

Wissen schafft Zukunft.

Auswirkungsanalyse

zur geplanten Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes am Standort
„Am Gewerbepark“ in Allendorf (Lumda)

Auftraggeber:

Ratisbona Handelsimmobilien
Frau Daniela Groß
Niederkasseler Lohweg 18
40547 Düsseldorf

Köln, im April 2025

Ihre Ansprechpartner:

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Executive Consultant)
Wirtschaftsgeogr. Leah Weiss M.Sc.
(Junior Consultant)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Jakob-Kaiser-Straße 13
50858 Köln

Tel +49 221 789 41 162 / Fax +49 221 789 41 169
E-Mail schmidt-illguth@bbe.de / kuepper@bbe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	6
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	19
5	Umsatzleistung des Planvorhabens	23
6	Umsatzumverteilungseffekte	27
7	Städtebauliche Bewertung	31
8	Einordnung in die Ziele der Landes- und Regionalplanung	35
9	Fazit der Analyse	43

In Allendorf (Lumda) ist die Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes geplant

Ausgangssituation



- Am Standort „Am Gewerbepark“ in der Stadt Allendorf (Lumda) soll ein Netto-Lebensmittelmarktes mit einer projektierten Verkaufsfläche von ca. 1.060 m² errichtet werden.



- Das Vorhaben erfordert die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Löhrbachsgraben“, sodass die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgt.
- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist u.a. der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass das Ansiedlungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen wird. Kann dieser Nachweis erbracht werden, ist gleichzeitig sichergestellt, dass das landesplanerische Beeinträchtungsverbot gemäß Ziel 5.4-7 des Regionalplanes Mittelhessen gewahrt wird.
- Aufgrund der Größe und der räumlichen Lage des projektierten Einzelhandelsvorhabens sieht das Regierungspräsidium Gießen als obere Landesplanungsbehörde das Erfordernis eines Zielabweichungsverfahrens bzw. der Änderung der alten Zielabweichungsentscheidung. Hierzu wird eine gutachterliche Einschätzung vorgelegt, inwiefern das Vorhaben mit den weiteren Zielen der Landes- und Regionalplanung (Ziele 5.4-3 bis einschließlich 5.4-6) übereinstimmt.



- Die BBE Handelsberatung GmbH legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse des Planvorhabens vor, die im weiteren Genehmigungsverfahren als fundierte Beurteilungsgrundlage herangezogen werden kann.

Datengrundlagen der Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

Vor-Ort-Recherchen



- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der lokalen Einzelhandelsstrukturen im April 2025.



Erhebung relevanter Anbieter



- Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmittel-Discounter, Supermärkte und Verbrauchermärkte).



Umsatzschätzung



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



Nutzung sekundärstatistischer Daten



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

Projektierte Planung folgt den Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel

Projektplanung



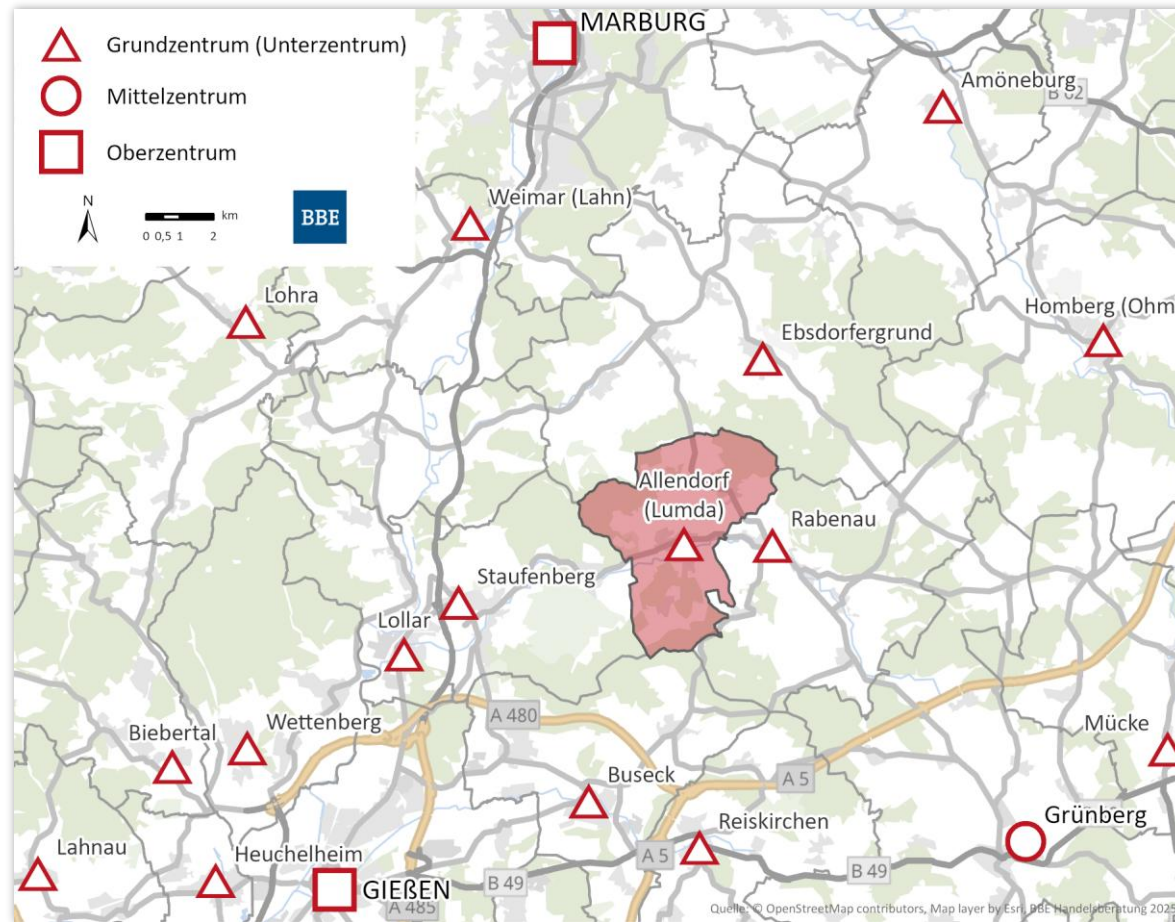
- Im Lebensmitteleinzelhandel besteht ein anhaltender Trend zu größeren Verkaufsflächen der Supermärkte und Discounter. Dies gilt mittlerweile auch für Neuansiedlungen in Ortschaften des ländlichen Raumes, was dort deutlich zu einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung beiträgt.
- Mit einer projektierten Verkaufsfläche von 1.060 m² reiht sich das Planvorhaben in diesen Trend eines erweiterten Verkaufsflächenanspruchs ein und ist als Mindestgröße eines marktfähigen Nahversorgungsbetrieb zu bewerten.
- Netto verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Darüber hinaus wird ein eng begrenztes Randsortiment (< 10 % der Verkaufsfläche) angeboten. Hierbei handelt es sich vornehmlich um Nonfood-Sortimente wie Haushaltswaren, Zeitschriften und regelmäßig wechselnde Aktionswaren.
- Das Projektgrundstück des geplanten Netto-Lebensmittelmarktes befindet sich am Standort „Am Gewerbepark“, sodass dieser zukünftig eine Verbundlage mit dem bereits ansässigen Edeka-Supermarkt einnehmen wird. Die Erschließung der Stellplatzanlage mit rd. 70 Stellplätzen wird über die Straße „Am Gewerbepark“ erfolgen.
- Der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan „Löhrbachsgraben“ weist bislang ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO aus, sodass für die Ansiedlung des Netto-Marktes im westlichen Geltungsbereich eine Änderung des B-Plans erforderlich wird.
- Aus diesem Grund erfolgt die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ sowie die Sicherung der dazugehörigen Erschließung für den räumlichen Geltungsbereichs.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	6
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	19
5	Umsatzleistung des Planvorhabens	23
6	Umsatzumverteilungseffekte	27
7	Städtebauliche Bewertung	31
8	Einordnung in die Ziele der Landes- und Regionalplanung	35
9	Fazit der Analyse	43

Allendorf (Lumda) soll als Unterzentrum auch über das Stadtgebiet hinausgehende Grundversorgungsfunktionen übernehmen

Makrostandort



¹⁾ Stadt Allendorf (Lumda) – Stand 31.12.2024 (Hauptwohnsitze)

²⁾ Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen, 4. LEP-Änderung, S. 34

³⁾ LEP Hessen – Zentrale Orte und Strukturräume – Plankarte II (Stand: 09.02.2021)

