



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

Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des PENNY-Marktes sowie des REWE-Getränkemarktes in der Gemeinde Mücke



Projektleitung: M. A. Wirtschaftsgeographie Marc Peus
Bearbeitung: M. A. Wirtschaftsgeographie Leonardo Schmidt

Hannover, 13.09.2022

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12 30175 Hannover
T 0511-220079-50
cima.hannover@cima.de

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

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

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

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

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

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

Sprachgebrauch

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

Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung	4
2 Darstellung des Planvorhabens	5
3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet... 8	
3.1 Das Untersuchungsgebiet	8
3.2 Zentraler Versorgungsbereich Merlau/Flensungen	13
3.3 Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt Grünberg	14
3.4 Wettbewerbssituation im sonstigen Untersuchungsgebiet	15
4 Auswirkungen des Planvorhabens	17
4.1 Dimension des Planvorhabens.....	17
4.2 Herkunft des Vorhabenumsatzes	19
4.3 Ökonomische Wirkungsprognose	22
5 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes sowie der Raumordnung	26
5.1 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mücke 2021	26
5.2 Landesentwicklungsplan Hessen 2020.....	29
5.3 Regionalplan Mittelhessen 2010	32
6 Abschließende Bewertung und Empfehlung	37
7 Methodik.....	38

Abbildungen

Abbildung 1: Aktueller Standort PENNY-Markt Mücke Am Pfaffensteg.....	5
Abbildung 2: Räumliche Lage des Vorhabenstandortes in Mücke.....	6
Abbildung 3: Lageplan des Vorhabenstandortes in Mücke	7
Abbildung 4: Zentrenstruktur in Mücke.....	9
Abbildung 5: Bevölkerung, Kaufkraft und Nachfrage im Untersuchungsgebiet	10
Abbildung 6: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens	11
Abbildung 7: Angebotssituation und Erreichbarkeitsanalyse im weiteren Umfeld des Planvorhabens.....	12
Abbildung 8: Wettbewerb im ZV Merlau/Flensungen	13
Abbildung 9: Abgrenzung des ZV Merlau/Flensungen	13
Abbildung 10: Wettbewerb im ZV Einkaufsinnenstadt Grünberg.....	14
Abbildung 11: Abgrenzung des ZV Einkaufsinnenstadt Grünberg.....	14
Abbildung 12: Wettbewerb im sonstigen Untersuchungsgebiet Mücke	15
Abbildung 13: Wettbewerb im sonstigen Untersuchungsgebiet Grünberg	16
Abbildung 14: Wettbewerb im sonstigen Untersuchungsgebiet Gemünden (Felda).....	16
Abbildung 15: Wettbewerb im sonstigen Untersuchungsgebiet Feldatal.....	16
Abbildung 16: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens	18
Abbildung 17: Umsatzherkunft des Planvorhabens	20
Abbildung 18: Umverteilungseffekte des Planvorhabens	24
Abbildung 19: Übersicht der Ansiedlungsregeln gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mücke 2021.....	27
Abbildung 20: Regionalplan Mittelhessen (Karte)	30
Abbildung 21: Die 31 cima-Branchen und 14 cima-Warengruppen.....	38

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag

Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des PENNY-Marktes sowie des REWE-Getränkemarktes in der Gemeinde Mücke

Auftraggeber

PENNY Markt GmbH
Am Autobahnzubringer 10
76709 Kronau

Analysezeitraum

November 2021 – Februar 2022

Untersuchungsdesign

- Angebots- und Nachfrageanalyse
- Darlegung der Umsatzerwartung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens
- Ökonomische Wirkungsanalyse der geplanten Verlagerung inklusive Erweiterung des PENNY-Marktes sowie des REWE-Getränkemarktes in der Gemeinde Mücke auf den Einzelhandelsbestand und detaillierte Darstellung der zu erwartenden (städtebaulichen) Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet (Ausweisung von Verdrängungsquoten)
- Prüfung auf die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mücke aus dem Jahr 2021

- Raumordnerische Prüfung nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 sowie des Regionalplans Mittelhessen 2010
- Bewertung der Ergebnisse und abschließende Empfehlungen zum Umgang mit dem Planvorhaben

Vorbemerkung zur Methodik

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Verdrängungswirkungen dargestellt werden.

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels in der Gemeinde Mücke basiert auf einer sortimentsscharfen Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes im Januar 2020 im Rahmen der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes durch die cima. Diese Daten wurden für die vorliegende Auswirkungsanalyse im Januar 2022 fortgeschrieben. Im weiteren Untersuchungsgebiet (Städte Grünberg und Laubach sowie Gemeinden Gemünden (Felda) und Feldatal) wurden im Rahmen der Nacherhebung zudem außerhalb städtebaulich integrierter Lagen alle Betriebe mit einem Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln aufgenommen, die aufgrund ihrer Sortiments- und Angebotsstruktur oder ihrer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm wettbewerbsrelevant sind. Innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen fand im weiteren Untersuchungsgebiet eine Vollerhebung des Lebensmitteleinzelhandels statt. Der ALDI-Markt in der Londorfer Straße in Grünberg wird mit einer vergrößerten Verkaufsfläche von 1.200 qm in die Analyse einbezogen, die in der amtlich bekanntgemachten 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „In den Temperwiesen“ festgesetzt worden ist und somit Planreife besitzt.

Die Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Die kaufkraftrelevanten Daten beziehen sich auf das Jahr 2020.

2 Darstellung des Planvorhabens

In der Gemeinde Mücke werden die Verlagerung inklusive Erweiterung des PENNY-Marktes sowie des REWE-Getränkemarktes diskutiert.

Geplant ist der Neubau des bestehenden PENNY-Marktes Am Pfaffensteg 1 auf dem westlichen Nachbargrundstück. Der alte Standort des Lebensmittelmarktes soll dabei durch den aktuell in der Bahnhofstraße 106 angesiedelten REWE-Getränkemarkt nachgenutzt werden. Der alte Standort des Getränkemarktes wiederum soll nach Gesprächen mit dem Eigentümer eindeutig nicht durch Lebensmitteleinzelhandel nachgenutzt werden. Somit ist das Planvorhaben des Getränkemarktes als Verlagerung und nicht als Neuansiedlung zu bewerten. Der PENNY-Markt soll von bisher ca. 700 qm auf zukünftig ca. 1.000 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Der REWE-Getränkemarkt soll von der derzeit genutzten Verkaufsflächengröße von ca. 585 qm auf zukünftig ca. 700 qm erweitert werden. Die zusätzliche Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens beträgt somit ca. 415 qm. Im geltenden Bebauungsplan „Pfaffensteg / Bahnhofstraße“ ist für den Getränkemarkt derzeit eine Verkaufsfläche von maximal 700 qm für Getränkeeinzelhandel festgesetzt. Da diese Fläche derzeit nicht vollständig genutzt wird, werden dem Worst-Case-Ansatz folgend die geringere aktuell genutzte Fläche für den Bestandsmarkt und somit eine höhere zusätzliche Verkaufsfläche angesetzt.

Die derzeitigen Verkaufsflächengrößen entsprechen nicht den Ansprüchen der Betreiber an wirtschaftlich zu betreibende, modern aufgestellte und für die Kundschaft ansprechende Geschäfte. Dabei geht es insbesondere um die Anpassung an heute übliche Standards im Lebensmitteleinzelhandel (z.B. ansprechende Warenpräsentation, einfache Gestaltung von Betriebsabläufen). Bezüglich des PENNY-Marktes geht die Verlagerung und Erweiterung im Vergleich zu aktuellen Filialkonzepten vergleichbarer Lebensmitteldiscounter, die eher in der Größenordnung von 1.200 qm bis 1.400 qm Verkaufsfläche liegen, lediglich mit einer moderaten Flächenerweiterung einher.

Die aktuellen Märkte von PENNY und REWE-Getränkemarkt sowie der Vorhabenstandort befinden sich im Westen der Gemeinde Mücke und im Südosten des Ortsteils Merlau. Die Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts ist als positiv zu bezeichnen. Insbesondere für den motorisierten Individualverkehr (MIV) besteht über die B 49 und die B 276 in ca. 500 Meter Entfernung eine sehr gute Anbindung auf der Nord-Süd-Achse sowie der West-Ost-Achse. Auch über weitere Straßen ist der Standort für die Bevölkerung aus der Gemeinde Mücke und angrenzenden Städten und Gemeinden gut zu erreichen. Ergänzt wird der Vorhabenstandort planmäßig durch ein gutes Parkplatzangebot. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Flensungen Industrieweg“ befindet sich in nur ca. 2 Minuten (200 Meter) fußläufiger Entfernung südlich des Vorhabenstandortes. Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an den „Bahnhof Mücke“ in Flensungen mit den dort an- und abfahrenden Bussen und Zügen innerhalb von ca. 5 Minuten (400 Meter) zu Fuß.

Nachfolgend werden die Lage des aktuellen Standortes und des Vorhabenstandortes am Pfaffensteg verdeutlicht (vgl. Abbildung 1, Abbildung 2 und Abbildung 3).

Abbildung 1: Aktueller Standort PENNY-Markt Mücke Am Pfaffensteg



Quelle: cima, 2022

Abbildung 2: Räumliche Lage des Vorhabenstandortes in Mücke



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/ BKG, 2022 und ESRI, 2022
Bearbeitung: cima, 2022

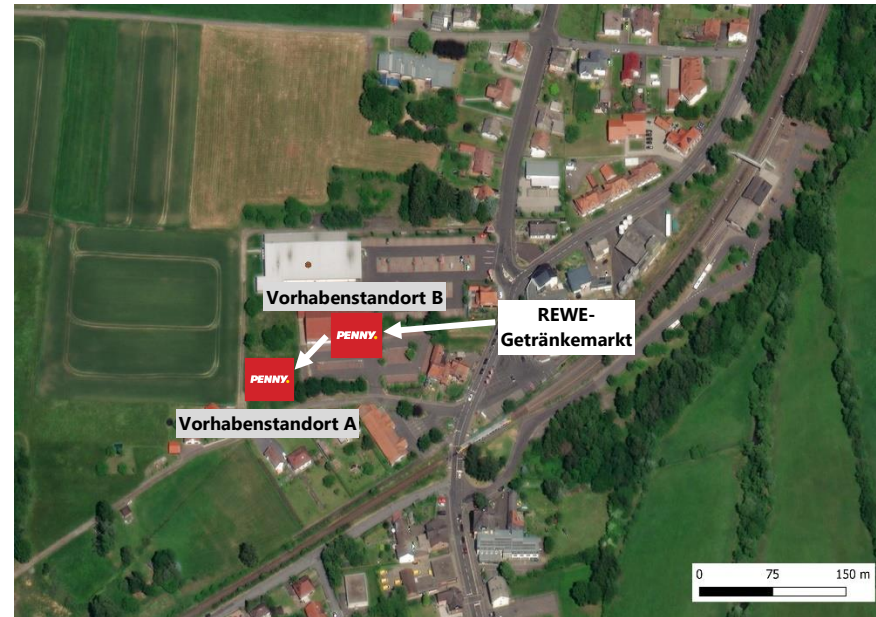
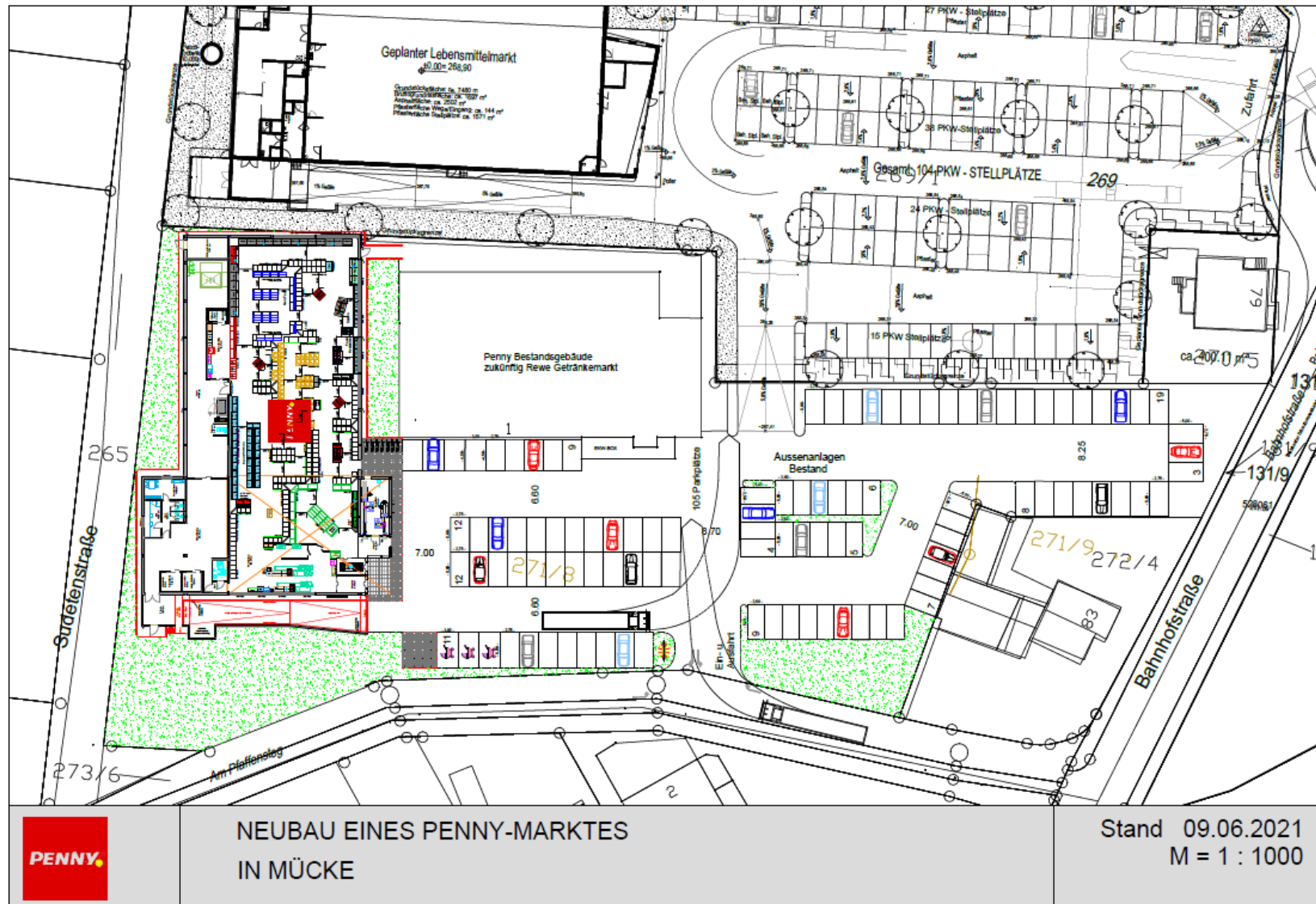


