 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Wohnungen und einem Ärztehaus dargelegt.

Die Aufgabenstellung ist es nun, die möglichen Nahversorgungsangebote für das Nutzungskonzept zu konkretisieren und zwei Prüfszenarien abzuleiten. **Szenario 1** soll dabei klären, bis zu welcher Größe die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounter sowie eines Supermarktes als möglich und sinnvoll zu bewerten ist, während das restliche Lebensmittelangebot in Hünfeld unverändert bleibt. **Szenario 2** untersucht alternativ die Auswirkungen einer Ansiedlung, bei einer geplanten Aufgabe des nahgelegenen Standorts durch den derzeitigen Betreiber Rewe in der Lindenstraße. In beiden Szenarien wird die Verkaufsfläche (50m<sup>2</sup>) eines separaten Bäckerei-Cafés in den Prüfumfang mitberücksichtigt, wenngleich nicht explizit ausgewiesen.

Die Vorhabenvarianten werden in den Kontext des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hünfeld sowie des bestehenden Textbebauungsplanes gestellt und entsprechend bewertet. Die bereits stattgefundenen Abstimmungsgespräche mit den Umlandkommunen (Interkommunale Arbeitsgemeinschaft Hessisches Kegelspiel) werden dabei positiv zur Kenntnis genommen und fließen in die Vorhabenprüfung mit ein.

Zudem wird eine detaillierte landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsprüfung vollzogen. Die zu prüfenden Verkaufsflächen je Teilsortiment ergeben sich aus den Nutzungskonzepten und nehmen branchentypische Verteilungen an. In Szenario 2 wird nicht von einer branchengleichen Nachnutzung der Ladenfläche des Rewe Marktes ausgegangen. Die Stadt plant für den Standort einen Bebauungsplan zu verabschieden, weshalb aufgrund der antizipierten Verkaufsfläche (> 800 m<sup>2</sup>) §11 Abs. 3 BauNVO Anwendung findet.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung soll geprüft werden, ob die im Nutzungskonzept geplante Ansiedlung negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die sonstige Nahversorgungsstruktur der Stadt Hünfeld mit sich bringt. Darüber hinaus gilt es ebenfalls zu prüfen, ob negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in den umliegenden Gemeinden zu erwarten sind.

Die zu prüfenden Maximalverkaufsflächen der Lebensmittelbetriebe werden im Nutzungskonzept dargelegt. Inwieweit diese Verkaufsflächen als verträglich und versorgungsstrukturell sinnhaft bewertet werden, wird im Rahmen der Prüfung eruiert. Das Prüfergebnis legt festzusetzende Grenzwerte für eine ausgewogene Erweiterung der Nahversorgungseinrichtungen fest und gibt Festsetzungshinweise für die Bauleitplanung.

## Methodische Grundsätze:

Im Rahmen dieser Markt- und Verträglichkeitsanalyse ist zu prüfen, welche städtebaulichen, raumordnerischen und versorgungsbezogenen Auswirkungen durch das Vorhaben in der Stadt Hünfeld selbst und in den Nachbarkommunen auf Grundlage der in §11Abs. 3 BauNVO sowie dem LEP Hessen, dem Regionalplan

Nordhessen sowie dem Einzelhandelserlass Hessen formulierten Prüfkriterien zu erwarten sind. Als Grundlage der Umsatzberechnung wird unter anderem ein Marktanteilkonzept verwendet, welches neben den zu erwartenden Umsätzen pro Anbieter auch die Kaufkraftherkunft abbildet. Wesentlich zur Abwägung der erzielbaren Marktanteile für das Vorhaben ist die Wettbewerbssituation im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Hünfeld und dem Umland.

Grundlage der Berechnungen stellt eine vor-Ort-Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatz in Hünfeld und dem restlichen Untersuchungsgebiet im April 2021 dar<sup>1</sup>. Zur Ermittlung und Plausibilisierung der Umsatzleistungen dienen anerkannte Kaufkraftkennziffern auf Gemeindeebene und sortimentsspezifische Verbrauchsausgaben.

#### **Baurechtliche Rahmenbedingungen:**

Die Stadt Hünfeld möchte das Areal des Planstandorts als Sondergebiet (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) überplanen. Im Rahmen des Genehmigungsprozess soll u.a. geprüft werden, ob von den Vorhaben wesentliche auf die Versorgung der Bevölkerung sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Hünfeld oder in anderen Gemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Eine besondere Rolle nimmt dabei die wohnortnahe Versorgung ein. Berücksichtigt werden dabei u.a. die städtebaulichen Gegebenheiten sowie Umsatzumverteilungseffekte, welche durch das Vorhaben ausgelöst werden. Dabei spielen die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche bzw. bestehende Nahversorgungslagen eine wesentliche Rolle.

#### **Auftraggeber:**

Stadt Hünfeld  
Herr Bgm. Tschesnok  
Konrad-Adenauer-Platz 1  
36088 Hünfeld

#### **Bearbeitung:**

Dipl.-Geogr. Christian Hörmann  
B. Sc. Christoph Hübner

---

<sup>1</sup> Trotz der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden erheblichen Einschränkungen im öffentlichen Leben (u.a. vorübergehende Betriebsschließungen im Einzelhandel, Abstandsgebot, Zugangsbeschränkungen) konnte die Erhebung vollenfänglich durchgeführt werden, sodass eine belastbare Grundlage für die Untersuchung vorliegt.

## 2 Vorhabenbeschreibung und Annahmen

### Nutzungskonzept

Die aktuell größtenteils unbebaute Fläche des ehemaligen Klostergartens soll nach vorhandenen Überlegungen umfangreich neugestaltet und dabei mit einem vielfältigen Nutzungsmix ausgestattet werden. Derzeit liegt für das Vorhaben noch keine Detailplanung vor, im derzeitigen, frühen Planungsstadium stehen neben Wohnbebauung auch ein mögliches Ärztehaus sowie umfangreiche Einzelhandelsnutzungen, insbesondere im Lebensmittelsortiment zur Disposition. Notwendige PKW-Stellplätze, Gebäudekubatoren und -Verortungen auf dem Gelände selbst sind noch nicht festgelegt. Ersten Überlegungen zufolge soll das Ärztehaus auf dem nördlichen Grundstücksanteil verortet werden. Der südliche Grundstücksabschnitt steht demnach für die Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung.

Das Grundstück soll vorrangig über die südlich verlaufende Großenbacher Straße erschlossen werden. Über eine zusätzliche Schaffung von Fußwegen kann zudem eine gute fußläufige Anbindung im Bereich der oberen Klosterstraße an die Innenstadt erfolgen. Gegebenenfalls ist eine verkehrliche Anbindung der Gebäude im nördlichen Grundstücksbereich über die Klosterstraße zu prüfen.

Die konkreten Erschließungserfordernisse können aber erst nach Feststellung der Dimensionierungen und Anforderungen des Vorhabens bewertet werden und daraufhin wird das Vorhaben mittels eines Verkehrsgutachtens bewertet werden müssen. Der im südlichen Grundstücksbereich gelegene Parkplatz „Am Hallenbad“ müsste in diesem Fall ebenfalls in die Überlegungen mit eingebunden werden.

In Bezug auf die geplanten Einzelhandelsbetriebe stehen aktuell noch keine konkreten Betreiber fest. Geprüft werden soll die Ansiedlung eines Supermarkts sowie eines Lebensmitteldiscounters, wobei die konkrete Ausgestaltung der Verkaufsflächen sowie die Festlegung der späteren Betreiber in den anschließenden Planungsschritten erfolgen.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksfläche, den Erschließungsmöglichkeiten und den realistischen Expansionsbestrebungen der üblicherweise in der Region agierenden Betreibern ergeben sich aus Sicht der cima in etwa eine Verkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup>, welche sich im Rahmen der Untersuchung wie folgt aufteilt:

- Supermarkt: 1.600 m<sup>2</sup>
- Lebensmitteldiscounter: 1.400 m<sup>2</sup>

Diese Verkaufsflächen stellen für beide Betriebe jeweils realistische Dimensionierungen dar, die in Summe am Standort maximal möglich und sinnhaft erscheinen. Damit entsprechen sie perspektivisch in etwa den derzeitigen betreiberseitigen Marktanforderungen bei Neuansiedlungsvorhaben.

Für die weitere Untersuchung wird das Vorhaben in zwei Varianten geprüft, die sich wie folgt darstellen:

- **Variante 1** plant mit einer Neuansiedlung beider Betriebe mit den aufgezeigten Verkaufsflächen. Die restlichen Anbieter im Standortumfeld bleiben im Bestand bestehen.
- In **Variante 2** wird grundsätzlich das identische Ansiedlungsszenario geprüft. Dabei wird aber davon ausgegangen, dass der Anbieter Rewe seinen derzeitigen Standort in der Lindenstraße im Zuge der Vorhabenrealisierung aufgibt.<sup>2</sup> Der aktuelle Standort wird dabei nicht sortimentsgleich, sprich mit Lebensmitteln, nachgenutzt.

<sup>2</sup> Damit deckt die Prüfung auch theoretische Verlagerungsszenarien ab: Einerseits eine Verlagerung des Rewe Marktes selbst an den Vorhabenstandort, andererseits auch eine etwaige Verlagerung eines anderen Anbieters und eine Nachbelegung der freiwerdenden Bestandsflächen (in gleichem Umfang) durch Rewe.

Die Verlagerung des Rewe Marktes an einen anderen Standort ist ebenfalls möglich, jedoch nicht Teil des Prüfumfangs.

### **Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Hünfeld**

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hünfeld<sup>3</sup> stammt aus dem Jahr 2014. Angebotsausstattung, Kaufkraftpotenziale und nachfrageseitige Bedürfnisse in Hünfeld haben sich seitdem gewandelt, weshalb die darin getroffenen Aussagen nicht mehr uneingeschränkt auf den derzeitigen Stand anzuwenden sind. Dennoch besitzt das Einzelhandelskonzept in weiten Teilen Gültigkeit. So werden bereits hier offene Umsatzpotenziale sowie eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (vgl. Kapitel 5) attestiert, welche eine Ausweitung des Lebensmittelangebots mittels Vergrößerungen oder Neuansiedlung nahelegen. Für eine mögliche Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie im vorliegenden Fall, sieht das aktuell gültige Einzelhandelskonzept dabei eine strikte Fokussierung auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Dieser umfasst neben der historischen Altstadt von Hünfeld auch die wesentlichen Versorgungsstandorte im südlichen (Haune-Center) sowie nördlichen Bereich (Am Niedertor). Mögliche Standorte für perspektivische Ansiedlung- bzw. Verlagerungsvorhaben werden nicht genauer beschrieben, jedoch wird im Zuge der Beschreibung auf die begrenzte Flächenverfügbarkeit im derzeitigen Umgriff des ZVB Innenstadt hingewiesen. Insgesamt sieht das Konzept eine klare Bevorzugung des Standorts Innenstadt gegenüber anderen Standortlagen vor und zielt auf eine klare Stärkung des ZVB ab.

Gemäß Konzept liegt der zu entwickelnde Standort in integrierter Lage, unmittelbar angrenzend an den ZVB Innenstadt (vgl. Abbildung 4) und steht nach derzeitigem Stand demnach nicht für Einzelhandelsvorhaben mit zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten zur Verfügung. Dies ist auch in einem eigenständigen Textbebauungsplan für das Gebiet der Kernstadt festgelegt<sup>4</sup>. Es gilt hierbei aber festzuhalten, dass das Vorhabenareal die einzige Fläche für eine Einzelhandelsentwicklung der vorliegenden Größenordnung darstellt, welche unmittelbar an den ZVB angrenzt. Durch die Nähe des Vorhabens zur Innenstadt kann diese in ihrer Versorgungsfunktion zusätzlich gestärkt und der Abfluss von Kaufkraft in andere Standortlagen oder umliegende Kommunen gemindert werden. Andere Standorte mit vergleichbarer Nähe und ähnlichen Kopplungsmöglichkeiten zur restlichen Innenstadt stehen in Hünfeld aktuell nicht zur Verfügung.

Im Falle einer weiterführenden Planung ist es nach Ansicht der cima perspektivisch anzustreben, den Vorhabenstandort über eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes in den Zentralen Versorgungsbereich aufzunehmen, indem dieser um die entsprechende Fläche erweitert wird.

<sup>3</sup> Einzelhandelskonzept der Stadt Hünfeld, CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

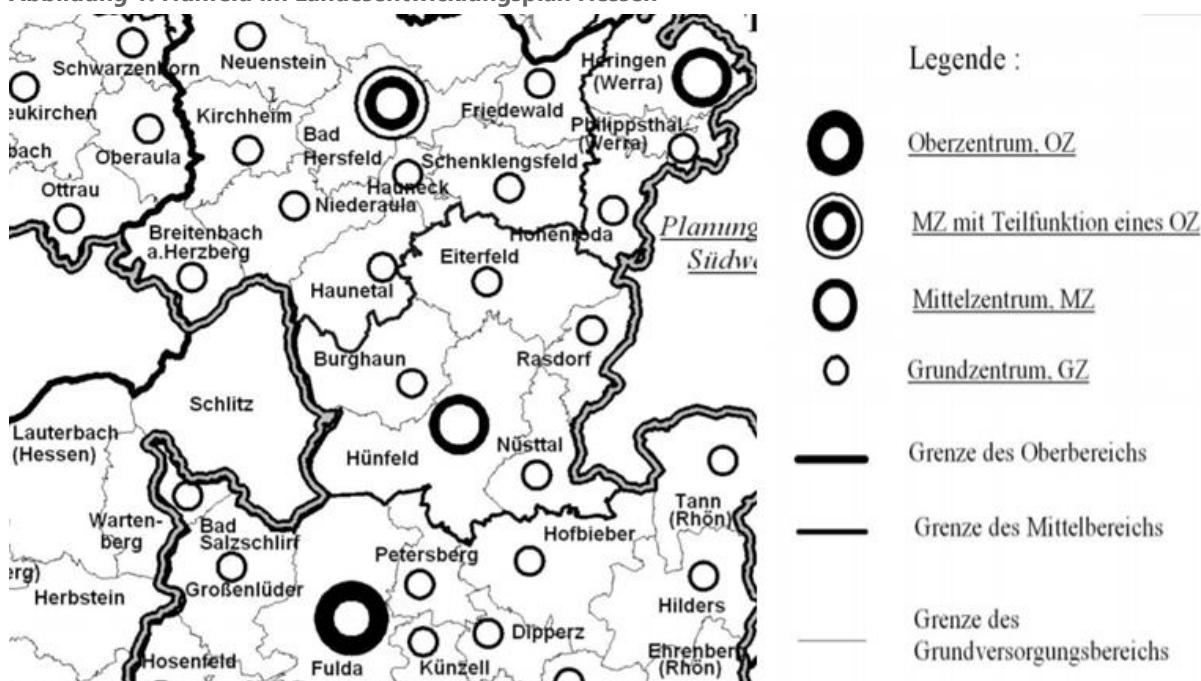
<sup>4</sup> Textbebauungsplan Nr. 99 der Stadt Hünfeld „Einzelhandel“ Gemarkungen Hünfeld und Nüst, 2012

## 3 Standortbeschreibung und -bewertung

### 3.1 Makrostandort Stadt Hünfeld

Die Konrad-Zuse-Stadt Hünfeld ist mit seinen insgesamt **16.707 Einwohnern<sup>5</sup>** im Landkreis Fulda in der Planungsregion Nordhessen gelegen und übernimmt gemäß Landesentwicklungsplan Hessen die Funktion eines Mittelzentrums<sup>6</sup>. Hünfeld liegt nahe der Landesgrenze zu Thüringen zwischen der Stadt Fulda (Oberzentrum) und Bad Hersfeld (Mittelzentrum mit Teifunktion eines Oberzentrums). Das Gemeindegebiet erstreckt sich neben der Kernstadt Hünfeld (Mitte) über insgesamt 14 weitere, städtebaulich eigenständige Stadtteile. Der im Regionalplan zugewiesene Mittelbereich für den Einzelhandel umfasst neben der Stadt Hünfeld auch die umliegenden Gemeinden Burghaun, Eiterfeld, Rasdorf und Nüsttal.

Abbildung 1: Hünfeld im Landesentwicklungsplan Hessen



Quelle: Regionalplan Nordhessen, 2009; Bearbeitung: cima, 2021

Die **Bevölkerungsentwicklung** der Stadt Hünfeld weist in den vergangenen fünf Jahren einen positiven Trend auf (+4,76 %)<sup>7</sup>. Diese Entwicklung soll sich gemäß Prognosen in den kommenden Jahren abschwächen, beziehungsweise sogar umkehren und die Bevölkerung bis 2030 sich um rd. 1,5 % verringern<sup>8</sup>. Hierbei ist anzumerken, dass es sich um eine Prognose handelt, welche von der tatsächlichen Entwicklung abweichen kann. Aktuelle Wohnbauvorhaben in der Stadt Hünfeld sowie die Planung hinsichtlich möglicher, neuer Wohngebiete<sup>9</sup> legen vielmehr eine positive Entwicklung nahe.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Stadt Hünfeld ist für den motorisierten Individualverkehr maßgeblich durch die gut ausgebauten Bundesstraße B27 gegeben, welche das Gemeindegebiet westlich der Kernstadt

<sup>5</sup> Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2019

<sup>6</sup> LEP Hessen, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW), LEP-Teilfortschreibung 2018

<sup>7</sup> Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, Hessisches Landesamt für Statistik, Stand 31.12.2019

<sup>8</sup> Demographischer Wandel, Demographiebericht Hünfeld, Bertelsmann Stiftung, Stand 2018

<sup>9</sup> Gemäß Angaben Stadtverwaltung Hünfeld

durchquert. Die Bundesstraße B 27 verbindet Hünfeld in nördliche Richtung mit Bad Hersfeld, (ca. 20 km) und Fulda im Süden (ca. 15 km). Im nördlichen Gemeindegebiet erschließt die Bundesstraße B 84 das Umland in östliche Richtung weiter nach Thüringen. Hünfeld verfügt über einen eigenen Autobahnanschluss der Bundesautobahn A 7 im westlichen Gemeindegebiet (Stadtteil Oberrombach). Für die Kernstadt Hünfeld ist die südliche gelegene Anschlussstelle Fulda Nord über die B 84 ebenfalls gut erreichbar.