- Allendorf (Lumda) ist eine Kleinstadt im mittelhessischen Landkreis Gießen und liegt rd. 17 km nordöstlich der Kreisstadt Gießen sowie rd. 16 km südlich von Marburg, die als nächstgelegene Oberzentren wichtige Versorgungsfunktionen für den mittel- und langfristigen Bedarf übernehmen. Als Grundzentrum (Unterzentrum) soll Allendorf nicht nur die gesamtstädtische Versorgung sicherstellen, sondern auch Versorgungsfunktionen für über das eigene Stadtgebiet hinausgehenden Versorgungsbereich übernehmen¹⁾.
- Die Stadt grenzt im Norden an die Gemeinde Ebsdorfergrund, im Osten an die Gemeinde Rabenau, im Süden an die Gemeinde Buseck sowie im Westen an die Stadt Staufenberg und gliedert sich mit der Kernstadt sowie den Ortsteilen Climbach, Nordeck und Winnen in vier Stadtteile.
- Mit ca. 4.065 Einwohnern¹⁾ und einer Dichte von rd. 172 Einwohnern je km² weist Allendorf Merkmale einer Gemeinde im ländlichen Raum auf. Verdichtungsansätze²⁾ ergeben sich aus der Lage zwischen Marburg und Gießen. Der Siedlungsschwerpunkt liegt in der Kernstadt mit knapp zwei Drittel der Einwohner. Betrachtet man die Entwicklung bis 2035, wird für Allendorf eine negative Bevölkerungsentwicklung um ca. 3,5 % erwartet³⁾.
- Verkehrstechnisch liegt Allendorf nördlich des Autobahndreiecks Reiskirchen – über die Anschlussstellen Grünberg oder Reiskirchen besteht in ca. 10 bzw. 15 Fahrminuten Anbindung an die Autobahnen A 5 und A 480. Die in West-Ost-Richtung verlaufende L 3146 verbindet die Stadt u.a. mit Staufenberg, wo ein Anschluss an die B 3 in Richtung Marburg sowie über die A 485 nach Gießen gegeben ist. Die L 3089 sichert zudem die Erreichbarkeit der nördlich angrenzenden Gemeinden und darüber hinaus auch nach Marburg.

⁴⁾ HessenAgentur: Gemeindedatenblatt Allendorf (Lumda) (Stand: Oktober 2024);

Bevölkerungszuwächse im Zuge der Vorhabenplanung „Hinter dem Löhrbachsgraben“ unberücksichtigt

Lage am westlichen Ortseingang von Allendorf (Lumda)

Mikrostandort



- Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralen Ortsteil Allendorf (Lumda), unmittelbar westlich an den Hauptsiedlungsbereich und die Ortsmitte angrenzend. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Gewerbepark“, die über einen Kreisverkehr direkt an die Landesstraße L 3146 angebunden ist.
- Der geplante Netto-Markt wird zukünftig eine Verbundlage mit dem bereits langjährig ansässigen Edeka-Markt einnehmen. Im unmittelbaren Standortumfeld befindet sich östlich des Projektstandortes „Am Tulpenweg“ eine Kfz-Werkstatt mit Waschpark, an die sich die Wohnbebauung anschließt.
- An der Treiser Straße als Ein- und Ausfallstraße sind eine Tankstelle sowie ein medizinisches Zentrum mit Apotheke vorzufinden. Dort befindet sich auch die Bushaltestelle „Am Gewerbepark“, die eine ÖPNV-Anbindung gewährleistet und ca. 250 m vom Projektstandort entfernt ist.
- Die fußläufige Erreichbarkeit ist über die Straße „Am Tulpenweg“ durch straßenbegleitende Fußwege sichergestellt und ermöglicht auch eine direkte Anbindung an die angrenzenden, vorwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägten Wohngebiete. Der Radverkehr wird entlang der Bahntrasse geleitet und damit nahe an den Projektstandort herangeführt.
- Nördlich des geplanten Netto-Marktes schließt sich eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche an, für die derzeit der Bebauungsplan „Hinter dem Löhrbachsgraben“ aufgestellt wird. In dessen Geltungsbereich sind künftig Gemeinbedarfsflächen, ein Gewerbegebiet sowie ein Mischgebiet vorgesehen. Die Stadt möchte an diesem Standort im Verbund mit Edeka und dem Netto-Projektstandort weitere grundzentrale Versorgungsangebote und Wohnnutzungen konzentrieren.

Umfeld des Projektstandortes

Mikrostandort und Umfeldnutzungen



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	6
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	19
5	Umsatzleistung des Planvorhabens	23
6	Umsatzumverteilungseffekte	27
7	Städtebauliche Bewertung	31
8	Einordnung in die Ziele der Landes- und Regionalplanung	35
9	Fazit der Analyse	43

Lebensmitteldiscounter und Supermärkte als wesentliche Wettbewerber

Wettbewerbssituation



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

Untersuchungsraum: Allendorf (Lumda) und umliegende Angebotsstandorte

Wettbewerbssituation im Überblick



- Der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente ist stark begrenzt.
- Vor diesem Hintergrund konzentriert sich die Wettbewerbsbetrachtung insbesondere auf die relevanten Angebotsstrukturen in Allendorf (Lumda) sowie in der östlich angrenzenden Nachbargemeinde Rabenau.
- Darüber hinaus sind die Angebotsstandorte in den nächstgelegenen Städten Staufenberg (ca. 7 km) und Lollar (ca. 10 km), die aufgrund der Agglomeration von Angeboten auch eine nahversorgungsbezogene Ausstrahlung auf die umliegenden Kommunen entfalten, sodass diese ebenfalls in die Betrachtung eingestellt werden.
- Aufgrund der Lage im ländlichen Raum ergeben sich für die nördlich gelegenen Stadtteile bereits längere Fahrzeitdistanzen, sodass sich die dort lebende Bevölkerung ebenfalls in Richtung Ebsdorfergrund orientiert. Aus diesem Grund ist der nächstgelegene Angebotsstandort in der Gemeinde Ebsdorfergrund im Ortsteil Hachborn ebenfalls dem Untersuchungsraum zuzuordnen.
- Demgegenüber sind für die Nahversorgungseinrichtungen der südlich gelegenen Nachbarkommunen aufgrund ihrer größeren Entfernung zum Vorhabenstandort kaum noch Wettbewerbseffekte zu erwarten, sodass diese nicht in den Untersuchungsraum einbezogen werden.

Bestehende Versorgungsangebote in Allendorf (Lumda) sollen erweitert werden

Wettbewerbssituation – Allendorf (Lumda)



- Die in Allendorf (Lumda) lebende Bevölkerung kann sich am Wohnstandort grundlegend mit Waren des täglichen Bedarfs versorgen. Einen wesentlichen Beitrag hierzu leistet der bereits langjährig „Am Gewerbepark“ ansässige Edeka-Markt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 m² im zentralen Ortsteil.
- Im Gegensatz dazu ist die gewachsene Ortsmitte durch eine kleinteilige Struktur geprägt und bietet im Lebensmittelbereich mit einer Bäckerei lediglich einen Ladenhandwerksbetrieb. Weitere Angebote bestehen mit einer Bankfiliale, einem Bekleidungsgeschäft sowie einem Geschenkeladen. Am östlichen Rand des Siedlungsbereichs ist zudem ein Getränkefachmarkt angesiedelt.
- Die weiteren Stadtteile von Allendorf (Lumda) (u.a. Climbach, Winnen, Nordeck) verfügen über kein eigenes Nahversorgungsangebot.
- Für weitergehende Einkäufe orientieren sich Teile der Bevölkerung auch in benachbarte Kommunen, die über zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten verfügen.

Hauptwettbewerber

- Edeka (rd. 1.800 m²)

Rabenau-Londorf: Zusätzliche Versorgungsfunktion für Allendorf (Lumda)

Wettbewerbssituation – Rabenau-Londorf



- Zusätzliche Versorgungsfunktionen für Allendorf (Lumda) übernimmt die Nachbargemeinde Rabenau, die in weniger als 5 Fahrminuten zu erreichen ist.
- Im Ortsteil Londorf befinden sich in verkehrsgünstiger Lage an der Gießener Straße am Ortseingang ein modernisierter Aldi Nord-Markt in Verbundlage mit einem Rewe-Markt, die gemeinsam ein umfangreiches Nahversorgungsangebot bereitstellen.
- Ergänzend tragen eine Bäckerei, eine Apotheke sowie eine Bank-Filiale in der überwiegend kleinteilig strukturierten Ortsmitte von Rabenau-Londorf zur wohnortnahen Versorgung bei.

