



# Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarkts der Firma Knupfer in der Gemeinde Einhausen (LK Bergstraße)

---

**Auftraggeber:** Gemeinde Einhausen

**Projektleitung:** Dipl.-Geogr. Gerhard Beck  
Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Ludwigsburg, am 23.08.2016

## 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 nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



### **Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14

71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0

Telefax: 07141 / 9360-10

E-Mail: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz)

Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## **Vorbemerkung**

Im Juli 2016 erteilte die Gemeindeverwaltung Einhausen der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung der Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Knupfer-Lebensmittelmarkts an der Waldstraße in Einhausen.

Mit der angestrebten Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> VK für den Lebensmittelmarkt (einschließlich Bäckerei-Café) liegt das Gesamtvorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> VK bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß §11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Hessischen Statistischen Landesamtes sowie der Auftraggeberin zur Verfügung. Zudem wurden im August 2016 eine Standortbesichtigung sowie eine Erhebung der relevanten Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet und im näheren Umland vorgenommen.

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

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 23.08.2016  
SC

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen</b>	<b>5</b>
1. Aufgabenstellung	5
2. Rechts- und Planungsrahmen	6
3. Definitionen	7
4. Vorhabenbeschreibung	8
<b>II. Standortbeschreibung und Standortbewertung</b>	<b>11</b>
1. Makrostandort Einhausen	11
2. Mikrostandort Waldstraße 54 – 56	14
3. Fazit der Standortbewertung	16
<b>III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation</b>	<b>18</b>
1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Einhausen	18
2. Angebots- und Wettbewerbssituation in benachbarten Städten und Gemeinden	18
3. Fazit der Wettbewerbsbetrachtung	23
<b>IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft</b>	<b>24</b>
1. Abgrenzung des Einzugsgebiets des Vorhabens	24
2. Vorhabenrelevantes Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial	25
<b>V. Auswirkungsanalyse</b>	<b>26</b>
1. Umsatzermittlung des Gesamtvorhabens	26
2. Umsatzzuwachs durch die Erweiterung	27
3. Wettbewerbliche Auswirkungen des Vorhabens	28
4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens	29
4.1 Auswirkungen in Einhausen	29
4.2 Auswirkungen in benachbarten Städten und Gemeinden	30
5. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens	30
<b>VI. Zusammenfassung und abschließende Bewertung</b>	<b>33</b>

## **I. Grundlagen**

### **1. Aufgabenstellung**

In der Gemeinde Einhausen (Landkreis Bergstraße) beruht die Grundversorgung der knapp 6.300 Einwohner derzeit v. a. auf einem Lebensmitteldiscounter der Fa. Penny und einem Lebensmittel-SB-Markt der Fa. Knupfer („Knudi“).

Der Knudi-Markt liegt integriert in einem Wohngebiet, ist mit seinen derzeit rd. 420 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) jedoch deutlich zu klein, um der Bevölkerung eine qualitätvolle und zukunftsfähige Lebensmittelversorgung zu gewährleisten. Aufgrund der begrenzten Fläche des Betriebs ist der Lebensmittelmarkt am derzeitigen Standort nicht modernisierbar und erweiterbar. Daher ist geplant, den Markt um ca. 100 m zu verlagern und am neuen Standort in einer Gesamtgröße von ca. 1.200 m<sup>2</sup> VK (Supermarkt einschließlich Bäckerei-Café) neu zu errichten.

In dieser Größenordnung handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, für den die Aufstellung eines Sondergebiets erforderlich ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist durch eine Auswirkungsanalyse nachzuweisen, dass das Vorhaben im Einklang mit den Zielen und Regelungen der Landes- und Regionalplanung steht.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse beinhaltet hierzu folgende Untersuchungsschritte:

- /// Rechtsrahmen
- /// Projektbeschreibung und -bewertung
- /// Beurteilung des Makro- und Mikrostandorts in Einhausen, einschließlich der gegenwärtigen Versorgungsstrukturen der Gemeinde Einhausen
- /// Darstellung der Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// Abgrenzung des Einzugsgebiets der vergrößerten Lebensmittelmarkts und Ermittlung der dortigen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale
- /// Berechnung der Umsatzerwartung des erweiterten Lebensmittelmarkts (mit Hilfe des Marktanteilkonzepts)
- /// Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgungsstrukturen in Einhausen und Nachbarorten und auf städtebaulich besonders geschützte Lagen im Untersuchungsraum
- /// Beurteilung des Vorhabens anhand der Vorgaben des einschlägigen Regionalplans Südhessen
- /// Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

## 2. Rechts- und Planungsrahmen

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist die **Baunutzungsverordnung** zu beachten, im Besonderen der § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus<sup>1</sup>:

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach 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,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Der Standort befindet sich im Geltungsbereich der Region Südhessen und der länderübergreifenden Metropolregion Rhein-Neckar. Einschlägig sind die Regelungen im **Regionalplan Südhessen 2010**; die Bestimmungen im „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ haben ergänzenden Charakter.

Demnach gelten für **großflächige Einzelhandelsvorhaben** folgende Maßgaben (vgl. Regionalplan Südhessen, Z3.4.3-2):

- /// **Zentralitätsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig<sup>2</sup>.
- /// **Kongruenzgebot:** Der Einzugsbereich des Vorhabens darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten.
- /// **Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen, d. h. sie sind in

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

<sup>2</sup> Ausnahmen für Lebensmittelmärkte zur Sicherung der örtlichen Grundversorgung möglich.

bestehende Siedlungsgebiete und ÖPNV-Netze zu integrieren und sollen Nähe zu Wohnstandorten aufweisen.

- /// **Beeinträchtungsverbot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in der Standortgemeinde und in anderen Gemeinden ausüben. Zudem darf die verbrauchernahe Versorgung in der Standortgemeinde nicht beeinträchtigt werden.

Eine **räumliche Lenkung** tritt mit dem Regionalplan Südhessen zudem 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 unwesentlich auswirken können). Regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind prinzipiell nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-4); die zulässigen Standorte werden im Regionalplan gebietsscharf abgegrenzt. Eine Ausnahme gilt für raumverträgliche und somit nicht regionalbedeutsame Vorhaben; als solche können Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m<sup>2</sup> VK und Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m<sup>2</sup> VK angesehen werden, sofern sich ihr Standort in städtebaulich integrierter Lage befindet und die Verträglichkeitsanforderungen eingehalten werden (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-2).

### 3. Definitionen

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.<sup>3</sup> Ausgenommen sind Läger, Sozialräume, Kunden-WC und Parkierungsflächen, soweit diese als solche genutzt werden.

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden. Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als „Nonfood“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des

<sup>3</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2016, Köln 2016, S. 334.

kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden<sup>4</sup>.

#### 4. Vorhabenbeschreibung

Bei dem Planobjekt in Einhausen handelt es sich um eine Filiale des Viernheimer Lebensmittelhandelsunternehmens Knupfer. Die Fa. Knupfer betreibt in Einhausen seit vielen Jahren einen Lebensmittel-SB-Markt („Knudi“) an der Waldstraße 48. Der ca. 420 m<sup>2</sup> VK umfassende Knudi-Markt ist an dieser Stelle in Funktionsunterlagerung eines Wohn- und Geschäftshauses eingerichtet und verfügt über 8 zugeordnete Stellplätze. Aus baulichen Gründen kann der Markt dort nicht modernisiert oder erweitert werden. Im Haus Nr. 46 befindet sich außerdem eine Bäckereifiliale („Backparadies Hug“) mit rd. 40 m<sup>2</sup> VK; beide Geschäfte zusammen bilden einen wichtigen Nahversorgungsschwerpunkt für die Wohngebiete im südlichen Teil Einhausens.

**Foto 1: Knudi-Markt, Waldstraße 48**



GMA-Aufnahmen 2016

**Foto 2: Bäckerei Hug, Waldstraße 46**



Um den Kundenerwartungen an einen modernen Lebensmittelvollsortimenter sowohl baulich als auch sortimentsbezogen besser entsprechen zu können, ist nun eine **Verlagerung** des Knupfer-Lebensmittelmarktes auf ein ca. 100 m südlich gelegenes Grundstück an der Waldstraße 54 – 56, Ecke Im Pfaffenacker, geplant.

Die **Planung** umfasst einen Abriss der jetzigen Gebäude und die Errichtung eines neuen Verkaufsbauwerks mit 1.199 m<sup>2</sup> VK. Dieses soll einen Knupfer-Supermarkt mit 1.002 m<sup>2</sup> VK beinhalten, einen Windfang mit 42 m<sup>2</sup> sowie ein Bäckerei-Café mit insgesamt 155 m<sup>2</sup> (vgl. Karte 1). Des Weiteren sollen auf dem Grundstück 64 Pkw-Stellplätze entstehen, außerdem ein kleiner Aufenthaltsbereich für die Cafégäste. Zufahrten zum Grundstück sollen von der Waldstraße und von der Straße Im Pfaffenacker her eingerichtet werden; dies entspricht im Wesentlichen der bisherigen Zufahrtsregelung zum Grundstück. Für das großflächige Einzelhandelsvorhaben soll ein „Sondergebiet Nahversorgung“ ausgewiesen werden.

<sup>4</sup> Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2016, Köln 2016, S. 334.

**Foto 3: Planareal Waldstraße 54 – 56  
(Ansicht von der Waldstraße)****Foto 4: Planareal Waldstraße 54 – 56  
(Ansicht vom Pfaffenacker)**