An das **Schienennetz** ist die Stadt Hünfeld über den Konrad-Zuse-Bahnhof angebunden, welcher sich in der Innenstadt befindet. Von hier aus bestehen regionale sowie überregionale Direktverbindungen Richtung Fulda, Kassel, Göttingen, Erfurt und Frankfurt. Das Gemeindegebiet Hünfeld liegt im Tarifgebiet des NVV (Nordhessischer Verkehrsverbund). Weiterhin ergänzen mehrere Buslinien den ÖPNV und erzeugen Verbindungen innerhalb der Siedlungsgebiete von Hünfeld sowie dem Umland. Zudem gibt es seit 2016 einen neuen, zentral gelegenen Busbahnhof in unmittelbarer Umgebung zum Bahnhof.

Die **Wirtschaftsstruktur** ist maßgeblich durch den tertiären Sektor geprägt, wenngleich das produzierende Gewerbe mit ca. 30 % der Beschäftigten noch einen hohen Stellenwert einnimmt. Von den insgesamt 6.140 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Hünfeld arbeitet mit ca. 70 % der Großteil im Dienstleistungssektor. Ca. 2.700 der Arbeitsplätze in Hünfeld sind im öffentlichen bzw. im Pflegebereich angesiedelt. Der primäre Sektor nimmt hinsichtlich einer wirtschaftsstrukturellen Betrachtung mit einem Wert von unter einem Prozent einen marginalen Stellenwert ein. Das Pendlersaldo ist mit einem Wert von -471<sup>10</sup> negativ, was vermutlich auf die räumliche Nähe zum Oberzentrums Fulda als Arbeitsstandort zurückzuführen ist. Der Kaufkraft-Index liegt mit 95,5 leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert<sup>11</sup>.

Die Stadt Hünfeld ist darüber hinaus ein wichtiger **Verwaltungs- und Behördenstandort**. So verfügt die Konrad-Zuse-Stadt über eine Außenstelle des Landratsamts Fulda mitsamt Kfz-Zulassungsstelle, über ein eigenständiges Amts- und Mahngericht. Die hessische Zentrale für Datenverarbeitung (HZD) ist ebenso in Hünfeld ansässig, wie eine Justizvollzugsanstalt, eine Abteilung der Bundespolizei und die Beihilfestelle des Landes Hessen.

## 3.2 Mikrostandort des Planvorhabens

Der Standort, an dem das Vorhaben realisiert werden soll, befindet sich auf einer bislang ungenutzten Freifläche, zwischen der Klosterstraße im Norden und der Großenbacher Straße im Süden. Die Fläche grenzt unmittelbar an den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt an.

Das betrachtete Grundstück ist aktuell unbebaut. Im Süden befindet sich mit dem Parkplatz „Am Hallenbad“ derzeit ein öffentlich bewirtschafteter Parkraum, welcher, abhängig vom Umfang des weiteren Planungsprozesses, gegebenenfalls überplant wird. Östlich an das Vorhabengrundstück schließt unmittelbar ein Seniorenwohnheim an. Im Westen folgen zunächst einzelne Wohn- und Geschäftsgebäude, bevor mit dem Großenbacher Tor eine wichtige Hauptverkehrsverbindung zwischen Innenstadt und südöstlichem Umland verläuft. Die wesentlichen Grundstücksbereiche werden durch das Projektvorhaben neugestaltet, wobei die konkrete Umsetzung, mitsamt Erschließung und Durchwegung, noch nicht genau geklärt ist.

<sup>10</sup> Beschäftigtenstatistik Stadt Hünfeld, 2021 und Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitnehmer, Hessisches Landesamt für Statistik, Stand 30. Juni 2019

<sup>11</sup> Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH, 2019 basierend auf Statistisches Bundesamt. Der Kaufkraft-Index beschreibt die lokal vorhandene Kaufkraft in Bezug auf den bundesdeutschen Durchschnitt. Ein Wert von 100 steht hierbei für die durchschnittliche Kaufkraft eines Bürgers in Deutschland.

Abbildung 2: Blick auf das Vorhabengrundstück aus Richtung Süden / Westen



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Bezüglich des prägenden Nutzungsbesatzes im Umfeld des Vorhabenareals zeigt sich folgendes Bild:

- **Südlich**, durch die Großenbacher Straße getrennt, schließt sich umfangreiche Wohnbebauung an, welche wesentliche Siedlungsanteile des Kernstadt von Hünfeld darstellt. Im südwestlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein großer Gebäudekomplex, welcher das städtische Hallenbad, ein Hotel und das Haune-Center umfasst. Hier sind mit mehreren Einzelhandelsbetrieben, darunter auch Lebensmittelanbieter, umfangreiche Versorgungsmöglichkeiten vorhanden. Im weiteren Verlauf folgt ebenfalls vorwiegend Wohnbebauung.
- Im **Westen** des Standorts schließt sich unmittelbar der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt an, mit einem zunehmenden Besatz an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen, darunter auch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe aus dem Lebensmittelbereich. In direkter Nähe zum Vorhabenareal befindet sich mit dem Rewe Markt (Lindenstraße) ein kleinerer Vollsortimenter. Der Nutzungsmix der Innenstadt weist darüber hinaus neben Verwaltungseinrichtungen auch wesentliche Anteile an Wohnnutzungen auf. Der Konrad-Zuse-Bahnhof und die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Schienen stellen eine städtebauliche Zäsur und gleichzeitig den westlichen Abschluss des geschlossenen Siedlungskörpers dar.
- **Nördlich** des Planareals liegen das St. Bonifatiuskloster, der Klosterpark "Bonifatiuskloster Hünfeld" und der zugehörige Friedhof der Stadt Hünfeld. Im weiteren Verlauf folgen Grünflächen des Bürgerpark Hünfeld und lockere Wohnbebauung.
- **Östlich** des Grundstückes befindet sich weitere Wohnbebauung, welche sich im Verlauf zur Stadtgrenze zunehmend auflockert, sowie ein bereits in Planung befindliches Neubaugebiet. Daran schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen, die Bundespolizeiabteilung Hünfeld, die Justizvollzugsanstalt Hünfeld.

Der Vorhabenstandort zeichnet sich insgesamt durch eine gute Erreichbarkeit für verschiedene Verkehrsträger aus. Entlang der beiden Straßen Großenbacher Straße und Klosterstraße wird mittels Fußwege eine gute Anbindung für Fußgänger sichergestellt. Im nahen, fußläufigen Standortumfeld befindet sich die Bushaltestelle "Hünfeld Hallenbad", die den Standort an den ÖPNV und so mit den Siedlungsgebieten sowie dem Umland verbindet. Ferner liegt eine Haltestelle der City-Bus Linie in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben. Insgesamt ist der Standort demnach auch für nicht motorisierte Kundengruppen innerhalb Hünfelds gut erreichbar. Für den MIV soll die Erschließung des Areals vorzugsweise über die Großenbacher Straße erfolgen. Dabei gestaltet sich die Zufahrt von der Lindenstraße bzw. über Großenbacher Tor/ Molzbacher Straße in die Großenbacher Straße bzw. Klosterstraße aufgrund der vorhandenen Kreuzungssituation umständlich. Bei einem hohen Verkehrsaufkommen könnte es zu Behinderungen in diesem Bereich kommen. Im Rahmen der weiteren

Projektplanung gilt es mittels Verkehrsgutachten zu erörtern, wie eine Verkehrsführung, vorzugsweise über die Großenbacher Straße, künftig erfolgen kann.

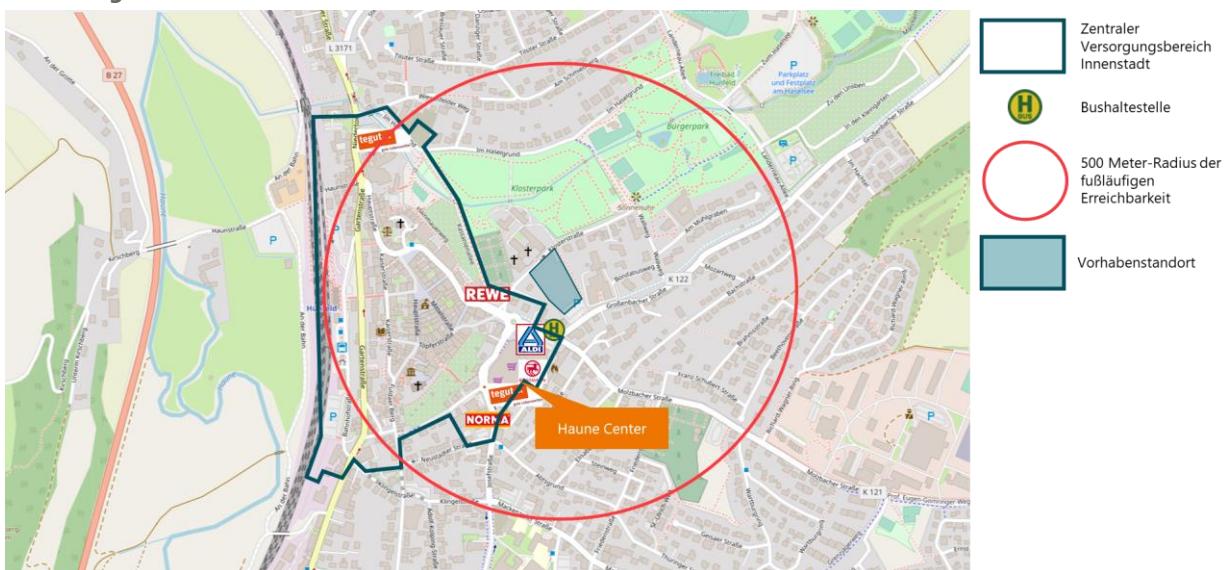
Abbildung 3: Gebäudekomplex (Hallenbad und Haune-Center) im direkten Standortumfeld



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Insgesamt ist festzustellen, dass in einem Radius von 500 Meter (vgl. Abbildung 4) um den Vorhabenstandort vor allem südlich und westlich bedeutende Anteile an Wohnbebauung liegen. Der Radius umfasst im Westen auch Großteile des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt von Hünfeld, welcher ebenfalls über Wohnanteile verfügt. Der Standort übernimmt für die umgebenden Wohngebiete daher perspektivisch eine wesentliche fußläufige **Nahversorgungsfunktion**.

Abbildung 4: Standortumfeld



Schematische Darstellung

Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2021; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021;

## 4 Einzugsgebiet, Nachfrage- und Kaufkraftpotenziale

### 4.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens

Als Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes ist derjenige Bereich zu verstehen, innerhalb dessen die Einwohner den Vorhabenstandort regelmäßig aufsuchen<sup>12</sup>. Das Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandortes wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Diese sind vor allem:

- Anziehungskraft des Projektvorhabens, basierend auf Lage, Verkaufsflächendimensionierung sowie Art der Betreiber und vorhandene Betriebstypenstrukturen.
- Relevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet und Entfernung zu den jeweiligen Standorten, insbesondere die bestehenden Filialnetze der möglichen Anbieter.
- Verkehrs- und siedlungsstrukturelle Voraussetzungen im Untersuchungsgebiet.
- Erreichbarkeit und Fahrtzeiten zum Vorhabenstandort mit verschiedenen Verkehrsformen (zu Fuß, Rad, ÖPNV, PKW), unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen, ausgeprägten Topographie.

Besonders zu berücksichtigen ist, dass es sich beim Vorhaben um Angebote aus dem Nahversorgungsbereich handelt. Hierbei ist anzunehmen, dass sich ein Großteil der Bevölkerung regelmäßig nahe dem eigenen Wohnort mit entsprechenden Waren versorgt. Dieser Umstand wird auch im LEP-Entwurf 2021 gewürdigt, wo großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> auch in Grundzentren zulässig sind, sofern sie der Sicherung der wohnstandortnahen Grundversorgung dienen.

Gleichwohl wird die Konzentration einer vielfältigen Angebotsstruktur dazu führen, dass ein positiver Agglomerationseffekt und entsprechende Zugkraft aus dem Einzugsgebiet ins Mittelzentrum erfolgt.

Tabelle 1: Einwohner im Einzugsgebiet

	Kommunen	Einwohner
<b>Kerneinzugsgebiet</b>		
Zone I a (Hünfeld Kernstadt)		9.001
Zone I b (Stadtteile Hünfeld)	Hünfeld	7.706
<b>Erweitertes Einzugsgebiet</b>		
Zone II	Burghaun, Nüttal, Rasdorf	10.750
<b>Gesamtes Einzugsgebiet</b>		<b>27.457</b>

Quelle: Melddaten der Stadt Hünfeld, Stand 27.04.2021; Erweitertes Einzugsgebiet: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2019

Die beiden zu untersuchenden Szenarien 1 und 2 unterscheiden sich nicht wesentlich in Angebotsumfang oder -qualität (siehe Kapitel 2). Folglich ist in beiden Varianten von einer ähnlichen, räumlichen Anziehungskraft und demnach einem identischen Einzugsgebiet auszugehen.<sup>13</sup>

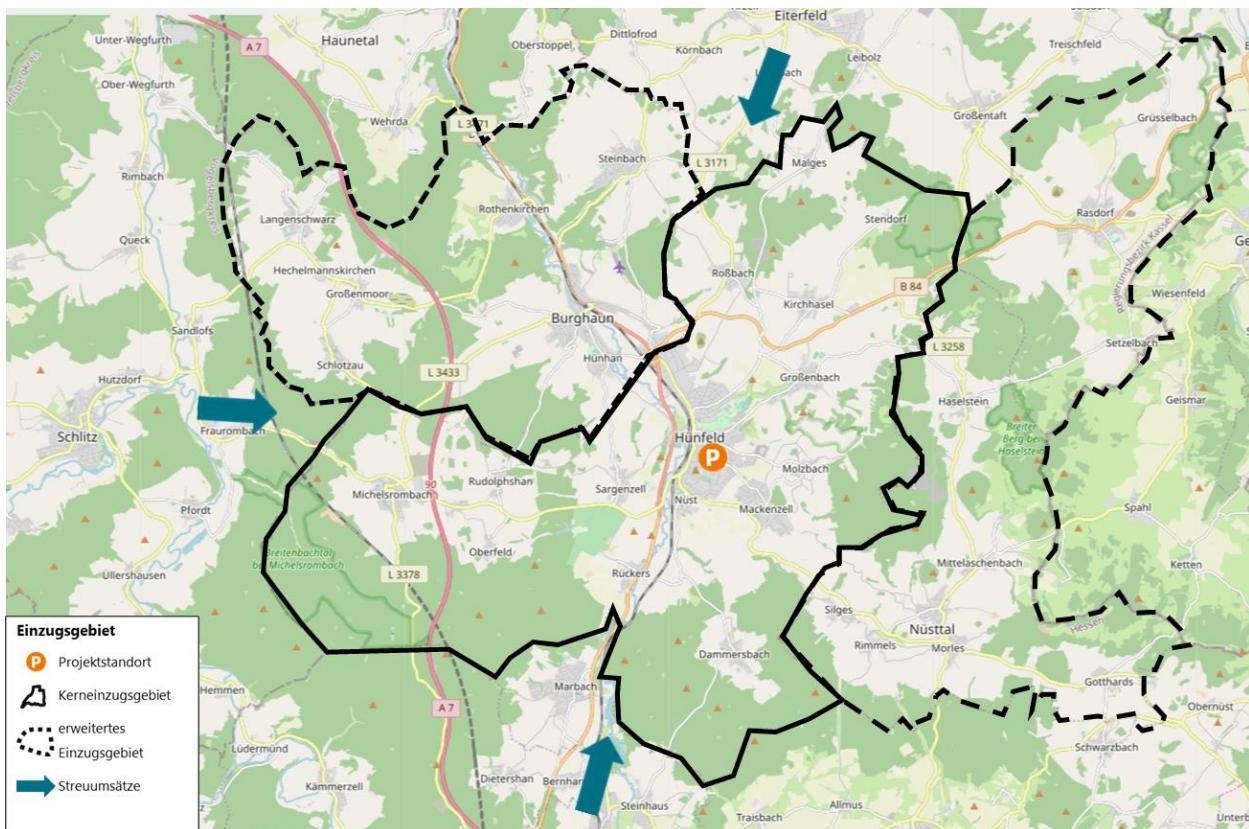
<sup>12</sup> Aus Gründen der Datenverfügbarkeit orientiert sich die Einteilung des Einzugsgebiets an den administrativen Grenzen auf Gemeindeebene.

<sup>13</sup> Die zu untersuchenden Varianten unterscheiden sich aufgrund der unterschiedlichen Betreiber- und Konkurrenzsituation im Wesentlichen durch die jeweiligen Marktanteilsquoten (Kapitel 7) sowie deren prognostizierte Auswirkungen (Kapitel 8)

Innerhalb des projektspezifischen Einzugsgebiets ist anzunehmen, dass eine unterschiedliche Intensität der Kaufkraftbindung an den Standort zu erwarten ist. Folglich wird das Einzugsgebiet in ein Kerneinzugsgebiet sowie ein erweitertes Einzugsgebiet unterteilt. Das Kerneinzugsgebiet gliedert sich dabei in eine Zone I a, welche den Kernstadt von Hünfeld umfasst, und die restlichen Stadtteile (Zone I b). Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II) umfasst die Gemeinden des im Regionalplan zugewiesenen Mittelbereichs, mit Ausnahme der Marktgemeinde Eiterfeld.

Aggregiert leben im gesamten Einzugsgebiet des Vorhabens rd. 27.457 Einwohner (vgl. Tabelle 1)<sup>14</sup>.

