



Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines großen Supermarktes auf dem „Bänninger-Gelände“ in Gießen

31. Januar 2011, Zwischenbericht
Birgitt Wachs, Niederlassungsleiterin Köln
Andrea Rütters, MBA



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Dresden, Hamburg, Köln, München, Salzburg
51147 Köln, Frankfurter Straße 249b
Tel. 02203 - 9643-0, Fax 02203 - 9643-19
eMail:office.koeln@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Gliederung

- 1. Aufgabenstellung, Planvorhaben und Mikrostandort**
- 2. Nachfragesituation**
- 3. Lebensmittel: Angebotssituation, Umsatzerwartung und städtebauliche Auswirkungen**
- 4. Drogeriewaren: Angebotssituation, Umsatzerwartung und städtebauliche Auswirkungen**
- 5. Fazit**

Aufgabenstellung

- **Planung:**
Ansiedlung eines großen Supermarktes mit ca. 4.000 m² VK als ein Nutzungsbaustein auf dem Plangrundstück.
- **Aufgabenstellung:**
Auswirkungsanalyse: Prüfung der handels- und versorgungsbezogenen sowie städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Planvorhabens.
- Das vorliegende Dokument ist als **Zwischenbericht** zu verstehen. Der Endbericht wird im Anschluss erstellt und enthält neben der Auswirkungsanalyse für den großen Supermarkt auch die Ergebnisse für die sonstigen Einzelhandelsnutzungen auf dem Planareal (z. B. Sportfachmarkt, Bürofachmarkt etc.).

Nutzungskonzept

- **Sortimentskonzept gemäß Angaben der EDEKA für einen großen Supermarkt mit ca. 4.000 m² VK:**
 - Nahrungs- und Genussmittel: ca. 3.000 m² VK;
Umsatzanteil: ca. 82 %
 - Drogeriewaren-Randsortiment: ca. 500 m² VK;
Umsatzanteil: ca. 10 %
 - sonstige Randsortimente: ca. 500 m² VK;
Umsatzanteil: ca. 8 %
(z. B. Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Haushaltswaren)

- **Sollumsatz ca. 18,3 Mio. €
(= durchschnittliche Flächenproduktivität ca. 4.560 €/ m²)**

Lage und Umfeldnutzungen



Quelle: GMA-Bearbeitung 2011

Das Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Die Rechte liegen bei der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH. Das Dokument ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig. © GMA

Standortbewertung „Bänninger-Gelände“

positive Standortfaktoren:

- gute bis sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit aus Gießen und aus der Region für den motorisierten Individualverkehr
- direkte Durchfahrt zwischen Pistorstraße / Ferniestraße und Planareal vorgesehen
- Vorprägung von Schiffenberger Weg bzw. Gewerbegebiet Schiffenberger Tal als Standort autokundenorientierter Einzelhandelsnutzungen
- Kundenpotenzial aufgrund intensiver Pendlerverflechtungen aus dem Umland

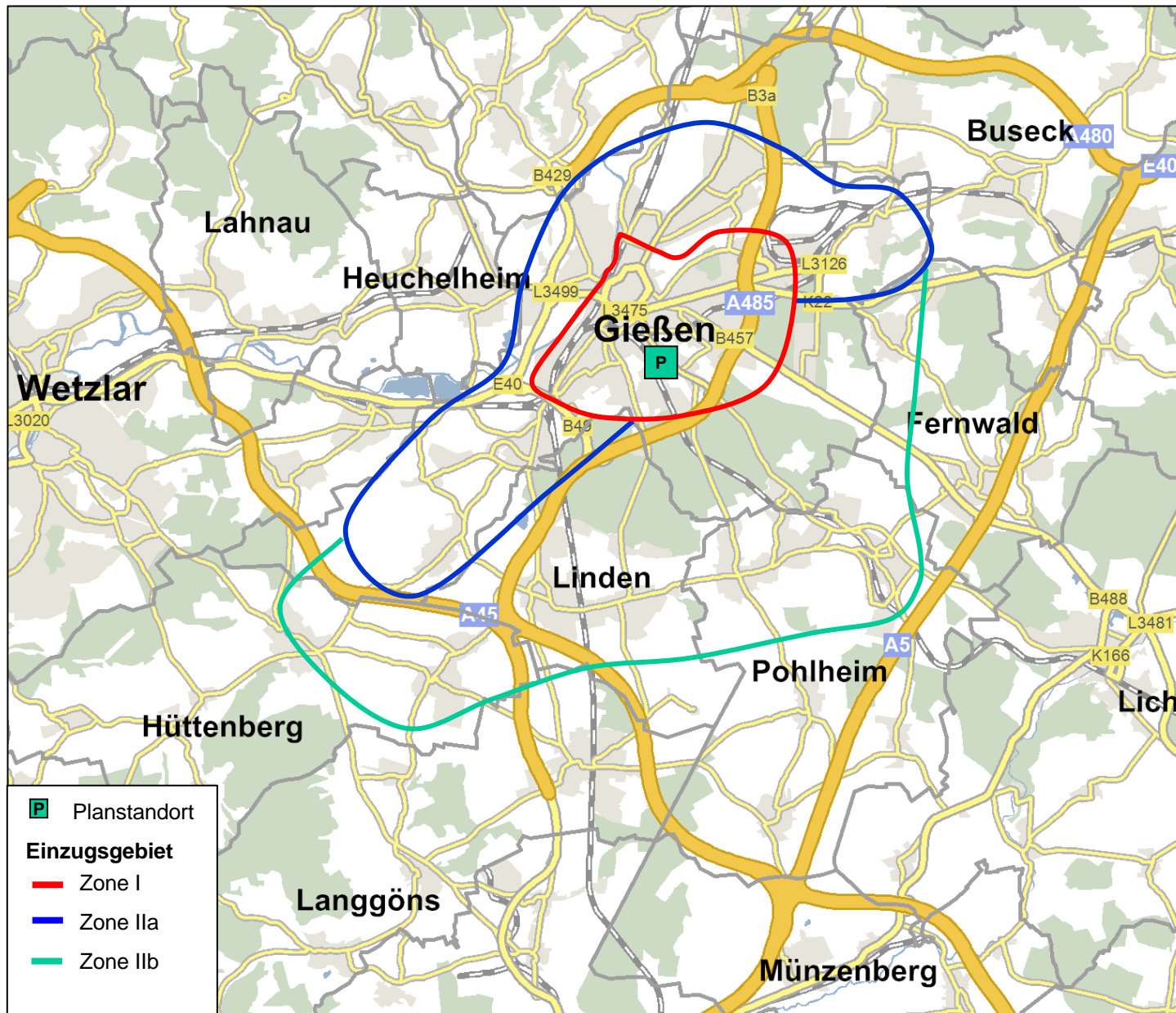
negative Standortfaktoren:

- Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs
- fehlende fußläufige Anbindung an Wohngebiete
- intensive Wettbewerbssituation in der projektrelevanten Sortimentssparte, z. T. direkt benachbart (toom SB-Warenhaus, Aldi, Lidl)
- keine direkte Zufahrt zum Parkplatzbereich vom Schiffenberger Weg vorgesehen

Gliederung

1. Aufgabenstellung, Planvorhaben und Mikrostandort
2. **Nachfragesituation**
3. Lebensmittel: Angebotssituation, Umsatzerwartung und städtebauliche Auswirkungen
4. Drogeriewaren: Angebotssituation, Umsatzerwartung und städtebauliche Auswirkungen
5. Fazit

Abgrenzung des Einzugsgebietes



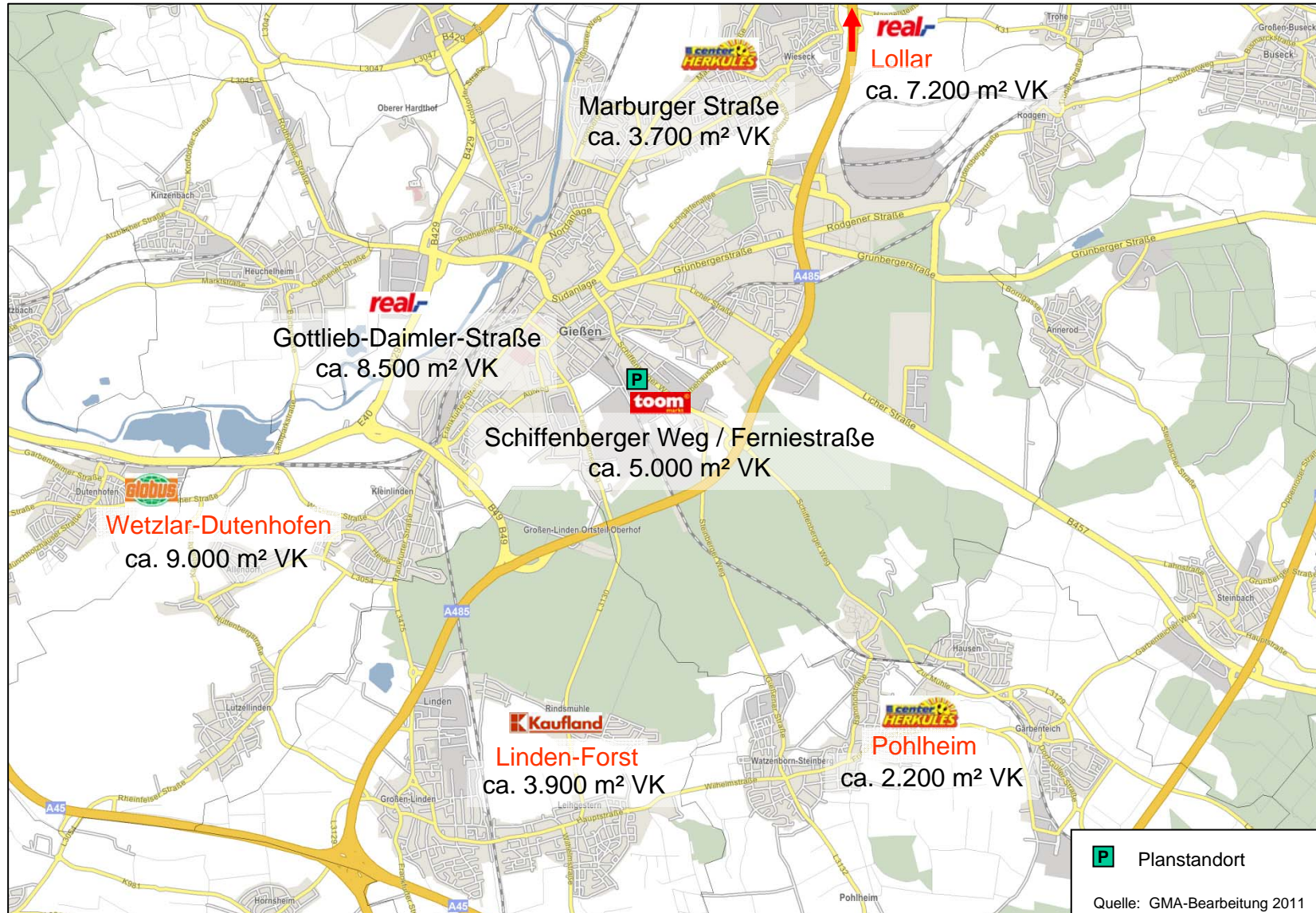
Einwohner und Kaufkraft im Einzugsgebiet

