



Auswirkungsanalyse zur Verlagerung / Erweiterung eines Rewe-Marktes in Rosbach-Rod- heim, Kreuzweg / Wirrweg

AUFTRAGGEBER: REWE Markt GmbH, Rosbach

PROJEKTLEITUNG: Monika Kollmar, Niederlassungsleiterin

PROJEKTBEARBEITUNG: Dipl.-Geogr. Julia Wunder

Köln, den 11.03.2024 // 05.09.2024

Urheberrecht

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

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

Quelle Foto Titelblatt: GMA



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

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführung: Birgitt Wachs

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Aufgabenstellung	4
2. Rechts- und Planungsrahmen	5
3. Definitionen	6
II. Standortbeschreibung und Standortbewertung	9
1. Makrostandort Rosbach v. d. Höhe	9
2. Mikrostandort „Kreuzweg / Wirrweg“	11
III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation	15
1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Rosbach v. d. Höhe	15
2. Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland	16
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	18
1. Abgrenzung des Einzugsgebietes des Vorhabens	18
2. Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	19
V. Auswirkungsanalyse	21
1. Umsatzermittlung und Umsatzherkunft	21
2. Wettbewerbliche Auswirkungen des Vorhabens	22
2.1 Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung	22
2.2 Voraussichtliche Wettbewerbsswirkungen und Kaufkraftbewegungen	22
3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens	24
VI. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens	27
1. Zentralitätsgebot	27
2. Integrationsgebot	28
3. Kongruenzgebot	28
4. Beeinträchtigungsverbot	29
VII. Zusammenfassung	30

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In der Stadt Rosbach v. d. Höhe, Stadtteil Rodheim, betreibt die Fa. Rewe „Im Seelhof“ einen Markt mit derzeit rund 1.080 m² Verkaufsfläche (zzgl. Bäckerei mit ca. 20 m² VK). Dieser Markt soll aufgrund der beengten Verhältnisse und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten am aktuellen Standort an einen Standort am nördlichen Siedlungsrand von Rodheim an den Kreuzweg verlagert werden. Dort soll der Markt in eine Gesamtentwicklung mit Wohnnutzungen eingebunden werden. Am Planstandort ist ein Markt mit ca. 1.600 m² geplant. Die Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m² inkludiert eine Bäckerei sowie deren zugehörige Gastronomiefläche¹ auf insgesamt rund 60 m². Am Altstandort ist die Fa. Rewe Mieter. Für die Dauer des Mietverhältnisses und der damit verbundenen Optionsrechte ist ausgeschlossen, dass dieser nach der Verlagerung durch einen Lebensmittelmarkt wieder belegt werden wird.

Da Rosbach gemäß Regionalplan Südhessen ein Kleinzentrum und großflächiger Einzelhandel gemäß LEP Hessen bzw. Regionalplan Südhessen zunächst nur in Mittel- und Oberzentren vorgesehen ist, soll ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen durchgeführt werden.

Die geplante Verkaufsfläche von 1.600 m² in Rodheim basiert nach Angaben der Fa. Rewe auf dem aktuellen Store-Konzept, das Folgendes vorsieht:

- /// deutlich breitere Gänge (alters- und behindertengerecht, demografieangepasst)
- /// reduzierte Regalhöhe
- /// erweitertes Sortiment; eigene Verkaufsflächen für regionale und lokale Waren (Landmarkt-Konzept) sowie weitere Angebote von regionalen Anbietern (Bauern, Imker usw.)
- /// vorgesehene Servicetheke (Fleisch, Käse und ggf. Fisch).

Im Juli 2022 wurde bereits eine Auswirkungsanalyse zum o.g. Vorhaben erarbeitet. Im Verlauf des Verfahrens wurde seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt eine koordinierte Stellungnahme abgegeben². Hier wurde punktuell um Klärung verschiedener Punkte gebeten. In einem Schreiben der GMA von 03.08.2023 wurde zu diesen Anmerkungen bereits Stellung genommen; diese Aspekte werden nun auch in der Auswirkungsanalyse ergänzt. Eine Anpassung von Einwohnerzahlen, Verbrauchsausgaben, Kaufkraftniveau etc. wird vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse hat die Aufgabe, vor dem Hintergrund der Standortrahmenbedingungen in Rosbach-Rodheim sowie der regionalen Nachfrage- und Angebotssituation zu prüfen, welche wettbewerblichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind.

¹ Keine Verkaufsfläche i.e.S.

² Bauleitplanung der Stadt Rosbach v.d. Höhe, ST Rodheim im Wetteraukreis; Baugebietsentwicklung „Am Belgesbaum / Nördlich Seelhof“; Ihre Anfrage zur Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens vom 20. März 2023 - Meine Stellungnahme vom 30. März 2022 zur frühzeitigen Abstimmung – Scoping; vom 18.04.2023

Im Einzelnen werden in dieser Analyse folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- /// Darlegung des Rechts- und Planungsrahmens
- /// Beurteilung des Makro- und Mikrostandortes, einschließlich der gegenwärtigen Versorgungsstrukturen in der Stadt Rosbach insgesamt bzw. im Stadtteil Rodheim
- /// Darstellung der Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebiets des erweiterten Lebensmittelmarktes und Ermittlung des dort vorhandenen projektrelevanten Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials
- /// Berechnung der Umsatzerwartung (anhand des Marktanteilkonzeptes)
- /// Darlegung der vom Vorhaben ausgelösten Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen unter Berücksichtigung der durch Rewe bereits am Standort gebundenen Umsätze
- /// Untersuchung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens im Untersuchungsraum
- /// Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung
- /// Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde eine Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen in Rosbach und Umland vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffern), auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Rechts- und Planungsrahmen

Die enge Verflechtung von Einzelhandels- und Stadtentwicklung wird durch zahlreiche Rechtsvorschriften flankiert. Zur Beurteilung des vorliegenden Projekts sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:

- /// Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 2021
- /// Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) von 2000 / Fortschreibung des LEP Hessen³
- /// Regionalplan Südhessen / RegFNP.

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

Wesentliche Prüfelemente der Landes- und Regionalplanung (LEP Hessen 2020; 5. Änderung des LEP 2000 vom 03.09.2021) sind:

³ in Kraft seit 04.09.2021

- Zentralitätsgebot:** 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.
- Kongruenzgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich in das zentralörtliche System einfügen, d.h. ihr Einzugsgebiet soll den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten.
- Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Vorranggebieten Siedlung zulässig, welche in den Regionalplänen festgelegt sind. Sie müssen enge räumliche und funktionale Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen, d. h. sie sind in bestehende Siedlungsgebiete und ÖPNV-Netze zu integrieren und sollen Nähe zu Wohnstandorten aufweisen.
- Beeinträchtigungsverbot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von städtebaulich integrierter Versorgungslagen in der Standortgemeinde und in anderen Gemeinden ausüben.

Eine **räumliche Lenkung** tritt mit dem Regionalplan Südhessen bei regional bedeutsamen großflächigen Einzelhandelsvorhaben ein (d. h. bei Einzelhandelsvorhaben, bei denen zu erwarten ist, dass sich diese auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nicht nur unwesentlichen auswirken können). In der Region Südhessen sind regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des „Vorranggebietes Siedlung“⁴ zulässig (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-4). In „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ ist die Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben generell unzulässig (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-3).

Ein kommunales **Einzelhandelskonzept**, dessen Vorgaben zusätzlich zu beachten wären, gibt es in der Stadt Rosbach derzeit nicht. Für die Stadt Rosbach v. d. Höhe wurde im April 2018 ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet, das jedoch keine sortiments- und standortbezogenen Aussagen i.S. eines Einzelhandelskonzeptes trifft.

3. Definitionen

Verkaufsfläche (VK) wird in dieser Analyse als die Fläche definiert, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Bedientheken), Kassenvorraum mit Pack- / Entsorgungszone und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume, Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen, auch wenn diese nur temporär zum Verkauf genutzt werden. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen, Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen, sowie Sozial- und Toilettenräume.⁵

Zur Unterscheidung der einzelnen im Untersuchungsraum vertretenen **Betriebstypen** im Lebensmittel Einzelhandel sollen die nachfolgenden Definitionen des EHI dienen:

⁴ Zum Siedlungsgebiet zählen gemäß Kapitel 3.4.1 RegFNP Wohnbaugebiete, gemischte Gebiete, Sondergebiete sowie innerörtliche Grün-, Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsgebiete, aber keine Gewerbegebiete.

⁵ Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2021, Köln 2021, S. 366. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt [früher Verbrauchermarkt genannt; Anm. der GMA]:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus:

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt.