Abbildung 5: Einzugsgebiet des geplanten Vorhabens



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2021; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

#### 4.1.1 Zone I - Kerneinzugsgebiet - Hünfeld

Das Kerneinzugsgebiet umfasst den Bereich mit der voraussichtlich stärksten Kaufkraftbindung. Landesplanerisch ist dies in der Regel mit dem Grundversorgungsbereich einer Kommune gefasst.

Dieser als Zone I bezeichnete Bereich umfasst das Gemeindegebiet der Projektkommune Hünfeld selbst mit ihren 16.707 Einwohnern. Hier kann voraussichtlich die höchste Kaufkraftbindung des Vorhabens erzielt werden. Aufgrund der flächenmäßigen Ausdehnung des Gemeindegebiets und die Aufteilung in insgesamt 14 Stadtteile kann jedoch nicht von einer gleichmäßigen Kaufkraftbindung über das gesamte Gebiet ausgegangen werden. Folglich werden die Kernstadt Hünfeld (Zone Ia) und die übrigen Stadtteile (Zone I b) getrennt voneinander betrachtet.

### **Zone I a – Kernstadt Hünfeld**

Insbesondere aus den nahe des Vorhabenstandortes gelegenen Wohngebieten sind u.a. fußläufige Einkaufsverflechtungen zu erwarten. Zusätzlich ist im Rahmen der Planung weitere Wohnbebauung in direkten Zusammenhang mit dem Einzelhandelsvorhaben vorgesehen. Insgesamt ist der Vorhabenstandort für die gesamte Kernstadt gleichermaßen für motorisierte sowie auch für nicht motorisierte Kundengruppen gut erreichbar.

### **Zone I b – restliche Stadtteile**

Die verkehrsgünstige Lage des Standorts ermöglicht auch Kunden aus dem restlichen Gemeindegebiet eine gute Erreichbarkeit. Hierzu zählen auch die Einwohner – insbesondere der östlich gelegenen – Stadtteile (u.a. Mackenzell, Großenbach). Aufgrund der zentralen Lage und der guten Erschließung des gesamten Gemeindegebiets ist der Vorhabenstandort auch aus allen anderen Stadtteile gut per Pkw erreichbar.

### **4.1.2 Zone II - Erweitertes Einzugsgebiet**

Die nahegelegenen Kommunen außerhalb des Gemeindegebiets, aus welchen ebenfalls nennenswerte regelmäßige Einkaufsverflechtungen zu erwarten sind, werden als Zone II (erweitertes Einzugsgebiet) zusammengefasst. Diese Kategorie beschreibt diejenigen Kommunen, die sich der Annahme nach noch anteilig, aber nicht vorrangig am Standort Hünfeld versorgen. Sie verfügen bereits selbst über ein gewisses Einzelhandelsangebot im Lebensmittelbereich oder weisen eine Nähe zu den umliegenden Einzelhandelsstandorten auf. Für diese Kommunen ist der Vorhabenstandort in verkehrsgünstiger Lage gut erreichbar und zentral gelegen. Er kann perspektivisch aus allen Richtungen des erweiterten Einzugsgebiets ähnlich gut angefahren werden.

Die Kommune Burghaun, Rasdorf und Nüttal sind Teil des Mittelbereichs von Hünfeld. Dieser beschreibt gemäß LEP Hessen den Verflechtungsbereich im gehobenen periodischen Bedarf, also die Versorgung mit Gütern über die Grundversorgung hinaus. Dies bedeutet, dass sich die Gemeinden der Zone II regelmäßig aufgrund des Angebots im Bereich Einzelhandel sowie auch Dienstleistungen, Kultur usw. aber auch aufgrund der weiteren Verwaltungs- und Behördeneinrichtungen sowie medizinischen Versorgung nach Hünfeld orientieren. Im Zuge dessen versorgen sie sich der Annahme nach auch mit Lebensmitteln und weiteren Gütern des täglichen Bedarfs. Zone II umfasst insgesamt 10.750 Einwohner und deckt aufgrund der flächenmäßigen Ausdehnung der Gemeinden ein relativ großes Gebiet ab. Angesichts der höheren Entfernung zum Vorhabenstandort sowie der vor Ort vorhandenen Versorgungsstrukturen ist in diesen Gemeinden von einer deutlich geringeren Kaufkraftbindung als in Zone I auszugehen. Einwohner dieses Bereichs greifen auf zum Teil dort vorhandene Wettbewerbsbetriebe zurück oder nutzen umliegende Versorgungsstandorte mit einem vergleichbaren Angebot zum Projektvorhaben.

## **4.2 Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet**

Basis der Berechnungen des sortimentsspezifischen Kaufkraftniveaus stellen die jeweiligen durchschnittlichen Konsumausgaben für Deutschland dar. Nach cima-Berechnungen liegen diese Ausgaben für den Lebensmittelbereich bei ca. 2.348 €<sup>15</sup> pro Jahr. Unter Berücksichtigung des jeweils vorhandenen, örtlichen Kaufkraftniveaus wurden diese Werte auf die lokalen Rahmenbedingungen angepasst<sup>16</sup>.

In den betrachteten Kommunen des Einzugsgebiets leben aggregiert 27.457 Einwohner, die in Summe eine jährliche Kaufkraft im Lebensmittelbereich von 61,8 Mio. € vorweisen. Die folgende Tabelle zeigt auf, wie sich die Kaufkraft im Einzugsgebiet auf die oben genannten Zonen und Sortimente verteilt.

<sup>15</sup> cima-Verbrauchsausgaben 2020. CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

<sup>16</sup> Der Kaufkraft-Index der Kommunen des abgegrenzten Einzugsgebiets liegt zwischen 94,0 (Nüttal) und 101,8 (Rasdorf)

**Tabelle 2: Kaufkraftpotenziale im Bereichen Lebensmittel im Einzugsgebiet**

	<b>Kaufkraft Lebensmittel</b>
<b>Kerneinzugsgebiet</b>	
Zone I a (Hünfeld Kernstadt)	20,2 Mio. €
Zone I b (Stadtteile Hünfeld)	17,3 Mio. €
<b>Summe Kerneinzugsgebiet</b>	<b>37,5 Mio. €</b>
<b>Erweitertes Einzugsgebiet</b>	
Zone II	24,4 Mio. €
<b>Gesamtes Einzugsgebiet</b>	<b>61,9 Mio. €</b>

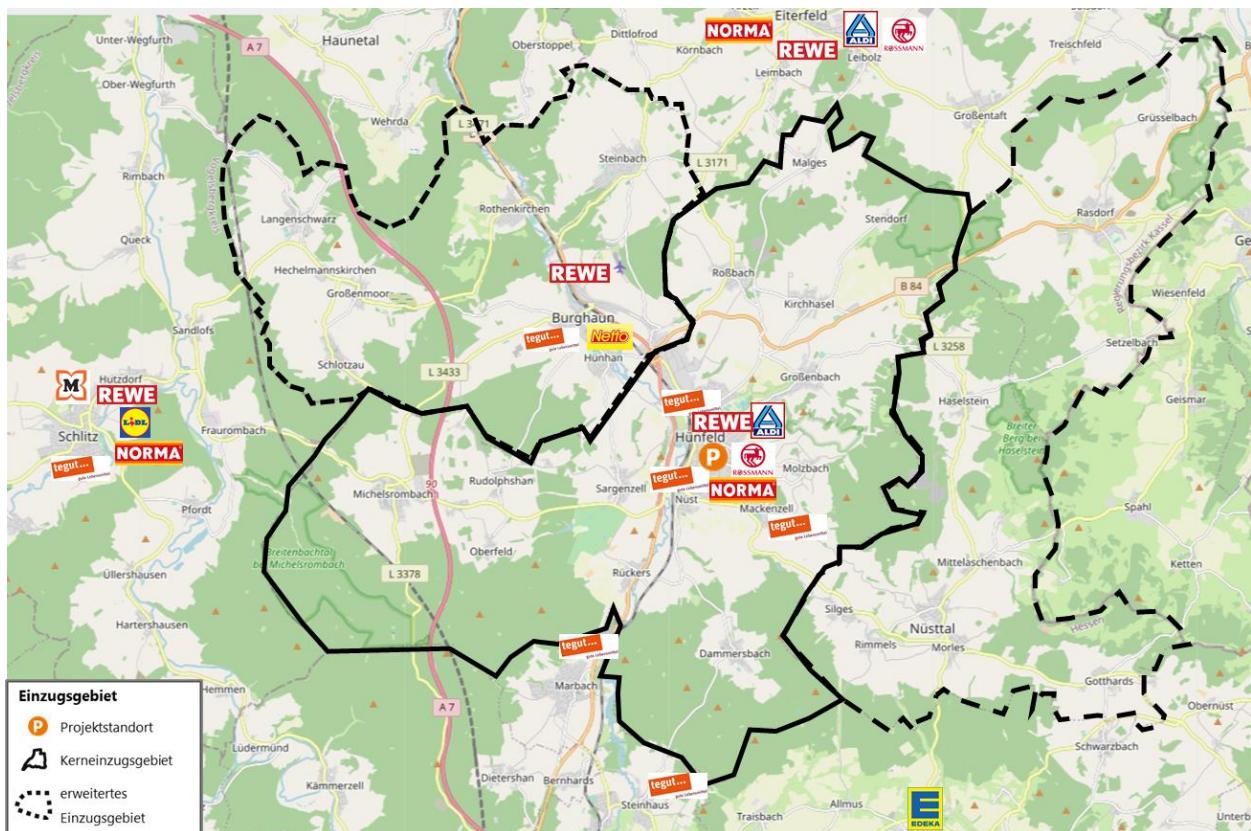
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021; Rundungsdifferenzen möglich

## 5 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Die Analyse und Bewertung der Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum basiert auf einer vor-Ort-Erhebung im April 2021<sup>17</sup>. Als Konkurrenzstandorte zum Vorhaben werden in der Projektkommune selbst all diejenigen Betriebe betrachtet, die Lebensmittel als Kern- oder Randsortiment anbieten und dadurch Marktanteile binden. Im Umland von Hünfeld liegt das Augenmerk auf betriebstypengleichen bzw. betriebstypenähnlichen Betriebe (v.a. Supermärkte, Lebensmitteldiscounter). Als Untersuchungsraum dient das prognostizierte Einzugsgebiet des Vorhabens aus Kapitel 4.1. Die wesentlichen Standorte werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt und bewertet.

Aufgrund der anzunehmenden, räumlich vergleichbaren Ausdehnung der Einzugsgebiete sind die wesentlichen Wettbewerber der Prüfvarianten 1 und 2 identisch, weshalb die folgende Beschreibung der konkurrierenden Standorte auf beide Umsetzungsvarianten anzuwenden ist.

Abbildung 6: Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet sowie dem weiteren Umfeld von Hünfeld



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2021; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

<sup>17</sup> Trotz der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden erheblichen Einschränkungen im öffentlichen Leben (u.a. vorübergehende Betriebsschließungen im Einzelhandel, Abstandsgebot) konnte die Erhebung vollumfänglich durchgeführt werden, sodass eine belastbare Grundlage für die Untersuchung vorliegt.

## 5.1 Wettbewerb in Zone I – Kerneinzugsgebiet

### 5.1.1 Zone Ia – Stadt Hünfeld (Kernstadt)

#### Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

In der Zone I des Einzugsgebiets, also der Stadt Hünfeld selbst, befinden sich die vorrangigen Wettbewerbsstandorte und -Betriebe des zu untersuchenden Einzelhandelsvorhaben. Der Großteil davon befindet sich im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt, festgelegt im Einzelhandelskonzept 2014<sup>18</sup>. Dies umfasst im Wesentlichen die Innenstadt um den historischen Ortskern von Hünfeld sowie die angrenzenden Nahversorgungsstandorte des Haune-Centers im Südosten sowie dem Standort Am Niedertor nördlich der Altstadt. Im Folgenden werden die Wettbewerbsstandorte innerhalb des ZVB beschrieben:

- Einen maßgeblichen Wettbewerbsstandort zum Vorhaben stellt das **Haune-Center** in unmittelbarer Umgebung des Projektstandorts dar. Am Standort entlang der Josefstraße befinden sich mit dem Lebensmitteldiscounter **Aldi Nord**, dem großflächigen Supermarkt **tegut** und dem Drogeriemarkt Rossmann drei Anbieter mit Gütern des Nahversorgungsbedarfs unter einem Dach. Ergänzt wird das Lebensmittelangebot durch einen Bäcker im Vorkassenbereich des tegut Marktes sowie darüber hinaus durch einen leicht veralteten kik Textildiscounter.

Die genannten Anbieter aus dem Lebensmittelbereich wurden kürzlich modernisiert und weisen allesamt eine moderne Erscheinung auf. Sie präsentieren sich mit zeitgemäßer Erscheinung und Angebotsumfänge und profitieren erheblich von den vorhandenen Kopplungsmöglichkeiten vor Ort. Das Gebäude selbst weist einen leichten Modernisierungsstau auf und entspricht den modernen Anforderungen an einen Versorgungsstandort aus Kundensicht nur noch zum Teil.

Abbildung 7: Anbieter (tegut und Aldi Nord) im Haunce-Center an der Josefstraße



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Durch die integrierte Lage zwischen Innenstadt und den wesentlichen Siedlungsgebieten im Südosten Hünfelds ist sowohl die fußläufige Erreichbarkeit der Anbieter als auch die Anfahrt per Fahrrad als sehr gut einzuordnen. Aufgrund der guten Anbindung nahe der Hauptverkehrsachse durch Hünfeld verfügt das Center über eine grundsätzlich gute Anfahrbarkeit für den MIV. Die vergleichsweise umständlich gelegenen Parkmöglichkeiten im Obergeschoss des Gebäudes sind mittels einer schmalen Rampe zu erreichen und mindern die Akzeptanz autoorientierter Kunden erheblich.

<sup>18</sup> Einzelhandelskonzept der Stadt Hünfeld, CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Insgesamt ist das Haune-Center für den motorisierten Verkehr aus den Stadtteilen sowie dem östlichen und südöstlichen Umland ein umfassender Versorgungsstandort. Durch das differenzierte Angebot vor Ort sowie der jeweils modernen Erscheinung können im Lebensmittelbereich die Anbieter tegut und Aldi Nord bedeutende Marktanteile abschöpfen.

- Ebenfalls in der Josefstraße befinden sich mit einem **Norma** Lebensmitteldiscounter und einem **Getränkemarkt der Fa. tegut** zwei weitere Lebensmittelanbieter, welche eine ähnliche Erreichbarkeit wie das gegenüberliegende Haune-Center aufweisen. Der Norma Markt ist nach seiner derzeit stattfindenden Modernisierung und gleichzeitiger Vergrößerung ein weiterer Nahversorger, dessen Anziehungskraft ebenfalls in die umliegenden Stadtteile sowie das Umland strahlt. Folglich kann er perspektivisch ebenso relevante Marktanteile abschöpfen. Zusätzlich sind im Vorkassenbereich ein Bäcker und ein Metzger verortet, die das Angebot ergänzen.<sup>19</sup>

Der Getränkemarkt tegut ist aufgrund seiner zurückversetzten Lage und leicht veralteten Erscheinung als etwas weniger attraktiv anzusehen. Die Anfahrbarkeit gestaltet sich hierbei ebenfalls etwas schwierig, wobei ausreichend Parkmöglichkeiten gegeben sind. Insgesamt handelt es sich um einen Getränkemarkt, welcher aufgrund des Angebots nur nachrangig mit dem Vorhaben in Wettbewerb steht, aufgrund der Kopplungsmöglichkeiten den Standort Haune-Center insgesamt jedoch aufwertet. In diesem Zuge ist auch der takko Textildiscounter zu nennen, welcher sich im gleichen Gebäude, wie der Norma Markt befindet.

Abbildung 8: Anbieter (Norma und tegut Getränkemarkt) im Umfeld des Haune-Centers



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

- Als zweiter wichtiger Versorgungsstandort im ZVB von Hünfeld ist der Supermarkt **tegut** am Standort Am Niedertor zu betrachten. Angebotsumfang und -Präsentation entsprechen modernen Marktstandards. Am Standort befinden sich begleitende Angebote aus dem periodischen Bedarfsbereich, darunter aus dem Lebensmittelbereich Bäckerei und Metzgerei sowie darüber hinaus Schreibwaren, Schnittblumen sowie eine Post- und Lottoannahmestelle.

Der Markt befindet sich vom Hauptverkehrsträger gesehen im Untergeschoss, ist über den rückwärtigen, großzügigen Parkplatz jedoch ebenerdig zu begehen. Insbesondere für die nördlichen Siedlungsanteile der Kernstadt sowie das nördliche Umland ist der Standort gut per Pkw erreichbar. Für die umliegenden Wohngebiete übernimmt der Standort auch eine fußläufige Nahversorgungsfunktion. Dies gilt insbesondere für die Wohneinheiten über dem Markt sowie die derzeit entstehenden Wohnanlagen im

<sup>19</sup> Der Norma Lebensmitteldiscounter wurde zum Zeitpunkt der Erhebung saniert und erweitert. Pläne und Genehmigungen zur Gestaltung liegen vor, sodass eine belastbare Aussage zur Marktfähigkeit getroffen werden kann. In die Berechnungen fließen daher Größe und prognostizierte Umsätze nach Umbau ein.

unmittelbaren Umfeld. Dem Markt ist aufgrund der Kopplungsmöglichkeiten vor Ort und seiner guten Lage ein vergleichsweise großes Einzugsgebiet zuzuschreiben. Die Anfahrbarkeit des Parkplatzes im rückwärtigen Bereich gestaltet sich jedoch leicht umständlich.

- Für die Planungsvariante 1 stellt der **Rewe** Supermarkt in der Lindenstraße einen weiteren wesentlichen Wettbewerber dar, welcher sich im unmittelbaren Umfeld des Planvorhabens befindet. Der Markt weist einen gewissen Modernisierungsstau auf und ist in Bezug auf Angebotsvielfalt und -Präsentation nicht mehr als zeitgemäß zu bewerten. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit unmittelbar am Rand der Altstadt von Hünfeld ist der Parkplatz unterhalb des Marktes angelegt, was aus Kundensicht als umständlich zu bewerten ist und eine eingeschränkte Akzeptanz für motorisierte Kundengruppen darstellt. Der Markt übernimmt daher vorrangig eine fußläufige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete. Ergänzt wird das Angebot durch einen Backbetrieb im Vorkassenbereich. Insgesamt kann der Anbieter Rewe, auch aufgrund des benachbarten Konkurrenzstandorts Haune-Center, geringere Kaufkraftanteile binden.