Hauptwettbewerber

- Aldi Nord (rd. 1.020 m²)
- Rewe (rd. 1.560 m²)

Hachborn bietet ergänzendes Nahversorgungsangebot

Wettbewerbssituation – Ebsdorfergrund-Hachborn



- Auch in der nördlich angrenzenden Gemeinde Ebsdorfergrund bestehen ergänzende Versorgungsangebote. Im von Allendorf (Lumda) aus nächstgelegenen Ortsteil Hachborn übernimmt ein dort ansässiger Aldi Nord-Markt zentrale Nahversorgungsfunktionen – insbesondere für die Bevölkerung von Hachborn selbst sowie für den südlich angrenzenden Ortsteil Ilschhausen.
- Aufgrund der kurzen Fahrzeit von rd. 10 Minuten stellt dieser Standort zumindest für die nördlichen Ortsteile von Allendorf (Lumda), Winnen und Nordeck, eine potenzielle Einkaufsalternative dar.
- Nach der jüngst erfolgten Schließung des Rewe-Getränkemarktes im Umfeld des Aldi Nord-Marktes wird das Angebot in Hachborn lediglich durch eine Hofbäckerei sowie einen Hofladen mit Wild- und Geflügelprodukten ergänzt. Das früher von Rewe genutzte Gebäude steht derzeit leer.

Hauptwettbewerber

- Aldi Nord (rd. 800 m²)

Umfangreiches Nahversorgungsangebot auch in der nahegelegenen Stadt Staufenberg

Wettbewerbssituation – Staufenberg



- Die rd. 7 km westlich von Allendorf (Lumda) gelegene Stadt Staufenberg verfügt in verkehrsgünstiger Lage an der L 3146 über ein differenziertes Nahversorgungsangebot, das sich im Wesentlichen auf den Standortverbund von Tegut, Norma, Rewe und Rossmann bezieht.
- Ergänzt wird das Nahversorgungsangebot dort durch zwei Bäckerei-Konzessionäre sowie mehrere Dienstleistungsbetriebe, darunter eine Bankfiliale, ein Allgemeinarztzentrum, ein Kosmetikstudio und ein Restaurant.
- Eine Apotheke sowie eine Bäckerei im Ortsteil Staufenberg runden das Angebot ab.
- Westlich des faktisch als Nahversorgungszentrum zu betrachtenden Geschäftsstandortes befindet sich zudem ein Getränkefachmarkt im Gewerbegebiet.

Hauptwettbewerber

- Tegut (rd. 1.800 m²)
- Rewe (rd. 1.850 m²)
- Norma (rd. 1.000 m²)
- Rossmann (rd. 700 m²)

Angebotsstandort Gewerbegebiet Auenwiese mit übergemeindlicher Versorgungsfunktion

Wettbewerbssituation – Lollar



- Die gewachsene Stadtmitte von Lollar ist als faktischer zentraler Versorgungsbereich anzusehen und erstreckt sich entlang der Marburger Straße und der Gießener Straße zwischen der Bahntrasse und Lumda. Am Alten Bahnhof befindet sich ein Edeka-Markt (rd. 1.200 m²), der vorrangig der wohnortnahen Versorgung dient und somit nur untergeordnet in Wettbewerb zum Planvorhaben treten wird.
- Ergänzt wird das Angebot in der Ortsmitte von Lollar durch mehrere Ladenhandwerksbetriebe, darunter eine Metzgerei, zwei Bäckereien sowie ein kleines internationales Lebensmittelgeschäft. Darüber hinaus sind überwiegend kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe vertreten. Weitere Ladenhandwerksbetriebe sowie ein internationaler Lebensmittelmarkt befinden sich südlich der Lumda.
- Ein deutlich größeres und differenzierteres Einzelhandelsangebot befindet sich im Gewerbegebiet Auenwiese im südlichen Stadtgebiet, das durch seine Nähe zum Gießener Nordkreuz eine verkehrsgünstige Lage einnimmt. Dieser Standort verfügt mit einem rd. 4.400 m² großen Kaufland SB-Warenhaus im Verbund mit Aldi Süd, Lidl und einem dm-Drogeriemarkt sowie zahlreichen weiteren Einzelhandelsbetrieben (u.a. Fressnapf, Takko, Deichmann und Adler) über ein Angebot von überörtlicher Bedeutung.

Hauptwettbewerber

- | | |
|--|--|
| ■ Kaufland (rd. 4.000 m ²) | Lidl (rd. 800 m ²) |
| ■ Aldi Süd (rd. 1.200 m ²) | Dm-Drogeriemarkt (rd. 500 m ²) |

Planvorhaben stärkt die Nahversorgung in Allendorf (Lumda)

Verkaufsfläche und Umsätze der Wettbewerber

Lage	Verkaufsfläche (m ²)	Umsatzprognose ¹⁾ (Mio. €)
Allendorf (Lumda) (Edeka, Ladenhandwerk, Getränkefachmarkt)	1.970	10,6
Rabenau-Londorf (Rewe, Aldi Nord, Ladenhandwerk)	2.600	15,4
Ebsdorfergrund-Hachborn (Aldi Nord, Hofverkauf)	830	6,0
Staufenberg insgesamt, davon	5.910	29,5
Staufenberg-Süd (faktischer ZVB) (Tegut, Norma, Rossmann, Rewe, Ladenhandwerk)	5.350	27,2
Sonstige Lagen Staufenberg* (Ladenhandwerk, Hofverkauf, Getränkefachmarkt)	560	2,3
Lollar insgesamt, davon	8.830	59,2
Ortsmitte Lollar (faktischer ZVB) (Edeka, internat. LM-Markt, Ladenhandwerk)	1.570	9,5
Ergänzungsstandort GE Auenwiese (Kaufland, Aldi Süd, Lidl, dm, Ladenhandwerk)	6.540	47,7
Sonstige Standorte Lollar (Ladenhandwerk, Getränkefachmarkt)	720	2,0
Untersuchungsgebiet insgesamt	20.140	120,7

¹⁾ Lebensmittel-/Drogeriemärkte inkl. Nonfood-Sortimente;
Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

* Ortsteile Staufenberg, Treis und Daubringen

** zur Kaufkraftberechnung vgl. Seite 23

- In Allendorf (Lumda) beschränkt sich das Angebot nahversorgungsrelevanter Sortimente auf den Edeka-Markt, einem Getränkemarkt und einer Bäckerei, die zusammen ca. 10,6 Mio. € Umsatz (davon ca. 9,5 Mio. € mit den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten) erzielen. Aus der Gegenüberstellung des nahversorgungsrelevanten Umsatzes und der entsprechenden Kaufkraft der Bevölkerung in Allendorf (ca. 13,5 Mio. €)** ist abzulesen, dass die im Stadtgebiet ansässigen Anbieter per Saldo nur ca. 72 % der lokalen Kaufkraft wohnortnah binden können, sodass mit der geringen örtlichen Nahversorgungsausstattung eine relativ starke Einkaufsorientierung auf die umliegenden Angebotsstandorte einhergeht.
- Ergänzende Versorgungsfunktionen für die Allendorfer Bevölkerung übernimmt insbesondere der nahegelegene Angebotsstandort in Rabenau-Londorf.
- Darüber hinaus stehen im Untersuchungsraum mit den Städten Staufenberg und Lollar leistungsstarke, wenn auch räumlich weiter entfernte Angebotsstandorte zur Verfügung, die von Allendorf aus in Fahrzeiten von jeweils 10 bzw. 15 Autominuten erreichbar sind. Insbesondere der Standort „Gewerbegebiet Auenwiese“ in Lollar bildet einen großflächigen Verbundstandort attraktiver Einzelhandelsmöglichkeiten mit überörtlicher Strahlkraft.
- Die jeweiligen Ortskerne der Gemeinden und Städte im Untersuchungsraum bieten dagegen nur vereinzelte und überwiegend kleinteilige Versorgungsangebote, die vor allem auf die Versorgung der jeweils eigenen Bevölkerung ausgerichtet sind.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	6
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	19
5	Umsatzleistung des Planvorhabens	23
6	Umsatzumverteilungseffekte	27
7	Städtebauliche Bewertung	31
8	Einordnung in die Ziele der Landes- und Regionalplanung	35
9	Fazit der Analyse	43