Zone	Daten	Einwohner (Stand: 31.12.2009)	Kaufkraft in Mio. €	
			Lebensmittel	Drogerie- waren
Zone I:	Stadt Gießen, statistische Bereiche Innenstadt, Ost, Süd	37.440	62,6	13,0
Zone IIa:	Stadt Gießen, statistische Bereiche Nord, Wieseck, West, Rödgen, Kleinlinden, Lützelinden, Allendorf	36.340	60,8	12,6
Zone IIb:	Stadt Gießen, statistischer Bereich Schiffenberg; Stadt Linden; Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod; Stadt Pohlheim, Stadtteile Watzenborn- Steinberg, Garbenteich, Hausen; Gemeinde Hüttenberg, Ortsteile Hörnsheim, Hoichelheim, Rechtenbach	33.400	60,3	12,5
Einzugsgebiet gesamt (Zonen I - IIb)		107.180	183,7	38,1
GMA-Berechnungen 2011 (ca. Werte gerundet)				

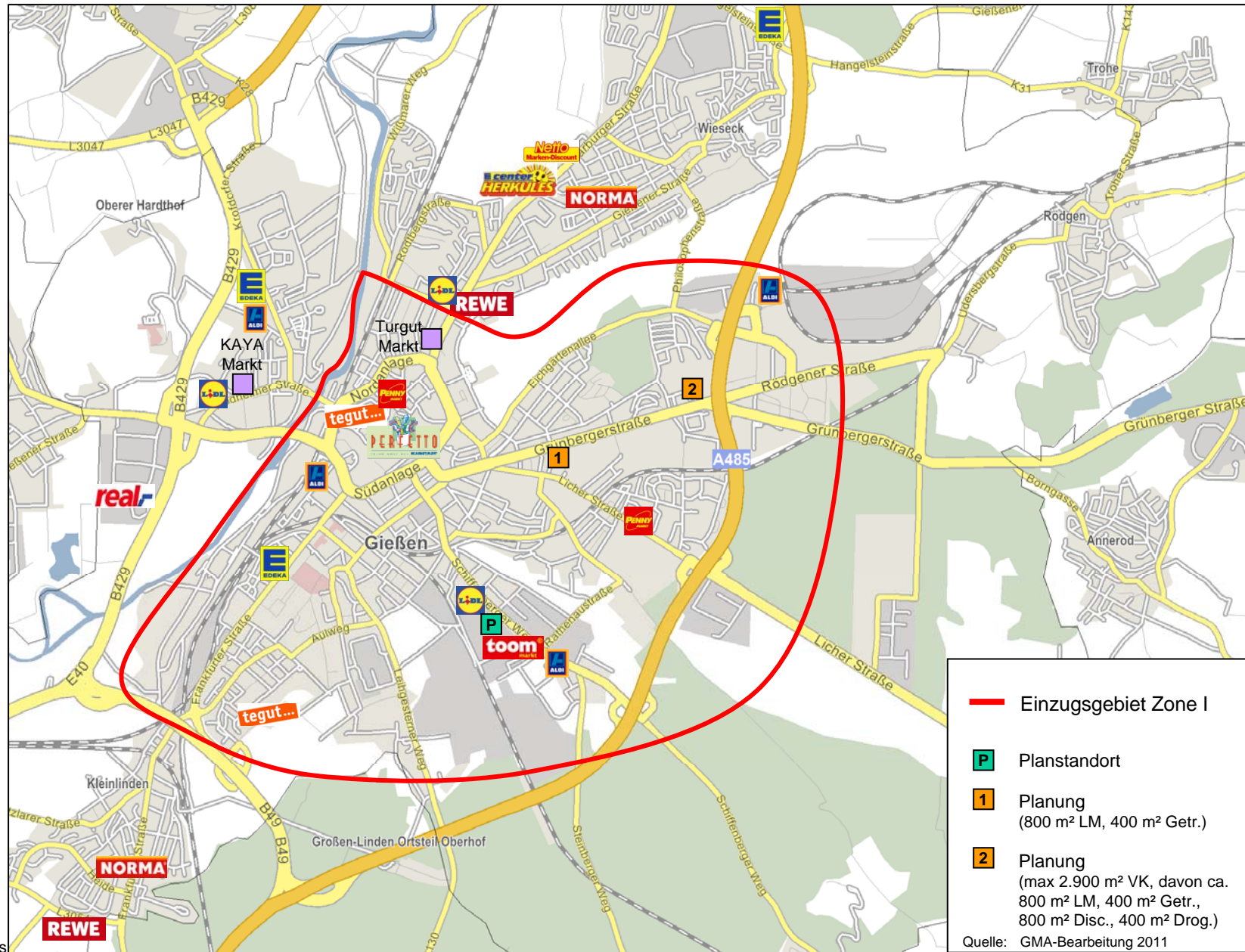
Gliederung

1. Aufgabenstellung, Planvorhaben und Mikrostandort
2. Nachfragesituation
- 3. Lebensmittel: Angebotssituation, Umsatzerwartung und städtebauliche Auswirkungen**
4. Drogeriewaren: Angebotssituation, Umsatzerwartung und städtebauliche Auswirkungen
5. Fazit

