



Auswirkungsanalyse zu Verlagerungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in der Stadt Gersfeld (Rhön), Berliner Str.

AUFTRAGGEBER: TRIO Bau GmbH, Dortmund

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Monika Kollmar

PROJEKTBEARBEITUNG: Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Köln, den 09.08.2021

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Foto Deckblatt: GMA



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

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek

Tel 0221 989438-0 / Fax 0221 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Im März 2021 erteilte die Firma Trio Bau GmbH, Dortmund, der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens an der Berliner Straße 25 in der Stadt Gersfeld (Rhön). Hier ist am Standort einer ehemaligen Fabrik für Gewehrschäfte die Verlagerung eines ortsansässigen Rewe-Supermarktes, eines Rewe-Getränkemarktes und eines Norma-Lebensmitteldiscounter Marktes geplant.

Mit der angestrebten Verkaufsfläche (VK) von ca. 1.790 m² für den Rewe-Lebensmittelvollsortimenter (inklusive Getränkemarkt und Backshop) und ca. 1.050 m² Verkaufsfläche für den Norma-Discounter liegt das Gesamtvorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß §11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Hessischen Statistischen Landesamtes, Branchenkenntzahlen des EHI und des Hahn-Verlages, Erhebungsdaten der GMA sowie Angaben der Stadt Gersfeld (Rhön) und der Auftraggeberin zur Verfügung. Zudem wurden im April 2021 eine Standortbesichtigung und Erhebungen der wettbewerbsrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum vorgenommen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Gersfeld (Rhön) und der zuständigen Genehmigungsbehörden. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA dennoch keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 09.08.2021
SC/KO/aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Rechts- und Planungsrahmen	5
3. Einordnung des Vorhabens	7
3.1 Definitionen	7
3.2 Daten zum Vorhaben in Gersfeld	8
II. Standortbedingungen und-Bewertung	12
1. Makrostandort Gersfeld (Rhön)	12
2. Mikrostandort Berliner Straße 25	16
3. Zusammenfassende Standortbewertung	19
III. Projektrelevante Wettbewerbssituation für das Vorhaben	20
1. Angebots- und Wettbewerbssituation im Stadtgebiet von Gersfeld	20
2. Wettbewerbssituation im Umland von Gersfeld	21
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	24
1. Abgrenzung des Einzugsgebietes und dortiges Bevölkerungspotenzial	24
2. Relevantes Kaufkraftpotenzial	25
V. Auswirkungsanalyse	27
1. Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Vorhabens	27
2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	28
3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung der Auswirkungen	30
3.1 Auswirkungen in der Stadt Gersfeld	30
3.2 Auswirkungen in umliegenden Städten und Gemeinden	31
4. Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	31
VI. Zusammenfassung	35
Verzeichnisse	37

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Die Firma Trio Bau GmbH, Dortmund, plant in Gersfeld (Rhön) die Entwicklung eines Standortes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel. Vorgesehener Standort ist ein ehemaliges Fabrikareal an der Berliner Straße 25. An diesen Standort sollen die bereits in Gersfeld ansässigen Lebensmittelmärkte Rewe, Norma sowie Rewe-Getränkemarkt verlagert werden. Im Zuge dessen ist eine Erweiterung des Rewe-Marktes (Supermarkt inkl. Getränkemarkt und Backshop) auf ca. 1.790 m² Verkaufsfläche und eine Erweiterung des Norma-Marktes auf ca. 1.050 m² Verkaufsfläche geplant. Für das Gesamtvorhaben am Standort Berliner Straße 25 ist ein Bebauungsplan mit Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Beide Lebensmittelmärkte sowie auch das Gesamtvorhaben liegen über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche. Dementsprechend sind die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 Bau NVO zu untersuchen sowie die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung zu prüfen.

Im Einzelnen werden in dieser Analyse folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- /// Darlegung des Rechts- und Planungsrahmens
- /// Vorhabenbeschreibung
- /// Beurteilung des Makro- und Mikrostandortes, einschließlich der gegenwärtigen Versorgungsstrukturen in der Stadt Gersfeld (Rhön)
- /// Darstellung der Wettbewerbssituation in Gersfeld und den Nachbarkommunen
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes des Vorhabens und Ermittlung der dortigen projektrelevanten Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale
- /// Berechnung der Umsatzerwartung des Vorhabens (anhand des Marktanteilkonzeptes)
- /// Darlegung der von dem Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen
- /// Untersuchung der zu erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens in Gersfeld und Nachbarkommunen
- /// Prüfung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens anhand der Kriterien des Landesentwicklungsplans Hessen und des einschlägigen Regionalplans Nordhessen
- /// Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

2. Rechts- und Planungsrahmen

Die Beurteilung des vorliegenden großflächigen Einzelhandelsvorhabens unterliegt maßgeblich den folgenden Rechtsnormen:

- /// Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990¹
- /// Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) von 2000

¹ Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

-  Fortschreibung des LEP Hessen (hier LEP Hessen 2020 genannt) – derzeit in Aufstellung befindlich –².
-  Regionalplan Nordhessen von 2009.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und der dazu ergangenen Rechtsprechung ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach ihrer Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ab ca. 1.200 m² Geschossfläche³ in der Regel die Festsetzung eines Kern- oder Sondergebietes erforderlich.

Wesentliche Prüfelemente der hier einschlägigen Landes- und Regionalplanung sind gemäß LEP Hessen 2000, Abs. 4.1.2 – Großflächige Einzelhandelsvorhaben, LEP Hessen 2020, Planziffer 6, sowie Regionalplan Nordhessen 2009, Kap. 3.1.3 Großflächige Einzelhandelsvorhaben:

-  **Zentralitätsgebot:**
 Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind außer in Ober- und Mittelzentren auch in den zentralen Ortsteilen der Grundzentren zulässig, wenn es sich um einen Vorhaben zur Grundversorgung handelt, das eine Verkaufsfläche von 2.000 m² nicht übersteigt und die übrigen regionalplanerischen Ziele und Grundsätze (v. a. Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots) erfüllt.
-  **Kongruenzgebot:**
 Das großflächige Einzelhandelsvorhaben muss sich nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen, sodass es nicht wesentlich über den Verflechtungsbereich der Standortkommune hinausreicht.
-  **Integrationsgebot:**
 Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Standorte von großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten müssen in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen liegen; teilintegrierte Standorte sind jedoch ausnahmsweise möglich. Zudem sollen sie über eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV und einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich verfügen.⁴
-  **Beeinträchtigungsverbot:**
 Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit und Entwicklung von zentralen Orten und ihren städtebaulich integrierter Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereichen) nicht beeinträchtigen.

² Der Entwurf des Landesentwicklungsplans (LEP) 2020 – Raumstruktur, Zentrale Orte und Großflächiger Handel – (4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000) befindet sich derzeit noch in Fortschreibung; hierzu wurde bereits eine 2. Beteiligung durchgeführt. Die Offenlage fand in der Zeit vom 03.02.-26.06.2020 statt. Da somit Planreife erreicht ist, sind die in Aufstellung befindlichen Ziele des Landesentwicklungsplans 2020 gutachterlich zu prüfen, da sie wie Grundsätze der Raumordnung in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind (§ 4 Abs. 1 S. 1, § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG).

³ In Bezug auf die Verkaufsfläche ist der Beginn der Großflächigkeit gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bei 800 m² Verkaufsfläche anzusetzen (vgl. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

⁴ Gemäß Fortschreibung des LEP Hessen 2020 sind nur bei Vorhaben, die aufgrund ihres Warenangebotes für eine Ansiedlung in den Vorranggebieten Siedlung oder an städtebaulich integrierten Standorten ungeeignet sind (z. B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-Märkte, Kfz- oder Brennstoffhandel), auch städtebaulich nicht integrierte Standorte außerhalb von Vorranggebieten Siedlung möglich. Bei diesen sind innenstadtrelevante Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² VK zu begrenzen.

Agglomerationssituation:

Agglomerationen von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, deren Verkaufsflächen in der Summe die Großflächigkeit erreichen, sind raumordnerisch wie großflächiger Einzelhandel zu behandeln.

In der Fortschreibung des LEP Hessen 2020 sind Nahrungs- und Genussmittel, ebenso wie Drogeriewaren, als innenstadtrelevante Sortimente für die Grundversorgung eingeordnet.

3. Einordnung des Vorhabens

3.1 Definitionen

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.⁵ Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Bei den **Sortimenten** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

■ Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.

■ Als „Nonfood“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen

- Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung)
- Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Blumen, Bücher und Presseartikel, Textilien, Schuhe, Elektroartikel, Hausrat, Heimwerker- und Gartenbedarf usw.)⁶.

Im Untersuchungsraum sind folgende **Betriebstypen** im Lebensmitteleinzelhandel vertreten:⁷

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt; der Verkaufsflächenanteil für Nonfood II-Artikel ist gering. Supermärkte profilieren sich gegenüber Discontnern v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Mehrweg-Getränke, Convenience, individuelle Ladenatmosphäre und persönliche Kundenansprache. Die Artikelzahl ist daher deutlich höher als bei Discontnern.

⁵ Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2021, Köln 2021, S. 366.

⁶ Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2021, Köln 2021, S. 366.

⁷ GMA-Definitionen, unter Verwendung von Marktdaten und Definitionen des EHI Retail Institute (aus: handelsdaten aktuell 2021, S. 364).

- Discounters:**
Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche zwischen ca. 800 und 1.500 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment sowie wöchentlich wechselnde Aktionsangebote (v. a. Nonfood II und spezialisierte Lebensmittel) führt. Discounter heben sich im Vergleich zu Vollsortimentern durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie, einen hohen Anteil an Eigenmarken und ein strafes, standardisiertes Sortiment ab, das durch Aktionswaren punktuell ergänzt wird.
- LEH-Fachgeschäft:**
Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.
- Convenience Store:**
Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks / Fertiggerichte anbietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.
- Kleines Lebensmittelgeschäft:**
Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment anbietet.

Unter den im deutschen Lebensmitteleinzelhandel vertretenen Betriebsformen weisen Discounter mit rund 44 % den größten Umsatzanteil auf; Supermärkte kommen auf ca. 32 %, Große Supermärkte und SB-Warenhäuser zusammen auf ca. 21 % und sonstige Lebensmittelgeschäfte auf knapp 3 % des Umsatzvolumens in Deutschland.⁸ Nach wie vor sind Discounter wegen des wahrgenommenen Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments, das sich auf sog. „Schnelldreher“ konzentriert, bei deutschen Verbrauchern sehr beliebt.

3.2 Daten zum Vorhaben in Gersfeld

In der Kernstadt von Gersfeld ist im Bereich Berliner Straße 25 auf dem Areal einer ehemaligen Fabrik die Entwicklung eines Standortes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel geplant. Hierzu sollen die bereits in Gersfeld ansässigen Lebensmittelmärkte Rewe (bislang Berliner Straße 29) und Norma (bislang Fuldaer Straße 9) sowie der solitär in einem Wohngebiet gelegene Rewe-Getränkemarkt (bislang Brembacher Weg 2) an den Vorhabenstandort verlagert werden. Im Zuge dessen ist eine Erweiterung des Rewe-Marktes (Supermarkt einschließlich Getränkemarkt) auf ca. 1.740 m² Verkaufsfläche und eine Erweiterung des Norma-Marktes auf ca. 1.050 m² Verkaufsfläche geplant. Das im künftigen Rewe-Markt integrierte Bäckereicafé mit Sitzplätzen soll ca. 150 m² Nutzfläche belegen; der reine Verkaufsflächenanteil dürfte sich auf rund 50 m² Verkaufsfläche belaufen (Summe Rewe inkl. Bäckerei 1.790 m² Verkaufsfläche).

Insgesamt werden am Vorhabenstandort ca. 2.840 m² Verkaufsfläche neu entstehen. Bisher verfügen die drei Märkte an ihren Altstandorten zusammen über ca. 1.850 m² Verkaufsfläche.

⁸ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2021; Köln 2021, S. 76; GMA-Berechnungen.

Tabelle 1: Vorhaben an der Berliner Straße 25 in Gersfeld

Nutzung	Bestehender Standort	Verkaufsfläche Bestand	Verkaufsfläche Planung	Verkaufsfläche Zuwachs
Lebensmittelmarkt Norma	Fuldaer Straße 9a	750 m ²	1.050 m ²	+ 300 m ²
Lebensmittelmarkt Rewe (inkl. Konzessionäre*)	Berliner Straße 29	700 m ²	1.790 m ²	+ 690 m ²
Getränkemarkt Rewe	Brembacher Weg 2	400 m ²		
Vorhaben gesamt		1.850 m²	2.840 m²	+ 990 m²

* Bisher: Backshop, Metzgereifiliale; zukünftig: Backshop mit Café

GMA-Darstellung 2021

Geplant sind zwei separate Marktgebäude, die sich eine gemeinsame Stellplatzanlage mit 101 Pkw-Stellplätzen und eine Zufahrt zur Berliner Straße teilen. Beide Märkte werden mit ihren Eingängen auf den Parkplatz hin ausgerichtet sein. Das Bäckereicafé soll einen Außensitzbereich an der nordwestlichen Ecke des Rewe-Gebäudes erhalten, unmittelbar an einem neu geplanten Gehweg entlang der Südseite der Berliner Straße. Die Anlieferzonen der beiden Märkte sind an den Südseiten der Gebäude geplant, von der Berliner Straße und der dortigen Wohnbebauung abgewandt (vgl. Karte 1).

