

## Anmerkung bzgl. des Kongruenzgebots:

Mit der Berichtsvorlage der Regionalversammlung vom **16. Oktober 2023** wurde die maßgebliche Berechnungsgrundlage für die Kaufkraftbindung aktualisiert, die **Auswirkungsanalyse jedoch nicht mehr entsprechend angepasst**. Unter Anwendung der aktuellen Zahlen liegt die **derzeitige Kaufkraftbindung der Gemeinde Eschenburg bei 95 % und steigt mit Umsetzung des Vorhabens auf 105 %**. Für die detaillierte Ausführung der aktualisierten Berechnungsgrundlage wird auf **Seite 7 der Begründung der Planunterlagen verwiesen**.



# Auswirkungsanalyse zur Revitalisierung eines Nahversor- gungszentrums in der Gemeinde Eschenburg, Ortsteil Wissenbach

AUFTRAGGEBER: Schoofs Immobilien GmbH, Neu-Isenburg

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

PROJEKTBEARBEITUNG: Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler  
M.Eng. Stadtplanung Arian Zekaj

Ludwigsburg, den 14.07.2023

# GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

## Urheberrecht

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

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



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

Büro Ludwigsburg  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10  
info@gma.biz / www.gma.biz

## Vorbemerkung

Im Oktober 2022 erteilte die Neu-Isenburger Firma Schoofs Immobilien GmbH der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Umstrukturierung eines Nahversorgungszentrums an der Frohnhäuser Straße im Eschenburger Ortsteil Wissenbach. Hier sind der Abriss der dortigen Verkaufsgebäude von zwei Lebensmittelmärkten und zwei Fachmärkten und eine anschließende Neubebauung mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt sowie Getränkeangebot geplant.

Zur geplanten Umstrukturierung des Standortes hatte die GMA bereits im Jahr 2022 eine Auswirkungsanalyse vorgelegt. Der jetzige Bericht passt diese an die erfolgten Bestandsänderungen sowie die veränderte Planung an.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Hessischen Statistischen Landesamtes, Branchenkenntzahlen des EHI und des Hahn-Verlages, aktuelle Erhebungsdaten sowie Angaben der Gemeinde Eschenburg und des Projektentwicklers Schoofs Immobilien zur Verfügung. Außerdem wurden Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen in die Auswirkungsanalyse eingearbeitet.

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

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 14.07.2023  
SC

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Definitionen	6
3. Vorhabenbeschreibung	6
II. Standortbeschreibung und -bewertung	8
1. Makrostandort Eschenburg	8
2. Mikrostandort des Vorhabens	12
3. Fazit der Standortbewertung	15
III. Projektrelevante Wettbewerbssituation für das Vorhaben	16
1. Angebots- und Wettbewerbssituation in der Gemeinde Eschenburg	16
2. Angebots- und Wettbewerbssituation in den angrenzenden Kommunen	17
3. Fazit der Wettbewerbsanalyse	19
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	21
1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial	21
2. Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial	23
V. Auswirkungsanalyse	25
1. Umsatzerwartung des Vorhabens	25
2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen	26
3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung der Auswirkungen	28
4. Raumordnerische Bewertung	31
VI. Zusammenfassung	35

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung

In der Gemeinde Eschenburg (Lahn-Dill-Kreis) soll im Ortsteil Wissenbach eine Neuordnung des dortigen Einkaufszentrums im Bereich Frohnhäuser Straße / Im Seifen durchgeführt werden. Ziel der Maßnahmen ist die Revitalisierung des Standortes und die Umstrukturierung hin zu einem leistungsfähigen Nahversorgungsstandort für die Gemeinde Eschenburg. Die ursprünglich vorgesehene Projektplanung, die einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Lebensmitteldiscounter und einen Drogeriefachmarkt mit einer angestrebten Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 3.500 m<sup>2</sup> vorsah, wurde mittlerweile auf Empfehlung des Regierungspräsidiums Gießen deutlich reduziert. Die in diesem Bericht jetzt geprüfte Projektkonzeption umfasst nun Lebensmittel- und Getränkehandel mit insgesamt max. 2.200 m<sup>2</sup> VK, davon sollen max. 1.700 m<sup>2</sup> VK auf einen Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Backshop) und max. 500 m<sup>2</sup> VK auf einen Getränkemarkt entfallen. In der vorgesehenen Größe stellt die Planung ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben dar, die die Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfordert.

Am Standort gilt der Bebauungsplan „Im Seifen“. Dieser sieht im Teilbereich 3A ein „Nahversorgungszentrum“ mit einem Lebensmittelvollsortimenter (max. 1.000 m<sup>2</sup> VK), einem Getränkemarkt (max. 500 m<sup>2</sup> VK) und einem Schuhfachmarkt (max. 650 m<sup>2</sup> VK) vor. Die ursprüngliche Planung, auf einem Nachbargrundstück, wo bis vor Kurzem ein Aldi-Markt ansässig war, einen Lebensmitteldiscounter und einen Drogeriefachmarkt anzusiedeln, wurde aufgegeben.