In Variante 2 wird davon ausgegangen, dass der Rewe Markt seinen Standort aufgibt und es gegebenenfalls zu einer Standortveränderung kommen kann. Der jetzige Standort wird dabei nicht branchengleich, sprich mit Lebensmitteln, nachgenutzt.

Abbildung 9: weitere Anbieter im ZVB Innenstadt



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

- Im ZVB Innenstadt, vorrangig im historischen Stadtteil - zwischen Niedertor, Lindenstraße, Josefstraße und Bahnhof – befinden sich noch mehrere, kleine Lebensmittelanbieter. Überwiegend handelt es sich dabei um Bäckereien sowie einem Metzger, welche allesamt nur nachrangig in Wettbewerb zum Planvorhaben stehen. Nennenswert in diesem Bereich sind mit Biothek ein Anbieter von Bio-Lebensmittel sowie ein syrischer Lebensmittelmarkt. Beide Anbieter stellen auf geringer Fläche (jeweils ca. 100 m<sup>2</sup>) ein eher spezielleres Angebot an Lebensmittel zur Verfügung, weshalb nur von geringen Wettbewerbsauseinandersetzungen mit dem Vorhaben auszugehen ist.

Alle Anbieter profitieren aufgrund ihrer direkten Nähe zu den weiteren Angeboten der Innenstadt (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Verwaltung) von erheblichen Kopplungseffekten. Eine Vorschädigung des Standorts im Sinne von Leerständen und städtebaulichen Missständen ist in Hünfeld daher nicht zu beobachten. Die Innenstadt von Hünfeld präsentiert sich mit seiner Fußgängerzone als attraktiver Handelsstandort.

Im ZVB Innenstadt in Hünfeld werden in Summe auf einer Fläche von ca. 5.620 m<sup>2</sup> Lebensmittel im Wert von ca. 28,3 Mio. € p.a. umgesetzt.

### Weitere Standorte außerhalb des ZVB

In der Kernstadt von Hünfeld befinden sich neben dem Zentralen Versorgungsbereich noch weitere, z.T. solitäre Standorte, an denen ebenfalls Lebensmittel angeboten werden. Hierzu zählen ein Getränkemarkt und ein Backbetrieb an der Fuldaer Straße, ein Getränkemarkt in der Carl-Zeiss-Straße sowie Tankstellenshops am nördlichen und südlichen Ortseingang. Alle Betriebe halten einen vergleichsweise geringen Umfang an Lebensmittel vor und sind somit keine nennenswerten Wettbewerber zum Vorhaben. In der restlichen Kernstadt von Hünfeld beträgt der Umsatz mit Lebensmittel jährlich ca. 2,2 Mio. € auf einer Fläche von ca. 1.160 m<sup>2</sup>.

### 5.1.2 Zone Ib – Stadtteile von Hünfeld

Das Gemeindegebiet von Hünfeld erstreckt sich neben der Kernstadt über 14 Stadtteile, welche im Zuge von Gebietsreformen eingemeindet wurden. Diese Stadtteile bilden daher größtenteils eigenständige Siedlungsstrukturen mit eigenständig gewachsenen Ortskernen. Die Anbindung an die Kernstadt von Hünfeld erfolgt größtenteils über gut ausgebauten Landstraßen - der Vorhabenstandort liegt dabei für alle Stadtteile verkehrsgünstig gelegen und ist gut erreichbar.

In den Stadtteilen von Hünfeld sind zum Teil ebenfalls Lebensmittelangebote unterschiedlicher Größenordnung vorhanden:

- In erster Linie ist der **tegut** Supermarkt in der Ortsmitte des Stadtteils Mackenzell im südöstlichen Gemeindegebiet zu nennen. Der Markt übernimmt aufgrund seiner vergleichsweise kleinen Verkaufsflächendimensionierung überwiegend die Versorgung der umliegenden Bevölkerung des Stadtteils, z.T. in fußläufiger Entfernung. Erscheinung und Warenangebot entsprechen nur noch eingeschränkt den marktseitigen Anforderungen. Eine langfristige Aufrechterhaltung der derzeitigen Versorgungsfunktion erscheint momentan nicht gesichert.
- Weitere Angebote in den Stadtteilen beschränken sich, sofern vorhanden, auf Anbieter mit sehr eingeschränktem Warenangebot, welches nicht für eine umfassende Versorgung der umliegenden Bevölkerung ausreichen. Hierbei ist zunächst die geplante, autonome Verkaufsstelle teo, des Supermarktanbieters tegut zu nennen, welche im Stadtteil Michelsrombach entstehen soll. Hier sollen unabhängig von Öffnungszeiten auf kleinsten Flächen (ca. 50 m<sup>2</sup>) wesentliche Produkte des täglichen Bedarfs angeboten und dadurch einen Beitrag zur Nahversorgung geleistet werden. Darüber hinaus zählen hierzu Bäcker, Metzger und Getränkemärkte auf kleinen Flächen, u.a. in Dammersbach, Kirchhasel, Michelsrombach und Oberrombach. In Summe sind die Bewohner der Stadtteile zwingend auf das vorhandene Angebot in der Kernstadt von Hünfeld oder den umliegenden Gemeinden angewiesen.

Aufsummiert wird in den Stadtteilen von Hünfeld jährlich ein Umsatz von ca. 2,9 Mio. € auf einer Fläche von ca. 910 m<sup>2</sup> erwirtschaftet.

### 5.1.3 Gesamtbewertung Angebot Hünfeld

Insgesamt verfügt die Stadt Hünfeld über eine konzentrierte Anordnung der Lebensmittelanbieter. Alle in Hünfeld ansässigen, strukturprägende (Supermärkte und Discounter) sind innerhalb des ZVB Innenstadt zu verorten. In Summe verfügt die Stadt Hünfeld in den strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben (<400 m<sup>2</sup>) im Bereich Lebensmittel über eine Verkaufsflächenausstattung von 0,37 m<sup>2</sup> pro Einwohner, was im bundesdeutschen Vergleich einen unterdurchschnittlichen Wert bedeutet.<sup>20</sup> Neben diesen quantitativen Defiziten weist die Nahversorgung in Hünfeld auch Lücken hinsichtlich der Betreiber auf. Auch sind relevante Anbieter und Betreiber (z.B. Edeka, Lidl, Penny usw.) bislang nicht vorhanden. Trotz hoher anznehmender

<sup>20</sup> Im bundesweiten Durchschnitt beträgt die Ausstattung Lebensmitteleinzelhandel 0,4 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Berücksichtigt werden hierbei ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche min. 400 m<sup>2</sup>.

Quelle: Eigene Berechnung gemäß EHI Retail Institute, 2021

Bestandsumsätze sind folglich auch Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Gemeinden gegeben. Die Kaufkraftbindungsquote im Bereich Lebensmittel liegt aktuell bei ca. 90 %.

## 5.2 Wettbewerb in Zone II - Weiteres Einzugsgebiet

Zone II umfasst mit Burghaun, Nüttal und Rasdorf die Kommunen im Umland von Hünfeld, welche z.T. zwar selbst über eine grundlegende Versorgung im Lebensmittelbereich verfügen, jedoch kein mit dem Planvorhaben vergleichbares Angebot (Supermarkt in Kombination mit Discounter). Gleichzeitig liegt Hünfeld sowie konkret auch der Vorhabenstandort für Bewohner dieser Kommunen verkehrstechnisch gut erreichbar. Grundsätzlich verfügen diese Kommunen über ein gewisses Maß an Angeboten im Lebensmittelbereich, wodurch sich die Bevölkerung zur Versorgung weniger häufig in die umliegenden Zentren – darunter auch Hünfeld – orientieren muss als Bewohner der Zone I. Die wesentlichen Wettbewerbssandorte innerhalb der Zone II werden im Folgenden beschrieben:

### **Burghaun**

Die Gemeinde Burghaun grenzt unmittelbar nordwestlich an Hünfeld an. Das Gemeindegebiet von Burghaun erstreckt sich ebenfalls über ein relativ großes Gebiet mit eigenständigen Ortsteilen. Wesentliche Angebote, welche in Wettbewerb zum Vorhaben stehen, befinden sich ausschließlich im Kernort. Dieser ist durch die Bundesstraße B 27 und die parallel verlaufende Bahnlinie in zwei Teile geteilt.

- Der historische Ortskern um den Marktplatz befindet sich mit den Hauptsiedlungsanteilen im südlichen Gebiet. Hier ist mit dem kleinen Supermarkt **tegut** auch ein Vollsortimenter verortet, welcher eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung übernimmt. Aufgrund der veralteten Gestaltung, des begrenzten Warenangebots und der schlechten Parkplatzsituation ist sein Einzugsgebiet jedoch stark lokal begrenzt. Die Ortsmitte von Burghaun weist darüber hinaus noch vereinzelte Angebote von kleinteiligem Handel, Dienstleistungen und Gastronomie auf, darunter auch ein Bäcker, ist jedoch stark vom Durchgangsverkehr geprägt.
- Am südlichen Ortseingang von Burghaun ist mit dem **Netto** Lebensmitteldiscounter ein weiterer Wettbewerber angesiedelt, welcher eine deutlich geringere Verkaufsflächenausstattung aufweist, als die im vorliegenden Nutzungskonzept dargestellten Betriebe (< 800 m<sup>2</sup>). Aufgrund der Lage in teils gewerblichem Umfeld übernimmt der Markt nur eingeschränkte Nahversorgungsfunktionen, sondern ist vorrangig auf Autokunden ausgelegt. Insbesondere südlich gelegene Ortsteile von Burghaun (u.a. Hünhan) und Hünfeld (u.a. Sargenzell) liegen im direkten Einzugsgebiet. Im Vorkassenbereich des Marktes ist zudem eine Bäckerei vorhanden.
- Im nördlichen Siedlungsabschnitt des Kernorts von Burghaun, direkt an der Bundesstraße B 27 befindet sich ein **Rewe Supermarkt** mit angegliederten Getränkemarkt. Der Markt kann neben der fußläufigen Erschließung der umliegenden Wohngebiete auch auf eine hervorragende verkehrliche Erreichbarkeit zurückgreifen. Verkaufsflächendimensionierung, Angebotsumfang und Marktgestaltung entsprechen den marktüblichen Standards und weisen keinerlei Defizite auf. Folglich nutzen eine Vielzahl an Kunden aus dem Umland, darunter auch aus Hünfeld dieses Angebot. Unter Berücksichtigung der genannten Punkte ist für den Rewe Markt von Überschreitung des Einzugsgebiets mit dem Projektvorhaben und folglich einer Wettbewerbsauseinandersetzung auszugehen.

Die Wettbewerbsstandorte in Burghaun setzen auf einer Fläche von ca. 2.750 m<sup>2</sup> jährlich Lebensmittel in Höhe von ca. 10,3 Mio. € um.

**Abbildung 10: Anbieter in der Gemeinde Burghaun**



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

### Rasdorf

- Die Gemeinde Rasdorf liegt ca. 13 km nordöstlich von Hünfeld. Über die Bundesstraße B 84 ist das Mittelzentrum verkehrlich hervorragend erreichbar und somit primärer Handelsstandort für die hier lebende Bevölkerung. Teile der Versorgung in Rasdorf kann durch das sog. **Nahversorgungszentrum Via Regia**, bestehend aus einer Bäckerei und einer Metzgerei, gedeckt werden. Seit kurzem befindet sich hier zudem eine automatisierte Verkaufsstelle des Anbieters tegut. Hier werden auf einer Kleinstfläche (ca. 50m<sup>2</sup>) eine kleine Auswahl an Produkten des täglichen Bedarfs in Form einer Self-Service-Station angeboten. Hierbei ist von keinen wesentlichen Wettbewerbsüberschneidungen zum Vorhaben auszugehen.

### Nüsttal

- Die Anbindung der Gemeinde Nüsttal (ca. 10 km südöstlich von Hünfeld) an das Mittelzentrum erfolgt über die vorhandenen Landstraßen, welche vergleichsweise schlecht ausgebaut sind. Das Gemeindegebiet selbst erstreckt sich über mehrere Ortsteile. Bislang sind keine nennenswerten Versorgungsstrukturen vorhanden, welche in Konkurrenz zum Vorhaben stehen. Aktuell laufen Planungen, wonach künftig ein Netto Lebensmitteldiscounter am Rand des Kernsiedlungsgebiets angesiedelt werden soll. Dieser übernimmt im Falle einer Realisierung perspektivisch auch Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Bewohner der Gemeinde. Diese Planung wird im Rahmen der Untersuchung berücksichtigt.

In den Kommunen des weiteren Einzugsgebiets bestehen neben den bereits genannten Betrieben weitere Anbieter aus dem Lebensmittelhandwerk sowie weiterführende Angebote durch Getränkemarkte und Dorfläden. Diese sind überwiegend in den jeweiligen Ortsmitten oder in integrierten Lagen in den Ortsteilen angesiedelt und übernehmen aufgrund der Kleinteiligkeit eine stark lokal begrenzte Funktion. Hierbei ist von einer vernachlässigbaren Wettbewerbsauseinandersetzung zum Vorhaben auszugehen.

## 5.3 Wettbewerbsstrukturen im Umland

Da Anbieter im weiteren Umland ebenfalls Kaufkraft aus den umliegenden Kommunen binden, schränken sie das erreichbare Einzugsgebiet des Planvorhabens in Hünfeld zusätzlich ein. Insbesondere an den Rändern des Einzugsgebiets ist von einer Mehrfachorientierung in Richtung Hünfeld sowie den umliegenden Zentren auszugehen. Für das vorliegende Einzugsgebiet sind in diesem Zusammenhang die Standorte Schlitz im Westen von Hünfeld, die Gemeinde Eiterfeld im Norden sowie Teile von Petersberg im Süden zu benennen. In östlicher Richtung befinden sich in relevanten Entfernungen keine nennenswerten Wettbewerbsstandorte.

Alle Standorte verfügen im Lebensmittelbereich über mehrere Anbieter unterschiedlicher Betriebstypen. Sie weisen neben Lebensmittelanbieter zum Teil auch weitere Einzelhandelsstrukturen sowie Verwaltungseinrichtungen, Dienstleister und Gastronomie vor und stehen daher in Wettbewerb zum Vorhabenprojekt. Konkret sind die folgenden Wettbewerbsstandorte besonders Supermärkte und Lebensmitteldiscounter genauer zu beleuchten. Aufgrund der höheren Distanz ist bei den weiteren Anbietern aus dem Lebensbereich (Lebensmittelhandwerk, Getränkemärkte, Spezialitätengeschäfte) von keiner wesentlichen Wettbewerbsauseinandersetzung zum Vorhaben auszugehen.

- In der Gemeinde **Schlitz** befinden sich entlang der Bahnhofstraße in integrierter Lage gleich mehrere Betriebe mit einem Lebensmittelangebot. Diese übernehmen allesamt eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung, sind aber auch gut per Pkw erreichbar. Ein marktüblicher Rewe Supermarkt mit eigenständigen Getränkemarkt am Ortseingang kann zudem Kopplungsmöglichkeiten mit dem benachbarten Müller Drogeriemarkt aufweisen. Im Straßenverlauf Richtung Ortsmitte folgen ein moderner Lidl und ein veralteter Norma Lebensmitteldiscounter, beide auf aus Betreibersicht unüblichen kleineren Flächen (< 800 m<sup>2</sup>). Im weiteren Standortumfeld, aus Sicht des Hauptverkehrsträgers leicht zurückversetzt, folgt ein modern gestalteter, großflächiger tegut Supermarkt mit ansprechender Warenpräsentation. Die schlechte Erschließung sowie fehlende Fernwirkung wirken sich jedoch leicht negativ auf die Marktsituation aus.
- Die Anbieter in **Eiterfeld** verteilen sich zum einen an den westlichen Ortsrand, wo mit einem Norma Markt ein zeitgemäßer Lebensmitteldiscounter gut erreichbar angesiedelt ist. Die restlichen nennenswerten Angebote sind zum anderen am östlichen Ortsrand verortet. Hier sind eine Rewe Supermarkt gemeinsam mit einem Rewe Getränkemarkt anzuführen, welche beide eine gute Erschließung und Fernwirkung vorweisen können. Im nahen Umfeld befindet sich eine weiterer Lebensmitteldiscounter der Fa. Aldi Nord. Der neugestaltete Markt entspricht modernen Anforderungen und ermöglicht zudem Kopplungsmöglichkeiten mit einem benachbarten Rossmann Drogeriemarkt.
- In der Gemeinde **Petersberg** sind vorrangig die nördlichen Ortsteile Steinau und Marbach zu betrachten, welche jeweils über Nahversorgungsstrukturen in Form von Supermärkten verfügen. Der tegut Markt in der Ortsmitte von Steinau weist einen leichten Modernisierungsstau auf, übernimmt zusammen mit dem angeschlossenen logo Getränkemarkt jedoch eine wesentliche Versorgungsfunktion für den Ortsteil. Im Ortsteil Marbach befindet sich seit kurzem ebenfalls ein Supermarkt des Anbieters tegut. Der modern gestaltete Markt ist verkehrlich sehr gut angebunden und kann nach fachgutachterlicher Einschätzung auf einen hohen Anteil der Pendlerströme zwischen Hünfeld und Fulda zurückgreifen. Trotz leicht umständlich gestalteter Anfahrbarkeit ist der Markt vorrangig auf Verkehrskunden ausgelegt. Am Standort befinden sich noch ein Backbetrieb mit großzügigen Gastrobereich.