Angebotsattraktivität und Distanzen bestimmen die Einkaufsorientierung

Einzugsgebiet des Planvorhabens

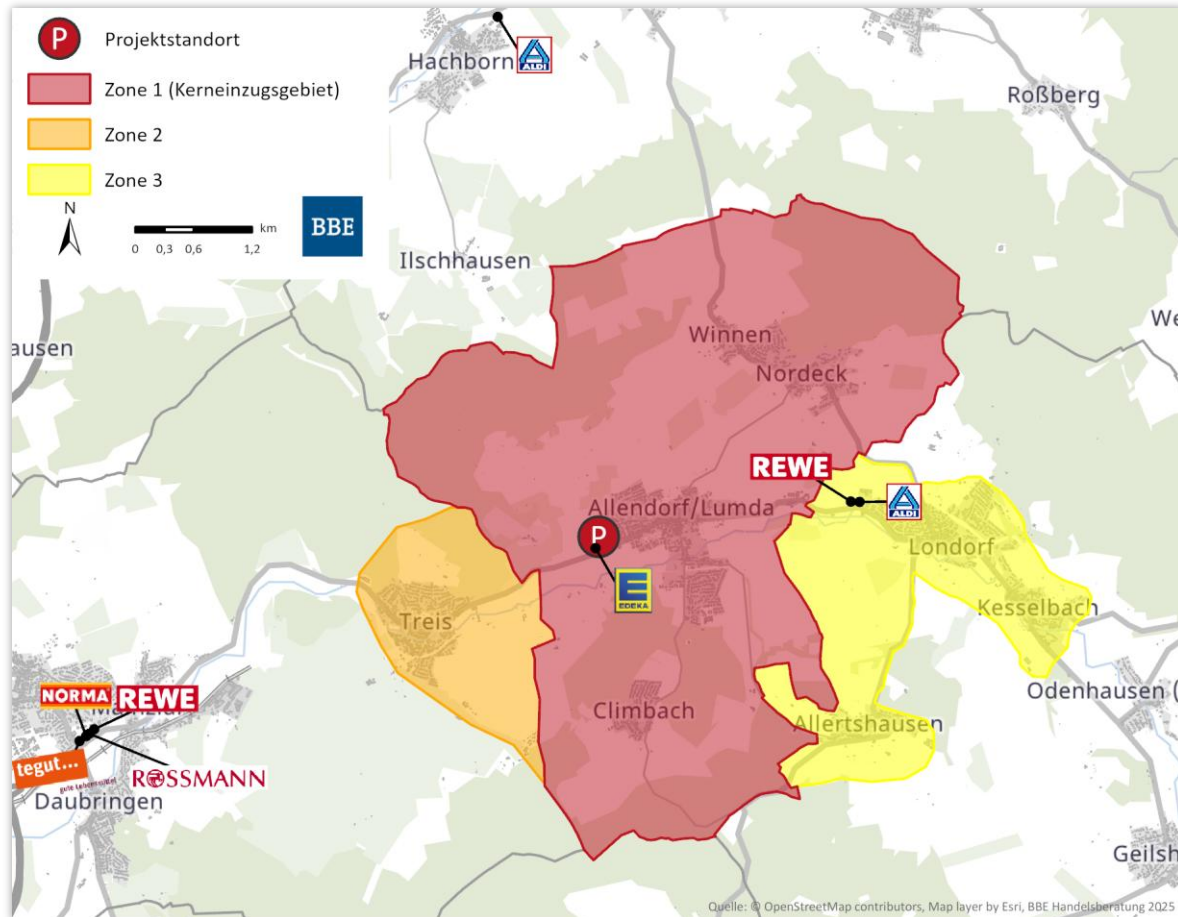
Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den Teilraum dar, in dem auch der erweiterte Lebensmittelmarkt eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen wird.

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- 1 die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- 2 der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- 3 die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- 4 die Attraktivität der Projektvorhaben, die u.a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- 5 die Qualität des Projektstandortes, die u.a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie ggf. aus Agglomerationseffekten resultiert.

Einzugsgebiet auf Allendorf und angrenzende Siedlungsbereiche begrenzt

Einzugsgebiet des Planvorhabens



- Aufgrund des Nahversorgungscharakters des Planvorhabens stellt der akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand für den Einkauf grundsätzlich einen begrenzenden Faktor für die Ausdehnung des Einzugsgebietes dar.
- Insbesondere die ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen in den nahegelegenen Städten Staufenberg und Lollar begrenzen die räumliche Ausdehnung des Marktgebietes zusätzlich.
- Der geplante Netto-Markt wird daher in erster Linie die Bevölkerung von Allendorf (Lumda) selbst ansprechen. Dem **Kerneinzugsgebiet (Zone 1)** mit der höchsten Kundenbindung sind folglich die rd. 4.065 Einwohner der Stadt Allendorf (Lumda) zuzuordnen.
- Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst neben den unmittelbar im Westen angrenzenden Stadtteil Staufenberg-Treis (Zone 2: ca. 2.130 Einwohner) auch die östlich gelegenen Ortsteile Londorf, Kesselbach und Allertshausen der Gemeinde Rabenau (Zone 3: ca. 2.900 Einwohner).
- Für die Bevölkerung dieser angrenzenden Ortsteile stellt der Vorhabenstandort grundsätzlich – analog zum bereits etablierten Edeka-Markt – eine nahe gelegene und gut erreichbare Einkaufsalternative dar. Aufgrund der größeren Entfernungen sowie der vorhandenen eigenen Versorgungsstrukturen im Gemeinde- bzw. Stadtgebiet sind die erzielbaren Marktanteile in diesen Teilbereichen des Einzugsgebietes jedoch bereits deutlich geringer.
- Weitere Ortsteile können dem Einzugsgebiet nicht mehr zugeordnet werden. Mit Kunden von außerhalb sind nur diffuse Kaufkraftzuflüsse zu erwarten.

Das nahversorgungsrelevante Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet beträgt rd. 30,1 Mio. € p.a.

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet



- Das projektrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von derzeit ca. 3.388 € für nahversorgungsrelevante Sortimente, wovon 2.999 € auf Nahrungs- und Genussmittel sowie ca. 389 € auf Drogeriewaren entfallen, gewichtet mit der gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffer.¹⁾



- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt.
- Die Kennziffer stellt unabhängig von der Einwohnerzahl eines Teilraumes das Verhältnis des verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, das für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt im Einzugsgebiet bei durchschnittlich rd. 97,6 und damit unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

Zone	Einwohner (abs.) ²⁾	Kaufkraft- kennziffer in %	Pro-Kopf- Verbrauchsausgaben in € ^{1) 3)}	Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Mio. €
Zone 1: Stadtgebiet Allendorf (Lumda)	4.065	97,8	3.314	13,5
Zone 2: Ortsteil Staufenberg-Treis	2.129	98,0	3.319	7,1
Zone 3: Ortsteile Rabenau-Londorf, Kesselbach und Allertshausen	2.897	97,0	3.285	9,5
Einzugsgebiet gesamt	9.091	97,6	3.306	30,1

Quelle: ¹⁾ BBE/ IfH-Verbrauchsausgaben 2024 (IfH-Daten zum Marktvolumen von über 500 Einzelsortimente ergänzt um BBE-Daten)

²⁾ Stadt Allendorf: Einwohner Stand: 31.12.2024 (Hauptwohnsitze); GfK: Einwohner auf Straßenabschnittsebene 2024;

³⁾ Durchschnittswerte berechnet
Rundungsdifferenzen möglich

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	6
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	19
5	Umsatzleistung des Planvorhabens	23
6	Umsatzumverteilungseffekte	27
7	Städtebauliche Bewertung	31
8	Einordnung in die Ziele der Landes- und Regionalplanung	35
9	Fazit der Analyse	43

Prognoseansatz der maximalen Marktaberschöpfung

Umsatzleistung des projektierten Ansiedlungsvorhaben – Annahmen

Die Abschätzung der zu erwartenden Umsätze der projektierten Ansiedlungsvorhaben bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzenlenkungen und der damit verbundenen möglichen städtebaulichen Auswirkungen.

Umsatzerwartung des Planvorhabens ist abhängig von:

1

Verkaufsflächengröße und Sortimentsaufteilung des Betriebes

2

Gesamtattraktivität des Standortes sowie der standortbezogenen Wettbewerbsintensität

3

ggf. Agglomerationseffekte

Zur Bewertung des Vorhabens ist – unter Beachtung der Angebots- und Nachfragesituation – eine sortimentsbezogene Betrachtung des maximal erzielbaren Umsatzes vorzunehmen. Dieser lässt sich aus der Gegenüberstellung des im Marktgebiet vorhandenen Kaufkraftpotenzials und der Annahme einer maximalen Kaufkraftabschöpfung ableiten. Dabei hängt der erreichbare Marktanteil wesentlich von der Wettbewerbssituation ab.