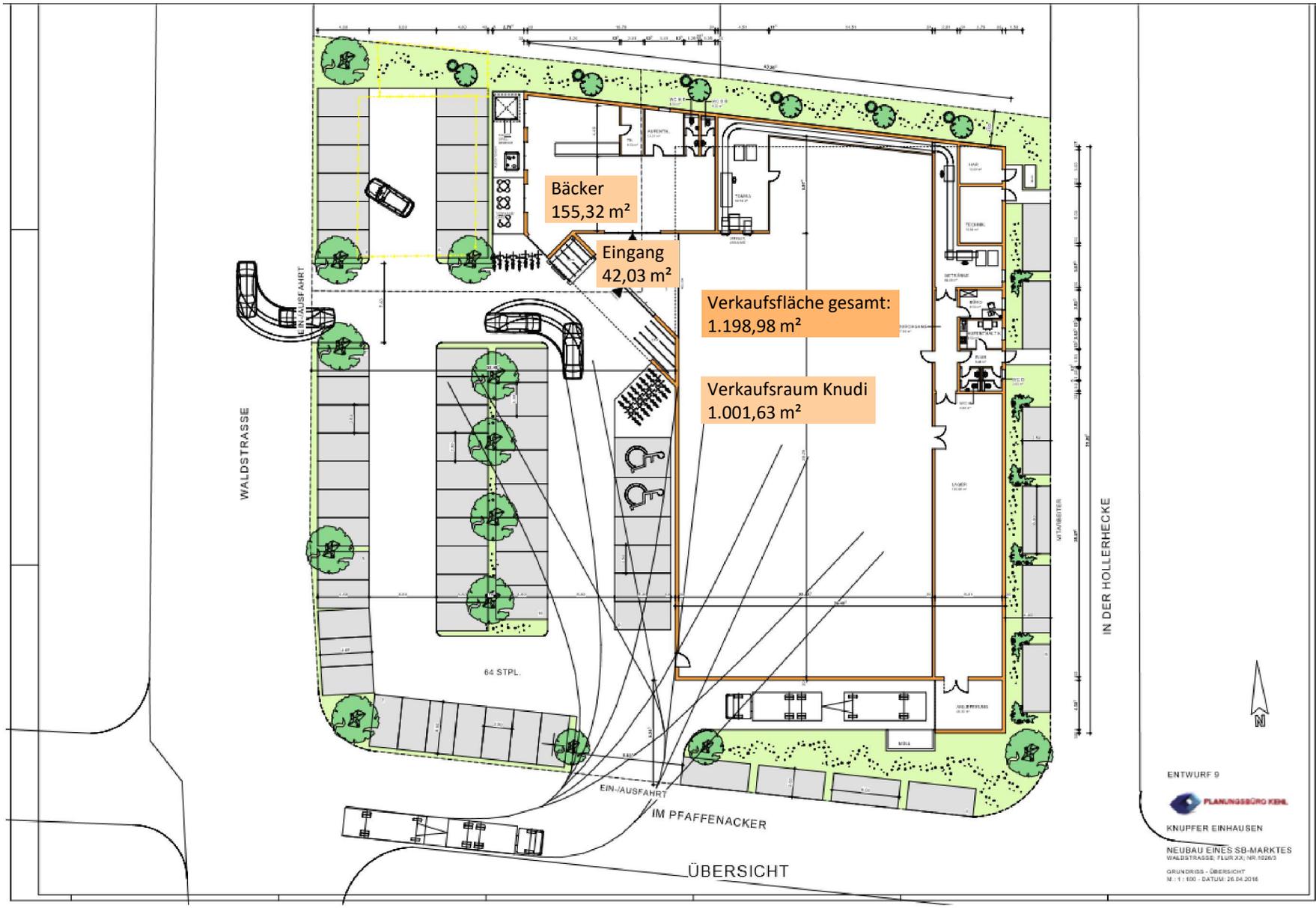
GMA-Aufnahmen 2016

Bei der Viernheimer Fa. **Knupfer** handelt es sich um ein ausschließlich regional agierendes Unternehmen (z. B. in Viernheim, Biblis, Lampertheim), das sich mit Lebensmittelmärkten zwischen etwa 400 und 800 m<sup>2</sup> VK, eingebettet in Wohngebiete, in erster Linie als **Nahversorger** profiliert. Sortimentsstruktur und Preisgestaltung von Knupfer-Filialen ähneln dabei kleinen Supermärkten. Die Knupfer-Märkte entsprechen wegen des fehlenden überregionalen Filialnetzes, der eingeschränkten Flächengrößen und ihrer integrierten Standorte weder den mittlerweile üblichen großflächigen Supermärkten noch modernen Discountern.

Durch die Verlagerung würde eine **Erweiterung** des Knudi-Markts um 624 m<sup>2</sup> VK eintreten (Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts i. e. S. zzgl. Windfang). Hinzu kommen die Flächen des Bäckerei-Cafés, sodass sich durch das Vorhaben in formaler Betrachtung insgesamt ein Verkaufsfächenzuwachs von 779 m<sup>2</sup> VK ergibt. Hierin ist allerdings auch ein gewisser Anteil für Verzehr- und Sitzflächen im Bäckerei-Café enthalten. Dieser beläuft sich nach gutachterlicher Schätzung auf mindestens 110 m<sup>2</sup>.

Zwar kann die Erweiterungsfläche – besonders im Hinblick auf die Ausgangsgröße von ca. 420 m<sup>2</sup> VK – als durchaus bedeutender Flächenzuwachs bezeichnet werden, jedoch ist der geplante Lebensmittelmarkt mit Blick auf die angestrebte Endgröße von weniger als 1.200 m<sup>2</sup> VK als **maßvolle Planung** einzustufen. Dies zeigt sich insbesondere im Vergleich mit anderen, deutschlandweit agierenden Supermärkten (z. B. Edeka, REWE, tegut), die bei Neuansiedlungen und Erweiterungen von Supermärkten mittlerweile Größenordnungen von ca. 1.500 – 2.000 m<sup>2</sup> VK favorisieren. Die Firma Knupfer hingegen hat sich auf die Rolle eines Nahversorgers mit eher kleinen Märkten spezialisiert. Dies entspricht auch den Absichten der Gemeinde Einhausen, die mit dem Vorhaben in erster Linie die Sicherung der örtlichen Nahversorgung bezweckt.

**Karte 1: Planung Neubau Lebensmittelmarkt in Einhausen, Waldstraße 54 – 56**



Quelle: Planungsbüro Kehl,  
Stand 26.04.2016;  
GMA-Bearbeitung

## II. Standortbeschreibung und Standortbewertung

### 1. Makrostandort Einhausen

Die Gemeinde Einhausen liegt im hessischen Ried im westlichen Teil des Landkreises Bergstraße, etwa 10 km von der Kreisstadt Heppenheim entfernt. Der von der Weschnitz durchflossene Ort ist von ausgedehnten Waldflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

Im **Regionalplan** Südhessen 2011 ist Einhausen als Kleinzentrum ausgewiesen, dem keine überörtlichen Versorgungsfunktionen zuordnet sind. Damit obliegt der Gemeinde in erster Linie die Sicherstellung der eigenen Grundversorgung (= Nahbereich). Benachbart befinden sich die Mittelzentren Bensheim, Lorsch und Bürstadt sowie die Kleinzentren Biblis und Groß-Rohrheim.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Einhausen erfolgt hauptsächlich durch die Landesstraße L 3111, die im Nordwesten nach Groß-Rohrheim und zur B 44 (Gernsheim – Lampertheim) führt und im Südosten an die B 47 (Bürstadt – Lorsch – Bensheim) und die B 460 (Lorsch – Heppenheim – Fürth i. Odw.) anschließt. Außerdem verbindet die verlängerte Waldstraße (ehemalige K 31) Einhausen im Süden mit der B 47. Im Nordosten führt die K 65 aus Einhausen in Richtung der Bensheimer Stadtteile Schwanheim und Langwaden. Anschlussstellen zu den Autobahnen A 67 (Darmstadt – Mannheim) und A 5 (Darmstadt – Heidelberg) sind ca. 2 km bzw. ca. 5 km entfernt. An den regionalen ÖPNV ist Einhausen über die Buslinien 460 (Einhausen – Bensheim – Einhausen) und 463 (Heppenheim – Lorsch – Einhausen – Bürstadt) angebunden.

Als **Wirtschafts- und Arbeitsstandort** weist Einhausen nur eine relativ geringe Bedeutung auf. Etwa 710 Beschäftigten am Arbeitsort Einhausen stehen ca. 2.480 Beschäftigten am Wohnort gegenüber, sodass sich ein deutlich negativer Pendlersaldo ergibt. Der Tourismus ist in Einhausen bisher kaum entwickelt. Die Gemeinde Einhausen ist mit ihrer Lage im Grünen und ihrer Nähe zu Autobahnen und Bundesstraßen jedoch ein attraktiver **Wohnstandort** zwischen den regionalen Arbeitsplatzschwerpunkten Worms, Mannheim, Weinheim, Heppenheim, Bensheim und Darmstadt. Dieses spiegelt sich in einem hohen Kaufkraftniveau in Einhausen wider, wo der Index von 108,6 deutlich über dem Bundesdurchschnitt (100,0) liegt<sup>5</sup>.

Das **Bevölkerungsaufkommen** von Einhausen umfasst derzeit ca. 6.270 Einwohner<sup>6</sup>. Die Einwohnerzahl wuchs damit in den letzten 10 Jahren um etwa 220 (+ 3,7 %), bedingt durch mehrere Neubaugebiete im Ortsgebiet. Einhausen ist damit eine der wenigen Kommunen im Landkreis Bergstraße mit spürbaren Einwohnerzunahmen in diesem Zeitraum (vgl. Tabelle 1). Bis 2030 wird für Einhausen ein weiterer Bevölkerungszuwachs um 4,9 % erwartet<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2016.

<sup>6</sup> Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 30.09.2015; nur Einwohner mit Hauptwohnsitz.

<sup>7</sup> Quelle: Hessen Agentur GmbH: Gemeindedatenblatt Einhausen.

**Tabelle 1: Einwohnerentwicklung von Einhausen 2005 – 2015 im regionalen Vergleich**

Daten Gemeinde / Stadt / Kreis	Einwohner		Entwicklung 2005 – 2015	
	2005	2015	absolut	relativ in %
<b>Einhausen</b>	<b>6.043</b>	<b>6.267</b>	<b>224</b>	<b>3,7 %</b>
Groß-Rohrheim	3.776	3.785	9	0,2 %
Biblis	8.927	8.952	25	0,3 %
Lorsch	12.783	13.441	658	5,1 %
Bürstadt	15.369	16.075	706	4,6 %
Bensheim	39.680	39.866	186	0,5 %
<b>Landkreis Bergstraße</b>	<b>266.312</b>	<b>265.591</b>	<b>-721</b>	<b>-0,3 %</b>

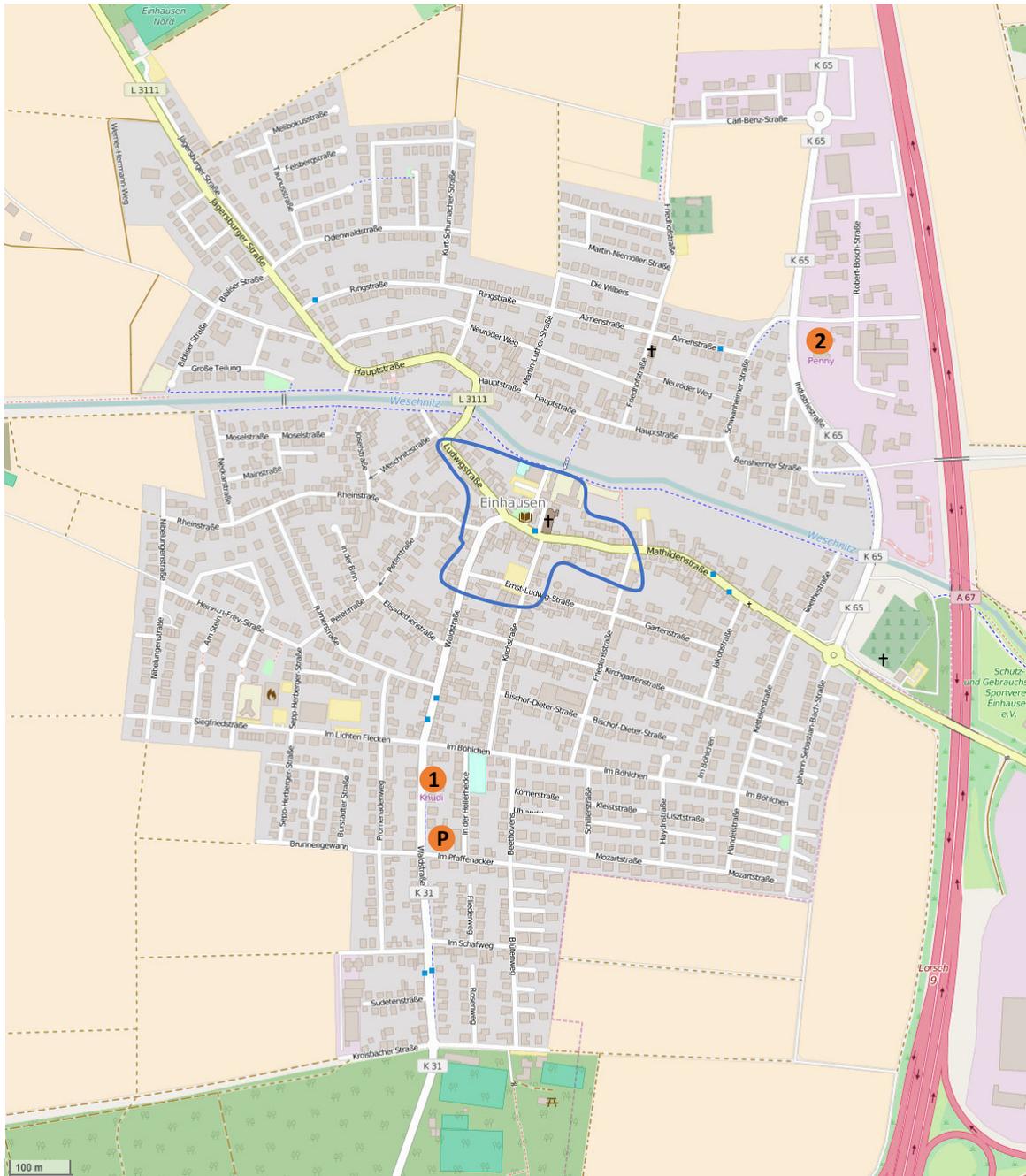
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2005 bzw. 30.09.2015; nur Einwohner mit Hauptwohnsitz

