



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Kasseler Straße in Bad Zwesten als Einzelhandelsstandort

Auswirkungsanalyse zu einem Erweiterungsvorhaben



Endbericht

Im Auftrag der Rewe Markt GmbH
Hamburg, 24.04.2023



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Kasseler Straße in Bad Zwesten als Einzelhandelsstandort

Auswirkungsanalyse zu einem Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 23DLP3383

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Lukas Engling

Im Auftrag der

Rewe Markt GmbH

Raiffeisenstraße 5-9

61191 Rosbach

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Analyse des Mikrostandorts und Vorhabens	3
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	6
3	Rahmendaten des Makrostandorts	8
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	8
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	9
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	11
4.1	Methodische Vorbemerkungen	11
4.2	Wettbewerb im Raum	11
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	13
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	14
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	16
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	16
5.1.1	Verkaufsflächenstruktur	16
5.1.2	Umsatzstruktur	18
5.2	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Nahversorgungslagen	20
5.2.1	Ortskern Bad Zwesten	20
5.2.2	Nahversorgungslagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets	21

6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	24
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	24
6.2	Wirkungsprognose	28
6.2.1	Vorbemerkungen	28
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	29
7	Städtebauliche Bewertung der prospektiven Umverteilungswirkungen	31
7.1	Prospektive Auswirkungen des Rewe-Vorhabens	31
8	Fazit	34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
Abbildung 2: Blick entlang der Kasseler Straße in Richtung Norden	4
Abbildung 3: Blick in die Chaumont Allee	5
Abbildung 4: Prüfobjekt in der Kasseler Straße	5
Abbildung 5: Benachbarter Rewe-Getränkemarkt	6
Abbildung 6: Lage im Raum	8
Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	12
Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens	13
Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation	17
Abbildung 10: Tegut-Markt in der Straße Zum Kurpark (Zone 1)	18
Abbildung 11: Edeka-Markt in der Hauptstraße (Zone 1)	18
Abbildung 12: Blick entlang der Hauptstraße in Richtung Nordosten	20
Abbildung 13: Tegut-Supermarkt in der Straße ‚Zum Kurpark‘	21
Abbildung 14: Rewe-Verbrauchermarkt in Neuental	22
Abbildung 15: Edeka-Verbrauchermarkt in Jesberg	22
Abbildung 16: Edeka-Verbrauchermarkt in Borken (Hessen)	23
Abbildung 17: Aldi-Lebensmitteldiscounter in Borken (Hessen)	23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Veränderung der Verkaufsfläche des Rewe-Markts	6
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	10
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	14
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	15
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	16
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	19
Tabelle 7: Marktanteile des erweiterten Rewe-Markts innerhalb des Einzugsgebiets	25
Tabelle 8: Umsatzstruktur des erweiterten Rewe-Markts	25
Tabelle 9: Marktanteile des Rewe-Markts (Status quo)	26
Tabelle 10: Umsatzstruktur des Rewe-Markts (Status quo)	26
Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Rewe-Markts durch Vorhabenrealisierung	27
Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Rewe-Markts durch Vorhabenrealisierung	27
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen durch die Rewe-Erweiterung	30

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die REWE plant an der Kasseler Straße 26 in Bad Zwesten den Abriss/Neubau des Supermarkts mit einer Verkaufsfläche von 1.350 qm. Aktuell verfügt der Markt über eine Verkaufsfläche von rd. 1.100 qm. Der bestehende Getränkemarkt bleibt weiterhin am Netz. Die Erweiterung wird prospektiv über eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans durchgeführt. Das Verträglichkeitsgutachten soll den argumentativen Rahmen dazu liefern.

1.2 Vorgehensweise

Dr. Lademann & Partner haben bei der Bearbeitung der Verträglichkeitsanalyse folgendes Untersuchungskonzept zugrunde gelegt:

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und der planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung Vorhabens im Hinblick auf die Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;
- Darstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Herleitung des Einzugsgebiets des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet;
- Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- Versorgungsstrukturelle Analyse des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkaufsflächendichte sowie Zentralität im Einzugsgebiet);
- Städtebauliche Analyse der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen (innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets);
- Vorhabenprognose bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung;

- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** durch das Vorhaben im Hauptsortiment zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen bzw. Zonen; Darüber hinaus wurden auch die Effekte zu Lasten der Einkaufsalternativen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ermittelt;
- **Intensive Bewertung** der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens und Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise;
- Zusammenfassendes gutachterliches **Fazit**.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **Vor-Ort-Erhebung** der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens und der Einkaufsalternativen (Lebensmitteleinzelhandel > 400 qm VKF);
- **Intensive Begehungen des Mikrostandorts** zur Beurteilung der Eignung für das Vorhaben;
- **Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche** zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2025 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse des Mikrostandorts und Vorhabens

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Kasseler Straße 26 im nördlichen Siedlungsgebiet von Bad Zwesten.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts erfolgt im Wesentlichen über die Kasseler Straße und die Chaumont-Allee. Während die Kasseler Straße in Richtung Süden in den Ortskern von Bad Zwesten führt, knüpft sie in Richtung Norden an die B 3 an. Die B 3 durchquert das östliche Gemeindegebiet von Bad Zwesten in Nord-Süd-

Richtung und bindet in Richtung Norden an die BAB 49 an, welche wiederum u.a. eine Verbindung zum Oberzentrum Kassel herstellt. Die Chaumont-Allee verläuft unmittelbar nördlich des Vorhabenstandort in Ost-West-Richtung und verbindet lediglich die Kasseler Straße mit der B 3.

Die Anbindung mit dem **ÖPNV** erfolgt über die Bushaltestelle ‚Kasseler Straße‘ unmittelbar nördlich des Vorhabenstandorts. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten und sowie die Anfahrt mit dem Rad aus dem gesamten Gemeindegebiet sind gegeben.

