Gut-achten

07/2023

Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines NETTO-Lebensmitteldiscounters in Dipperz, Dipperzer Straße.

STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB 33826, Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

JH-Holding 3 GmbH
Herr Jochen Hohmann
Forststr. 24
36093 Künzell

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M. Sc. Mathias Tetzlaff
Dr. Fabian Schubert
B. A. Tim Suchowski

Karlsruhe, 18.07.2023

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhrer, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)" kenntlich gemacht.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	**Ausgangssituation und Zielsetzung**	**1**
2	**Methodik**	**2**
3	**Standortbeschreibung**	**5**
3.1	Makrostandort	5
3.2	Mikrostandort	6
4	**Markt- und Standortanalyse**	**8**
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	8
4.2	Angebotsanalyse	10
4.3	Nachfrageanalyse	12
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	13
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	15
5	**Vorhabendaten**	**17**
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	17
5.2	Umsatzprognose für das Planvorhaben	18
6	**Auswirkungen des Planvorhabens**	**21**
6.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	21
6.2	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	22
7	**Zusammenfassung der Ergebnisse**	**29**
	Anhang	**30**

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Dipperz ist an der Dipperzer Straße die Ansiedlung eines NETTO-Lebensmitteldiscounters mit 799 m² VKF projektiert.

Der Standort befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Planung. Gemäß Kapitel 3.1.3 – Ziel 4[1] des Regionalplans Nordhessen 2009 widerspricht die Ansiedlung auch von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen den Zielen der Raumordnung und kann nur durch ein Abweichungsverfahren realisiert werden. In diesem Kontext wird seitens des Regionalplan Nordhessen 2009 eine Auswirkungsanalyse gefordert, in der die Verträglichkeit des Vorhabens geprüft wird.

Stadt + Handel wurde dementsprechend angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und zu bewerten.

[1] Quelle: Regionalplan Nordhessen 2009, S. 76 – 77.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage das Sortiment Lebensmittel und Getränke (= nahversorgungsrelevant gem. Sortimentsliste für die Stadtregion Fulda; vgl. REHK Stadtregion Fulda 2016, S. 113)[2] für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im April 2023 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche) der i. S. d. Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (vgl. Kapitel 4.1) wie folgt:

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche**: Erfassung des kompletten Bestands in der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Haupt- und Nebensortiment;
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche**: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppe (mind. 300 m² VKF)[3].

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 fand im Rahmen der Bestandserhebung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt[4]. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

---

[2] Das Sortiment Lebensmittel sowie das Sortiment Getränke werden im Folgenden zusammengefasst als **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

[3] Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Konzessionäre des untersuchungsrelevanten Hauptsortiments wurden, sofern diese eine Funktionseinheit mit dem strukturprägenden Betrieb bilden, mit in die Berechnung mitaufgenommen.

[4] Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2022 sowie auf Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene seitens der GfK 2022 und des Landesamtes für Statistik Hessen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte im Untersuchungsraum herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP Hessen.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall[5] in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

---

[5] Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „*...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt*". Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren bzw. Einzelhandelsstandorten;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungswerte ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel" zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

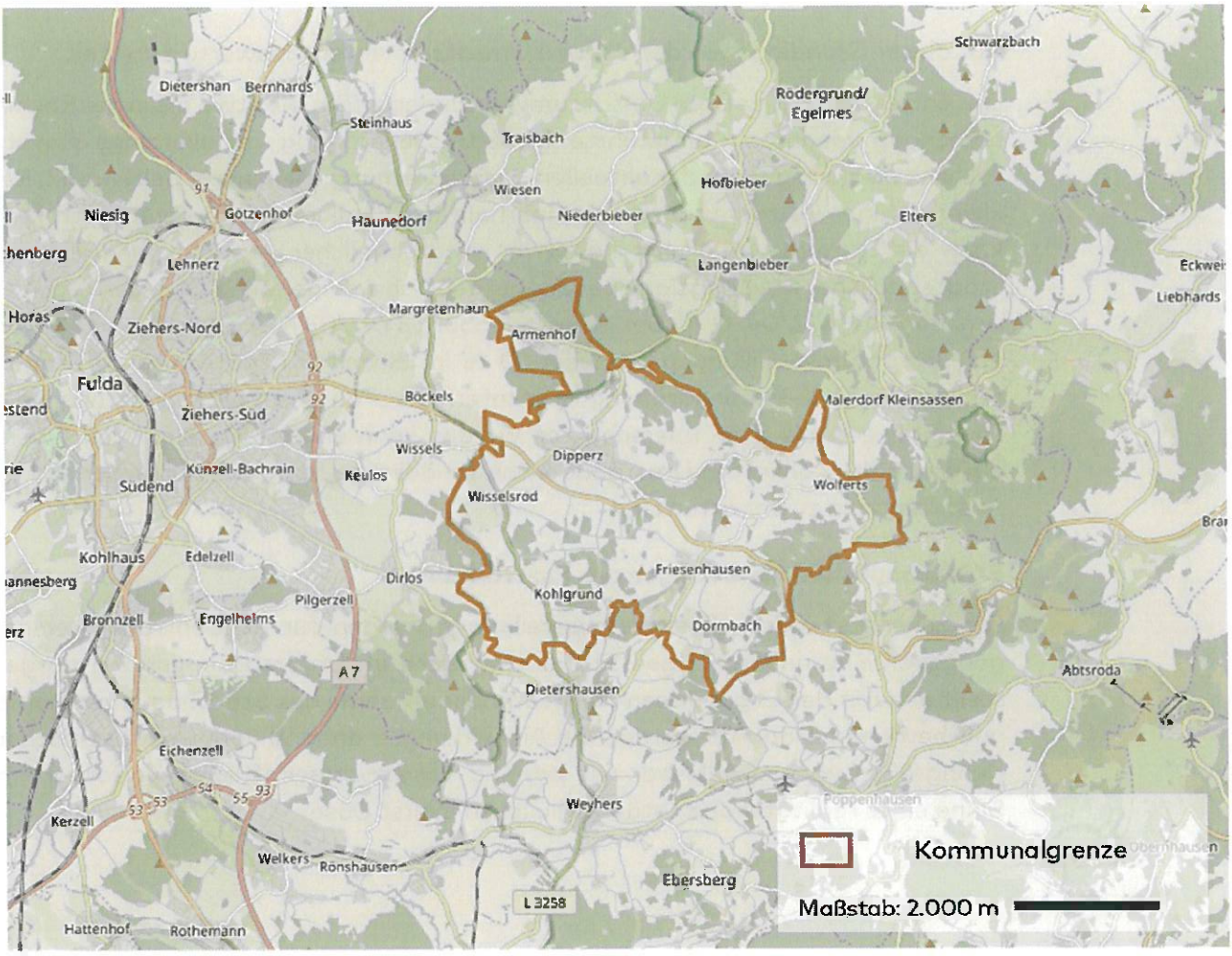
Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

3 Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die Gemeinde Dipperz ist zentral gelegen im Landkreis Fulda, östlich des Oberzentrums Fulda. Dipperz liegt im östlichen Teil vom Bundesland Hessen, nahe der Grenze zu Thüringen. Die Gemeinde befindet sich somit in einem siedlungsstrukturell schwach verflochtenen Raum.