Lebensmitteldiscounter:

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

LEH-Fachgeschäft:

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

Kleines Lebensmittelgeschäft:

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment anbietet.⁶

Fachmarkt:

Ein Fachmarkt ist ein großflächiges Fachgeschäft, das ein branchenbestimmtes breites und tiefes Angebot weitestgehend in Selbstbedienung führt, dem Kunden jedoch auch Beratung und Service anbietet.⁷

Bei den **Sortimenten** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden. **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als **„Nonfood“** (Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen

▀ Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und

⁶ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, Köln 2020, S. 361.

⁷ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, Köln 2020, S. 362.

- Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.)⁸.

⁸ Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2021, Köln 2021, S. 366.

II. Standortbeschreibung und Standortbewertung

1. Makrostandort Rosbach v. d. Höhe

Die Stadt Rosbach (derzeit rd. 13.300 Einwohner⁹) im Wetteraukreis ist regionalplanerisch als **Kleinzentrum** ausgewiesen. Das Stadtgebiet wird von den Nachbarkommunen Friedberg, Wöllstadt, Karben, Friedrichsdorf und Wehrheim umrahmt. Die nächst gelegenen Mittelzentren sind Friedrichsdorf und Friedberg¹⁰.

Siedlungsstrukturell gliedert sich Rosbach v. d. Höhe in die Stadtteile Ober- und Nieder-Rosbach, die räumlich direkt miteinander verbunden sind, sowie den räumlich abgesetzten Stadtteil Rodheim. Dabei stellen die Stadtteile Ober-Rosbach (5.830 Einwohner) und Rodheim (5.069 Einwohner) Wohnschwerpunkte dar. Nieder-Rosbach verfügt dagegen nur über ca. 2.410 Einwohner.

Als **Wirtschaftsstandort** profiliert sich Rosbach v. d. Höhe v. a. als Sitz der Rewe-Zentrale Region Mitte. Mit aktuell rd. 4.650 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist Rosbach ein wichtiger Arbeitsort im Wetteraukreis. Der Pendlersaldo ist allerdings negativ. So stehen 3.978 Einpendler 4.678 Auspendlern gegenüber. Das lokale Kaufkraftniveau liegt für 2022 bei 114,2 und damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt (100,0) und auch über dem Landkreisdurchschnitt (103,5).¹¹

Die **regionale Pkw-Anbindung** der Stadt Rosbach v. d. Höhe ist als sehr verkehrsgünstig zu bewerten. Im Wesentlichen wird dies über die Bundesstraße B 455 und den Autobahnanschluss zur BAB 5 (Anschlussstelle „Friedberg“) sichergestellt. Daneben dienen weitere Landesstraßen als Verbindungsstraßen zu den benachbarten Kommunen. Im Bereich des Schienenverkehrs ist Rosbach über die Regionalbahn 16 erreichbar. Bahnhöfe sind in Nieder-Rosbach sowie in Rodheim zu finden. Der Anschluss an den **ÖPNV** wird ferner durch drei Buslinien (33, 36, 73) gewährleistet.

Der **Einzelhandel** in Rosbach konzentriert auf folgende Standortlagen:

- Die zentrale Lage „Neue Mitte“ in Ober-Rosbach wird durch die Lebensmittelmärkte Rewe („Feldpreul-Center“) und Penny¹² in Verbindung mit verschiedenen weiteren Nutzungen (Rofu, Apotheke, Bank / Sparkasse, Gastronomie) geprägt, die sich im **Kreuzungsbereich B 455 mit der Nieder-Rosbacher-Straße** gegenüber liegen.
- In unmittelbarem Umfeld befindet sich **östlich der B 455** eine Verbundlage aus verschiedenen Fachmärkten (dm/Takko sowie Shoe4you/Tedi/KiK) sowie dem im Neubau befindlichen Roller-Möbelhaus.

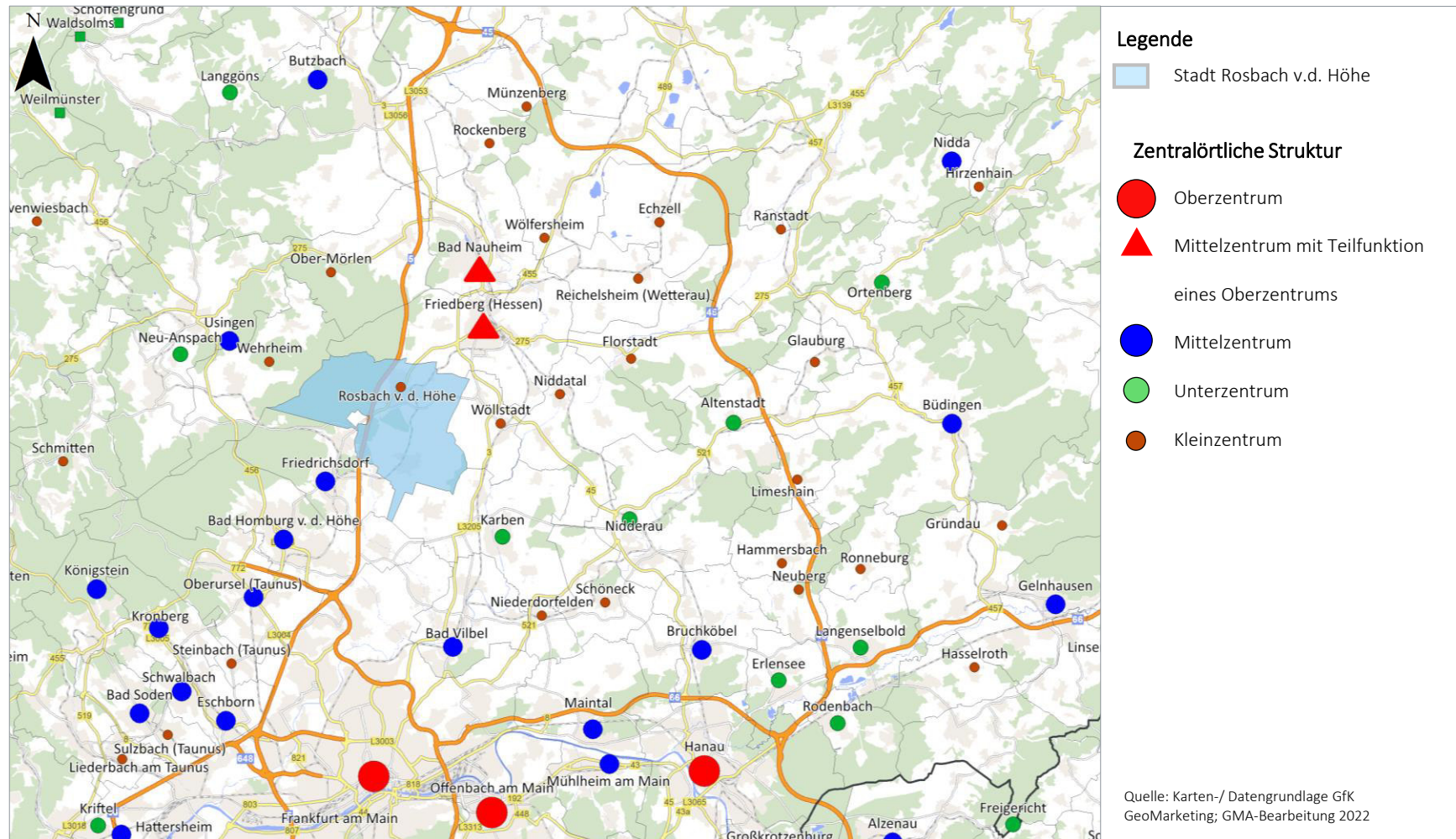
⁹ Quelle: Einwohnerstatistik Stadt Rosbach v. d. Höhe; nur Hauptwohnsitze; Stand 31.12.2021

¹⁰ Mit Teilfunktion eines Oberzentrums

¹¹ Quelle: MB Research 2022.

¹² Durch die Eröffnung des Penny-Standortes im Sang-Center ist für den jetzigen Penny-Standort eine Umstrukturierung zu einem Rewe-Getränkemarkt vorgesehen.