Das **Standortumfeld** wird durch heterogene Nutzungs- und Bebauungsstrukturen geprägt. So befinden sich direkt nördlich sowohl Wohnbebauung (freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser) als auch eine Autowaschanlage. Unmittelbar östlich grenzen der Rewe-Getränkemarkt und ferner Grün- und Landwirtschaftsflächen sowie die B 3 an. Südlich befinden sich Gewerbeimmobilien sowie Grün- und Landwirtschaftsflächen. Östlich des Vorhabenstandorts grenzt hingegen ausschließlich Wohnbebauung (freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser) an.



Abbildung 2: Blick entlang der Kasseler Straße in Richtung Norden



Abbildung 3: Blick in die Chaumont Allee



Abbildung 4: Prüfobjekt in der Kasseler Straße



Abbildung 5: Benachbarter Rewe-Getränkemarkt

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist der erweiterte Ersatzneubau eines bereits etablierten Rewe-Verbrauchermarkts. Die geplante Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 1.350 qm. Der am Standort Kasseler Straße 26 bestehende Rewe-Markt verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von rd. 1.100 qm, sodass die Erweiterung einen Flächenzuwachs von rd. 250 qm umfasst.

Der Sortimentsschwerpunkt des Rewe-Markts liegt auch nach Erweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt er einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente¹ wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % liegen.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Rewe-Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	990	225	1.215
aperiodischer Bedarf	110	25	135
Gesamt	1.100	250	1.350

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Veränderung der Verkaufsfläche des Rewe-Markts

Der am Standort ebenfalls ansässige Getränkemarkt wird weiterhin bestehen bleiben.

¹ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Rewe-Markt seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Marktes ergibt.² Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

Geplant ist der erweiterte Ersatzneubau des Rewe-Verbrauchermarkts in Bad Zwesten. Im Zuge des Planvorhabens soll sich die künftige Verkaufsfläche auf rd. 1.350 qm belaufen, was einem Verkaufsflächenzuwachs gegenüber dem status quo von rd. 250 qm entspricht.

² Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die **Gemeinde Bad Zwesten** liegt im Norden des Bundeslands Hessen und ist dem Landkreis Schwalm-Eder-Kreis zugehörig. Der Gemeinde gliedert sich in insgesamt fünf Gemeindeteile.



Abbildung 6: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** der Gemeinde Bad Zwesten kann insgesamt als sehr gut bewertet werden: Bad Zwesten liegt am Schnittpunkt der Bundesstraßen 485 und 3. Während die B 3 in nordöstlicher Richtung, unmittelbar außerhalb der Gemeindegrenze an die A 49 anknüpft, führt sie in Richtung Südwesten ins weitere Umland von Bad Zwesten. Die B 485 durchquert das Gemeindegebiet von Bad Zwesten in Richtung

Nordwesten und erreicht das Heilbäderzentrum Bad Wildungen. Die BAB 49 verbindet Bad Zwesten in Richtung Norden mit den zentralen Orten Fritzlar und Kassel. Einen Bahnhof mit aktivem Schienenverkehr gibt es in Bad Zwesten nicht. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Bad Wildungen und Borken (Hessen).

Der **Tourismus** hat in der Gemeinde Bad Zwesten eine wichtige Bedeutung. Durch die naturräumliche Lage in den Tälern der Schwalm, Wälz bach und Urff sowie die unmittelbare Nähe zum Naturpark Kellerwald-Edersee und insbesondere die Funktion als Kurort (Mineralquelle, Heilquellenkurbetrieb und Luftkurort) ist die Gemeinde Bad Zwesten gemessen an der Einwohnerzahl von erheblichem touristischem Interesse. Dies induziert Potenziale auch für den örtlichen Einzelhandel.

Von Seiten der Regionalplanung ist die Gemeinde Bad Zwesten als **Grundzentrum** ausgewiesen und übernimmt somit Versorgungsfunktionen für das eigene Gemeindegebiet. Die nächstgelegenen Grundzentren sind Jesberg (rd. 7 km), Neuental (rd. 8 km) und Haina (Kloster) (rd. 22 km). Die nächstgelegenen Orte mit höherer zentralörtlicher Stufe sind die Mittelzentren Borken (rd. 10 km), Bad Wildungen (rd. 12 km) und Fritzlar (rd. 16 km).

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Bad Zwesten verlief seit 2017 mit einem jährlichen Rückgang von 0,5 % negativ und entwickelte sich damit negativer als der Landkreis Schwalm-Eder-Kreis insgesamt (-0,1 % p.a.). Gleichwohl entwickelten sich in den angrenzenden Gemeinden Jesberg (-1,2 % p.a.), Haina (Kloster) (-1,0 % p.a.) und Neuental (-0,6 % p.a.) die Einwohnerzahlen negativer als in Bad Zwesten. Lediglich das Mittelzentrum Bad Wildungen und das Land Hessen insgesamt (jeweils +0,3 % p.a.) konnten im Vergleichszeitraum wachsen.

Insgesamt lebten in Bad Zwesten Anfang 2022

gut 3.820 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Bad Zwesten im Vergleich

Gemeinde, Landkreis, Land	2017	2022	abs.	+/- 17/22		Veränderung p.a. in %
				in %		
Bad Zwesten	3.927	3.823	-104	-2,6		-0,5
Jesberg	2.332	2.197	-135	-5,8		-1,2
Neuental	3.088	3.000	-88	-2,8		-0,6
Haina (Kloster)	3.552	3.372	-180	-5,1		-1,0
Borken (Hessen)	12.741	12.440	-301	-2,4		-0,5
Bad Wildungen	16.980	17.231	251	1,5		0,3
Schwalm-Eder-Kreis	181.105	180.052	-1.053	-0,6		-0,1
Hessen	6.213.088	6.295.017	81.929	1,3		0,3

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Bad Zwesten kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research³, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht negativ entwickeln werden. Im Jahr 2025 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit der Vorhaben) ist in Bad Zwesten daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 3.760 Einwohnern.