**Abbildung 11: Anbieter im Umland von Hünfeld**



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

## 6 Umsatzprognose für das Planvorhaben

### 6.1 Vorbemerkungen

Zur Herleitung der voraussichtlichen Umsatzerwartung der geplanten Einzelhandelsbetriebe wird ein Marktanteilkonzept verwendet. Dieses Modell bestimmt das maximal am Standort zu erwartende Umsatzvolumen eines Vorhabens anhand der erzielbaren Marktanteile im Einzugsgebiet. Neben der Ermittlung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich mit dem Marktanteilkonzept außerdem die perspektivische Umsatzherkunft herleiten. Somit kann mit Hilfe des Marktanteilkonzeptes der Frage nachgegangen werden, ob das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung innerhalb der Stadt Hünfeld dient oder auch nennenswerte Umsatzanteile aus der Kaufkraft der umliegenden Gemeinden generiert.

Es gilt in einem ersten Schritt zu eruieren, in welchem Umfang die geplanten Einzelhandelsnutzungen Teile des projektrelevanten Kaufkraftpotenzials binden können. Hierbei werden die maximal für das Vorhaben realistisch darstellbaren Marktanteile zugrunde gelegt. Diese maximal am Standort erzielbare Kaufkraftbindung in den einzelnen Zonen des Einzugsgebiets ist stark von den im Umfeld befindlichen Wettbewerbsstrukturen abhängig. Die Herleitung der künftigen Marktanteile der einzelnen Anbieter erfolgt daher auch unter Berücksichtigung ihrer Rolle im Gesamtvorhaben.

Als Grundlage für die Bewertung der bindungsfähigen Kaufkraft dienen zusammenfassend folgende Einflussgrößen:

- Entfernung bzw. Zeitdistanzen von den Wohnorten der Konsumenten zum Einkaufsstandort;
- Qualität der verkehrlichen Anbindung;
- Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte;
- die konkurrierende Ausstattung im nahen bzw. weiteren Einzugsgebiet der avisierten Einzelhandelsnutzung

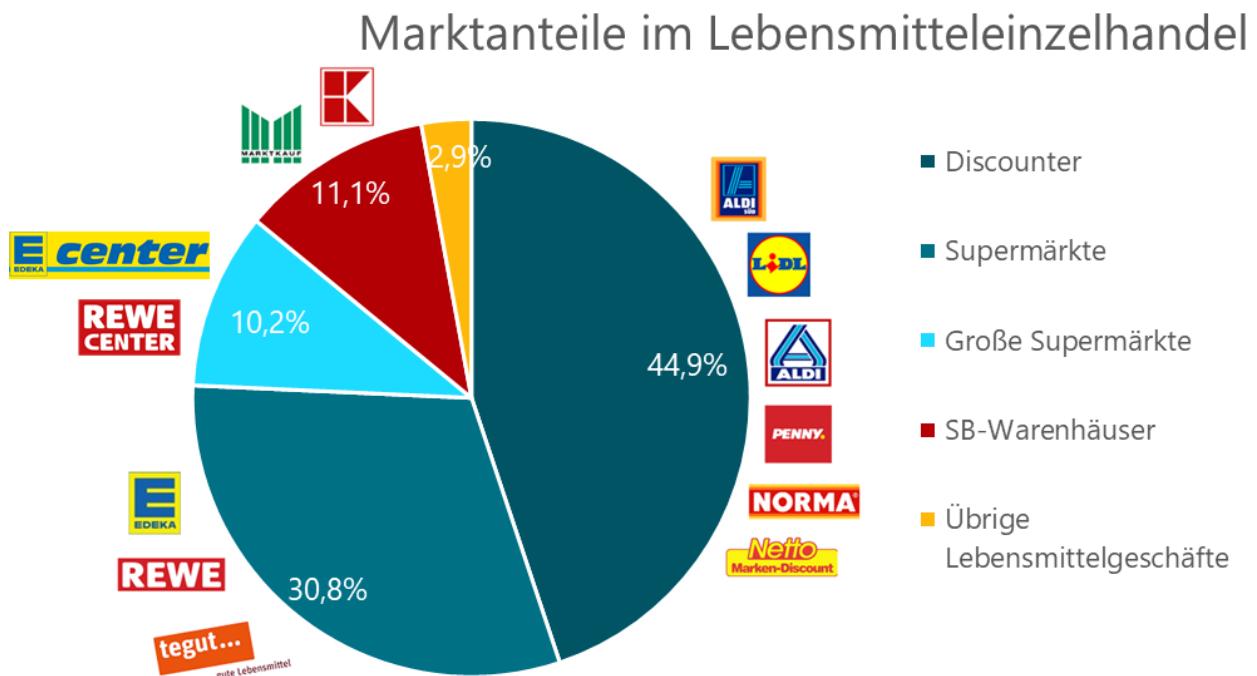
Als Orientierung für die anzunehmenden Marktanteile können darüber hinaus die durchschnittlichen Marktanteile nach Betriebsformen im jeweiligen Branchenbereich dienen (vgl. Abbildung 12). So erzielen im Lebensmittelbereich im gesamtdeutschen Durchschnitt die Anbieter aus dem Lebensmitteldiscount ca. 45 % der Marktanteile. Weitere ca. 40 % verteilen sich auf die Betriebe der Supermarktketten, inkl. der Formate der großen Supermärkte Rewe Center und E-Center. Die restlichen Anteile entfallen auf SB-Warenhäuser (ca. 11 %) und übrige Lebensmittelgeschäfte (ca. 3 %).<sup>21</sup> Diese aufgeführten Marktanteile beziehen sich allerdings auf den gesamtdeutschen Durchschnitt und sind bei lokaler Betrachtung stark abhängig vom vorhandenen Besatz. In der Einzelbetrachtung können die tatsächlichen Werte daher zum Teil deutlich abweichen. So wirkt sich in der vorliegenden Untersuchung das Fehlen von Großen Supermärkten und SB-Warenhäusern (zusammen über 20 % Marktanteil) ganz wesentlich auf die Umsatzerwartung der verbleibenden Märkte aus. Ebenso nehmen die „übrigen Lebensmittelgeschäfte“ in den vorrangig ländlichen Gebieten oftmals einen höheren Stellenwert ein, als in dichter besiedelten, urbanen Gebieten.

Im Folgenden werden die Umsatzhöhen sowie -Herkünfte für Variante 1 (Neuansiedlung Supermarkt und Neuansiedlung Lebensmitteldiscounter) und Variante 2 (Verlagerung Supermarkt und Neuansiedlung Lebensmitteldiscounter) betrachtet. Dabei ist anzumerken, dass die tatsächlichen Marktanteile und somit auch Umsätze maßgeblichen vom jeweiligen Betreiber abhängig sind und je nach Umsetzung variieren können. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung werden dabei die größtmögliche Auswirkung, sprich den höchsten zu erwartenden Marktanteilen der jeweiligen Betriebstypen, angenommen. Für die Berechnungen werden Marktbetreiber zu Grunde gelegt, die aktuell in dieser Form und Ausstattung (Verkaufsfläche, Gestaltung) nicht

<sup>21</sup> EHI Retail Institute, 2021

in Hünfeld und Umgebung vorhanden sind und dadurch bedeutende Marktanteile auch aus dem erweiterten Einzugsgebiet abgreifen können.

Abbildung 12: Marktanteile der Betreiber im Einzelhandel mit Lebensmittel 2020



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021 nach: EHI Retail Institute 2021

## 6.2 Umsatzprognosen auf Basis des Marktanteilskonzepts

### 6.2.1 Umsatzprognose Supermarkt

Für den geplanten Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> wird anhand des Marktanteilkonzeptes ein Umsatz im Lebensmittelbereich von insgesamt ca. 6,1 Mio. € in Variante 1 bzw. 6,5 Mio. € in der Planungsvariante 2 über das gesamte Einzugsgebiet prognostiziert. Zuzüglich der Streumsätze, die durch Kaufkraft außerhalb des Einzugsgebiets erzielt werden (z.B. Pendler), und den Umsätzen aus den Nebensortimenten ergibt sich ein Gesamtumsatz von ca. 6,8 Mio. € (Variante 1) bzw. 7,2 Mio. € (Variante 2) pro Jahr.

Dieser Umsatz ist für den Betrieb eines Supermarktes mit der vorliegenden Verkaufsfläche als realistisch anzusehen. Mit einer Flächenproduktivität von 4.236 €/m<sup>2</sup> bis zu 4.514 €/m<sup>2</sup> liegt der Markt über den Durchschnittswerten deutscher Lebensmittelanbieter im Supermarktsegment<sup>22</sup>. Ausschlaggebend sind hierfür jedoch die wenig angespannte Wettbewerbssituation sowie die zu erwartenden Standortvorteile gegenüber den Wettbewerbern des Vorhabens (bessere Anfahrbarkeit, Kopplungsfunktion vor Ort). Das vergleichsweise große Einzugsgebiet führt perspektivisch ebenfalls zu höheren Umsatzerwartungen. Negative Faktoren, wie z.B. das leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau fallen dabei nur nachrangig ins Gewicht. Insgesamt sind diese Werte als realistisch anzusehen und in Bezug auf die restlichen Anbieter in Hünfeld in etwa vergleichbar. Zu berücksichtigen ist, dass das Standortumfeld derzeit bereits intensiv handelsseitig (Rewe, Haune-Center mitsamt Umfeld, im weiteren Sinne gesamte Innenstadt) genutzt wird und daher auf bestehenden

<sup>22</sup> Die durchschnittliche Flächenproduktivität von Supermärkten beträgt 4.450 €/m<sup>2</sup> bei einer Verkaufsfläche von 1.258 m<sup>2</sup> bei Edeka bzw. 3.970 €/m<sup>2</sup> bei einer Verkaufsfläche von 1.511 m<sup>2</sup> bei Rewe (Quelle: Retail Real Estate Report 2020/2021, Hahn Gruppe 2019)

Kundenströme zurückgriffen werden kann. Die nachfolgende Tabelle zeigt die zu erwartenden Marktanteile in Variante 1.

**Tabelle 3: Umsatzerwartung des geplanten Supermarktes in Variante 1 anhand des Marktanteilkonzepts**

Supermarkt in Variante 1	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
<b>Kerneinzugsgebiet</b>				
Zone I a - Hünfeld (Kernstadt)	20,2	12 %	2,4	39,3%
Zone I b - Hünfeld Stadtteile	17,3	11 %	1,9	31,1%
<b>Erweitertes Einzugsgebiet</b>				
Zone II b - Burghaun, Nüttal, Rasdorf	24,4	6 %	1,5	24,6%
<b>Gesamtes Einzugsgebiet</b>	<b>61,9</b>	<b>9,4 %</b>	<b>5,8</b>	<b>95,1%</b>
Streumärsche			0,3	4,9%
<b>Summe Lebensmittel</b>			<b>6,1</b>	<b>100,0%</b>
Summe Nebensortimente			0,7	
<b>Gesamt</b>			<b>6,8</b>	

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021 eigene Berechnung; Rundungsdifferenzen möglich

Für Variante 2 gilt es besonders zu beachten, dass durch den angenommenen Marktaustritt des Rewe Marktes im Vergleich zu Variante 1 ein Anbieter weniger im direkten Standortumfeld agieren wird. Diese perspektivisch freien Umsatzanteile verteilen sich auf die restlichen Betriebe in der Kernstadt Hünfeld, was sich auch positiv auf die Marktanteile des Vorhabens auswirkt.

**Tabelle 4: Umsatzerwartung des geplanten Supermarktes in Variante 2 anhand des Marktanteilkonzepts**

Supermarkt in Variante 2	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
<b>Kerneinzugsgebiet</b>				
Zone I a - Hünfeld (Kernstadt)	20,2	13 %	2,6	40,0%
Zone I b - Hünfeld Stadtteile	17,3	12 %	2,1	32,3%
<b>Erweitertes Einzugsgebiet</b>				
Zone II b - Burghaun, Nüttal, Rasdorf	24,4	6 %	1,5	23,1%
<b>Gesamtes Einzugsgebiet</b>	<b>61,9</b>	<b>10,5 %</b>	<b>6,2</b>	<b>95,4%</b>
Streumärsche			0,3	4,6%
<b>Summe Lebensmittel</b>			<b>6,5</b>	<b>100,0%</b>
Summe Nebensortimente			0,7	
<b>Gesamt</b>			<b>7,2</b>	

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021 eigene Berechnung; Rundungsdifferenzen möglich

Der Supermarkt erzielt nach gutachterlicher Schätzung einen Marktanteil von 12 % bzw. 13 % in Zone I a des Einzugsgebiets und somit einen Großteil seiner Umsätze direkt vor Ort.

Er konkurriert unter anderem mit den systemgleichen Anbietern der Fa. tegut im näheren Standortumfeld. Im Vergleich zum beschriebenen Nutzungskonzept weisen beide Vollsortimenter eine in etwa vergleichbare Verkaufsfläche auf. Beide Märkte weisen eine aus Kundensicht leicht umständliche Erreichbarkeit per Pkw aus, sind jedoch modern und kundenfreundlich gestaltet. Beide Betriebe bieten darüber hinaus ein angenehmes Einkaufsumfeld und profitieren von Kopplungsmöglichkeiten im direkten Standortumfeld. Perspektivisch ist davon auszugehen, dass künftig alle drei Supermärkte aufgrund vergleichbarer Standortfaktoren eine ähnliche Anziehungskraft auf Kunden aus Hünfeld ausüben. Weitere Wettbewerber aus dem Lebensmittelbereich sind im Discount-Bereich vorzufinden, wo nur eine eingeschränkte Wettbewerbsauseinandersetzung stattfinden wird.

Durch die Nähe zu den umliegenden – bestehenden sowie insbesondere zu den geplanten – Wohngebieten im direkten Standortumfeld übernimmt das Planvorhaben perspektivisch eine wichtige Nahversorgungsfunktion, was seine Bedeutung für das Gemeindegebiet zusätzlich stärkt.

In Hinblick auf das Umland ist der Planstandort durch die Nähe zum Hauptverkehrsträger Lindenstraße - Molzbacher Straße aus allen Richtungen verkehrsgünstig zu erreichen, insbesondere aus dem westlichen Umfeld. In der Gesamtschau sind alle Anbieter im Lebensmittelbereich in Hünfeld zentral gelegen und weisen eine nahezu identische Erreichbarkeit auf. Folglich können Feinheiten der Vorhabenplanung sowie -Umsetzung (hierzu zählen konkrete Erschließung, Stellplatzsituierung und -Dimensionierung etc.) aus Kundensicht oftmals entscheidend für die Wahl des Einkaufsortes sein.

Auf Basis der aktuellen Planungen und bedingt durch die schwach ausgeprägte Angebotssituation im restlichen Gemeindegebiets der Stadt Hünfeld (Zone I b) ist der Marktanteil in dieser Zone mit 11 %, bzw. 12 % nur geringfügig geringer als in Zone I a anzunehmen. Mackenzell verfügt als einziger Stadtteil über einen Vollsortimenter auf kleiner Fläche, welcher dadurch nur eingeschränkt Kaufkraft bindet. Im Vergleich zu den vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten der umliegenden Gemeinden (Schlitz, Eiterfeld, Burghaun, Petersberg) liegt die Innenstadt von Hünfeld für alle Stadtteile nach wie vor verkehrsgünstiger. Alle Anbieter in Hünfeld profitieren von den Kopplungsmöglichkeiten mit dem zusätzlichen Angebot in der Innenstadt, sowohl im Einzelhandelsbereich als auch darüber hinaus. Dies wirkt sich positiv auf die Marktanteile aus.

Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) sind unter Berücksichtigung der jeweils vorhandenen Anbieter und der Nähe zu den umliegenden Konkurrenzstandorten deutlich geringere Marktanteile i.H.v. rd. jeweils ca. 6 % zu erwarten. Die hier vorhandenen Angebote (Burghaun) sowie die nahe gelegenen Wettbewerbsstandorte (Petersberg, Eiterfeld) verfügen über ein gleichwertiges Angebot im Vergleich zu Hünfeld und liegen in teilweise vergleichbarer Distanz. So ist anzunehmen, dass sich die Einwohner dieser Zone auch an anderen Standorten versorgen und der Marktanteil des Supermarktes in dieser Zone entsprechend geringer ausfällt. Aufgrund der geringen Bedeutung des Rewe Marktes am derzeitigen Standort (Lindenstraße) als Versorgungsstandort für die umliegenden Gemeinden ergeben sich im Vergleich der Varianten 1 und 2 keine nennenswerten Unterschiede in den Marktanteilen außerhalb von Zone I.

**In einer Gesamtschau wird deutlich, dass der Supermarkt seinen Umsatz überwiegend aus dem Kerneinzugsgebiet, also der Kernstadt von Hünfeld und den Stadtteilen, erzielen wird. So werden knapp drei Viertel (ca. 70 % - 73 %) des Umsatzes durch Kaufkraft in Zone I gebunden. Lediglich ca. ein Viertel des Umsatzes stammen aus Kommunen im erweiterten Einzugsgebiet sowie von Kunden darüber hinaus (Streuumsätze).**

## 6.2.2 Umsatzprognose Discounter

Nach gutachterlicher Einschätzung erreicht der geplante Lebensmitteldiscounter in der Betrachtung mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> voraussichtliche Marktanteile in der Zone I 1 a in Höhe von rund 12 % in Variante 1 bzw. 13 % in Variante 2. Auch in diesem Fall wirkt sich in Variante 2 im Vergleich zu Variante 1 die geringere Konkurrenz im Standortumfeld<sup>23</sup> positiv auf die zu erzielenden Marktanteile des aus.

Die vorrangigen Wettbewerber Aldi Nord und Norma am Haune-Center können ebenfalls eine moderne Marktgestaltung vorweisen, verfügen jedoch über deutlich kleinere Verkaufsflächen (Aldi Nord < 800 m<sup>2</sup> und Norma ca. 1.000 m<sup>2</sup> nach Neugestaltung). Beide Anbieter profitieren von Kopplungsmöglichkeiten im unmittelbaren Standortumfeld und liegen in direkter räumlicher Nähe zueinander. Beide sind bereits am Markt etabliert und genießen aktuell sichtbar eine hohe Kundenakzeptanz. Entsprechend können die bestehenden Märkte weiterhin entsprechende Marktanteile auf sich vereinen.