Netto-Vorhaben kann max. 15 % der Nahversorgungskaufkraft im gesamten Einzugsgebiet binden

Marktanteile des Planvorhabens (Worst-Case-Ansatz)

	Nahversorgungs- relevantes Kaufkraftpotenzial in Mio. €	Marktanteil in %	zu erwartender Umsatz in Mio. €	Umsatzanteil in %
Zone 1: Stadtgebiet Allendorf (Lumda)	13,5	20	2,7	55
Zone 2: Staufenberg-Treis	7,1	16	1,1	23
Zone 3: Rabenau-Londorf, Kesselbach, Allertshausen	9,5	6	0,6	12
Einzugsgebiet gesamt	30,1	15	4,4	90
Diffuse Umsatzzuflüsse	./.	./.	0,5	10
Nahversorgungs- relevante Sortimente gesamt	./.	./.	4,9	100
Nonfood-Sortimente*	./.	./.	0,7	./.
Summe	./.	./.	5,6	./.

Quelle: BBE-Berechnungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich, p.a.

* v.a. Zeitungen, Grundbedarf an Schreib- und Haushaltswaren, Aktionsartikel

- Der geplante **Netto-Markt** kann im **Kerneinzugsgebiet (Zone 1)** einen nahversorgungsrelevanten Umsatz in Höhe von max. 2,7 Mio. € erzielen und damit bis zu 20 % der vorhandenen Kaufkraft im Stadtgebiet von Allendorf (Lumda) binden. Dies entspricht rd. 55 % des Umsatz- bzw. Kundenanteils des erwartbaren nahversorgungsbezogenen Umsatzes des Netto-Marktes.
- Zusätzlich übernimmt der Markt eine ergänzende Versorgungsfunktion für die umliegenden Kommunen mit einer maximalen Kaufkraftbindung von 16 % in **Zone 2** (ca. 1,1 Mio. €) und 6 % in **Zone 3** (ca. 0,6 Mio. €).
- Insgesamt wird mit rd. 90 % der weit überwiegende Teil des nahversorgungsrelevanten Umsatzes aus dem zuvor dargestellten Einzugsgebiet generiert, was die Versorgungsbedeutung des Planvorhabens für die hier lebende Bevölkerung nochmals unterstreicht.
- Demgegenüber können rd. 10 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes bzw. rd. **0,5 Mio. €** als (diffuse) **Streuumsätze** generiert werden.
- Auf die Nonfood-Sortimente* des Marktes entfallen weitere ca. 0,7 Mio. €, sodass sich in einer **Worst-Case-Prognose** die Umsatzerwartung insgesamt auf maximal rd. **5,6 Mio. € p.a.** beläuft.

Im Worst-Case liegt der jährliche Umsatz bei max. 5,6 Mio. €

Umsatzleistung des Planvorhabens

Sortiment	Planumsatz des Netto-Lebensmittelmarktes
Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren	4,9
Non-Food Sortimente	0,7
Summe	5,6
Geplante Verkaufsfläche in m ²	1.060
Flächenproduktivität (€ Umsatz/m ² VK)	5.300

- Für den geplanten Netto-Markt mit bis zu 1.060 m² Verkaufsfläche ergibt sich somit eine **Flächenproduktivität** von ca. **5.300 € Umsatz pro m²**, die dem Durchschnitt des Netto-Filialnetzes entspricht¹⁾.
- Im Sinne des geforderten Worst-Case-Ansatzes wird sich die jährliche Umsatzleistung des geplanten Netto-Marktes unter Berücksichtigung der siedlungs- und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen auf maximal ca. 5,6 Mio. € belaufen. Insofern sind die zuvor ermittelten Markanteile und die damit einhergehende Umsatzgröße am Planstandort als Maximalwert zu bewerten.

Quelle: BBE-Berechnungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich, p.a.

¹⁾ Die deutschen Netto-Filialen erzielen im Durchschnitt eine Flächenleistung von ca. 5.340 € Umsatz je m² Verkaufsfläche (vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2024/2025)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	6
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	19
5	Umsatzleistung des Planvorhabens	23
6	Umsatzumverteilungseffekte	27
7	Städtebauliche Bewertung	31
8	Einordnung in die Ziele der Landes- und Regionalplanung	35
9	Fazit der Analyse	43

Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

Umverteilungseffekte - Methodik

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu betrachten.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Modellrechnung simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
 - Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
 - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
 - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
 - Attraktivität des Planvorhabens.
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft generiert, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.
- Dies ist grundsätzlich als Ausdruck eines erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen. Erst wenn die ausgelösten Umsatzumverteilungen Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben an schützenswerten Standorten gefährden könnten, sind negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen.

Marktpositionierungen, Entfernung und Zeitdistanzempfindlichkeit beeinflussen die Höhe der Umsatzverluste

Umverteilungseffekte - Annahmen

Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde:

1

Die durch das Ansiedlungsvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Wettbewerbsumfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter anzusehen sind. Der kleinteilige Einzelhandel (z.B. Lebensmittelfachgeschäfte) steht dagegen aufgrund der eingeschränkten Sortimentsüberschneidungen und der abweichenden Marktpositionierung nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben.

2

Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld des Vorhabens stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe. Dies resultiert daraus, dass die Attraktivität von Einzelhandelseinrichtungen aus Sicht der Konsumenten mit zunehmender Zeitdistanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand abnimmt.

3

Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies hat zur Folge, dass die Nachfrage nach diesen Gütern bereits bei einer relativ geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht.

4

Bei Food-Artikeln (Lebensmittel inkl. Getränke und Tabak) entfällt mit durchschnittlich ca. 2,9 % des Umsatzes bundesweit nach wie vor nur ein geringer Anteil auf den Onlinehandel (vgl. HDE, Online Monitor 2024).

Wettbewerbswirkungen in Allendorf und Staufenberg am höchsten

Umverteilungseffekte

Lage	Umsatz in Mio. €	Umverteilung	
		in Mio. €	in %
Allendorf (Lumda) (Edeka, Ladenhandwerk, Getränkefachmarkt)	10,6	1,0	9
Rabenau-Londorf (Rewe, Aldi Nord, Ladenhandwerk)	15,4	1,2	8
Ebsdorfergrund-Hachborn (Aldi Nord, Hofverkauf)	6,0	(*)	(*)
Staufenberg insgesamt, davon	29,5	1,7	6
Staufenberg-Süd (faktischer ZVB) (Tegut, Norma, Rossmann, Rewe, Ladenhandwerk)	27,2	1,7	6
Sonstige Lagen Staufenberg* (Ladenhandwerk, Hofverkauf, Getränkefachmarkt)	2,3	(*)	(*)
Lollar insgesamt, davon	59,2	1,5	3
Ortsmitte Lollar (faktischer ZVB) (Edeka, internat. LM-Markt, Ladenhandwerk)	9,5	(*)	(*)
Ergänzungsstandort GE Auenwiese (Kaufland, Aldi Süd, Lidl, dm, Ladenhandwerk)	47,7	1,5	3
Sonstige Standorte Lollar (Ladenhandwerk, Getränkefachmarkt)	2,0	(*)	(*)
Untersuchungsgebiet gesamt	120,7	5,4	5
Diffuse Umverteilung	./.	0,2	./.
Umverteilungseffekte gesamt	./.	5,6	./.