Während die gesamte Fläche der Gemeinde immerhin ca. 26,7 km<sup>2</sup> umfasst, ist das eigentliche **Siedlungsgebiet** von Einhausen sehr kompakt, es dehnt sich in Nord-Süd-Richtung und in West-Ost-Richtung etwa über jeweils 1,5 km aus. Die Gemeinde ist nicht in voneinander abgesetzte Ortsteile untergliedert, jedoch teilt die Weschnitz den Siedlungskörper in einen nördlichen Teil (früher Groß-Hausen) und einen südlichen Teil (früher Klein-Hausen). Der Siedlungs- und Einwohner-schwerpunkt liegt im südlichen Teil. Der Ort wird größtenteils von Wohnnutzungen geprägt. Ein Gewerbegebiet befindet sich im äußersten Nordosten des Siedlungsgebiets. Innerörtliche Hauptverkehrsstraßen sind die Achse Hauptstraße-Ludwigstraße-Mathildenstraße (L 3111), die den Ort in West-Ost-Richtung durchzieht, die Waldstraße und die Industriestraße (K 65).

Die **Einzelhandelsstrukturen** von Einhausen (vgl. Karte 2) sind wenig zusammenhängend:

- / In der **Ortsmitte** befinden sich v. a. entlang der Ludwigstraße und Mathildenstraße verschiedene kleine Fachgeschäfte, ohne dabei aber einen geschlossenen Schaufensterbesatz auszubilden. Aufgrund der relativ engen baulichen Strukturen und der geringen überörtlichen Ausstrahlung der Gemeinde Einhausen hatte sich auch in der Ortsmitte kein größerer Einzelhandelsbestand entwickelt. Standortprägend sind ein Schuh- und ein Bekleidungsgeschäft, ein Optiker, ein Spielwaren- und Geschenkegeschäft, eine Apotheke, ein Fotostudio und zwei Bäckereien. Der Einzelhandelsbesatz in der Ortsmitte wird durch zwei Kreditinstitute, die Post, mehrere Dienstleister, die öffentliche Bücherei und das Rathaus ergänzt; außerdem befinden sich nördlich des Marktplatzes die örtliche Grundschule und das Hallenbad.
- / Als größter Einzelhandelsbetrieb in Einhausen hervorzuheben ist ein **Penny-Lebensmitteldiscounter**, der im nördlichen Gemeindegebiet an einem Solitärstandort an der Industriestraße, Ecke Rudolf-Diesel-Straße ansässig ist. Der Standort gehört zwar zu einem Gewerbegebiet, weist aber auch viele Wohngebäude im Nahumfeld auf.

## Karte 2: Siedlungs- und Versorgungsstruktur der Gemeinde Einhausen



### Legende

- Ortsmitte
- Standorte einzelner Lebensmittelmärkte
- P Planstandort
- 1 Knudi, Waldstraße
- 2 Penny, Rudolf-Diesel-Straße
  
- Bushaltestellen

Kartengrundlage:  
www.openstreetmap.org  
GMA-Bearbeitung 2016

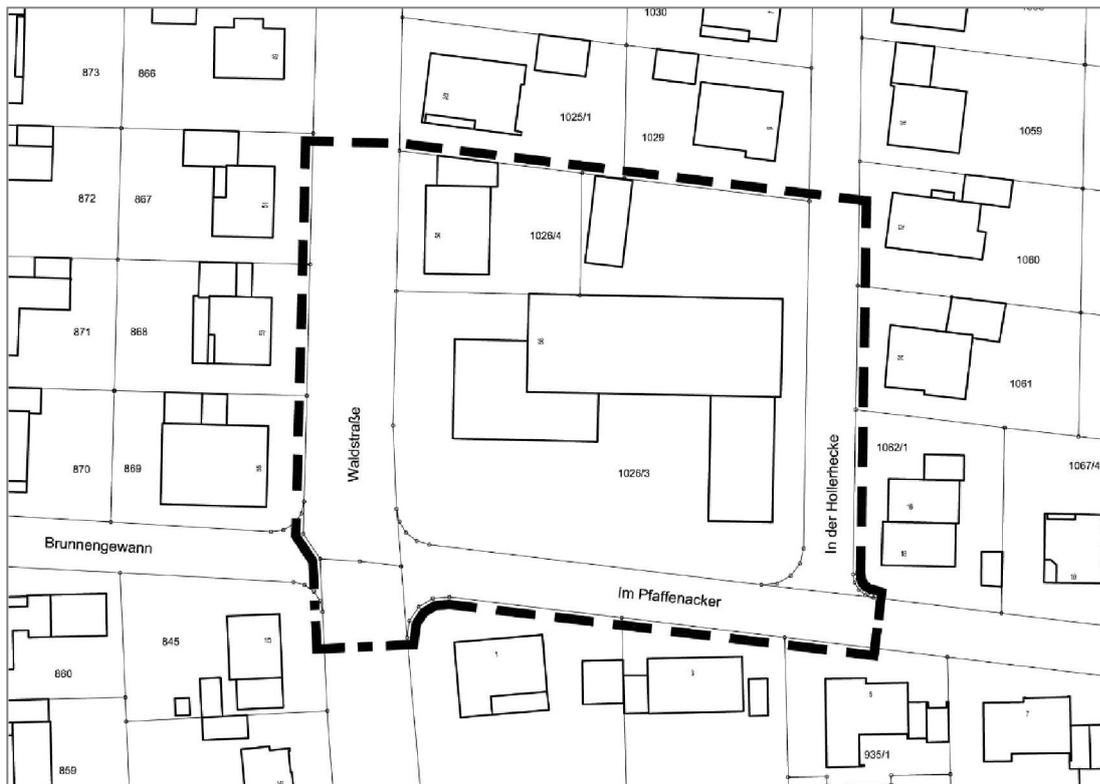
- Im südlichen Teil der Gemeinde ist an der Waldstraße der **Knudi-Lebensmittelmarkt** etabliert, der zusammen mit der benachbarten Bäckereifiliale die wesentlichen Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete übernimmt. Bis vor kurzem war hier noch ein Schreibwaren- und Zeitschriftenladen vorhanden, welcher jedoch geschlossen wurde
- Weitere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe befinden sich in **Streulagen**, darunter u. a. ein Getränkemarkt an der Rheinstraße, ein Elektrobetrieb an der Hauptstraße, eine Tankstelle am Ortseingang, Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Hofläden.

Bedingt durch die vorhandenen Lücken im Angebot und die derzeit nur mäßige Leistungskraft des Einhausener Einzelhandels fließen große Teile der vorhandenen Kaufkraft ab, v. a. in die umliegenden Mittelzentren Lorsch, Bensheim, Heppenheim und Worms. Die erheblichen **Kaufkraftabflüsse** betreffen auch den kurzfristigen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), der eigentlich im Kleinzentrum Einhausen in ausreichendem Maße angeboten werden sollte.

## 2. Mikrostandort Waldstraße 54 – 56

Der Vorhabenstandort befindet sich ca. 100 m südlich des jetzigen Standorts von Knudi und etwa 500 m südlich der Ortsmitte von Einhausen. Das trapezförmige, weitgehend ebene Planareal liegt zwischen der Waldstraße, der Straße Im Pfaffenacker und der Straße In der Hollerhecke im südlichen Teil der Gemeinde Einhausen (vgl. Karte 3). Das Areal umfasst die Grundstücke des ehemaligen, heute leer stehenden Autohauses Welsch und eines benachbarten Wohnhauses. Bedingt durch den gerade Verlauf der Waldstraße und die umliegenden Häuser besteht eine mäßig gute Einsehbarkeit auf den Vorhabenstandort.

In **verkehrlicher Hinsicht** weist der Standort eine sehr gute Erreichbarkeit aus dem Ortsgebiet auf. Die Waldstraße ist eine hinreichend leistungsstarke innerörtliche Hauptverkehrsachse. Sie mündet ca. 500 m nördlich vom Planstandort in den Marktplatz, von wo aus sich über die Ludwigstraße und die Mathildenstraße die nördlichen und östlichen Ortsbereiche erreichen lassen. Im Süden führt die Waldstraße nach etwa 300 m zum Ortsausgang in Richtung B 47. Die Waldstraße stellt zugleich die wichtigste Erschließungsstraße für die Wohngebiete im südlichen Ortsgebiet (Klein-Hausen) dar. An der Waldstraße befinden sich auch Haltestellen der Buslinien 460 und 463, die nächste ist etwa 200 m entfernt (Haltestelle „Siedlung“). Entlang der Waldstraße ist ein breiter Radweg (in beide Fahrtrichtungen nutzbar) eingerichtet, sodass der Vorhabenstandort im praktisch ebenen Ortsgebiet zumindest für die Bewohner von Klein-Hausen auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen ist. Beidseitige Gehwege entlang der Waldstraße und den einmündenden Straßen erschließen den Standort für Fußgänger aus den umliegenden Wohngebieten.

**Karte 3: Vorhabenstandort Waldstraße 54 – 56 in Einhausen**


Quelle: Gemeinde Einhausen, Stand 2016

Die **Umfeldnutzungen** bestehen fast ausschließlich aus Wohnhäusern; lediglich gegenüber des Planareals, an der Ecke Waldstraße / Brunnengewann ist ein Frisörgeschäft etabliert.

Der Standort liegt zwar außerhalb der traditionellen Einzelhandelslage in der Ortsmitte, ist aber **in städtebaulicher Hinsicht** vollständig integriert in Mitten von Wohngebieten. Er kann somit wichtige Nahversorgungsfunktionen für das südliche Ortsgebiet (Klein-Hausen) übernehmen. Durch die Nachnutzung des jetzt leer stehenden Autohauses kann ein städtebaulicher Misstand vermieden werden.