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

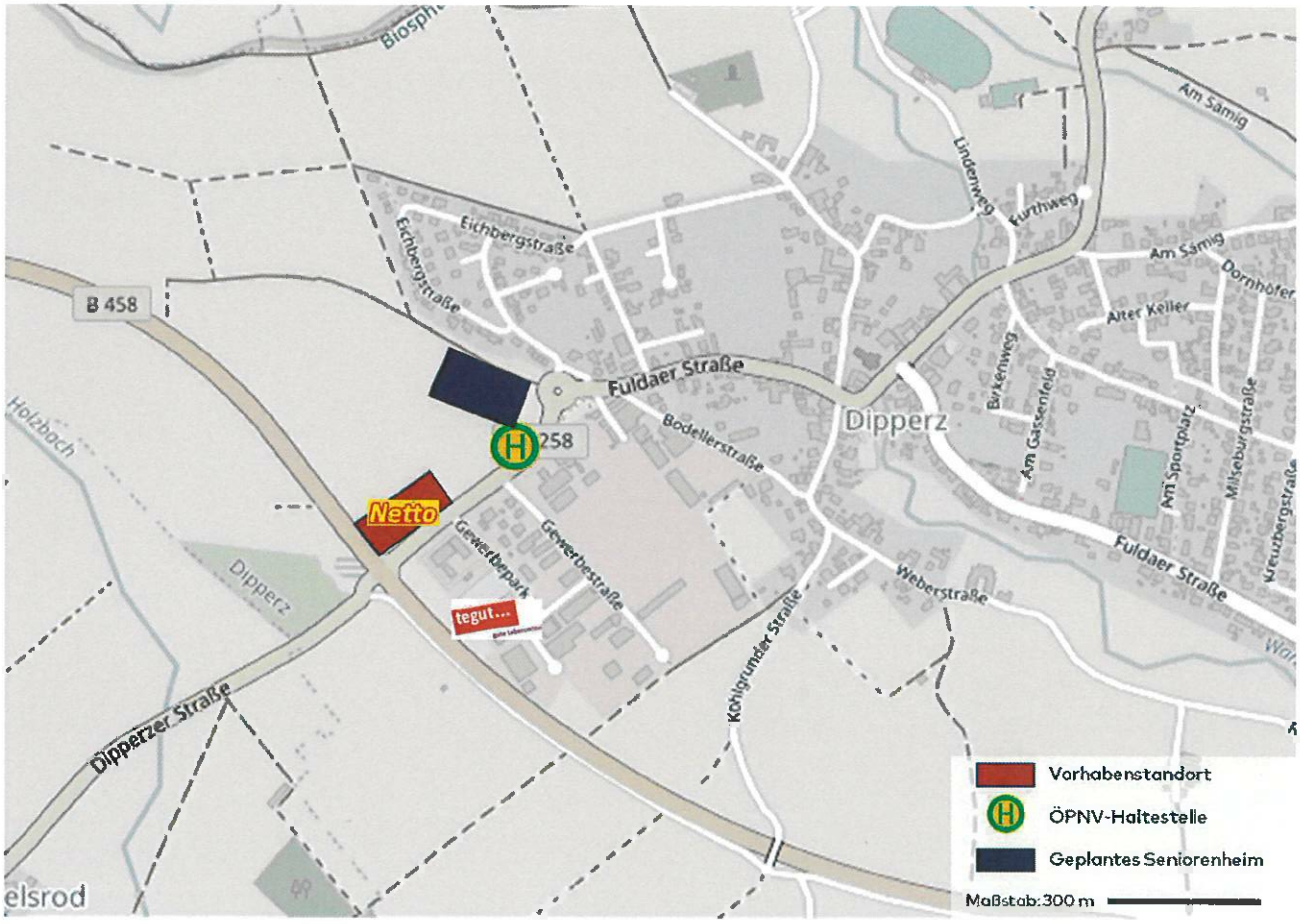
Durch die räumliche Nähe zum Oberzentrum Fulda ist Dipperz dennoch verkehrsgünstig gelegen. Die A 7, die B 458 sowie die L 3258 (hier: Langenbieberstraße) liegen in unmittelbarer Nähe. Durch diese Anbindung lässt sich das Oberzentrum Fulda schnell erreichen.

Dipperz ist nicht direkt an das Verkehrsnetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Der nächste Fernbahnhof befindet sich in Fulda. Von „Fulda ZOB" lässt sich Dipperz mit den Buslinien 30 und 32 des LNG-Fulda erreichen. Auch die weiteren Ortsteile von Dipperz sind mit diesen Buslinien untereinander verbunden.

3.2 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort befindet sich im Westen der Gemeinde Dipperz an der Dipperzer Straße, unmittelbar nördlich der Bundesstraße 458. Östlich des Vorhabens befindet sich ein in der Entwicklung befindliches Gewerbegebiet, gefolgt von einem geplanten Seniorenheim. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Dipperzer Straße sind mehrere gewerbliche Betriebe und Einzelhandelsgeschäfte (u.a. tegut, tegut Getränkemarkt, Metzger, Bäckerei, Tankstelle) zu finden. Im Nordosten des Vorhabenstandortes beginnt das Siedlungsgebiet Dipperz, für das die bestehenden Einzelhandelsbetriebe (insbesondere der tegut-Markt als einziger strukturprägender Markt in Dipperz) bereits eine essenzielle Versorgungsfunktion einnehmen. Das Planvorhaben wird zukünftig diese Nahversorgungsfunktion stärken, weshalb, auch aufgrund der räumlichen Nähe, ein räumlich-funktionaler Bezug zwischen dem Planvorhaben und dem Siedlungsgebiet gegeben ist. Aufgrund der Versorgungsbedeutung des geplanten Marktes für die Siedlungsgebiete in Dipperz sowie der räumlichen Nähe weist der Vorhabenstandort Merkmale eines integrierten Standorts auf.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Erschließung des Standorts für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt aus nord- und südwestlicher Richtung über die Dipperzer Straße, die L 3258 sowie die B 458. Die MIV-Anbindung ist demnach als sehr gut zu bewerten. Eine

direkte Anbindung des Vorhabenstandorts an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle „Am Holzbach" gegeben, welche in rd. drei Gehminuten zu erreichen ist.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das Nebenzentrum Neue Mitte Künzell in rd. 7 km südwestlicher Entfernung vom Vorhabenstandort. Der nächstgelegene strukturprägende Wettbewerber ist der unmittelbar südöstlich angrenzende tegut-Markt (inkl. tegut Getränkemarkt). Die darüber hinaus nächstgelegenen Anbieter befinden sich zu jeweils rd. 5,5 km Entfernung westlich in Petersberg (Norma und tegut).