Karte 1: Lage von Rosbach v. d. Höhe und zentralörtliche Struktur in der Region

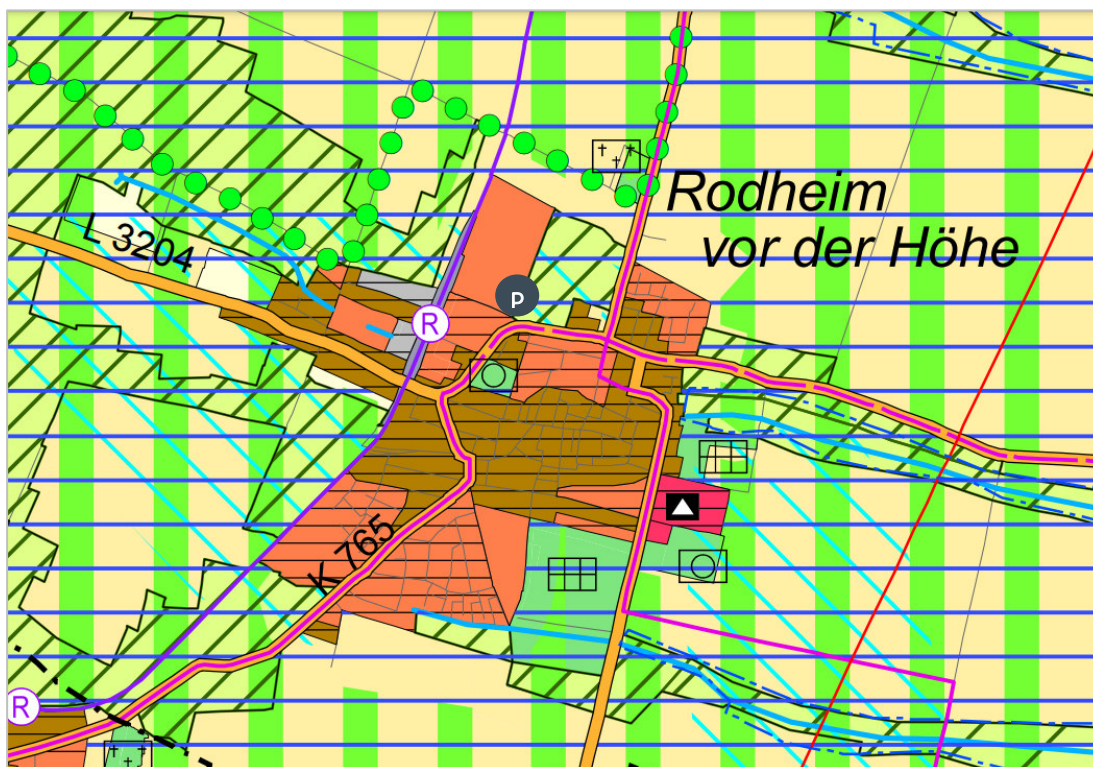


- Am **südlichen Ortsrand von Ober-Rosbach** wird an der B 455 aktuell das Sang-Center realisiert, in dem neben einem Penny-Markt auch ein Altenpflegeheim / Seniorenwohnen unterbracht wird.
- Daneben finden sich im weiteren Stadtgebiet von Rosbach **einzelne Handelsstandorte** wie z. B. Aldi/Logo-Getränkemarkt, Fressnapf/Trigema/Bike+Ski-Center, Norma und Rewe (Rodheim).

2. Mikrostandort „Kreuzweg / Wirrweg“

Der geplante Standort des Rewe-Marktes liegt im Rosbacher Stadtteil Rodheim am nördlichen Siedlungsrand. Der Standort ist aktuell unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Südlich grenzt verdichtete Wohnbebauung an, die nach Angaben der Gemeinde am Planstandort nach Norden hin erweitert werden soll. Im Regionalen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „**Wohnbebauung geplant**“ ausgewiesen.

Abbildung 1: Lage des Planstandortes innerhalb des RegFNP 2010



Quelle: RegFNP 2010

Die Zufahrt soll über den Kreuzweg erfolgen, der aktuell als Wirtschaftsweg genutzt wird. Verkehrlich ist der Standort jedoch gut über den Wirrweg erreichbar, der als Landesstraße bzw. Ortsdurchfahrt (Nord-West) dient. Die **Erreichbarkeit** des Projektstandortes für den **Individualverkehr** als gut einzustufen.

Die **Erreichbarkeit** des Projektstandortes für **Fußgänger** ist als sehr gut zu bewerten. Der Markt ist über den Kreuzweg, den Wirrweg, aber auch aus dem Wohngebiet (Durchwegung zum Kreuzweg vorhanden) erreichbar, Gehwege sind vorhanden. Auf Höhe des bestehenden

Rewe-Marktes bzw. des Freibades befindet sich die Bushaltestelle „Rodheim Bahnhof/Schwimmbad“, die auch für den Verlagerungsstandort als Haltstelle (ca. 200 – 250 m Fußweg) dienen wird. Die Erreichbarkeit des Standortes mit dem **ÖPNV** ist damit sichergestellt.

Versorgungsbezogen kann festgehalten werden, dass der Rewe-Markt sowohl am Bestands- als auch am Verlagerungsstandort den einzigen Versorger im Stadtteil darstellt. Damit kann der Standort eine fußläufige Nahversorgungsfunktion für die angrenzende Wohnbebauung und für die Bewohner von Rodheim übernehmen.



Projektstandort (landwirtschaftlich genutzte Fläche)



Kreuzweg – angrenzende Wohnbebauung



Kreuzungsbereich Wirrweg / Kreuzweg



Altstandort Rewe „Im Seelhof“

Die Qualitäten des Planstandorts bilden die wesentlichen Grundlagen für die mögliche Leistungsfähigkeit des Lebensmittelmarktes und somit für seine spätere Umsatzerwartung. Die siedlungsstrukturelle und städtebauliche Lageeinstufung ist zudem von entscheidender Bedeutung für die regionalplanerische Bewertung der Genehmigungsfähigkeit.

Die spezifischen Eigenschaften des Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Als wesentliche Eigenschaften des Projektstandortes sind anzuführen:

positive Standortfaktoren:

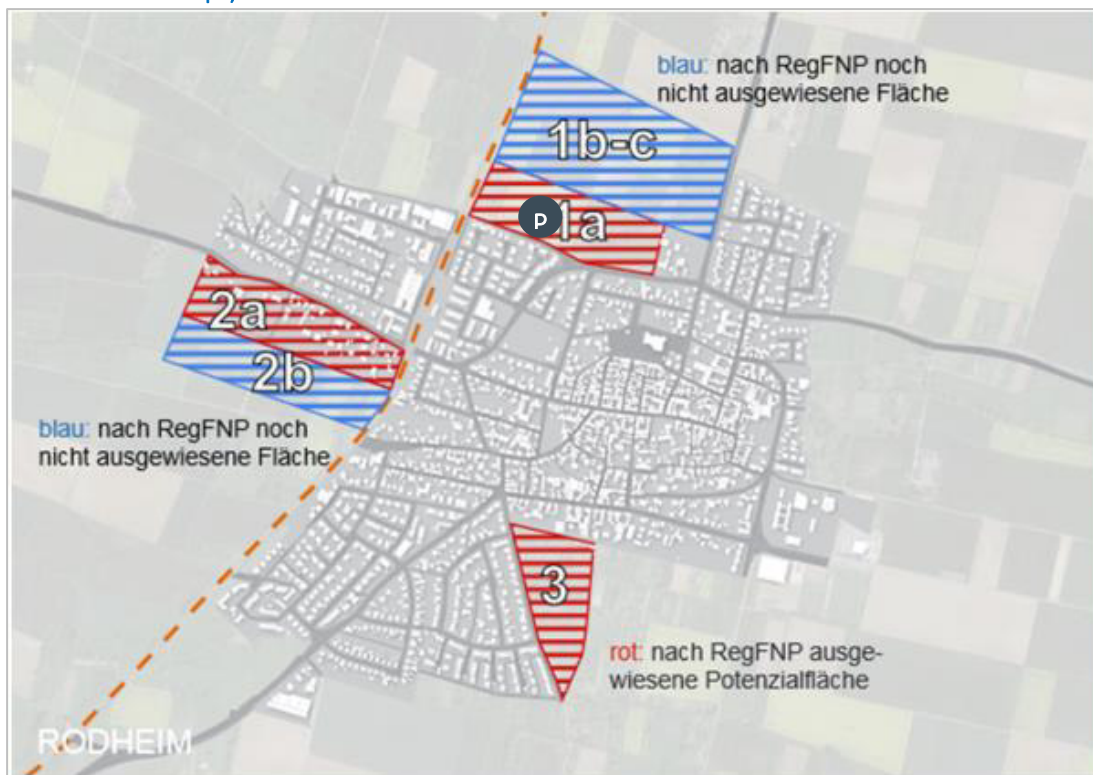
- + wohngebietsnaher bzw. in geplantes Wohngebiet eingebundener Standort (vgl. Fläche 1 a im Stadtentwicklungskonzept; vgl. Abb. 2 „Nördliche Arrondierung des Wirrwegs / Seelhofs in Ausbaustufen“)
- + Rewe hat am Altstandort bereits heute wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Rodheim (keine Erweiterungsmöglichkeiten am Altstandort)