Abbildung 3: Lageplan des Vorhabenstandortes in Mücke



3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

3.1 Das Untersuchungsgebiet

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte zunächst auf Grundlage einer Fahrzeitanalyse von circa 10 Minuten und berücksichtigte darüber hinaus auch administrative Abgrenzungen sowie den Wettbewerb. Zusätzlich ging die Dimension des Planvorhabens mit in die Überlegungen ein. Da es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern nur um eine Verkaufsflächenerweiterung von insgesamt 415 qm (PENNY: 300 qm, REWE-Getränkemarkt: 115 qm) handelt, ist für die Umsatzumverteilung vor allem die Angebots- und Wettbewerbssituation im näheren Umfeld innerhalb der Gemeinde Mücke entscheidend. Aufgrund der gesteigerten Attraktivität durch den Neubau des PENNY-Marktes sowie die gemeinsame Ansiedlung am Standort mit dem Getränkemarkt werden untergeordnet zusätzlich die Wettbewerbsbetriebe im weiteren Umfeld betrachtet. Die Analyse bezieht sich schwerpunktmäßig auf Nahrungs- und Genussmittel, da dieses Sortiment einen Großteil der Verkaufsfläche der aktuellen sowie zukünftigen Märkte ausmachen wird. Des Weiteren ist bei der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes eine qualitative und quantitative Analyse der Angebots- bzw. Wettbewerbssituation von Bedeutung.

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Gemeinden Mücke, Feldatal und Gemünden (Felda) sowie einen östlichen Teilbereich der Stadt Grünberg und einen nördlichen Teilbereich der Stadt Laubach (Ortsteil Freienseen) (vgl. Abbildung 6). Die weiteren angrenzenden Gemeinden Ulrichstein und Homberg (Ohm) sowie andere Teilbereiche von Grünberg und Laubach liegen nicht im direkten Untersuchungsgebiet. Dies ist begründet in den zu Grunde liegenden Fahrzeiten, den für die Kundschaft zurückzulegenden Wegen sowie der Lage der Wettbewerbsstandorte. Feldatal wird berücksichtigt, da der Vorhabenstandort von dort gut ohne sonstige Wettbewerber auf dem Weg zu erreichen ist, während von Ulrichstein aus der EDEKA-Markt im Mucker Ortsteil Groß-Eichen deutlich näher gelegen ist.

Ulrichstein wird somit nicht berücksichtigt. Homberg (Ohm) liegt weiter vom Vorhabenstandort entfernt und außerdem befinden sich mit den NETTO MARKEN-DISCOUNT-Märkten im Mucker Ortsteil Nieder-Ohmen sowie in Gemünden (Felda) weitere Lebensmitteldiscounter nördlich des Vorhabenstandortes auf dem Weg zum Vorhabenstandort. Die weiteren Lebensmittelmärkte in den nicht berücksichtigten Bereichen von Grünberg und Laubach sind ebenfalls weiter vom Vorhabenstandort entfernt und nicht innerhalb von 10 Minuten mit dem Pkw zu erreichen. Zudem befinden sich jeweils diverse andere Lebensmittelmärkte näher und direkter auf dem Weg zum Vorhabenstandort (vgl. Abbildung 7). Grundsätzlich fließen, auch aufgrund der nur geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung, weiter entfernt gelegene Wettbewerbsstandorte in geringerem Maße in die Analyse ein. Zudem werden nachfolgend in Kapitel 4 auch Umsatzumverteilungen außerhalb des Untersuchungsgebietes berücksichtigt.

Insgesamt verfügt das abgegrenzte Untersuchungsgebiet über ein umfangreiches Angebot. Dabei sind zudem einige der als direkten Wettbewerbsbetriebe anzusehenden Lebensmittelvollsortimenter oder -Discounter sowie Getränkemarkte in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt. Für die Gemeinde Mücke mit der raumordnerischen Funktion eines Grundzentrums liegt ein Einzelhandelskonzept der cima aus dem Jahr 2021 vor. In der vorliegenden Auswirkungsanalyse wird auf die in dem Konzept abgegrenzte Zentrenstruktur (vgl. Abbildung 4) zurückgegriffen. Die Gemeinden Feldatal und Gemünden (Felda) und der nördliche Teilbereich der Stadt Laubach ohne vorliegende kommunale Einzelhandelskonzepte wurden daraufhin geprüft, ob faktisch zentrale Versorgungsbereiche abzugrenzen sind. Aufgrund der einfachen Ausstattung mit nur einzelnen Lebensmittelmärkten ohne ein komplementäres, gebündeltes Angebot mit anderen Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetrieben wird den

Kriterien für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche nicht entsprochen. Eine Abgrenzung findet somit nicht statt, trotzdem werden die relevanten Märkte in der Auswirkungsanalyse als wichtige Nahversorgungsstandorte berücksichtigt. Für die Stadt Grünberg liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2019 vor.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich gemäß der Einzelhandelskonzepte die folgenden städtebaulich integrierten Lagen:

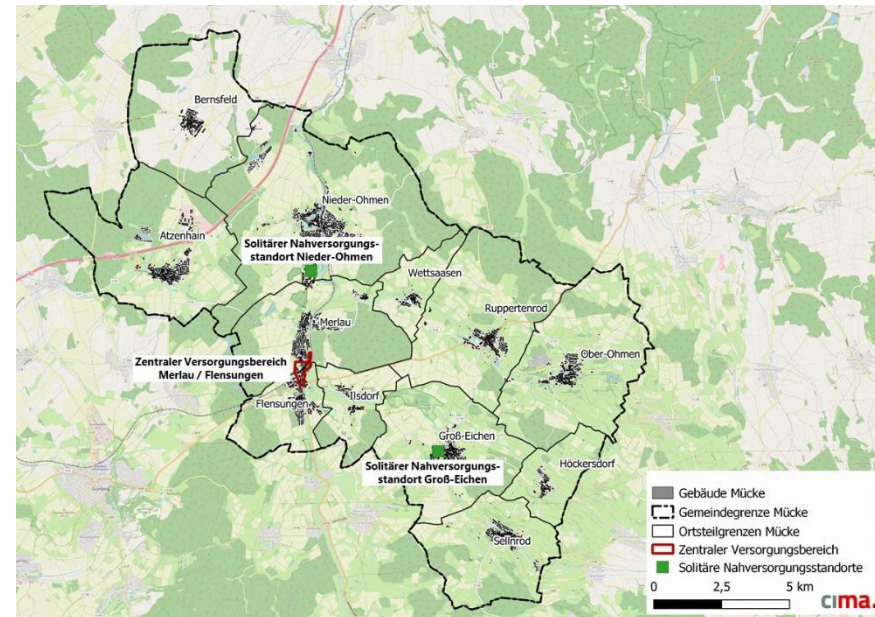
- Zentraler Versorgungsbereich (ZV) Merlau/Flensungen
- Zentraler Versorgungsbereich (ZV) Einkaufsinnenstadt Grünberg

Darüber hinaus existieren weitere konkurrierende Anbieter im Bereich von Nahrungs- und Genussmitteln (Lebensmittelmärkte und Getränkemarkte) auch an sonstigen Standorten. Das Angebot wird abgerundet durch mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäfte, Kioske u. ä., die jedoch mit dem Planvorhaben auch wegen ihrer begrenzten Verkaufsflächen nur geringfügig im Wettbewerb stehen.

Die Untersuchung thematisiert daher neben den dargestellten städtebaulich integrierten Lagen folgende sonstige Bereiche des Untersuchungsgebietes:

- Sonstiges Untersuchungsgebiet Mücke
- Sonstiges Untersuchungsgebiet Grünberg
- Sonstiges Untersuchungsgebiet Gemünden (Felda)
- Sonstiges Untersuchungsgebiet Feldatal
- Sonstiges Untersuchungsgebiet Laubach

Abbildung 4: Zentrenstruktur in Mücke



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mücke, S. 41

Abbildung 5: Bevölkerung, Kaufkraft und Nachfrage im Untersuchungsgebiet

Untersuchungsgebiet	Bevölkerung (31.12.2019)	Kaufkraft- kennziffer (D= 100)	Nachfragepotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)
Gemeinde Mücke	9.400	95,4	20,1
Stadt Grünberg*	13.612	97,4	29,7
Gemeinde Gemünden (Felda)	2.715	92,0	5,6
Gemeinde Feldatal	2.405	93,7	5,0
Stadt Laubach*	9.598	94,0	20,2
Untersuchungsgebiet	37.730	95,4	80,6

* Dargestellt sind die gesamten Bevölkerungszahlen der Städte Grünberg und Laubach, im Untersuchungsgebiet eingefasst sind davon lediglich Teilbereiche.