Große Supermärkte und SB-Warenhäuser als Hauptwettbewerber



Größere Lebensmittelmärkte in Gießen

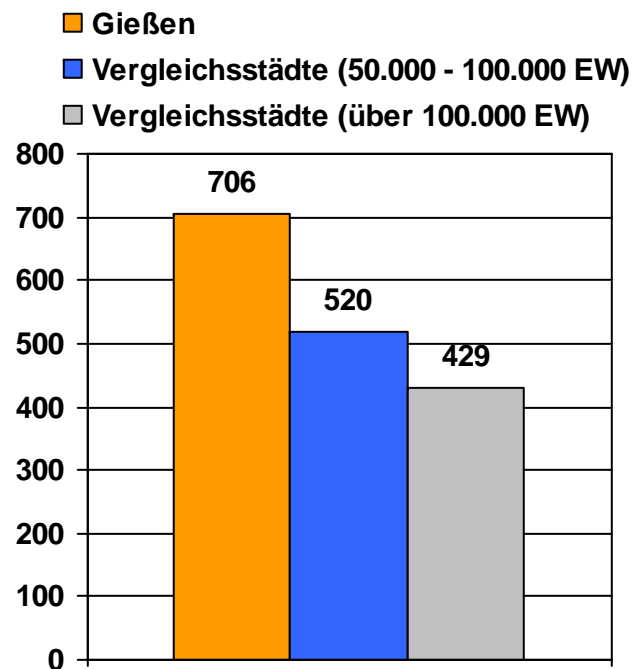


Das
Das Dokument ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig. © GMA

Ausstattungskennziffern der Stadt Gießen bei Lebensmitteln

➔ Verkaufsflächenausstattung:

706 m² / 1.000 EW




➔ Zentralität bei Lebensmitteln: knapp unter **163** (Umsatz-Kaufkraft-Relation Gießen)

Gesamtbewertung:

- Lebensmittelversorgung in Gießen derzeit gut aufgestellt
- SB-Warenhaus unmittelbar zum Planvorhaben benachbart (toom)
- stark überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in Gießen
- hohe Zentralität bei Lebensmitteln deutet bereits heute auf starke Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hin
- mit 2 SB-Warenhäusern (real, toom), 1 großen Supermarkt (Herkules), zahlreichen Supermärkten und Discountern, Spezialanbietern, Getränkemärkten und Ladenhandwerk umfassender und ausgewogener Betriebstypenmix vorhanden
- SB-Warenhäuser in dezentralen Lagen, Verkaufsflächenschwerpunkt der übrigen Lebensmittelmärkte in der Innenstadt und an Ausfallstraßen / wohnortnahen Lagen

Marktanteile und Umsatzerwartung Großer Supermarkt

Zone	Kaufkraft Lebensmittel in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone I	62,6	11	6,9
Zone IIa	60,8	4 – 5	2,7
Zone IIb	60,3	4	2,4
Einzugsgebiet insgesamt	183,7	6 - 7	12,0
Streuumsätze: ca. 7-8 % Umsatzanteil			0,9
Summe Lebensmittel			12,9
Randsortimente: Umsatzanteil ca. 18 % (inkl. Streuumsätze)			2,8
<i>davon: Umsatzanteil Drogeriewaren-Randsortiment</i>			1,6
Umsatz gesamt			15,7
Quelle: GMA Berechnungen 2011 (ca. Werte gerundet)			

 Ist-Umsatzleistung mit ca. 15,7 Mio. € (durchschnittliche Flächenproduktivität ca. 3.930 €/ m²) unter Soll-Umsatzleistung (ca. 18,3 Mio. €; -14 %)

Umverteilungswirkungen bei Lebensmitteln (1)

- ➔ Grundlage: Soll-Umsatzerwartung (ca. 18,3 Mio. €) als maximale Umsatzerwartung (= Flächenproduktivität ca. 4.570 ² / m²), davon ca. 15,0 Mio. € im Lebensmittelsegment
- ➔ „**worst-case**“-Ansatz für Prüfung potenzieller Auswirkungen

Zone	Umsatz des Wettbewerbs* in Mio. €	Umsatzum- verteilung absolut in Mio. €	Umverteilungs- quote
Zone I	73,4	8,4 - 8,6	11 - 12 %
Zone IIa	73,3	2,9 - 3,1	4 - 5 %
Zone IIb	61,9	2,3 - 2,5	3 - 4 %
Umland	---	1,1 - 1,3	---
EZG gesamt	---	14,7 - 15,5	---
* nur Lebensmittelumsatz der projektrelevanten Systemwettbewerber (SB-Warenhäuser, Supermärkte, Discounter, Getränkemärkte); EZG = Einzugsgebiet Quelle: GMA-Berechnungen 2011, ca.-Werte gerundet			

Umverteilungswirkungen bei Lebensmitteln (2)