- + gute verkehrliche Erreichbarkeit, sowohl für MIV, ÖPNV als auch für Fußgänger / Fahrradfahrer (der angrenzenden Wohnbebauung) gut erreichbar
- + Unmittelbare Nähe zur Landesstraße L 3204 (Wirrweg)
- + ausreichendes Flächenpotenzial vorhanden.

negative Standortfaktoren

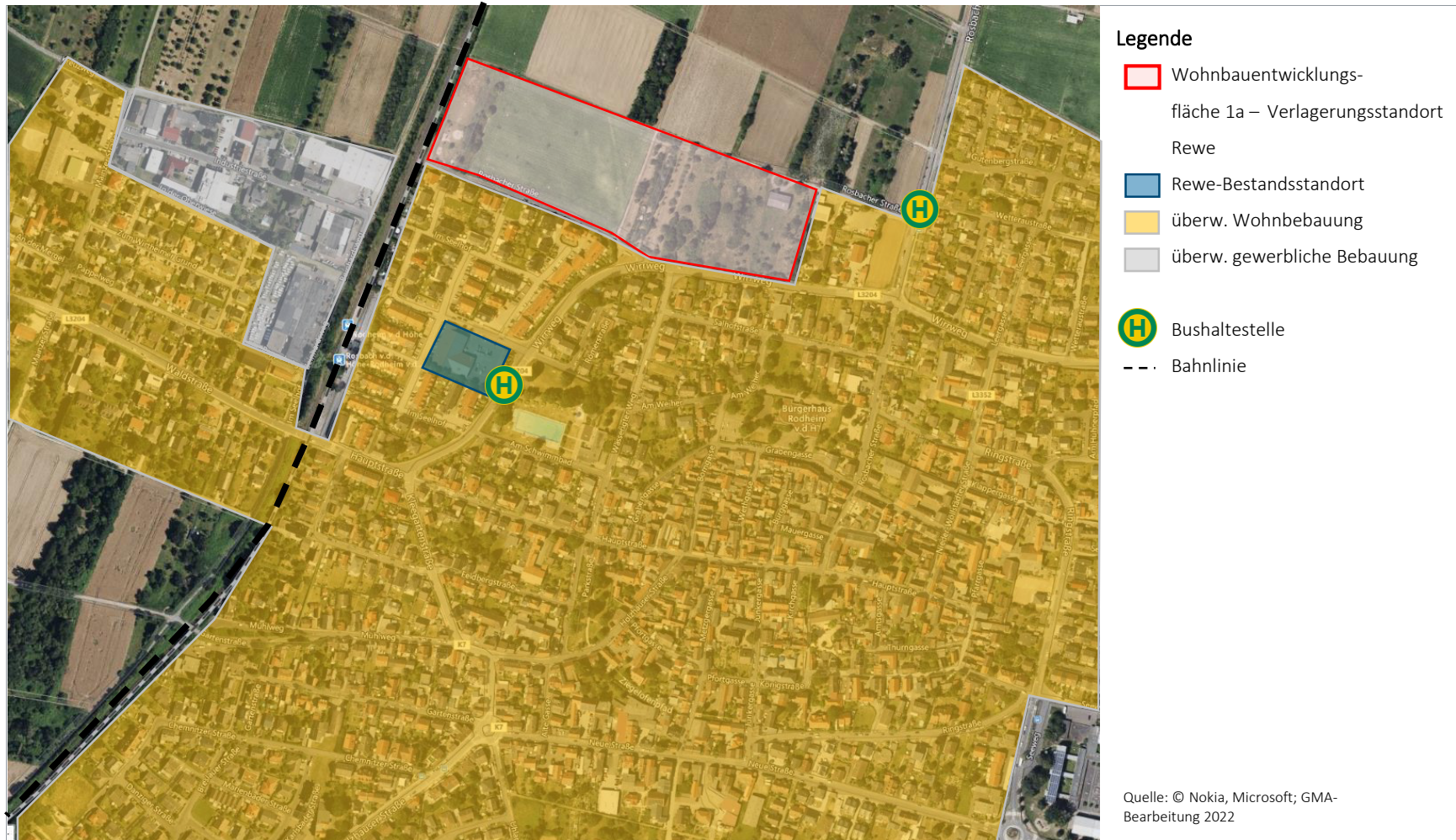
- Flächenversiegelung
- begrenztes Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet
- starke Wettbewerbssituation, insb. im Vollsortiment in den umliegenden Städten bzw. in Ober- / Nieder-Rosbach (vgl. Kap. III).

Abbildung 2: Potenzielle Wohnbauentwicklungsflächen in Rodheim (Stadtentwicklungskonzept)



Quelle: Stadtentwicklungskonzept Rosbach v. d. Höhe, April 2018, S. 85

Karte 2: Mikrostandort „Kreuzweg / Wirtweg“ und Standortumfeld



III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation

Zur Ermittlung und Bewertung der Angebotssituation in Rosbach v. d. Höhe und im Umland wurde von der GMA eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerber für das Vorhaben gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps, gekoppelt mit dem spezifischen Einkaufsverhalten der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche oder -ähnliche Betriebe (Supermärkte, Lebensmitteldiscounter) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Rosbach v. d. Höhe

Derzeit wird die Versorgung in der Stadt Rosbach insgesamt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, außer des Rewe-Bestandsmarktes im Stadtteil Rodheim, maßgeblich von den folgenden Lebensmittelmärkten geprägt:

Tabelle 1: Wesentliche Wettbewerber in Rosbach

Stadtteil	Firma	Betriebstyp*	Verkausflächengrößenklasse in m ²	Adresse	Lage
Ober-Rosbach	Rewe	gr. SM	2.000 – 2.500	Bei den Jungergärten	zentrale Lage an der B 455; Feldpreul-Center; Fachmärkte im Standortumfeld
	Penny	DISC	500 – 800	Konrad-Adenauer-Straße	zentrale Lage an der B 455; wird perspektivisch zu einem Rewe-Getränkemarkt umstrukturiert
	Aldi	DISC	800 – 1.000	Raiffeisenstraße	Lage im Gewerbegebiet; Erweiterung auf 1.200 m ² VK geplant ¹³
	Penny	DISC	1.000 – 1.500	Die Sang / Leimenkaut	Sang-Center mit Seniorenwohnungen etc.; südwestlicher Siedlungsrandlage an der B 455
Nieder-Rosbach	Norma	DISC	< 500	In der Laubach	einzigster Versorger in Nieder-Rosbach i.V. mit Pferdesportplätzen; ggf. Verlagerung oder mittelfristige Schließung ¹⁴ .

* SM = Supermarkt, gr. SM = großer Supermarkt, DISC = Discounter

GMA-Erhebung, -Zusammenstellung 2022

Die Lebensmittelmärkte konzentrieren sich mit Ausnahme des Norma-Marktes und des hier in Rede stehenden Rewe-Marktes auf den Stadtteil Ober-Rosbach, der durch die verkehrsgünstige Lage an der B 455 gekennzeichnet ist.

Im Stadtteil **Rodheim** wird die Versorgung neben dem Rewe-Markt durch weitere überwiegend kleinteilige Betriebe (u. a. Lebensmittelhandwerk, Kiosk, Direktvermarkter) ergänzt. Eine

¹³ Quelle: Frankfurter Neue Presse, „Aldi-Filiale in Rosbach wird erweitert“; Artikel vom 28.04.2022

¹⁴ Quelle: Stadt Rosbach; Schreiben der Fa. Norma vom 24.08.2021 abgerufen im Bürgerinformationssystem

größere Einheit bildet der Logo-Getränkemarkt in der Holzhäuser Straße im südlichen Stadtteilgebiet, der sich in einer Solitärlage befindet.



Logo-Getränkemarkt, Holzhäuser Straße



Kiosk, Holzhäuser Straße



Bäckerei, Hauptstraße



Metzgerei, Hauptstraße

Quelle Fotos: GMA 2022 (Auswahl; weitere Anbieter im Stadtteil vorhanden)

Insgesamt summiert sich in **Rodheim** die Gesamtverkaufsfläche¹⁵ der Lebensmittelanbieter inkl. dem bestehenden Rewe-Markt aktuell auf **1.600 – 1.700 m²**. Der Umsatz¹⁶ im Nahrungs- und Genussmittelbereich beläuft sich auf **ca. 6 – 7 Mio. €¹⁷**.

2. Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland

Im Umland von Rosbach ist auf folgende wesentliche Wettbewerbsstandorte hinzuweisen (vgl. Karte 3):

¹⁵ Unbereinigte Verkaufsfläche, d. h. inkl. Nonfood-Sortimente des Lebensmittelmarktes.

¹⁶ Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Nonfood-Umsätze des bestehenden Lebensmittelmarktes.

¹⁷ Die angegebene Umsatzleistung Food von ca. 6 – 7 Mio. € bezieht alle bestehenden Betriebe (Rewe Bestand, Bäckereien, Metzgerei, Getränkemarkt, Kiosk etc.) mit ein. Der Umsatz beinhaltet nicht den zusätzlichen Umsatz von Rewe durch die Erweiterung.

Wöllstadt

Im östlich angrenzenden Kleinzentrum Wöllstadt wird die Versorgung im Lebensmittelbereich im Kern durch den Rewe-Markt Kimes im Bereich „Am Lachengraben“ (ca. 1.500 – 2.000 m² VK) am nördlichen Ortsrand von Nieder-Wöllstadt geprägt.

Karben

Das Unterzentrum Karben südöstlich von Rosbach, das mit dem Stadtteil Petterweil (Nahkauf < 200 m² VK) an Rodheim angrenzt, verfügt über ausgeprägte Versorgungsstrukturen. Am schnellsten erreichbar ist dabei das Rewe-Center am Warthweg (Modernisierung geplant), das eine Verkaufsfläche von ca. 6.500 m² hat. Daneben sind in der Kernstadt die Vollsortimenter tegut (mit Aldi, Rossmann etc.), Rewe (2 Standorte) sowie die Discounter Aldi, Netto und der Bio-Supermarkt denn's (im Bau) vorhanden. Im Stadtteil Okarben befindet sich ergänzend noch ein kleinflächiger tegut-Markt (< 300 m² VK).

Friedrichsdorf

Im südwestlich angrenzenden Mittelzentrum Friedrichsdorf wird die Versorgung im Vollsortiment durch die drei Rewe-Standorte in Köppern (ca. 1.500 – 2.000 m² VK mit Getränkemarkt, Stadtteilzentrum) sowie in der Kernstadt (jeweils Rewe-Center < 3.000 m² VK: Taunus-Carré, Im Dammwald) geprägt. Im Discountsegment sind auch bezogen auf Rodheim der Netto-Markt in Burgholzhausen (ca. 800 – 900 m² VK) sowie der Lidl-Markt (ca. 1.300 – 1.400 m² VK) im östlichen Kernstadtgebiet hervorzuheben. Darüber hinaus ist noch ein Penny-Markt am südlichen Stadtteilrand von Köppern ansässig. Auch in Friedrichsdorf ist ein Bio-Supermarkt der Fa. denn's vorhanden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die wesentlichen Wettbewerbswirkungen der Erweiterung von Rewe in Rodheim zum einen in Ober-Rosbach und zum anderen auch in den umliegenden Städten wirksam werden.

IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Abgrenzung des Einzugsgebietes des Vorhabens

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

Bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets des verlagerten und erweiterten Rewe-Lebensmittelmarktes mit künftig ca. 1.600 m² Verkaufsfläche wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- /// Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Vertriebskonzept, Verkaufsflächendimensionierung, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Attraktivität des Betreibers usw.) und daraus zu erwartende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- /// Erreichbarkeit des Standorts für potenzielle Kunden, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- /// Filialnetz des Betreibers Rewe
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Rosbach und im Umland
- /// Ergebnisse aus anderen Untersuchungen in der Region.

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien lässt sich festhalten, dass sich das **Einzugsgebiet** im Kern auf den Stadtteil Rodheim mit ca. 5.070 Einwohnern selbst beschränkt.

Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist aufgrund der Wettbewerbssituation im Umland (v. a. Karben, Friedrichsdorf, Ober- / Nieder-Rosbach) sowie der räumlichen Strukturen nicht anzunehmen. Für die Bevölkerung im Karbener Stadtteil Petterweil ist der Rewe-Center-Standort am Stadtrand von Karben deutlich schneller zu erreichen und verfügt über eine deutlich höhere Verkaufsfläche. Der Friedrichsdorfer Stadtteil Burgholzhausen weist eine Mehrfachorientierung auf. Neben dem Standort in Rodheim ist der Rewe-Standort im Stadtteil Köppern, aber auch im Taunus-Carré (Hinweis auf Kopplungskäufe durch andere Fachmärkte) zugänglich erreichbar.

Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass das Vorhaben auch einen gewissen Anteil seines Umsatzes mit Kunden außerhalb des Stadtteils Rodheim erwirtschaften wird (z. B. Stadtteile der Umlandkommunen Burgholzhausen, Petterweil bzw. z. T. auch Nieder-Rosbach), diese werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. **Streuumsätze** einbezogen.

2. Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 6.370.¹⁸

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Rosbach-Rodheim, dessen Sortimentsschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. 2.445 €.¹⁹

Die **Kaufkraftberechnung** erfolgt unter Verwendung der o. g. Bevölkerungszahlen, der örtlichen Kaufkraftkoeffizienten sowie aktueller Pro-Kopf-Ausgaben. In Rosbach v. d. Höhe beträgt die Kaufkraftkennziffer aktuell ca. 114,2. Damit liegt das lokale Kaufkraftniveau deutlich über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0)²⁰.

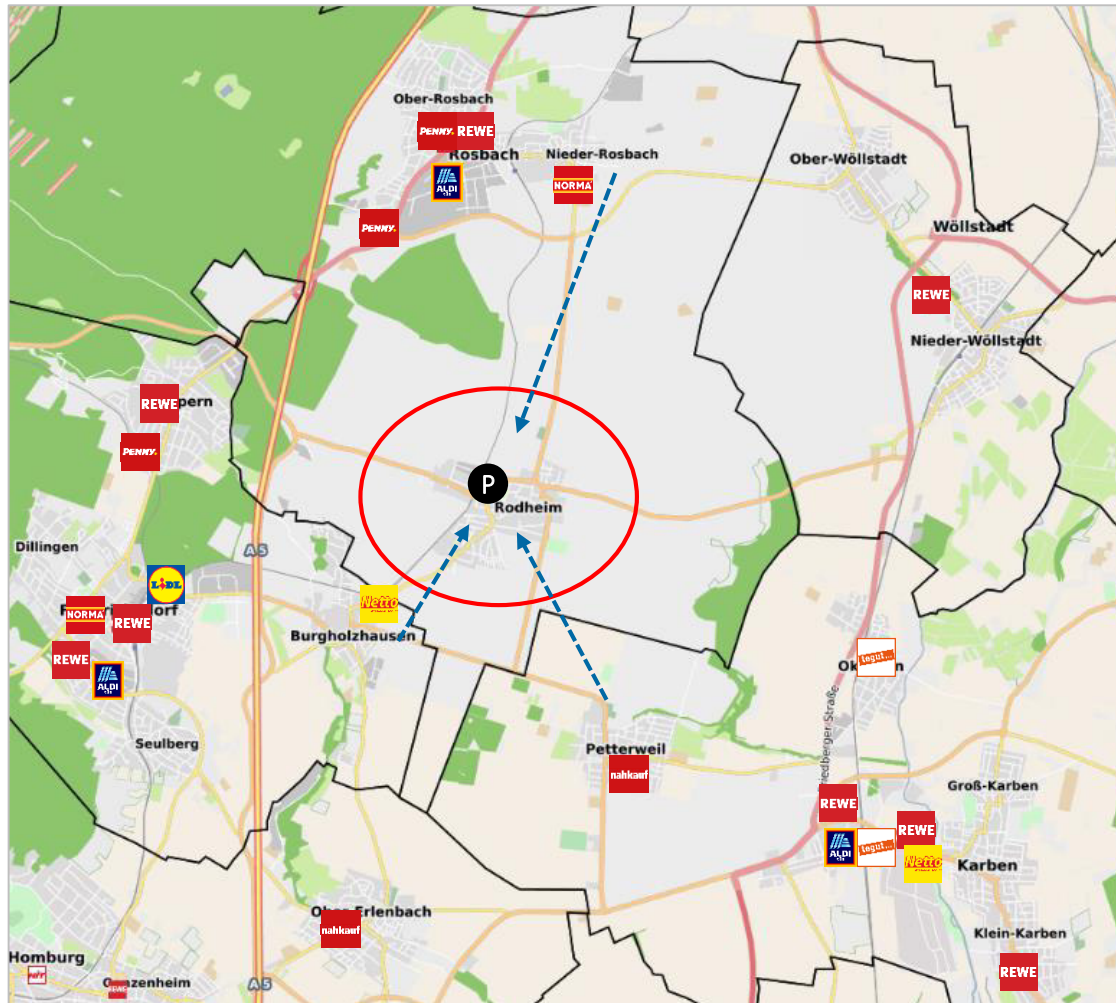
Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren ergibt sich für den Stadtteil Rodheim ein **projektspezifisches Kaufkraftpotenzial von ca. 14,2 Mio. €** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

¹⁸ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.




