



Ergänzende Stellungnahme zur GMA-Analyse vom 23.08.2016 zur geplanten Verlagerung/Erweiterung eines Knupfer-Lebensmittelmarkts in Einhausen

Auftraggeber: Gemeinde Einhausen

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

Ludwigsburg, am 23.11.2016

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
Internet: www.gma.biz

1. Anlass dieser Stellungnahme

Im Juli 2016 erteilte die Gemeindeverwaltung Einhausen der GMA den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung der Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Knupfer-Lebensmittelmarkts (inkl. Bäckerei-Café) auf ca. 1.200 m² VK in Einhausen. In dieser Größenordnung handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, für den die Aufstellung eines Sondergebiets erforderlich ist.

Hierbei ist u. a. durch eine Auswirkungsanalyse nachzuweisen, dass das Vorhaben im Einklang mit den Zielen und Regelungen der Landes- und Regionalplanung steht. Hierzu wurde von der GMA am 23.08.2016 eine fachgutachterliche Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen in Einhausen und umliegenden Kommunen vorgelegt (nachfolgend „GMA-Analyse“ genannt).

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) gingen verschiedene Stellungnahmen zu dem Vorhaben ein. Mit dieser Stellungnahme werden die Hinweise und Anregungen zur Nachbearbeitung behandelt, die von dem Kreisausschuss des Kreises Bergstraße – Bauen und Umwelt (Bündelungsstelle) und von dem Regierungspräsidium Darmstadt – Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle) abgegeben wurden.

Die übrigen eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die uns am 17.11.2016 im Auftrag der Gemeinde Einhausen übermittelt wurden, wurden von der GMA geprüft. Jedoch sind hierzu aus unserer Sicht für die einzelhandelsbezogene Bewertung keine fachgutachterlichen Ergänzungen notwendig.

2. Anregungen des Kreisausschusses des Kreises Bergstraße – Bauen und Umwelt (Bündelungsstelle), Heppenheim (Stellungnahme vom 09.11.2016, Az. TÖB-2016-1639-0601)

2.1 Darlegung der fehlenden Gefährdung des Einhausener Penny-Markts

In der Stellungnahme des Fachbereichs Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht des Kreises Bergstraße wird im Punkt 3 angeregt:

„Laut Kapitel 4.1 der Auswirkungsanalyse dürften sich die Umsatzverluste des bereits in Einhausen ansässigen Penny-Marktes, der über eine VK von ca. 660 qm VK verfügt, auf max. 7 % belaufen. Hier wird von keiner Gefährdung ausgegangen. ... Um schlüssig darzulegen, dass durch den Umsatzverlust nicht von einer Gefährdung des Penny-Marktes auszugehen ist, sollten hierzu der geschätzte Umsatz sowie die Flächenproduktivität des Marktes dargelegt werden.“

In der GMA-Analyse wurde auf S. 28 dargelegt, dass von den ca. 0,5 Mio. € Umsatzleistung mit Nahrungs- und Genussmitteln, die das Vorhaben voraussichtlich zu Lasten von Anbietern in Einhausen erzielen wird, „etwa 0,2 – 0,3 Mio. € ... auf die vorhandenen Bäckereien [entfallen werden] und der Rest größtenteils auf den Penny-Markt“. Die GMA erwartet für diesen Penny-Markt als Folge der Knupfer-Vergrößerung einen Umsatzverlust bei Nahrungs- und Genussmitteln von ca. 0,2 Mio. €. Dies entspricht ca. 7 % seiner jetzigen Umsatzleistung mit Nahrungs- und Genussmitteln (GMA-Annahme: ca. 2,9 Mio. €).