Bad Zwesten verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer⁴** von 93,0. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Schwalm-Eder-Kreis (96,0) sowie zum Landesdurchschnitt (102,3) deutlich unterdurchschnittlich aus. Gleichwohl liegt sie im kleinräumigen Vergleich mit den Nachbarkommunen auf einem tendenziell überdurchschnittlichen Niveau (89,2 bis 94,5).

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren aufgrund der prospektiv negativen Einwohnerentwicklung nur geringfügige Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Bad Zwesten, die für die Erweiterung im Bestand genutzt werden sollten. Bad Zwesten ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für das eigene Gemeindegebiet.

³ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2022. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

⁴ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Bad Zwesten übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus ist das eigene Filialnetz von Rewe zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die überörtlichen Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel ab ca. 400 qm Verkaufsfläche dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vorrangig mit den umliegenden Verbrauchermärkten, SB-Warenhäusern, Supermärkten und auch Lebensmitteldiscountern. Von besonderer Bedeutung für die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets ist dabei vor allem die Lage von umliegenden Verbrauchermärkten und Lebensmitteldiscountern mit ähnlicher Angebotsstruktur, die in einer ähnlichen Größenordnung wie das Planvorhaben (oder größer) agieren.

Wie dieser nachfolgenden Karte zu entnehmen ist, befinden sich innerhalb der Gemeinde Bad Zwesten mit dem Rewe-Verbrauchermarkt (Prüfobjekt) und dem Tegut-Supermarkt insgesamt zwei strukturprägende Lebensmittelbetriebe (>400 qm Verkaufsfläche). Beide strukturprägenden Lebensmittelbetriebe befinden sich im Kernort von Bad Zwesten.

Im Nordwesten grenzt das Mittelzentrum Bad Wildungen an die Gemeinde Bad Zwesten, welches ein dichtes Netz an strukturprägenden Lebensmittelbetrieben aufweist und aus diesem Grund einzugsgebietsbegrenzend wirkt. Auch die östlich angrenzende Stadt Borken (Hessen) weist mehrere strukturprägende Lebensmittelbetriebe zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auf. In den südlich angrenzenden Grundzentren Jesberg und Neuental befindet sich hingegen jeweils nur ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb.

Der nächstgelegene Rewe-Markt befindet sich in Neuental am Standort Am Kronberg 1 in rd. 6,7 km Entfernung zum Vorhabenstandort.