Die Zufahrt entspricht der bisherigen Hauptzufahrt zum Fabrikgelände⁹. Außerdem sind auf der Berliner Straße die Einrichtung einer Linksabbiegerspur zum Vorhabenareal sowie der Bau einer Querungshilfe für Fußgänger vorgesehen.

Für das Gesamtvorhaben am Standort Berliner Straße 25 soll ein Bebauungsplan mit Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel aufgestellt werden.

Ziel der Verlagerungen ist die Modernisierung und Erweiterung beider Märkte und somit die Anpassung an die gestiegenen Ansprüche der Kunden und an die Erfordernisse des Wettbewerbs. So wurden in den letzten Jahren u. a. der Edeka-Markt in Gersfeld erweitert, ein neuer Edeka-Markt in Ebersburg-Weyhers eröffnet und Lebensmittelmärkte in Bischofsheim modernisiert und erweitert. Zugleich sollen eine energetische Optimierung der Ladenlokale und eine Verbesserung der bisherigen Zufahrts- und Parkierungssituation erfolgen. Damit wollen beide Betreiber eine Sicherung ihres Standortes in Gersfeld erreichen.

An den bisherigen Standorten von Rewe, Rewe-Getränkemarkt und Norma in Gersfeld sind die angestrebten Flächenerweiterungen nicht möglich, da es sich dort jeweils um relativ kleine Grundstücke handelt, die entweder abseits von Hauptverkehrsstraßen liegen und von umliegenden Wohn- oder Gewerbegebäuden begrenzt sind (Norma, Rewe-Getränkemarkt) oder deren Erweiterung wegen des ungünstigen Zuschnittes nicht sinnvoll erscheint (Rewe). Modernisierungen an diesen Altstandort hätten sich daher kaum gelohnt.

⁹ Die frühere zweite Zufahrt zum Westrand des Fabrikareals entfällt, da der dortige frühere Rangierhof mit dem Norma-Markt überbaut werden wird.

Karte 1: Konzeptstudie „Neubau eines Rewe-und Norma-Marktes in Gersfeld, Berliner Straße 25“ (Stand 06.08.2021)



Quelle: BA Projekt GmbH & Co. KG, Würzburg: Freiflächenplan Bauvorhaben Neubau eines Rewe-u. Norma-Marktes in 36129 Gersfeld, Berliner Str. 25; Stand 06.08.2021

Norma ist ein Filialist, der in allen Filialen dasselbe Sortiment – auch bei den Aktionswaren – anbietet, unabhängig von der Größe der einzelnen Filiale. Durch das Vorhaben sind also bei Norma keine Sortimentsänderungen zu erwarten. In Rewe-Supermärkten sind individuelle Sortimentsanpassungen an die unterschiedliche Nachfrage an einzelnen Standorten durchaus möglich (v. a. bei inhabergeführten Märkten). Der Gersfelder Rewe-Markt wird bisher als Regiebetrieb geführt. Mit dem Vorhaben sollen, neben der Integration des derzeit ausgelagerten Getränkemarktes in den Markt, der Frischebereich gestärkt (u. a. durch eine wesentlich größere Obst- und Gemüseabteilung) und ein größeres Drogerieangebot geschaffen werden.

Die Nachnutzungen der Altimmobilien stehen noch nicht fest. Aufgrund der gegebenen ungünstigen Standortbedingungen an den Altstandorten sowie der örtlichen und überörtlichen Wettbewerbssituation (vergleiche hierzu Kapitel III) ist aber davon auszugehen, dass keine der Altimmobilien durch einen klassischen Lebensmittel-Handelsbetrieb nachgenutzt werden wird. Angesichts der aktuell schwierigen Situation für den Einzelhandel ist am ehesten die Nachbesetzung durch Gewerbe- oder Handwerksbetriebe zu erwarten. In diesem Fall können alle drei Teilelemente der Planung als **Erweiterungen bestehender Märkte** betrachtet werden.

II. Standortbedingungen und-Bewertung

1. Makrostandort Gersfeld (Rhön)

Die osthessische Stadt Gersfeld (Landkreis Fulda) liegt zentral im Mittelgebirge Rhön, unmittelbar am Fuße der Wasserkuppe und unweit der Landesgrenzen zu Bayern und Thüringen. Das Stadtgebiet wird umrahmt von den Gemeinden Poppenhausen (Wasserkuppe), Ebersburg und Ehrenberg (alle Landkreis Fulda), der Marktgemeinde Oberelsbach und der Stadt Bischofsheim in der Rhön (beide Landkreis Rhön-Grabfeld) sowie dem Markt Wildflecken (Landkreis Bad Kissingen).

Der Stadt Gersfeld ist die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeschrieben. Das nächstgelegene Oberzentrum Fulda ist rund 25 km entfernt, das nächst gelegene Mittelzentrum auf bayerischer Seite (Bad Brückenau) etwa 23 km.

Für den überörtlichen Straßenverkehr ist die Gersfelder Kernstadt über die Bundesstraßen B 279 (Fulda – Bischofsheim i. d. Rhön – Bad Neustadt a. d. Saale – Bamberg) und B 284 (Ehrenberg – Gersfeld) sowie verschiedene Landes- und Kreisstraßen aus den umliegenden Ortschaften erreichbar. Im ÖPNV ist Gersfeld durch drei Bahnhaltepunkte im Stadtgebiet an der sog. Rhönbahn an das Oberzentrum Fulda und den dortigen ICE-Bahnhof angebunden. Außerdem ist Gersfeld mit mehreren Buslinien erreichbar (Verbindungen in Richtung Poppenhausen, Wasserkuppe / Wüstensachsen, Hilders und Bischofsheim / Bad Neustadt).

Als Wirtschaftsstandort bietet Gersfeld derzeit Arbeitsplätze für ca. 1.480 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, von denen jeweils ca. 39 % im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich tätig sind. Dabei weist die Stadt einen negativen Pendlersaldo auf (ca. 810 Einpendler, ca. 1.470 Auspendler).¹⁰

Wegen der zentralen Lage in der Rhön weist Gersfeld eine hohe touristische Intensität (rund 24.500 Übernachtungen je 1.000 Einwohner) und das drittgrößte Übernachtungsvolumen im Landkreis Fulda auf. Überregional bekannt ist Gersfeld als heilklimatischer Kurort, Kneipp-Heilbad sowie als Standort für Flugsport, Wandern, Mountainbiken und Wintersport. Im Jahr 2020 verzeichnete Gersfeld ein Touristenaufkommen von ca. 101.000 Übernachtungen und knapp 28.000 Gästen. Dies bedeutete zwar einen deutlichen Rückschritt gegenüber 2019 (-24 % bzw. -34 %; bedingt durch die beiden Corona-Lockdown-Phasen im Jahr 2020), allerdings fiel der Rückgang in Gersfeld noch milder aus als in allen anderen Kommunen im Landkreis Fulda.¹¹

Die Stadt Gersfeld verfügt aktuell über ein Bevölkerungsaufkommen von insgesamt 5.460 Einwohnern. Im 10-Jahres-Vergleich zeigt sich ein negativer Trend (rund 500 Einwohner weniger)¹². Auch für die kommenden Jahre rechnet die Hessen Agentur mit einer Fortführung des Bevölkerungsrückgangs (ca. 5.200 Einwohner Ende 2025, ca. 4.900 Einwohner Ende 2035)¹³.

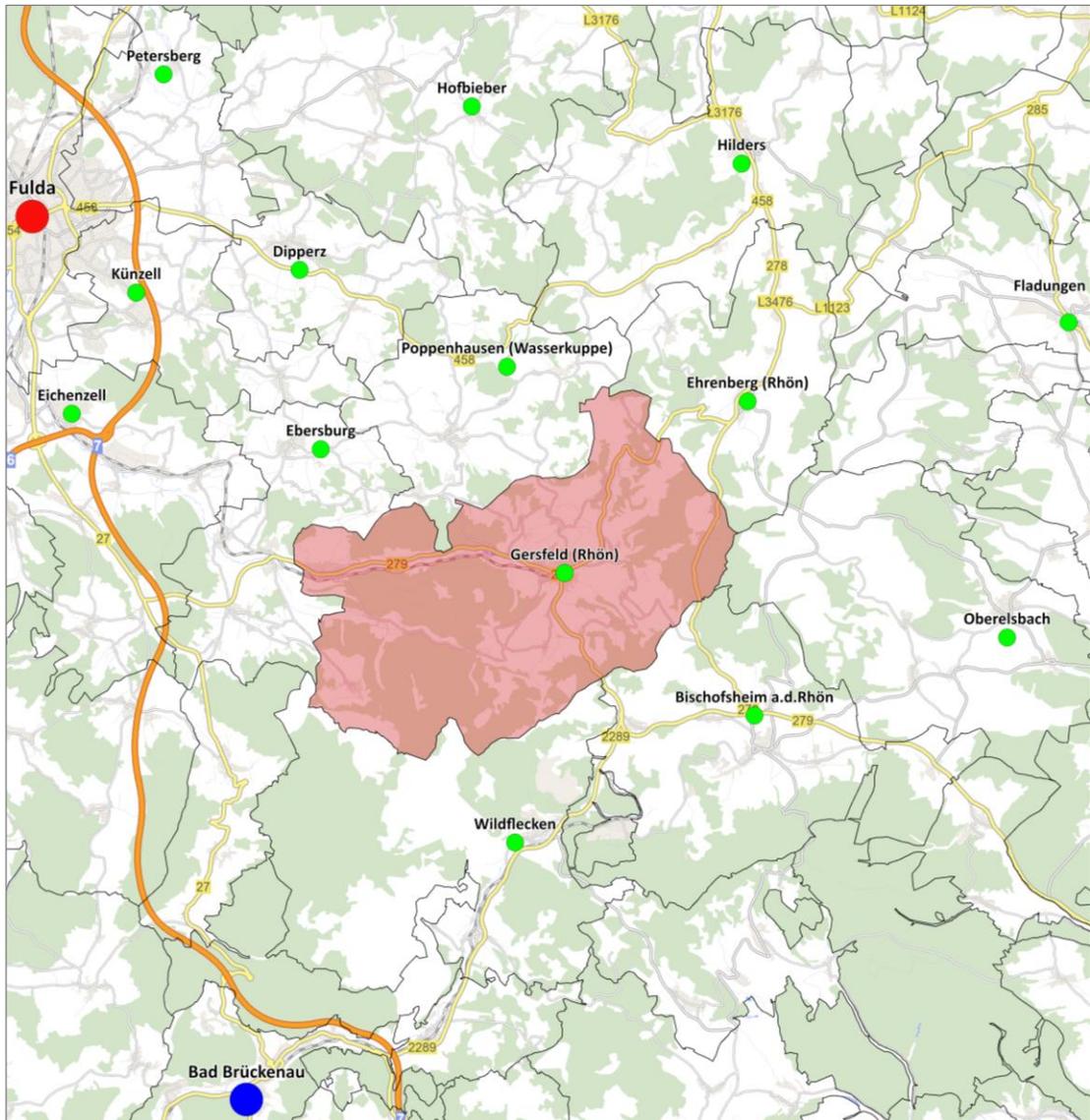
¹⁰ Quelle Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2020; ca.-Werte gerundet.

¹¹ Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand jeweils 31.12.2020; ca.-Werte gerundet.

¹² Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2019 bzw. 2009, Einwohner mit Hauptwohnsitz.

¹³ Quelle: Hessen Agentur: Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzungen für die hessischen Kommunen bis zum Jahr 2035; Datenblatt für Gersfeld (Rhön), St., Stand Oktober 2020.

Karte 2: Lage von Gersfeld und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Legende

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum
- Stadtgebiet Gersfeld (Rhön)

Kartengrundlage
GfK GeoMarketing,
GMA-Bearbeitung 2021

Der Einzelhandelsstandort Gersfeld befindet sich wegen der dünnen Besiedlung und der niedrigen Kaufkraft in der Rhön, der Konkurrenz durch andere zentrale Orte (v. a. Eichenzell, Fulda, Bischofsheim) und der bisher nur begrenzt aktivierbaren Zusatzpotenziale durch Touristen und Kurgäste in einer schwierigen Situation. Das Kaufkraftniveau in der Stadt liegt mit einer Kennziffer von 87,3 weit unter dem Bundesdurchschnitt (100,0) und auch deutlich niedriger als der Durchschnitt des Landkreises Fulda (95,3)¹⁴.