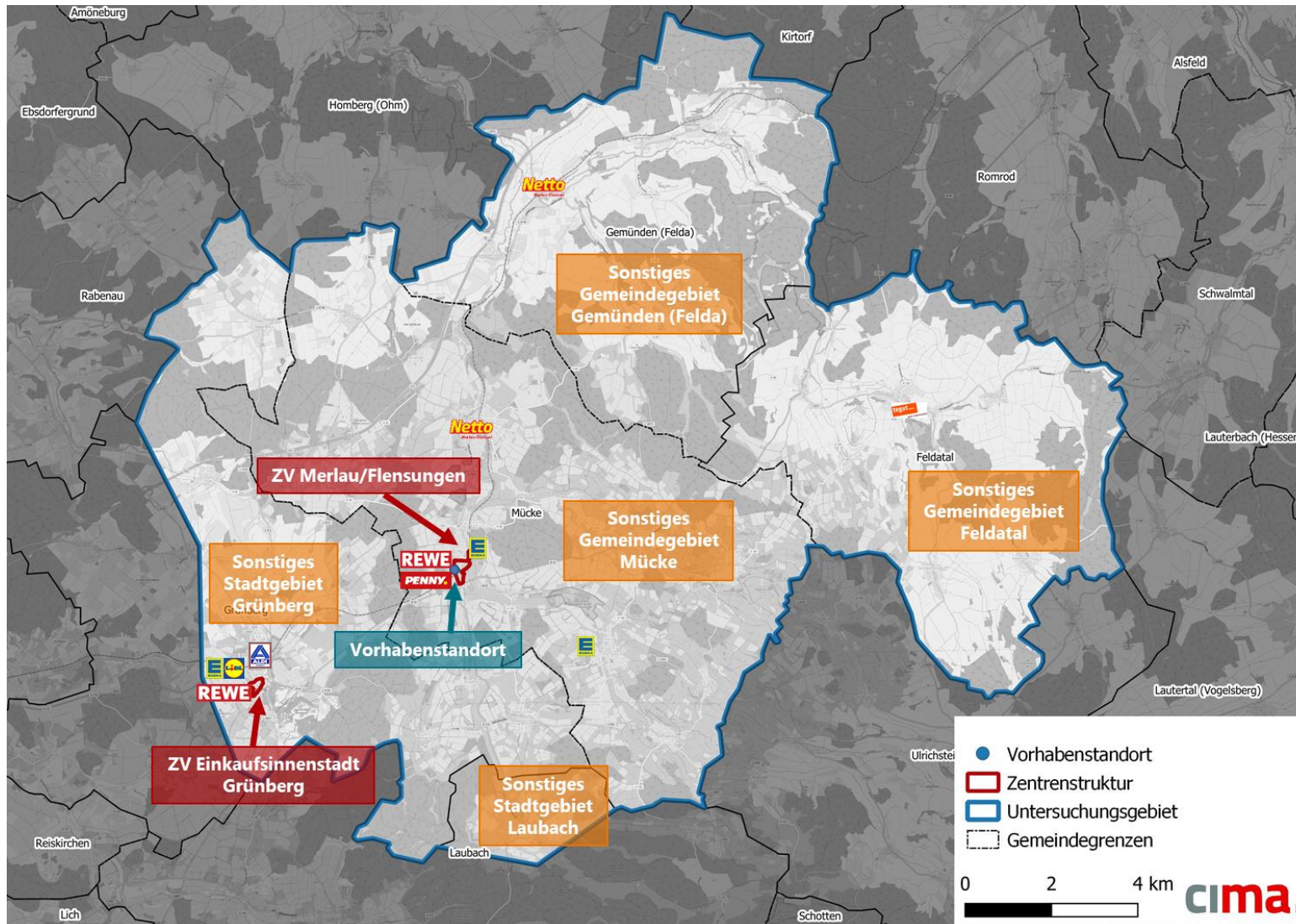
Hinweise: Das Nachfragepotenzial errechnet sich aus der Bevölkerungszahl der jeweiligen Städte und Gemeinden im Untersuchungsgebiet (Quellen: Statistik.Hessen, 31.12.2019), der zugehörigen jeweils gewichteten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (Quelle: MB Research, 2020) sowie dem Ausgabesatz für Nahrungs- und Genussmittel (Quelle: cima, 2019). Rundungsdifferenzen sind möglich.

Bearbeitung: cima, 2022

Die Gemeinden Mücke, Feldatal und Gemünden (Felda) sowie die Städte Grünberg und Laubach verfügen bei einer Bevölkerungszahl von insgesamt 37.730 und einer anteilig berechneten Kaufkraftkennziffer von 95,4 über ein vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial in dem für die Auswirkungsanalyse relevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von circa 80,6 Mio. € (vgl. Abbildung 5).

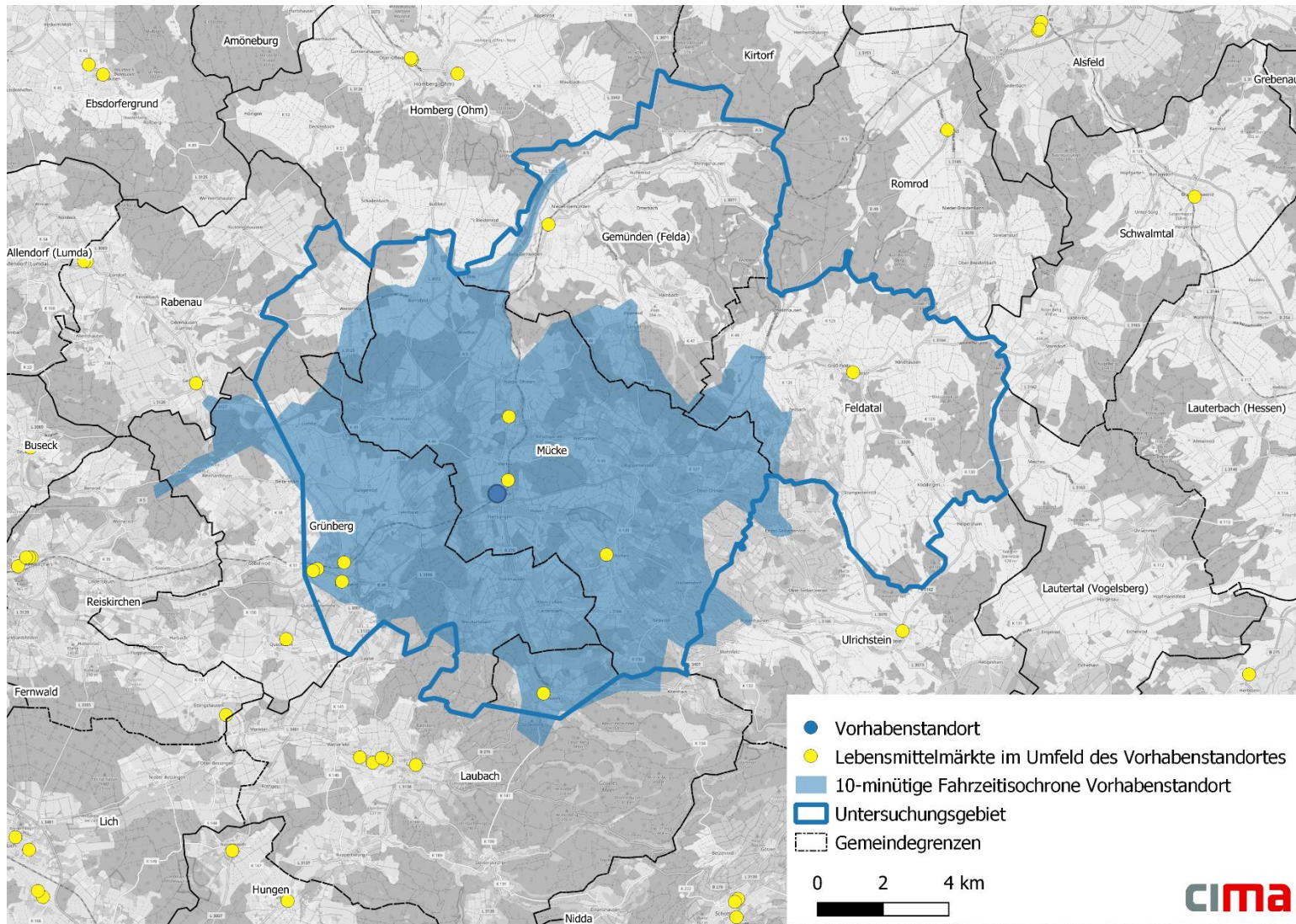
Im Folgenden wird das Untersuchungsgebiet inkl. der darin angesiedelten Lebensmittelmärkte mit mehr als 400 qm Verkaufsfläche überblickend räumlich dargestellt (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/ BKG, 2022
 Bearbeitung: cima, 2022

Abbildung 7: Angebotssituation und Erreichbarkeitsanalyse im weiteren Umfeld des Planvorhabens



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/ BKG, 2022
 Bearbeitung: cima, 2022

3.2 Zentraler Versorgungsbereich Merlau/Flensungen

Der zentrale Versorgungsbereich Merlau/Flensungen übernimmt die Funktion des Hauptzentrums im Grundzentrum Mücke. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen die folgenden Lagebereiche: Der Bereich erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung entlang der Bahnhofstraße, nördlich durch den Stückweg und südlich durch die B 49 eingefasst. Außerdem werden die quer verlaufenden Straßen Am Pfaffensteg, Berliner Straße und Im Herrnhain sowie der nördlich parallel abzweigende Flensunger Weg einbezogen. Im östlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches wird noch der Bahnhof Mücke integriert.

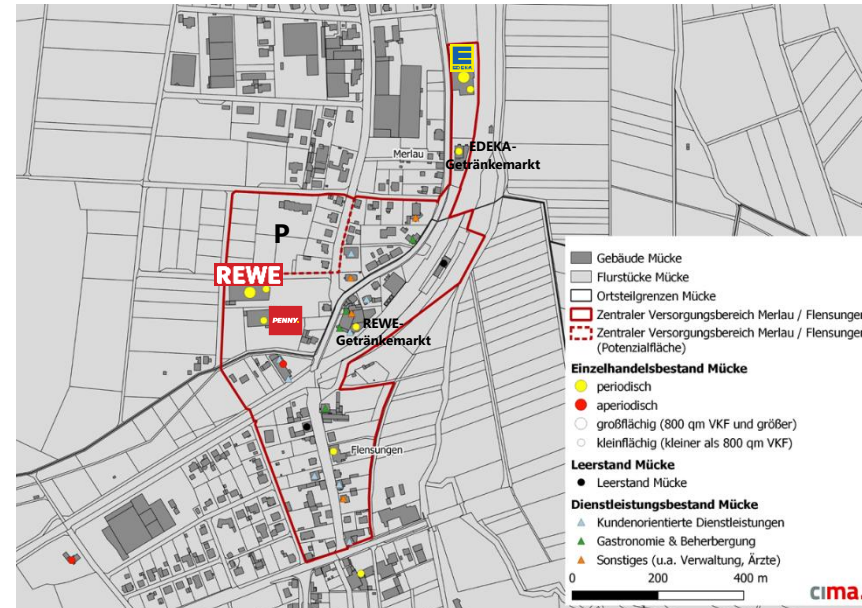
Der Vorhabenstandort ist Am Pfaffensteg im südwestlichen Teilbereich des Zentrums eingefasst. Als Wettbewerbsbetriebe für das Planvorhaben agieren die großflächigen Lebensmittelbetriebe REWE und EDEKA sowie der EDEKA-Getränkemarkt. Auch die weiteren Betriebe mit dem vorhaben-relevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sind vorwiegend entlang der Bahnhofstraße ansässig. Diverse Dienstleistungsunternehmen und Gastronomieangebote runden das Zentrum insbesondere im südlichen Teilbereich ab.

Abbildung 8: Wettbewerb im ZV Merlau/Flensungen



Quelle: cima, 2022

Abbildung 9: Abgrenzung des ZV Merlau/Flensungen



Quelle:

CIMA Beratung + Management GmbH, 2021, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mücke, S. 44. P = Potenzialfläche.

Bearbeitung:

cima, 2022 (Ergänzung um Anbieterlogos)

3.3 Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt Grünberg

Darüber hinaus wurde für die Stadt Grünberg im kommunalen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2019, das auch in der Bauleitplanung zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „In den Temperwiesen“ Berücksichtigung gefunden hat, neben Sonder- und Fachmarktstandorten ein zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt abgegrenzt. Dieser ist durch eine Nutzungsmischung von Handel, Dienstleistung, Gastronomie und Gewerbe geprägt. Die Abgrenzung schließt jeweils Teilbereiche der Londorfer Straße im Norden, Gießener Straße im Westen und Alsfelder Straße im Osten ein.

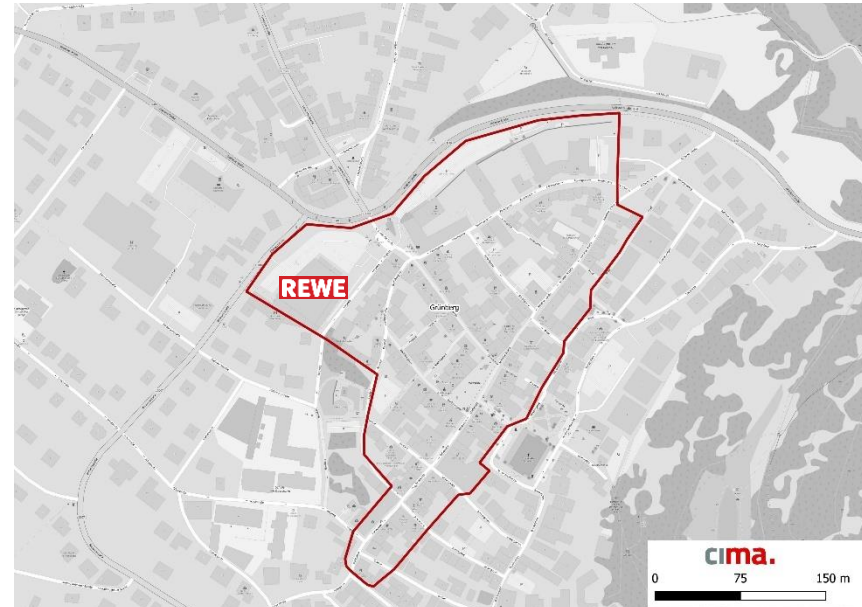
Einen vorhabenbezogenen Wettbewerbsbetrieb für den PENNY-Markt in Mücke stellt der REWE-Markt im Hegweg dar. Dieser befindet sich mit dem PKW in circa 8 Minuten westlicher Entfernung (6,2 km). Ergänzend bieten weitere Bäckereibetriebe und Lebensmittelspezialgeschäfte das vorhabenrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel an.