Zugleich stellt das Planareal dabei einen **Solitärstandort** im Einhausener Versorgungsgefüge dar, sodass der geplante Lebensmittelmarkt und das Bäckerei-Café nicht von weiteren Einzelhandels- oder Komplementärnutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft profitieren können. Allerdings ist auch der Altstandort des Knudi-Markts als Einzelstandort zu bezeichnen.

### 3. Fazit der Standortbewertung

Die wesentlichen Standorteigenschaften des zur Verlagerung vorgesehenen Areals Waldstraße 54 – 56 in Einhausen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### Positive Standortfaktoren:

- + mit rd. 6.300 EW ausreichendes Bevölkerungsaufkommen in der Standortgemeinde
- + Einhausen attraktiver Wohnstandort mit fortlaufenden Einwohnerzuwächsen
- + hohes Kaufkraftniveau am Ort
- + problemlose Erreichbarkeit aus dem Gemeindegebiet mit allen Verkehrsträgern
- + integrierte Lage des Vorhabenstandorts mit unmittelbarer Einbindung in Wohngebiete
- + gute Eignung des Mikrostandorts an der Waldstraße 54 – 56 für die vorgesehene Nutzung (ausreichende Größe, Einsehbarkeit, günstiger Zuschnitt)
- + Betreiber Knupfer bereits seit Langem in der Gemeinde etabliert

#### Negative Standortfaktoren:

- geringe überörtliche Bedeutung Einhausens als Arbeits-, Tourismus- und Einzelhandelsstandort, dadurch erhebliche Kaufkraftabflüsse und kaum Umsatzzuflüsse
- keine Agglomerationsvorteile am Vorhabenstandort (Solitärstandort)
- hohe Wettbewerbsintensität im Umland, insbesondere in den angrenzenden, verkehrlich schnell erreichbaren Mittelzentren Lorsch, Bensheim, Heppenheim und Worms.

**Aus betrieblicher Sicht** eignet sich der Planstandort an der Waldstraße 54 – 56 in Einhausen gut für die Ansiedlung eines Supermarkts in der vorgesehenen Größe. Hierzu sind neben den erforderlichen Einwohnerpotenzialen der Standortkommune und den Grundstückseigenschaften besonders die gute verkehrliche Erreichbarkeit, die unmittelbare Einbindung des Planstandorts in Wohngebiete sowie die Tatsache hervorzuheben, dass der Betreiber Knupfer schon seit Langem am Standort an der Waldstraße in Einhausen eingeführt ist. Zudem ist die Wettbewerbssituation vor Ort mit nur einem weiteren Lebensmittelmarkt (Penny) als günstig einzustufen (vgl. hierzu das nachfolgende Kapitel III.1). Allerdings muss auf die hohe Angebotsdichte an leistungsstarken Lebensmittelmärkten in den umliegenden verkehrlich schnell erreichbaren Mittelzentren Lorsch, Bensheim, Heppenheim, Worms und Bürstadt sowie im benachbarten Biblis hingewiesen werden, die die Ausstrahlungsmöglichkeiten des geplanten Lebensmittelmarkts in Einhausen klar begrenzen.

**In städtebaulicher Hinsicht** ist der Vorhabenstandort wegen seiner integrierten Lage, in Mitten von Wohngebieten zu loben. Der Standort verfügt zudem über eine sehr gute Erreichbarkeit mit allen Verkehrsträgern aus dem Ortsgebiet, insbesondere auch für Fahrradfahrer und Fußgänger aus den Wohngebieten von Klein-Hausen, dem Einwohnerschwerpunkt der Gemeinde. In der Einhausener Ortsmitte wäre eine Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wegen des Fehlens von geeigneten Flächen in absehbarer Zeit nicht möglich gewesen. Außerdem bietet das Vorhaben die Möglichkeit, ein derzeit ungenutztes Grundstück wieder in Wert zu setzen und so einen städtebaulichen Missstand an einer innerörtlichen Hauptverkehrsachse Einhausens zu beheben.

**In versorgungsstruktureller Hinsicht** ist das Planareal als Solitärstandort im Einhausener Versorgungsgefüge zu bezeichnen. Da aber der bisherige Standort des Knudi-Marktes nur ca. 100 m entfernt liegt und sich ebenfalls außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bzw. von Einzelhandelskonzentrationen befindet, werden sich durch das Vorhaben keine wesentlichen Änderungen im örtlichen Versorgungsgefüge ergeben. Wegen seiner Lage in Mitten von Wohngebieten eignet sich der Standort hervorragend zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung. Da bereits Einhausen nur eine geringe überörtliche Bedeutung als Arbeits-, Infrastruktur- und Einkaufsstandort besitzt, ist es aber unwahrscheinlich, dass der erweiterte Lebensmittelmarkt mit seinen knapp 1.200 m<sup>2</sup> VK die Versorgungsstrukturen der umliegenden Städte und Gemeinden beeinflussen wird.

**In allen maßgeblichen Bewertungskategorien weist also der Standort für das Vorhaben, einen bereits bestehenden Nahversorgermarkt umzusiedeln und maßvoll zu erweitern, eine hohe Eignung auf.**

### III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation

#### 1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Einhausen

Derzeit wird die Grundversorgung in Einhausen maßgeblich von den folgenden **Lebensmittelmärkten** geprägt:

- |     |   |                            |
|-----|---|----------------------------|
| (1) | Knudi (Lebensmittel-SB-Markt), Waldstraße | ca. 420 m <sup>2</sup> VK  |
| (2) | Penny (Discounter), Rudolf-Diesel-Straße  | ca. 660 m <sup>2</sup> VK. |

Beide Lebensmittelmärkte befinden sich an Solitärstandorten außerhalb der Ortsmitte, weisen aber einen deutlichen Wohngebietsbezug auf.

Als weitere Nahrungs- und Genussmittelanbieter im Ortsgebiet von Einhausen sind ein Getränkehandel, 5 Bäckereifilialen, 2 Metzgereianbieter, 2 Hofläden und eine Tankstelle präsent. Der **Gesamtbestand** bei Nahrungs- und Genussmittelanbietern in Einhausen summiert sich damit auf ca. 1.420 m<sup>2</sup> VK. Deutlich wird hieraus, dass das Angebot zu einem großen Teil auf die beiden Lebensmittelmärkte entfällt; die übrigen Anbieter haben eher ergänzende Funktion. Der mit Lebensmitteln in Einhausen erzeugte Umsatz beläuft sich auf insgesamt ca. 6,6 – 6,7 Mio. €<sup>8</sup>. Bemerkenswert ist, dass von dem Bestand in Einhausen nur ein geringer Teil auf die Ortsmitte entfällt; hier sind derzeit nur zwei Bäckereien vorhanden, wovon eine bereits die Betriebsschließung zum Jahresende angekündigt hat.

Im Verhältnis zu der Einwohnerzahl Einhausens errechnet sich aus dem derzeitigen Besatz im Nahrungs- und Genussmittelhandel eine **Ausstattungskennziffer** von ca. 227 m<sup>2</sup> VK je 1.000 EW. Diese Ausstattungskennziffer liegt weit unterhalb des deutschlandweiten Vergleichswerts für ähnlich große Gemeinden (ca. 564 m<sup>2</sup> VK je 1.000 EW bei Nahrungs- und Genussmitteln)<sup>9</sup>. Es ist ersichtlich, dass die Gemeinde Einhausen einen erheblichen Nachholbedarf hat, um vergleichbare Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

#### 2. Angebots- und Wettbewerbssituation in benachbarten Städten und Gemeinden

Von den an Einhausen angrenzenden Städten und Gemeinden weisen besonders die Mittelzentren Bensheim, Lorsch und Bürstadt eine sehr gute Ausstattung mit Nahrungs- und Genussmittelanbietern auf. Aber auch die Kleinzentren Biblis und Groß-Rohrheim verfügen über eigene Lebensmittelmärkte. Tabelle 2 und Karte 4 stellen die wesentlichen Wettbewerber in den benachbarten Städten und Gemeinden zusammen.

<sup>8</sup> Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Nonfood-Randsortimente der Lebensmittelmärkte.

<sup>9</sup> Vgl. GMA-Grundlagenforschung: Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich 2009; Ludwigsburg 2010. In den Vergleich der Größenklasse 5.000 – 10.000 EW gingen 105 Gemeinden mit ein.

In den einzelnen Nachbarorten von Einhausen stellen sich die Angebots- und Wettbewerbssituationen wie folgt dar:

- Das **Mittelzentrum Lorsch** weist im Nahrungs- und Genussmittelbereich insgesamt 6 Lebensmittelmärkte, außerdem kleinere Fachgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Getränkefachmärkte auf. Als Hauptwettbewerber des Vorhabens sind 2 Supermärkte (REWE, tegut) und 4 Discounter (Aldi, Netto, Penny, Treff 3000) hervorzuheben. Auf die Lorschener Innenstadt entfällt nur ein geringer Teil des Lebensmittelangebots, u. a. ein kleinflächiger Treff 3000-Markt.

Die stärkste Wettbewerbswirkung entfaltet der Standort von tegut und Netto im Gewerbegebiet Im Daubhart, der nur etwa 1 km vom Einhausener Ortsrand entfernt liegt. Zudem handelt es sich mit tegut um einen besonders großen Vollsortimenter. Der Standort wird außerdem durch einen dm Drogeriefachmarkt ergänzt, den einzigen im Lorschener Stadtgebiet. Auch der Kombi-Standort von REWE und Aldi am westlichen Ortsausgang der Nibelungenstraße (Direktverbindung zwischen B 47 und Lorschener Innenstadt), der etwa 3 km entfernt vom Planstandort liegt, weist hohe Wettbewerbsrelevanz auf.

- Das **Mittelzentrum Bensheim** verfügt – entsprechend seiner erheblichen Einwohnerzahl und Arbeitsplatzbedeutung – über eine sehr umfangreiche Ausstattung im Lebensmitteleinzelhandel. Diese umfasst u. a. 4 moderne Supermärkte (E center, Edeka Merz, REWE, tegut), 6 Discounter (2 x Aldi, 2 x Lidl, Netto, Penny), einen Bio-Supermarkt (Alnatura) und 3 türkische Lebensmittelmärkte. In der Bensheimer Innenstadt sind keine großflächigen Lebensmittelmärkte ansässig, jedoch ein gutes Angebot an Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks.

Mit Blick auf den Vorhabenstandort in Einhausen wirken besonders Wettbewerber im westlichen Stadtgebiet einschränkend auf die Marktwirkung des Planobjekts. Hervorzuheben ist die Fachmarkttagglomeration auf dem ehemaligen Güterbahnhofgelände an der Wormser Straße (B 47) / Fabrikstraße, die rd. 6 km vom Vorhabenstandort in Einhausen entfernt liegt; hier sind die Lebensmittelmärkte E center, Aldi und Alnatura sowie weitere Nonfood-Fachmärkte (u. a. dm Drogeriemarkt, Fressnapf) ansässig. Auch die Märkte REWE und Lidl (Distanz zum Vorhabenstandort ca. 7 km), die einander an der Kreuzung Schwanheimer Straße / Berliner Ring gegenüberliegen, verringern die Möglichkeit des Planobjekts zur Ausdehnung seines Einzugsgebiets.

In den nordöstlich an Einhausen angrenzenden Stadtteilen **Schwanheim** und **Fehlheim** sind keine Lebensmittelmärkte vorhanden. Hier gibt es nur wenige kleinflächige Anbieter (Lebensmittelhandwerk, Hofladen).