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen, das Einzugsgebiet sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen. Diese Gebiete sind nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und des siedlungsräumlichen Umfeldes die zentralen Siedlungsbereiche in Dipperz sowie den Siedlungsbereich im Ortsteil Wisselsrod. In diesem Bereich übernimmt das Planvorhaben, zusammen mit dem tegut-Markt, eine besondere Funktion hinsichtlich der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Im Kerneinzugsgebiet befindet sich neben dem Planvorhaben mit dem tegut-Lebensmittelmarkt (inkl. tegut Getränkemarkt) ein strukturprägender Wettbewerber. Im Kerneinzugsgebiet ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst einen großen Teil des Dipperzer Gemeindegebietes. Im Norden orientiert sich das erweiterte Einzugsgebiet an der Ge-

meindegrenze Dipperz. Im Osten reicht das Gebiet bis zu den Dipperzer Siedlungsbereichen Birkenhof im Nordosten und Friesenhausen im Südosten. Im Süden wird vom erweiterten Einzugsgebiet über die Gemeindegrenze hinaus auch der Ortsteil Dietershausen der Kommune Künzell umfasst. Im Westen orientiert sich das Einzugsgebiet an der Gemeindegrenze und schließt auch den Petersberger Ortsteil Böckels mit ein.

Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebiets ist nicht gegeben. Dies ist vor allem auf die zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen zurückzuführen. Zusätzlich ist im Westen eine Einschränkung durch die Wettbewerbssituation mit den Anbietern in Fulda, Künzell und Petersberg gegeben.

Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst im Vergleich zum Kerneinzugsgebiet keine weiteren strukturprägenden Anbieter, weshalb im erweiterten Einzugsgebiet mit einer im Vergleich zum Kerneinzugsgebiet nur leicht abfallenden Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen ist.

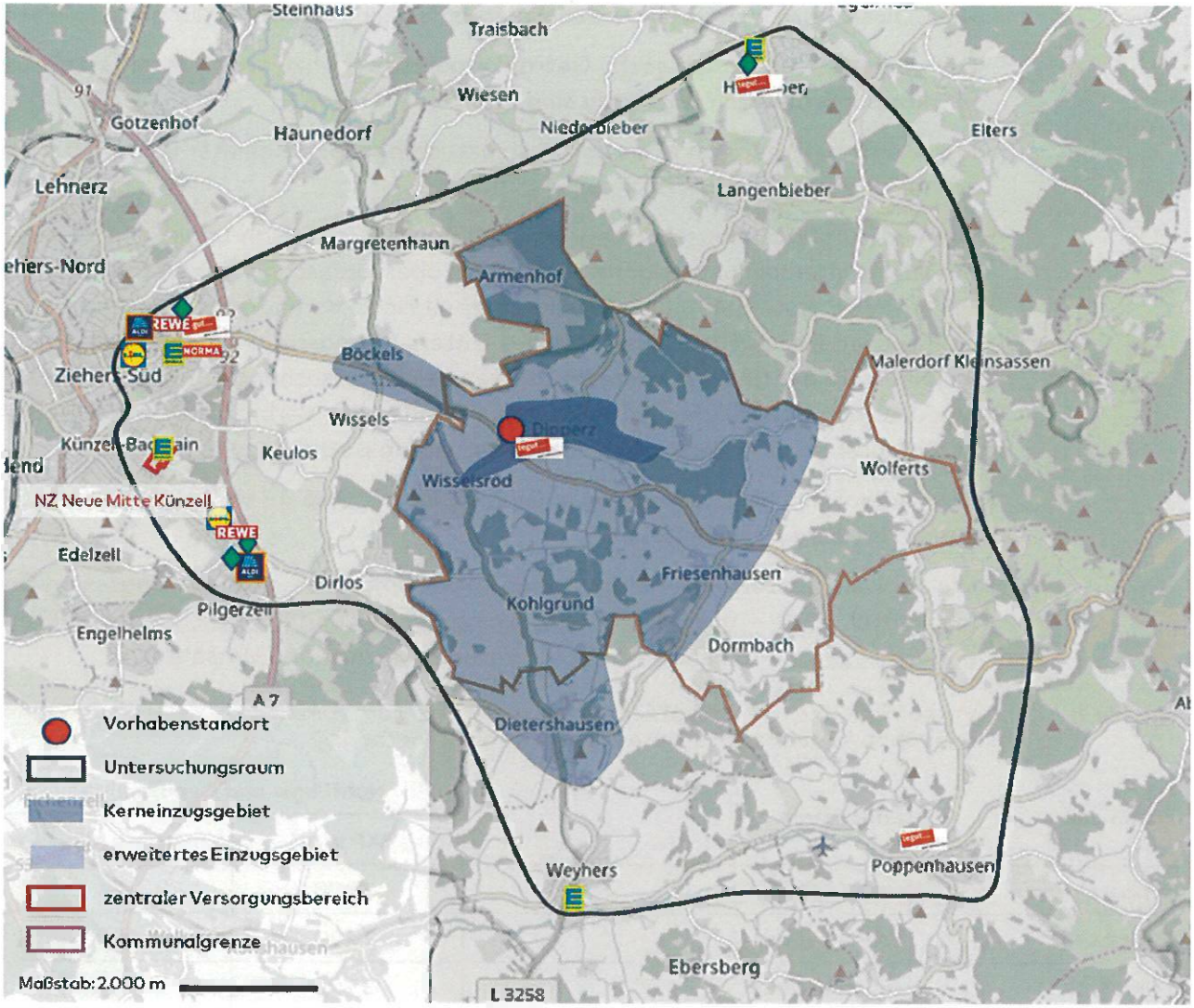
Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Der Untersuchungsraum erstreckt sich im Norden bis zum zentralen Siedlungsgebiet von Hofbieber. Die östliche Grenze des Gebiets verläuft entlang der östlichen Siedlungsgrenze von Dipperz und umfasst noch die nördlich und südlich gelegenen Siedlungsbereiche der Nachbarkommunen. Im Südosten wird zusätzlich das Siedlungsgebiet von Poppenhausen einbezogen, während im Süden das Siedlungsgebiet von Weyhers erfasst wird. Im Westen werden insbesondere Teile der Kommunen Künzell und Petersberg sowie ein Teil der Stadt Fulda umfasst.

Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraums ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen in dem nördlich, südlich und östlich an Dipperz anschließenden Raum sowie aufgrund der starken Angebotsstrukturen in Fulda und den daran anschließenden Kommunen nicht gegeben.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 04/2023; ZVB-Abgrenzung: REHK Stadtregion Fulda 2016.

Im Untersuchungsraum befindet sich als einziger zentraler Versorgungsbereich das Nebenzentrum Neue Mitte Künzell.