Abbildung 10: Wettbewerb im ZV Einkaufsinnenstadt Grünberg



Quelle: cima, 2022

Abbildung 11: Abgrenzung des ZV Einkaufsinnenstadt Grünberg



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/ BKG, 2022
Quelle: Planungsbüro Fischer, 2021
Bearbeitung: cima, 2022

3.4 Wettbewerbssituation im sonstigen Untersuchungsgebiet

Außerhalb der vorgestellten städtebaulich integrierten Standorte befinden sich im sonstigen Untersuchungsgebiet in den Gemeinden Mücke, Feldatal, Gemünden (Felda) und den Städten Grünberg und Laubach weitere Betriebe, die mit dem Planvorhaben im Wettbewerb stehen. Die relevanten Lebensmittelmärkte werden nachfolgend mit ihrer ungefähren PKW-Entfernung zum Vorhabenstandort genauer vorgestellt.

Darüber hinaus sind neben dem EDEKA-Getränkemarkt im zentralen Versorgungsbereich Merlau/Flensungen weitere Getränkemarkte im Untersuchungsgebiet in Grünberg (EDEKA-Getränkemarkt, LOGO-Getränkemarkt, RIEDMANN-Getränkemarkt), in Gemünden (Felda) (MULTI-Getränke-Center) und in Feldatal (GETRÄNKE QUELLE) angesiedelt.

Das Angebot wird abgerundet durch einige Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäfte, Tankstellenshops u. ä., die jedoch mit dem Planvorhaben nur begrenzt in Wettbewerb stehen. Anzuführen ist beispielsweise im sonstigen Untersuchungsgebiet der Stadt Laubach der GUTKAUF-Markt auf geringer Verkaufsfläche, der für den Ortsteil Freienseen aber eine wichtige Nahversorgungsfunktion erfüllt.

Sonstiges Untersuchungsgebiet Mücke (vgl. Abbildung 12)

- NETTO, Merlauer Straße 59, Nieder-Ohmen (5 min/2,8 km)
- EDEKA, Hessenstraße 28, Groß-Eichen (6 min/4,6 km)

Sonstiges Untersuchungsgebiet Grünberg (vgl. Abbildung 13)

- ALDI, Londorfer Straße 47, Grünberg (9 min/6,8 km) (Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 qm planerisch beschlossen)
- LIDL, Gießener Straße 55, Grünberg (9 min/6,9 km)
- EDEKA, Gießener Straße 61, Grünberg (9 min/7,1 km)

Sonstiges Untersuchungsgebiet Gemünden (Felda) (vgl. Abbildung 14)

- NETTO, Feldastraße 43, Gemünden (14 min/12,5 km)

Sonstiges Untersuchungsgebiet Feldatal (vgl. Abbildung 15)

- TEGUT, Im Borngarten 2, Kestrich (14 min/13,5 km)

Abbildung 12: Wettbewerb im sonstigen Untersuchungsgebiet Mücke



Quelle: cima, 2020

Abbildung 13: Wettbewerb im sonstigen Untersuchungsgebiet Grünberg



Quelle: cima, 2022

Abbildung 14: Wettbewerb im sonstigen Untersuchungsgebiet Gemünden (Felda)



Quelle: © Oberhessische Zeitung, 2020

Abbildung 15: Wettbewerb im sonstigen Untersuchungsgebiet Feldatal



Quelle: © Google Maps, 2022

4 Auswirkungen des Planvorhabens

4.1 Dimension des Planvorhabens

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Verlagerung inklusive Erweiterung des PENNY-Marktes sowie des REWE-Getränkemarktes in der Gemeinde Mücke. Geplant ist der Neubau des bestehenden PENNY-Marktes Am Pfaffensteg 1 auf dem westlichen Nachbargrundstück. Der alte Standort des Lebensmittelmarktes soll dabei durch den aktuell in der Bahnhofstraße 106 angesiedelten REWE-Getränkemarkt nachgenutzt werden. Der alte Standort des Getränkemarktes wiederum soll nach Gesprächen mit dem Eigentümer eindeutig nicht durch Lebensmitteleinzelhandel nachgenutzt werden. Somit ist das Planvorhaben des Getränkemarktes als Verlagerung und nicht als Neuansiedlung zu bewerten. Der PENNY-Markt soll von bisher ca. 700 qm auf zukünftig ca. 1.000 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Der REWE-Getränkemarkt soll von der derzeit genutzten Verkaufsflächengröße von ca. 585 qm auf zukünftig ca. 700 qm erweitert werden. Die zusätzliche Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens beträgt somit ca. 415 qm. Im geltenden Bebauungsplan „Pfaffensteg / Bahnhofstraße“ ist für den Getränkemarkt derzeit eine Verkaufsfläche von maximal 700 qm für Getränkeeinzelhandel festgesetzt. Da diese Fläche derzeit nicht vollständig genutzt wird, werden dem Worst-Case-Ansatz folgend die geringere aktuell genutzte Fläche für den Bestandsmarkt und somit eine höhere zusätzliche Verkaufsfläche angesetzt.

Die Angaben zur geplanten Größe der Verkaufsflächen basieren auf den Angaben des Auftraggebers. Die Größen der Teilflächen für die einzelnen Sortimente ergeben sich aus den Erfahrungen der cima, der Aufteilung in den aktuellen Märkten und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Lebensmittel- und Getränkemarkten.

Zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit von entsprechenden Märkten, Betriebstypen und

Verkaufsflächendimensionierungen orientieren und an die standortspezifische Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet angepasst wurden. Hierzu zählen neben dem Wettbewerb in Mücke selbst auch Wettbewerbsbetriebe im weiteren Untersuchungsgebiet. Berücksichtigung finden auch die Bestandsmärkte von PENNY und REWE-Getränkemarkt, weshalb durch die Neuplanung in unmittelbarer Nähe keine grundsätzlich neuen Versorgungsstrukturen geschaffen werden. Einbezogen werden in die Umsatzerwartung ebenfalls die Nachfragepotenziale, insbesondere in der Gemeinde Mücke selbst.

Die Neuumsätze der Märkte bilden die infolge der Erweiterung entstehenden absatzwirtschaftlichen Effekte des Planvorhabens in seiner Gesamtheit ab. Es wird berücksichtigt, dass als Folge der Verlagerung die Gesamtattraktivität des Marktes für die Kundschaft steigen wird.

Darauf basierend prognostiziert die cima für das Planvorhaben im „Worst-Case“-Ansatz einen zu erwartenden **Einzelhandelsmehrumsatz (brutto)** von **circa 1,70 Mio. €** pro Jahr (vgl. Abbildung 16).

Die Randsortimente setzen sich dabei aus den folgenden Warengruppen des periodischen und aperiodischen Bedarfsbereiches zusammen:

- Drogerie- und Parfümeriewaren (periodisch)
- Zeitschriften, Schnittblumen (periodisch)
- Bekleidung, Wäsche (aperiodisch)
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat (aperiodisch)
- Elektroartikel, Unterhaltungselektronik (aperiodisch)
- Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel (aperiodisch)

Dabei handelt es sich um Sortimente, die zum Teil auch als wechselnde Aktionswaren auf gesonderten Flächen innerhalb des Verkaufsraums angeboten werden. Bei der Erweiterung machen diese einzelnen Flächen nur einen geringen Teil der gesamten Verkaufsfläche aus. Da sich der Verkaufsflächenzuwachs von 35 qm auf verschiedene Sortimente aufteilt, bleiben die Umsatzumverteilungen je Sortiment unterhalb der Nachweisgrenze und in den folgenden Ausführungen daher unberücksichtigt. Umverteilungsrelevant sind somit nur Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment.

Der **umverteilungsrelevante Umsatz** beträgt daher **circa 1,55 Mio. €**.

Abbildung 16: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

CIMA Sortiment	Bestand PENNY-Markt		Bestand REWE-Getränkemarkt		Bestand insgesamt		Planung PENNY-Markt		Planung REWE-Getränkemarkt		Planung insgesamt		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz insgesamt	
	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	605	3,54	585	1,02	1.190	4,56	890	5,01	700	1,19	1.590	6,20	400	1,64
davon Nahrungs- und Genussmittel	510	3,26	585	1,02	1.095	4,29	775	4,65	700	1,19	1.475	5,84	380	1,55
Aperiodischer Bedarf gesamt	95	0,31	0	0,00	95	0,31	110	0,37	0	0,00	110	0,37	15	0,06
Gesamt	700	3,84	585	1,02	1.285	4,87	1.000	5,38	700	1,19	1.700	6,57	415	1,70

Quelle: cima, 2022. Rundungsdifferenzen sind möglich.

4.2 Herkunft des Vorhabenumsatzes

Basis der folgenden Prognose ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet des Planvorhabens. Die Attraktivität der Einkaufsstandorte wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams abgeschätzt. In diesem Zusammenhang wurden auch detaillierte Einschätzungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes und der Wettbewerbsstandorte gewonnen.

Wichtige Informationen über die Bindungsquoten bezieht die cima aus Echtzahlen der Wettbewerbsbetriebe, die i.d.R. aus ähnlich gelagerten Analysen, aus der direkten Betriebsberatung der relevanten Märkte und aus den offiziellen Veröffentlichungen bezogen werden. Diese Erkenntnisse werden dann an die regionale Situation angepasst. Insbesondere die Lage, Entfernung und Größe der Wettbewerbsbetriebe ist dabei von großer Relevanz. Außerdem wurde die individuelle Wettbewerbssituation in den einzelnen Branchen berücksichtigt und die Chance neuer Wettbewerbsbetriebe, Umsätze zu generieren, in die Bewertungen einbezogen.

Die Herkunft des Vorhabenumsatzes kann auf Basis dieser Recherchen mittels des ökonomischen HUFF-Simulationsmodells¹ berechnet werden. Dieses quantifiziert die durch das Planvorhaben entstehenden Kaufkraft- und Umsatzströme im Untersuchungsraum für den betroffenen Einzelhandel. Das Verfahren basiert auf den Untersuchungen von Huff (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“). Einflussgrößen sind u. a.:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im jeweiligen Marktgebiet,
- Attraktivität des Einzelhandelsbesatzes im Bereich des Vorhabenstandorts sowie Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte nach Branchen- sowie Sortimentsschwerpunkten.

Das Gravitationsmodell nach HUFF findet nicht nur bei der cima Anwendung, sondern wird auch von weiteren Einzelhandelsgutachtern verwendet. In mehreren Gerichtsverfahren wurde diese gutachterliche Methodik bereits anerkannt (vgl. z.B. OVG Lüneburg 1 LC 107/05, Urteil vom 01.09.2005, OVG Münster 10 A 1676/08, Urteil vom 30.09.2009 oder VG Hannover 4 B 961/10, Beschluss vom 23.06.2010).

Bei der Bewertung des Vorhabens und der Berechnung der Umsatzverdrängungswirkung wird von einem **„Worst-Case-Ansatz“** ausgegangen. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten entsprechen demnach der **maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkung auf den vorhandenen Einzelhandel**. Es wird angenommen, dass sich das Planvorhaben erfolgreich am Markt positionieren kann.

Dementsprechend geht die cima von nachfolgender Umsatzherkunft aus (vgl. Abbildung 17).

¹ Die CIMA Beratung + Management GmbH interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

Abbildung 17: Umsatzherkunft des Planvorhabens

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Bereichen des Untersuchungsgebietes:	1,51	97,0
ZV Merlau/Flensungen	0,79	51,0
Sonstiges Gemeindegebiet Mücke	0,34	22,0
ZV Grünberg	0,06	4,0
Sonstiges Stadtgebiet Grünberg	0,19	12,0
Sonstiges Gemeindegebiet Gemünden (Felda)	0,06	4,0
Sonstiges Gemeindegebiet Feldatal	0,05	3,5
Sonstiges Stadtgebiet Laubach	***	0,5
diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes	***	3,0
Gesamtsumme	1,55	100,0

Quelle: CIMA, 2022. Rundungsdifferenzen sind möglich.