In Zone I b liegen die Marktanteile mit 11 % (Variante 1) bzw. 12 % (Variante 2) nur geringfügig niedriger als in Zone I a, da hier nach wie vor von einer hauptsächlichen Orientierung der Bevölkerung zur Kernstadt

<sup>23</sup> Durch Marktaustritt des Rewe Marktes in der Lindenstraße im unmittelbaren Standortumfeld

auszugehen ist und sich die Marktanteile ähnlich verteilen. Es anzunehmen, dass vornehmlich an den Rändern der Zone auch umliegende Versorgungsstandorte aufgesucht werden.

In Zone II des Einzugsgebiets sind - wie auch beim Supermarkt - etwas niedrigere Marktanteile zu unterstellen. Auch hier wirken sich die umliegenden Einkaufsstandorte mit den vorhandenen Angeboten anteilmindernd aus. Hier ist in erster Linie das Angebot in Eiterfeld (Lebensmitteldiscounter Norma und Aldi Nord) sowie der Netto Markt in Burghaun anzuführen, welche im nördlichen und nordöstlichen Einzugsgebiet von Hünfeld Kaufkraft abschöpfen können. Keiner der Wettbewerbsstandorte im Einzugsgebiet oder auch den umliegenden Standorten kann jedoch eine zum Nutzungskonzept vergleichbare Ausstattung (bis zu 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) vorweisen, weshalb die Kaufkraftbindung des erweiterten Einzugsgebiets mit ca. 8 % höher liegt als für den angedachten Supermarkt. Insgesamt ist dennoch anzunehmen, dass sich die Bewohner der Umlandgemeinden regelmäßig an mehreren unterschiedlichen Standorten versorgen und diesbezüglich auch das Angebot der umliegenden Standorte (inkl. Petersberg) in Anspruch nehmen. Der zur Disposition stehende Rewe Markt (Lindenstraße) hat aufgrund seiner geringen Marktbedeutung im erweiterten Einzugsgebiet keine Auswirkungen auf die Marktanteile des Lebensmitteldiscounters in Zone II, sodass diese in Variante 1 und 2 auf gleichem Niveau liegen.

**Tabelle 5: Umsatzerwartung des geplanten Lebensmitteldiscounters in Variante 1 anhand des Marktanteilkonzepts**

Lebensmitteldiscounter in Variante 1	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
<b>Kerneinzugsgebiet</b>				
Zone I a - Hünfeld (Kernstadt)	20,2	12,0%	2,4	35,3%
Zone I b - Hünfeld Stadtteile	17,3	11,0%	1,9	27,9%
<b>Erweitertes Einzugsgebiet</b>				
Zone II b - Burghaun, Nüttal, Rasdorf	24,4	8,0%	2,0	29,4%
<b>Gesamtes Einzugsgebiet</b>	<b>61,9</b>	<b>10,2%</b>	<b>6,3</b>	<b>92,6%</b>
Streumsätze			0,5	7,4%
<b>Summe Lebensmittel</b>			<b>6,8</b>	<b>100,0%</b>
Summe Nebensortimente			1,7	
<b>Gesamt</b>			<b>8,5</b>	

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021 eigene Berechnung; Rundungsdifferenzen möglich

Auch der geplante Lebensmitteldiscounter profitiert perspektivisch in geringem Maße von einem Marktaustritt des bestehenden Rewe Marktes im Standortumfeld (vgl. Tabelle 6) im Vergleich zu einer Neuansiedlung eines zusätzlichen Anbieters.

**Tabelle 6: Umsatzerwartung des geplanten Lebensmitteldiscounters in Variante 2 anhand des Marktanteilkonzepts**

Lebensmitteldiscounter in Variante 2	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
<b>Kerneinzugsgebiet</b>				
Zone I a - Hünfeld (Kernstadt)	19,8	13,0%	2,6	36,1%
Zone I b - Hünfeld Stadtteile	17,0	12,0%	2,1	29,2%
<b>Erweitertes Einzugsgebiet</b>				
Zone II b - Burghaun, Nüsttal, Rasdorf	24,0	8,0%	2,0	27,8%
<b>Gesamtes Einzugsgebiet</b>	<b>60,8</b>	<b>10,7%</b>	<b>6,7</b>	<b>93,1%</b>
Streumsätze			0,5	6,9%
<b>Summe Lebensmittel</b>			<b>7,2</b>	<b>100,0%</b>
Summe Nebensortimente			1,8	
<b>Gesamt</b>			<b>9,0</b>	

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021 eigene Berechnung; Rundungsdifferenzen möglich

In Summe ergeben sich dadurch in Variante 1 6,3 Mio. € und in Variante 2 6,7 Mio. € Umsatz im Lebensmittelbereich aus dem Einzugsgebiet. Zuzüglich der zu erwartenden Streumsätze (jeweils 0,5 Mio. €) und Umsätze durch Nebensortimente (1,7 Mio. € bzw. 1,8 Mio. €) wird von einem jährlichen Umsatz von ca. 8,5 Mio. € bei Variante 1 und 9,0 Mio. € bei Variante 2 ausgegangen.

Insgesamt ist der Umsatz für einen modernen Lebensmitteldiscounter als hoch, aber realistisch zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> beträgt die Flächenproduktivität ca. 6.071 €/m<sup>2</sup> (Variante 1) bis 6.429 €/m<sup>2</sup> (Variante 2).<sup>24</sup>

**Auch der geplante Lebensmitteldiscounter kann somit seinen Umsatz überwiegend aus dem Kerneinzugsgebiet generieren (ca. 65%). Lediglich etwa ein Drittel des Umsatzvolumens wird durch Kunden von außerhalb Hünfelds erzielt.**

<sup>24</sup> Die durchschnittliche Flächenproduktivität eines Lebensmitteldiscounters der im Marktgebiet agierenden Betreiber liegt zwischen 3.530 €/m<sup>2</sup> (Norma) und 7.420 €/m<sup>2</sup> (Aldi Nord) bei jeweils deutlich geringeren Verkaufsflächen (741 m<sup>2</sup> bis 909 m<sup>2</sup>). (Quelle: Retail Real Estate Report 2020/2021, Hahn Gruppe 2020)

## 7 Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens

### 7.1 Vorbemerkungen

Bei der Bewertung des Planvorhabens bzw. bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die cima von einem „worst-case“-Ansatz aus. Dieser legt – unter Berücksichtigung der marktanalytischen Bedingungen (Wettbewerbssituation im Umfeld, Standortlage etc.) – den theoretisch maximal zu erwartenden Umsatz zugrunde, der aus Gutachtersicht am Vorhabenstandort von dem Planvorhaben generiert werden könnte. Auf dieser Grundlage sind die theoretisch maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen in Hünfeld sowie im Umland zu simulieren. Der Fokus bei dieser Prüfung liegt auf einer möglichen Schädigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen sowie der zentralen Versorgungsbereiche.

Städtebaulich schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns der Standortkommune oder anderer Orte im Untersuchungsgebiet sind in der Regel dann anzunehmen, wenn in Folge der Realisierung des Planvorhabens ein Umsatzverlust bei Sortimenten des Innenstadt- oder Nahversorgungsbedarfs von mehr als 10 % zu vermuten ist.<sup>25</sup> Zu beachten ist, dass nicht jede Umverteilung eine unzumutbare Auswirkung darstellt, denn die Reduzierung von Umsätzen in bestehenden Wettbewerbslagen allein ist bauplanungsrechtlich irrelevant. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtische Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).

**Die cima, wie auch viele andere Experten, hält die alleinige Orientierung an einem Grenzwert grundsätzlich für problematisch und plädiert für eine ganzheitliche Sichtweise, bei der in Gutachten außer dem prognostizierten Kaufkraftabfluss auch andere Kriterien für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens herangezogen werden. In Anlehnung an ein Urteil des OVG Münster geht die cima davon aus, dass Umsatzverlagerungen zwischen 7 % und 12 % abwägungsrelevant sind und in einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung anderer Kriterien (z.B. Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereich, Leistungsfähigkeit der Betriebe) abgewogen werden müssen<sup>26</sup>.**

Die cima sieht jegliche quantitative Bewertung nur im Zusammenhang mit einer qualitativen Einschätzung der städtebaulichen Situation als sinnvoll an. Daher wurden die im Wettbewerb zum Vorhaben stehenden Standorte und zentrale Versorgungsbereiche untersucht. Zu den dort angewandten Bewertungskriterien gehören insbesondere die Fragen, ob es sich bei den zu untersuchenden zentralen Versorgungsbereichen um vorgesägigte oder stabile Bereiche handelt und das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der Zentren beeinträchtigen kann.

Die im nachfolgenden Kapitel dargestellten Umsatzverlagerungswerte stellen immer Maximalwerte im Sinne eines „worst-case“ dar, der spezifische Unternehmerreaktionen der Wettbewerber (z.B. Änderung der Positionierung, Sortimentsanpassungen, Modernisierungen, Marketing, etc.) im Sinne eines

<sup>25</sup> Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die umfängliche Kommentierung zum „Preußisch-Park-Urteil“ des OVG Münster vom 7.12.2000.

<sup>26</sup> Vgl. OVG NRW Az. 7a D 60/99.DE vom 7.12.2000, S. 53ff.

verhaltenstheoretischen Ansatzes nicht berücksichtigt. Für die Entscheidung einer Betriebsaufgabe, -verlagerung oder Änderung wesentlicher Betriebsmerkmale spielen vom untersuchten Vorhaben unabhängige, interne wie externe Faktoren eine zusätzliche Rolle (z.B. Standortfaktoren, Unternehmensnachfolge, Standortpolitik, etc.).

## 7.2 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse

Es ist davon auszugehen, dass als Folge der Umsetzung des Planvorhabens an der Klosterstraße in Hünfeld Umsatzumverteilungen innerhalb des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind. Diese sind im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung zu ermitteln und zu bewerten. Für die Wirkungsanalyse von Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben ist in einem „worst-case“-Szenario mit dem maximal möglichen Umsatz zu rechnen. So sind im Rahmen des Gutachtens Überprüfungen hinsichtlich der maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die wohnortnahe Versorgung im Untersuchungsraum anzustellen (Fokus: zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen).

Zur Beurteilung des Umsatzes wurden die in Kapitel 6 hergeleiteten Umsatzprognosen aufgrund des Marktanteilskonzeptes zugrunde gelegt. Diese wurden im Vorfeld mit Flächenproduktivitäten plausibilisiert, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation und Kaufkraft im Untersuchungsraum orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Umsätze des geplanten Betreibers und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt wurden. Dabei ergeben sich die folgenden Umsatzvolumen:

### **Supermarkt**

Je nach Variante erzielt der geplante Supermarkt einen Gesamtumsatz von 6,8 Mio. € (Variante 1) bzw. 7,2 Mio. € (Variante 2). Der Umsatzanteil im Lebensmittelbereich liegt bei Supermärkten mit vergleichbarer Ausstattung bei etwa 90 % und somit bei 6,1 Mio. € (Variante 1) bzw. 6,5 Mio. € (Variante 2). Die restlichen 10 % des Umsatzes verteilen sich auf unterschiedliche Sortimente aus den Bereichen Schreibwaren, Haushaltswaren, Zeitschriften etc. auf jeweils kleinen Flächenanteilen.

### **Lebensmitteldiscounter**

Der am Standort geplante Lebensmitteldiscounter erzielt einen Gesamtumsatz von ca. 8,5 Mio. € in Variante 1 bzw. 9,0 Mio. € in Variante 2. Der Umsatzanteil im Lebensmittelbereich liegt bei Lebensmitteldiscountern i.d.R. bei rd. 80 %, also bei ca. 6,8 Mio. € bzw. 7,2 Mio. €. Ein Anteil von ca. 20 % des Umsatzes entfällt hingegen auf typische Randsortimente und Aktionswaren wie u.a. Drogeriewaren, Zooartikel, Zeitschriften sowie in geringem Umfang u.a. Bekleidung, Elektronik, Haushaltswaren.

### **7.2.1 Erwartbare Umsatzvolumen insgesamt – Variante 1**

Für die Betrachtung der Umsatzumverteilung werden die Umsätze der Betriebe im Lebensmittelsortiment aufsummiert. Dadurch ergibt sich ein Umverteilungsvolumen von insgesamt 12,9 Mio. €, welche zu Lasten anderer Betriebe erwirtschaftet wird. Die Umverteilungseffekte durch den Zusatzumsatz in den restlichen Randsortimenten sind als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben sowie auf unterschiedliche Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste, aus denen negative städtebauliche Auswirkungen resultieren, sind bei den bestehenden Anbietern durch die restlichen Randsortimente nicht zu erwarten.

**Tabelle 7: Insgesamt erwartbare Umsätze in Variante 1 - Neuansiedlung**

<b>Variante 1</b>	<b>Neu in Hünfeld gebundenes Umsatzvolumen in Mio. €</b>		
	<b>Gesamt</b>	<b>Randsortimente*</b>	<b>Lebensmittel</b>
Supermarkt	6,8	0,7	6,1
Lebensmitteldiscounter	8,5	1,7	6,8
<b>GESAMT</b>	<b>15,3</b>	<b>2,4</b>	<b>12,9</b>

\*z.B. Wäsche, Multimedia, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Zooartikel

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021; Rundungsdifferenzen möglich

### 7.2.2 Erwartbare Umsatzvolumen insgesamt – Variante 2

Auch in Variante 2 werden die antizipierten Umsätze beider Betriebe im Bereich Lebensmittel aufsummiert betrachtet. Da durch den angenommenen Marktaustritt des Rewe Supermarktes am jetzigen Standort jedoch perspektivisch Umsätze frei werden, müssen diese vom Gesamtvolumen abgezogen werden. Daraus ergibt sich ein neu am Standort gebundenes Umsatzvolumen in Höhe von ca. 10,1 Mio. €, welches auf Kosten der verbleibenden Anbieter generiert wird. Auch hier sind die Umverteilungseffekte durch den Zusatzumsatz in den restlichen Randsortimenten als minimal einzustufen und in der weiteren Betrachtung nicht ausschlaggebend.

**Tabelle 8: Insgesamt erwartbare Umsätze in Variante 2 - Verlagerung**

<b>Variante 2</b>	<b>Neu in Hünfeld gebundenes Umsatzvolumen in Mio. €</b>		
	<b>Gesamt</b>	<b>Randsortimente*</b>	<b>Lebensmittel</b>
Supermarkt	7,2	0,7	6,5
Lebensmitteldiscounter	9,0	1,8	7,2
Frei werdende Umsätze durch Austritt Rewe	- 4,0	- 0,4	- 3,6
<b>GESAMT</b>	<b>12,2</b>	<b>2,1</b>	<b>10,1</b>

\*z.B. Wäsche, Multimedia, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Zooartikel

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021; Rundungsdifferenzen möglich

## 7.3 Umverteilung und Wirkungsanalyse

Die Umsatzverluste, die sich gemäß Berechnungen der cima bei Realisierung des Vorhabens an den einzelnen Standorten im Untersuchungsraum ergeben würden, sind stark an dem im Untersuchungsgebiet vorhandenen Wettbewerb orientiert. Von welchen Standorten der Umsatz des Planvorhabens abgezogen wird und wie sich die Umsatzumverteilungsquoten rechnerisch im Untersuchungsraum genau darstellen, wird im Folgenden aufgeführt. Bei der Betrachtung der Umsatzumverteilungen wird ebenfalls in den beiden Planungsvarianten unterschieden.

Tabelle 9: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich in Variante 1 - Neuansiedlung

Standort / Zentrum	Bestandsumsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung anteilig
<b>Stadt Hünfeld</b>			
ZVB Innenstadt	28,3 – 28,4	8,7 – 8,8	<b>30 – 31 %</b>
Kernstadt außer ZVB	2,1 – 2,2	0,2 – 0,3	<b>11 – 12 %</b>
Stadtteile	2,8 – 2,9	0,4 – 0,5	<b>15 – 16 %</b>
<b>Burghaun</b>	11,0 – 11,1	1,3 – 1,4	<b>12 – 13 %</b>
<b>Eiterfeld</b>	15,1 – 15,2	0,3 – 0,4	<b>2 – 3 %</b>
<b>Schlitz</b>	19,4 – 19,5	0,3 – 0,4	<b>1 – 2 %</b>
<b>Petersberg</b>	5,7 – 5,8	0,5 – 0,6	<b>9 – 10 %</b>
<b>Restl. Orte im Untersuchungsgebiet</b> (u.a. Rasdorf, Nütttal)		< 0,1	<b>n.n.</b>
<b>Außerhalb / Streuumsätze</b>		0,8	<b>n.n.</b>
<b>GESAMT</b>		<b>12,9</b>	

n.n. = aufgrund der geringen Höhe nicht nachweisbar; Rundungsdifferenzen möglich

CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Tabelle 10: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich in Variante 2 - Verlagerung

Standort / Zentrum	Bestandsumsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung anteilig
<b>Stadt Hünfeld</b>			
ZVB Innenstadt	24,7 – 24,8	5,8 – 5,9	<b>22 – 23 %</b>
Kernstadt außer ZVB	2,1 – 2,2	0,2 – 0,3	<b>11 – 12 %</b>
Stadtteile	2,8 – 2,9	0,4 – 0,5	<b>15 – 16 %</b>
<b>Burghaun</b>	11,0 – 11,1	1,3 – 1,4	<b>12 – 13 %</b>
<b>Eiterfeld</b>	15,1 – 15,2	0,4 – 0,5	<b>2 – 3 %</b>
<b>Schlitz</b>	19,4 – 19,5	0,3 – 0,4	<b>1 – 2 %</b>
<b>Petersberg</b>	5,7 – 5,8	0,5 – 0,6	<b>9 – 10 %</b>
<b>Restl. Orte im Untersuchungsgebiet</b> (u.a. Rasdorf, Nütttal)		< 0,1	<b>n.n.</b>
<b>Außerhalb / Streuumsätze</b>		0,8	<b>n.n.</b>
<b>GESAMT</b>		<b>10,1</b>	

n.n. = aufgrund der geringen Höhe nicht nachweisbar; Rundungsdifferenzen möglich

CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Im Ergebnis der Modellrechnung zu den ausgelösten Umsatzumverteilungseffekten im Lebensmittelbereich lassen sich folgende versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen durch das geplante Vorhaben ableiten:

- Insgesamt werden durch die betrachteten Ansiedlungen im Rahmen des Planvorhabens bis zu 12,9 Mio. € im Lebensmittelbereich umverteilt. Das Vorhaben wurde im Sinne einer worst-case-Betrachtung bewertet,

entsprechend stellen die prozentual dargestellten Umverteilungseffekte die maximal mögliche Umverteilung dar.