Ausgangswert für diese Einschätzung ist eine unterstellte Gesamtumsatzleistung von ca. 3,4 Mio. € für den Einhausener Penny-Markt. Bei Penny-Märkten ist ein Umsatzanteil von ca. 85 % für Nahrungs- und Genussmittel anzusetzen. Diese Umsatzschätzung beruht auf aktuellen Flächenproduktivitäten für Penny-Märkte, unter Berücksichtigung der hier vorliegenden standortörtlichen Gegebenheiten. So nennt der Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG Retail Real Estate Report Germany 2015/2016 auf S. 23 für Penny-Märkte mit einer Durchschnittsgröße von 700 m² VK eine durchschnittliche Flächenleistung von ca. 4.870 € je m² VK; hieraus errechnet sich ein Durchschnittsumsatz von ca. 3,4 Mio. € pro Filiale. Auch für den in Einhausen vorliegenden Penny-Markt kann dieser Durchschnittsumsatz angesetzt werden, auch wenn die Einhausener Filiale mit ca. 660 m² VK geringfügig kleiner ist als die genannte Durchschnittsgröße von 700 m² VK.¹ Es ist nicht zu erwarten, dass der Umsatz des Einhausener Penny-Markts unter dem Durchschnitt bleibt, denn zum Einen ist in Einhausen und Umgebung eine überdurchschnittlich hohe Pro-Kopf-Kaufkraft gegeben (in Einhausen ca. 8,6 % über dem Bundesdurchschnitt) und zum Anderen kann Penny als bisher größter Lebensmittelmarkt in Einhausen, einer Gemeinde mit immerhin knapp 6.300 Einwohnern, von seiner Marktführerschaft am Ort profitieren.

Da die Einhausener Penny-Filiale nach gutachterlicher Überzeugung die konzernübliche durchschnittliche Umsatzleistung von ca. 3,4 Mio. € erreicht, ist bei einem Umsatzverlust in einer Größenordnung von ca. 7 % nicht von einer Bestandsgefährdung auszugehen. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser Umsatzumverteilungswert deutlich unterhalb des üblichen städtebaulichen Richtwerts von 10 % liegt, ab dem Gefährdungen angenommen werden.² Zwar ist es richtig, dass es sich hierbei nur um einen Richtwert handelt, aber je nach individuellen Betriebs- und Standortbedingungen auch bei geringeren Umsatzverlusten Gefährdungen eintreten können. Jedoch ist der vorliegende Penny-Markt nicht als besonders schwacher Anbieter einzuschätzen. Penny ist konzernbedingt als leistungsstarker Filialist einzustufen, der – anders als andere Discounter – mit seinem Nahversorgerkonzept auch an Solitärstandorten in kleineren Gemeinden gut zurechtkommt und eine hohe Kundenakzeptanz genießt. Zudem kann Penny in Einhausen

¹ Penny-Märkte sind standardisierte Filialbetriebe. Bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf spezielle örtliche Rahmenbedingungen Bezug genommen, d. h. das Sortiment bleibt – unabhängig von der Verkaufsflächengröße – gleich. Somit ist auch die Umsatzerwartung weitgehend unabhängig von der exakten Verkaufsfläche. Auch bei dem Markt in Einhausen handelt es sich um eine solche typische Penny-Filiale.

² Ein „Grenzwert“ ist im Regionalplan Südhessen / RegFNP nicht benannt. Der Hessische „Einzelhandelserlass“ vom 2.5.2005, der als Regelfall einen Schwellenwert von ca. 10 % nennt, ist nicht mehr in Kraft.

von einer günstigen Wettbewerbssituation (keine weiteren Discounter im Einzugsgebiet, keine Lebensmittelmärkte im Nordteil der Gemeinde) und einer überdurchschnittlich hohen Kaufkraft profitieren. Aus diesen Gründen sieht die GMA keine Hinweise dafür, dass der Penny-Markt in Einhausen durch das Erweiterungsvorhaben des Knapfer-Markts in seinem Bestand gefährdet würde.

Hierfür spricht im Übrigen auch die Tatsache, dass die Fa. Penny – im Wissen vom Knapfer-Vorhaben – derzeit eine Modernisierung ihrer Einhausener Filiale plant, d. h. von ihrem weiteren Bestand ausgeht.

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine Gefährdungen des Einhausener Penny-Markts und somit auch keine Beeinträchtigungen der Nahversorgung für das nördliche Gemeindegebiet erkennbar. Vielmehr werden der Discounter Penny und der Supermarkt Knapfer quasi „in Arbeitsteilung“ für die Nahversorgung des Nord- und des Südteils der Gemeinde agieren und sich als unterschiedliche Betriebstypen eher ergänzen als gegenseitig Konkurrenz machen.