* Ortsteile Staufenberg, Treis, Daubringen

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich; (*) marginal (< 0,1 Mio. € / < 1 %)

- Das Planvorhaben wird seinen Umsatz nahezu vollständig durch Umsatzverlagerungen gegenüber den projektrelevanten Wettbewerbern im Untersuchungsraum generieren.
- Derzeit gelingt es dem bestehenden Edeka-Markt sowie den weiteren kleinteiligen Nahversorgungsangeboten in Allendorf (Lumda) nicht, die örtliche Kaufkraft vollständig zu binden, sodass per Saldo ca. 3,8 Mio. € in die umliegenden Städte und Gemeinden abfließt. Mit der Realisierung des geplanten Netto-Marktes kann jedoch mehr Kaufkraft lokal gebunden werden.
- Insofern betreffen die wesentlichen Umsatzverlagerungen die Angebotsstandorte, die bislang ergänzende Versorgungsfunktionen für Allendorf übernehmen. Betroffen ist vor allem der Verbundstandort von Rewe und Aldi Nord in Rabenau-Londorf mit einem prognostizierten Umsatzrückgang von bis zu 1,2 Mio. € (ca. 8 %).
- Etwas geringer Wettbewerbswirkungen sind gegenüber den großflächigen Standorten in Staufenberg-Süd (ca. 6 % Umsatzrückgang) und am Standort Auenwiese in Lollar (ca. 3 %) zu erwarten. Der Angebotsstandort in Hachborn sowie die kleinteiligen, überwiegend von Ladenhandwerk geprägten Versorgungsangebote in den Ortskernen der Kommunen sind lediglich von marginalen Umverteilungen betroffen.
- Die größten Wettbewerbswirkungen wird das Vorhaben jedoch in Allendorf selbst gegenüber dem Edeka-Markt auslösen, der Umsatzverluste von max. 9 % (ca. 1,0 Mio. €) hinnehmen muss. Sein Fortbestand gilt jedoch als gesichert, da er weiterhin betriebswirtschaftlich tragfähig betrieben werden kann.¹⁾

¹⁾ zu erwartender Jahresumsatz von ca. 8,8 Mio. € mit einer Flächenleistung von 4.900 €/m² bei Projektrealisierung des Netto-Marktes

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	6
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	19
5	Umsatzleistung des Planvorhabens	23
6	Umsatzumverteilungseffekte	27
7	Städtebauliche Bewertung	31
8	Einordnung in die Ziele der Landes- und Regionalplanung	35
9	Fazit der Analyse	43

Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung

Städtebaulich relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

1

die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, weil infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben strukturprägender Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen oder an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind oder

2

das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führt oder

3

das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Planvorhaben dient vornehmlich der wohnortnahen Versorgung...

Städtebauliche Bewertung I

Die geplante Neuansiedlung des Netto-Lebensmittelmarktes am Standort „Am Gewerbepark“ in Allendorf (Lumda) wird keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Allendorf (Lumda) sowie in den umliegenden Städten und Gemeinden auslösen.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Die Stadt Allendorf (Lumda) verfügt mit dem bestehenden Edeka-Markt bislang lediglich über eine begrenzte Nahversorgungsausstattung, sodass ein nicht unwesentlicher Teil der örtlichen Kaufkraft in umliegende Kommunen abfließt. Folglich kann die wohnortnahe Versorgung durch den bestehenden Edeka-Markt nicht vollständig gesichert werden.
- Insofern dient das Planvorhaben der Ergänzung der wohnortnahen Versorgung für die in Allendorf lebenden Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs.
- Zwar wird der bereits am Standort „Am Gewerbepark“ ansässige Edeka-Markt in der künftigen Verbundlage mit dem Planvorhaben die höchsten prozentualen Umverteilungseffekte zu erwarten haben, aber auch bei Realisierung des Netto-Marktes noch Umsätze im Bereich der wirtschaftlichen Tragfähigkeit erzielen.
- Dagegen werden lediglich sehr geringe Umverteilungseffekte innerhalb der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche bzw. gegenüber den bestehenden Versorgungsstrukturen in den jeweiligen Ortskernen ausgelöst, sodass die Wirtschaftlichkeit der vorwiegend kleinteilig strukturierten Einzelhandelsbetrieben ebenfalls nicht beeinträchtigt werden. Auch wird das Planvorhaben weder die Funktions- noch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche tangieren.
- Anzeichen für eine Vorschädigung der relevanten zentralen Versorgungsbereiche sind angesichts umfassenden Nutzungsstrukturen in den Nachbarkommunen nicht abzuleiten.
- Dies gilt ebenfalls für die Stadt Allendorf. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Integration eines größeren Lebensmittelmarktes in die gewachsene, kleinteilige Struktur der Ortsmitte von Allendorf nur mit schwerwiegenden Eingriffen in die städtebauliche Struktur möglich ist. Dies belegt die frühere Verlagerung des Edeka-Marktes an den westlichen Ortsrand am Standort „Am Gewerbepark“, da eine Erweiterung in der Ortsmitte aufgrund der Grundstücks- und Gebäudestruktur am Altstandort an der Lendorfer Straße sowie weiterer fehlender verfügbarer Flächen bereits zu dem damaligen Zeitpunkt nicht realisierbar war.

... und wird keine städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen

Städtebauliche Bewertung II

- Durch die geplante Ansiedlung des Netto-Marktes wird vielmehr eine gesamtstädtische Verbesserung der Versorgungssituation geschaffen, sodass bestehende Defizite in der lokalen Versorgung behoben werden und eine Stärkung der lokalen Kaufkraftbindung erfolgen wird. Dabei wird der Netto-Markt Verbundeffekte mit dem benachbarten Edeka und dem Entwicklungsgebiet „Hinter dem Löhrbachsgraben“ auslösen, das weitere grundzentrale Versorgungsangebote aufnehmen soll.
- Die prognostizierten Umsatzverlagerungen resultieren somit größtenteils aus einer Rückgewinnung bislang abfließender Kaufkraft von den großen Angebotsstandorten der umliegenden Städte und Gemeinden, die bislang ergänzende Versorgungsfunktionen übernommen haben. Die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen werden auch dort nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe in Frage stellen, sodass städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung in den Umlandkommunen ebenfalls auszuschließen sind.
- Insgesamt werden durch den wohnortnahen Versorgungsbezug des Planvorhaben keine städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Allendorf (Lumda) sowie in den umliegenden Gemeinden und Städten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	6
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	19
5	Umsatzleistung des Planvorhabens	23
6	Umsatzumverteilungseffekte	27
7	Städtebauliche Bewertung	31
8	Einordnung in die Ziele der Landes- und Regionalplanung	35
9	Fazit der Analyse	43

Relevante Ziele des Landesentwicklungsplan Hessen und Regionalplan Mittelhessen

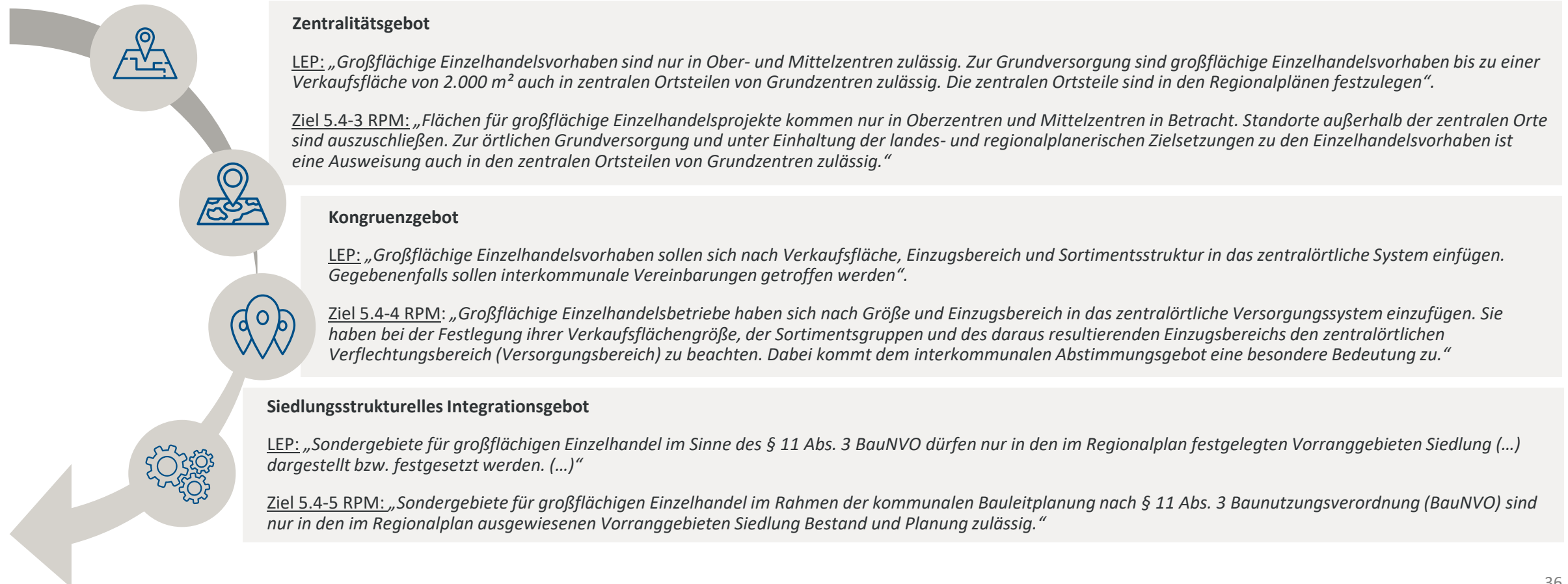
Rechtliche Grundlagen I

Rechtsgrundlagen

Landesentwicklungsplan Hessen
(LEP Hessen 2020)