Die Siedlungsstruktur umfasst die Kernstadt von Gersfeld (ca. 2.530 Einwohner) sowie, hiervon deutlich abgesetzt, noch weitere 12 Stadtteile mit zwischen ca. 70 und 940 Einwohnern (Altenfeld, Dalherda, Gichenbach, Hettenhausen, Maiersbach, Mosbach, Obernhäusen, Rengersfeld, Rodenbach, Rommers, Sandberg, Schachen). Das Stadtgebiet weist beachtliche topografische Höheunterschiede auf; die besiedelten Flächen liegen zwischen ca. 370 und 900 m Höhe.

Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen konzentrieren sich auf die Kernstadt. Innerörtliche Hauptverkehrsachsen sind die Achse Fuldataalstraße – Berliner Straße – Peter-Seifert-Straße (B 279) und die Wasserkuppenstraße (B 284), die den überörtlichen Verkehr durch das Fuldataal südlich an der Stadtmitte und den angrenzenden Wohngebieten vorbeiführen. Alle Lebensmittelmärkte befinden sich im Tal der Fulda, in Nahlage zur B 279.

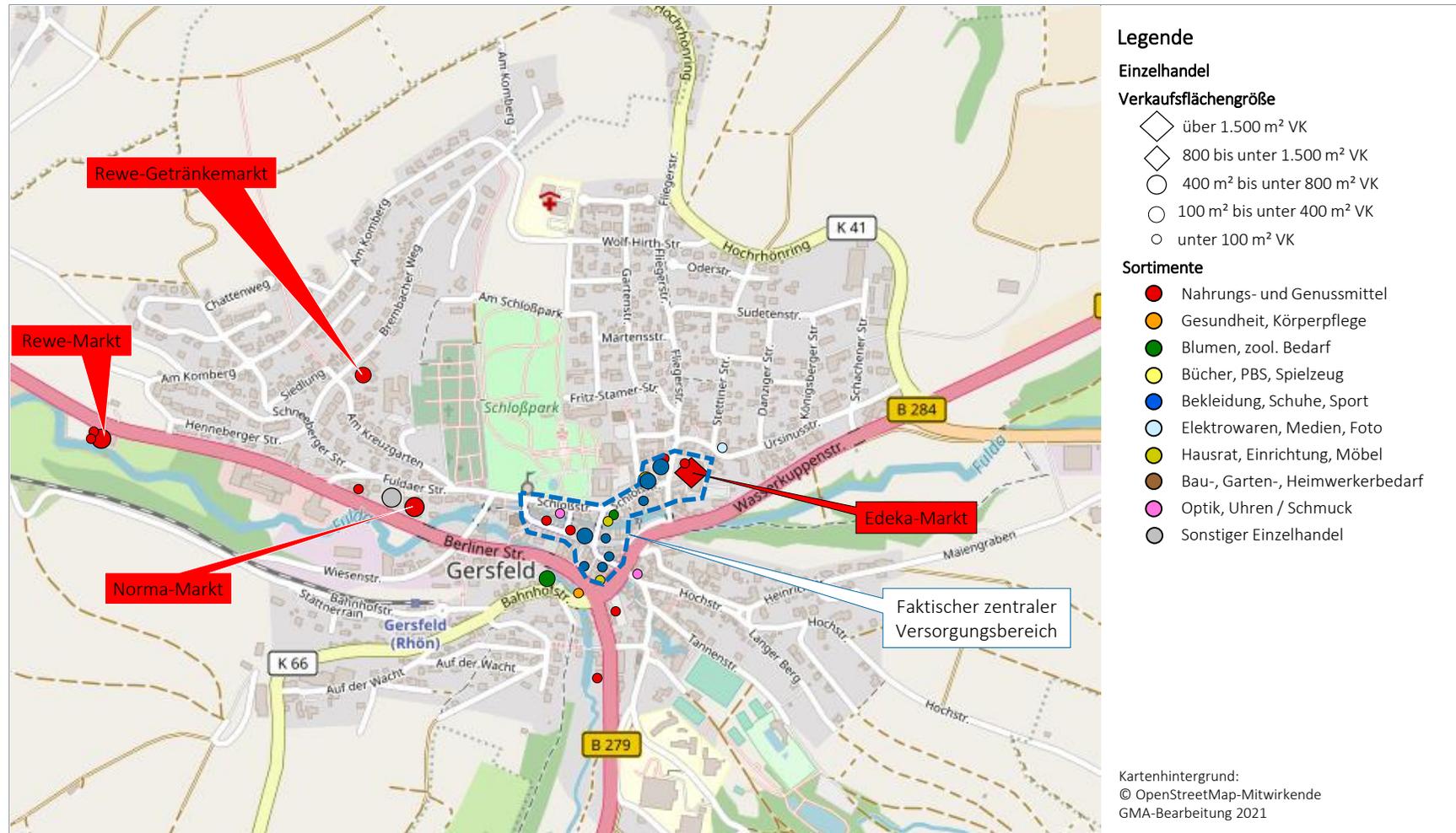
Im Kernstadtgebiet stellen die von Ost nach West durchfließende Fulda sowie der Schlosspark und die nördlich hieran anschließende Rhön-Klinik städtebauliche Zäsuren dar. Im gesamten Kernstadtgebiet, mit Ausnahme eines kleinen Gewerbegebietes im Süden (zwischen Berliner Straße und Bahnhofstraße) sowie des „Klinikviertels“ im Norden, dominieren Wohnnutzungen (einschließlich Übernachtungsbetrieben). Neubaugebiete für Wohnungsbau sind an den nordwestlichen und südwestlichen Rändern der Kernstadt ausgewiesen.

Die örtliche Einzelhandelsstruktur gliedert sich wie folgt:

- Die Stadtmitte stellt den traditionellen Angebotsschwerpunkt in Gersfeld; hier befinden sich v. a. kleine inhabergeführte Fachgeschäfte, Dienstleister und gastgewerbliche Betriebe. Die Hauptgeschäftslagen liegen am Marktplatz, an der Brücken-, Schloss- und Amelungstraße und am Ebertplatz (vgl. Karte 3). Hier kann ein faktischer zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden. Der Einzelhandelsbesatz umfasst Angebote aus allen Bedarfsbereichen und ist deutlich auch auf Touristen ausgelegt. Größter Anbieter ist ein großflächiger Edeka-Supermarkt am Ostrand der Stadtmitte.
- Westlich der Stadtmitte sind an der Fuldaer Straße ein Norma-Lebensmitteldiscounter und ein Eisenwarenhandel (Barthel Fachmarktcenter) etabliert, die ebenfalls gesamtstädtische Anziehungskraft ausüben. Etwa 500 m weiter westlich liegt am südwestlichen Ortsausgang der Berliner Straße der Lebensmittelmarkt Rewe. Weitere vereinzelte Einzelhandelsbetriebe befinden sich in Streulagen der Kernstadt (darunter auch Rewe-Getränkemarkt am Brembacher Weg).
- Weitere Einzelhandelsangebote gibt es im Stadtteil Hettenhausen (u. a. Möbel, Fleischwaren, Getränke, Schreibwaren / Textilien, Bauernladen) und auf der Wasserkuppe (v. a. touristische Angebote von Direktvermarktern und Souvenirhändlern). In den kleineren Ortschaften der Stadtteile kommen teilweise noch Direktvermarkter von landwirtschaftlichen Erzeugnissen hinzu.

¹⁴ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2020.

Karte 3: Einzelhandels- und Versorgungsstruktur in der Kernstadt von Gersfeld



2. Mikrostandort Berliner Straße 25

Als neuer Standort für die Verlagerungen des Gersfelder Rewe-Supermarktes, des Rewe-Getränkemarktes und des Norma-Lebensmitteldiscounters ist das Grundstück der früheren Gewerkschaftfabrik Paul Günther an der Berliner Straße 25 im südwestlichen Teil der Kernstadt vorgesehen. Das rechteckige, langgezogene Areal zwischen der Berliner Straße (B 279) und der Fulda ist mit älteren Fabrikgebäuden und großen asphaltierten Flächen besetzt. Die Topografie ist weitgehend eben. Die Grundstückserschließung erfolgt von der Berliner Straße. Die Entfernung zur Stadtmitte (Rathaus) beträgt ca. 1,3 km. Die bisherigen Standorte von Rewe, dem Getränkemarkt und Norma sind zwischen 400 und 800 m entfernt vom Vorhabenstandort.

Am östlichen Grundstücksrand befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus, woran sich in östlicher Richtung das Gelände eines Autohauses anschließt. Südlich und westlich des Vorhabenareals liegen naturbelassene Areale entlang der Fulda. Zu dem südlich der Fulda liegenden Gewerbegebiet Wiesenstraße gibt es keine direkte Verbindung in Höhe des Vorhabenstandortes. Auf der nördlichen Seite der Berliner Straße stehen Wohnhäuser (Einzelgebäude und Geschosswohnungsbau) sowie eine Tankstelle. Im Norden des Planareals liegt beiderseits der Schneeberger Straße ein Wohngebiet, das sich bogenförmig den Hügel hinauf in Richtung Kornberg bzw. Rhön-Klinik erstreckt; am nördlichen Rand des Wohngebietes liegt ein Neubaugebiet (Frankenweg).

Foto 1: Planstandort, Blick von der Fuldaer Straße



Foto 2: Hauptzufahrt zum Planstandort von der Berliner Straße (Blickrichtung Westen)



Foto 3: Planstandort (Westteil)



Foto 4: Wohnbebauung nördlich der Berliner Straße



GMA-Aufnahmen April 2021

Die Berliner Straße (B 279) sichert den Anschluss an die Stadtmitte und das übrige Stadtgebiet. Etwa 140 m östlich der Zufahrt zum Vorhabenareal mündet die Fuldaer Straße in die Berliner Straße ein; sie bindet auch das Wohngebiet Schneeberger Straße, die Rhön-Klinik und die nordöstlichen Wohngebiete sowie die nördliche Stadtmitte (Schlossstraße) an.

Straßenbegleitende Fußwege entlang der Fuldaer Straße und der Nordseite der Berliner Straße (unterstützt durch Treppenaufgänge zu den oberhalb liegenden Wohnhäusern) ermöglichen auch nicht-motorisierten Kunden aus dem Nahumfeld den Zugang zum Planstandort, wengleich die Topografie für Einkäufe zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad außerhalb des Fuldatales nicht günstig ist.

Fahrradwege gibt es im Stadtgebiet von Gersfeld nicht. Der Gersfelder Bahnhof mit der dortigen zentralen Bushaltestelle¹⁵ liegt fußläufig etwa 1 km entfernt vom Vorhabenstandort (dies ist etwas weniger als zu den bisherigen Standorten von Rewe und Norma). Insgesamt kann dem Standort unter den örtlichen Voraussetzungen eine gute örtliche und regionale verkehrliche Erreichbarkeit attestiert werden.

Der Planstandort befindet sich zwar mit Blick auf die städtische Versorgungs- und Siedlungsstruktur in einer Randlage, ist jedoch eingebettet in das Siedlungsgebiet des zentralen und einwohnerstärksten Stadtteils von Gersfeld. Zudem ist unmittelbare Nähe zum bestehenden Wohngebiet Schneeberger Straße zu würdigen. Nach GMA-Berechnung leben in einer Laufdistanz von 700 m um den Vorhabenstandort derzeit ca. 790 Einwohner¹⁶, dies entspricht etwa einem Drittel der Bevölkerung in der Kernstadt. Im Regionalplan Nordhessen ist der Vorhabenstandort als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt.

Hervorzuheben ist, dass durch das Verlagerungsvorhaben von Rewe, Getränkemarkt und Norma erhebliche Agglomerationsvorteile für die Kunden entstehen und somit im Vergleich zu den drei einzelnen Standorten Einkaufsfahrten künftig verringert werden können. Die günstige Lage an der Bundesstraße ermöglicht eine problemlose Abwicklung des Kunden- und Lieferverkehrs, ohne dabei Wohngebiete zu stören.

Durch das Vorhaben wird keine unbebaute Fläche beansprucht, da hierbei ein bisher mit Fabrikgebäuden bestandenes Areal nachgenutzt wird. Die Planung bietet damit zugleich die Chance, durch die Inwertsetzung einer Gewerbebrache einen städtebaulichen Missstand an einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße der Stadt zu beseitigen.

¹⁵ Weitere Bushaltestellen (außer Haltepunkten im Schulbusverkehr) gibt es im Kernstadtgebiet nicht.

¹⁶ Georeferenzierte Einwohnerermittlung durch GMA mit Hilfe von Geomarkets.