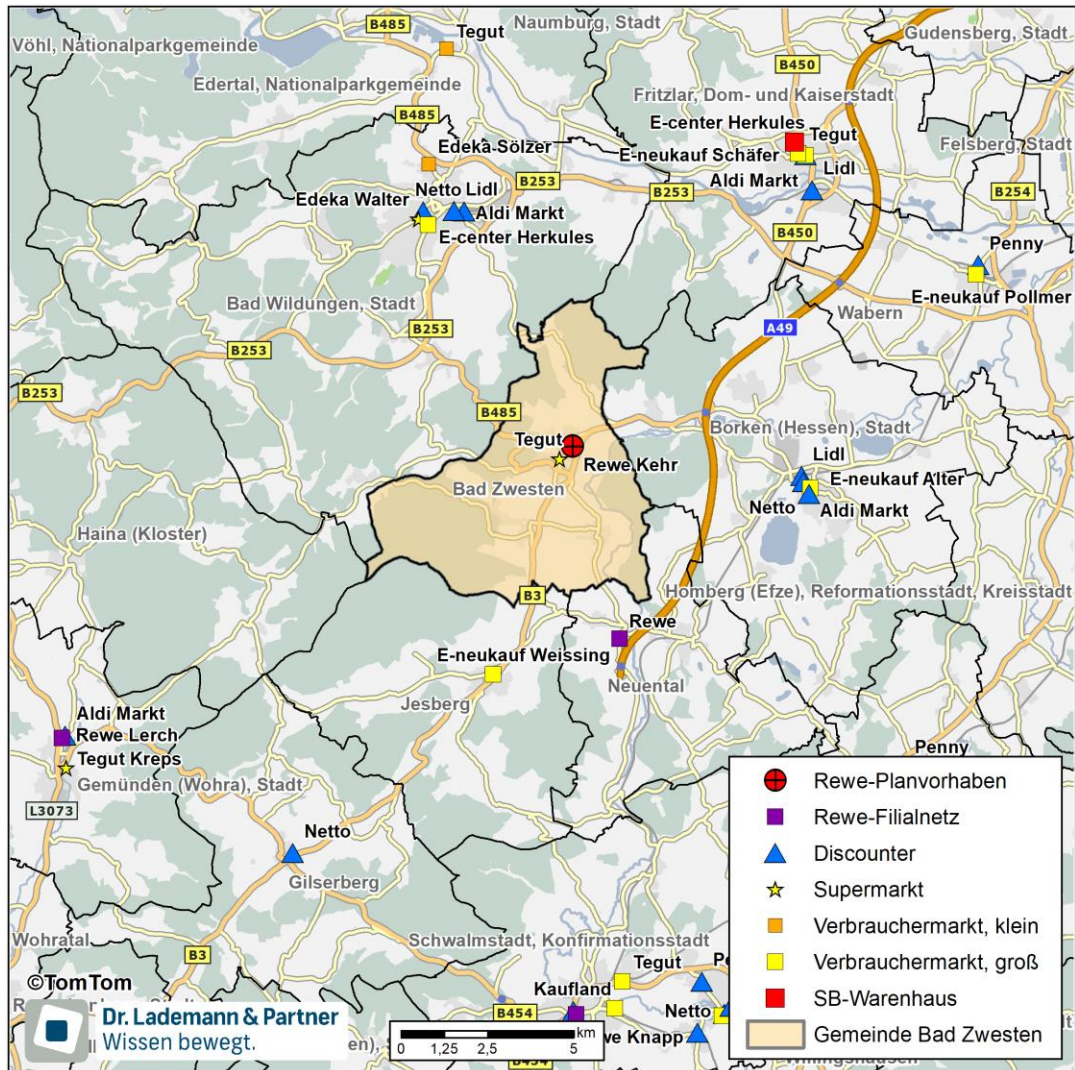


Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer geringen vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Gleichwohl ist auf die größeren Entfernungen aufgrund der ländlichen Siedlungsstrukturen zu verweisen.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Das **Einzugsgebiet** erstreckt sich im Nahbereich (**Zone 1**) über den Ortskern sowie die nördlichen Wohngebiete von Bad Zwesten. Der Ergänzungsbereich (**Zone 2**) erstreckt sich wiederum über das restliche Gemeindegebiet von Bad Zwesten und schließt aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit zusätzlich den Borkener Ortsteil Kerstenhausen nordöstlich von Bad Zwesten mit ein.

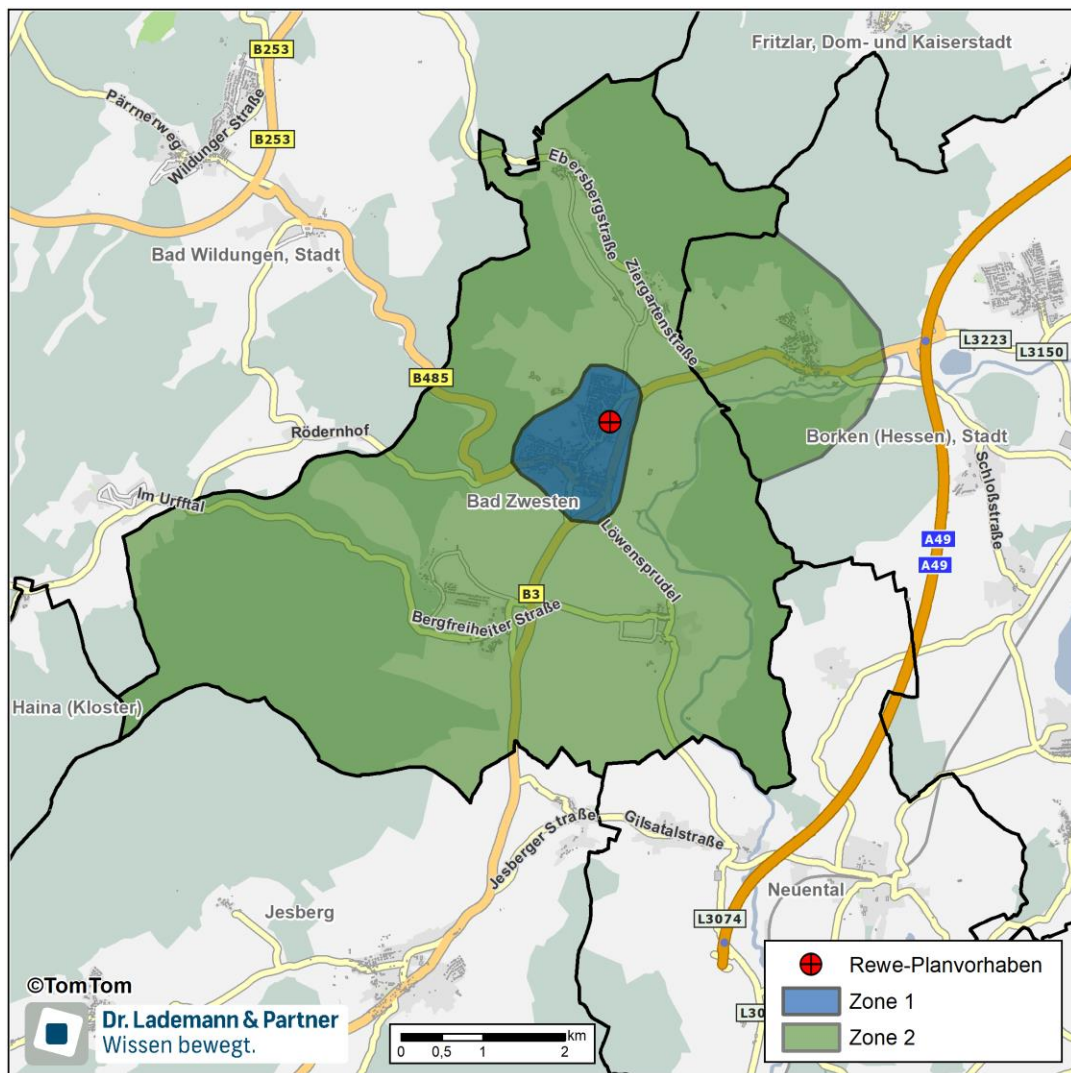


Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 4.330 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem rückläufigen **Einwohnerpotenzial in 2025** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 4.260 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Vorhabens in Bad Zwesten

Bereich	2022	2025
Zone 1	2.393	2.350
Zone 2	1.935	1.910
Einzugsgebiet	4.328	4.260

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

Zusätzlich muss berücksichtigt werden, dass das Vorhaben auch solche Personen ansprechen kann, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (Streukunden). **Hierbei handelt es sich z.B. um Touristen**⁵.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁶ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes⁷ beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 27,8 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2025 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung von einem **Rückgang des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 27,3 Mio. € (gut -0,4 Mio. €).