- Wesentliche **Unterschiede in der Umsatzumverteilung** zwischen den beiden Varianten 1 und 2 betreffen lediglich den Zentralen Versorgungsbereich von Hünfeld. Der Rewe Markt in der Lindenstraße, welcher zur Disposition steht, verfügt über ein begrenztes Einzugsgebiet und kann nur eine eingeschränkte Attraktivität (z.B. geringe Warenvielfalt, schlechte Einkaufsatmosphäre) vorweisen. Vorrangige Kundengruppen dieses Anbieters stammen aus dem fußläufigen Standortumfeld und den nahegelegenen Teilen der Kernstadt von Hünfeld. Die unterschiedlichen Auswirkungen der Varianten 1 und 2 sind folglich bei den Betrieben im entsprechenden näheren räumlichen Umfeld zu identifizieren. Auf weiter entfernte Standorte (Stadtteile und Umland) haben die Varianten des Vorhabens vergleichbare Auswirkungen, unabhängig der Entwicklung des derzeitigen Standorts von Rewe.
- Die Umsatzumverteilungen finden somit in beiden Planvarianten zum überwiegenden Teil im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** statt, welchem im Sinne einer möglichst wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung eine besondere Rolle zukommt. Die wesentlichen Wettbewerbsauseinandersetzungen in diesem Bereich finden aufgrund der räumlichen Nähe mit im unmittelbaren Standortumfeld befindlichen Anbietern des Haune-Centers (Aldi Nord, tegut, Norma) und dem am nördlichen Rand des ZVB befindlichen tegut statt. Alle Anbieter weisen eine vergleichbare Erreichbarkeit, ähnliche Einzugsgebiete und jeweils moderne Ladengestaltungen auf. Sie alle sind durch das Vorhaben folglich in ähnlichem Maß betroffen.
- In **Variante 1** sind in Summe im ZVB Innenstadt Umsatzumverteilungen in Höhe von 8,7 – 8,8 Mio. € anzunehmen. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von ca. 30 – 31 % des Bestandsumsatzes. In erster Linie sind davon die betriebstypengleichen bzw. -ähnlichen Anbieter (Supermärkte und Discounter) betroffen. Besonders für den Anbieter Rewe in der Lindenstraße als nächstgelegener Standort und Anbieter, welcher seine Kunden aus dem nahen Umfeld generiert, sind erhebliche Umverteilungseffekte durch das Vorhaben zu erwarten. Ebenso sind die Lebensmittelanbieter am nahegelegenen Standort Haune-Center (Aldi-Nord, tegut, Norma) in hohem Maße vom Markteintritt eines zusätzlichen Anbieters beeinflusst. Leicht nachrangig anzusetzen sind die Umverteilungseffekte, welche den tegut Supermarkt am Standort Niedertor betreffen.

Insgesamt sind die Lebensmittelanbieter in Hünfeld aktuell durch einen überdurchschnittlich hohen Umsatz gekennzeichnet, da sich das Angebot auf wenige Betriebe beschränkt, welche die Nachfrage am Standort bedienen. Folglich sind auch die entsprechenden hohen Umsatzeinbußen durch eine Neuansiedlung noch wirtschaftlich tragbar. Aufgrund der zu erwartenden Umverteilungsquoten sind jedoch negative Auswirkungen bei den Vollsortimentern bis hin zu Marktaustritten nicht auszuschließen. Besonders gefährdet ist in diesem Szenario der Rewe Supermarkt an der Lindenstraße. Hinsichtlich der Lage und den bestehenden Kopplungsmöglichkeiten zur unmittelbar umliegenden Innenstadt ist für den Standort im Falle einer Betriebsaufgabe des Anbieters jedoch nicht von einem längerfristigen Leerstand, sondern von einer gewerblichen Nachnutzung (wenngleich nicht sortimentsgleich) auszugehen. Die restlichen Anbieter darüber hinaus zeigen sich nach gutachterlicher Einschätzung resistenter, können jedoch ebenfalls vereinzelt stärker beeinträchtigt sein. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass neben den Umsatzumverteilungen, ausgelöst durch das Vorhaben, noch weitere externe sowie interne Faktoren (Kostenstrukturen, Mietverträge etc.) für die Marktfähigkeit ausschlaggebend sind, welche sich aus externer Sicht schwer einschätzen lassen.

Aufgrund der ausgezeichneten Versorgungslage mit Lebensmitteln im ZVB Innenstadt ist zu keiner Zeit von einer Verschlechterung der Versorgungsfunktion durch die Ansiedlung auszugehen. Im Gegenteil: Durch die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelstandortes mit attraktiven Angeboten und moderner Darstellung in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt wird die Angebotsqualität sowie -quantität für den zentralen Versorgungsbereich erheblich gesteigert. Im Abgleich zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2014 haben sich die Angebotsstrukturen nicht wesentlich geändert. Die damals ohnehin unterdurchschnittliche

Ausstattung hinsichtlich der Verkaufsflächen im Lebensmittelbereich blieben bestehen, wenngleich nachfrageseitig höhere Anforderungen an die Einkaufsräume gestellt werden (breitere Gänge, übersichtliches Ladenlayout, niedrige Regale etc.). Zudem sind Einwohnerzahlen sowie Konsumausgabe im gleichen Zeitraum zum Teil erheblich angestiegen, ohne dass eine angebotsseitige Anpassung erfolgte. Die Engpässe im Angebotsumfang haben sich seither demnach weiter verschärft, sodass eine Entwicklung, wie derzeit angestrebt, grundsätzlich zu begrüßen ist.

Aus städtebaulicher Sicht sind keine unmittelbaren Folgeschäden zu erwarten. Insbesondere im Hinblick auf den Anbieter Rewe wäre, wie bereits erwähnt, angesichts der Standortattraktivität von einer adäquaten Nachnutzung auszugehen. An den restlichen Versorgungsstandorten können notwendige Aufwertungsmaßnahmen (im Sinne von Sanierungen der Immobilie, Anpassung der Flächenzuschnitte, Modernisierung der Verkaufsräume usw.) grundsätzlich eine Sicherung des Bestandes unterstützen und sollten im Falle der Vorhabenrealisierung in die weiteren Planungen eingegliedert werden.

Die Auswirkungen auf die weiteren Anbieter im Zentralen Versorgungsbereich, darunter Spezialitätengeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks, sind nach gutachterlicher Schätzung nur als nachrangig und damit unbedenklich zu bewerten. Etwaige negative Folgewirkungen auf den gesamten ZVB, zum Beispiel in Form von Funktionsverlust, sind in Summe nicht zu erwarten

- Durch Aufgabe des jetzigen Standorts durch den Anbieter Rewe (**Variante 2**) werden mit 5,8 – 5,9 Mio. € in Summe geringere Umsatzumverteilungen als durch eine bloße Neuansiedlung (Variante 1) im ZVB Innenstadt wirksam, was einer Quote von ca. 22 – 23 % des Bestandsumsatzes entspricht. Die Umverteilungseffekte betreffen, analog zu Variante 1, vorrangig die vorhandenen Supermärkte und Lebensmitteldiscounter, welche folglich erhebliche Umsatzeinbußen zu erwarten haben. Die Auswirkungen durch das Projektvorhaben fallen für die verbleibenden Betriebe in Vergleich zu Variante 1 auf einzelbetrieblicher Ebene etwas geringer aus, wenngleich sie auch hier abzuwägen Folgen nach sich ziehen können. Analog zu Variante 1 sind Marktaustritte aufgrund des überdurchschnittlich hohen Bestandsumsatzes und der hohen Marktfähigkeit der Anbieter primär nicht zu erwarten, sind jedoch auch hier von einer Vielzahl von weiteren Faktoren abhängig. Auch in Variante 2 sind die Folgen der Ansiedlung für kleinere Anbieter nur nachrangig von Bedeutung. Eine sortimentsgleiche Nachnutzung des bestehenden Rewe Marktes mit Lebensmittel ist aufgrund von Flächendimensionierung und -zuschnitt nicht zu erwarten. Standort und Immobilie eignen sich jedoch für anderweitige gewerbliche Formate, z.B. mit anderen Sortimenten oder Dienstleistung.
- Für die restlichen Anbieter in der **Kernstadt von Hünfeld**, welche sich überwiegend in integrierten Lagen befinden, fallen die Auswirkungen mit einer Quote von 11 – 12 % des Bestandsumsatzes in den abwägungsrelevanten Bereich. Absolut gesehen liegen die Umverteilungseffekte mit jeweils 0,2 – 0,3 Mio. € auf einem relativ niedrigen Niveau. Da es sich jeweils um leistungsfähige Anbieter handelt und sich die Umverteilung auf mehrere Betriebe verteilt, ist von keinen negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auszugehen
- Standorte in den **Stadtteilen von Hünfeld** sind mit Umsatzumverteilung in Höhe von 0,4 – 0,5 Mio. € von einer Umsetzung des Planvorhabens betroffen, welche anteilig etwa 15 – 16 % des Bestandsumsatzes ausmachen. Diese betreffen vorrangig den tegut in Mackenzell, welcher als einziger Anbieter mit einem Vollsortimenter außerhalb der Kernstadt vorhanden ist und hier eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil übernimmt. Berücksichtigt man die derzeit bereits schwierige Marktsituation des Betriebs, gegeben durch einen vorhandenen Modernisierungsstau, stark unterdurchschnittliche Verkaufsflächen und geringe Kopplungsmöglichkeiten für Kunden, können diese anteilig hohen Umverteilungseffekte durchaus stark negative Auswirkungen, bis hin zum Marktaustritt des Anbieters nach sich ziehen. Hier gilt es allerdings abzuwagen, inwiefern der Anbieter perspektivisch auch ohne Realisierung des Vorhabens marktfähig agieren kann. Unter Berücksichtigung der o.g. Aspekte ist eine zeitnahe Aufgabe des Standortes durch den Betreiber durchaus möglich, da der Standort für einen klassischen Lebensmittelhandel langfristig nicht

tragfähig erscheint. Das Vorhaben im Klostergarten kann in diesem Fall eine gute Erreichbarkeit für Bewohner des Stadtteils vorweisen und in Teilen einen möglichen Versorgungstandort für die Bevölkerung darstellen.

- Auf die nördlich von Hünfeld gelegene Gemeinde **Burghaun** hat das geplante Vorhaben nach gutachterlicher Einschätzung Auswirkungen i.H.v. von ca. 1,3 – 1,4 Mio. €. Die Umverteilungseffekte betragen anteilig ca. 12 % des Bestandsumsatzes. Betroffen sind in erster Linie die Anbieter Rewe im Norden des Kernorts sowie Netto im Süden. Bei beiden Betrieben handelt es sich jeweils um einen etablierten Markt, mit hoher Kundenakzeptanz. So können diese aktuell hohe Bestandsumsätze sowie ein großes Einzugsgebiet vorwiesen. Der in der Ortsmitte ansässige, kleinteilige tegut Supermarkt übernimmt bereits jetzt eine stark lokal begrenzte Versorgungsfunktion und ist demzufolge durch eine Entwicklung am Vorhabenstandort nur stark eingeschränkt betroffen. Negative Auswirkungen durch das Vorhaben für die Versorgungslage in Burghaun (z.B. in Form von Betriebsschließungen) sind in Summe daher nicht zu erwarten.
- Auf die Ortsteile in der Gemeinde **Petersberg** (Steinau, Marbach) mitsamt den ansässigen Anbietern, welche sich im Einzugsgebiet des Vorhabens befinden, hat das geplante Vorhaben nach gutachterlicher Einschätzung Auswirkungen i.H.v. von ca. 0,5 – 0,6 Mio. €, was anteilig ca. 10 – 11 % entspricht. Da der Anbieter tegut in der Ortsmitte von Steinau auf kleiner Fläche eine vorrangig lokale Versorgungsfunktion übernimmt, ist er vom Vorhaben weniger stark betroffen. Währenddessen kann der tegut Supermarkt in Marbach aufgrund seiner Lage unmittelbar an der Bundesstraße B 27 auch auf überörtliche Kundenströme zurückgreifen. Der neue und moderne Anbieter verfügt folglich über einen überdurchschnittlich hohen Bestandumsatz, weshalb sich die Auswirkungen absolut gesehen auf einem vertretbaren Niveau befinden. Negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Folgen sind nicht zu erwarten.
- In den weiteren Gemeinden des Untersuchungsgebiets mit strukturprägenden Anbietern (**Eiterfeld, Schlitz**) sind durch das Vorhaben jeweils geringere Umverteilungseffekte zu erwarten (0,4 Mio. € – 0,5 Mio. € und 0,3 – 0,4 Mio. €). Negative Auswirkungen auf die Ortsmitten oder sonstige wohnortnahe Versorgungsstrukturen sind aufgrund der geringen Höhe der anteiligen Umsatzumverteilungen (ca. 3 % und ca. 2 %) auszuschließen.
- Im restlichen Untersuchungsgebiet (Gemeinde **Nüttal**) bewegen sich die Umsatzumverteilungen aufgrund des aktuell stark lokal begrenzten Angebots unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit (unter 0,1 Mio. €). Der geplante Netto Lebensmitteldiscounter wird künftig einen Teil Versorgungsfunktion auf lokaler Ebene erfüllen und entsprechend hohe Marktanteile in der Gemeinde Nüttal erzielen, jedoch nicht darüber hinaus. Da für die Betriebe des untersuchten Vorhabens im Klostergarten in Hünfeld nur geringe Kaufkraftbindungsquoten in Nüttal anzunehmen sind, ist von einer schwachen Wettbewerbsintensität und folglich geringen Auswirkungen auf die Entwicklung in Nüttal auszugehen.
- Ein Anteil i.H.v. ca. 6 % bzw. 8 % des am Standort generierten Umsatzes (ca. 0,8 €) werden außerdem zulasten von Anbietern **außerhalb des Untersuchungsraums** erzielt (sog. Streukundeneffekte). Die Umlenkungen liegen einzelbetrieblich unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit. Somit werden auch außerhalb des Untersuchungsraums keine versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen ausgelöst.

## 8 Landesplanerische Überprüfung gem. Regionalplan Nordhessen

### Landesplanerische Beurteilung

Neben des §11 Abs. 3 BauNVO werden zur Beurteilung des großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Basis des sowie Regionalplans Nordhessen, Kapitel 3.1.3 folgende, zentrale Prüfkriterien zur Beurteilung Projektes herangezogen. Diese entsprechen den im LEP Hessen, Kapitel 6<sup>27</sup> aufgeführten Zielen der Landesplanung sowie den Erläuterungen des Einzelhandelserlass Hessen, Kapitel 3.

#### ▪ Ziel 1

*Großflächige Einzelhandelsvorhaben (Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe) 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.*

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Hünfeld, welche im Regionalplan Nordhessen als Mittelzentrum ausgewiesen ist. Die Ansiedlung von großflächigen Lebensmitteleinzelhandel ist hier grundsätzlich zulässig. Ziel 1 ist somit erfüllt. (Dies entspricht dem **Zentralitätsgebot**)

#### ▪ Ziel 2

*Großflächige Einzelhandelsvorhaben insbesondere mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht vereinbar, wenn:*

*Funktionsfähigkeit und Entwicklung des zentralen Ortes oder benachbarter zentraler Orte und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne insbesondere hinsichtlich des Umfangs und der Vielfältigkeit des Leistungsangebotes nicht nur unerheblich beeinträchtigt werden*

*oder*

*Größe oder Art der Einrichtung hinsichtlich der angebotenen Waren über den Einzugsbereich und die Funktion des zentralen Ortes hinausgehen*

*oder*

*negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur im Siedlungsbereich des Ortes oder in benachbarten Ortsteilen oder den Ortsteilen benachbarter Gemeinden durch den zu erwartenden Verlust eines wohnungsnahen Angebotes mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel) zu befürchten sind.*

Durch das Vorhaben sind im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Hünfeld in hohem Maße Umsatzumverteilungen zu erwarten. Der Vorhabenstandort selbst befindet sich unmittelbar am Rand der derzeitigen Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs. Perspektivisch sollte dieser Standort aufgrund seiner Lage, Verknüpfung zu den restlichen Angeboten sowie seiner Bedeutung für die Innenstadt ebenfalls in den Zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden. Selbst wenn negative Auswirkungen auf einzelbetrieblicher Ebene durch das Vorhaben nicht auszuschließen sind, wird die Vielfältigkeit des

<sup>27</sup> Angelehnt an den Entwurf der 4. Änderung des LEP Hessen 2000, Stand 16.12.2019. Aktuell werden Stellungnahmen der 2. Beteiligung gesichtet und ausgewertet. Die oben aufgeführten Ziele des LEP Hessen bleiben nach Angaben der Landesplanung dabei unberührt. Demnach ist hinsichtlich der herangezogenen Inhalte aus Kapitel 6 des LEP Hessen von einer Festlegung im Sinne der durchgeführten Planung auszugehen.