Regionalplan Mittelhessen
(RPM 2010)

Regionalplanerische Steuerung des
großflächigen Einzelhandels im
Bereich der Grundversorgung



Relevante Ziele des Landesentwicklungsplan Hessen und Regionalplan Mittelhessen

Rechtliche Grundlagen II

Rechtsgrundlagen

Landesentwicklungsplan Hessen
(LEP Hessen 2020)

Regionalplan Mittelhessen
(RPM 2010)

Regionalplanerische Steuerung des
großflächigen Einzelhandels im
Bereich der Grundversorgung

Städtebauliches Integrationsgebot

LEP: „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). (...) 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.“

Ziel 5.4-6 RPM: „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. Bei der geplanten Er- bzw. Einrichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsprojekte außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtteilzentren) sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen.“

Beeinträchtungsverbot

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

Ziel 5.4-7 RPM: „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

Planvorhaben fügt sich in zentralörtliches System ein

Zentralitätsgebot



Zentralitätsgebot

- Der Regionalplan Mittelhessen weist Allendorf (Lumda) als Grundzentrum (Unterzentrum) aus. Darüber hinaus befindet sich der Planstandort im zentralen Ortsteil Allendorf.
- Bei dem geplanten Netto-Markt handelt es sich um einen Anbieter, der das nahversorgungsrelevante Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) bedient und nur über ein eng begrenztes Randsortiment (Non-Food) verfügt. Damit dient das Vorhaben in erster Linie der örtlichen Grundversorgung.
- Mit einer geplanten Verkaufsfläche von max. 1.060 m² wird die im LEP Hessen festgesetzte 2.000 m²-Verkaufsflächenschwelle für die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Grundzentren nicht erreicht.
- Zusätzlich ist allerdings zu beachten, dass im Grundversorgungsbereich örtliche Kaufkraft in ausreichendem Maße zur Verfügung steht. Da bereits mit dem ansässigen Edeka-Markt ein 1.800 m² großer Angebotsstandort besteht, ist zu prüfen, ob die Realisierung des Planvorhabens zu einer Überdeckung der örtlichen Kaufkraft führen würde.
- Unter Annahme der durch das Regierungspräsidium Gießen regelmäßig zugrunde gelegten Kennziffern zur Bewertung großflächiger Einzelhandelsbetriebe beträgt die Kaufkraft der 4.065 Einwohner der Stadt Allendorf (Lumda) für Lebens- und Genussmittel 10,4 Mio. €¹⁾. Für die beiden Lebensmittelmärkte Edeka und Netto ist nach diesen Kennziffern ein Gesamtumsatz mit Lebens- und Genussmitteln von ca. 10,7 Mio. € zu unterstellen.²⁾ Mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation nach Realisierung des Planvorhabens von 102,4 % stimmt das Planvorhaben auch diesbezüglich mit dem Zentralitätsgebot überein^{3) 4)}.
- Damit kann das Zentralitätsgebot **gewahrt** werden.

¹⁾ Quelle: Basisdaten zur raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Lebensmittelbereich vom 16.10.2023; die Obere Landesplanungsbehörde geht von einer Pro-Kopf-Kaufkraft für Lebens- und Genussmittel von 2.566 € je Einwohner aus (Stand 2022)

²⁾ Der lebensmittelbezogenen Kaufkraft wird nur der lebensmittelbezogene Gesamtumsatz gegenübergestellt, sodass die Umsatzanteile für Drogeriewaren und Non-Food-Sortimente (insgesamt rd. 20 %) unberücksichtigt bleiben.

³⁾ Angemerkt zu den vorangehenden Ausführungen sei allerdings, dass die o. g. Kennziffern zur Raumleistung und zur Kaufkraft aus dem Jahr 2021 bzw. 2022 datieren und sich hieran punktuell grundlegende Veränderungen ergeben haben.

⁴⁾ Bei Verwendung der aktuellen BBE-Kaufkraftdaten und der örtlichen Leistungsfähigkeit der Betriebe unter Berücksichtigung der wettbewerbsbezogenen und siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen beträgt die nahversorgungsrelevante Umsatz-Kaufkraft-Relation in Allendorf (Lumda) (inkl. Drogeriewaren) rd. 103 %, sodass auch mit diesen im Gutachten bislang unterstellten Werte ebenfalls das Zentralitätsgebot gewahrt wird.

Planvorhaben entspricht der zentralörtlichen Funktion eines Unterzentrums

Kongruenzgebot



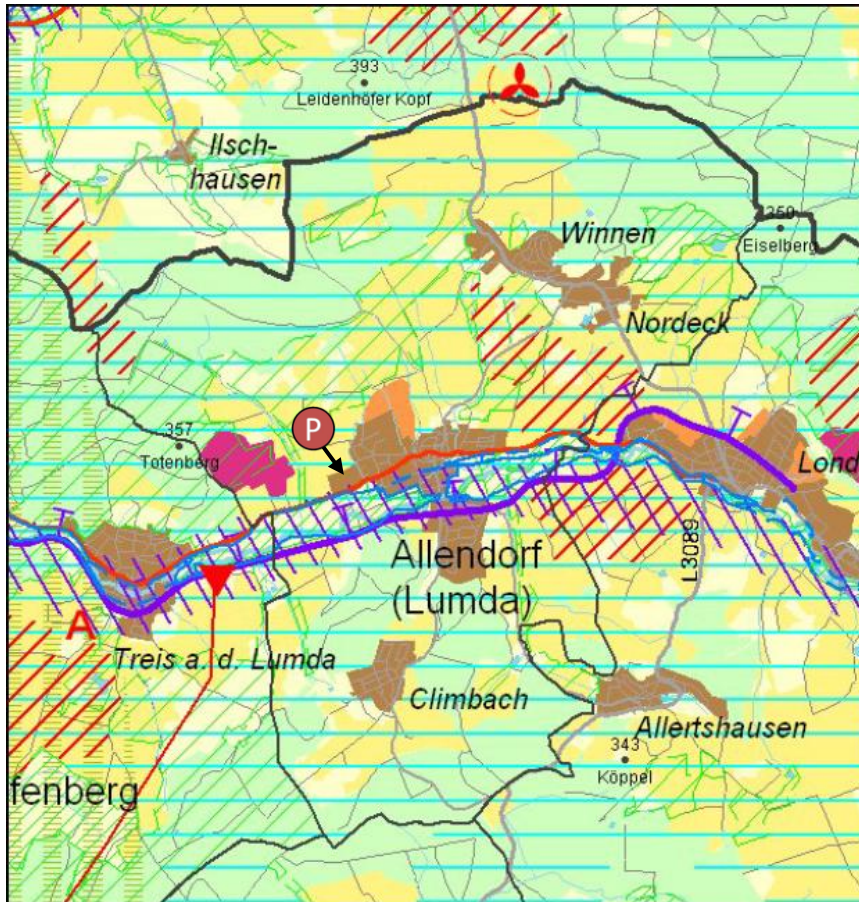
Kongruenzgebot

- Das projektrelevante Kerneinzugsgebiet bezieht sich auf das Stadtgebiet von Allendorf (Lumda).
- Mit einer prognostizierten Kaufkraftbindung von rd. 102 % im Bereich Lebens- und Genussmittel kann aufgezeigt werden, dass das Planvorhaben unter Berücksichtigung der konkreten Siedlungs- und Versorgungsstrukturen in Allendorf die wohnortnahe Versorgung der Ortsbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten wird.
- Trotz der westlichen Ortsrandlage fügt sich der Markt in den zentralörtlichen Verflechtungsbereich von Allendorf ein. Dabei werden die Wettbewerbsswirkungen gegenüber den in den Umlandkommunen vorhandenen Versorgungsstrukturen nicht die Versorgungsfunktion dieser wesentlich beeinträchtigen.
- Das Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Funktion Allendorfs, als Unterzentrum in erster Linie eine angemessene Versorgung der eigenen Bevölkerung sicherzustellen. Darüber hinaus sollen nach dem LEP-Grundsatz 5.2.3-2 Unterzentren auch ergänzende Versorgungsfunktionen für einen über das eigene Stadtgebiet hinausgehenden Versorgungsbereich übernehmen.
- Der geplante Netto-Markt wird mit ca. 55 % den überwiegenden Umsatzanteil mit Kunden aus der Stadt Allendorf (Lumda) erzielen¹⁾. Die weiteren Umsätze stammen aus den angrenzenden Ortschaften wie Treis (Stadt Staufenberg) sowie Londorf, Kesselbach und Allertshausen (Gemeinde Rabenau). Die Marktanteile sind jedoch aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der vorhandenen eigenen Versorgungsstrukturen bereits deutlich geringer (vgl. Kapitel 4).
- Damit wird das Kongruenzgebot vom Planvorhaben **gewahrt**.