Mobilitätsaspekte - insbesondere unter Berücksichtigung der guten verkehrlichen Lage des Vorhabenstandorts - und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz" wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Im Untersuchungsraum sind fünf Lebensmitteldiscounter mit Gesamtverkaufsflächen zwischen etwa 800 m² und 1.300 m² angesiedelt. Durchschnittlich verfügen die Anbieter über etwa 1.000 m² Verkaufsfläche.

Zusätzlich gibt es neun Lebensmittelsupermärkte im Untersuchungsraum mit Gesamtverkaufsflächen zwischen etwa 700 m² und 2.400 m². Die durchschnittliche Verkaufsfläche dieser Supermärkte beträgt etwa 1.500 m². Ein weiterer Verbrauchermarkt der Firma EDEKA bietet ein umfassendes, vollsortimentiertes Angebot auf einer Verkaufsfläche von über 3.000 m². Mit berücksichtigt wurde hierbei,

dass der tegut in Petersberg aktuell durch Abriss und Neubau neu aufgestellt wird. Dieser wird künftig eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.000 m² aufweisen.

Das Angebot wird durch sechs Getränkemärkte ergänzt, wovon drei Getränkemärkte Supermärkten zugehörig sind.

Insgesamt befindet sich einer der 21 strukturprägenden Anbieter innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,92 m² VKF NuG/EW)[6]. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraums bzw. die Randlage einiger Betreiber (insbesondere im Westen des Untersuchungsraumes) sowie auf den über den Untersuchungsraum hinaus strahlenden Verbrauchermarkt EDEKA zurückzuführen. Die Verkaufsflächenausstattung ist daher zu relativieren.

Die Verkaufsflächenausstattung in Dipperz ist mit 0,56 m² VKF NuG/EW aktuell ebenfalls überdurchschnittlich.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

Tabelle 1: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Dipperz	sonstige Lage	1.800	7,1
Ebersburg*	sonstige Lage	1.200	6,4
Fulda*	sonstige Lage	3.700	19,7
Hofbieber*	sonstige Lage	2.500	11,7
Künzell*	NZ Neue Mitte Künzell	2.900	14,5
	sonstige Lage	3.300	17,8
Petersberg*	sonstige Lage	4.800	22,6
Poppenhausen*	sonstige Lage	700	3,4
Kleinteilige Strukturen und Randsortimente im Untersuchungsraum		-	7,2
GESAMT**		**20.900**	**110,5**

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 04/2023; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn Gruppe 2022/2023; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

[6] Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2022; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Wie die obenstehende Tabelle zeigt, sind die Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum in Künzell sowie in den sonstigen Lagen von Fulda und Petersberg konzentriert.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Untersuchungsraum sowie auch die Gemeinde Dipperz weisen eine nahezu durchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 99,4 (IfH Köln 2022) (im Vergleich zum Bundesdurchschnitt = 100) auf. Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl (24.499 zum Stand 30.06.2022[7]) ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 71,7 Mio. Euro/Jahr.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel
Dipperz	3.594	10,5
Ebersburg*	1.119	3,2
Fulda*	976	2,6
Hofbieber*	3.899	10,9
Künzell*	11.910	35,5
Petersberg*	1.352	4,1
Poppenhausen*	1.649	4,8
GESAMT**	**24.499**	**71,6**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2022; Einwohnerzahlen: Hessisches Statistisches Landesamt 2023 (Stichtag 30.06.2022); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.1). **Gesamtwerte können rundungsbedingt abweichen.

Die Zentralität[8] im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell – bezogen auf den Untersuchungsraum und inklusive der nicht erfassten kleinteiligen Bestandsstrukturen – rd. 154 %. Die Zentralität ergibt sich unter Gegenüberstellung der Umsätze aller Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum (siehe Tabelle 1) in Höhe von 110,5 Mio. Euro und der Kaufkraft im Untersuchungs-

[7] Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt. Die Bevölkerung der hessischen Gemeinden am 30. Juni 2022.

[8] Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

raum von rd. 71,7 Mio. Euro. Demnach sind aktuell Kaufkraftzuflüsse für den Untersuchungsraum zu verzeichnen. Dies ist insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraums (Betriebe im Randbereich des Untersuchungsraumes mit einem darüberhinausgehenden Versorgungsbereich) sowie auf den Verbrauchermarkt EDEKA zurückzuführen.

Die Zentralität in der Gemeinde Dipperz beträgt – bezogen auf die Gemeinde und inklusive der nicht erfassten kleinteiligen Bestandsstrukturen – rd. 85 %. Dies ist insbesondere auf die geringe Angebotsdichte sowie auf dem Umstand zurückzuführen, dass Dipperz aktuell nur über einen Vollsortimenter mit zum Teil etwas teureren regionalen und biologischen Produkten, jedoch über keinen Lebensmitteldiscounter verfügt.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

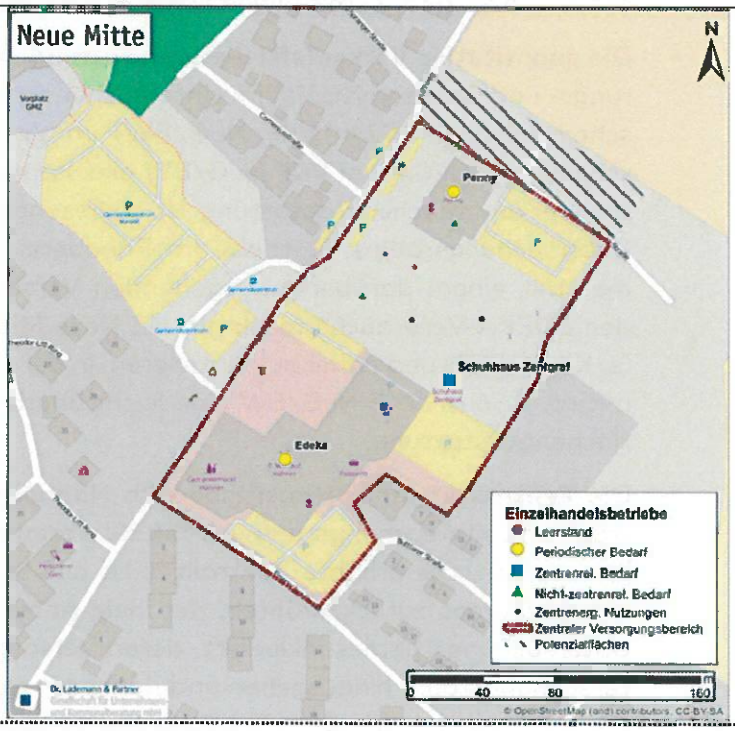
Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel wird der im Untersuchungsraum gelegene zentrale Versorgungsbereich dargestellt.

Für die städtebaulichen Analysen des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs wurde auf das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadtregion Fulda 2016[9] zurückgegriffen.

Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

[9] Nachfolgend abgekürzt als REHK Fulda 2016.