- Im **Mittelzentrum Bürstadt** wurden bei der Wettbewerbsaufnahme der GMA rd. 7.800 m<sup>2</sup> VK bei Nahrungs- und Genussmittelanbietern erfasst. Als wesentliche Wettbewerber des Vorhabens sind ein Supermarkt (Neukauf) und 5 Discounter (Aldi, Lidl, Netto, Penny, Treff 3000) zu nennen. Mit Treff 3000 weist Bürstadt auch noch einen – jedoch kleinflächigen – Lebensmittelmarkt im Innenstadtbereich auf. Außerdem sind Fachgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Getränkeanbieter vorhanden.

Die größte Einzelhandelskonzentration befindet sich im sog. „Einkaufszentrum Nord“, einer Fachmarkttagglomeration am nördlichen Ortsausgang in der Nähe der B 44, wo neben weiteren Fachmärkten auch die Lebensmittelmärkte Neukauf, Aldi und Penny ansässig sind. Dieser Standort ist rd. 10 km vom Planstandort in Einhausen entfernt. Der Einhausen am nächsten gelegene Lebensmittelmarkt ist Netto im Industriegebiet an der Forstmeisterstraße (knapp 8 km entfernt vom Planstandort).

- Im **Kleinzentrum Biblis** sind derzeit rd. 4.500 m<sup>2</sup> VK im Nahrungs- und Genussmittelbereich vorhanden. Angebotsprägend sind 2 Supermärkte (REWE, Knupfer) und 2 Discounter (Netto, Penny). Außerdem sind ein Getränkemarkt und diverse Bäckereien und Metzgereien zu nennen.

Da sich Biblis bereits mehr als 10 km vom Planstandort in Einhausen entfernt befindet, sind die Wettbewerbswirkungen für das Vorhaben eher begrenzt. Dabei zeigt bereits die Präsenz eines eigenen Knupfer-Marktes in Biblis, dass in Bezug auf das Vorhaben in Einhausen nicht mit wesentlichen Kaufkraftzuflüssen aus Biblis zu rechnen ist.

- Das **Kleinzentrum Groß-Rohrheim**, die von der Bahntrasse der Riedbahn in zwei Teile separiert wird, besitzt nur einen geringen Einzelhandelsbestand (rd. 1.000 m<sup>2</sup> VK im Bereich Nahrungs- und Genussmittel). Die Anbieter befinden sich ganz überwiegend in Streulagen und erfüllen ausschließlich Nahversorgungsfunktionen. Größter Anbieter ist ein Lebensmitteldiscounter (Netto) am südlichen Ortsausgang, knapp 10 km entfernt vom Planstandort. Damit ist auch in Bezug auf die Bevölkerung von Groß-Rohrheim nicht von wesentlichen Umsatzverflechtungen mit dem Planstandort in Einhausen auszugehen.

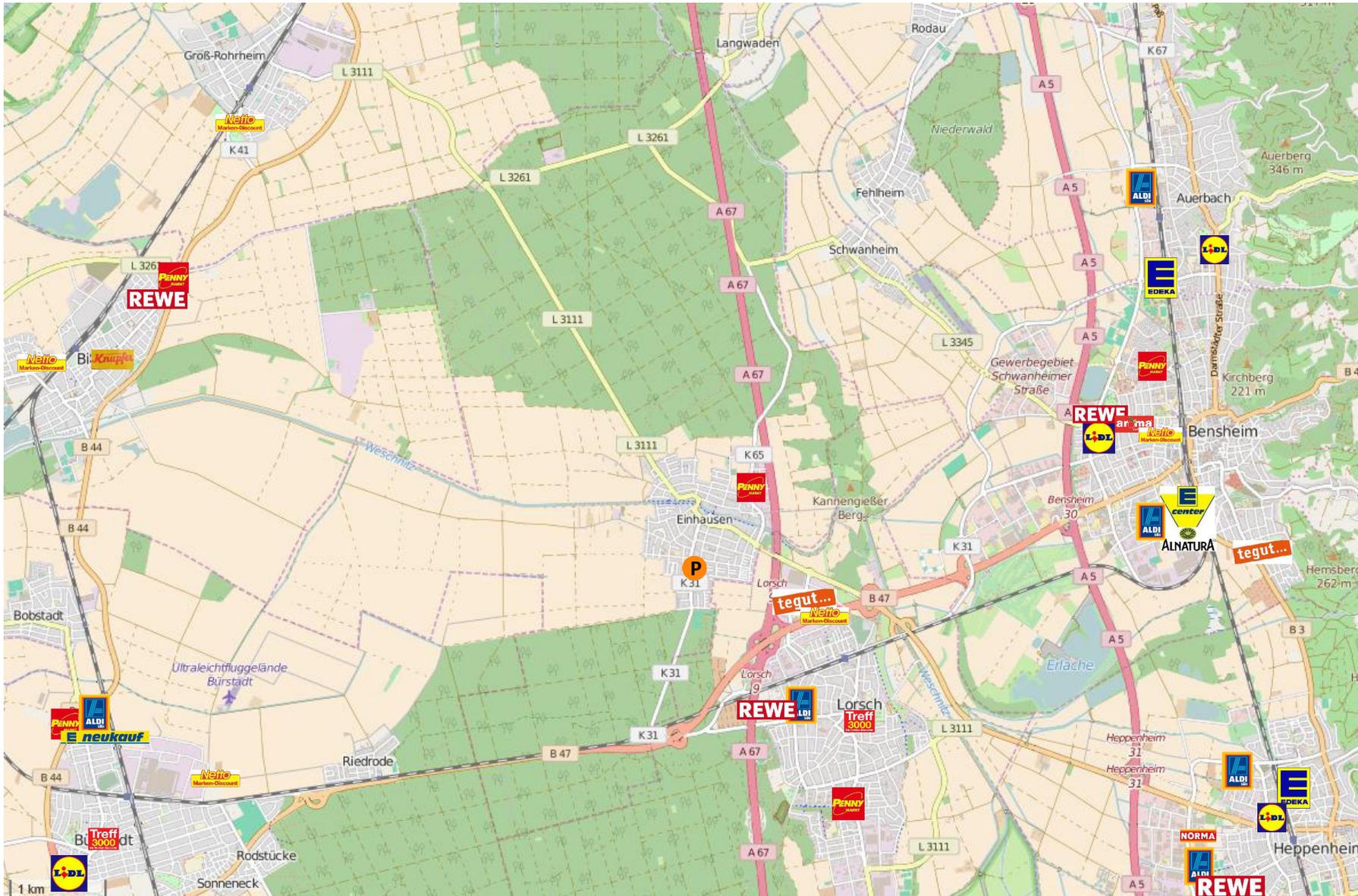
Als **weitere Wettbewerbsstandorte** im regionalen Umland wirken großflächige Lebensmittelmärkte in den Mittelzentren Heppenheim (rd. 10 km entfernt), Worms (rd. 15 km entfernt) und Viernheim (rd. 20 km entfernt) sowie im Unterezentrum Gernsheim (ca. 13 km entfernt). Besonders das über die B 460 schnell erreichbare **Heppenheim** entwickelt Relevanz für Einhausen. Hier sind besonders die Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet Tiergartenstraße (REWE-Center, Discounter Aldi und Norma) und an anderen autokundenorientierten Standorten im westlichen Stadtgebiet (Discounter Lidl und Aldi, Edeka-Supermarkt) als Hauptwettbewerber anzusprechen.

**Tabelle 2: Wesentliche Wettbewerber für den geplanten Knupfer-Markt in Einhausen (Lebensmittelmärkte ab ca. 500 m<sup>2</sup> VK)**

Ort	Name	Betriebstyp	VK-Größenklasse	Adresse	Lage
Einhausen	Penny	Discounter	500 – 799 m <sup>2</sup>	Rudolf-Diesel-Straße	Integr. Streulage
Lorsch	Tegut	Supermarkt	2.000 – 2.499 m <sup>2</sup>	Marie-Curie-Straße	Dezentrale Lage
Lorsch	REWE	Supermarkt	1.500 – 1.999 m <sup>2</sup>	Nibelungenstraße	Integr. Streulage
Lorsch	Aldi	Discounter	800 – 1.499 m <sup>2</sup>	Nibelungenstraße	Integr. Streulage
Lorsch	Penny	Discounter	800 – 1.499 m <sup>2</sup>	Hirschstraße	Integr. Streulage
Lorsch	Netto	Discounter	800 – 1.499 m <sup>2</sup>	Marie-Curie-Straße	Dezentrale Lage
Lorsch	Treff 3000	Discounter	500 – 799 m <sup>2</sup>	Römerstraße	Innenstadt
Bensheim	E center	Supermarkt	2.000 – 2.499 m <sup>2</sup>	Wormser Straße	Dezentrale Lage*
B.-Auerbach	Edeka	Supermarkt	1.500 – 1.999 m <sup>2</sup>	Wilhelmstraße	Integr. Streulage
Bensheim	REWE	Supermarkt	1.500 – 1.999 m <sup>2</sup>	Berliner Ring	Integr. Streulage
Bensheim	tegut	Supermarkt	1.500 – 1.999 m <sup>2</sup>	Heidelberger Straße	Integr. Streulage
Bensheim	Lidl	Discounter	800 – 1.499 m <sup>2</sup>	Schwanheimer Str.	Integr. Streulage
Bensheim	Aldi	Discounter	800 – 1.499 m <sup>2</sup>	Wormser Straße	Dezentrale Lage*
B.-Auerbach	Aldi	Discounter	800 – 1.499 m <sup>2</sup>	Berliner Ring	Dezentrale Lage
B.-Auerbach	Lidl	Discounter	800 – 1.499 m <sup>2</sup>	Darmstädter Straße	Integr. Streulage
Bensheim	Penny	Discounter	500 – 799 m <sup>2</sup>	Europa-Allee	Integr. Streulage
Bensheim	Aroma	Türk. Superm.	500 – 799 m <sup>2</sup>	Schwanheimer Str.	Integr. Streulage
Bensheim	Alnatura	Biosupermarkt	500 – 799 m <sup>2</sup>	Fabrikstraße	Dezentrale Lage*
Bensheim	Netto	Discounter	500 – 799 m <sup>2</sup>	Schwanheimer Str.	Integr. Streulage
Bürstadt	Neukauf	Supermarkt	2.000 – 2.499 m <sup>2</sup>	Mainstraße	Dezentrale Lage
Bürstadt	Lidl	Discounter	800 – 1.499 m <sup>2</sup>	Weidenweg	Dezentrale Lage
Bürstadt	Aldi	Discounter	800 – 1.499 m <sup>2</sup>	Mainstraße	Dezentrale Lage
Bürstadt	Penny	Discounter	800 – 1.499 m <sup>2</sup>	Mainstraße	Dezentrale Lage
Bürstadt	Netto	Discounter	500 – 799 m <sup>2</sup>	Forsthausstraße	Dezentrale Lage
Bürstadt	Treff 3000	Discounter	500 – 799 m <sup>2</sup>	Wilhelminenstraße	Innenstadt
Biblis	REWE	Supermarkt	1.500 – 1.999 m <sup>2</sup>	Darmstädter Straße	Dezentrale Lage
Biblis	Knupfer	Supermarkt	500 – 799 m <sup>2</sup>	Darmstädter Straße	Ortsmitte
Biblis	Penny	Discounter	500 – 799 m <sup>2</sup>	Darmstädter Straße	Dezentrale Lage
Biblis	Netto	Discounter	500 – 799 m <sup>2</sup>	Darmstädter Straße	Integr. Streulage
Groß-Rohrh.	Netto	Discounter	500 – 799 m <sup>2</sup>	Die Neuwiese	Integr. Streulage
Heppenheim	REWE Center	SB-Warenhaus	> 5.000 m <sup>2</sup>	Tiergartenstraße	Dezentrale Lage*
Heppenheim	Aldi	Discounter	800 – 1.499 m <sup>2</sup>	An der Lahrbach	Dezentrale Lage*
Heppenheim	Edeka	Supermarkt	800 – 1.499 m <sup>2</sup>	Kalterer Straße	Dezentrale Lage
Heppenheim	Lidl	Discounter	800 – 1.499 m <sup>2</sup>	Lilienthalstraße	Integr. Streulage
Heppenheim	Aldi	Discounter	800 – 1.499 m <sup>2</sup>	Dieselstraße	Dezentrale Lage
Heppenheim	Norma	Discounter	500 – 799 m <sup>2</sup>	Tiergartenstraße	Dezentrale Lage*

\* Im Regionalplan Südhessen als Ergänzungsstandort ausgewiesen.