***: Umverteilte Umsätze von unter 0,05 Mio. € werden nicht explizit ausgewiesen, da sie unterhalb der Nachweisgrenze liegen.

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel kommt die CIMA zu dem Ergebnis, dass 97,0 % (1,51 Mio. €) der durch das Planvorhaben generierten Umsätze innerhalb des Untersuchungsgebietes umverteilt werden und somit als Verdrängung für den dort bestehenden Einzelhandel zu werten sind. Aufgrund des bestehenden Wettbewerbs im Untersuchungsgebiet und der Neuauftellung von zwei bereits aktuell angesiedelten Märkten findet der Großteil der Umsatzumverteilung in diesem Gebiet statt.

Am deutlich stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen ist die Gemeinde Mücke selbst (insgesamt 73,0 %). Der zentrale Versorgungsbereich Merlau/Flensungen, in dem der Vorhabenstandort eingefasst ist, wird dabei am stärksten von Umsatzumverteilungswirkungen tangiert. Auf diesen entfallen 51,0 % (0,79 Mio. €) des durch das Planvorhaben neu entstehenden Umsatzes bei Nahrungs- und Genussmitteln. Wettbewerbsrelevant ist dort bezüglich des geplanten PENNY-Marktes insbesondere der

ergänzende Lebensmittelvollsortimenter REWE (Flensunger Weg), der sich nördlich in direkter Nachbarschaft zum Planvorhaben befindet. Zudem betroffen ist der Lebensmittelmarkt EDEKA (Bahnhofstraße), der nordöstlich in ca. 2 Minuten PKW-Entfernung liegt (550 m). Bezüglich des geplanten REWE-Getränkemarktes findet ein größerer Teil der Umsatzumverteilung gegenüber dem ebenfalls in der Bahnhofstraße angesiedelten EDEKA-Getränkemarkt statt. Das sonstige Untersuchungsgebiet Mücke ist mit einer Umsatzumverteilung von 22,0 % (0,34 Mio. €) am zweitstärksten von Umsatzumverteilungen betroffen. Hervorzuheben ist insbesondere der angesiedelte Wettbewerbsbetrieb NETTO (Merlauer Straße) (5 Minuten Pkw-Entfernung/2,8 km) im Ortsteil Nieder-Ohmen, der als zweiter Lebensmitteldiscounter in der Gemeinde Mücke ein ähnliches Sortiment anbietet. Zudem betroffen ist der Lebensmittelvollsortimenter EDEKA (Hessening) im Ortsteil Groß-Eichen (6 Minuten Pkw-Entfernung/4,6 km).

Am zweitstärksten von Umsatzumverteilungen betroffen ist das nahegelegene Mittelzentrum Grünberg (insgesamt 16 %), wo unter anderem durch den mittlerweile angesiedelten DM-Drogeriemarkt auch Koppungseffekte beim Einkauf festzustellen sind. Auf den zentralen Versorgungsbereich mit dem sich dort befindlichen REWE-Markt (Hegeweg) in 9 Minuten Pkw-Entfernung (6,3 km) entfallen 4,0 % (0,06 Mio. €). Stärker betroffen ist das sonstige Stadtgebiet Grünberg, auf das 12,0 % (0,19 Mio. €) der durch das Planvorhaben generierten Umsätze umverteilt werden. Dieser entfällt vor allem auf die Lebensmitteldiscounter ALDI (Londorfer Straße) und LIDL (Gießener Straße), aber auch auf den Lebensmittelvollsortimenter EDEKA (Gießener Straße). Die Entfernung zu diesen Wettbewerbsbetrieben beträgt mit dem Pkw jeweils 9 Minuten (6,8-7,1 km). Zudem sind im sonstigen Stadtgebiet drei Getränkemarkte angesiedelt.

Darüber hinaus sind die sonstigen Gemeindegebiete von Gemünden (Felda) und Feldatal sowie das sonstige Stadtgebiet im Norden von Laubach von Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben betroffen. Für das sonstige Gemeindegebiet Gemünden (Felda) beträgt die Umsatzumverteilung 4,0 % (0,06 Mio. €). Die PKW-Entfernung liegt für den dort seit

dem Jahr 2020 angesiedelten und modern aufgestellten NETTO-Markt als konkurrierendem Lebensmitteldiscounter in der Feldastraße zum Vorhabenstandort bei 14 Minuten (12,5 km). Ebenfalls in Gemünden (Felda) angesiedelt ist ein MULTI-Getränke-Center. Im sonstigen Gemeindegebiet Feldatal löst das Planvorhaben eine Umsatzumverteilungsquote in Höhe von circa 3,5 % (0,05 Mio. €) aus. Als direkter Wettbewerbsbetrieb agiert der Lebensmittelmarkt TEGUT (Im Borngarten), der am Standort durch eine GETRÄNKE QUELLE ergänzt wird. Die PKW-Entfernung vom Vorhabenstandort beträgt 14 Minuten (13,5 km). Im sonstigen Stadtgebiet des Mittelzentrums Laubach (nur Ortsteil Freienseen im Norden) entfaltet das Planvorhaben lediglich Umsatzumverteilungswirkungen in sehr geringfügigem Maße von 0,5 %. Lokalisiert ist dort lediglich ein kleiner GUTKAUF-Lebensmittelmarkt für die Nahversorgung im Ortsteil.

Auf Bereiche außerhalb des Untersuchungsgebietes entfallen bei diffusen Umsatzumverteilungen noch 3,0 %. Hier sind unter anderem weitere umliegende Städte und Gemeinden wie Ulrichstein, Homberg (Ohm) oder Rabenau einbezogen, die allerdings weniger vom Wettbewerb als die Betriebe im Untersuchungsgebiet betroffen sind.

4.3 Ökonomische Wirkungsprognose

Als Folge der Realisierung des Planvorhabens sind Umsatzumverteilungen innerhalb der bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu erwarten. Diese werden in der ökonomischen Wirkungsprognose quantifiziert und hinsichtlich der möglichen Auswirkungen bewertet.

Dabei wird der Umsatz des Planvorhabens den heutigen Umsätzen des Einzelhandels innerhalb des direkten Einzugsgebiets gegenübergestellt. Die daraus resultierenden Umsatzumverteilungsquoten werden absolut (in Mio. €) und relativ (in %) dargestellt. Es erfolgt eine differenzierte Ausweisung für alle tangierten zentralen Versorgungsbereiche.

Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

Die Umsatzumverteilungsquote ist ein maßgebliches Beurteilungskriterium für die Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine nicht nur unwesentliche Auswirkung, denn allein die Veränderung der bestehenden Wettbewerbsslage ist baurechtlich irrelevant.² Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).³ Bei der Bewertung eines Planvorhabens bezieht die CIMA neben der Umsatzumverteilungsquote daher auch absolute Umsätze sowie die Relation von bestehender Verkaufsfläche und jener des Planvorhabens mit ein.

Lt. Urteil des OVG Münster vom 7.12.2000 werden Umsatzverlagerungen zwischen 7 und 11 % bereits als abwägungsrelevant eingeordnet. Das heißt, sollten Umsatzverlagerungen dieser Größenordnung für ein Projektvorhaben nicht dokumentiert werden, wird von einem Abwägungsfehler in der baurechtlichen Beurteilung ausgegangen. Bei der Beurteilung der Umsatzverlagerungen ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offengelassen.⁴

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (= „Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.⁵ Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojekts in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.⁶

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojekts haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.⁷

² Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

³ OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)

⁴ BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BVerwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mühlheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01

⁵ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70; OVG

Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

⁶ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

⁷ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76.

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwerts“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %. ⁸ Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten.

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Beurteilung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die cima bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumverteilungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt zu bedenken, dass ein Umsatzrückgang an einem Standort nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdachts“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab circa 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“ ausdrücken.

Als Richtwert für die Verträglichkeit eines Vorhabens verwendet die cima im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Grenze als wesentlichen Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten des Einzelfalls gerecht zu werden. Umsatzumverteilungsquoten im Bereich von 10 % und mehr werden nachfolgend für jedes tangierte Sortiment vertiefend diskutiert und gutachterlich bewertet.

⁸ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

Abbildung 18: Umverteilungseffekte des Planvorhabens

Nahrungs- und Genussmittel		Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt		61,9	1,51	
davon	ZV Merlau/Flensungen	10,6	0,79	7,4
	Sonstiges Gemeindegebiet Mücke	8,5	0,34	4,0
	ZV Grünberg	7,2	0,06	0,9
	Sonstiges Stadtgebiet Grünberg	27,0	0,19	0,7
	Sonstiges Gemeindegebiet Gemünden (Felda)	5,3	0,06	1,2
	Sonstiges Gemeindegebiet Feldatal	2,7	0,05	2,0
	Sonstiges Stadtgebiet Laubach	0,6	***	***
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes			***	
Gesamtsumme		61,9	1,55	

Quelle: cima, 2022. Rundungsdifferenzen sind möglich.

***: Umverteilte Umsätze von unter 0,05 Mio. € werden nicht explizit ausgewiesen, da sie unterhalb der Nachweisgrenze liegen.

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten in Abbildung 18 zeigt im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, dass in keinem der untersuchten Standortbereiche bei der Umsatzumverteilung eine Überschreitung des Richtwertes von 10 % stattfinden würde.

Die stärkste Umsatzumverteilung ist mit 7,4 % (0,79 Mio. €) des bestehenden Umsatzes im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel für den zentralen Versorgungsbereich Merlau/Flensungen in der Gemeinde Mücke, in dem sich der Vorhabenstandort selbst befindet, zu erwarten. Es ist daher nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von Betriebs-schließungen oder Funktionsverlusten bzw. Verödungen der städtebaulich integrierten Lage zu rechnen. Die Vollsortimenter REWE, der wie auch der geplante PENNY-Markt zur REWE GROUP zählt, sowie EDEKA unterscheiden sich bei der Sortimentsstruktur vom Planvorhaben. Auch der EDEKA-Getränkemarkt ist nur teilweise vom Planvorhaben betroffen, da es sich

um eine geringfügige Erweiterung handelt und die Agglomerationseffekte mit dem EDEKA-Markt weiterhin bestehen bleiben. Generell ist eher damit zu rechnen, dass das Zentrum insgesamt, und damit auch alle angesiedelten Betriebe, in seiner Funktionsfähigkeit und Attraktivität durch das Planvorhaben gestärkt werden kann.

Ähnliches gilt in Bezug auf die unterschiedliche Sortimentsstruktur für den zentralen Versorgungsbereich in Grünberg mit dem Lebensmittelvollsortimenter REWE mit einer geringfügigen Umsatzumverteilungsquote von 0,7 % (0,07 Mio. €). Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Für die sonstigen Stadt- und Gemeindegebiete Mücke, Grünberg, Gemünden (Felda), Feldatal und Laubach liegen die Umsatzumverteilungsquoten bei nur maximal 4,0 % (0,34 Mio. €). Auch für die Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind keine negativen städtebaulichen

Effekte zu erwarten. Dies gilt insbesondere auch für Versorgungsstandorte, die aufgrund ihrer einfachen Ausstattung (z. B. nur ein Lebensmittelmarkt) nicht den Kriterien zentraler Versorgungsbereiche entsprechen, aber speziell im ländlichen Raum eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen. Die Nahversorgung kann somit nach wie vor auch in ländlicheren Bereichen gewährleistet werden.

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch das Planvorhaben im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel an den verschiedenen Standorten im Untersuchungsgebiet keine wesentlichen Umsatzumverteilungsquoten ausgelöst werden, die städtebauliche Effekte im Sinne von Betriebsschließungen oder Funktionsverlusten bzw. Verödungen von städtebaulich integrierten Lagen nach sich ziehen würden. Keines der Zentren im Untersuchungsgebiet wäre somit negativen Auswirkungen ausgesetzt. Wohnortnahe Nahversorgungsstandorte sind ebenfalls nicht gefährdet.

Das Planvorhaben kann daher gemäß der ökonomischen Wirkungsprognose als eindeutig verträglich eingestuft werden.

5 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes sowie der Raumordnung

5.1 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mücke 2021

Im Jahr 2021 wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mücke erstellt, das im September 2021 in einer Sitzung der Gemeindevertretung als Orientierungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung des stationären Einzelhandels in der Gemeinde beschlossen worden ist. Im Folgenden werden zentrale Elemente des Konzeptes auf die Vereinbarkeit mit dem diskutierten Planvorhaben hin geprüft.