Karte 4: Standortumfeld des Vorhabens an der Berliner Straße 25 in der Gersfelder Kernstadt



Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkend; GMA-Bearbeitung 2021

3. Zusammenfassende Standortbewertung

Aus Betreibersicht kann der Standort Gersfeld, Berliner Straße 25, für die vorgesehene Ansiedlung eines Supermarktes und Lebensmitteldiscounters in einer Abwägung der Standortfaktoren als gut bewertet werden. Positiv zu nennen sind v. a. die gute verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes aus dem Stadtgebiet und dem Umland, die günstigen Grundstückseigenschaften (ausreichende Größe, weitgehend ebene Lage im Fuldataal, gute Exposition), die Nähe zu Wohngebieten sowie die Möglichkeit zur Ansprache von Pendlern, Touristen und Zufallskunden am werbewirksamen Standort an einer viel befahrenen Bundesstraße. Außerdem bietet das Vorhaben durch die Bündelung von Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Getränkemarkt) und Discounter erhebliche Agglomerationsvorteile, die den Wettbewerbsnachteil gegenüber dem deutlich größeren Edeka-Markt am Ort ausgleichen. Einschränkend auf die Standortgüte wirken allerdings das nur begrenzte, zudem tendenziell abnehmende Bevölkerungspotenzial und die niedrige Kaufkraft in der Stadt Gersfeld.

Aus städtebaulicher Sicht kann der Planstandort als zumindest teilintegriert eingestuft werden. Hierzu sind seine Lage in einem regionalplanerischen „Vorranggebiet Siedlung Bestand“, seine unmittelbare Nähe zu einem Wohngebiet und die fußläufige Erreichbarkeit durch straßenbegleitende Fußwege anzuführen. Dass eine Radwegeverbindung fehlt und die Entfernung zu Bus- und Bahnhaltepunkten mit rund 1 km bereits recht weit ist, entspricht den ortsüblichen Gegebenheiten. Tatsächlich liegen die bisherigen Standorte der Lebensmittelmärkte Rewe und Norma sogar noch etwas weiter vom Bahnhof entfernt als der Vorhabenstandort. Aufgrund seiner Lage an der Bundesstraße und der ungünstigen Topografie wird der Planstandort sicherlich in erster Linie von Autokunden besucht werden. Da mit der Planung eine bestehende Gewerbebrache umgenutzt wird, werden durch das Vorhaben keine zusätzliche Flächen verbraucht und keine Beeinträchtigungen des Stadtbilds eintreten.

Aus versorgungsstruktureller Sicht ist zunächst die Zugehörigkeit des Vorhabenstandortes zum zentralen Ortsteil des Grundzentrums Gersfeld hervorzuheben. Die Gersfelder Kernstadt ist der Versorgungsschwerpunkt und einwohnerstärkste Stadtteil im Stadtgebiet. Hier kann der Planstandort Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung in den nordwestlichen Teilen von Gersfeld übernehmen. Etwa ein Drittel der Bevölkerung der Gersfelder Kernstadt kann den Vorhabenstandort in fußläufiger Distanz von etwa 700 m erreichen. Die Lage an einer innerörtlichen Hauptverkehrsachse ist aus stadtplanerischer Sicht günstig, da damit die mit dem Projekt verbundenen Verkehrsströme weitgehend außerhalb der eigentlichen Wohngebiete gehalten werden können. Die Konzentration der beiden Lebensmittelmärkte und des Getränkemarktes an einem Standort kann dazu beitragen, Einkaufsfahrten künftig zu verringern.

III. Projektrelevante Wettbewerbssituation für das Vorhaben

Die Beurteilung der projektrelevanten Wettbewerbssituation beruht auf einer Vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels in Gersfeld und Umland, die im April 2021 durchgeführt wurde. Als Wettbewerber für das Vorhaben gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, welche Überschneidungen mit den Hauptsortimenten der geplanten Lebensmittelmärkte aufweisen. In Folge der Flächengröße und der Vertriebsform des Rewe- und des Norma-Marktes ist allerdings davon auszugehen, dass die wettbewerbliche Auseinandersetzung in erster Linie mit Anbietern der gleichen Betriebstypen, d. h. Supermärkten oder Lebensmitteldiscountern erfolgen wird.

1. Angebots- und Wettbewerbssituation im Stadtgebiet von Gersfeld

Das Angebot im Gersfelder Lebensmittel-Einzelhandel wird maßgeblich von den beiden Vollsortimentern Edeka und Rewe, dem Lebensmitteldiscounter Norma sowie dem momentan ausgegliederten Rewe-Getränkemarkt geprägt.

Norma ist der einzige Lebensmitteldiscounter im Stadtgebiet. An seinem aktuellen Standort westlich der Stadtmitte profitiert der Anbieter zwar von Zuführungseffekten durch den benachbarten Eisen- und Haushaltswarenanbieter Barthel, wirtschaftet jedoch in veralteten, ungünstig geschnittenen Geschäftsräumen. An seinem Standort an der Fuldaer Straße übernimmt Norma sowohl Nahversorgungsfunktionen für das nordwestliche Kernstadtgebiet¹⁷ als auch eine wichtige Funktion in der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur.

Der **Rewe**-Supermarkt ist mit seiner Bestandsfläche von rund 700 m² Verkaufsfläche (inkl. integrierter Bäckerei- und Metzgereiverkaufsstelle) deutlich kleiner als Edeka. Aktuell liegt er an einem Solitärstandort am westlichen Ortsrand der Kernstadt (Berliner Straße), wo er nur bedingt zur Nahversorgung beitragen kann¹⁸. Ungünstig ist zudem die betriebliche Trennung vom Rewe-Getränkemarkt, der etwa 600 m entfernt an einem Solitärstandort in einem Wohngebiet am Brembacher Weg liegt.

Der mit rund 2.000 m² Verkaufsfläche der größte Lebensmittelanbieter und größte Einzelhandelsbetrieb in Gersfeld ist der Supermarkt **Edeka Rehm** am Ebersberger Platz, in Randlage zur Stadtmitte. Es handelt sich dabei um einen modernen, unlängst erweiterten Markt mit integriertem Getränkemarkt und Backshop im Vorkassenbereich. Der Markt ist von der Bundesstraße B 284 aus sichtbar, weist jedoch keine direkte Zufahrt zu den Bundesstraßen auf. Im Stadtgebiet von Gersfeld ist dieser Anbieter der einzige Hauptwettbewerber des Vorhabens.

Als weitere Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln sind zwei Bäckereifilialen (davon eine im Rewe-Markt), zwei Konditoreien, drei Metzgereiverkaufsstellen (davon eine im Rewe-Markt), ein Getränkehandel, zwei Tankstellen sowie mehrere Hofläden und Verkaufsstellen für Direktvermarktungsprodukte. Insgesamt wurden 19 Anbieter mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel erhoben, wovon sich die meisten (13) in der Gersfelder Kernstadt befinden, weitere 6 in anderen Stadtteilen (Hettenhausen, Schachen, Obernhausen).

¹⁷ In einer Laufdistanz von 700 m um den Norma-Markt leben ca. 1.130 Einwohner (georeferenzierte Einwohnerermittlung durch GMA mit Hilfe von Geomarkets).

¹⁸ In einer Laufdistanz von 700 m um den Rewe-Supermarkt leben ca. 530 Einwohner (georeferenzierte Einwohnerermittlung durch GMA mit Hilfe von Geomarkets).

Insgesamt wurde bei der Erhebung in Gersfeld bei Anbietern mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmitteln ein aktueller Verkaufsflächenbestand von ca. 4.115 m² festgestellt (einschließlich Rewe-Supermarkt mit Komplementären, Rewe-Getränkemarkt und Norma-Markt an ihren Altstandorten)¹⁹. Davon entfallen ca. 3.370 m² Verkaufsfläche auf die drei Lebensmittelmärkte Edeka, Norma und Rewe (ohne Rewe Getränkemarkt). Von den Nahrungs- und Genussmittelflächen befinden sich ca. 51 % (ca. 2.115 m² Verkaufsfläche) in der Stadtmitte²⁰, ca. 46 % (ca. 1.875 m² Verkaufsfläche) in Streulagen der Kernstadt²¹ und ca. 3 % (ca. 125 m² Verkaufsfläche) in Streulagen in den übrigen Stadtteilen.

Die Umsatzleistung mit Nahrungs- und Genussmitteln in der Gesamtstadt ist auf rund 16 Mio. € zu beziffern²². Davon entfallen knapp 6,5 Mio. € auf die Altstandorte von Rewe (inkl. Getränkemarkt und Komplementäre) und Norma.

Fachanbieter für **Drogeriewaren** sind im Stadtgebiet von Gersfeld nicht etabliert. Das diesbezüglich umfangreichste Angebot offeriert Edeka, gefolgt von Rewe und Norma. In der örtlichen Apotheke ist nur ein minimales Angebot vorhanden (Kosmetik). Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche für Drogeriewaren im Stadtgebiet auf weniger als 300 m² Verkaufsfläche.

2. Wettbewerbssituation im Umland von Gersfeld

In den Nachbarkommunen von Gersfeld sind als Hauptwettbewerber des Vorhabens die in Tabelle 2 aufgeführten Lebensmittel- und Getränkemarkte um den Vorhabenstandort zu nennen (vgl. auch Karte 4).

In den hessischen Nachbargemeinden Poppenhausen, Ehrenberg und Oberelsbach, wo jeweils weniger als 3.000 Einwohner leben, ist jeweils nur ein kleinflächiger Supermarkt (jeweils tegut) vor Ort. Diese Anbieter übernehmen hauptsächlich Nahversorgungsfunktionen für die örtliche Bevölkerung²³ und wirken nicht über das eigene Gemeindegebiet hinaus.

In der Gemeinde Ebersburg und in der bayerischen Stadt Bischofsheim, die mit jeweils zwischen 4.500 und 5.000 Einwohnern ein etwas größeres Bevölkerungspotenzial aufweisen, sind jeweils drei Lebensmittelmärkte vorhanden. Entsprechend der Siedlungsstruktur konzentriert sich der Wettbewerbsbestand in Bischofsheim auf die Kernstadt (Rewe, Aldi, Netto), in Ebersburg auf die drei Ortsteile Weyhers (Edeka), Schmalnau (tegut) und Thalau (Nahkauf)²⁴.

Wichtigster Wettbewerbsstandort für das Vorhaben in einem Radius von max. 15 km ist – neben Gersfeld selbst – die Stadt **Bischofsheim**, wo sich in der östlichen Kernstadt im Gewerbegebiet Weisbacher Straße u. a. ein Rewe-Supermarkt, ein Logo-Getränkemarkt und eine Aldi-Filiale befinden; alle Märkte wurden in den letzten Jahren modernisiert und können daher

¹⁹ Unbereinigte Verkaufsfläche, d. h. einschließlich Nonfood-Randsortimenten der Lebensmittelmärkte.

²⁰ Inkl. Edeka.

²¹ Inkl. Rewe, Rewe-Getränke, Norma.

²² Bereinigte Umsatzleistung, d. h. abzüglich Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten, zuzüglich Lebensmittel- und Getränkeumsätzen von Nonfoodanbietern (z. B. Andenkenläden).

²³ Wegen der touristischen Bedeutung der drei Gemeinden kommen Umsätze mit Übernachtungsgästen und Tagesbesuchern hinzu.

²⁴ Lebensmittel-SB-Markt (unter 400 m² VK).

als zukunftsfähig gelten. Weitere Zuführungseffekte zum Gewerbegebiet bewirken ein Droge-riemarkt (Rossmann), ein Bau- und Heimwerkermarkt (Baukauf) und zwei Textilfachmärkte (NKD, KiK), sodass dieser Standort unweit der B 279 auch überörtliche Attraktivität entwickelt. Am nordwestlichen Rand der Bischofsheimer Kernstadt besteht mit dem Netto-Markt ein zweiter großflächiger Lebensmitteldiscounter in autokundenorientierter Lage.