**Karte 4: Wesentliche Wettbewerber des geplanten Knupfer-Lebensmittelmarktes in Einhausen  
(Lebensmittelmärkte ab ca. 500 m<sup>2</sup> VK)**



**Legende**

- P Planstandort in Einhausen

Kartengrundlage:  
www.openstreetmap.org  
GMA-Bearbeitung 2016

### 3. Fazit der Wettbewerbsbetrachtung

Die Wettbewerbssituation für den geplanten Knupfer-Supermarkt in **Einhausen** ist derzeit recht günstig; hier ist lediglich ein kleinflächiger Penny-Markt zu beachten. Während der Planstandort im Süden von Einhausen in erster Linie die Nahversorgung der dortigen Wohngebiete übernehmen würde, dient Penny als Nahversorger für das nördliche Ortsgebiet. Auch in Bezug auf den Betriebstyp konkurrieren Knupfer und Penny nicht direkt sondern stellen eher Ergänzungen dar.

Das im Planobjekt ebenfalls vorgesehene Bäckerei-Café trifft in Einhausen derzeit mit 5 Bäckereien (künftig noch 4) auf eine deutlich intensivere Wettbewerbssituation. Für das Vorhaben erscheint daher eine Verlagerung einer bestehenden Bäckereifiliale durchaus denkbar.

**Außerhalb von Einhausen** begrenzen v. a. die benachbarten Mittelzentren Lorsch, Bensheim, Bürstadt und Heppenheim die möglichen Marktwirkungen des Vorhabens. Wettbewerbliche Auseinandersetzungen werden hauptsächlich mit Supermärkten in Lorsch (tegut, REWE), Bensheim (E center, REWE), Bürstadt (Neukauf) und Biblis (REWE) sowie dem SB-Warenhaus REWE Center in Heppenheim eintreten, wohin bisher ein beträchtlicher Teil der Einhausener Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel geflossen ist. Diese Kaufkraftabflüsse können durch den modernisierten Knupfer-Supermarkt zumindest teilweise nach Einhausen zurückgeholt werden. Wesentliche Kaufkraftumlenkungen aus benachbarten Orten nach Einhausen sind aber nicht zu erwarten, da alle umliegenden Mittelzentren und auch das Kleinzentrum Biblis über eigene, zudem deutlich größere Lebensmittel-Vollsortimenter verfügen.

Auf **zentrale Versorgungsbereiche** entfällt dabei nur ein geringer Teil des Nahrungs- und Genussmittelangebots in den untersuchten Städten und Gemeinden. Dazu gehören Treff 3000-Märkte in den Innenstädten von Lorsch und Bürstadt und auch ein Knupfer-Markt in Biblis. Der größte Teil des Wettbewerbs befindet sich jedoch in integrierten Streulagen oder in städtebaulichen Randlagen.

## IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

### 1. Abgrenzung des Einzugsgebiets 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 Knupfer-Lebensmittelmarkts mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> VK 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
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (v. a. Lage anderer leistungsstarker Vollsortimenter)
- /// Anziehungskraft des Makrostandorts Einhausen (Arbeitsplatz-, Infrastrukturausstattung usw.)
- /// Ergebnisse anderer GMA-Untersuchungen im Umland
- /// Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)<sup>10</sup>.

Die Marktreichweite des Planobjekts in das Umland wird durch andere Lebensmittelmärkte begrenzt. Einschränkend auf das Einzugsgebiet des Planobjekts wirken dabei besonders die Standorte Lorsch, Bensheim, Bürstadt und Biblis.

Festzustellen ist, dass aufgrund der sehr guten Ausstattung der umliegenden Mittelzentren Lorsch, Bensheim, Heppenheim, Bürstadt, Viernheim und Worms mit leistungsstarken Lebensmittel-Vollsortimentern die Ausstrahlung des deutlich kleineren Supermarkts der Fa. Knupfer sich im Wesentlichen auf Einhausen selbst beziehen wird. Aus diesen Mittelzentren ist daher nicht mit wesentlichen Kaufkraftzuflüssen zum Planstandort zu rechnen.

Aus Groß-Rohrheim und den Bensheimer Stadtteilen Schwanheim und Fehlheim, die im Norden an Einhausen angrenzen, sind ebenfalls keine wesentlichen Kaufkraftzuflüsse nach Einhausen zu

<sup>10</sup> Die GMA hat in Deutschland bereits viele hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Verbraucherverhalten aussagefähige Erkenntnisse vorliegen.

erwarten, da die Bewohner dieser Orte vornehmlich auf andere, besser ausgestattete Versorgungsstandorte ausgerichtet sind (Biblis, Gernsheim, Bensheim) und der Planstandort im Südteil von Einhausen zudem ungünstig für diese Orte liegt.

**Außerhalb von Einhausen sind also keine regelmäßigen Einkaufsbeziehungen mehr zum Planstandort zu erwarten.** Ursächlich hierfür sind neben der zunehmenden Entfernung in erster Linie die vorherrschenden Kundenorientierungen zu attraktiveren Wettbewerbsstandorten in der Region. Dennoch absehbare Umsätze mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes (z. B. Arbeitspendler, Zufallskunden) werden im Rahmen der nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze berücksichtigt.

## 2. Vorhabenrelevantes Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial

Das **Bevölkerungspotenzial** in der Gemeinde Einhausen umfasst derzeit insgesamt etwa 6.270 Einwohner.

Die **Kaufkraftberechnung** erfolgt unter Verwendung der o. g. Bevölkerungszahl, des örtlichen Kaufkraftkoeffizienten sowie aktueller Pro-Kopf-Ausgaben. In Einhausen beträgt die Kaufkraftkennziffer aktuell ca. 108,6 und liegt damit um 8,6 % über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0)<sup>11</sup>.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-eigenen Berechnungen beträgt die aktuelle ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 5.410 €. Hiervon entfallen ca. 1.968 € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 3.442 € auf Nichtlebensmittel.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren ergibt sich für das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarkts in Einhausen ein **projektspezifisches Kaufkraftpotenzial von ca. 13,4 Mio. €**.

In Bezug auf die von den Einhausener Einzelhandelsbetrieben erzielten Umsätze mit Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 6,6 Mio. €) zeigt sich, dass die Anbieter heute **nur einen geringen Teil der örtlichen Kaufkraft an Einhausen binden können**. Mindestens 6,8 Mio. € fließen an auswärtige Standorte ab.

<sup>11</sup> Quelle: Michael Bauer Research (MBR), Nürnberg, Stand 2016. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

## V. Auswirkungsanalyse

Die potenzielle Umsatzleistung des geplanten Knupfer-Lebensmittelmarkts wird anhand des Marktanteilkonzeptes berechnet. Dieses stellt das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraft) dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum 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 Ansiedlung für die vorhandenen Wettbewerber hat, setzt sich dann die Betrachtung der Umsatzumverteilungen auseinander. Im Anschluss daran werden die sowie mögliche städtebauliche und versorgungsbezogene Wirkungen analysiert und daraus eine raumordnerische Bewertung abgeleitet.

Schwerpunktmäßig ist der Nahrungs- und Genussmittelbereich zu analysieren. Für den eigentlichen Supermarkt inkl. Bäckerei wird dabei ein Flächenanteil von rd. 1.100 m<sup>2</sup> VK angesetzt; die übrigen ca. 100 m<sup>2</sup> sind als Sitzbereiche des Cafés nicht als Verkaufsfläche zu bewerten.

### 1. Umsatzermittlung des Gesamtvorhabens

Für den Knupfer-Markt ist wegen der in der Standortkommune relativ schwachen Ausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln und der unmittelbaren Einbindung des Planstandorts in Wohngebiete ein relativ hoher Marktanteil in Einhausen zu erwarten (ca. 20 – 25 %). Einschließlich Umsätzen mit auswärtigen Kunden (Umsatzanteil für Streukunden ca. 5 – 10 %) sowie Umsätzen mit Nichtlebensmitteln (Anteil bei Supermärkten dieser Größe ca. 10 %) beläuft sich der zu erwartende Umsatz des Knupfer-Markts (zunächst ohne Bäckerei) auf rd. 3,6 Mio. €.

Bezogen auf den eigentlichen Supermarkt mit rd. 1.000 m<sup>2</sup> VK errechnet sich hieraus eine Flächenproduktivität von ca. 3.600 € je m<sup>2</sup> VK.

**Tabelle 3: Marktanteile und Umsatzerwartung des geplanten Supermarkts Knupfer in Einhausen**

Umsatzerkunft	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Einhausen	13,4	20 – 25	3,0
Streuumsätze (Anteil ca. 5 – 10 %)			0,2 – 0,3
<b>Umsatz Nahrungs- und Genussmittel</b>			<b>3,2 – 3,3</b>
Umsatz Nonfood (Anteil ca. 10 %)			0,3 – 0,4
<b>Umsatzerwartung insgesamt</b>			<b>3,6</b>

GMA-Berechnungen 2016 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

Für die Bäckerei kommt außerdem eine Umsatzerwartung von ca. 0,3 Mio. € hinzu.

In Addition ergibt sich damit für den geplanten Supermarkt mit Bäckerei an der Waldstraße 54 – 56 in Einhausen eine **Umsatzerwartung von ca. 3,9 Mio. €**. Davon entfallen ca. 3,5 – 3,6 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,3 – 0,4 Mio. € auf Nonfood-Randsortimente.

Höhere Umsatzleistungen sind wegen des von leistungsstärkeren Standorten begrenzten Einzugsgebiets nicht plausibel. So ist das Vorhaben mit tatsächlich rd. 1.100 m<sup>2</sup> VK im Branchenvergleich nur als moderate Größe einzustufen, während die Wettbewerbsstandorte zumeist über größere Vollsortimenter verfügen.

**Etwa 92 % der Umsätze stammen von Kunden aus Einhausen** (ca. 3,6 Mio. €). Dabei ist davon auszugehen, dass es sich dabei größtenteils um Rückführung von Kaufkraftströmen handeln wird, die bisher zu Standorten von Lebensmittelmärkten (v. a. Vollsortimentern) außerhalb von Einhausen geflossen sind. Weitere 8 % der Umsatzleistung (ca. 0,3 Mio. €) werden mit sog. Streukunden erzielt, z. B. Arbeitspendlern und Zufallskunden.