- Es ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu Lasten anderer großer Supermärkte und SB-Warenhäuser geht.
- In **Zone I** ist eine Umsatzumverteilung im Nahrungs- und Genussmittelbereich von **ca. 8,4 - 8,6 Mio. €** zu erwarten. Dies entspricht - bezogen auf die heutigen Umsätze bei Lebensmitteln - einer Umverteilungsquote von **ca. 11 - 12 %**.
 - Hier ist v. a. das **Nahversorgungszentrum Frankfurter Straße (zentraler Versorgungsbereich)** betroffen, für welches eine Umverteilungsquote von **ca. 24 - 25 %** (ca. 0,8 Mio. €) zu ermitteln ist. Als wesentlicher Anbieter wird hier der Edeka Lebensmittelmarkt tangiert sein.
 - Des Weiteren liegen mit **ca. 17 - 18 %** (ca. 5,0 Mio. €) hohe Umverteilungswerte innerhalb der **dezentralen Einzelhandelsagglomeration Schiffenberger Weg** vor. Die wesentliche Wettbewerbsauseinandersetzung findet mit dem toom SB-Warenhaus statt; untergeordnet werden auch die Discountmärkte Lidl und Aldi tangiert.
 - Im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** wird aufgrund des großen Umsatzbestandes eine vergleichsweise geringe Umverteilungsquote von **ca. 5 - 6 %** (ca. 1,3 Mio. €) prognostiziert. Hier ist v. a. der tegut Lebensmittelmarkt in der Galerie Neustädter Tor betroffen.
 - In den **sonstigen Lagen** wird eine Umsatzumverteilung von **ca. 8 - 9 %** (ca. 1,3 Mio. €) erreicht, die v. a. den tegut Lebensmittelmarkt an der Adolf-Kolping-Straße betrifft.

Umverteilungswirkungen bei Lebensmitteln (3)

- In **Zone IIa** des abgegrenzten Einzugsgebietes sind Umverteilungswirkungen im Nahrungs- und Genussmittelbereich i. H. v. **ca. 2,9 - 3,1 Mio. €** zu erwarten. Dies entspricht - bezogen auf die heutigen Umsätze bei Lebensmitteln - einer Umverteilungsquote von **ca. 4 - 5 %**.
 - Im Wesentlichen wird hier die **Nahversorgungslage Marburger Straße** mit den Magnetbetrieben Herkules Lebensmittelmarkt und Netto Lebensmitteldiscountmarkt betroffen sein. Es wird eine Umverteilungsquote von **ca. 7 - 8 %** (ca. 1,2 Mio. €) prognostiziert.
 - Ebenfalls werden Umsatzumverteilungen für die **Nahversorgungslage Wieseck** prognostiziert (**ca. 8 - 9 %**, ca. 0,1 Mio. €). Diese betreffen v. a. den Norma Lebensmitteldiscountmarkt.
 - Eine Umverteilungsquote von **ca. 6 - 7 %** (ca. 0,3 Mio. €) ist für die **Nahversorgungslage Kleinlinden** zu ermitteln, in der sich ein Rewe Lebensmittelmarkt befindet.
 - Eine deutlich geringere Umsatzumverteilung mit **ca. 3 - 4 %** (ca. 0,3 Mio. €) wird für das **Nahversorgungszentrum Marburger Straße (zentraler Versorgungsbereich)** prognostiziert. Hier sind v. a. der Rewe Lebensmittelmarkt und der Lidl Lebensmitteldiscountmarkt tangiert.
 - Deutlich untergeordnet betroffen sind die **Nahversorgungslage West** (**ca. 1 - 2 %**, ca. 0,1 Mio. €, v. a. Edeka), die **dezentrale Einzelhandelsagglomeration West** (**ca. 2 - 3 %**, ca. 0,6 Mio. €, real SB-Warenhaus) sowie **sonstige Lagen** (**2 - 3 %**, ca. 0,3 Mio. €, z. B. Edeka in Wieseck).