¹⁹ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

²⁰ Quelle: Michael Bauer Research (MBR), Nürnberg, Stand 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

Karte 3: Einzugsgebiet des Rewe-Marktes in Rodheim und strukturprägende Wettbewerber



Legende

-  Standort Rewe
-  Einzugsgebiet (= Stadtteil Rodheim)
-  mögliche Streukunden

Quelle: © OpenStreetmap-Mitwirkende;
GMA-Bearbeitung 2022

V. Auswirkungsanalyse

Die potenzielle Umsatzleistung des Vorhabens wird anhand des Marktanteilkonzepts berechnet. Dieses stellt dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraft) gegenüber. Allerdings lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. Mit der Frage, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und welche Folgen die Erweiterung für die vorhandenen Wettbewerber hat, setzt sich dann die Betrachtung der Umsatzumverteilungen auseinander. Im Anschluss daran werden die wettbewerblichen sowie mögliche städtebauliche und versorgungsbezogene Wirkungen analysiert und daraus eine raumordnerische Bewertung abgeleitet.

1. Umsatzermittlung und Umsatzherkunft

Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld sowie die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im weiteren Umfeld berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind die in der folgenden Tabelle dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen zu erwarten.

Für den zu erweiternden Rewe-Markt (ca. 1.600 m² Verkaufsfläche) ist lässt sich folgende Umsatzerwartung ermitteln:

Tabelle 2: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Rewe-Markt mit 1.600 m² VK)

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Rodheim	14,2	35	4,9	0,9	5,8	89
Streuumsätze			0,6	0,1	0,7	11
Insgesamt			5,5	1,0	6,5	100

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

In Bezug auf die projektierte Verkaufsfläche von rd. 1.600 m² ergibt sich hieraus für den künftigen Rewe-Markt eine Flächenproduktivität von rd. 4.000 – 4.100 € / m² VK. Diese bewegt sich leicht unter dem Durchschnitt eines Rewe-Marktes²¹.

Für den Standort in Rodheim lassen sich u. a. folgende Rahmenbedingungen anführen, die eine geringere Flächenleistung erklären:

- /// stadtteilbezogener Nahversorger (kein überörtliches Einzugsgebiet) – Standortlage abseits von regionalen Hauptverkehrsachsen
- /// stadtteilbezogenes Einzugsgebiet mit nur 5.070 Einwohnern

²¹ Im Retail Real Estate Report der Hahn Gruppe 2021/2022 (S. 30 f.) wurde für den Anbieter Rewe (inkl. Kaufpark) für das Jahr 2020 eine Flächenleistung von 4.320 € / m² VK ausgewiesen. Diese Flächenleistung liegt mehr als 300 € über den Werten der vorangegangenen Jahre (2019: 3.970 € / m² VK), was auf die coronabedingte Sondersituation im Jahr 2020 zurückzuführen ist, die zu deutlich gestiegenen Umsätzen im Lebensmittel Einzelhandel geführt hat (v. a. Lockdown in der Gastronomie).

- ausgeprägte Wettbewerbssituation im Umland, daher kaum überörtliche Kundenverflechtungen, d. h. kaum Kaufkraftzuflüsse aus Umlandkommunen

Ergänzend möchten wir darauf hinweisen, dass die Flächenleistung von 4.000 – 4.100 nicht „angesetzt“ ist, sondern dass sich diese aus dem Marktanteilkonzept, welches die konkreten Standortrahmenbedingungen und Wettbewerbsbeziehungen im Raum einbezieht, abgeleitet ist.²²

Mit Blick auf die obige Tabelle zeigt sich, dass knapp 90 % des Umsatzes aus dem Stadtteil Rodheim selbst generiert wird. Dies verdeutlicht den Nahversorgungscharakter des Lebensmittelvollsortimenters in Rodheim. Rd. 11 % des Umsatzes stammt aus Streuumsätzen durch Kunden von außerhalb des Stadtteils, z. B. aus benachbarten Stadtteilen durch Berufspendler, Besucher usw.

2. Wettbewerbliche Auswirkungen des Vorhabens

2.1 Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

2.2 Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des erweiterten Rewe-Supermarktes erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in dieser Auswirkungsanalyse das Vorhaben des erweiterten Rewe-Marktes mit ca. 1.600 m² Verkaufsfläche (zzgl. Bäckerei / Café) bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet.

Für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen ist jedoch der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz ist wettbewerbsneutral. Für die Bewertung der Erweiterung / Verlagerung des bestehenden Rewe-Marktes werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

²² Aus der in Tabelle 2 ermittelten Umsatzleistung von ca. 6,5 Mio. € lässt sich unter Berücksichtigung einer geplanten Verkaufsfläche von 1.600 m² eine Flächenleistung von 4.000 – 4.100 € / m² VK ableiten.

- /** Der Rewe-Markt wird am Verlagerungsstandort mit ca. 1.600 m² eine Umsatzleistung von ca. 6,5 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 5,5 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 1,0 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /** Zu berücksichtigen ist, dass der Rewe-Markt zusammen mit einer Bäckerei (insg. ca. 1.100 m² VK) bereits langjährig am Standort „Im Seelhof“ (ca. 160 m Luftlinie) etabliert ist. Dieser Markt erwirtschaftet nach gutachterlicher Einschätzung derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 4,9 Mio. €. Davon entfallen ca. 4,1 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,8 Mio. € auf Nichtlebensmittel. Der Umsatz wird bereits heute in Rodheim generiert und auch weiterhin gebunden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine signifikanten Veränderungen ergeben werden.
- /** Nach Abzug des bestehenden Umsatzes des Rewe-Marktes bleibt demnach ein Umsatzanteil von ca. 1,6 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden kann. Davon entfallen ca. 1,4 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Im Detail sind für den erweiterten Rewe-Markt im Untersuchungsraum folgende Umsatzzumlenkungen zu erwarten:

Tabelle 3: Zu erwartende Umsatzzumverteilungen durch das Vorhaben

		Auswirkungen / Umsatzzumverteilungseffekte	
		in Mio. €	in %
Foodbereich	Umsatz bestehender Markt im Lebensmittelbereich	4,1	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatzzumlenkungen ggü. Anbietern in Rosbach, davon... 	0,8 – 0,9	3 – 4
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gegenüber Anbietern in Rodheim 	<0,1	4
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gegenüber Anbietern in Ober- und Nieder-Rosbach 	0,7 – 0,8	3
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatzzumlenkungen ggü. Anbietern in den umliegenden Kommunen, davon... 	0,5 – 0,6	n.n.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Friedrichsdorf 	0,2	<1
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Karben 	0,2 – 0,3	< 1
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wöllstadt 	<<0,1	< 1
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sonstige Standorte 	<0,1	n.n.
	Umsatz erweiterter Markt im Nahrungs- und Genussmittelbereich	5,5	
Nonfoodbereich	Umsatz bestehender Markt im Nonfoodbereich	0,8	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatzzumlenkungen im Untersuchungsraum 	0,2	n.n.
	Umsatz erweiterter Markt im Nonfoodbereich	1,0	
Umsatz insgesamt		6,5	

GMA-Berechnungen 2022; ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich; n.n. = nicht nachweisbar

Mit der Verlagerung / Erweiterung des Planobjekts werden **voraussichtlich folgende Umverteilungswirkungen ausgelöst:**

- /** Die Umsatzzumverteilungen gegenüber Anbietern in der Standortkommune Rosbach belaufen sich auf ca. 0,8 – 0,9 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln. Hiervon werden

in erster Linie den Rewe-Standort in Ober-Rosbach und die Discounter Penny, Norma und Aldi betroffen sein. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von durchschnittlich ca. 3 %.

- /// Wettbewerbswirkungen zu Lasten der kleinteiligen Anbieter und dem ansässigen Getränkemarkt im Stadtteil Rodheim selbst liegen bei 4 %. Die Kaufkraftumlenkungen gehen hier zum überwiegenden Teil zu Lasten des Getränkemarktes Logo an der Holzhäuser Straße am südlichen Ortsrand.
- /// Etwa 0,5 – 0,6 Mio. € der Umverteilungseffekte werden außerhalb der Stadt Rosbach umverteilungswirksam. Hiervon ist eine Reihe von Anbietern v. a. in Friedrichsdorf, Karben und Wöllstadt betroffen. Die Umverteilungsquoten auf Ebene der einzelnen Städte / Standortlagen liegen bei maximal 1 - 2 %.

Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 0,2 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittel- und Drogeriemärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in Rosbach wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente (u. a. Drogeriewaren, Zeitschriften, Schreibwaren, Tiernahrung). Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens

Die durch das Erweiterungsvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen bei **Nahrungs- und Genussmitteln** sind hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

- /// Im Stadtteil **Rodheim** werden Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. < 0,1 Mio. € bzw. ca. 4 % wirksam. Die Auswirkungen betreffen in erster Linie den Logo-Getränkemarkt, der sich in einer solitären Standortlage im Süden des Stadtteils befindet. Es ist davon auszugehen, dass sich der Rewe-Markt auch bzgl. seines Getränkesortimentes breiter und kundenfreundlicher aufstellen wird, sodass in Bezug auf Kistenware, die das Hauptsortiment des Logo-Getränkemarktes darstellen, von gewissen Effekten auszugehen ist. Städtebaulich betrachtet sind jedoch keine Funktionsverluste bzgl. der Grundversorgung damit verbunden. Die weiteren hier ansässigen kleinteiligen Anbieter (Kiosk, Direktvermarkter sowie Lebensmittelhandwerk) dienen allein der örtlichen Grundversorgung und können diese Funktion auch weiterhin ausüben, da ja bereits heute eine Bäckerei sowie eine Metzgerei-Bedientheke im Markt vorhanden sind.

Die ermittelte moderate Umsatzumverteilungsquote führt nicht zu einem vorhabeninduzierten Marktaustritt eines Anbieters im kleinteiligen Besatz des Stadtteils, auch, da der Rewe-Supermarkt bereits heute im Ort ansässig ist. Für den Getränkemarkt ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass der bestehende Rewe-Markt bereits eine Getränkeabteilung besitzt und sich die Umsatzumverteilungseffekte aus einer verbesserten Warenpräsentation / breitere Gänge in diesem Segment ergeben, dass aber nicht auszugehen ist, dass hier wesentliche zusätzliche Artikelzahlen hinzukommen.

■ In **Ober- und Nieder-Rosbach** werden insgesamt Auswirkungen in Höhe von ca. 0,7 – 0,8 Mio. € erwartet, die eine Umverteilungsquote von rd. 3 % bedingen werden. Die Umverteilungseffekte werden im Vollsortiment im Kern gegenüber dem im Feldpreul-Center an der B 455 gelegenen Rewe-Markt, welcher den nächst gelegenen Vollsortimenter darstellt, wirksam. Nur randlich werden die Discounter betroffen sein. Hier bestehen keine Betriebsgefährdungen bei Penny und Aldi. Es sind keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen abzuleiten.

Für den Norma-Markt im angrenzenden **Rosbacher Stadtteil Nieder-Rosbach** fallen die Auswirkungen trotz der räumlichen Nähe mit < 0,1 Mio. € absolut betrachtet nur gering aus. Da der Markt jedoch mit ca. 400 – 500 m² über eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche verfügt, sind einzelbetriebliche Auswirkungen von ca. 4 – 5 % zu erwarten. **Unabhängig vom Vorhaben** in Rodheim ist mittelfristig eine Betriebsschließung am jetzigen Standort oder eine Verlagerung / Modernisierung auf einen Standort in einer südlich angrenzenden Fläche zu erwarten.²³ Hier stehen Planungen für einen Markt mit ca. 1.100 m² VK (im ursprünglich geplanten Neubaugebiet „Obergärten II-Hartmanns Garten“, welches vorerst zurückgestellt wurde) verwaltungsintern zur Diskussion.

■ Für die Anbieter in den **Umlandkommunen** sind in Summe ca. 0,5 – 0,6 Mio. € an Umverteilungseffekten zu erwarten. Darunter fallen insbesondere die Rewe-Märkte in Okarben und Friedrichsdorf. Der Netto-Markt in Burgholzhausen wird vom Vorhaben nur geringfügig tangiert. Auch im Umland bestehen keine Betriebsgefährdungen. Insgesamt sind für das Umland somit keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen abzuleiten.

Für den Netto-Markt in **Friedrichsdorf-Burgholzhausen** ist eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 1 – 2 % festzuhalten. Dies ist im Kern auf den differierenden Betriebstyp und die damit eingeschränkten Sortimentsbreite und -tiefe zurückzuführen.

Die Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den Anbietern in **Friedrichsdorf-Köppern** werden sich mit max. 1 % ebenfalls auf einem geringfügigen Niveau bewegen. Der ansässige Rewe-Markt in zentraler Lage und der Penny-Markt im südlichen Stadtteilgebiet sind als leistungsfähig zu bewerten.

In **Karben-Petterweil** ist ein kleiner nahkauf-SB-Laden mit einer Verkaufsfläche von < 200 m² ansässig. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere die mobilen Bevölkerungsgruppen bereits heute zur Deckung des nahversorgungsrelevanten Bedarfs die Standorte der Vollsortimenter und Discounter im weiteren Stadtgebiet von Karben bzw. im Umland aufsuchen. Die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen frequentieren den nahkauf-Markt. Ergänzend sind noch die kleineren Versorgungseinkäufe bzw. „Vergesslichkeitseinkäufe“ mit geringer Umsatzhöhe anzuführen. Der nahkauf-Markt ist nur bedingt in der Lage, das lokale Kaufkraftpotenzial bei Lebensmitteln von ca. 9,0 Mio. € in Petterweil²⁴) ausreichend an sich zu binden, d. h. es ist von einem starken Kaufkraftabfluss an Standorte außerhalb des Stadtteils auszugehen. Die Erweiterung des Versor-

²³ Quelle: Stadt Rosbach; Schreiben der Fa. Norma vom 24.08.2021 abgerufen im Bürgerinformationssystem

²⁴ Rechenweg: 3.356 Einwohner (Stadt Karben; Stand: 31.12.2022) * Kaufkraftniveau (109,1 im Jahr 2022) * Verbrauchsausgabe 2.445 € (2021).

gungsstandortes in Rodheim führt also im Umkehrschluss nicht zu einer Beeinträchtigung des nahkauf-Marktes i. S. einer nachhaltigen Schädigung des Nahversorgungsstandortes.

- /// In den **Nichtlebensmittelsortimenten** werden rd. 0,2 Mio. € umsatzumverteilungswirksam, die sich auf mehrere Sortimente (u. a. Drogeriewaren, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung, Zeitschriften, (Schnitt-) Blumen, Haushaltsartikel) und damit auf eine Vielzahl von Anbietern verteilen, welche die Nichtlebensmittelsortimente sowohl als Hauptsortimente (u. a. Drogeriemärkte, Zoofachmärkte, Blumengeschäfte, Kioske, u.v.m.) als auch als Randsortimente (u. a. Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte, Non-food-Discounter u.v.m.) führen. Diese Anbieter verteilen sich zudem auf mehrere Städte und Standortlagen, sodass für einzelne Städte und Lagen städtebauliche Auswirkungen auszuschließen sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der geplanten Verlagerung / Erweiterung des Rewe-Supermarktes in den „Kreuzweg / Wirrweg“ in Rosbach-Rodheim weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Folgewirkungen einhergehen. Auch im Umland sind keine negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen festzuhalten.

VI. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens

Mit Blick auf die Ziele und Grundsätze des LEP Hessen sowie des Regionalplans Südhessen ist die Verlagerung / Erweiterung von Rewe in Rosbach-Rodheim folgendermaßen zu bewerten:

1. Zentralitätsgebot

Bei dem Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um die Verlagerung / Erweiterung eines bereits jetzt großflächigen Marktes in einem Kleinzentrum.

Das LEP Hessen 2020 führt hierzu Folgendes in Ziel 6-1 aus²⁵:

- *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.*

Im Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 wird dies im Z 3.4.3-2 wie folgt ergänzt:

[...] In begründeten Ausnahmefällen, z. B. für die örtliche Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes, ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden. [...]