## 2. Umsatzzuwachs durch die Erweiterung

Für die Beurteilung des Vorhabens ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Anbieters (Knupfer) handelt. Derzeit ist in der Knudi-Filiale in Einhausen allerdings kein Bäcker integriert.

Der Umsatzzuwachs des Knupfer-Marktes lässt sich ermitteln, indem die Fläche des bisherigen Knudi-Marktes (ca. 420 m<sup>2</sup> VK) zu der geplanten Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts i. e. S. (ca. 1.044 m<sup>2</sup> VK einschließlich Windfang) ins Verhältnis gesetzt wird. Demnach entfällt auf die Altfläche ein Anteil von ca. 40 %.

In analoger Rechnung entfällt von der Umsatzerwartung des geplanten Knupfer-Lebensmittelmarkts (ca. 3,6 Mio. €) ein Anteil von 40 % auf den bisherigen Knudi-Markt (ca. 1,4 – 1,5 Mio. €). Diese Bestandsumsätze sind als wettbewerbsneutral zu bewerten, da sie ja bereits heute vom Knudi-Markt erzielt werden.

Somit verbleibt für die Erweiterungsfläche ein Umsatzanteil beim Knupfer-Markt von ca. 2,1 – 2,2 Mio. €. Einschließlich der Umsätze des vorgesehenen Bäckerei-Cafés (ca. 0,3 Mio. €) ergibt sich insgesamt ein **Umsatzzuwachs von ca. 2,4 – 2,5 Mio. €, der aus dem Erweiterungsvorhaben resultiert**. Hiervon entfallen ca. 2,2 – 2,3 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,2 Mio. € auf Nonfood-Randsortimente. Nur diese Umsatzanteile werden umverteilungswirksam gegenüber konkurrierenden Anbietern.

### 3. Wettbewerbliche Auswirkungen des Vorhabens

Die Etablierung von Einzelhandelsobjekten löst Umsatzumverteilungsprozesse gegenüber dem bestehenden Einzelhandel aus. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt dabei einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und ggf. städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Vorhabens dar.

In die Berechnung fließen die derzeitigen Ausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte (als Attraktivitätsfaktor) sowie die Distanz zum Planstandort (als Widerstandsfaktor) ein. Eine weitere Grundannahme der nachfolgenden Berechnungen ist, dass die Standorte, welche die größten Konzeptüberschneidungen mit dem Planobjekt aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Demnach sind v. a. Supermärkte sowie besonders nahe Standorte von dem Vorhaben betroffen.

Der Markteintritt des Planobjekts und die damit verbundene Umsatzerwartung von insgesamt ca. 3,5 – 3,6 Mio. € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel würden voraussichtlich folgende Umverteilungswirkungen auslösen:

- /// Etwa 1,4 – 1,5 Mio. € werden von dem Knudi-Markt schon heute erzielt, bleiben also ohne Auswirkungen auf den Wettbewerb.
- /// Die Umsatzumverteilungen gegen Anbieter in der Standortkommune Einhausen belaufen sich auf ca. 0,5 Mio. €. Etwa 0,2 – 0,3 Mio. € entfallen auf die vorhandenen Bäckereien, der Rest größtenteils auf den Penny-Markt.
- /// Etwa 1,5 Mio. € der Umsatzerwartung resultieren aus verstärkter Kaufkraftbindung in Einhausen. Diese Kaufkraftumlenkungen lösen Umsatzrückgänge an anderen Standorten aus, v. a. bei Vollsortimentern in Lorsch, Bensheim, Bürstadt und Heppenheim.
- /// Knapp 0,1 Mio. € werden auf Kaufkraftzuflüsse von Kunden aus Nachbarkommunen bzw. von Streukunden entfallen.

Die Tabelle 4 gibt eine Übersicht über die zu erwartenden Umsatzumlenkungen, die die Erweiterung und Verlagerung des Knupfer-Markts, einschließlich Bäckerei, im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auslösen wird. Die Umsatzumlenkungen werden in erster Linie Vollsortimenter in Lorsch, Bensheim, Bürstadt und Heppenheim betreffen, außerdem Bäckereien in Einhausen. Die Umsatzumverteilungsquoten werden aber in allen Städten und Gemeinden deutlich unterhalb von 10 % liegen. Wegen der Lage der Hauptwettbewerber werden dabei zentrale Versorgungsbereiche kaum betroffen sein.

**Tabelle 4: Umsatzumlenkungen in den umliegenden zentralen Orten (Nahrungs- und Genussmittel)**

Zentralörtliche Einstufung	Gemeinde bzw. Stadt	Umsatzumlenkung in Mio. €	Umverteilung in %	
			Gesamtort	im zentralen Versorgungsbereich
Mittelzentrum	Lorsch	0,6	1 – 2 %	< 1 %
Mittelzentrum	Bensheim	0,4	< 1 %	< 1 %
Mittelzentrum	Bürstadt	0,2	< 1 %	< 1 %
Mittelzentrum	Heppenheim	0,2	< 1 %	< 1 %
Kleinzentrum	Biblis	0,1	< 1 %	< 1 %
Kleinzentrum	Groß-Rohrheim	< 0,1	< 1 %	< 1 %

\* bereinigter Umsatz (ohne Nonfood-Anteile) / Einhausen: ohne Knudi

GMA-Berechnung August 2016

#### 4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens

##### 4.1 Auswirkungen in Einhausen

In der Standortgemeinde Einhausen sind Umsatzumverteilungen besonders für die örtlichen Bäckereien zu erwarten. Davon dürfte hauptsächlich der Anbieter neben dem jetzigen Knudi-Markt in der Waldstraße (Hug) betroffen sein. Selbst wenn dieser Bäckereianbieter in der Waldstraße schließen würde, würden sich hieraus per Saldo aber keine Beeinträchtigungen des gesamten Betriebsbestands und der verbrauchernahen Versorgung ergeben, da durch die neu geplante Bäckerei ja ein Ersatz in unmittelbarer Nähe geboten wird. In der Ortsmitte sind bei den dortigen Bäckereien nur mäßige Umsatzverluste absehbar (max. 5 %). Bei dieser Größenordnung sind Betriebsgefährdungen in der Ortsmitte unwahrscheinlich.

Bei dem Penny-Markt dürften sich die Umsatzverluste auf max. 7 % belaufen, sodass von keiner Gefährdung dieses strukturprägenden Anbieters und wichtigen Nahversorgers für den Nordteil der Gemeinde auszugehen ist. Für die weiteren Lebensmittelanbieter (Getränkemarkt, Metzgereien, Hofläden) in Einhausen sind nur geringe Auswirkungen absehbar.

Insgesamt sind aus dem Vorhaben keine negativen Folgen für die Versorgungsstruktur und die Situation im zentralen Versorgungsbereich von Einhausen erkennbar. Das Vorhaben ist vielmehr positiv zu bewerten, da es der Stabilisierung und Verbesserung der Nahversorgung dient.

Für den jetzigen Standort des Knudi-Markts an der Waldstraße 48 ist, sofern keine Nachnutzung aus dem Einzelhandel (z. B. Getränkemarkt) gefunden werden kann, eine Umnutzung durch Dienstleistungsbetriebe zu empfehlen (z. B. Gesundheitsdienstleister, Bürogemeinschaft).

## 4.2 Auswirkungen in benachbarten Städten und Gemeinden

Die benachbarten Städte und Gemeinden werden keine wesentlichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten haben. Hierbei sind zum einen die eigenen leistungsstarken Angebotsstrukturen zu berücksichtigen v. a. in den Mittelzentren Bensheim, Lorsch, Bürstadt und Heppenheim. Zum anderen haben die teilweise erheblichen Distanzen (v. a. nach Biblis, Groß-Rohrheim und Bürstadt) dazu geführt, dass nur geringe Einkaufsverflechtungen zwischen diesen Orten und Einhausen vorliegen.

**In der Stadt Lorsch**, die wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Siedlungsgebiet von Einhausen bisher häufig von der Einhausener Bevölkerung zum Lebensmitteleinkauf frequentiert wird, sind Umsatzzumlenkungen von durchschnittlich ca. 1 – 2 % zu erwarten. In dieser Größenordnung sind die Umsatzzumlenkungen als rein wettbewerbliche Effekte zu interpretieren, die sich absolut im Rahmen des Wettbewerbsüblichen bewegen. Das Vorhaben wird hauptsächlich die Anbieter im Gewerbegebiet Im Daubhart (v. a. tegut) betreffen, jedoch in der Lorschener Innenstadt allenfalls geringfügige Umsatzverluste auslösen. Gefährdungen von strukturprägenden Anbietern und daraus folgende Beeinträchtigungen der Versorgungsstruktur oder der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Lorsch können deshalb ausgeschlossen werden.

**In den übrigen Nachbarstädten und -gemeinden** wird das Vorhaben nur geringfügige Auswirkungen zur Folge haben, die mit prognostischen Mitteln kaum noch nachweisbar sind. So belaufen sich die ermittelten Umsatzzumverteilungsquoten in den Mittelzentren Bensheim und Bürstadt sowie den Kleinzentren Biblis und Groß-Rohrheim auf durchweg unter 1 % (vgl. Tabelle 4 auf S. 29). Dies trifft auch auf die Nahversorger in den Bensheimer Stadtteilen Schwanheim und Fehlheim zu, da von dort bisher kaum Einkaufsverflechtungen nach Einhausen vorgelegen haben. In den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädte von Bensheim und Bürstadt, Ortsmitten von Biblis und Groß-Rohrheim) sind ebenfalls kaum Auswirkungen zu registrieren.

Insgesamt sind also in den umliegenden zentralen Orten Beeinträchtigungen der örtlichen Versorgungsstrukturen und der städtebaulich besonders geschützten Lagen als Folge des Vorhabens zu verneinen. Auch werden die zentralen Orte in ihren Versorgungsfunktionen keinesfalls beeinträchtigt.