Zentrenkonzept

Im Einzelhandelskonzept wurde neben zwei solitären Nahversorgungsstandorten in Nieder-Ohmen und Groß-Eichen insbesondere der zentrale Versorgungsbereich Merlau/Flensungen als städtebaulich integrierte Lage und Hauptzentrum abgegrenzt (vgl. Abbildung 9). Dort befinden sich auch der Vorhabenstandort sowie die bestehenden Betriebe PENNY und REWE-Getränkemarkt. Innerhalb des definierten Bereichs, vor allem entlang der Bahnhofstraße, ist ein nennenswerter Anteil des Einzelhandelsbesatzes der Gemeinde Mücke angesiedelt, insbesondere bezüglich des periodischen Bedarfsbereichs. Ergänzend finden sich dort einzelhandelsnahe Dienstleistungen, freizeitbezogene Einrichtungen (z. B. Gastronomie) sowie öffentliche Einrichtungen. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz ist ebenso gegeben wie eine Integration mit angrenzenden Wohngebieten.

Ansiedlungs- und Entwicklungsstrategien

Gemäß der im Einzelhandelskonzept festgelegten Ansiedlungsregeln für Neuansiedlungen und Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe (vgl. Abbildung 19) sollen Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, zu denen auch Nahrungs- und Genussmittel zählen, im zentralen Versorgungsbereich Merlau/Flensungen großflächig möglich sein. Hierfür ist ggf. eine Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich und die Ziele der Landesraumordnung sind zu beachten. Da es sich bei dem Planvorhaben innerhalb dieses Bereiches um ein großflächiges und raumbedeutsames Planvorhaben handelt, werden in der vorliegenden Auswirkungsanalyse neben der ökonomischen Wirkungsprognose (vgl. Kapitel 4) auch die Ziele der Landesraumordnung geprüft (vgl. Kapitel 5.2 und 5.3).

„Der dargestellte zentrale Versorgungsbereich Merlau/Flensungen soll langfristig entwickelt und attraktiv aufgestellt werden. Ziel ist der Erhalt und die Stärkung der Zentrums- und Versorgungsfunktion. Um dies erreichen zu können, sind innerörtliche Entwicklungen zukünftig prioritär auf diesen Bereich zu konzentrieren. Zur Etablierung und Positionierung der Ortskernlage sollen Neuansiedlungen und Erweiterungen von Betrieben vor allem mit zentrenrelevanten Sortimenten zukünftig gezielt hier stattfinden, sofern sie raumordnerisch verträglich sind.“ (vgl. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mücke, S. 58)

Mit dem Planvorhaben können sich die bestehenden Märkte PENNY und REWE Getränkemarkt attraktiver aufstellen und somit die langfristige Entwicklung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs unterstützen.

Abbildung 19: Übersicht der Ansiedlungsregeln gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mücke 2021

zentrale Versorgungsbereiche	Zentrenrelevante Hauptsortimente		Nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente
	Nahversorgungsrelevante Hauptsortimente		
Zentraler Versorgungsbereich Merlau / Flensungen	großflächig möglich*	großflächig möglich, prioritäre Ansiedlung*	großflächig möglich*
weitere Standortkategorien			
Solitäre Nahversorgungs- und Fachmarktstandorte	ggf. Erweiterung im Rahmen der Anpassung an die Marktbedingungen*	konzeptionell nicht vorgesehen, aber grundsätzlich kleinflächig möglich**	Kleinflächig und ausnahmsweise nach Einzelfallprüfung ggf. großflächig möglich**
Sonstige Wohn- und Mischgebiete	grundsätzlich keine Ansiedlung***, ausnahmsweise in siedlungsstrukturell integrierter Lage nach Einzelfallprüfung*	konzeptionell nicht vorgesehen, aber grundsätzlich kleinflächig möglich**	Kleinflächig und ausnahmsweise nach Einzelfallprüfung ggf. großflächig möglich**
Sonstige nicht integrierte Standorte	konzeptionell nicht vorgesehen, aber grundsätzlich kleinflächig möglich*	konzeptionell nicht vorgesehen, aber grundsätzlich kleinflächig möglich**	Kleinflächig und ausnahmsweise nach Einzelfallprüfung ggf. großflächig möglich**
Gewerbegebiete	keine Ansiedlung****	konzeptionell nicht vorgesehen, aber grundsätzlich kleinflächig möglich**, ****	Konzeptionell nicht vorgesehen, ggf. ausnahmsweise nach Einzelfallprüfung möglich**, ****

Generell ist zu beachten, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe Bestandsschutz genießen. Darüber hinaus sollen den bestehenden Betrieben auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind (erweiterter Bestandsschutz).

Im raumordnerischen Sinne von Agglomerationswirkungen müssen außerhalb städtebaulich integrierter Lagen mehrere räumlich konzentrierte nicht-großflächige Betriebe, von denen zusammen raumbedeutsame Wirkungen ausgehen oder ausgehen können, einer Zusammenschau unterzogen werden und gelten somit gemeinsam als großflächiger Einzelhandel.

* ggf. Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich. Die Ziele der Landesraumordnung (insb. Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) sind zu beachten.

** ggf. Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich sowie Einschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente. Die Ziele der Landesraumordnung (insb. Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) sind zu beachten.

*** Ansiedlungen von Anbietern zur Deckung der wohnortnahen Grundversorgung sowie der Versorgung angrenzender ländlicher und nicht versorgter Gebiete möglich.

**** Ausnahmsweise zulässig: Einzelhandel im Zusammenhang mit Kundendienst- oder Produktionsbetrieben (Direktvermarktung mit deutlich untergeordneter, in jedem Fall aber kleinflächiger Verkaufsfläche zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente).

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mücke, S. 57

Analyse des Einzelhandelsbestandes

Gemäß Einzelhandelskonzept liegt die Zentralität für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei 117 %. Hier steht einem Einzelhandelsumsatz von circa 23,4 Mio. € ein lokales Nachfragevolumen von 20,1 Mio. € gegenüber. Dies stellt auf Ebene der Gemeinde Mücke leichte Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Kommunen dar. Die Werte veranschaulichen, dass in der Branche Nahrungs- und Genussmittel ein für ein Grundzentrum gutes Angebot vorhanden ist, welches die zentralörtliche Versorgungsfunktion grundsätzlich erfüllen kann. Neben Betrieben des Lebensmittelhandwerks (z. B. Bäckereien) sind dabei vor allem die drei Lebensmittelvollsortimenter EDEKA (2x) und REWE sowie die zwei Lebensmitteldiscounter PENNY und NETTO zu nennen. Mit Verkaufsflächenerweiterungen und Modernisierungen können sich die bestehenden Lebensmittelmärkte attraktiv für die Kundschaft aufstellen, um auch das langfristige Weiterbestehen der Betriebe sichern zu können. Die geringfügig geplanten Erweiterungen des PENNY-Marktes um ca. 300 qm und des REWE-Getränkemarktes um ca. 115 qm entsprechen dieser Zielstellung. Darüber hinaus zeigt die ökonomische Wirkungsprognose (vgl. Kapitel 4), dass mit ca. 73 % ein Großteil der Umsatzherkunft durch Umverteilung aus dem Gemeindegebiet Mücke selbst stammt. Von außerhalb der Gemeinde fließen im umverteilungsrelevanten Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel lediglich ca. 0,42 Mio. € zu, sodass die Auswirkungen auf die Zentralität geringfügig sind. Die neue Zentralität in der Gemeinde Mücke in diesem Sortiment würde nach Umsetzung des Planvorhabens auf Basis der Umverteilungen bei 119 % liegen.

In der Warengruppe Gesundheit, Körperpflege liegt die Zentralität bei 59 %. Da es in der Gemeinde Mücke keinen originären Drogeriefachmarkt gibt, wird die Versorgung mit Drogerie- und Parfümeriewaren im Randsortiment von den Apotheken und Lebensmittelmärkten mit übernommen. Da auch die Erweiterung des PENNY-Marktes mit einer Erhöhung der Verkaufsfläche für Drogerie- und Parfümeriewaren einhergeht, würde dieses eher gering vertretene Sortiment durch das Planvorhaben in der Gemeinde Mücke zusätzlich gestärkt werden.

Online-Befragung der Bevölkerung

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde zusätzlich eine Online-Befragung der Bevölkerung durchgeführt, um Erkenntnisse über die Einkaufsorientierung und Zufriedenheit mit den vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten zu erhalten.

Beim Haupteinkaufsort nach Warengruppen hat sich für die vorhabenrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gezeigt, dass mit 70 % ein Großteil der Befragten diese Waren überwiegend im zentralen Versorgungsbereich Merlau/Flensungen nachfragt. Sogar 90 % der Befragten besuchen das Zentrum mindestens einmal wöchentlich und dabei fast immer auch für Einkaufszwecke. Insgesamt zeigt sich die hohe Bedeutung des Zentrums Merlau/Flensungen für die Bevölkerung der Gemeinde Mücke.

Daher ist eine langfristige Entwicklung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches für die Versorgung der Bevölkerung ein wichtiges Ziel. Diesem wird das Planvorhaben gerecht.

Das Planvorhaben steht somit eindeutig mit dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mücke aus dem Jahr 2021 im Einklang.

5.2 Landesentwicklungsplan Hessen 2020

Es handelt sich aufgrund einer Verkaufsfläche über dem Schwellenwert zur Großflächigkeit von 800 qm um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben. Daher kommen die im Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen formulierten und für das Planvorhaben relevanten Ziele zur Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels zum Tragen. Zu berücksichtigen ist die Vierte Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (Landesentwicklungsplan Hessen 2020 – Raumstruktur, Zentrale Orte und Großflächiger Einzelhandel), der vom Hessischen Landtag am 08. Juli 2021 zugestimmt worden ist.

6.1 Zentralitätsgebot (Ziel)

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.

Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen.“ (vgl. Landesentwicklungsplan Hessen, 2020, S. 443)

Die Gemeinde Mücke besitzt gemäß derzeit gültigem Regionalplan Mittelhessen 2010 den Status eines Grundzentrums mit den zentralen Ortsteilen Merlau und Nieder-Ohmen. Der diskutierte Vorhabenstandort im Ortsteil Merlau befindet sich demnach in einem zentralen Ortsteil eines Grundzentrums. Mit geplanten Verkaufsflächen von ca. 1.000 qm für den PENNY-Markt sowie von ca. 700 qm für den REWE-Getränkemarkt zielt das Planvorhaben eindeutig auf die Grundversorgung in der Gemeinde Mücke ab. Dabei bieten die beiden Betriebe PENNY und REWE-Getränkemarkt überwiegend Sortimente des täglichen Bedarfs an. Insgesamt besteht die Verkaufsfläche des Planvorhabens zu ca. 93 % aus Sortimenten des täglichen Bedarfs. Die maximale Verkaufsfläche von ca. 2.000 qm wird sowohl für die Einzelbetriebe als auch in der Gesamtheit unterschritten.

Das Zentralitätsgebot des LEP wird erfüllt.

6.2 Kongruenzgebot (Grundsatz)

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche System einfügen. Gegebenenfalls sollen interkommunale Vereinbarungen getroffen werden.“ (S. 443)

Entsprechend der Einstufung als Grundzentrum im hierarchisierten System der Zentralen Orte übernimmt die Gemeinde Mücke die Funktion der Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Hierzu zählen auch Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment des diskutierten Planvorhabens. Mit den geplanten Verkaufsflächen befindet sich insbesondere der PENNY-Markt (ca. 1.000 qm) unterhalb aktuell üblicher Filialkonzepte vergleichbarer Lebensmitteldiscounter, die eine Verkaufsflächengröße von 1.200 qm bis 1.400 qm haben. Darüber hinaus werden durch das Planvorhaben keine grundsätzlich neuen Versorgungsstrukturen geschaffen. Durch die jeweils nahegelegenen Bestandsstandorte gibt es bereits eine feste Kundschaft, die durch die kleinräumige Verlagerung und geringfügige Erweiterung nur teils im bestehenden Einzugsbereich, der überwiegend aus dem Gemeindegebiet Mücke besteht, erweitert wird. Daher fügt sich das großflächige Einzelhandelsvorhaben nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem ein.

Das Kongruenzgebot des LEP wird erfüllt.