Tabelle 3: Steckbrief Nebenzentrum: Neue Mitte Künzell

Lage	
Verortung	Künzeller Ortsteil Bachrain
Distanz zum Vorhaben	rd. 7 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Siedlungsintegrierte Lage, Wohnbebauung in südlicher und westlicher Richtung
Einzelhandelsstruktur	○ ○ ●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nebenzentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (insb. Nahrungs- und Genussmittel). Neben dem strukturprägenden Wettbewerber EDEKA sind ein Schuhgeschäft, ein Fahrradgeschäft sowie ein Blumenladen im Zentrum verortet. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA
Verkehrliche Anbindung	○ ○ ●
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Straßen „Turmstraße", „Im Hahlfeld", „Hahlweg" sowie „Keuloser Straße" erreichbar. Weiterhin sind kostenfreie Parkplätze in einem Parkhaus vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Künzell Gemeindezentrum", an welcher Busse der Linien 1, 35 sowie 36 halten.
Städtebauliche Struktur	○ ○ ●
Struktur & Erscheinungsbild	Das Zentrum zeichnet sich durch eine hohe städtebauliche Qualität im Bereich des neu geschaffenen Quartiersplatzes aus. Im Süden befindet sich der EDEKA-Markt mit betriebseigenem Kundenparkplatz dicht umgeben von Dienstleistern. Im Norden wird ist das Nebenzentrum lockerer bebaut, hier umgeben Frisöre, ein Optiker, eine Musikschule, ein Café sowie weitere Einzelhändler und Dienstleister den moderne Quartiersplatz. Insbesondere der nördliche Teil ist gut an die angrenzenden Wohnstrukturen angepasst, es besteht jedoch Potenzial die Aufenthaltsqualität durch eine Aufwertung der Außenanlage mittels Begrünung oder Außengastronomie zu erhöhen.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil Bachrain. Diese wird angesichts bestehender Betriebe erfüllt.
Abgrenzung des Nebenzentrum *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*	

Quelle: Eigene Darstellung nach REHK Fulda 2016, 96-97; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangsla-ge; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Aus **nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist das Nahversorgungangebot im Untersuchungsraum als heterogen zu beschreiben. Insbesondere in Fulda, Künzell und Petersberg sind konzentrierte Nahversorgungsangebote erkennbar. In den eher ländlichen Bereichen im Osten des Untersuchungsraums wie Ebersburg, Dipperz und Poppenhausen befinden sich wiederum vereinzelte Lebensmittelmärkte mit hoher Versorgungsbedeutung für die umliegenden Siedlungsbereiche.
- Die den Standort unmittelbar umgebende städtebauliche Struktur ist von einem Gewerbegebiet und Angeboten aus dem Bereich des Einzelhandels geprägt. Im Osten des Standortes ist ein Seniorenheim geplant und der Anschluss zu dem Siedlungsgebiet Dipperz gegeben. Der Vorhabenstandort weist aufgrund seines **räumlich-funktionalen Bezugs zur Wohnbebauung** sowie seiner Nahversorgungsbedeutung Merkmale eines integrierten Standorts auf. Nach Fertigstellung des Seniorenheims ist für den Vorhabenstandort von einem leicht erhöhten Kaufkraftpotenzial auszugehen.
- Der Vorhabenstandort weist eine **gute inner- und überörtliche MIV-Anbindung** auf und ist über die Bushaltestelle „Am Holzbach" unmittelbar an das ÖPNV-Netz angeschlossen.
- Der **nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich** ist der ZVB NZ Neue Mitte Künzel in rd. 7 km südwestlicher Entfernung zum Vorhabenstandort.
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell als überdurchschnittlich (rd. 0,92 m² VKF NuG/EW) im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m² VKF NuG/EW einzustufen. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraums (Betriebe im Randbereich des Untersuchungsraumes mit einem darüberhinausgehenden Versorgungsbereich) sowie auf den EDEKA-Verbrauchermarkt im NZ Neue Mitte Künzel zurückzuführen (s. Kapitel 4.2) und daher zu relativieren. In der Gemeinde Dipperz besteht mit rd. 0,56 m² VKF NuG/EW eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung.
- Die **Zentralität** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt im Untersuchungsraum rd. 154 %, woran Kaufkraftzuflüsse ersichtlich werden. Die erhöhte Zentralität ist auf den Zuschnitt des Untersuchungsraumes zurückzuführen, der viele Anbieter in den Randlagen des Untersuchungsraumes inkludiert, deren Versorgungsgebiet über den Untersuchungsraum hinausgehen und daher zu relativieren.
- Die Zentralität in der Gemeinde Dipperz beträgt rd. 85 %. Dies ist insbesondere auf die geringe Angebotsdichte sowie auf dem Umstand zurückzuführen, dass Dipperz aktuell nur über einen Vollsortimenter mit zum Teil

etwas teureren regionalen und biologischen Produkten, jedoch über keinen Lebensmitteldiscounter verfügt. An der Zentralität werden Kaufkraftabflüsse insbesondere im Lebensmitteldiscountsegment erkennbar, die zurückgebunden werden können.

- Der Untersuchungsraum sowie auch die Gemeinde Dipperz weisen nahezu eine durchschnittliche **Kaufkraftkennziffer** (im Vergleich zum Bundesdurschnitt von 100) von rd. 99,4 (IfH 2022) auf.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: nur einer der 21 strukturprägenden Wettbewerber befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Es ist anzunehmen, dass sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen insbesondere für den nächstgelegenen Lebensmittelanbieter tegut in Dipperz sowie aufgrund der Vergleichbarkeit des Sortiments für die nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter (ALDI Süd, Alte Ziegelei und NORMA, Justus-Liebig-Straße) ergeben werden.

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich gemäß der projektierten GVKF von 799 m² um einen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern i. d. R. bei max. 10 % und dies ist auch im vorliegenden Fall anzunehmen.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 4: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF in m²
NETTO		
Nahrungs- und Genussmittel	80	639
Drogeriewaren	10	80
sonstige Sortimente	10	80
GESAMT	**100**	**799**

Quelle: VKF: Angaben des Vorhabenträgers; VKF-Aufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2023.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 799 m². Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 639 m² projektiert.

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 80 m² erreicht. Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 80 m² Verkaufsfläche angeboten. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische" Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

5.2 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die zu erwartende Flächenproduktivität des projektierten Lebensmitteldiscounters in der Dipperzer Straße abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers NETTO beträgt nach dem Hahn Retail Estate Report 2022/2023 (Datenstand: 2021) rd. 4.700 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 807 m².