## 5. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens

Anhand der raumordnerischen Ziele und Grundsätze des einschlägigen Regionalplans Südhessen 2011 ist die geplante Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarkts in Einhausen wie folgt zu bewerten:

- **Zentralitätsgebot:** Bei dem Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit weniger als 1.200 m<sup>2</sup> VK. Der Vorhabenstandort befindet sich nicht in einem Ober- oder Mittelzentrum, die für Einzelhandelsgroßprojekte eigentlich vorgesehen sind, sondern liegt in einem Kleinzentrum. Als einziger Supermarkt ist das Planobjekt aber zur Sicherung der örtlichen Grundversorgung der mehr als 6.200 EW der Standortgemeinde Einhausen dringend erforderlich. Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage in Mitten von Wohngebieten. Die Verträglichkeitsanforderungen werden eingehalten. Somit werden alle Voraussetzungen erfüllt, um, abweichend von der allgemeinen Regel des Zentralitätsgebots, das Vorhaben auch in einem Kleinzentrum zulässig werden zu lassen.
- **Kongruenzgebot:** Wie die Umsatzermittlung erwiesen hat, stammen mehr als 90 % der Umsätze des Planobjekts aus der Standortgemeinde Einhausen. Wesentliche Gründe hierfür sind der in ein Wohngebiet integrierte Standort des Vorhabens, abseits von regionalen Hauptverkehrsadern, großen Arbeitsstätten und Einzelhandelsbetrieben, sowie das Angebotskonzept als Nahversorger und die moderate Größe des Lebensmittelmarkts (weniger als 1.200 m<sup>2</sup> VK im Gesamtobjekt). Der Einzugsbereich des Vorhabens überschreitet somit den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht wesentlich. Das Kongruenzgebot wird also eingehalten.
- **Integrationsgebot:** Der Vorhabenstandort weist nicht nur eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten auf, sondern liegt unmittelbar in einem großen Wohngebiet, dem Bevölkerungsschwerpunkt der Gemeinde. Anschluss an den ÖPNV besteht durch eine Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung vom Planstandort. Das Integrationsgebot wird somit vorbildlich erfüllt.
- **Beeinträchtungsverbot:** Bei dem geprüften Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um einen typischen Nahversorgermarkt. Wegen seiner moderaten Größe von weniger als 1.200 m<sup>2</sup> VK und der Vielzahl an leistungsstarken Wettbewerbsstandorten im Umland erreicht das Planobjekt kein überörtliches Einzugsgebiet und deshalb auch keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in Umlandkommunen. Wegen der gegebenen Standortverteilung der Wettbewerber im Untersuchungsraum – alle hauptsächlich betroffenen Lebensmittelmärkte befinden sich außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, zumeist in Gewerbegebieten oder städtebaulichen Randlagen – werden zentrale Versorgungsbereiche nur marginal von dem Vorhaben in Einhausen tangiert. In seiner Konzeption als Nahversorger für Einhausen entspricht das Vorhaben zugleich dem interkommunalen Abstimmungsgebot. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung eines bereits vorhandenen Anbieters handelt.

In der Standortgemeinde Einhausen löst das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs und der verbrauchernahen Versorgung aus. Vielmehr wird die örtliche Nahversorgung durch das Vorhaben gestärkt.

Insgesamt erfüllt das Vorhaben vollständig die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbots.

- Eine **räumliche Lenkung** tritt nur 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 unwesentlich auswirken können). Regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind prinzipiell nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Eine Ausnahme aber gilt für raumverträgliche und somit nicht regionalbedeutsame Vorhaben.

Der hier zu prüfende großflächige Lebensmittelmarkt ist ein Anbieter mit zentrenrelevantem Kernsortiment. Jedoch handelt es sich bei ihm aufgrund seiner begrenzten Größe von unter 1.200 m<sup>2</sup> VK und seiner integrierten Standortlage um einen raumverträglichen Markt, der die Verträglichkeitsanforderungen einhält. Da die Planung also kein regional bedeutsames Einzelhandelsvorhaben darstellt, ist die Vorgabe der räumlichen Lenkung in einen zentralen Versorgungsbereich nicht zu beachten.

Insgesamt werden alle raumordnerischen Anforderungen durch das Vorhaben erfüllt.

## VI. Zusammenfassung und abschließende Bewertung

Die wesentlichen Ergebnisse der Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarkts der Firma Knupfer innerhalb der Gemeinde Einhausen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- /// Knupfer profiliert sich im regionalen Wettbewerb mit seinen in Wohngebiete eingebetteten kleineren Lebensmittelmärkten als Nahversorger. Sortimentsstruktur und Preisgestaltung von Knupfer-Filialen ähneln dabei kleinen Supermärkten. Die **Planung** an der Waldstraße 54 – 56 umfasst die Errichtung eines neuen Verkaufsgebäudes mit 1.199 m<sup>2</sup> VK, welches einen Knupfer-Supermarkt mit 1.002 m<sup>2</sup> VK, einen Windfang mit 42 m<sup>2</sup> sowie ein Bäckerei-Café mit insgesamt 155 m<sup>2</sup> enthalten soll. In dieser Größe ist der Markt als großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu beurteilen. Die Gemeinde plant deshalb den Ausweis eines „Sondergebiets Nahversorgung“.
- /// Bei der Planung handelt es sich um die **Verlagerung und Erweiterung** eines bestehenden Knupfer-Lebensmittelmarkts („Knudi“). Bisher war Knupfer mit einer ca. 420 m<sup>2</sup> VK großen Filiale an der Waldstraße 48 ansässig, etwa 100 m nördlich des Vorhabengrundstücks. Im Haus Nr. 46 befindet sich außerdem eine Bäckereifiliale („Backparadies Hug“) mit rd. 40 m<sup>2</sup> VK; beide Geschäfte zusammen bilden einen wichtigen Nahversorgungsschwerpunkt für die Wohngebiete im südlichen Teil Einhausens.
- /// Der **Planstandort** an der Waldstraße 54 – 56 befindet sich im Südteil von Einhausen in Mitten von Wohngebieten. Er eignet sich sowohl aus betrieblicher wie auch aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht gut für das Vorhaben, hier einen Supermarkt zur Nahversorgung anzusiedeln. Hervorzuheben sind die Einwohnerpotenziale der Standortkommune (derzeit ca. 6.270 EW mit steigender Tendenz), die gute Erreichbarkeit des Planstandorts aus allen Gemeindeteilen, seine integrierte Lage in Wohngebieten sowie die gute Anbindung für ÖPNV-Nutzer, Fahrradfahrer und Fußgänger. Es handelt sich dabei zwar um einen Solitärstandort im Einhausener Versorgungsgefüge, jedoch trifft dies auch auf den bisherigen, eingeführten Standort des Knudi-Marktes zu. Somit werden sich durch das Vorhaben keine wesentlichen Änderungen im örtlichen Versorgungsgefüge ergeben.
- /// Die **Wettbewerbssituation** für den geplanten Knupfer-Supermarkt ist in Einhausen mit nur einem kleinflächigen Penny-Discounter günstig. Sowohl in räumlicher Hinsicht als auch in Hinsicht auf den Betriebstyp konkurrieren Knupfer und Penny nicht direkt sondern ergänzen sich funktional. Das geplante Bäckerei-Café trifft in Einhausen mit derzeit 5 Bäckereien auf einen intensiveren Wettbewerb. Die Verlagerung einer bestehenden Bäckereifiliale hin zum Vorhabenstandort erscheint daher durchaus denkbar.

Außerhalb von Einhausen begrenzen v. a. die benachbarten Mittelzentren Lorsch, Bensheim, Bürstadt und Heppenheim die möglichen Marktwirkungen des Vorhabens. Wettbewerbliche Auseinandersetzungen werden hauptsächlich mit Vollsortimentern in Lorsch (tegut, REWE), Bensheim (E center, REWE), Bürstadt (Neukauf), Biblis (REWE) und Heppenheim (REWE-Center) eintreten. Auf zentrale Versorgungsbereiche entfällt dabei nur ein geringer Teil des Nahrungs- und Genussmittelangebots. Der größte Teil des Wettbewerbs befindet sich vielmehr in integrierten Streulagen oder in städtebaulichen Randlagen.

- Das **Einzugsgebiet** des Vorhabens umfasst das Gemeindegebiet von Einhausen. Hier leben derzeit ca. 6.270 EW, die im vorhabenrelevanten Nahrungs- und Genussmittelbereich über ein Kaufkraftpotenzial von ca. 13,4 Mio. € verfügen. Außerhalb von Einhausen sind, wegen der zunehmenden Entfernung in erster Linie und den vorherrschenden Kundenorientierungen zu attraktiveren Wettbewerbsstandorten in der Region, keine regelmäßigen Einkaufsbeziehungen mehr zum Planstandort zu erwarten.
- In der **Umsatzprognose** sind für den Knupfer-Lebensmittelmarkt i. e. S. insgesamt ca. 3,6 Mio. € zu erwarten (davon ca. 0,3 Mio. €) mit Nonfood-Randsortimenten. Hinzu kommen die Umsätze der Bäckerei (ca. 0,3 Mio. €), sodass sich für das Vorhaben insgesamt eine Umsatzerwartung von ca. 3,9 Mio. € ergibt.

Der Umsatz stammt ganz überwiegend von Kunden aus Einhausen (ca. 90 – 95 %). Mit dem Vorhaben können somit Kaufkraftabflüsse, die bisher an auswärtige Standorte im Umland geflossen sind, zumindest teilweise nach Einhausen zurückgeholt werden. Wesentliche Kaufkraftumlenkungen aus benachbarten Orten nach Einhausen sind hingegen nicht zu erwarten, da alle umliegenden Mittelzentren und auch das Kleinzentrum Biblis über eigene, zudem deutlich größere Lebensmittel-Vollsortimenter verfügen.

- Bei der **Auswirkungsanalyse** ist zu beachten, dass es sich bei dem Vorhaben um einen bereits in Einhausen etablierten Anbieter handelt, dessen Bestandumsatz als wettbewerbsneutral zu werten ist. Die verbleibenden Umsatzanteile werden als Umsatzumlenkungen in erster Linie Supermärkte in Lorsch, Bensheim, Bürstadt und Heppenheim betreffen, außerdem Bäckereien in Einhausen.

Die Umsatzumverteilungsquoten erreichen nur in Einhausen selbst, bedingt durch den Markteintritt der Bäckerei, städtebaulich signifikante Werte, ohne dabei aber die verbrauchernahe Versorgung insgesamt zu beeinträchtigen. In den umliegenden Städten und Gemeinden sind nur geringfügige Umverteilungen zu erwarten, die im Höchstfall (Lorsch) bei 1 – 2 % liegen. Damit werden die Umsatzumverteilungen sowohl in Einhausen als auch in den Nachbarkommunen zu keinen Beeinträchtigungen der örtlichen Versorgungsstruktu-

ren oder der zentralen Versorgungsbereiche führen. In Einhausen wird die Versorgungssituation durch die Verlagerung und Erweiterung des einzigen Vollsortimenters am Ort vielmehr deutlich verbessert.

- Die **raumordnerische Prüfung** ergab für das Vorhaben keine Abweichungen von den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Südhessen. Es erfüllt vollständig die Anforderungen des Zentralitätsgebots, Kongruenzgebots, Integrationsgebots und Beeinträchtigungsverbots. In seiner Größenordnung von unter 1.200 m<sup>2</sup> VK ist der geplante Nahversorger nicht als regionalbedeutsames Vorhaben anzusehen sondern ist raumverträglich. Das Vorhaben entspricht mit seinem Konzept als Nahversorger auch dem interkommunalen Abstimmungsgebot.

<b>Verzeichnisse</b>		Seite
<b>Tabellenverzeichnis</b>		
Tabelle 1:	Einwohnerentwicklung von Einhausen 2005 – 2015 im regionalen Vergleich	12
Tabelle 2:	Lebensmittelmärkte ab ca. 500 m <sup>2</sup> VK in Einhausen und benachbarten Orten	21
Tabelle 3:	Marktanteile und Umsatzerwartung des geplanten Supermarkts Knupfer in Einhausen	26
Tabelle 4:	Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum (Nahrungs- und Genussmittel)	29
<b>Kartenverzeichnis</b>		
Karte 1:	Planung Neubau Lebensmittelmarkt in Einhausen, Waldstraße 54 – 56	10
Karte 2:	Siedlungs- und Versorgungsstruktur der Gemeinde Einhausen	13
Karte 3:	Vorhabenstandort Waldstraße 54 – 56 in Einhausen	15
Karte 4:	Wesentliche Wettbewerber des geplanten Knupfer-Lebensmittelmarktes in Einhausen (Lebensmittelmärkte ab ca. 500 m <sup>2</sup> VK)	22