2.2 Darlegung der Auswirkungen des Vorhabens auf die örtlichen Versorgungsstrukturen

In der Stellungnahme des Fachbereichs Raumentwicklung, Landwirtschaft, Denkmalschutz des Kreises Bergstraße wird vorgetragen:

„... Neben der Rückführung von Kaufkraftströmen ist jedoch auch mit Umsatzverteilungen in Einhausen zu rechnen. Deshalb sollten verstärkt auch die Auswirkungen der geplanten Erweiterung auf die örtlichen Versorgungsstrukturen innerhalb der Standortkommune ... dargelegt werden.“

In der GMA-Analyse wurde auf S. 28 angeführt, dass von den ca. 0,5 Mio. € Umsatzleistung mit Nahrungs- und Genussmitteln, die das Vorhaben voraussichtlich zu Lasten von Anbietern in Einhausen erzielen wird, „etwa 0,2 – 0,3 Mio. € ... auf die vorhandenen Bäckereien [entfallen werden] und der Rest größtenteils auf den Penny-Markt“. Somit verbleiben für die weiteren Lebensmittelanbieter in Einhausen (Getränkhandel, Metzgereien, Hofläden) Umsatzverluste in Höhe von insgesamt ca. 0,05 Mio. €.

Auf S. 29 der GMA-Analyse werden die Auswirkungen der Umsatzumverteilungen auf den Anbieterbestand in Einhausen näher erläutert. So führt die Etablierung eines neuen Backshops im erweiterten Knapfer-Markt dazu, dass deren Umsatzerwartung von ca. 0,3 Mio. € zu Lasten von anderen Bäckereien gehen wird, v. a. zu Lasten von Bäckereien in Einhausen. Am stärksten wird der Anbieter neben dem jetzigen Knudi-Markt in der Waldstraße 46 (Hug) betroffen sein, da dann nicht nur der bisher unmittelbar benachbarte Magnetbetrieb von ihm wegzieht sondern auch ein Backshop-Konkurrent entsteht, der mit größeren, modernen Verkaufs- und Caféflä-

chen direkt im attraktiven Knupfer-Markt über bessere Standortbedingungen verfügt als der Backshop in der Waldstraße 46. Für diese Bäckereifiliale in der Waldstraße 46 ist daher von einer Schließung (oder aber von einer Verlagerung in das Planobjekt) auszugehen. Hieraus werden sich aber per Saldo keine Beeinträchtigungen des gesamten Betriebsbestands und der verbrauchernahen Versorgung ergeben, da durch den neu geplanten Backshop ein Ersatz in unmittelbarer Nähe geboten würde. Sollte es zu einer Verlagerung des bestehenden Backshops kommen, sind dessen bisher erzielte Umsätze wettbewerbsneutral, d. h. bleiben ohne Auswirkungen auf die übrigen Anbieter.

In der Ortsmitte sind bei den dortigen beiden Bäckereien deutlich geringere Umsatzverluste absehbar (max. 5 %); sie entstehen v. a. durch den Attraktivitätsgewinn durch den größeren Knupfer-Markt (bzw. dessen evtl. vergrößertes Backwarensortiment). Bei dieser Größenordnung sind Betriebsgefährdungen unwahrscheinlich. Selbst wenn es hier zu einer Schließung eines Bäckereianbieters käme, verbliebe noch ein weiterer Anbieter, der die Brot- und Backwarenversorgung in der Ortsmitte sicherstellen würde.

Bei den weiteren Nahrungs- und Genussmittelanbietern in Einhausen (Getränkhandel, Metzgereien, Hofläden, Tankstelle) dürften sich, wegen der geringen Konzeptüberschneidungen mit dem Knupfer-Lebensmittelmarkt, nur geringe Umsatzumverteilungen einstellen (ca. 3 – 4 %). Hieraus sind keine unmittelbaren Bestandsgefährdungen abzuleiten, die auf das Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben zurückzuführen wären. Kleinflächige Lebensmittelgeschäfte („Tante-Emma-Läden“), denen der Knupfer-Markt unmittelbar Konkurrenz machen würde, existieren in Einhausen nicht.