Weitere großflächige Lebensmittelmärkte befinden sich an den Ortsrändern von **Ebersburg-Weyhers** (neuer Edeka-Supermarkt) und **Wildflecken** (Rewe-Supermarkt). Beide Supermärkte wirken allerdings primär als Nahversorger für die örtliche Bevölkerung²⁵ und weisen kein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet auf:

Tabelle 2: Wesentliche Wettbewerber des Vorhabens in den Nachbarkommunen von Gersfeld (Lebensmittel- und Getränkemärkte ab ca. 400 m² Verkaufsfläche)

Ort / Ortsteil	Anbieter	Betriebstyp	Adresse	Verkaufsfläche in m ² ** (Größenklasse)	Lage	Distanz zum Standort*
Gersfeld / Kernstadt	Edeka Rehm	Supermarkt	Ebersberger Platz	1.500 – 1.999	Stadtmitte	1,4 km
Poppenhausen / Kernort	tegut	Supermarkt	Am Forsthaus	400 – 799	Ortsrand	8 km
Ebersburg / Schmalnau	tegut	Supermarkt	Brückenstraße	400 – 799	Ortsrand	8 km
Ebersburg / Weyhers	Edeka Max Hahner	Supermarkt	Marienstraße	1.500 – 1.999	Ortsrand	11 km
Wildflecken / Kernort	Rewe Hauke	Supermarkt	Bischofsheimer Straße	1.200 – 1.499	Ortsrand	12 km
Ehrenberg / Wüstensachsen	tegut	Supermarkt	Am Schwimmbad	400 – 799	Ortsrand	13 km
Bischofsheim / Kernstadt	Netto	Discounter	Rhönstraße	800 – 1.199	Ortsrand	12 km
Bischofsheim / Kernstadt	Aldi Süd	Discounter	Bahnhofstraße	800 – 1.199	Gewerbegebiet	15 km
Bischofsheim / Kernstadt	Logo	Getränkemarkt	Bahnhofstraße	400 – 799	Gewerbegebiet	15 km
Bischofsheim / Kernstadt	Rewe Schneider	Supermarkt	Weisbacher Straße	1.200 – 1.499	Gewerbegebiet	15 km
Oberelsbach / Kernort	tegut	Supermarkt	Oberwaldbehru-nger Straße	400 – 799	Ortsrand	22 km

* Kürzeste Entfernung mit dem Pkw; ermittelt mit www.googlemaps.de

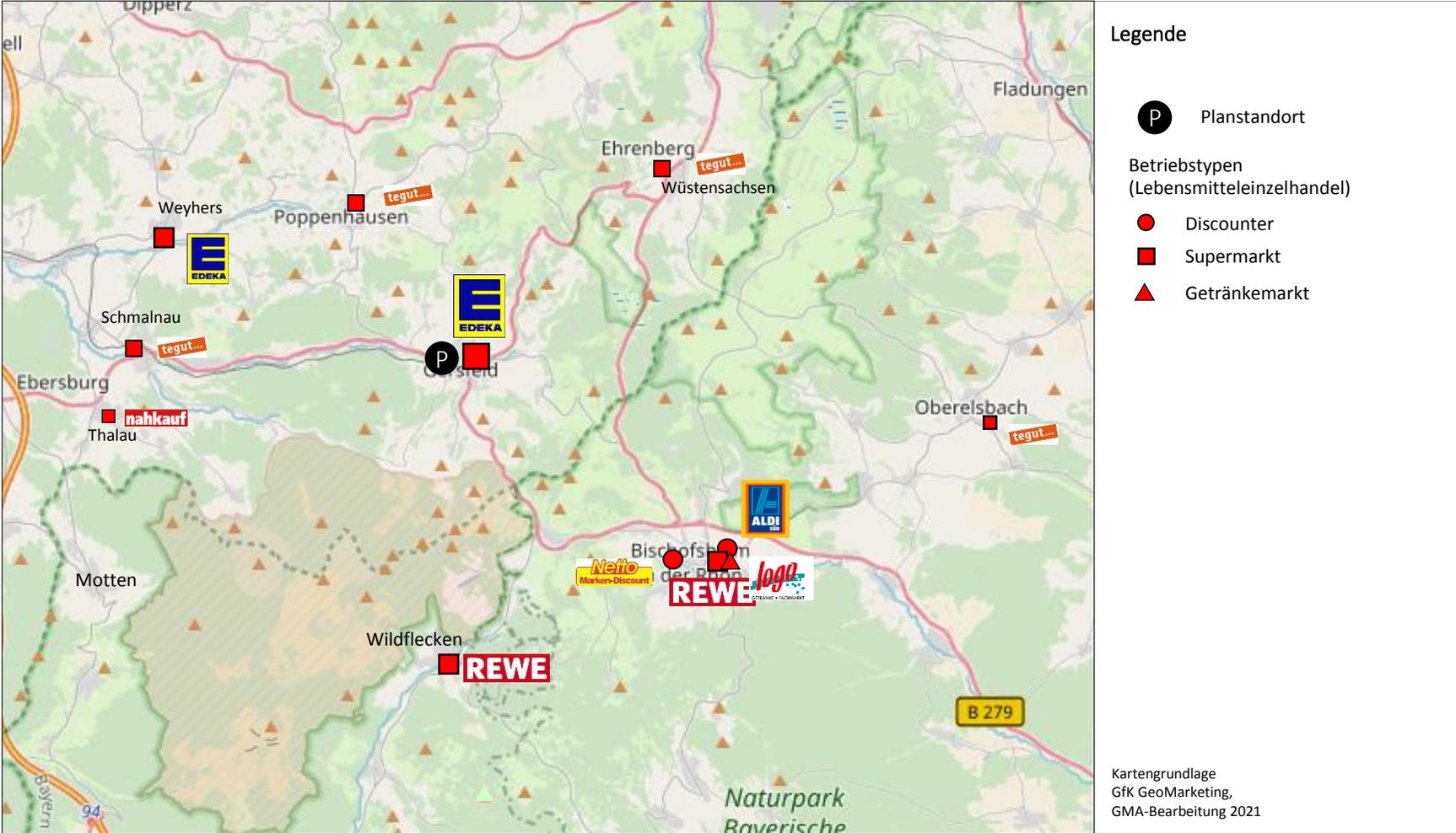
** Supermärkte einschließlich integriertem Getränkemarkt

GMA-Erhebung April 2021; ca.-Werte gerundet

Im weiteren Umland ist noch auf die Wettbewerbsstandorte Eichenzell (Lidl im Fachmarktzentrum Rhönhof, Edeka, Aldi), Hilders (Rewe, Edeka, Aldi) und Bad Brückenau (Rewe, Aldi, Lidl, Netto) hinzuweisen. Auch das Oberzentrum Fulda entwickelt – als Ziel von zahlreichen Arbeitspendlern und Einkaufstouristen aus der Region – auch im Lebensmittelbereich noch erhebliche Bedeutung.

²⁵ Hinzu kommen Umsätze mit Touristen sowie in Wildflecken Umsätze mit Soldaten und Beschäftigten in der Kaserne bzw. am Truppenübungsplatz

Karte 5: Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Untersuchungsraum rund um Gersfeld



IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Abgrenzung des Einzugsgebietes und dortiges Bevölkerungspotenzial

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes stellt die wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft für die geplanten Lebensmittelmärkte dar. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der Abgrenzung und Einteilung des Einzugsgebietes wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- /// Projektkonzeption (geplante Verkaufsflächendimensionierung, Vertriebskonzept, Sortimentsstruktur, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Attraktivität der Betreiber) und hieraus zu erwartende Wirkungen auf die künftige Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- /// Agglomerationsvorteile durch Bündelung von Supermarkt und Discounter
- /// spezielle Lage, Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes für potenzielle Kunden im Untersuchungsraum, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (u. a. Lage anderer Supermärkte und Discounter)
- /// Attraktivität des Makrostandorts Gersfeld (insbes. Pendlerbeziehungen)
- /// Strukturdaten des Untersuchungsraums (Bevölkerungsschwerpunkte, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen) und grundsätzliche Einkaufsorientierung der Verbraucher im Untersuchungsraum (z. B. aufgrund administrativer, geografischer oder historischer Bindungen), Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens.

Die Marktreichweite des Vorhabens in das Umland wird in erster Linie durch die Wettbewerbsstandorte Eichenzell, Bischofsheim und Hilders begrenzt; außerdem durch die zunehmenden Distanzen und teils ungünstigen Verkehrsverbindungen zum Planstandort.

In der Stadt **Gersfeld** werden die beiden Märkte, bei denen es sich um etablierte Anbieter im örtlichen Versorgungsgefüge handelt, wegen der räumlichen Nähe die stärkste Kundenbindung erreichen. Auch die äußeren Stadtteile sind vollständig diesem Kerneinzugsgebiet zuzurechnen, da dort keine Einkaufsalternativen bestehen (keine eigenen Einkaufsmärkte). In den umliegenden Gemeinden sind hingegen eigene Supermärkte vorhanden, sodass hier von geringeren Bindungen zum Vorhabenstandort auszugehen ist als im Kerneinzugsgebiet. Mit ca. 8 – 9 km relativ nahe zum Vorhabenstandort liegen die Gemeinden **Poppenhausen** und **Ebersburg**; auch die Bevölkerung von **Wildflecken** erreicht den Vorhabenstandort über die St2289 und B 279 recht gut. Ebersburg und Wildflecken liegen allerdings bereits recht nahe zu Konkurrenzstandorten, wo außer einem Supermarkt auch Discounter und ergänzende Fachmärkte vorhanden sind (Eichenzell, Bischofsheim, Bad Brückenau).

Die Nachbarstadt Bischofsheim weist selbst leistungsfähige Lebensmittelmärkte auf (Rewe-Supermarkt und zwei moderne Discounter), sodass die dortige Bevölkerung kaum zum regelmäßigen Lebensmitteleinkauf nach Gersfeld streben wird. Für die Bewohner der Gemeinden Ehrenberg und Oberelsbach liegt der Vorhabenstandort im Westen von Gersfeld ungünstig und mit ca. 13 km bzw. mehr als 20 km bereits weit entfernt. Die Bevölkerung von Ehrenberg

dürfte sich daher vornehmlich zu den über die B 278 besser erreichbaren Lebensmittelmärkten in Hilders und Bischofsheim orientieren. Die Bevölkerung von Oberelsbach findet in Bischofsheim deutlich nähere Lebensmittelangebote.

Das betriebliche Einzugsgebiet des Vorhabens ist somit wie folgt abzugrenzen und gemäß der Intensität der zu erwartenden Einkaufsverflechtungen zum Vorhabenstandort zu zonieren:

-  Zone I: Stadtgebiet Gersfeld ca. 5.460 Einwohner
-  Zone II: Gemeinde Poppenhausen (Wasserkuppe) ca. 2.660 Einwohner
-  Zone III: Gemeinde Ebersburg, Markt Wildflecken. ca. 7.510 Einwohner.

Insgesamt leben im abgrenzten Einzugsgebiet aktuell **rund 15.630 Einwohner**.

Wegen der günstigen Lage an der B 279 könnten auch aus den anderen Kommunen teilweise Einkaufsbeziehungen zum Planstandort auftreten, etwa durch Arbeitspendler (z. B. aus dem Bischofsheimer Ortsteil Oberweißenbrunn). Diese werden im weiteren Verlauf der Analyse, ebenso wie Touristen, als sog. Streukunden berücksichtigt.

2. Relevantes Kaufkraftpotenzial

Für die Berechnung der im Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes und GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt. Die einzelhandelsrelevanten Ausgabebeträge in Deutschland betragen nach GMA-Berechnungen derzeit insgesamt ca. 6.210 € pro Jahr und Kopf der Wohnbevölkerung. Auf das untersuchungsrelevante Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen davon ca. 2.285 € p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Einkommensniveau (Kaufkraftniveau) zu berücksichtigen. Für die Stadt Gersfeld wird ein Kaufkraftkoeffizient von 87,3 angegeben. Auch in Poppenhausen, Ebersburg und Wildflecken liegen die Kaufkraftkoeffizienten unter dem Bundesdurchschnitt (100,0).²⁶

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren steht damit für das Vorhaben der beiden Lebensmittelmärkte in Gersfeld ein **Kaufkraftpotenzial von ca. 32,8 Mio. € im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel** zur Verfügung. Hiervon entfallen ca. 10,9 Mio. € auf die Stadt Gersfeld.