Davon entfallen rd. 14,5 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

⁵ Von erhöhter touristischer Bedeutung ist der Stauts der Gemeinde Bad Zwesten als Kurort.

⁶ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2022.

⁷ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research, 2022.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2025 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf*	8,0	6,5	14,5
Aperiodischer Bedarf**	7,1	5,7	12,8
Gesamt	15,1	12,2	27,3

Quelle: Eigene Berechnungen. * ohne pharmazeutischer und medizinischer Bedarf ** ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in 2025 etwa 4.260 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 27,3 Mio. € zurückgehen. Davon entfallen rd. 14,5 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb und direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

5.1.1 Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Februar 2023 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet⁸ des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von

rd. 2.700 qm (ohne aperiodische Randsortimente)

vorgehalten. Mit rd. 2.600 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon auf den Nahbereich der Zone 1.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Zone 1	13	2.560
Zone 2	3	130
Einzugsgebiet gesamt	16	2.690

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die Verkaufsflächendichte innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets beträgt rd. 622 qm/1.000 Einwohner und liegt damit über dem bundesdeutschen Durchschnitt

⁸ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst das gesamte Gemeindegebiet von Bad Zwesten zzgl. des Borkener Ortsteils Kerstenhausen.

(rd. 530 qm je 1.000 Einwohner⁹). Dies deutet auf eine rein quantitativ hohe Ausstattung an Verkaufsfläche und eine intensive Wettbewerbssituation hin.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

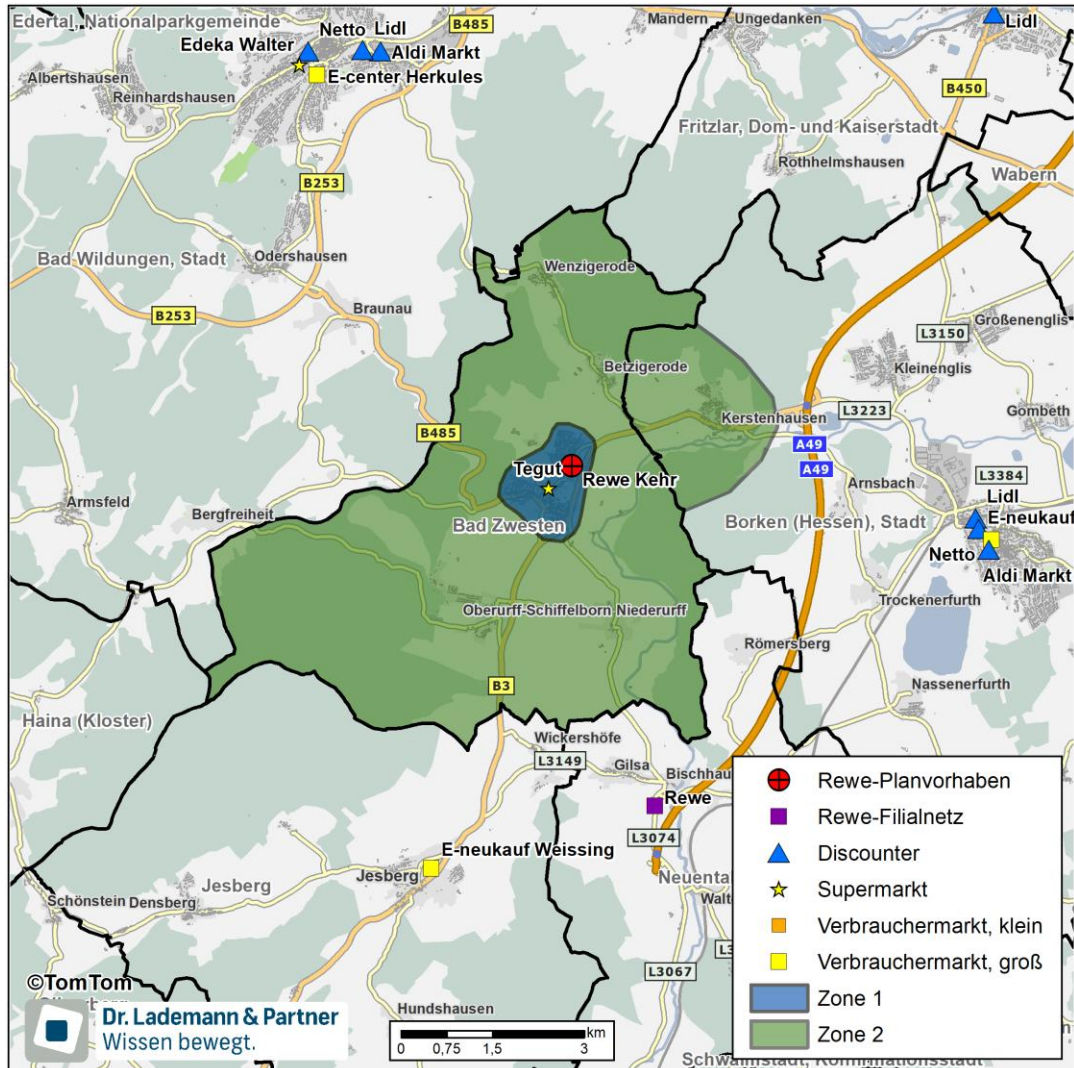


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

Die nahversorgungsrelevanten Anbieter (auch <400 qm Verkaufsfläche) innerhalb des Einzugsgebiets sind **neben dem Rewe-Verbrauchermarkt** in der Kasseler Straße:

- Tegut-Supermarkt, Zum Kurpark (Ortskern, Zone 1)
- Edeka-Lebensmittelgeschäft, Hauptstraße 5 (Ortskern, Zone 1)

⁹ Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (exkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

- Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Fachgeschäfte und Tankstellenshops (Zone 1 und 2)



Abbildung 10: Tegut-Markt in der Straße Zum Kurpark (Zone 1)



Abbildung 11: Edeka-Markt in der Hauptstraße (Zone 1)

5.1.2 Umsatzstruktur

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 12,6 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt mit rd. 11,7 Mio. € auf die Betriebe in der Zone 1.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Zone 1	2.560	11,7
Zone 2	130	0,9
Einzugsgebiet gesamt	2.690	12,6

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.600 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken kleinbetrieblich strukturierten Angebotsformen getrieben, die erfahrungsgemäß eine erhöhte Flächenproduktivität verzeichnen.

Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 85 % für das Einzugsgebiet, die trotz der überdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte noch auf gewisse Kaufkraftabflüsse hindeutet.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.700 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 12,6 Mio. € Umsatz generiert (ohne aperiodische Randsortimente). Die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 85 % deutet auf leichte Kaufkraftabflüsse und damit auf Entwicklungsspielräume hin, welche zur Absicherung bestehender Betriebe und damit auch der grundzentralen Versorgungsfunktion genutzt werden sollten.

5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Nahversorgungslagen

5.2.1 Ortskern Bad Zwesten

Der **Ortskern von Bad Zwesten** liegt in zentraler Lage innerhalb der Gemeinde. Er umfasst im Wesentlichen den historischen Ortskern von Bad Zwesten beginnend an der Straße ‚Zum Kurpark‘ im Norden bis zum Kreuzungsbereich Hauptstraße und ‚In der Ecke‘ im Süden. Die Entfernung zum Vorhabenstandort (Rewe) beträgt rd. 700 m.

Die Erreichbarkeit des Ortskerns kann sowohl mit dem MIV als auch ÖPNV als sehr gut bezeichnet werden. Die Hauptstraße, welche eine bedeutende Verkehrsachse innerhalb der Gemeinde darstellt, führt durch das Zentrum und sorgt für eine gute Anbindung. Zudem bindet die Hauptstraße unmittelbar südlich an die B 485 und in nördlicher Richtung an die B 3 an. Über den Bushaltepunkt ‚Bad Zwesten Mitte‘ unmittelbar außerhalb des Ortskerns ist der Standort auch mit dem ÖPNV gut zu erreichen. Durch die zentrale Lage besteht auch eine gute **fußläufige Erreichbarkeit** aus den umliegenden Wohngebieten.

Als **Magnetbetriebe** fungieren ein Tegut-Supermarkt und ein Edeka-Lebensmittelmart. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Fachgeschäfte im mittelfristigen Bedarfsbereich sowie einzelhandelsnahen Dienstleistungen.



Abbildung 12: Blick entlang der Hauptstraße in Richtung Nordosten



Abbildung 13: Tegut-Supermarkt in der Straße ‚Zum Kurpark‘

Der Ortskern Bad Zwesten ist gekennzeichnet von der historischen Bausubstanz. Die Magnetbetriebe sind trotz Modernisierungsbedarfs (v.a. bei dem Edeka-Lebensmittelgeschäft) insgesamt leistungsfähig aufgestellt. Die Funktionsfähigkeit des Ortskerns ist gewährleistet. Insgesamt wird im Ortskern Bad Zwesten auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 890 qm ein Umsatz von rd. 4,5 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).

Im Zusammenspiel mit dem Rewe-Verbrauchermarkt an der Kasseler Straße (inkl. Getränkemarkt) trägt der Ortskern damit die Nahversorgung der Gemeinde.

5.2.2 Nahversorgungslagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen der Nahversorgungslagen direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert, da nicht ausgeschlossen ist, dass diese durch die Rückholung von Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet von dem Vorhaben betroffen sein könnten.

Außerhalb des Einzugsgebiets wurden insgesamt sechs weitere strukturprägende Nahversorgungsbetriebe untersucht, welche aufgrund des Betriebstyps und/oder der räumlichen Nähe im Wettbewerb mit dem Vorhaben stehen. Im Rahmen der worst-case-Analyse werden auch die Auswirkungen gegen diese Betriebe ermittelt und bewertet. Hierzu zählen:

- ein Edeka-Verbrauchermarkt in Jesberg
- ein Rewe-Verbrauchermarkt in Neuental

- die Lebensmitteldiscounter Lidl, Aldi und Netto sowie ein Edeka-Verbrauchermarkt in Borken (Hessen).



Abbildung 14: Rewe-Verbrauchermarkt in Neuental



Abbildung 15: Edeka-Verbrauchermarkt in Jesberg



Abbildung 16: Edeka-Verbrauchermarkt in Borken (Hessen)



Abbildung 17: Aldi-Lebensmitteldiscounter in Borken (Hessen)

Insgesamt wird von den untersuchten strukturprägenden Lebensmittelbetrieben direkt außerhalb des Einzugsgebiets auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 7.400 qm ein Umsatz von rd. 39,7 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente). Die untersuchten Betriebe befinden sich überwiegend in integrierter Lage und übernehmen wesentliche Nahversorgungsaufgaben.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung des Rewe-Markts zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für den erweiterten Rewe-Markt ist davon auszugehen, dass er insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 20 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 40 %, in der Zone 2 sind etwa 30 % zu erwarten.