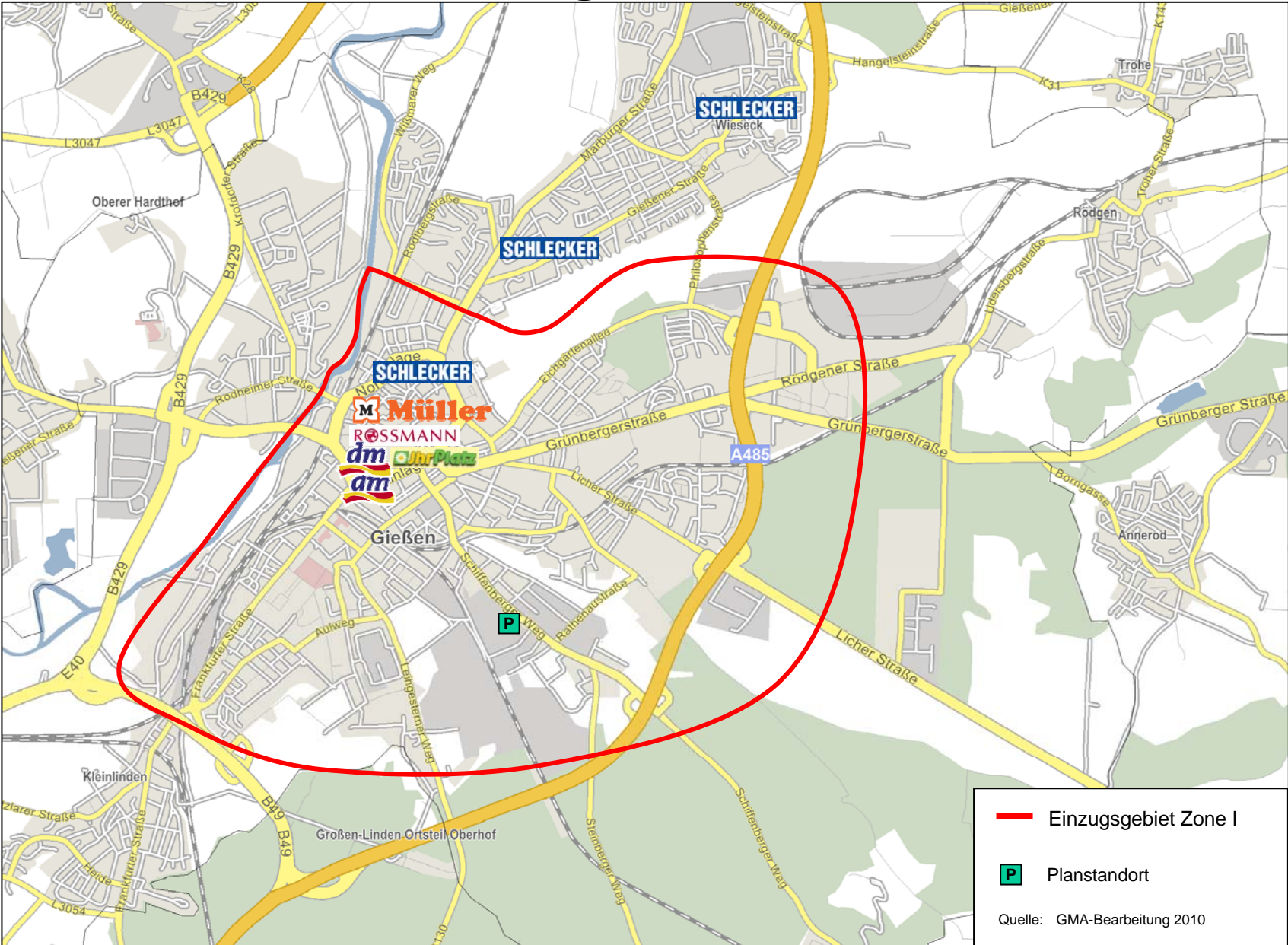
Umverteilungswirkungen bei Lebensmitteln (4)

- Die Umsatzumverteilungen **Zone IIb** belaufen sich im Lebensmittelsektor auf **ca. 2,3 - 2,5 Mio. €**, was einer Umsatzumverteilung von **ca. 3 - 4 %** entspricht.
 - Besonders betroffen ist hier die **dezentrale Einzelhandelsagglomeration Linden-Forst (ca. 5 - 6 %**, ca. 0,6 Mio. €) mit dem Kaufland SB-Warenhaus.
 - Ebenfalls wird der **zentrale Versorgungsbereich Neue Mitte Pohlheim** Umsatzrückgänge in einer Größe von **ca. 4 – 5 %** (ca. 0,8 Mio. €) zu erwarten haben. Die Umverteilungen beziehen sich v. a. auf den Herkules Lebensmittelmarkt.
 - In den **sonstigen Lagen in Pohlheim, Linden und Hüttenberg** werden v. a. die Rewe Lebensmittelmärkte in Hüttenberg und Pohlheim-Garbenteich an der Umsatzumverteilung partizipieren, die insgesamt **ca. 3 - 4 %** (ca. 0,6 Mio. €) beträgt.
 - Untergeordnet betroffen ist die **dezentrale Einzelhandelsagglomeration Linden-Großenlinden**, hier wird eine Umsatzumverteilung von **ca. 2 - 3 %** (ca. 0,4 Mio. €) prognostiziert, die sich v. a. auf den Rewe Lebensmittelmarkt sowie einige Discounter verteilt.
- **Außerhalb des Einzugsgebietes** sind Umsatzumverteilungen von insgesamt **ca. 1,1 - 1,3 Mio. €** zu ermitteln. Diese verteilen sich auf eine Reihe von Standorten wie z. B. Wetzlar und Lollar.

Gliederung

1. Aufgabenstellung, Planvorhaben und Mikrostandort
2. Nachfragesituation
3. Lebensmittel: Angebotssituation, Umsatzerwartung und städtebauliche Auswirkungen
- 4. Drogeriewaren: Angebotssituation, Umsatzerwartung und städtebauliche Auswirkungen**
5. Fazit

Größere Drogeriemärkte in Gießen



Das Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Die Rechte liegen bei der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH. Das Dokument ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig. © GMA

Umverteilungswirkungen bei Drogeriewaren (1)

- ➔ Grundlage: Soll-Umsatzerwartung (ca. 18,3 Mio. €), davon ca. 1,8 Mio. € im Drogeriewarenssegment
- ➔ „**worst-case**“-Ansatz für Prüfung potenzieller Auswirkungen

Zone	Umsatz des Wettbewerbs in Mio. €	Umsatzumverteilung absolut in Mio. €	Umverteilungsquote
Zone I	29,2	0,9 – 1,1	3 - 4 %
Zone IIa	6,6	0,3 - 0,5	5 - 6 %
Zone IIb	10,5	0,2 - 0,4	3 - 4 %
Umland	---	0,1 - 0,3	---
gesamt	---	1,5 - 2,3	---
Quelle: GMA-Berechnungen 2011, ca.-Werte gerundet			