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des in Rede stehenden Lebensmitteldiscounters mit 799 m² GVKF ableiten.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Die avisierte VKF-Dimensionierung von 799 m² entspricht dem betreiberspezifischen Durchschnittswert (rd. 807 m²) gem. Hahn Retail Estate Report 2022/2023[10].
- Der Untersuchungsraum weist ein nahezu durchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von rd. 99,4 auf (vgl. IfH 2022).
- Die Zentralität der Gemeinde Dipperz (Standort und primäres Einzugsgebiet des Planvorhabens) beträgt 85 % (s. Kapitel 4.3). Dies ist insbesondere auf die geringe Angebotsdichte sowie auf dem Umstand zurückzuführen, dass Dipperz aktuell nur über einen Vollsortimenter mit zum Teil etwas teureren regionalen und biologischen Produkten, jedoch über keinen Lebensmitteldiscounter verfügt. An der Zentralität werden Kaufkraftabflüsse insbesondere im Lebensmitteldiscountsegment erkennbar, die durch das Planvorhaben zurückgebunden werden können.
- Die Verkaufsflächenausstattung in Dipperz ist leicht überdurchschnittlich (0,56 m² VKF NuG/EW).
- Der nächstgelegene tegut-Markt (inkl. tegut Getränkemarkt) befindet sich in unmittelbarer Nähe (rd. 200 m südöstliche Entfernung) und ist der einzige strukturprägende Lebensmittelanbieter im Einzugsgebiet.

Angesichts des nahezu durchschnittlichen Kaufkraftniveaus sowie der für den Betreiber durchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung sind durch diese Parameter keine wesentlichen Einflüsse auf die Leistungsfähigkeit des Planvorhabens gegeben. Die unterdurchschnittliche Zentralität und die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung relativieren sich gegenseitig in Anbetracht ihrer Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Planvorhabens. Entscheidend ist somit die Wettbewerbssituation des Planvorhabens für die Umsatzprognose. In Anbetracht der begrenzten Kaufkraft des ländlichen Umfeldes ist von einer erhöhten Wettbewerbssituation mit dem tegut-Markt und somit von einer

[10] Durchschnittliche Verkaufsfläche des Betreibers NETTO gem. Hahn Retail Estate Report 2022/2023: 807 m².

(für den Betreiber NETTO) unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität auszugehen.

Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Am Vorhabenstandort bestehen durch die unmittelbare Nähe zu dem tegut-Markt (inkl. tegut Getränkemarkt) sowie den weiteren Einzelhandelsbetrieben (Bäckerei und Metzger) Kopplungsvorteile für das Planvorhaben.
- Der Standort befindet sich an der Dipperzer Straße und weist eine gute MIV- und eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung auf.
- Der aktuell einzige Lebensmittelmarkt in Dipperz, der tegut-Markt (inkl. tegut Getränkemarkt), befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Vorhabenstandort und wird trotz eines anderen Betriebstyps in deutlichem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Es ist davon auszugehen, dass die direkte Wettbewerbssituation größere negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Planvorhabens haben wird als die Kopplungsvorteile positive Auswirkungen haben werden, weshalb von einem Absinken der Flächenproduktivität des Planvorhabens pro m² VKF im Vergleich zum Durchschnitt des Betreibers NETTO auszugehen ist.

Ableitung Flächenproduktivität

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der NETTO-Markt i. S. e. Worst Case-Ansatzes nach der Realisierung eine für den Betreiber leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von **rd. 4.400 Euro/m² VKF pro Jahr** erreichen wird.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Umsätze (Worst Case).

Tabelle 5: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimente	max. Flächenproduktivität in Euro/m² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel	4.400	2,8
Drogeriewaren		0,4
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		0,4
GESAMT*	-	**3,5**

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2022/2023, EHI 2022); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 3,5 Mio. Euro prognostiziert. Hiervon

werden max. rd. 2,8 Mio. Euro auf den untersuchungsrelevanten **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** entfallen. Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 0,4 Mio. Euro prognostiziert. Auf die sonstigen Sortimente entfallen max. rd. 0,4 Mio. Euro des Gesamtumsatzes.

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungen des Planvorhabens

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Relevant ist dabei die Frage:

- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?

6.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz" wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden i. S. d. Worst Case-Ansatzes 90% des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in den untersuchungsrelevanten Sortimenten wie folgt dar:

Tabelle 6: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %
Dipperz	sonstige Lage	1,2	17
Ebersburg	sonstige Lage	0,1	1
Fulda	sonstige Lage	0,2	1
Hofbieber	sonstige Lage	0,1	1
Künzell	NZ Neue Mitte Künzel	0,1	< 1
	sonstige Lage	0,2	1
Petersberg	sonstige Lage	0,5	2
Poppenhausen	sonstige Lage	*	*
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz ('Streuumsatz') i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes		0,3	
GESAMT (Worst Case)**		**2,8**	-

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 04/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn Gruppe 2022/2023 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * empirisch nicht mehr valide darstellbar; ** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. 2,8 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.2 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für den zentralen Versorgungsbereich und die relevanten sonstigen Lagen im Untersuchungsraum werden für die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

Gemeinde Dipperz

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Dipperz

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,2 Mio. Euro bzw. max. 17 % auf die auf die Bestandsstrukturen der sonstigen Lagen induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren vorrangig den strukturprägenden Lebensmittelanbieter tegut (inkl. tegut-Getränkemarkt).

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der tegut ist optisch ansprechend und modern gestaltet. Der Markt weist mit einer Spezialisierung auf regionale und biologische Produkte sowie Käse-, Fleisch- und Fischtheken eine marktadäquate Aufstellung auf. Das Angebot wird durch den benachbarten tegut-Getränkemarkt ergänzt.
- Der tegut-Markt unterscheidet sich vom Planvorhaben hinsichtlich des Betriebstyps, wodurch in einigen Segmenten eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite). Darüber hinaus bietet tegut für einen Lebensmittelsupermarkt ein überdurchschnittlich großes Bio-Sortiment sowie Frischetheken an. Aufgrund der Verschiedenartigkeit der Sortimente ist daher die Wettbewerbsbeziehung des Lebensmitteldiscounters NETTO (Planvorhaben) zu dem tegut etwas zu relativieren. Der tegut wird aufgrund seines vom Planvorhaben abweichenden Sortiments auch nach Realisierung des Planvorhabens weiterhin gut frequentiert werden.
- Der tegut-Markt ist der einzige Lebensmittelsupermarkt im Einzugsgebiet und wird dieses Alleinstellungsmerkmal auch nach Ansiedlung des Vorhabens behalten.
- Der tegut-Markt profitiert von einer guten Erreichbarkeit mittels MIV sowie seiner Sichtbarkeit von der Dipperzer Straße sowie der Bundesstraße 458. Es bestehen betriebseigene Parkplätze in unmittelbarer Nähe.
- Durch die Nähe zu den weiteren Einzelhandelsgeschäften (u.a. Bäckerei, Metzgerei, tegut Getränkemarkt) sind am Standort für den tegut-Markt gewisse Kopplungsvorteile gegeben.