Marktanteile des Rewe-Markts nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	8,0	6,5	14,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,2	1,9	5,2
Marktanteile	40%	30%	36%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	7,1	5,7	12,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,4
Marktanteile	3%	2%	3%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	15,1	12,2	27,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,4	2,1	5,5
Marktanteile	23%	17%	20%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 7: Marktanteile des erweiterten Rewe-Markts innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 15 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve¹⁰ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.800 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 6,5 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 6,1 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Rewe-Markts (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.215	5.000	6,1
aperiodischer Bedarf	135	3.100	0,4
Gesamt	1.350	4.800	6,5

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 8: Umsatzstruktur des erweiterten Rewe-Markts

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen **erweiterten Ersatzneubau eines bereits am Standort ansässigen Betriebs**. Der bestehende Verbrauchermarkt hat mit seinen

¹⁰ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Gäste, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen). Wie in Kapitel 4 dargestellt, ist zu erwarten, dass eine hohe Anzahl an Gästen des Gesundheitstourismus auch Lebensmitteleinkäufe zumindest gelegentlich im Kurort Bad Zwesten tätigen.

aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Rewe-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 17 % bzw. 30 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Marktanteile des Rewe-Markts im Einzugsgebiet (status quo)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	8,2	6,6	14,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,8	1,7	4,5
Marktanteile	34%	26%	30%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	7,2	5,8	13,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,3
Marktanteile	3%	2%	2%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	15,4	12,4	27,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,0	1,8	4,8
Marktanteile	19%	14%	17%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 9: Marktanteile des Rewe-Markts (Status quo)

Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort** wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Rewe-Markts (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	990	5.300	5,2
aperiodischer Bedarf	110	3.200	0,4
Gesamt	1.100	5.100	5,6

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 10: Umsatzstruktur des Rewe-Markts (Status quo)

Der **Umsatzzuwachs¹¹** (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt bei rd. 0,9 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 0,8 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

¹¹ Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurden die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt.

Umsatzzuwachs des Rewe-Markts (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	225	0,8
aperiodischer Bedarf	25	0,1
Gesamt	250	0,9

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Rewe-Markts durch Vorhabenrealisierung

Im worst-case zeigen die **Marktanteilszuwächse** im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Rewe-Markts im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	8,0	6,5	14,5
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,3	0,7
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	5%	4%	5%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	7,1	5,7	12,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,0	0,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,5%	0,4%	0,4%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	15,1	12,2	27,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,5	0,3	0,8
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	3%	2%	3%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Rewe-Markts durch Vorhabenrealisierung

Für das Rewe-Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 3 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein zusätzliches Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 0,9 Mio. €, davon rd. 0,8 Mio. € im periodischen Bedarf. Der erweiterte Rewe-Markt wird insgesamt ein Umsatzvolumen von rd. 6,5 Mio. € generieren, davon rd. 6,1 Mio. € im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2025 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabensandort.

Die Auswirkungen der Vorhaben sind dabei im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2025) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktrückgang** infolge der Bevölkerungsrückgänge betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, mindert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsverschärfend** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt gleichwohl zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**.
- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. **Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken**, was sich **wirkungsverschärfend** auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird **wirkungsverschärfend** mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen. Dies ist für die Zone 1 der Fall.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Das Vorhaben wird einen Teil seiner Umsätze aus der Rückholung von Nachfrageabflüssen sowie aus Streuumätzen generieren. **Im Sinne einer worst-case-Betrachtung werden diese Umsätze überschlägig gegen die Einkaufsalternativen direkt außerhalb des Einzugsgebiets gerechnet** (vgl. Kap. 5.2.2), um die Wirkungen vollständig raumwirksam abzubilden.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil** bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von < 1 %-Punkten bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den aperiodischen Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Aktuell generiert der nahversorgungsrelevante Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets einen Umsatz von rd. 12,6 Mio. €. Dabei ist der gegenwärtige Bestandsumsatz des Rewe-Markts vom Gesamtumsatz abzuziehen, um Wirkungen „gegen sich selbst“ nicht wirkungsmildernd zu berücksichtigen. Infolge des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs wird der Bestandsumsatz im Einzugsgebiet zudem um rd. 0,1 Mio. € bis zum Jahr der Marktwirksamkeit abnehmen. Damit beträgt der Bestandsumsatz in 2025 (ohne Rewe) rd. 7,2 Mio. €.

Der Rewe-Markt wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 0,7 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,1 Streuumsätze). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (gut 0,4 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1 aus der Zone 2 zugeflossen sind (rd. 0,1 Mio. €) und auf diese wirkungsverstärkend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz gut 0,3 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in 2025 (ohne Rewe) gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 4,6 %.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann davon ausgegangen werden, dass der Nahbereich (Zone 1) am stärksten von dem Erweiterungsvorhaben betroffen sein wird (rd. 4,8 %). Hierbei ist vor allem der Ortskern von Bad Zwesten aufgrund der Angebotsdichte mit rd. 4,9 % betroffen. In der Zone 2 sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering (<0,1 Mio. €), dass die Wirkungen – wie auch in den Streulagen der Zone 1 – rechnerisch nicht darstellbar sind.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Rewe-Erweiterungsvorhabens in Bad Zwesten - Umsatzzuwachs (2025) in Mio. €

Periodischer Bedarf	Ortskern Bad Zwesten	Streulage	Zone 1 Gesamt	Streulage	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	4,47	7,24	11,70	0,87	0,87	12,57
abzgl. Bestandsumsatz Rewe-Markt	0,00	-5,25	-5,25	0,00	0,00	-5,25
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktrückgang	-0,05	-0,02	-0,08	-0,01	-0,01	-0,08
Umsatz vor Ort (2025) ohne Rewe-Bestandsumsatz	4,41	1,97	6,38	0,86	0,86	7,24
Vorhabensumsatz (ohne Streuumsätze)	0,31	0,13	0,44	0,26	0,26	0,70
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,14	-0,06	-0,20	-0,24	-0,24	-0,44
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,05	0,02	0,06	0,00	0,00	0,06
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabensumsatz	0,21	0,09	0,31	0,03	0,03	0,33
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)	4,9%	k.A.	4,8%	k.A.	k.A.	4,6%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen durch die Rewe-Erweiterung

Bezogen auf die untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets belaufen die sich überschlägigen Umsatzrückgänge durch die Rückholung von Kaufkraftabflüssen und die Umlenkung von Streuumsätzen auf etwa 1 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch den erweiterten Rewe-Ersatzneubau erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 4,6 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 4,9 % prospektiv für den Ortskern Bad Zwesten (Zone 1) zu erwarten.