Insgesamt sind somit für Einhausen durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen der gesamtörtlichen oder kleinräumigen Versorgungsstrukturen erkennbar. Vielmehr wird durch die Etablierung eines Supermarktes in zeitgemäßer Größe eine qualitätvolle, wohnortnahe Grundversorgung in der Gemeinde gesichert.

2.3 Begründung des Bedarfs für die Flächenerweiterung des vorhandenen Markts

In der Stellungnahme des Fachbereichs Raumentwicklung, Landwirtschaft, Denkmalschutz des Kreises Bergstraße wird angeregt, dass

„... darüber hinaus der Bedarf an zusätzlicher 779 qm Verkaufsfläche dargelegt werden [sollte]“.

Bezüglich des angesprochenen „Bedarfs an zusätzlicher 779 qm Verkaufsfläche“ sei zunächst darauf verwiesen, dass hierin auch der neue Backshop, die im Café geplanten Verzehr- und Sitzflächen, die nach gutachterlicher Einschätzung mindestens 110 m² umfassen, sowie eine

Vergrößerung des Windfangs enthalten sind. Auf die Erweiterung des eigentlichen Lebensmittelmarkts entfallen ca. 624 m² VK (einschließlich Windfang; vgl. GMA-Analyse S. 9).

Auch ein Flächenzuwachs von ca. 624 m² erscheint zwar – v. a. mit Blick auf die Ausgangsgröße von ca. 420 m² VK – relativ groß, erklärt sich aber mit dem erheblichen Modernisierungsbedarf des einzigen Supermarkts, der bisher in veralteten, viel zu kleinen Geschäftsräumen (nur ca. 420 m² VK) wirtschaftet. In dieser Größenordnung kann weder eine adäquate Darstellung des Lebensmittelvollsortiments gelingen, wie sie mittlerweile von den Kunden erwartet wird, noch ein wirtschaftlicher Betrieb des Markts. So erfordern die begrenzten Regalflächen in dem jetzigen Ladenlokal an der Waldstraße 48 einen erheblichen Arbeitsaufwand des Personals für das häufige Nachfüllen der Ware. Hinzu kommt das Ziel einer optimierten Warenpräsentation und -logistik (bessere Möglichkeit zur Verwendung von Palettenhubwagen) und der Wunsch nach einer kundenfreundlichen, übersichtlichen und altersgerechten Gestaltung der Verkaufsräume. Auch sind die Sortimentsbreiten und -tiefen in deutschen Lebensmärkten immer ausdifferenzierter geworden³, wofür deutlich mehr Platz erforderlich wird als noch vor 10 Jahren.

Als Folge seiner kleinen Fläche und des unverhältnismäßig hohen Personaleinsatzes ist der jetzige Knudi-Markt nicht mehr konkurrenzfähig. Ohne die vorgesehene Erweiterung besteht mittel- bis langfristig die Gefahr einer Schließung dieses strukturprägenden Anbieters in Einhausen.

Die künftige Größe von ca. 1.002 m² VK des Knupfer-Markts i. e. S. ist weder im Durchschnitt der Lebensmittelbranche noch im Vergleich mit anderen Supermärkten ungewöhnlich groß. Tatsächlich sind fast alle Vollsortimenter im Untersuchungsraum größer als der hier beantragte Knupfer-Markt. Vielmehr handelt es sich bei der hier projektierten Größe um eine „Minimalgröße“, die sich am Einwohnerpotenzial der Standortgemeinde orientiert und die zur wirtschaftlichen Auslastung kein wesentliches überörtliches Einzugsgebiet benötigt. Insofern kann das Vorhaben auch nicht als überdimensioniert gelten.

Der Bedarf für einen Lebensmittelvollsortimenter ist mit dem umfangreichen Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und anderen ergänzenden Sortimenten des Grundbedarfs zu erklären. So bietet ein Supermarkt mit durchschnittlich mehr als 11.600 Artikeln eine umfassende Grundversorgung, Discounter hingegen lediglich ca. 1.000 – 3.000 Artikel (je nach Betreiber). Besonders der Frischwarenanteil (Obst, Gemüse, Molkereiprodukte, Fleisch, Wurst, Käse, Fisch usw.) wird in einem Supermarkt wesentlich kompetenter angeboten als in einem Discounter, der sich ausschließlich auf besonders umschlagstarke Produkte konzentriert.