¹⁾ Im Sinne des Worst-Case-Ansatzes wird eine jährliche Gesamtumsatzleistung des geplanten Netto-Marktes auf maximal ca. 5,6 Mio. € prognostiziert (vgl. Kapitel 5).

Planvorhaben liegt in Vorranggebiet Siedlung Bestand

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot



Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß den Darstellungen des Regionalplans Mittelhessen 2010 innerhalb des „Vorranggebietes Siedlung Bestand“, so dass die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot übereinstimmt.
- Damit wird das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot vom Planvorhaben **gewahrt**.

Planstandort in baulicher und funktionaler Verbindung zum Siedlungsgebiet

Städtebauliches Integrationsgebot



Städtebauliches Integrationsgebot

- Das Grundstück des Netto-Marktes grenzt unmittelbar an die Wohnsiedlungsbereiche der Ortsmitte an und nimmt eine Verbundlage mit dem bestehenden Edeka-Supermarkt ein. Der Edeka-Markt stellt derzeit den einzigen Nahversorger im Stadtgebiet dar und wird regelmäßig von der Wohnbevölkerung Allendorfs genutzt. Darüber hinaus besteht eine direkte fußläufige Erreichbarkeit über straßenbegleitende Fußwege, sodass auch der Vorhabenstandort funktional in das alltägliche Versorgungs- und Bewegungsmuster der Anwohner eingebunden ist. Die Nutzung des Standorts „Am Gewerbepark“ für wohnortnahe Versorgung ist somit bereits heute gelebte Realität. Das Vorhaben knüpft funktional daran an und ergänzt die bestehende Struktur.
- Hinzu kommt, dass die Stadt Allendorf derzeit den Bebauungsplan „Hinter dem Löhrbachsgraben“ für den nördlich an den Planstandort angrenzenden Bereich aufstellt. Diese Bauleitplanung setzt die Vorgaben des Regionalplan-Neuentwurfs um, der für die westlich an die Bestandsbebauung des Kernortes Allendorf angrenzenden Areale „Vorrangflächen Siedlung – Planung“ darstellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gemeinbedarfsflächen, ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet vorgesehen und damit ein Nutzungsmix zu entwickeln, der neben Handel auch weitere grundzentrale Versorgungseinrichtungen vorsieht. Damit werden Wohnnutzungen in dem nördlich an den Planstandort angrenzenden Bereich zwingend erforderlich, sodass das Planungsgebiet als Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur zu verstehen ist.
- Die Planung zur Ergänzung der Versorgungsfunktionen im Umfeld des Netto-Vorhabenstandortes erklärt sich auch dadurch, dass die zentrale Ortsmitte eine kleinteilige, historisch gewachsene Bebauungsstruktur aufweist, die eine Integration größerer Baukörper ohne schwerwiegende Eingriffe in die gewachsenen städtebaulichen Strukturen nicht erlaubt. Insofern ist die Darstellung des Regionalplanes folgerichtig, die weitere bauliche Entwicklung von Allendorf auf den westlichen und nördlichen Ortsrand zu fokussieren.
- Gewährleistet ist auch die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes im ÖPNV. Die nächstgelegene Haltestelle der Regionalbuslinie 371, die alle größeren Wohngebiete der Stadt Allendorf (Lumda) im Halbstundentakt (werktags) bedient, ist fußläufig – in nur ca. 250 Meter vom Standort entfernt – erreichbar.
- Insgesamt nimmt der Planstandort somit eine baulich-funktionale Scharnierlage zwischen bestehender Bebauung und dem Bebauungsplangebiet „Hinter dem Löhrbachsgraben“ ein. Demnach kann eine **Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot** begründet werden.

Planvorhaben wahrt die Ziele der Landes- und Regionalplanung

Beeinträchtungsverbot



Beeinträchtungsverbot

- Wie die Auswirkungsanalyse aufzeigt, wird die Ansiedlung des Netto-Marktes am Standort „Am Gewerbepark“ in Allendorf (Lumda) keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihre bereits integrierten Geschäftszentren / Versorgungskerne auslösen.
- Das Beeinträchtungsverbot wird von dem Planvorhaben **gewahrt**.



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	6
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	19
5	Umsatzleistung des Planvorhabens	23
6	Umsatzumverteilungseffekte	27
7	Städtebauliche Bewertung	31
8	Einordnung in die Ziele der Landes- und Regionalplanung	35
9	Fazit der Analyse	43

Positive Bewertung der Projektplanung

Fazit der Auswirkungsanalyse

- Am Standort „Am Gewerbepark“ in der Stadt Allendorf (Lumda) ist die Ansiedlung eines Netto-Marktes mit ca. 1.060 m² vorgesehen. Aufgrund seines nahversorgungsrelevanten Kernsortiments und der bereits bestehenden umfassenden Nahversorgungsangebote, insbesondere in den Städten Staufenberg und Lollar, wird der Markt über ein räumlich begrenztes Einzugsgebiet verfügen. Bei Realisierung wird dem Standort gemeinsam mit dem Edeka-Markt vorrangig eine lokale Versorgungsbedeutung zukommen. Darüber hinaus wird der Netto-Markt ergänzende Versorgungsfunktionen für den westlich angrenzenden Ortsteil Staufenberg-Treis sowie der östlich gelegenen Ortsteile der Gemeinde Rabenau übernehmen.
- Insgesamt umfasst das Einzugsgebiet rd. 9.100 Einwohner mit einem nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rd. 30,1 Mio. €. Allein in Allendorf (Lumda) liegt das entsprechende Potenzial bei ca. 13,2 Mio. €, wovon bis zu 20 % durch das Planvorhaben gebunden werden können. Damit wird der Netto-Markt der wohnungsnahen Versorgung dienen, ohne eine markt-dominierende Marktstellung einzunehmen.
- Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Löhrbachsgraben“, der bislang ein Gewerbegebiet in Sinne des § 8 BauNVO ausweist. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird derzeit eine Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet, mit der die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ erfolgen soll.
- Insgesamt ist festzuhalten, dass durch das Netto-Ansiedlungsvorhaben mit einer prognostizierten Jahresleistung von bis zu 5,6 Mio. € keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung in Allendorf (Lumda) und den umliegenden Gemeinden und Städte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.
- Die Umsatzverlagerungen beruhen im Wesentlichen auf einer verbesserten lokalen Kaufkraftbindung und erfolgen zulasten des bestehenden Edeka-Marktes am Vorhabenstandort sowie der Angebotsstandorte in den umliegenden Kommunen Rabenau, Staufenberg und Lollar, die bislang verstärkt ergänzende Versorgungsfunktionen für die in Allendorf lebende Bevölkerung übernommen haben. Diese Standorte werden jedoch auch nach der Realisierung des Planvorhabens ihren jeweiligen Versorgungsauftrag – sowohl insgesamt als auch sortimentsspezifisch – erfüllen können. Dies resultiert daraus, dass das Planvorhaben in erster Linie das bestehenden Nahversorgungsdefizit in Allendorf (Lumda) ausgleicht und keine nennenswerte Ausstrahlungskraft über die Stadtgrenzen hinaus entfalten wird.
- Gleichzeitig konnte im vorliegenden Gutachten aufgezeigt werden, dass das geplante Einzelhandelsvorhaben in Einklang mit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben steht.

Köln, im April 2025
BBE Handelsberatung GmbH


i.V. Corinna Küpper


i.V. Rainer Schmidt-Illguth

A close-up photograph of a hand holding a blue pushpin, about to pin it into a map. The map is spread out on a surface, showing various colored lines representing roads or rivers. The background is slightly blurred, focusing attention on the hand and the pushpin.

Wissen schafft Zukunft.

Jakob-Kaiser-Str. 13
50858 Köln

Tel +49 221 789 41 162 / Fax +49 221 789 41 169
E-Mail schmidt-illguth@bbe.de / kuepper@bbe.de