Leistungsangebots nicht beeinträchtigt, da es sich um mindestens gleichwertige Neuangebote handelt. (Dies entspricht dem **Beeinträchtigungsverbot**)

Das Einzugsgebiet des Vorhabens entspricht in großen Teilen dem Gemeindegebiet Hünfelds und somit dem im Regionalplan ausgewiesenen Nahbereich. Bei beiden Anbietern entfallen über 60 % des Umsatzes auf Kunden aus Hünfeld selbst. Mit insgesamt 93 % stammen die wesentlichen Umsatzanteile aus Hünfeld und den direkt angrenzenden Gemeinden (allesamt Teil des Mittelbereichs der Stadt Hünfeld) und somit aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich. (Dies entspricht dem **Kongruenzgebot**)

Durch das Vorhaben das im Einzelhandelskonzept verfasste Ziel gestützt, vorrangig den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu stärken und dadurch die Funktion des Standorts Hünfeld als Mittelzentrum langfristig gestärkt.

Ziel 2 ist daher erfüllt.

- **Ziel 3**

*Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie großflächige Vergnügungs- und Unterhaltungseinrichtungen sind nur in den „Vorranggebieten Siedlung“ zulässig. Sofern sie nicht in die bestehenden, zentralen Versorgungsbereiche integriert werden können, müssen sie eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen.*

Bei dem vorliegenden Standort handelt es sich gemäß Regionalplan Nordhessen um ein „**Vorranggebiet Siedlung**“, welches unmittelbar an dem Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angrenzt und perspektivisch in diesen aufgenommen werden soll. Aufgrund aktuell fehlenden Flächenverfügbarkeiten ist eine Umsetzung im bestehenden ZVB nicht möglich. Ziel 3 ist somit ebenfalls erfüllt. (Dies entspricht dem **Integrationsgebot**)

Die Ziele der Landes- und Regionalplanung werden in Summe erfüllt.

## 9 Zusammenfassung und abschließende Betrachtung

### 9.1 Zusammenfassung der Untersuchung

In der Stadt Hünfeld ist geplant, das am Rand der Innenstadt gelegene Areal „Im Klostergarten“ umfangreich neu zu gestalten. Auf der derzeit unbebauten Fläche sollen neben entstehenden Wohneinheiten und medizinischen Dienstleistern auch Einzelhandelsbetriebe aus dem Bereich Lebensmittel angesiedelt werden. Aktuell ist diesbezüglich vorgesehen, am Standort einen Supermarkt sowie einen Lebensmitteldiscounter anzusiedeln. Zum derzeitigen Stand der Planung steht noch nicht fest, welche konkreten Flächendimensionierungen anzusetzen sind. Ebenfalls ist noch nicht festgelegt, welche Betreiber sich perspektivisch ansiedeln werden. In einem ersten Schritt wurden im Rahmen eines grobschematischen Nutzungskonzeptes mögliche Verkaufsflächen von in Summe bis zu 3.000 m<sup>2</sup> hergeleitet, die sich für die weitere Prüfung wie folgt aufteilen:

- Lebensmittelvollsortimenter (bis ca. 1.600 m<sup>2</sup> VK)
- Lebensmitteldiscounter (bis ca. 1.400 m<sup>2</sup> VK)

Diese Flächen stellen die maximal am Standort realisierbaren Verkaufsflächen dar und können in der späteren Umsetzung noch verringert werden. Im Sinne einer worst-case Betrachtung wurden im Rahmen der Analyse folglich die maximal durch eine Entwicklung am Areal Klostergarten entstehenden Auswirkungen untersucht. Das Grundstück grenzt aktuell unmittelbar an den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt an. Aus Sicht der cima gilt es den Standort, im Falle einer Realisierung mittels Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes in den Zentralen Versorgungsbereich aufzunehmen.

Für das Vorhaben soll ein Bebauungsplan erstellt werden, welcher das Areal als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausweist. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind diesbezüglich mögliche Auswirkungen auf wohnortnahe Versorgungsstrukturen sowie Zentrale Versorgungsbereiche in Hünfeld und den benachbarten Gemeinden zu untersuchen. Zusätzlich wurde das Vorhaben hinsichtlich der landesplanerischen Vorgaben des LEP Hessen sowie den regionalplanerischen Vorgaben aus dem Regionalplan Nordhessen eingeordnet. Zur Ermittlung der zu erwartenden Umsatzleistungen der Betriebskonzepte wurde ein Marktanteilskonzept angewendet, welches realistische Abschöpfungen der vorhandenen Kaufkraftpotenziale in Hünfeld und dem Einzugsgebiet ansetzt. Im Sinne einer worst-case Betrachtung wurden die maximal zu erwartenden Umsatzleistungen der beiden vorgesehenen Betriebstypen hergeleitet.

Die weitere Prüfung erfolgte zunächst in zwei Varianten, wobei Variante 2 bereits vom Marktaustritt des Anbieters Rewe in der Lindenstraße – ohne sortimentsgleiche Nachnutzung – ausgeht. Hierbei lieferte die Untersuchung die nachfolgenden Ergebnisse.

- Derzeit verfügt die Stadt Hünfeld über eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Bereich Lebensmittel (0,37 m<sup>2</sup> pro Einwohner)<sup>28</sup>. Durch das Vorhaben können relevante Marktanteile aus dem Umland sowie derzeit abfließende Kaufkraft in die umliegenden Kommunen wieder vor Ort gebunden werden (Kaufkraftrückholeffekte i.H.v. ca. 3,5 Mio. € - vgl. Kapitel 7.3, S. 36). Es ist daher anzunehmen, dass sich durch die Ansiedlung die Kaufkraftbindungsquote im Bereich Lebensmittel in Hünfeld auf ca. 100 %

<sup>28</sup> Im bundesweiten Durchschnitt beträgt die Ausstattung Lebensmitteleinzelhandel 0,4 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Berücksichtigt werden hierbei ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche min. 400 m<sup>2</sup>.

Quelle: Eigene Berechnung gemäß EHI Retail Institute, 2021

insgesamt steigern lässt, sprich die in Hünfeld vorhandene Kaufkraft gehalten werden kann<sup>29</sup>. Ausschlaggebend sind hierbei sowohl verminderte Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Gemeinden sowie eine gleichzeitige Erhöhung der Zuflüsse aus Gemeinden ohne eigenes, adäquates Angebot. Dies spiegelt die Versorgungsbedeutung des Standorts für das Umland, gekennzeichnet durch seine Funktion als Mittelzentrum, adäquat wider.

- Die Auswirkungsanalyse hat darüber hinaus ergeben, dass durch das Vorhaben gemäß dargelegtem Nutzungskonzept Umverteilungseffekte vorrangig im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt innerhalb der Projektkommune zu erwarten sind. In den beiden geprüften Umsetzungsvarianten sind Umverteilungsquoten in Höhe von bis zu 31 % (Variante 1) bzw. 23 % (Variante 2) anzunehmen. Es handelt sich hierbei in erster Linie um Effekte im Rahmen der zulässigen Wettbewerbsauseinandersetzung, welche jedoch kein städtebauliches Schadenspotenzial erreichen:
  - Die Innenstadt von Hünfeld verfügt im Bereich Lebensmittel über eine sehr gute Versorgungslage, da sämtliche strukturprägende Nahversorger in Hünfeld im zentralen Versorgungsbereich zu verorten sind. Folglich wirkt sich der Großteil der Umverteilungen auf diesen räumlichen Bereich aus, betrifft aber mehrere Anbieter unterschiedlichen Betriebstyps, in erster Linie dabei die leistungsstarken und strukturprägenden Supermärkte und Discounter.
  - In Folge der Umsatzumverteilungen können negative, einzelbetriebliche Auswirkungen, bis hin zu singulären Betriebsschließungen nicht ausgeschlossen werden. Im Falle von Variante 1 ist hiervon maßgeblich der Rewe Supermarkt in der Lindenstraße betroffen, wobei eine sortimentsgleiche Nachnutzung unwahrscheinlich erscheint. Eine anderweitige, gewerbliche Nutzung ist plausibel und aufgrund der Lage in einer gut funktionierenden Innenstadt wahrscheinlich, sodass ein längerfristiger Leerstand der Immobilie, welcher sich wiederum negativ auf das Gesamtbild der Innenstadt auswirken würde, nicht zu erwarten ist. Variante 2 geht von einem geplanten Marktaustritt des Anbieters Rewe aus, wobei die aktuellen Umsätze des bestehenden Marktes an anderer Stelle gebunden werden. Folglich sind die stattfindenden Umverteilungen unter dieser Prämisse niedriger anzusetzen.
  - Die restlichen Supermärkte und Lebensmitteldiscounter im ZVB Innenstadt sind (in beiden Varianten) ebenfalls von hohen Umsatzeinbußen betroffen, sodass weitere einzelbetriebliche Auswirkungen durch den deutlich erhöhten Wettbewerbsdruck wirksam werden. Die vorhandenen Lebensmittelmärkte erreichen aktuell überdurchschnittlich hohe Verkaufsflächenproduktivitäten und damit Umsätze, welche durch die geplante Entwicklung gesenkt werden. Der wirtschaftliche Betrieb der betrachteten Märkte ist durch die dann zu erwartenden Umsätze noch immer möglich, hängt jedoch zusätzlich von einer Vielzahl von Faktoren ab (interne Kostenstrukturen, Mietverträge, Personalkosten usw.), die fachgutachterlich nicht abschließend bewertet werden können. Keiner der vorhandenen Anbieter kann als vorrangig gefährdet identifiziert werden.
  - Durch die perspektivische Ansiedlung zweier moderner, großflächiger Nahversorgungsbetriebe in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Innenstadt wird die Versorgungslage im ZVB deutlich gestärkt. Die zwischenbetrieblichen Wechselwirkungen in Folge der Ansiedlungen sind als zulässige Wettbewerbsauseinandersetzung zu bewerten. Bezogen auf die Gesamtstadt sind aufgrund der Konzentration aller Anbieter auf die Innenstadt keine negativen Folgen für die übergeordneten Nahversorgungsstrukturen gegeben. Durch die Ansiedlung neuer Formate können perspektivisch sogar aktuelle Angebots- oder Betreiberlücken geschlossen und das Angebot qualitativ verbessert werden.
  - Aus städtebaulicher Sicht können durch die Umverteilungseffekte, welche im Falle einer Umsetzung in der dargestellten Größenordnung entstehen, keine unmittelbaren Schadenspotenziale abgeleitet werden. Während für den Rewe Markt in der Lindenstraße von einer adäquaten Nachnutzung

<sup>29</sup> Ein Wert von 100 % bedeutet, dass Kaufkraftabflüsse in umliegende Gemeinden (hier vorrangig Burghaun, Petersberg und Fulda) durch Zuflüsse aus den Gemeinden ohne eigene Versorgung ausgeglichen werden.

auszugehen ist, entsteht für die restlichen vorhandenen Anbieter ein erhöhter Wettbewerbsdruck, dessen Auswirkungen auf einzelbetrieblicher Ebene nicht abschließend eingeordnet werden können. Keiner dieser vorhandenen Betriebe ist durch eine Umsetzung als primär gefährdet einzustufen. Durch eine Attraktivierung der Standortrahmenbedingungen, z.B. Anpassung von Flächenzuschüssen, Modernisierungsmaßnahmen an der Immobilie etc., können negative Wirkungen gemindert werden. Diese sollten daher bereits im Rahmen des weiteren Planungsprozesses initiiert werden.

- Weitere hohe Umverteilungsquoten betreffen den Stadtteile Mackenzell mitsamt des hier ansässigen Vollsortimenters tegut. Dieser Markt ist perspektivisch von anteilig hohen Umverteilungsquoten in Bezug auf den aktuellen Bestandsumsatz betroffen. Grundsätzlich gilt es jedoch die langfristige Marktfähigkeit des Betriebs, auch ohne Realisierung des Projektvorhabens, in Frage zu stellen. Ein möglicher Marktaustritt erscheint bereits unter den aktuellen Umständen möglich. Alternative Lösungen zur Aufrechterhaltung der lokalen Nahversorgung, z.B. über autonome Verkaufsstellen (vgl. teo – tegut in Rasdorf), sollten daher bereits jetzt geprüft werden.
- Umverteilungseffekte in weiteren Kommunen (Burghaun, Ortsteile Petersberg) liegen ebenfalls im abwägungsrelevanten Bereich (bis max. 13 %) und treffen hier auf leistungsstarke, etablierte Märkte, welche auch Umsatzumverteilungen in dieser Größenordnung verkraften können. Die restlichen Gemeinden im Einzugsgebiet sowie weiter entfernte Wettbewerbsstandorte sind darüber hinaus nur geringfügig von dem Vorhaben betroffen. Negative städtebauliche Auswirkungen im restlichen Einzugsgebiet sowie dem weiteren Umland sind nicht zu erwarten.

Insgesamt kann das Vorhaben gemäß den Prüfkriterien des § 11 Abs. 3 BauNVO als grundsätzlich verträglich eingestuft werden. Auswirkungen auf andere Betriebe, auch in den Zentralen Versorgungsbereichen und Ortsmitteln, stellen zulässige wettbewerbliche Auseinandersetzungen dar und gefährden keine wichtigen Versorgungsstrukturen, weder im ZVB Innenstadt in Hünfeld noch in den Ortsmitteln und Siedlungsschwerpunkten der Umlandkommunen.

Die **raumordnerische** Prüfung ergab, dass das Vorhaben den regional- sowie landesplanerischen Vorgaben entspricht:

- Die Stadt Hünfeld ist als Mittelzentrum ausgewiesen und folglich für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben geeignet. Das Zentralitätsgebot wird erfüllt.
- Ca. 93 % der zu erwartenden Umsätze stammen aus dem prognostizierten Einzugsgebiet und somit aus Teilen des Mittelbereichs der Stadt Hünfeld. Ca. 60 % der Umsätze werden durch Kaufkraft aus der Stadt Hünfeld selbst generiert. Wesentliche Umsatzanteile stammen folglich aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich. Das Kongruenzgebot wird erfüllt.
- Durch das Vorhaben werden perspektivisch keine zentralen Versorgungsbereiche oder wesentliche Versorgungsstrukturen in Hünfeld, den Stadtteilen oder den Umlandkommunen beeinträchtigt. Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.
- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Regionalplan in einem Vorranggebiet Siedlung, unmittelbar angrenzend an den derzeitigen Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Im direkten Standortumfeld befinden sich wesentliche Anteile der Wohnbebauung in Hünfeld. Das Integrationsgebot wird erfüllt.

## 9.2 Abschließende Betrachtung

Abschließend kommt die cima zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben den baurechtlichen sowie regionalplanerischen Vorgaben zur Ansiedlung großflächiger Lebensmittelbetriebe grundsätzlich entspricht. Die avisierte, größtmögliche Planung des Vorhabens mit einer gesamten Verkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup> - hier Supermarkts mit bis zu 1.600 m<sup>2</sup> sowie Lebensmitteldiscounters mit 1.400 m<sup>2</sup> - erfüllt die Vorgaben, ruft jedoch deutliche Umsatzumverteilungen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hervor. Diese sind

aber als rein wettbewerblich zu bewerten und schlagen nicht in negative städtebauliche Effekte um. Aufgrund der ohnehin erheblichen Auswirkungen auf den bestehenden Rewe Markt in der Lindenstraße wird im Falle einer Umsetzung des vorliegenden Nutzungskonzeptes Planungsvariante 2 empfohlen, in welcher die Aufgabe des Standorts durch den Anbieter bereits einen Teil der Planung darstellt und mögliche Verlagerungs- und Nachnutzungsvarianten berücksichtigt werden können. Durch die frühzeitige Berücksichtigung möglicher Entwicklungen können negative Effekte auf andere Standorte abgemildert und eine zielgerichtete Gesamtplanung des Angebotsstandorts ZVB vorgenommen werden. Von einer sortimentsgleichen Nachnutzung der Fläche ist indes nicht auszugehen, eine anderweitige gewerbliche Belegung erscheint aufgrund der Lage jedoch realistisch.

Insgesamt sind jedoch auch in Variante 2 erhebliche Umverteilungen zu Lasten der restlichen Anbieter im ZVB Innenstadt zu erwarten (Umsatzumverteilungsquote > 20 %), wodurch einzelbetriebliche Auswirkungen nicht abschließend eingeordnet werden können. Die verbleibenden Anbieter sind durch eine Neuansiedlung in der aufgezeigten Größenordnung einem erhöhten Wettbewerbsdruck ausgesetzt, wodurch erhebliche Umsatzeinbußen zu erwarten sind. Weitere Folgeeffekte i.S.v. singulärer Betriebsschließung sind aufgrund des hohen Bestandsumsatzes nicht unmittelbar abzusehen und maßgeblich von weiteren – internen sowie externen – Faktoren abhängig.

Insgesamt zielt das geplante Vorhaben auf eine primäre Stärkung des Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, wie in Hünfeld bereits in der Vergangenheit streng praktiziert und auch im aktuell gültigen Einzelhandelskonzept empfohlen. Die Konzentration von Neuansiedlungs- und Verlagerungsvorhaben auf innerstädtische Flächen fördert Kopplungsmöglichkeiten und Synergieeffekte mit anderen Angeboten und Branchen und führt zu einer weiteren Frequenzsteigerung im Innenstadtbereich. Mit Hinblick auf derzeit sowie perspektivisch verfügbare Flächen kann im gesamten Stadtgebiet kein anderer Standort die gestellten Anforderungen erfüllen, weshalb eine Realisierung nur im Areal im Klostergarten in Frage kommt. Eine wohnortnahe Versorgung des restlichen Stadtgebiets, insbesondere der Stadtteile ist diesem Ziel einer funktionsfähigen Innenstadt unterzuordnen und hat gegebenenfalls über kleinteilige Angebote und neue Ladenkonzepte (vgl. tegut - teo) zu erfolgen. Nach vollzogener Abwägung der Umsetzungsmöglichkeiten und abschließender Überprüfung der zu erwartenden Auswirkungen, empfiehlt die cima das Einzelhandelskonzept der Stadt zu aktualisieren. Ziel sollte es sein, den Zentralen Versorgungsbereich nach sorgfältiger Prüfung anzupassen und den Vorhabenstandort im Falle einer anstehenden Entwicklung in diesen zu integrieren.