³ Bedingt u. a. durch eine verstärkte Nachfrage nach Convenience-Produkten, Bio- und Öko-Lebensmitteln, Lebensmitteln ohne Zusatzstoffe, regional erzeugten Lebensmitteln, fair gehandelten Produkten und speziellen diätischen Lebensmitteln (z. B. vegetarische, vegane, laktosefreie, glutenfreie Lebensmittel), besonderen Marken-Produkten und Produkten verschiedener Verpackungsgrößen, Qualitäts- u. Preisstufen.

Bei der Darlegung des Bedarfs für einen modernen Supermarkt ist auch auf das erhebliche Bevölkerungsaufkommen in der Standortgemeinde Einhausen (ca. 6.270 EW⁴) zu verweisen. Aufgrund der Ausweisung von Neubaugebieten (im Gebiet rd. 250 Wohneinheiten) sind in naher Zukunft noch weitere Einwohnerzuwächse zu erwarten. Derzeit weist Einhausen ein Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 13,4 Mio. € auf. Davon können die Einhausener Einzelhandelsbetriebe heute nur einen geringen Teil der örtlichen Kaufkraft binden (ca. 6,6 Mio. €). Dies entspricht einer Kaufkraftbindungsquote von weniger als 50 %. Mindestens 6,8 Mio. € an Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel fließen an auswärtige Standorte ab. Diese Kaufkraftabflüsse sind im Übrigen deutlich größer als die prognostizierte Umsatzerwartung des Erweiterungsvorhabens (ca. 3,5 – 3,6 Mio. €). Es zeigt sich also, dass das Vorhaben dazu in der Lage ist, zumindest einen Teil der bisher erheblichen Kaufkraftabflüsse aus Einhausen wieder zurückzuholen und somit die Versorgungsfunktion des Kleinzentrums Einhausen zu stabilisieren. Auch nach Realisierung des Vorhabens wird jedoch in Einhausen noch ein beträchtliches Kaufkraftpotenzial „ungebunden“ bleiben, sodass auch noch genügend Spielraum für die Entwicklungen anderer Anbieter am Ort bleibt.

3. Anregungen des Regierungspräsidium Darmstadt – Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt (Stellungnahme vom 09.11.2016, Az. III 31.2 – 61 d 02/01 -51-)

3.1 Beleg der fehlenden schädlichen Auswirkungen der Versorgungsstruktur in Einhausen

Die Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung im Regierungspräsidium Darmstadt regt an, dass

„bei dem geplanten Vorhaben im Kleinzentrum Einhausen ... jedoch auch noch insbesondere der Nachweis zu führen [sei], dass das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die vorhandene Versorgungsstruktur in der Standortgemeinde hat. ... Die Umsatzumverteilungen in Einhausen sind ... genauer zu untersuchen, ... auch auf den für die Nahversorgung im Norden Einhausens notwendigen Nahversorger.“

Da dieser Hinweis inhaltlich der Anregung des Kreisausschusses des Kreises Bergstraße entspricht, wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 2.1 und 2.2 verwiesen.

3.2 Begründung des Ausnahmefalles / Begründung des Bedarfs für den großflächigen Lebensmittelmarkt im Kleinzentrum Einhausen

Die Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung im Regierungspräsidium Darmstadt gibt an, dass

⁴ Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 30.09.2015; nur Einwohner mit Hauptwohnsitz.

„die Begründung des Ausnahmefalles, es handelt sich um den einzigen Supermarkt, der zur Sicherung dringend erforderlich ist, ... nicht ausreichend [ist] ... insbesondere um den Bedarf für die geplante Vorhabengröße ausreichend darzustellen.“

Da dieser Hinweis inhaltlich der Anregung des Kreisausschusses des Kreises Bergstraße entspricht, wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 2.3 verwiesen.