Bei Kleinzentren wie Rosbach, in denen bezogen auf die Grundversorgung auch großflächige Einzelhandelsvorhaben gemäß LEP grundsätzlich zulässig sind, gilt i.d.R. der Sitz der Gemeindeverwaltung als zentraler Ortsteil, d. h. im vorliegenden Fall ist dies der Stadtteil Ober-Rosbach²⁶. Der Projektstandort befindet sich im Stadtteil Rodheim und damit nicht im zentralen Ortsteil. Zwar dient das Vorhaben der Grundversorgung und weist eine Verkaufsfläche von weniger als 2.000 m² auf, dennoch ist die im LEP Hessen 2020 ausgeführte Vorgabe der Lage des großflächigen Vorhabens in einem zentralen Ortsteil des Kleinzentrums nicht erfüllt. **Somit liegt ein Zielverstoß beim Zentralitätsgebot vor.** Mit der Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens kann dieser Zielverstoß möglicherweise „geheilt“ werden.

Folgende Argumente für eine Zielabweichung können in die Bewertung eingestellt werden:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Verlagerung und Modernisierung eines bestehenden, langjährig etablierten und bereits

²⁵ Quelle: LEP Hessen 2020; 4. Änderung, S. 41

²⁶ Vgl. Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 Z3.2.3-9

heute großflächigen Lebensmittelmarktes, der als einziger Lebensmittelmarkt die Nahversorgung im Stadtteil gewährleistet.

- ▀ Das Vorhaben des Lebensmittelvollsortimenters weist nahezu ausschließlich nahversorgungsrelevante Kernsortimente auf.
- ▀ Der Markt erreicht aufgrund der Wettbewerbssituation im Umland (v. a. Karben, Friedrichsdorf, Ober- / Nieder-Rosbach) sowie der räumlichen Strukturen kein überörtliches Einzugsgebiet und stellt somit einen klassischen Nahversorger für einen bevölkerungsstarken Stadtteil von Rosbach dar.
- ▀ Der Stadtteil Rodheim verfügt über ein Bevölkerungspotenzial von rund 5.100 Einwohnern und bewegt sich damit knapp unter dem Potenzial von Ober-Rosbach als zentraler Ortsteil. Ergänzend ist auf den geplanten Einwohnerzuwachs in Rodheim hinzuweisen.
- ▀ Die Modernisierung des Grundversorgers dient ausschließlich der Anpassung an die Anforderungen an moderner Vollversorger, Demografiewandel etc. und führt folglich zu einer dauerhaften Sicherung der örtlichen Grundversorgung in Rodheim, auch im Hinblick auf nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen.
- ▀ Die übrigen landesplanerischen Vorgaben für großflächige Einzelhandelsbetriebe werden eingehalten.

2. Integrationsgebot

Im LEP Hessen 2020 wird Folgendes zum Integrationsgebot (Z 6-3) ausgeführt:²⁷

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). [...].

Die Planung sieht die Einbindung des Rewe-Marktes in die geplante Wohnbebauung²⁸ vor. Damit weist der Standort eine enge räumliche und funktionale Verbindung zum Siedlungsgebiet auf. Zudem besteht eine Anbindung an das örtliche und regionale ÖPNV-Netz.

Das Integrationsgebot i.S. eines städtebaulich integrierten Standortes ist als erfüllt zu bewerten.

3. Kongruenzgebot

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

²⁷ Quelle: LEP Hessen 2020; 4. Änderung, S. 41

²⁸ Hinweis auf den Zielabweichungsantrag bezogen auf die Nutzung eines Bereiches des im RegFNP als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ festgelegten Standortes (Teilfläche II).

- ▀ Das Kerneinzugsgebiet des erweiterten Rewe-Marktes beschränkt sich im Wesentlichen auf den Stadtteil Rodheim. Dies unterstreicht die Nahversorgungsfunktion (örtliche Grundversorgung) des Rewe-Marktes.
- ▀ Basierend auf der Umsatzprognose und der daraus ableitbaren Umsatzherkunft ist festzuhalten, dass bei dem erweiterten Rewe-Lebensmittelvollsortimenter ca. 89 % des Umsatzes aus dem Stadtteil selbst stammen. Ca. 11 % der Kunden stammen aus den umliegenden Stadt- und Ortsteilen (z. T. auch aus Nieder-Rosbach), sodass der Standort kaum eine überörtliche Wirkung entfalten wird.

Das Kongruenzgebot ist als erfüllt zu bewerten.

4. Beeinträchtigungsverbot

Die voranstehenden Berechnungen zur Umsatzumverteilung sowie die potenziellen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen haben nachgewiesen, dass das **Beeinträchtigungsverbot eindeutig eingehalten** wird. Die Umverteilungsquote in Rosbach-Rodheim liegt bei rd. 4 %, in Ober- und Nieder-Rosbach bei ca. 3 % und im Umland bei max. 1 – 2 %.

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben des bereits ansässigen Rewe-Marktes wird keine bestandsgefährdenden Auswirkungen in Rosbach bzw. im Umland nach sich ziehen, da dieser Anbieter bereits seit langer Zeit die Nahversorgung in Rodheim prägt und mit dem Vorhaben primär seine Wettbewerbsfähigkeit erhalten will, die in der Folge die Nahversorgung in Rodheim selbst stärkt und langfristig sichert.

VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen

Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Rewe-Lebensmittelsupermarktes von 1.100 m² auf 1.600 m² Verkaufsfläche (jeweils inkl. Bäckerei) ▪ in Planung befindliches Baugebiet am nördlichen Siedlungsrand im Stadtteil Rosbach-Rodheim des Kleinzentrums Rosbach v.d.Höhe ▪ RegFNP: „Wohnbaufläche geplant“
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungenanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzugsgebiet: Stadtteil Rosbach-Rodheim mit rund 5.070 Einwohnern ▪ Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelsegment in Rodheim: ca. 14,2 Mio. €
Wettbewerb im Unter- suchungsraum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hauptwettbewerber in Rosbach: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ober-Rosbach: Rewe („Neue Mitte“), Penny („Sang-Center“), Penny (wird Rewe-Getränke), Aldi ▪ Nieder-Rosbach: Norma ▪ Weitere Wettbewerber: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Karben: Rewe-Center, Rewe, tegut, Aldi, Netto ▪ Friedrichsdorf: Rewe (3 Standorte), Netto, Lidl, Aldi, Norma ▪ Wöllstadt: Rewe
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatzleistung bei ca. 1.600 m² Verkaufsfläche: ca. 6,5 Mio. €, davon ca. 5,5 Mio. € Lebensmittel und ca. 1,0 Mio. € Nichtlebensmittel ▪ umverteilungsrelevant nur zusätzlicher Umsatz infolge der Verlagerung / Erweiterung des Rewe-Marktes: ca. 1,6 Mio. €, davon ca. 1,4 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln
mögliche Umverteil- lungswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatzumverteilung in Rodheim: max. 4 %; Ober- und Rosbach max. 3 %, im Umland max. 1 – 2 % an Einzelstandorten ▪ Aus den Wettbewerbswirkungen gehen weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Folgewirkungen in Rosbach sowie im Umland einher.
Übereinstimmungen mit den Zielen der Landesplanung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die Lage des hier in Rede stehenden Rewe-Marktes in einem Kleinzentrum ist das Vorhaben vor dem Hintergrund der Grundversorgung grundsätzlich nur im zentralen Ortsteil von Rosbach (Stadtteil Ober-Rosbach) zulässig. Zwar dient das Vorhaben der Grundversorgung und weist eine Verkaufsfläche von < 2.000 m² aus, dennoch ist die im LEP Hessen 2020 ausgeführte Vorgabe der Lage des großflächigen Vorhabens in einem zentralen Ortsteil des Kleinzentrums nicht erfüllt. Somit liegt ein Zielverstoß beim Zentralitätsgebot vor. Gleichzeitig erschließt auch der verlagerte und erweiterte Markt kein über den Stadtteil hinausgehendes Einzugsgebiet, d. h. es handelt sich um einen klassischen Nahversorger für Rodheim mit rund 5.100 Einwohnern. ▪ Die weiteren Vorgaben (Integrations- und Kongruenzgebot sowie Beeinträchtungsverbot) werden vollständig erfüllt.

GMA-Zusammenstellung 2022

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Rosbach v. d. Höhe und zentralörtliche Struktur in der Region	10
Karte 2:	Mikrostandort „Kreuzweg / WIRRweg“ und Standortumfeld	14
Karte 3:	Einzugsgebiet des Rewe-Marktes in Rodheim und strukturprägende Wettbewerber	20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Wesentliche Wettbewerber in Rosbach	15
Tabelle 2:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Rewe-Markt mit 1.600 m ² VK)	21
Tabelle 3:	Zu erwartende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Planstandortes innerhalb des RegFNP 2010	11
Abbildung 2:	Potenzielle Wohnbauentwicklungsflächen in Rodheim (Stadtentwicklungskonzept)	13