Umverteilungswirkungen bei Drogeriewaren (2)

- In **Zone I** ist durch das Planvorhaben eine Umsatzumverteilung im Drogeriewarensegment von **ca. 0,9 - 1,1 Mio. €** zu erwarten, dies entspricht - bezogen auf die heutigen Umsätze bei Drogeriewaren - einer Umverteilungsquote von **ca. 3 - 4 %**.
 - Mit einer Umsatzumverteilung von **ca. 16 - 17 %** (ca. 0,4 Mio. €) ist die **dezentrale Einzelhandelsagglomeration Schiffenberger Weg**, hier v. a. das toom SB-Warenhaus, am stärksten betroffen.
 - Für das **Nahversorgungszentrum Frankfurter Straße** können Umsatzumverteilungen von deutlich unter 0,1 Mio. € ermittelt werden, so dass absolut gesehen eine geringe Umverteilung vorliegt. Diese wird jedoch im Wesentlichen das Drogeriewarensegment im Edeka Lebensmittelmarkt betreffen, so dass dieser Markt zusätzlich zum Lebensmittelbereich tangiert wird.
 - Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** ist aufgrund des großen Umsatzbestandes durch die zahlreich vorhandenen Drogeriemärkte (u. a. 2x dm, Rossmann, Müller) mit ca. 0,4 Mio. € weniger stark von der Umsatzumverteilung betroffen (**ca. 1 - 2 %**).
 - In den **sonstigen Lagen** wird - ähnlich der Umsatzumverteilung im Lebensmittelsegment - v. a. der tegut Lebensmittelmarkt in der Adolf-Kolping-Straße betroffen. In den sonstigen Lagen insgesamt wird eine Umsatzumverteilung von **ca. 3 - 4 %** (ca. 0,1 Mio. €) prognostiziert.

Umverteilungswirkungen bei Drogeriewaren (3)

- In **Zone IIa** des abgegrenzten Einzugsgebietes sind Umverteilungswirkungen im Drogeriewarenssegment in Höhe von **ca. 0,3 – 0,5 Mio. €** zu erwarten, dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von **ca. 5 - 6 %**.
 - Hier ist v. a. die **Nahversorgungslage Marburger Straße** mit dem Lebensmittel-vollsortimenter Herkules betroffen. Die Umsatzumverteilungsquote liegt bei **ca. 10 - 13 %** (ca. 0,2 Mio.€).
 - In den sonstigen **Nahversorgungszentren und Nahversorgungslagen** in Gießen (z. B. Marburger Straße, Kleinlinden, Wieseck) sind absolut gesehen **geringe Umsatzrückgänge** (jeweils deutlich unter 0,1 Mio. €) zu prognostizieren, die sich im Wesentlichen auf die Lebensmittelmärkte beziehen.
 - Für die **dezentrale Einzelhandelsagglomeration West** sind Umsatzumverteilungsquoten von **ca. 4 - 5 %** (ca. 0,1 Mio. €) zu berechnen (v. a. real).

Umverteilungswirkungen bei Drogeriewaren (4)

- Die Umsatzumverteilungen in **Zone IIb** belaufen sich im Drogeriewarenssegment auf **ca. 0,2 - 0,4 Mio. € (ca. 3 - 4 %)**.
 - Im Wesentlichen ist hier die **dezentrale Einzelhandelsagglomeration Linden-Forst** betroffen, für die eine Umsatzumverteilung von **ca. 6 - 7 %** (ca. 0,1 Mio. €) prognostiziert werden kann.
 - Für den **zentralen Versorgungsbereich Neue Mitte Pohlheim** sowie die **sonstigen Lagen in Pohlheim, Linden und Hüttenberg** wird eine Umsatzumverteilung von **ca. 3 - 4 %** (jeweils ca. 0,1 Mio. €) berechnet.
- **Außerhalb des Einzugsgebietes** sind Umsatzumverteilungen von insgesamt **ca. 0,1 - 0,3 Mio. €** im Drogeriewarenssegment zu erwarten. Diese verteilen sich auf eine Reihe von Standorten wie z. B. Wetzlar und Lollar.

Gliederung

1. Aufgabenstellung, Planvorhaben und Mikrostandort
2. Nachfragesituation
3. Lebensmittel: Angebotssituation, Umsatzerwartung und städtebauliche Auswirkungen
4. Drogeriewaren: Angebotssituation, Umsatzerwartung und städtebauliche Auswirkungen
5. **Fazit**

Fazit (1)

- Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Realisierung eines großen Supermarktes auf dem Bänninger-Areal im Wesentlichen zu **Verdrängungseffekten innerhalb der Stadt Gießen** führen wird. Aufgrund des bereits vorhandenen, sehr guten Angebotes im Lebensmittelsegment ist lediglich eine **leichte Erhöhung der Kaufkraftzuflüsse sowie der Kaufkraftbindung** zu ermitteln.
- Neben der **Beeinträchtigung von Nahversorgungszentren und sonstigen Nahversorgungslagen** werden **starke wettbewerbliche Effekte** (v. a. auf das benachbarte toom SB-Warenhaus) prognostiziert. Das Planvorhaben wird zu einer erheblichen Erhöhung des Wettbewerbsdrucks - v. a. gegenüber den bestehenden und etablierten Einzelhandelslagen - in Gießen führen.