6.3 Integrationsgebot (Ziel)

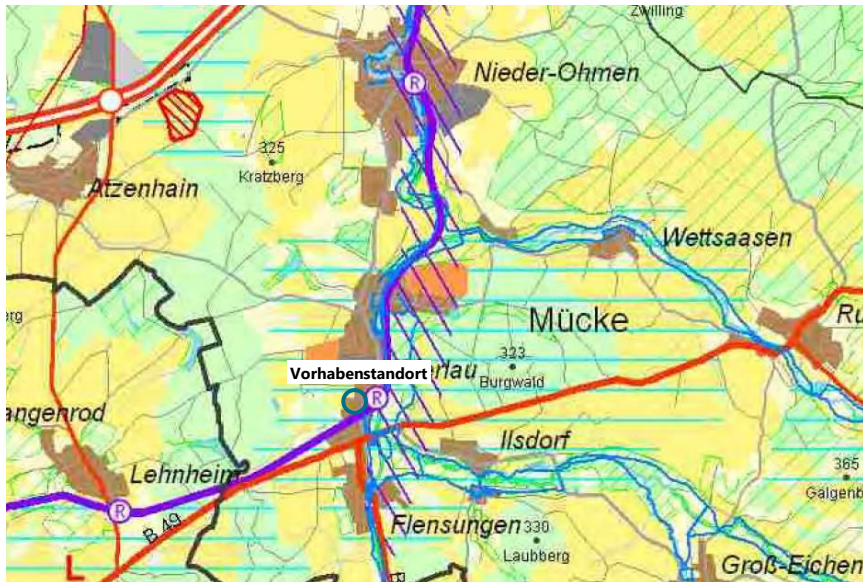
„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). 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-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffmärkte), sind auch außerhalb von Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich nicht integrierten Standorten zulässig.

Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die weder in Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten noch an teilintegrierten Standorten errichtet oder erweitert werden, sind die in der Begründung aufgeführten innenstadtrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m², zu begrenzen.

Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind deren Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie deren Umweltauswirkungen vertieft zu untersuchen.“ (S. 443-444).

Abbildung 20: Regionalplan Mittelhessen (Karte)



Quelle: Regierungspräsidium Gießen, 2010, Regionalplan Mittelhessen (Karte)
Bearbeitung: cima 2022 (Ergänzung um Vorhabenstandort)

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß derzeit gültigem Regionalplan Mittelhessen 2010 innerhalb eines Vorranggebietes Siedlung Bestand (vgl. Abbildung 20). Darüber hinaus ist der städtebaulich integrierte Standort Bestandteil des im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mücke 2021 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Merlau/Flensungen.

Das Integrationsgebot des LEP wird erfüllt.

6.4 Beeinträchtungsverbot (Ziel)

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen.“ (S. 444)

Die ökonomische Wirkungsprognose (vgl. Kapitel 4) zeigt, dass durch das Planvorhaben im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel an den verschiedenen Standorten im Untersuchungsgebiet keine Umsatzumverteilungen ausgelöst werden, die städtebauliche Effekte im Sinne von Betriebsschließungen oder Funktionsverlusten bzw. Verödungen nach sich ziehen würden. Dies gilt sowohl für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet als auch für weitere Versorgungsstandorte, die aufgrund ihrer einfachen Ausstattung (z. B. nur ein Lebensmittelmarkt) nicht den Kriterien zentraler Versorgungsbereiche entsprechen, aber speziell im ländlichen Raum eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen.

Das Planvorhaben steht mit dem Beeinträchtungsverbot des LEP im Einklang.

6.6 Agglomerationsregelung (Ziel)

„Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Großflächigkeit erreicht, sind raumordnerisch wie großflächiger Einzelhandel zu behandeln.“ (S. 444)

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die räumlich benachbarten Betriebe PENNY und REWE-Getränkemarkt mit einem geteilten Parkplatz, die sich im zentralen Versorgungsbereich Merlau/Flensungen in städtebaulich

integrierter Lage befinden. Dem realitätsnahen Worst-Case-Ansatz entsprechend werden in der vorliegenden Auswirkungsanalyse die beiden Märkte einer gemeinsamen Prüfung unterzogen, sodass es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben von insgesamt ca. 1.700 qm handelt.

Die Vorgaben des LEP zu Agglomerationen werden berücksichtigt.

6.7 ÖPNV (Grundsatz)

„Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben soll eine Anbindung an den ÖPNV erfolgen.“ (S. 444)

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Flensungen Industrieweg“ befindet sich in nur ca. 2 Minuten (200 Meter) fußläufiger Entfernung südlich des Vorhabenstandortes. Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an den „Bahnhof Mücke“ in Flensungen mit den dort an- und abfahrenden Bussen und Zügen innerhalb von ca. 5 Minuten (400 Meter) zu Fuß.

Die gemäß LEP geforderte Anbindung an den ÖPNV ist beim Vorhabenstandort gegeben.

Aus gutachterlicher Sicht wird somit allen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gemäß derzeit gültigem Landesentwicklungsplan Hessen 2021 entsprochen.

5.3 Regionalplan Mittelhessen 2010

Darüber hinaus kommen die im derzeit gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 formulierten und für das Planvorhaben relevanten Ziele und Grundsätze zur Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels zum Tragen. Dieser Regionalplan wurde am 22. Juni 2010 durch die Regionalversammlung beschlossen und am 13. Dezember 2010 durch die Hessische Landesregierung genehmigt. Aktuell befindet sich der Regionalplan in Neuaufstellung und ist im Planentwurf vom 10. Januar bis 11. März 2022 offengelegt.

5.4.1 Wohnnahe Grundversorgung (Grundsatz)

„Die verbrauchernahe Versorgung soll unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnnahen Grundversorgung, in zumutbarer Erreichbarkeit auch für immobile Bevölkerungsschichten erhalten bleiben. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.“ (vgl. Regionalplan Mittelhessen, 2010, S. 58)

Eine bauliche und funktionelle Verbindung zu Siedlungsgebieten, insbesondere nördlich und südlich an den zentralen Versorgungsbereich sowie Vorhabenstandort angrenzend, liegt bezüglich einer verbrauchernahen Versorgung vor. Dabei stellt Merlau den zweitgrößten Ortsteil in der Gemeinde Mücke dar, der auch von den Einwohnerinnen und Einwohnern anderer Ortsteile gut zu erreichen ist. Zudem zeigt die ökonomische Wirkungsprognose (vgl. Kapitel 4), dass durch das Planvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für bestehende Nahversorgungsangebote, auch in den kleineren Ortsteilen, zu erwarten sind.

Durch das Planvorhaben entstehen somit keine negativen Auswirkungen auf die wohnnahe Grundversorgung in der Gemeinde Mücke und zudem wird die Nahversorgung im Ortsteil Merlau gestärkt.

5.4.2 Einfügen in raumordnerische und städtebauliche Ordnung (Grundsatz)

„Großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung einfügen.“ (S. 58)

Das großflächige Planvorhaben fügt sich durch die Lage in dem zentralen Versorgungsbereich Merlau/Flensungen gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mücke 2021 städtebaulich gut in die Ordnung ein. Auch raumordnerisch besteht ein Einklang, da sich das Planvorhaben im Ortsteil Merlau in einem der beiden zentralen Ortsteile des Grundzentrum Gemeinde Mücke befindet.

Das Planvorhaben gliedert sich somit in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung ein.

5.4.3 Zentralitätsgebot (Ziel)

„Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren in Betracht. Standorte außerhalb der zentralen Ortsteile sind auszuschließen. Zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zu den Einzelhandelsvorhaben ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig (Zentralitätsgebot)“ (S. 58)

Die Gemeinde Mücke besitzt gemäß derzeit gültigem Regionalplan Mittelhessen 2010 den Status eines Grundzentrums mit den zentralen Ortsteilen Merlau und Nieder-Ohmen. Der diskutierte Vorhabenstandort im Ortsteil Merlau befindet sich demnach in einem zentralen Ortsteil eines Grundzentrums. Mit geplanten Verkaufsflächen von ca. 1.000 qm für den PENNY-Markt sowie von ca. 700 qm für den REWE-Getränkemarkt zielt das Planvorhaben eindeutig auf die Grundversorgung in der Gemeinde

Mücke ab. Es handelt sich nicht um die Neuansiedlung eines weiteren Marktteilnehmers, sondern lediglich um die Verkaufsflächenerweiterung bestehender und etablierter Versorger innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Die PENNY-Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes soll um ca. 300 qm erweitert werden, die Verkaufsfläche des Getränkemarktes um ca. 115 qm. Dabei bieten die beiden Betriebe PENNY und REWE-Getränkemarkt überwiegend Sortimente des täglichen Bedarfs an. Insgesamt besteht die Verkaufsfläche des Planvorhabens zu ca. 93 % aus Sortimenten des täglichen Bedarfs.

Das Zentralitätsgebot des Regionalplans Mittelhessen wird erfüllt.

5.4.4 Kongruenzgebot (Ziel)

„Großflächige Einzelhandelsgroßprojekte haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (Kongruenzgebot). Sie haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten. Dabei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.“ (S. 58)

Entsprechend der Einstufung als Grundzentrum im hierarchisierten System der Zentralen Orte übernimmt die Gemeinde Mücke die Funktion der Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Hierzu zählen auch Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment des diskutierten Planvorhabens. Mit den geplanten Verkaufsflächen befindet sich insbesondere der PENNY-Markt (ca. 1.000 qm) unterhalb aktuell üblicher Filialkonzepte vergleichbarer Lebensmitteldiscounter, die eine Verkaufsflächengröße von 1.200 qm bis 1.400 qm haben. Darüber hinaus werden durch das Planvorhaben keine grundsätzlich neuen Versorgungsstrukturen geschaffen. Durch die jeweils nahegelegenen Bestandsstandorte gibt es bereits eine feste Kundschaft, die durch die kleinräumige Verlagerung und geringfügige Erweiterung nur teils im bestehenden Einzugsbereich, der überwiegend aus dem Gemeindegebiet Mücke besteht,

erweitert wird. Daher fügt sich das großflächige Einzelhandelsvorhaben nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem ein.

Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mücke 2021 zeigt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Zentralität von 117 %, was auf Ebene der Gemeinde auf leichte Kaufkraftzuflüsse aus umliegenden Kommunen schließen lässt. Dies ist u.a. auf das geringere Nahversorgungsangebot in den Gemeinden Gemünden (Felda), Felda und Ulrichstein zurückzuführen. Durch das Planvorhaben würde sich diese Zentralität nur auf 119 % erhöhen, da auf Basis der geringfügigen Erweiterung und dem begrenzten Einzugsgebiet ein Großteil der neu erzielten Umsätze innerhalb der Gemeinde Mücke selbst umverteilt werden würde. Umliegende Kommunen würden somit durch das Planvorhaben kaum beeinflusst und das zentralörtliche Versorgungssystem bei dieser Zentralität in verträglichem Maße aufrechterhalten.

Das interkommunale Abstimmungsgebot wird u.a. im Rahmen des Abweichungsverfahrens und im Zuge des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt und gewahrt.

Das Kongruenzgebot des Regionalplans Mittelhessen wird erfüllt.

5.4.5 Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot (Ziel)

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung zulässig (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).“ (S. 58)

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß derzeit gültigem Regionalplan Mittelhessen 2010 innerhalb eines Vorranggebietes Siedlung Bestand (vgl. Abbildung 20).

Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot des Regionalplans Mittelhessen wird erfüllt.

5.4.6 Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel)

„Die großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Sie müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind, können davon ausgenommen werden (Städtebauliches Integrationsgebot).

Bei der geplanten Er- bzw. Einrichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsprojekte außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtteilzentren) sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen.“ (S. 58)

Der städtebaulich integrierte Vorhabenstandort ist Bestandteil des im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mücke 2021 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Merlau/Flensungen.

Durch die ebenfalls in diesem zentralen Versorgungsbereich angesiedelten weiteren Einzelhandelsbetriebe verschiedener Branchen sowie der komplementären Nutzungen (z. B. Gastronomie, Dienstleistungen) werden auch Wege der Besuchenden und Anwohnenden gebündelt. Somit kann zusätzlicher Verkehr, vor allem mit dem Pkw, vermieden werden. Zudem befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle „Flensungen Industrieweg“ in nur ca. 2 Minuten (200 Meter) fußläufiger Entfernung südlich des Vorhabenstandortes. Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an den „Bahnhof Mücke“ in Flensungen mit den dort an- und abfahrenden Bussen und Zügen innerhalb von ca. 5 Minuten (400 Meter) zu Fuß.

Eine bauliche und funktionelle Verbindung zu Siedlungsgebieten, insbesondere nördlich und südlich an den zentralen Versorgungsbereich sowie Vorhabenstandort angrenzend, liegt ebenfalls vor. Dabei stellt Merlau den zweitgrößten Ortsteil in der Gemeinde Mücke dar, der auch von den Einwohnerinnen und Einwohnern anderer Ortsteile gut zu erreichen ist.