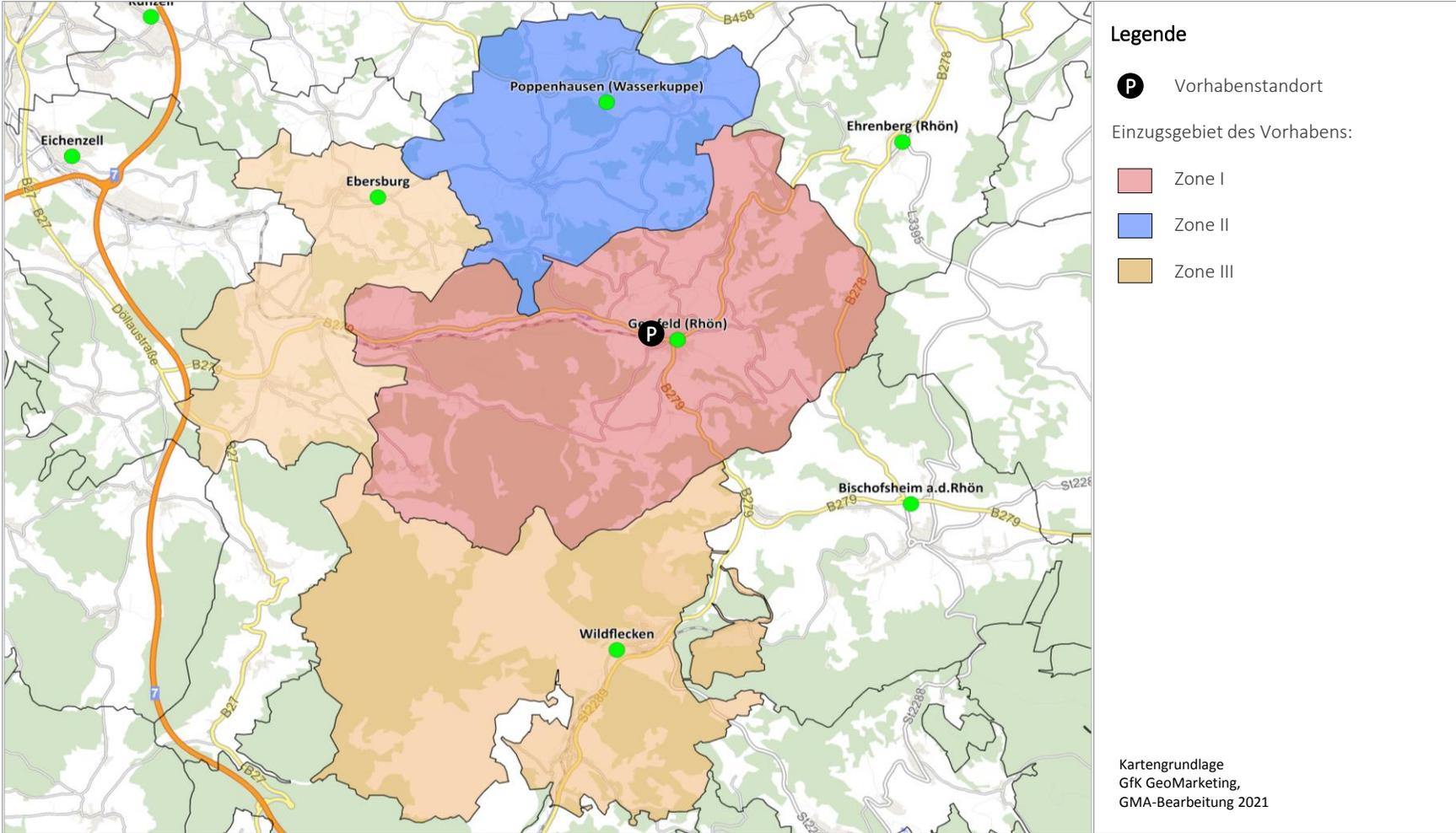
Tabelle 3: Projektrelevante Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des Vorhabens in Gersfeld

Zone	Kommunen	Einwohner	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €
Zone I	Gersfeld	5.460	10,9
Zone II	Poppenhausen (Wasserkuppe)	2.660	5,9
Zone III	Ebersburg, Wildflecken	7.510	16,0
Einzugsgebiet gesamt		15.630	32,8

GMA-Berechnung 2021 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

²⁶ Poppenhausen: 96,9, Ebersburg: 95,6, Wildflecken: 93,7. Quelle: MBR, Nürnberg, 2020.

Karte 6: Einzugsgebiet des Vorhabens in Gersfeld



V. Auswirkungsanalyse

1. Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Vorhabens

Für die Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens sind zunächst die zu erwartenden Umsätze und die daraus resultierenden Kaufkraftbewegungen darzulegen. Für die Umsatzprognose der beiden geplanten Lebensmittelmärkte Rewe und Norma wurde das Marktanteilkonzept zugrunde gelegt. Dabei wird das relevante Angebot des Untersuchungsobjekts mit dem für das Einzugsgebiet errechneten Nachfragevolumen gegenübergestellt, unter Berücksichtigung von individuellen standörtlichen und wettbewerblichen Besonderheiten.

Der Kombistandort aus Supermarkt und Discounter wird insbesondere in Gersfeld selbst einen hohen Marktanteil (ca. 40 %) erringen können. In den übrigen Zonen des Einzugsgebietes werden die Marktanteile niedriger ausfallen (ca. 18 – 19 % in Zone II, durchschnittlich 7 – 8 % in Zone III). Hieraus errechnet sich für die beiden Lebensmittelmärkte im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatzleistung mit Kunden aus dem Einzugsgebiet von ca. 6,7 Mio. €.

In einem Kurort mit hoher touristischer Intensität wie Gersfeld sind beträchtliche Streuumsätze zu erwarten (Kurgäste, Erholungsurlauber und Tagestouristen). Auch aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandortes an der B 279 kann der Umsatzanteil der Streuumsätze auf rund 17 -18 % beziffert werden.

Einschließlich Streuumsätzen und Umsätzen mit Nonfood (bei Norma und bei Rewe-Märkten dieser Größe ca. 15 % des Gesamtumsatzes) ergibt sich **für den projektierten Supermarkt (inkl. Getränkemarkt) und Discounter eine Gesamtumsatzerwartung von ca. 9,5 Mio. €.**

Tabelle 4: Marktanteile und Umsatzerwartung des geplanten Rewe-Supermarktes und Norma-Lebensmitteldiscounters an der Berliner Straße 25 in Gersfeld

Umsatzherkunft	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone I (Gersfeld)	10,9	40 %	4,4
Zone II	5,9	18 – 19 %	1,1
Zone III	16,0	7 – 8 %	1,2
Einzugsgebiet insgesamt	32,8	20 – 21 %	6,7
Streuumsätze, Pendler usw. *			1,4
Nahrungs- und Genussmittel			8,1
Nonfood **			1,4
Gesamt	---		9,5

* Umsatzanteil unter den vorliegenden Standort- und Wettbewerbsbedingungen max. 20 %

** Umsatzanteil bei den hier vorliegenden Betreibern ca. 15 %.

GMA-Berechnung April 2021 (ca.-Werte, gerundet).

Bei der angestrebten Verkaufsfläche der beiden Lebensmittelmärkte von zusammen ca. 2.790 m² errechnet sich aus der o. g. Umsatzerwartung eine Flächenproduktivität von ca. 3.400 € / m² Verkaufsfläche. Dies bedeutet für sowohl für Rewe-Märkte als auch für Norma ein leicht

unterdurchschnittliches Niveau, das sich allerdings auf überdurchschnittlich große Filialen bezieht. Noch höhere Werte sind wegen des dünn besiedelten Einzugsgebietes, der niedrigen Kaufkraft und der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen nicht realistisch.

Für die vorgesehene Bäckerei ist aufgrund der Lage des Standortes an der stark befahrenen Bundesstraße, des hohen Touristenaufkommens in der Stadt sowie der günstigen Wettbewerbssituation (aktuell nur ein weiterer Backshop im Stadtgebiet) eine Umsatzleistung von ca. 0,4 Mio. € anzusetzen. **Einschließlich Backshop summiert sich die Umsatzerwartung des Vorhabens also auf ca. 9,9 Mio. €.** Davon entfallen ca. 8,5 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 1,4 Mio. € auf Nonfoodsortimente.

Mit Kunden aus dem Stadtgebiet von Gersfeld werden etwa 5,3 – 5,4 Mio. € Umsatz erzielt. Dies entspricht einem Anteil am Gesamtumsatz von ca. 54 – 55 %. Ohne Berücksichtigung von Streukunden läge der Anteil bei ca. 65 – 66 %.

2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Die Neuansiedlung sowie Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben lösen Umsatzumverteilungsprozesse gegenüber dem bestehenden Einzelhandel aus. Das Umsatzumverteilungsmo- dell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Vorhabens dar.

Für die Ermittlung der **Wettbewerbswirkungen** ist anzunehmen, dass solche Standorte, welche die größte Nähe und die größten Konzeptüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten betroffen sein werden. Zu berücksichtigen sind dabei auch die derzeitigen Ausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte sowie die Lage des Planstandorts an der B 279, welches tendenziell ein großes Einzugsgebiet erschließt. Umsatzrückgänge sind v. a. bei anderen Supermärkten und Discountern zu erwarten, wo die Bevölkerung im Einzugsgebiet bisher einen Großteil ihrer Nahversorgungsgüter erwirbt.

In erster Linie wird das Vorhaben Anbieter in Gersfeld betreffen; nicht nur aufgrund von Umsatzumlenkungen der Gersfelder Bevölkerung sondern auch als Folge von Umsatzumlenkungen von Touristen. Der Großteil der Umsatzverluste wird auf den Edeka-Markt entfallen, der bisher über das umfangreichste Lebensmittel- und auch Getränke- und Drogeriewarensortiment am Ort verfügt und der von den Bewohnern und Besuchern Gersfelds entsprechend stark frequentiert wird.

Umsatzrückgänge werden sich auch auf die anderen Lebensmittelmärkte im weiteren Einzugsgebiet (durch Kaufkraftverlagerungen der dortigen Bevölkerung) sowie auf andere Wettbewerbsstandorte in angrenzenden Räumen (v. a. Bischofsheim, Eichenzell, Fulda) beziehen, wo die Bewohner des Einzugsgebietes bisher einen Teil ihrer Lebensmitteleinkäufe getätigt hat.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei dem Vorhaben um die **Verlagerung und Erweiterung von bestehenden Anbietern** handeln wird. Für die bisherigen Märkte von Rewe (einschließlich Rewe-Getränke und Komplementäre) und Norma sind Bestandsumsätze von insgesamt ca. 7,2 Mio. € anzusetzen. Diese Umsätze sind wettbewerbsneutral, da sie bereits von den bestehenden Betrieben gebunden werden. Aus dem Vorhaben wird also ein **Umsatzzuwachs von ca. 2,7**

Mio. € resultieren; nur dieser Umsatzanteil wird wettbewerbswirksam. Der Umsatzzuwachs bezieht sich nur teilweise auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich (ca. 2,1 Mio. €). Im Non-food-Bereich sind Umsatzzuwächse von ca. 0,6 Mio. € absehbar; sie beziehen sich v. a. auf Drogeriewaren.

Aus dem Vorhaben von Rewe und Norma folgende **Umsatzumlenkungen und Kaufkraftbewegungen im Nahrungs- und Genussmittelbereich** zu erwarten (vgl. auch Tabelle 5):

- / Die von dem Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen betreffen hauptsächlich Anbieter in Gersfeld selbst (insgesamt ca. 1,0 – 1,1 Mio. €) und zwar ganz überwiegend den Edeka-Supermarkt in der Stadtmitte. Andere Lebensmittel- und Getränkeanbieter im Gersfelder Stadtgebiet (z. B. Metzgereien, Konditoreien, Hofläden) werden nur in geringem Ausmaß tangiert, da diese nur bedingt Konzeptüberschneidungen mit dem Supermarkt und Discounter aufweisen. Zudem sind Rewe und Norma mit ihren besonderen Sortimentsstrukturen bereits seit Langem am Ort ansässig, worauf die örtlichen Anbieter sich bereits eingestellt haben.
- / Anbieter im übrigen Einzugsgebiet werden aufgrund von Kaufkraftumlenkungen zum Vorhabenstandort Umsatzrückgänge in Höhe von insgesamt ca. 0,4 – 0,5 Mio. € hinnehmen müssen. Dies ist größtenteils auf Umsatzverluste bei den Lebensmittelmärkten in Poppenhausen (tegut), Schmalnau (tegut) und Weyhers (Edeka) zurückzuführen. Nur geringe Verluste sind bei Nahkauf in Thalau sowie bei Rewe in Wildflecken zu erwarten.
- / Bei Anbietern in Bischofsheim sind bei Nahrungs- und Genussmitteln Umsatzrückgänge in Höhe von insgesamt ca. 0,3 Mio. € zu erwarten. Hiervon entfällt der größte Teil auf den Gewerbegebietsstandort Weidinger Straße mit den Lebensmittelmärkten Aldi und Rewe sowie dem dortigen Getränkemarkt.
- / Die übrigen Umsatzanteile (ca. 0,3 Mio. €) betreffen Standorte außerhalb des Einzugsgebiets, z. B. Lebensmittelmärkte in Eichenzell, Fulda, Hilders und Bad Brückenau sowie auch weiter entfernte Märkte. Diese Umsatzverluste sind auf Kaufkraftumlenkungen bei Streukunden (z. B. pendelnde Arbeitnehmer nach Fulda) zurückzuführen, mehrheitlich aber auf Kaufkraftumlenkungen bei Touristen.