Fazit (2)

- Während die Auswirkungen auf dezentrale Standortlagen als Wettbewerbseffekte ohne städtebauliche Bedeutung einzustufen sind, sind die möglichen Effekte auf die **Nahversorgung** zu beachten. Einige dieser Lagen werden - wie dargestellt – in den Kernbranchen Lebensmittel und Drogeriewaren erheblich tangiert (z. B. Nahversorgungszentrum Frankfurter Straße, Nahversorgungslagen Wieseck und Marburger Straße, tegut). Da diese Standorte i. d. R. durch den Lebensmittelmarkt als Frequenzbringer geprägt werden, kann eine Schwächung dieser Anbieter zu einer **Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion und der Stabilität der Einzelhandelslage** führen.
- Eine **Beeinträchtigung der Innenstadt ist nicht zu erwarten.**
- Insgesamt kann die Ansiedlung eines großen Supermarktes **versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen in Gießen – insbesondere auf die ausgeglichene, wohnortnahe Versorgung** – hervorrufen.

Fazit (3)

- Die **Umsatzumverteilungen im Umland** betreffen viele verschiedene Lebensmittel- bzw. Drogerieanbieter und mehrere Standortbereiche. Aufgrund der Einzelhandelsstruktur werden hier neben dem zentralen Versorgungsbereich in Pohlheim insbesondere die dezentrale Standorte in Linden tangiert. In der Summe sind keine Umsatzumverteilungen zu ermitteln, die zu wesentlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen führen.
- Bei **zusätzlichen Ansiedlungen im östlichen Stadtgebiet** an der Grünberger Straße addieren sich die Umverteilungswirkungen der dort geplanten Märkte für den heutigen Bestand. Die Planungen (Bergkaserne, Pendelton-Areal) wären unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten (wohnotnahe Versorgung) jedoch gegenüber dem hier untersuchten Vorhaben zu bevorzugen.
- Die Realisierung des hier untersuchten Einzelhandelsvorhabens würde eine **Abkehr der bisherigen Planungspraxis in Gießen** darstellen. Präzedenzwirkungen und Folgen für die Einzelhandelssteuerung sind abzuwägen.

Fazit (4a)

Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

- Gemäß **Zentralitätsgebot / Kongruenzgebot** sind großflächige Einzelhandelsprojekte grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Standorte außerhalb der zentralen Ortsteile sind dabei auszuschließen. Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben dabei nach Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Einzugsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten.

Durch die Lage in einem Oberzentrum erfüllt das Planvorhaben in Gießen die Vorgaben des Zentralitätsgebotes. Hinsichtlich des Kongruenzgebotes ist darauf hinzuweisen, dass sich das betriebliche Einzugsgebiet des projektierten großen Supermarktes neben dem Oberzentrum Gießen auch auf Mittel- und Unterzentren im Umland bezieht. Damit übersteigt der Einzugsbereich des Planvorhabens den Mittelbereich Gießens jedoch nicht. Die Realisierung des Planvorhabens führt nicht zu einer faktischen Ausdehnung des Einzugsgebietes der Stadt Gießen.

Fazit (4b)

- Bei dem Planstandort des großen Supermarktes handelt es sich um eine ehemalige Produktionsfläche, die sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Gießen (gemäß Einzelhandelskonzept Entwurfsfassung Gießen 2010/2011) befindet. Gemäß Regionalplan Mittelhessen sind Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nur in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung“ zulässig.

Der Planstandort ist gegenwärtig als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen, so dass das **siedlungsstrukturelle Integrationsgebot** nicht erfüllt wird. Die räumliche Distanz des Standortes zur Innenstadt und die fehlende bauliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten entspricht nicht dem **städtebaulichen Integrationsgebot**.

Fazit (4c)

- Gemäß **Beeinträchtigungsverbot** dürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren / Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Als Schwellenwert für derartige Beeinträchtigungen werden im Einzelhandelserlass Hessen bzgl. der Gesamtheit der von einem Vorhaben betroffenen innenstadtrelevanten Sortimente (sog. projektrelevanter Einzelhandel) Umsatzverlagerungen von ca. 10 % genannt. Im Einzelfall, z. B. bei Leitsortimenten mit besonderer innerörtlicher Relevanz, kann dieser Wert auch niedriger liegen.

In Bezug auf das Beeinträchtigungsverbot ist auf die vorangegangenen Ausführungen zu verweisen. Demnach werden im Rahmen der „worst-case-Betrachtung“ Umverteilungswerte in Gießen z. B. im Nahversorgungszentrum Frankfurter Straße von bis zu 25 % erreicht, so dass eine städtebauliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches wahrscheinlich ist. Darüber hinaus sind auch gegenüber Nahversorgungslagen, beispielsweise Wieseck und Marburger Straße, aufgrund der Höhe der zu erwartenden Umverteilungswirkungen und der Prägung der Lagen durch einen Lebensmittelmarkt als Frequenzbringer Beeinträchtigungen nicht auszuschließen, selbst wenn hier die Schwelle von 10% nicht erreicht wird.

Im Umland sind infolge der Höhe der Umsatzumverteilungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Lagen abzuleiten.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Dresden, Hamburg, Köln, München, Salzburg
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
51147 Köln, Frankfurter Straße 249b
Tel. 02203 - 9643-0, Fax 02203 - 9643-19
eMail:office.koeln@gma.biz, <http://www.gma.biz>