7 Städtebauliche Bewertung der prospektiven Umverteilungswirkungen

Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

7.1 Prospektive Auswirkungen des Rewe-Vorhabens

Die Rewe-Erweiterung wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von durchschnittlich rd. 4,6 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10%-Schwellenwert damit unterschreiten. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen sind, vor allem bedingt durch die Angebotsüberschneidungen sowie die unmittelbare räumliche Nähe, die Betriebe im Ortskern Bad Zwesten in der Zone 1 mit rd. 4,9 % Umverteilung.

Dabei können der Tegut-Supermarkt und der Edeka-Markt sowie die kleinteiligen Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks von den Agglomerationseffekten im Ortskern von Bad Zwesten profitieren, allerdings vereinen sie gemeinsam über alles nur eine Verkaufsfläche von rd. 900 qm (ohne aperiodische Randsortimente). Auch einzeln betrachtet befindet sich mit dem tegut-Markt nur ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb im Ortskern, welcher mit einer Verkaufsfläche von rd. 580 qm nicht zeitgemäß aufgestellt ist. Dementsprechend übernimmt der Rewe-Markt in der Kasseler Straße bereits heute eine wesentliche Nahversorgungsfunktion in Bad Zwesten.

Der erweiterte Rewe-Ersatzneubau an der Kasseler Straße 26 trägt maßgeblich zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung und Funktionsfähigkeit sowie der

Attraktivitätssteigerung bei. **Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine qualitative Weiterentwicklung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden.** Vielmehr wird das Vorhaben die Versorgungsfunktion im Segment des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfs weiter absichern. Wie aufgezeigt werden konnte, bildet Rewe neben den Betrieben im Ortskern die tragende Säule der Nahversorgung im Grundzentrum Bad Zwesten.

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung können angesichts der Höhe der Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes aus der **Rückholung bisheriger Kaufkraftabflüsse** generieren wird (zzgl. Umlenkung von Streuumsätzen), wurden überschlägig die Auswirkungen auf die Nahversorgungslagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets berechnet. Für die untersuchten Einzelhandelslagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ergeben sich überschlägige Umsatzumverteilungsquoten im Schnitt von bis zu rd. 1 %, welche den kritischen Schwellenwert damit sehr deutlich unterschreiten.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachs von <1 %-Punkt ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Rewe-Vorhabens im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung kann ausgeschlossen werden. Das Rewe-Vorhaben dient der Attraktivitätssteigerung und zukunftsfähigen Absicherung der Nahversorgung in Bad Zwesten. Nach unserer Einschätzung ist eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans städtebaulich vertretbar.

Fazit

8 Fazit

In dem Kurort **Bad Zwesten** befindet sich in der Kasseler Straße 26 ein **Rewe-Verbrauchermarkt** mit aktuell rd. 1.100 qm Verkaufsfläche. Zur Umsetzung aktueller Bedarfe des Lebensmitteleinzelhandels ist ein **erweiterter Ersatzneubau** mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.350 qm geplant. Die Erweiterung wird prospektiv über eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans durchgeführt. Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand in der Ermittlung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im prospektiven Einzugsgebiet im Hinblick auf die Nahversorgung.

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum generieren aufgrund der perspektivisch negativen Bevölkerungsentwicklung nur geringfügige Entwicklungspotenziale für den Einzelhandel in Bad Zwesten, die für Erweiterungen im Bestand genutzt werden sollten.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 2.700 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 12,6 Mio. € generiert. Die Einzelhandelszentralität im periodischen Bedarfsbereich innerhalb des Einzugsgebiets liegt mit rd. 85 % auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau. Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Einwohnerpotenzials entstehen daraus gleichwohl nur geringe Entwicklungspotenziale.

Das **Kundenpotenzial des Vorhabens in 2025** beträgt etwa 4.260 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit rd. 27,3 Mio. € betragen. Davon entfallen rd. 14,5 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch das **Rewe-Vorhaben** im standortspezifischen Worst-Case ein **zusätzliches Umsatzpotenzial** von rd. 0,9 Mio. €. Davon entfallen rd. 0,8 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf. Das entspricht insgesamt einem Marktanteilszuwachs von rd. 3 %-Punkten bzw. 5 %-Punkten im periodischen Bedarf innerhalb des Einzugsgebiets. Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch das **Rewe-Vorhaben** in Bad Zwesten erreichen nach Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs im Schnitt rd. 4,6 % innerhalb des Einzugsgebiets. Die höchsten Auswirkungen sind mit rd. 4,9 % für den Ortskern Bad Zwesten (Zone 1) zu erwarten. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche und raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum kann vollständig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Betriebs. Durch das Vorhaben wird

Nahversorgungsangebot im Grundzentrum Bad Zwesten weiter aufgewertet und zukunftsfähig abgesichert.

Aufgrund der restriktiven sozioökonomischen Rahmenbedingungen und der prospektiv negativen Einwohnerentwicklung innerhalb des Einzugsgebiets bestehen nur relativ geringe Verkaufsflächenpotenziale in Bad Zwesten, die nach der Einschätzung von Dr. Lademann & Partner für die Erweiterung im Bestand genutzt werden sollten. In diese Zielstellung zählt das geplante Vorhaben ein. Nach unserer Einschätzung ist dabei für die Rewe-Erweiterung eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans städtebaulich vertretbar.

Hamburg, 24.04.2023

Ulrike Rehr

Lukas Engling

Dr. Lademann & Partner GmbH