Tabelle 5: Zu erwartende Umsatzumlenkungen in Folge des Vorhabens in Gersfeld

Wettbewerbsstandorte	Umlenkung bei Nahrungs- und Genussmitteln	Durchschnittliche Umverteilungsquote Nahrungs- und Genussmitteln	Umlenkung insgesamt (inkl. Nonfood)
Grundzentrum Gersfeld	1,0 – 1,1 Mio. €	11 %	1,3 Mio. €
Grundzentrum Poppenhausen	0,1 – 0,2 Mio. €	3 – 4 %	0,2 Mio. €
Grundzentrum Ebersburg	0,2 – 0,3 Mio. €	2 – 3 %	0,3 Mio. €
Grundzentrum Wildflecken	< 0,1 Mio. €	1 %	< 0,1 Mio. €
Grundzentrum Bischofsheim	0,3 Mio. €	1 – 2 %	0,4 – 0,5 Mio. €
andere Wettbewerbsstandorte (inkl. Onlinehandel)	0,3 Mio. €	-	0,4 Mio. €
Umlenkung insgesamt	2,1 Mio. €	-	2,7 Mio. €

GMA-Berechnung April 2021

Im **Nonfoodbereich** sind aus dem Vorhaben Umsatzumlenkungen von insgesamt ca. 0,6 Mio. € zu erwarten. Diese verteilen sich auf eine Vielzahl von Sortimenten (Drogeriewaren, Heimtierbedarf, Schreibwaren, Haushaltswaren, Aktionswaren des Discounters) und Anbietern (in der Hauptsache andere Lebensmittelmärkte, insbesondere Discounter, da diese ähnliche Nichtlebensmittel-Artikel vertreiben). Fachanbieter werden dagegen nur im untergeordneten Maße tangiert.

Umsatzrückgänge betreffen überwiegend den Edeka-Supermarkt in Gersfeld, wo die örtliche Bevölkerung bisher einen großen Teil ihres Drogeriebedarfs erworben hat, außerdem die Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto in Bischofsheim sowie weiter entfernte Discounter (z. B. Lidl in Eichenzell, Aldi in Hilders), die mit ihren Angebots- und Sortimentskonzepten große Überschneidungen mit dem Norma-Markt aufweisen. Weitere Umsatzrückgänge beziehen sich auf Online-Anbieter und weiter entfernte Anbieter (z. B. Drogeriemärkte in Bischofsheim, Eichenzell oder Fulda). Bei den kleineren Fachgeschäften werden evtl. auftretende Umsatzumverteilungswirkungen bei den einzelnen Betrieben äußerst gering ausfallen. Insgesamt können aus gutachterlicher Sicht erhebliche negative Auswirkungen bei Fachanbietern von Nonfood-Waren im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden.

3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung der Auswirkungen

3.1 Auswirkungen in der Stadt Gersfeld

Die Umsatzumverteilungen von ca. 1,0 – 1,1 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich gegen Anbieter in Gersfeld, die aus den Verlagerungen und Erweiterungen von Rewe (einschließlich Getränkemarkt und Backshop) und Norma resultieren können, entsprechen bei einem Bestandsumsatz der übrigen Gersfelder Einzelhändler mit Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von ca. 9,6 Mio. € einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von ca. 11 %.

Es ist davon auszugehen, dass der größte Teil der Auswirkungen auf den Hauptwettbewerber, den Edeka-Supermarkt Rehm einschließlich des dortigen Backshops entfallen wird. Der Edeka-Markt ist an seinem Standort am Ebersberger Platz noch dem zentralen Versorgungsbereich (Stadtmitte) zuzuordnen, sodass folglich auch in der zentralen Lage insgesamt spürbare Umsatzrückgänge absehbar sind. Bei Edeka handelt es sich um einen sehr leistungsstarken, gut frequentierten Anbieter, der erst vor wenigen Jahren vergrößert wurde und der bisher deutlich von seinem Status als größter Anbieter von Lebensmitteln, Getränken und Drogeriewaren profitiert hat. Auch nach der geplanten Erweiterung von Rewe wird der langjährig etablierte Edeka-Markt Rehm noch der größte Einzelbetrieb im Stadtgebiet sein. Trotz der absehbaren Umsatzrückgänge bei Edeka in den Segmenten Lebensmittel, Getränke und Drogeriewaren ist aus gutachterlicher Sicht keine Bestandsgefährdung dieses strukturprägenden Anbieters zu erwarten.

Bei den übrigen, kleineren Anbietern von Lebensmitteln und Randsortimenten (z. B. Konditoreien, Hofläden, Anbieter von Blumen, Schreibwaren, Spielwaren, Textilien, Heimwerker- und Gartenbedarf) sind wegen der nur bedingt gegebenen Konzeptüberschneidungen mit dem Rewe-Supermarkt und dem Norma-Discounter deutlich geringere Umsatzrückgänge absehbar (max. 4 % im Einzelfall, i. d. R. aber darunter). Bezüglich der Nonfood-Randsortimente ist anzuführen, dass Norma seine Nonfood-Randsortimente nicht verändern wird und Rewe v. a.

sein Angebot an Drogeriewaren vergrößern möchte, zu denen jedoch keine Fachanbieter in Gersfeld vorhanden sind.

Da in der Stadtmitte mit Ausnahme des Edeka-Marktes keine direkten Wettbewerber vorhanden sind, ist insgesamt keine wesentliche Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches absehbar. Die strukturprägenden Anbieter und die bestehende Branchenvielfalt bleiben erhalten.

Hinsichtlich der Nahversorgungsstruktur im Stadtgebiet werden sich keine Verschlechterungen ergeben, da alle bisherigen Anbieter erhalten bleiben und lediglich geringfügige Verlagerungen des Getränkemarktes, des Rewe-Supermarktes und des Lebensmitteldiscounters zugunsten eines neuen, ebenfalls integrierten und fußläufig erreichbaren Standorts eintreten. Das Vorhaben trägt vielmehr zur Modernisierung und Standortsicherung dieser strukturprägenden Märkte bei. Zudem können durch die Bündelung dieser Angebote an einem Standort zukünftig Einkaufsfahrten reduziert werden.

Insgesamt wird das Erweiterungsvorhaben von Rewe und Norma in der Stadt Gersfeld also zwar Umsatzverluste bei einzelnen Betrieben auslösen, jedoch werden diese in der Einzelbetrachtung keine schädlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen bewirken. Dies trifft auch auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich von Gersfeld zu.

3.2 Auswirkungen in umliegenden Städten und Gemeinden

Außerhalb der Stadt Gersfeld werden auf Grund der dort vorhandenen eigenen Angebotsstrukturen im Lebensmittelsegment (u. a. Rewe-Supermärkte in Wildflecken und Bischofsheim, Edeka-Supermarkt in Weyhers, tegut-Supermärkte in Poppenhausen, Schmalnau und Wüstensachsen, Lebensmitteldiscounter in Bischofsheim und Eichenzell) keine wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens eintreten (vgl. Tabelle 5).

So wurde für keinen zentralen Ort eine Umsatzumverteilungsquote von mehr als 4 % ermittelt. Hierbei ist zum einen auf die Leistungsstärke der dortigen, zumeist langjährig etablierten Lebensmittelmärkte zu verweisen, die in ihren Ortschaften zumeist konkurrenzlos sind (Ausnahme Bischofsheim mit mehreren Märkten) und überwiegend modern und zeitgemäß auftreten. Zum anderen fallen bei den einzelnen Betrieben jeweils nur relativ geringe Umsatzumverteilungen in Folge des Erweiterungsvorhabens in Gersfeld aus. Beeinträchtigungen von Magnetbetrieben oder sonstigen, für die Versorgungsqualität besonders wichtigen Anbietern sind deshalb zu verneinen.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass sich alle Lebensmittelmärkte in den Nachbarkommunen von Gersfeld an Standorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen befinden. Schädigungen von zentralen Versorgungsbereichen in Folge der geplanten Modernisierungen und Erweiterungen von Rewe und Norma in Gersfeld können somit ausgeschlossen werden, ebenso wie Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktionen der zentralen Orte.

4. Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Zur Einhaltung der hier einschlägigen raumordnerischen Ziele und Grundsätze (vgl. hierzu Kapitel I., 2.) durch das Vorhaben sind folgende Punkte festzuhalten:

Zentralitätsgebot:

- Der Standort des großflächigen Einzelhandelsvorhabens befindet sich nicht in einem Ober- oder Mittelzentrum sondern in dem Grundzentrum Gersfeld; hier im zentralen Ortsteil Gersfeld. Das Vorhaben bezieht sich auf zwei bereits bestehende Lebensmittelmärkte und dient somit der Sicherung der örtlichen Grundversorgung. Somit sind wesentliche Bedingungen für die Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung vom Zentralitätsgebot erfüllt.
- Mit dem Vorhaben sollen am Standort Berliner Straße 25 insgesamt 2.840 m² Verkaufsfläche entstehen. Davon sollen jedoch nur ca. 990 m² durch Erweiterungen neu hinzukommen, ca. 1.850 m² Verkaufsfläche sind bereits im Bestand vorhanden. An den Altstandorten kann aus betrieblicher Sicht eine Nachnutzung der Immobilien durch Lebensmitteleinzelhandel ausgeschlossen werden, da die Standorte bzw. Immobilien nicht mehr heutigen Marktgegebenheiten entsprechen und die Wettbewerbssituation nach Realisierung des Vorhabens an der Berliner Straße sehr intensiv ist. Für sich genommen erreichen die beiden Märkte die im LEP-Entwurf 2020 genannte Obergrenze von 2.000 m² Verkaufsfläche nicht (der Lebensmittelvollsortimenter, einschließlich Getränkemarkt und Backshop, soll künftig ca. 1.790 m² VK umfassen, der Lebensmitteldiscounter ca. 1.050 m² VK).

Kongruenzgebot:

- Das Vorhaben ist nach seiner Art, Sortimentszusammensetzung und Verkaufsflächengröße primär zur Stärkung der örtlichen Nahversorgung von Gersfeld konzipiert. Es handelt sich dabei um Erweiterungen und Verlagerungen zweier etablierter Anbieter innerhalb der Gersfelder Kernstadt. Aufgrund der Immobiliensituationen an den Altstandorten und der gegebenen Wettbewerbsstruktur im Untersuchungsraum kann eine Nachnutzung der Altstandorte durch erneuten Lebensmitteleinzelhandel faktisch ausgeschlossen werden. Die Kernsortimente dieser Märkte gelten gemäß LEP Hessen 2020 als innenstadtrelevante Sortimente für die Grundversorgung.
- Das regelmäßige Einzugsgebiet umfasst primär das Stadtgebiet von Gersfeld, außerdem die angrenzenden Gemeinden Poppenhausen (Wasserkuppe), Ebersburg und Wildflecken. Der Einzugsbereich des Vorhabens überschreitet damit den zugeordneten zentralörtlichen Verflechtungsbereich. Wie die Umsatzermittlung erwiesen hat, stammen ca. 54 % der zu erwartenden Umsätze aus der Standortkommune Gersfeld, weitere rund 17 – 18 % entfallen auf Streuumsätze vor allem durch Touristen. Nach Herausrechnung der Streukundenzuflüsse ergibt sich für Gersfeld ein Umsatzanteil von ca. 65 – 66 %. Da das Vorhaben, bei dem nur bei Rewe Sortimentsänderungen geplant sind, keine Betriebsaufgaben erwarten lässt und die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet durch das Vorhaben nicht gefährdet wird, sind keine Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems absehbar.

Integrationsgebot:

- Der Vorhabenstandort an der Berliner Straße 25 befindet sich innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebietes Siedlung Bestand und liegt auf bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen im Siedlungsgebiet. Er grenzt unmittelbar an ein Wohngebiet an und ist für einen erheblichen Teil der örtlichen Bevölkerung fußläufig erreichbar. Der Kernort ist zentraler Ortsteil (Sitz der Verwaltung, der meisten Infrastruktureinrichtungen und der meisten Einzelhandelsbetriebe) und auch der Ortsteil mit der größten Bevölkerungsdynamik.

- Die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes mit dem ÖPNV (Bahnhof und Bushaltestelle ca. 1 km entfernt) ist zwar suboptimal, entspricht aber den ortsüblichen Gegebenheiten. Das Verlagerungsvorhaben bedeutet diesbezüglich sogar eine leichte Verbesserung gegenüber der Erreichbarkeit der bisherigen Altstandorte.
- Durch die geplante Bündelung der bisher an drei Solitärstandorten ansässigen Anbieter Rewe-Supermarkt, Rewe-Getränkemarkt und Norma können künftig Synergieeffekte für die Kunden erzielt und Einkaufsfahrten verringert werden.