- Der NETTO-Markt wird in unmittelbarer Nähe zu dem tegut-Markt angesiedelt werden, sodass zwar eine Wettbewerbssituation zwischen den Märkten entstehen wird, sich daraus allerdings gleichermaßen ein attraktiver Kopplungsstandort ergeben wird, von dem auch der tegut-Markt profitieren kann.
- Die Zentralität der Gemeinde Dipperz beträgt aktuell 85 %. Dies ist insbesondere auf die geringe Angebotsdichte sowie auf dem Umstand zurückzuführen, dass Dipperz aktuell nur über einen Vollsortimenter mit zum Teil etwas teureren regionalen und biologischen Produkten, jedoch über keinen Lebensmitteldiscounter verfügt. Die Kaufkraft insbesondere im Lebensmitteldiscountsegment fließt aktuell an andere Anbieter außerhalb des Gemeindegebiets ab. Diese kann durch das Planvorhaben zurückgebunden werden. Nach Ansiedlung des Planvorhabens ergibt sich, bedingt durch die Kaufkraftrückbindung, für Dipperz eine Zentralität von rd. 100 %.
- Nach Fertigstellung des geplanten Seniorenheims nördlich des Vorhabens ist mit einer erhöhten Kaufkraft in der Umgebung zu rechnen, was sich positiv auf die umliegenden Märkte, darunter das Planvorhaben und der tegut-Markt, auswirken wird. Die Umsatzrückgänge bzw. Umsatzumverteilungen werden hierdurch etwas abgeschwächt.
- Die geplante Größe des Vorhabens (unter 800 m² VKF) liegt deutlich unter der Größe des tegut-Marktes. Somit erzielt das Planvorhaben kein Übergewicht im Vergleich zu dem vorhandenen tegut-Markt und ist als angemessen dimensioniert zu betrachten.

Für den tegut-Markt sind prozentual als auch monetär als hoch zu bezeichnende Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten. Allerdings zeigt die Analyse und Bewertung der Rahmenbedingungen, dass der tegut-Markt diese verkraften wird und somit keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

> Vom Planvorhaben sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Dipperz** in ihrem heutigen Bestand und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

Gemeinde Ebersburg

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Ebersburg

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die auf die Bestandsstrukturen der sonstigen Lagen induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den strukturprägenden Lebensmittelanbieter EDEKA.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der EDEKA-Markt profitiert von einer guten Erreichbarkeit und Sichtbarkeit per MIV über die Hauptverkehrsachsen in Weyhers (Burgstraße / Lüttertal). Zudem verfügt der Markt über betriebseigene Kundenparkplätze.

- Der EDEKA ist der einzige strukturprägende Markt innerhalb des Siedlungsgebietes in Weyhers (Ebersburg) und steht auch bei Betrachtung der umliegenden Gemeinden unter keinem großen Wettbewerbsdruck. Gleichermaßen besitzt der EDEKA-Markt eine nennenswerte Mantelbevölkerung in Weyhers.
- In Anbetracht der einzelbetrieblich als gering zu erachtenden Umsatzverteilungen und der hohen räumlichen Distanz (rd. 7,8 km) zum Planvorhaben sind für den EDEKA-Markt keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen (z. B. Umstrukturierungen oder Marktaufgaben) zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Ebersburg** in ihrem heutigen Bestand und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

Stadt Fulda

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Fulda

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die auf die Bestandsstrukturen der sonstigen Lagen induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelanbieter EDEKA und LIDL.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der EDEKA-Markt profitiert von einer guten Lage in unmittelbarer Nähe zu der B 458 sowie von betriebseigenen Kundenparkplätzen. Aufgrund der Verschiedenartigkeit der Sortimente des Planvorhabens und des Supermarktes EDEKA sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu relativieren.
- Der LIDL profitiert von einer guten Lage an der B 458, die dem Markt eine gute Sichtbarkeit bietet. Der Standort des Marktes ist inmitten eines großflächigen Siedlungsgebietes gelegenen, weshalb von einer nennenswerten Mantelbevölkerung für den Markt auszugehen ist. Zudem verfügt der Markt über betriebseigene Kundenparkplätze und seit 2021 über ein modernisiertes Erscheinungsbild.
- Aufgrund der hohen räumlichen Distanz zu dem Planvorhaben (rd. 7 – 7,5 km) sind von keinen grundlegenden Kundenumorientierungen der tangierten Märkte auszugehen. Bei Zusammenführung der Argumente und Betrachtung der einzelbetrieblich als gering einzuordnenden Umsatzverteilungen lässt sich folgern, dass für die tangierten Märkte in Fulda keine vorhabenbedingten Auswirkungen zu erwarten sind.

Vom Planvorhaben sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Fulda** in ihrem heutigen Bestand und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

Gemeinde Hofbieber

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Hofbieber

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die auf die Bestandsstrukturen der sonstigen Lagen induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelanbieter EDEKA und tegut.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die beiden Märkte profitieren von einer guten Erreichbarkeit und Sichtbarkeit über die Landstraße 3258 / 3174 und verfügen jeweils über betriebseigene Kundenparkplätze.
- Die Umsatzverteilungen auf die Märkte sind aufgrund der Verschiedenartigkeit der Sortimente (Planvorhaben = Lebensmitteldiscounter) zu relativieren.
- Der tegut-Markt befindet sich inmitten des Siedlungsgebietes Hofbieber, ist fußläufig gut erreichbar und profitiert daher von einer nennenswerten Mantelbevölkerung.
- Aufgrund der hohen räumlichen Distanz zu dem Planvorhaben (rd. 8 – 8,5 km) sind von keinen grundlegenden Kundenumorientierungen der tangierten Märkte auszugehen. Bei Zusammenführung der Argumente und Betrachtung der einzelbetrieblich als gering einzuordnenden Umsatzverteilungen lässt sich folgern, dass für die tangierten Märkte in Hofbieber keine vorhabenbedingten Auswirkungen zu erwarten sind.

> Vom Planvorhaben sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Hofbieber** in ihrem heutigen Bestand und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

Gemeinde Künzell

Auswirkungen auf den ZVB NZ Neue Mitte Künzell

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. weniger als 1 % auf die auf die Bestandsstrukturen im Nebenzentrum induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den strukturprägenden Lebensmittelanbieter EDEKA.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der EDEKA-Markt liegt inmitten des Siedlungsgebietes des Stadtteils Bachrain in der Gemeinde Künzell und profitiert an dem Standortgefüge des Nebenzentrums von Kopplungsvorteilen durch die Nähe zu den anliegenden Fachgeschäften (Bäckerei, Café, Frisör etc.) sowie von einer nennenswerten Mantelbevölkerung durch das fußläufige umliegende Wohngebiet.