Das städtebauliche Integrationsgebot des Regionalplans Mittelhessen wird erfüllt.

5.4.7 Beeinträchtigungsverbot (Ziel)

„Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen (Beeinträchtigungsverbot)“ (S. 58-59)

Die ökonomische Wirkungsprognose (vgl. Kapitel 4) zeigt, dass durch das Planvorhaben im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel an den verschiedenen Standorten im Untersuchungsgebiet keine Umsatzumverteilungen ausgelöst werden, die städtebauliche Effekte im Sinne von Betriebsschließungen oder Funktionsverlusten bzw. Verödungen nach sich ziehen würden. Dies gilt sowohl für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet als auch für weitere Versorgungsstandorte, die aufgrund ihrer einfachen Ausstattung (z. B. nur ein Lebensmittelmarkt) nicht den Kriterien zentraler Versorgungsbereiche entsprechen, aber speziell im ländlichen Raum eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen.

Das Planvorhaben steht mit dem Beeinträchtigungsverbot des Regionalplans Mittelhessen im Einklang.

5.4.8 Factory-Outlet-Center (Ziel)

„Factory-Outlet-Center (Hersteller-Direktverkaufszentren) wie auch die schrittweise Entwicklung dieser Verkaufsform sind nur in den Kernbereichen der Innenstädte der Oberzentren zulässig.“ (S. 59)

Das Ziel 5.4.8 wird vorliegend durch das Planvorhaben nicht berührt.

5.4.9 Agglomerationen (Ziel)

„Die genannten Ziele gelten auch für [...] die – auch mit der Zeit gewachsene – Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen bzw. zu den in § 11 BauNVO genannten Auswirkungen führen (de-facto Einkaufszentrum) können.“ (S. 59)

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die räumlich benachbarten Betriebe PENNY und REWE-Getränkemarkt mit einem geteilten Parkplatz, die sich im zentralen Versorgungsbereich Merlau/Flensungen in städtebaulich integrierter Lage befinden. Dem realitätsnahen Worst-Case-Ansatz entsprechend werden in der vorliegenden Auswirkungsanalyse die beiden Märkte einer gemeinsamen Prüfung unterzogen, sodass es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben von insgesamt ca. 1.700 qm handelt.

Die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen zu Agglomerationen werden berücksichtigt.

5.4.10 Industrie -und Gewerbeflächen (Ziel)

„Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.“ (S. 59)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mücke ist das Areal für den Neubau des PENNY-Marktes als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert werden, mit dem Ziel zur Ausweisung einer entsprechenden Sonderbaufläche.

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan „Pfaffensteg/Bahnhofstraße“ aus dem Jahr 2007 stellt für die Neubaufläche des Penny-Marktes

ein eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Zulässig sind demnach Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Seit Inkrafttreten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Jahr 2007 hat sich die in Rede stehende Fläche aufgrund der bestehenden Restriktionen (Schallschutz, Flächengröße, Anbindung, etc.) jedoch nicht an Gewerbebetriebe vermarkten lassen. Unter Berücksichtigung ihrer Größe eignet sich die Fläche auch nicht zur Ansiedlung arbeitsplatzintensiver oder produzierender Betriebe, die aufgrund der räumlichen Nähe zu den benachbarten Wohnbebauungen zudem weiteren (immissionsschutzrechtlichen) Einschränkungen unterliegen würden. Zusammenfassend lässt sich daher feststellen, dass die Inanspruchnahme dieser Fläche keine negativen Auswirkungen auf die Sicherung von Flächenreserven für produzierende und weiterverarbeitende Betriebe haben wird.

Vielmehr erscheint eine Nutzung städtebaulich sinnvoll, die sich an den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert.

Eine Ergänzung der im Umfeld vorherrschenden Nutzungsart wird daher von Seiten der Gemeinde Mücke als städtebaulich sinnvoll erachtet. Zudem wird mit dem Standortwechsel des Rewe-Getränkemarktes eine mitunter gewerbliche Nachnutzung im Mischgebiet an der Bahnhofstraße ermöglicht. Das an dieser Stelle bisher festgesetzte Sondergebiet für den dort noch bestehenden Getränkemarkt wird im Gegenzug aufgegeben.

Das o.g. Ziel der Raumordnung steht dem Vorhaben daher nach dieser Einschätzung nicht entgegen.

5.4.11 Unverträgliche Einzelhandelsvorhaben (Ziel)

„Soweit nach § 34 BauGB bzw. rechtsgültigen Bebauungsplänen entgegen den o. g. Zielen aus raumordnerischer Sicht unverträgliche Einzelhandelsvorhaben möglich wären, sind die betreffenden Städte und Gemeinden verpflichtet, mittels Bebauungsplänen, die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die verbindlichen Ziele dieses Regionalplans anzupassen sind, steuernd einzugreifen und solche Baugesuche nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen bzw. mittels einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB zu verhindern.“
(S. 59)

Das Ziel 5.4.11 wird vorliegend durch das Planvorhaben nicht berührt.

Aus gutachterlicher Sicht wird somit allen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gemäß derzeit gültigem Regionalplan Mittelhessen 2010 entsprochen.

6 Abschließende Bewertung und Empfehlung

In der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde die geplante Verlagerung inklusive Erweiterung des PENNY-Marktes sowie des REWE-Getränkemarktes in der Gemeinde Mücke untersucht.

Geplant ist der Neubau des bestehenden PENNY-Marktes Am Pfaffensteg 1 auf dem westlichen Nachbargrundstück. Der alte Standort des Lebensmittelmarktes soll dabei durch den aktuell in der Bahnhofstraße 106 angesiedelten REWE-Getränkemarkt nachgenutzt werden. Der alte Standort des Getränkemarktes wiederum soll nach Gesprächen mit dem Eigentümer eindeutig nicht durch Lebensmitteleinzelhandel nachgenutzt werden. Somit ist das Planvorhaben des Getränkemarktes als Verlagerung und nicht als Neuansiedlung zu bewerten. Der PENNY-Markt soll von bisher ca. 700 qm auf zukünftig ca. 1.000 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Der REWE-Getränkemarkt soll von der derzeit genutzten Verkaufsflächengröße von ca. 585 qm auf zukünftig ca. 700 qm erweitert werden. Die zusätzliche Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens beträgt somit ca. 415 qm. Die derzeitigen Verkaufsflächengrößen entsprechen nicht den Ansprüchen der Betreiber an wirtschaftlich zu betreibende, modern aufgestellte und für die Kundschaft ansprechende Geschäfte. Dabei geht es insbesondere um die Anpassung an heute übliche Standards im Lebensmitteleinzelhandel (z.B. ansprechende Warenpräsentation, einfache Gestaltung von Betriebsabläufen).

Die aktuellen Märkte von PENNY und REWE-Getränkemarkt sowie der Vorhabenstandort befinden sich im Westen der Gemeinde Mücke und im Südosten des Ortsteils Merlau. Die Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts ist als positiv zu bezeichnen. Insbesondere für den motorisierten Individualverkehr (MIV) besteht über die B 49 und die B 276 in ca. 500 Meter Entfernung eine sehr gute Anbindung auf der Nord-Süd-Achse sowie der West-Ost-Achse. Auch über weitere Straßen ist der Standort für die Bevölkerung aus der Gemeinde Mücke und angrenzenden Städten und Gemeinden gut zu erreichen. Ergänzt wird der Vorhabenstandort planmäßig

durch ein gutes Parkplatzangebot. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Flensungen Industrieweg“ befindet sich in nur ca. 2 Minuten (200 Meter) fußläufiger Entfernung südlich des Vorhabenstandortes. Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an den „Bahnhof Mücke“ in Flensungen mit den dort an- und abfahrenden Bussen und Zügen innerhalb von ca. 5 Minuten (400 Meter) zu Fuß.

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch das Planvorhaben im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel an den verschiedenen Standorten im Untersuchungsgebiet keine Umsatzumverteilungen ausgelöst werden, die städtebauliche Effekte im Sinne von Betriebsschließungen oder Funktionsverlusten bzw. Verödungen nach sich ziehen würden. Dies gilt sowohl für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet als auch für weitere Versorgungsstandorte, die aufgrund ihrer einfachen Ausstattung (z. B. nur ein Lebensmittelmarkt) nicht den Kriterien zentraler Versorgungsbereiche entsprechen, aber speziell im ländlichen Raum eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen.

Außerdem konnte eine Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mücke aus dem Jahr 2021 festgestellt werden. Insbesondere die planerisch gewünschte Stärkung des gesamten zentralen Versorgungsbereiches kann mit der Neuaufstellung der angesiedelten Märkte PENNY und REWE-Getränkemarkt vorangetrieben werden. Dabei wird dieses Angebot im periodischen Bedarfsbereich durch die Verlagerungen an einen gemeinsamen Standort räumlich gebündelt.

Zudem wird mit dem Planvorhaben alle Ziele und Grundsätzen der Raumordnung gemäß dem Landesentwicklungsplan Hessen 2021 sowie dem Regionalplan Mittelhessen 2010 entsprochen.

Die cima empfiehlt daher die Umsetzung des Planvorhabens.

7 Methodik

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels in der Gemeinde Mücke basiert auf einer sortimentsscharfen Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes im Januar 2020 im Rahmen der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes durch die cima. Diese Daten wurden für die vorliegende Auswirkungsanalyse im Januar 2022 fortgeschrieben. Im weiteren Untersuchungsgebiet (Städte Grünberg und Laubach sowie Gemeinden Gemünden (Felda) und Felda) wurden im Rahmen der Nacherhebung zudem außerhalb städtebaulich integrierter Lagen alle Betriebe mit einem Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln aufgenommen, die aufgrund ihrer Sortiments- und Angebotsstruktur oder ihrer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm wettbewerbsrelevant sind. Innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen fand im weiteren Untersuchungsgebiet eine Vollerhebung des Lebensmitteleinzelhandels statt. Bei der Bestandserhebung und Analyse des Einzelhandels wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Analyse von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Branchenmix (31 Sortimente, Zusammenfassung auf 14 cima-Warengruppen)
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser)
- Bewertung der Nahversorgungssituation
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 14 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen und den aperiodischen Bedarf

Bei der Bestandserhebung erfolgt eine Differenzierung nach 31 Branchen, die für die Analyse danach zu 14 Warengruppen zusammengefasst werden (vgl. Abbildung 21).

Abbildung 21: Die 31 cima-Branchen und 14 cima-Warengruppen

Warengruppen	Branchen/Sortimente
Periodischer Bedarf	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheit, Körperpflege	Arzneimittel (Apotheken)
	Drogerie-, Parfümeriewaren
Schnittblumen, Zeitschriften	Schnittblumen, Floristik
	Zeitschriften, Zeitungen
Aperiodischer Bedarf	
Bekleidung, Wäsche	Oberbekleidung
	Wäsche, sonstige Bekleidung
Schuhe, Lederwaren	Schuhe
	Lederwaren
Bücher, Schreibwaren	Bücher
	Schreibwaren
Spielwaren, Hobbybedarf	Spielwaren
	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Sportartikel, Fahrräder	Sportartikel
	Fahrräder
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	Elektrogeräte, Leuchten
	Unterhaltungselektronik
	Foto
	Computer, Büro-/ Telekommunikation
Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätsartikel)
	Optik, Hörgeräteakustik
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Einrichtungsbedarf	Heimtextilien
	Möbel
	Antiquitäten, Kunstgegenstände
Baumarktartikel, Pflanzen, Zooartikel	Zoobedarf
	Baumarktartikel, Werkzeuge
	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
	Kfz-Zubehör
	Pflanzen, Erden

Quelle: cima, 2022

Die cima differenziert darüber hinaus die folgenden Betriebstypen:

Fachgeschäft

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Service.

Fachmarkt

- Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Supermarkt

- Circa 400 qm bis 1.500 qm Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 qm Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmitteldiscounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen circa 500 qm und 1.500 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, meist zusammen über 8.000 qm VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche circa 1.500 qm bis 5.000 qm, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 qm, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Parkplätzen.

Warenhaus

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 qm, Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 qm, breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Parkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Mall in einem Shopping-Center

- Zentraler, oft hallenartiger, überdachter Raum im Shopping-Center, von dem aus die einzelnen Betriebe zugänglich sind. Hier finden Aktionen und Veranstaltungen statt, Einzelhändler präsentieren ihre Waren in der Mall oft vor dem Geschäft.