Beeinträchtungsverbot:

- Das Vorhaben umfasst Erweiterungen von zwei bereits ortsansässigen Lebensmittelmärkten. Von den durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen wird in erster Linie der Gersfelder Edeka-Supermarkt betroffen, der als sehr leistungsstark einzuschätzen ist und dessen Bestand nicht gefährdet wird. Auch hinsichtlich der übrigen Anbieter von Lebensmitteln und der zu erwartenden Randsortimente sind keine Bestandsgefährdungen absehbar. Hierzu trägt auch bei, dass mit der Erweiterung des Norma-Discounters keine unmittelbaren Sortimentsveränderungen eintreten werden. Somit sind auch keine städtebaulichen Auswirkungen in der zentralen Lage absehbar. Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die gesamtstädtischen Versorgungsstrukturen oder die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen Gersfelds werden nicht eintreten.
- Die übrigen zentralen Orte im Umland, namentlich die angrenzenden Grundzentren Poppenhausen (Wasserkuppe), Ebersburg, Wildflecken, Bischofsheim i.d.Rhön, Ehrenberg und Oberelsbach, verfügen selbst über leistungsstarke Lebensmittelmärkte (teilweise auch Rewe-Märkte), sodass wesentliche Auswirkungen in diesen Städten und Gemeinden nicht zu erwarten sind. Im Höchstfall (Poppenhausen) wird eine Umverteilungsquote von ca. 3 – 4 %, in den übrigen Orten niedrigere Umverteilungsquoten erreicht. In keiner Nachbarkommune, erst recht nicht in weiter entfernten Mittel- und Oberzentren, wird es in Folge der Vorhabenrealisierung zu Bestandsgefährdungen kommen. Hauptwettbewerber in zentralen Versorgungslagen i. S. des BauGB sind nicht vorhanden. Somit sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstrukturen zu erwarten.
- Durch das Vorhaben wird die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Gersfeld und anderer zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt. Auch die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich wird nicht negativ beeinflusst. Vielmehr dient das Vorhaben dem Bestandserhalt von strukturprägenden Lebensmittelmärkten in Gersfeld.

Insgesamt erfüllt das vorliegende Ansiedlungsvorhaben weitgehend die landes- und regionalplanerischen Vorgaben an großflächige Einzelhandelsvorhaben.

Ergänzend ist anzufügen, dass die Planung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht. Insbesondere wird durch das Ansiedlungsvorhaben an der Berliner Straße keine zentrale Versorgungslage gefährdet. Da es sich bei dem Vorhaben um die Nutzung einer auch bisher schon gewerblich genutzten Fläche handelt, ist die Planung als nachhaltige, flächenschonende Einzelhandelsentwicklung zu bezeichnen. Die städtebauliche Gestalt von Gersfeld sowie das Orts- und Landschaftsbild bleiben unbeeinträchtigt. Vielmehr beseitigt das Vorhaben eine vorhandene Gewerbebrache in stadtbildprägender Lage an der Hauptdurchfahrtsstraße.

Der Mikrostandort verfügt über eine gute Verkehrsgunst, sowohl mit dem Pkw als auch zu Fuß. Wegen seiner siedlungsräumlich integrierten Lage im Anschluss an ein Wohngebiet ist er gut für die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten geeignet, ohne dabei Wohngebiete durch Kunden- und Zulieferverkehre direkt zu stören. Durch das Vorhaben wird somit eine verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung im nordwestlichen Teil der Kernstadt unterstützt.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen

<p>Planung und Vorhabenstandort</p>	<ul style="list-style-type: none"> /// Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde die geplanten Umsiedlungen eines Rewe-Supermarktes (einschließlich ergänzendem Backshop), eines Rewe-Getränkemarktes und eines Norma-Lebensmitteldiscounters innerhalb der Stadt Gersfeld (Rhön) an einen neuen Standort an der Berliner Straße 25 auf ihre möglichen Auswirkungen hin geprüft. /// Damit einhergehen Erweiterungen des Rewe-Marktes (einschließlich Getränkemarkt und Backshop) auf künftig ca. 1.790 m² VK und des Norma-Marktes auf künftig ca. 1.050 m² VK. Bisher verfügt der Rewe-Supermarkt (inkl. Komplementäre am Altstandort Berliner Straße 29) über ca. 700 m² VK, der Rewe-Getränkemarkt am Brembacher Weg 2 über ca. 400 m² VK und der Norma Markt an der Fuldaer Straße 9a über ca. 750 m² VK. Aufgrund der ungünstigen Immobilien- und Standorteigenschaften der Altstandorte kann eine künftige Nachnutzung durch erneuten Lebensmitteleinzelhandel praktisch ausgeschlossen werden. Das Vorhaben entspricht somit einer Verkaufsflächenzunahme von insgesamt ca. 990 m² VK. /// Der Planstandort bezieht sich auf eine Gewerbebrache (ehemalige Fabrik für Gewerkschäfte) in teilintegrierter Lage der Kernstadt an der B 279, angrenzend an ein Wohngebiet nördlich der B 279 (Berliner Straße). /// Gemäß Regionalplan Nordhessen gehört der Standort zum Vorranggebiet Siedlung.
<p>Rechtsrahmen und Untersuchung</p>	<ul style="list-style-type: none"> /// In der angestrebten Dimensionierung liegt ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben vor; entsprechend soll ein Bebauungsplan für ein Sondergebiet aufgestellt werden. /// Es ist eine Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO vorzunehmen.
<p>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</p>	<ul style="list-style-type: none"> /// Das Einzugsgebiet umfasst das Stadtgebiet von Gersfeld sowie die angrenzenden Gemeinden Poppenhausen, Ebersburg und Wildflecken. /// Aktuelles Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet ca. 15.630 Einwohner /// Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet: Nahrungs- und Genussmittel ca. 32,8 Mio.
<p>Wettbewerb im Standortumfeld</p>	<ul style="list-style-type: none"> /// Einzelhandelsstrukturen in Gersfeld (Rhön): Der Angebotsschwerpunkt der Stadt liegt in der Kernstadt und hier in der Stadtmitte rund um den Marktplatz (= faktischer zentraler Versorgungsbereich). Hierzu gehört auch ein großflächiger Edeka-Supermarkt am Ebersberger Platz. Außer Edeka, Rewe, Norma und dem Rewe-Getränkemarkt gibt es im Stadtgebiet keine größeren Lebensmittelanbieter mit mehr als 100 m² VK. In den übrigen Stadtteilen sind lediglich vereinzelt Kleinbetriebe vorhanden. Fachanbieter für Drogeriewaren gibt es in Gersfeld nicht. /// Einzelhandelsstrukturen im weiteren Einzugsgebiet: Stärkster Wettbewerbsstandort ist die Nachbarstadt Bischofsheim i.d.Rhön, wo ein großflächiger Rewe-Supermarkt, zwei großflächige Discounter (Aldi, Netto), ein Logo-Getränkemarkt und ergänzende Fachmärkte vorhanden sind. Großflächige Supermärkte sind auch in Ebersburg-Weyhers (Edeka) und Wildflecken (Rewe) etabliert. In den einwohnerschwachen Gemeinden Poppenhausen, Ehrenberg und Oberelsbach wird die örtliche Nahversorgung jeweils maßgeblich von einem kleinflächigen tegut-Supermarkt gewährleistet. In Ebersburg-Schmalnau ist auf einen weiteren kleinflächigen tegut-Supermarkt hinzuweisen. Alle Lebensmittelmärkte befinden sich in städtebaulichen Randlagen. /// Das Einzugsgebiet wird überlagert von den Marktwirkungen des Oberzentrums Fulda sowie den Wettbewerbsstandorten Bad Brückenau, Eichenzell und Hilders.
<p>Umsatzprognose</p>	<ul style="list-style-type: none"> /// Gesamtumsatzerwartung: ca. 9,9 Mio. € (davon ca. 8,5 Mio. € Nahrungs- und Genussmittel, ca. 1,4 Mio. € Nonfood) /// Umverteilungswirksamer Zusatzumsatz: ca. 2,7 Mio. € (davon ca. 2,1 Mio. € Nahrungs- und Genussmittel, 0,6 Mio. € Nonfood)

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens (Fortsetzung)

Auswirkungsanalyse

Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

-  Mit der Modernisierung des Lebensmittel- bzw. Getränkebestands wird eine nachhaltige Aufwertung der strukturprägenden Bestandsanbieter und somit ihre langfristige Bestandssicherung bewirkt. Umverteilungen innerhalb des Stadtgebietes sind zwar spürbar, aber nicht betriebsgefährdend (ca. 11 %).
-  Außerhalb des Einzugsgebietes liegen die Umsatzumverteilungswirkungen in den Nachbarkommunen auf durchweg niedrigen Niveaus, sodass städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden können.
-  Insgesamt sind keine wesentlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Folge des Vorhabens zu erwarten.

Raumordnerische Bewertung des Vorhabens

Landes- und regionalplanerische Ziele und Grundsätze

-  **Zentralitätsgebot:** Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralen Ortsteil eines Grundzentrums. Bei dem Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um die Erweiterungen von bestehenden Lebensmittelmärkten im zentralen Ortsteil eines Grundzentrums. Eine Nachbesetzung der Altstandorte durch Lebensmittelanbieter kann aus marktlicher Sicht ausgeschlossen werden. Die zur Erweiterung vorgesehenen Märkte bieten in ihren Kernsortimenten Lebensmittel und Getränke an und sind somit als Anbieter des täglichen Bedarfs einzustufen. Das Vorhaben dient somit der Sicherung der örtlichen Grundversorgung. Das großflächige Einzelhandelsvorhaben umfasst insgesamt 2.840 m² VK, wovon allerdings nur ca. 990 m² durch Erweiterungen neu hinzukommen und ca. 1.850 m² bereits im Bestand vorhanden sind.
-  **Kongruenzgebot:** Das Vorhaben ist nach seiner Art, Sortimentszusammensetzung und Verkaufsflächengröße auf die Stärkung der örtlichen Nahversorgung ausgerichtet. Es handelt sich dabei um räumliche Bündelung von bestehenden Lebensmittelmärkten und eines Getränkemarktes; die Kernsortimente dieser Märkte gelten gemäß LEP Hessen 2020 als innenstadtrelevante Sortimente für die Grundversorgung. Der Einzugsbereich des Vorhabens überschreitet den zugeordneten zentralörtlichen Verflechtungsbereich. Allerdings stammt ein beträchtlicher Teil der zu erwartenden Umsätze aus der Standortkommune Gersfeld (ca. 54 %; bei Herausrechnung der umfangreichen Streuumsätze mit Touristen ca. 65 – 66 %). Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems werden in Folge des Vorhabens nicht eintreten.
-  **Integrationsgebot:** Der Vorhabenstandort befindet sich in einem im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung Bestand. Er liegt im Siedlungsgebiet der Gersfelder Kernstadt auf bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen, unmittelbar angrenzend ein Wohngebiet, und stellt damit einen zumindest teilintegrierten Standort dar. Für rund ein Drittel der Gersfelder Bevölkerung ist er fußläufig erreichbar. Die Erreichbarkeit des Planstandortes mit dem ÖPNV (Bahnhof und Bushaltestelle ca. 1 km entfernt) ist zwar suboptimal, entspricht aber den ortsüblichen Gegebenheiten.
-  **Beeinträchtungsverbot:** Von den durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen wird in erster Linie der Gersfelder Edeka-Supermarkt betroffen, der als sehr leistungsstark einzuschätzen ist und dessen Bestand nicht gefährdet wird. Auch bei den übrigen Anbietern sind keine Bestandsgefährdungen absehbar. Für die zentralen Orte im Umland, sind im Höchstfall (Poppenhausen) Umverteilungsquoten von ca. 3 – 4 % zu erwarten, in den übrigen Orten niedrigere Werte. Hauptwettbewerber in zentralen Versorgungslagen i. S. des BauGB sind hier nicht vorhanden. In keiner Kommune wird es in Folge der Vorhabenrealisierung zu Bestandsgefährdungen kommen. Insgesamt sind durch das Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen der städtebaulichen Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Gersfeld und anderer zentraler Orte festzustellen. Auch die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich wird nicht negativ beeinflusst. Vielmehr dient das Vorhaben dem Bestandserhalt von strukturprägenden Lebensmittelmärkten in Gersfeld.

Verzeichnisse

	Seite
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Planstandort, Blick von der Fuldaer Straße	16
Foto 2: Hauptzufahrt zum Planstandort von der Berliner Straße (Blickrichtung Westen)	16
Foto 3: Planstandort (Westteil)	16
Foto 4: Wohnbebauung nördlich der Berliner Straße	16
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Konzeptstudie „Neubau eines Rewe-und Norma-Marktes in Gersfeld, Berliner Straße 25“ (Stand 06.08.2021)	10
Karte 2: Lage von Gersfeld und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	13
Karte 3: Einzelhandels- und Versorgungsstruktur in der Kernstadt von Gersfeld	15
Karte 4: Standortumfeld des Vorhabens an der Berliner Straße 25 in der Gersfelder Kernstadt	18
Karte 5: Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Untersuchungsraum rund um Gersfeld	23
Karte 6: Einzugsgebiet des Vorhabens in Gersfeld	26
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Vorhaben an der Berliner Straße 25 in Gersfeld	9
Tabelle 2: Wesentliche Wettbewerber des Vorhabens in den Nachbarkommunen von Gersfeld (Lebensmittel- und Getränkemärkte ab ca. 400 m ² Verkaufsfläche)	22
Tabelle 3: Projektrelevante Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des Vorhabens in Gersfeld	25
Tabelle 4: Marktanteile und Umsatzerwartung des geplanten Rewe-Supermarktes und Norma-Lebensmitteldiscounters an der Berliner Straße 25 in Gersfeld	27
Tabelle 5: Zu erwartende Umsatzumlenkungen in Folge des Vorhabens in Gersfeld	29