- Aufgrund der hohen räumlichen Distanz zu dem Planvorhaben (rd. 7 km) sowie den positiven Standortfaktoren sind für den EDEKA-Markt keine grundlegenden Kundenumorientierung und somit auch keine negativen vorhabenbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Nebenzentrum Neue Mitte Künzell** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Künzell

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die auf die Bestandsstrukturen der sonstigen Lagen induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die strukturprägenden Lebensmitteldiscounter ALDI Süd und LIDL sowie nachrangig den Lebensmittelsupermarkt REWE.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die drei tangierten Märkte liegen in unmittelbarer Nähe zueinander an der und profitieren allesamt von einer guten Erreichbarkeit per MIV sowie einer guten Sichtbarkeit von der Turmstraße aus. Betriebseigene Kundenparkplätze sind vor jedem genannten Markt vorhanden.
- Die drei Märkte bilden ein attraktives Standortgefüge im Osten der Gemeinde Künzell, welches durch weitere Betriebe (u.a. zwei Bäckereien, ein Friseur, Gastronomie sowie durch zwei Getränkemärkte (darunter einer der Fa. REWE)) ergänzt wird. Somit profitieren die tangierten Märkte von nennenswerten Kopplungsvorteilen, die potenzielle absatzwirtschaftliche Auswirkungen relativieren.
- Für die tangierten Märkte, die sich in einer hohen räumlichen Distanz von rd. 6,6 Kilometern zum Planvorhaben befinden, sind aufgrund ihrer Resilienz (die aus dem Standortgefüge hervorgeht) und der geringen Umsatzverteilungen, die auf sie entfallen, keine negativen vorhabenbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Künzell** in ihrem heutigen Bestand und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

Gemeinde Petersberg

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Petersberg

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die auf die Bestandsstrukturen der sonstigen Lagen induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren vorrangig die zwei Lebensmitteldiscounter ALDI Süd und NORMA sowie nachrangig die Lebensmittesupermärkte REWE und tegut in Petersberg.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der ALDI Süd profitiert von einer guten Erreichbarkeit und Sichtbarkeit über die Bundesstraße 458 sowie von einem modernen Erscheinungsbild mit einer marktadäquaten Dimensionierung inmitten einer attraktiven Kopplungslage. Der REWE-Markt befindet sich in unmittelbarer östlicher Nähe zu dem ALDI Süd und profitiert dementsprechend von den gleichen Standortvorteilen. Die beiden Märkte liegen in direktem Anschluss an die Siedlungsgebiete der Kommune Petersberg, sind dementsprechend auch fußläufig gut erreichbar und verfügen über eine nennenswerte Mantelbevölkerung.
- Der NORMA-Markt befindet sich in einer Kopplungslage in geringer Distanz zu der Bundesstraße 458 und profitiert von der Nähe zu den zahlreichen Fachgeschäften innerhalb des Justus-Liebig-Centers sowie entlang der Justus-Liebig-Straße.
- Der tegut-Markt profitiert ebenfalls von einer Lage an der Bundesstraße 458, die eine gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit mit sich bringt. Zudem bietet der Markt insbesondere nach seiner aktuell erfolgenden Neuaufstellung ein modernes Design sowie betriebseigene Kundenparkplätze.
- Aufgrund der hohen Distanz zum Planvorhaben (rd. 5,5 – 6,5 km), den Standortvorteilen der Märkte sowie der abweichenden Betriebsform sind für die beiden Lebensmittelsupermärkte REWE und tegut, keine negativen vorhabenbedingten Auswirkungen zu erwarten.
- Der ALDI Süd-Markt besitzt einen attraktiven Standort sowie ein modernes Design und verfügt über eine gute Nachfragesituation in Anbetracht der Nähe zu dem Siedlungsgebiet Petersberg. Aufgrund dieser Faktoren sowie der hohen räumlichen Distanz von rd. 6 km sind keine grundlegenden Kundenumorientierung für den Markt und daher auch keine negativen vorhabenbedingten Auswirkungen für diesen zu erwarten.
- Der NORMA-Markt profitiert vorrangig von den Kopplungsvorteilen, die aus dem Standortgefüge Justus-Liebig-Center hervorgehen. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der Kundschaft den NORMA-Markt aufsucht, um den Einkauf mit dem Besuch weiterer Geschäfte im Justus-Liebig-Center zu kombinieren. Aufgrund der Verschiedenartigkeit der Zielgruppen ist die Wettbewerbsbeziehung des genannten Marktes zu dem Planvorhaben daher zu relativieren. Negative vorhabenbedingte Auswirkungen sind für den NORMA-Markt nicht zu erwarten.

> Vom Planvorhaben sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Petersberg** in ihrem heutigen Bestand und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

Gemeinde Poppenhausen

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Poppenhausen

Für die sonstigen Lagen werden monetär sowie prozentual empirisch nicht mehr nachweisbare Umsatzumverteilungen induziert. Dies ist insbesondere auf die

hohe Distanz und die fehlende Vergleichbarkeit der Märkte (tegut als einziger strukturprägender Markt im Vergleich zu dem Planvorhaben NETTO) zurückzuführen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf **integrierte Nahversorgung in Poppenhausen** in ihrem heutigen Bestand und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von ZVB oder die integrierte Nahversorgung sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Dipperz ist an der Dipperzer Straße die Ansiedlung eines NETTO-Lebensmitteldiscounters mit 799 m² projektiert.

Der Standort befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Planung. Gemäß Kapitel 3.1.3 – Ziel 4[11] des Regionalplans Nordhessen 2009 widerspricht die Ansiedlung auch von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen den Zielen der Raumordnung und kann nur durch ein Abweichungsverfahren realisiert werden. In diesem Kontext wird seitens des Regionalplan Nordhessen 2009 eine Auswirkungsanalyse gefordert, in der die Verträglichkeit des Vorhabens geprüft wird.

Stadt + Handel wurde dementsprechend angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines NETTO-Marktes zu untersuchen und zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche bzw. die integrierte Nahversorgung zu rechnen ist. Bezogen auf die zu untersuchende Frage wurde festgestellt:

> **Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Neue Mitte Künzell und/oder weitere Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind durch die angedachte Ansiedlung eines NETTO-Marktes in Dipperz, Dipperzer Straße nicht zu erwarten.**

[11] Quelle: Regionalplan Nordhessen 2009, S. 76 – 77.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage in der Region 5

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens 6

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum 10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	11
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum	12
Tabelle 3:	Steckbrief Nebenzentrum: Neue Mitte Künzell	14
Tabelle 4:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens	17
Tabelle 5:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens	19
Tabelle 6:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)	21

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2022): EHI handelsdaten aktuell 2022, Köln.

Hahn Gruppe (2022): Hahn Retail Estate Report 2022/2023, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022, Köln.

Dr. Lademann & Partner (2016): Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung für die Stadtregion Fulda.

SONSTIGE QUELLEN

Hessisches Statistisches Landesamt

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	in der Regel
inkl.	Inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S.	im Sinne
IZ	Innenstadtzentrum
L	Landesstraße
m	Meter
m²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NuG	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
NZ	Nebenzentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
OZ	Ortszentrum
p. a.	per annum
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

KONTAKT
Stadt + Handel Beckmann und
Föhrer Stadtplaner GmbH
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43