Der nun geplante Nutzungsmix entspricht bereits den Festsetzungen des Bebauungsplanes, allerdings überschreitet der Vollsortimenter die genehmigte Verkaufsflächenobergrenze. Die Umsetzung des Vorhabens erfordert daher eine Bebauungsplanänderung. Hierfür sind die Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen sowie die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung zu prüfen. Das Regierungspräsidium Gießen hat in einer Vorbesprechung bereits deutlich gemacht, dass bei den hier vorliegenden Gegebenheiten die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erforderlich wird.

Im Einzelnen werden in dieser Analyse folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- /// Vorhabenbeschreibung
- /// Beurteilung des Makro- und Mikrostandortes, einschließlich der gegenwärtigen Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Eschenburg und dem Ortsteil Wissenbach
- /// Darstellung der Angebots- und Wettbewerbssituation in der Gemeinde Eschenburg und im näheren Umfeld
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets des Vorhabens und Ermittlung der dortigen projektrelevanten Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale
- /// Berechnung der Umsatzerwartung (anhand des Marktanteilkonzeptes)
- /// Darlegung der von dem Vorhaben ausgelösten Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen
- /// Untersuchung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens in der Gemeinde Eschenburg und in Nachbarkommunen

-  Prüfung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens anhand der Kriterien des Regionalplans Mittelhessen und der Bewertungsmethodik des Regierungspräsidiums Gießen für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Lebensmittelbereich
-  Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

## 2. Definitionen

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.<sup>1</sup> Keine Verkaufsflächen sind für Kunden unzugängliche Bereiche, reine Lagerflächen, WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen oder Sozialräume.

Bei den **Sortimenten** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

-  Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
-  Als „Nonfood“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen
  - Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung)
  - Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Blumen, Bücher und Presseartikel, Textilien, Schuhe, Elektroartikel, Hausrat, Heimwerker- und Gartenbedarf usw.)<sup>2</sup>.

## 3. Vorhabenbeschreibung

Der Vorhabenstandort befindet sich am Westrand von Wissenbach an der Frohnhäuser Straße 2 – 4. Am Standort gilt der Bebauungsplan „Im Seifen“ vom 30.06.2017, welcher aus insgesamt 11 Teilbereichen mit Ausweisungen von Gewerbe-, Misch- und Sondergebieten großflächiger Einzelhandel besteht. Der einschlägige Bebauungsplan weist für den Vorhabenstandort (Teilbereich 3A) ein Sondergebiet „NVZ“ aus, das hier einzelhandelsseitig einen Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.000 m<sup>2</sup> VK, einen Getränkemarkt mit max. 500 m<sup>2</sup> VK, einen Schuhfachmarkt mit max. 650 m<sup>2</sup> VK sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit angeschlossener Gastronomie zulässt. Hier waren früher ein Supermarkt (bis 2022 REWE) und weitere Ladenflächen (dort früher Schuhfachmarkt, Getränkemarkt, Backshop, Eiscafé und Bistro) ansässig. Darüber befinden sich Wohnungen in vier Obergeschossen (teils leerstehend).

<sup>1</sup> Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2022, Köln 2022, S. 375. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

<sup>2</sup> Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022, Köln 2022, S. 375.

Westlich des Vorhabenstandortes wurde im Bereich Frohnhäuser Straße 6 (im geltenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) im Teilbereich 1 ausgewiesen) bis vor Kurzem ein Lebensmitteldiscountmarkt des Betreibers Aldi mit ca. 800 m<sup>2</sup> VK betrieben. Dieser Markt soll nicht wiedereröffnet werden, nach eigenem Bekunden will Aldi den Standort aufgeben.

Nachrichtlich ist zu erwähnen, dass in zwei weiteren Teilbereichen des Bebauungsplanes „Im Seifen“ ebenfalls Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen sind: der Teilbereich 2 (SO Möbel) für ein Möbelhaus mit max. 11.600 m<sup>2</sup> VK und der Teilbereich 3B (SO NVZ) für einen Lebensmitteldiscounter mit max. 1.300 m<sup>2</sup> VK.

Die Gebäude im Bereich Frohnhäuser Straße 2 – 4 sollen nun abgerissen und durch Neubau auf demselben Areal ersetzt werden. Nach Angabe des Projektentwicklers ist ein großer Lebensmittelmarkt mit insgesamt max. 2.200 m<sup>2</sup> VK und folgenden Angeboten geplant:

- / Lebensmittelvollsortimenter (einschließlich integriertem Backshop mit Verzehrereich) max. 1.700 m<sup>2</sup> VK
- / Getränkemarkt max. 500 m<sup>2</sup> VK.

Eine erneute Überbauung der Einzelhandelsmärkte durch Wohnungen ist nicht vorgesehen.

Festzuhalten ist, dass der Nutzungsmix die Festlegungen im bisherigen Bebauungsplan weitestgehend aufgreift (mit Ausnahme des weggefallenen Schuhfachmarktes). Durch den Verzicht auf den Schuhfachmarkt kann der Zielsetzung „Nahversorgungszentrum“ künftig noch besser entsprochen werden. Die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens ist identisch mit der Gesamtsumme im bisherigen Bebauungsplan (unter Berücksichtigung dessen, dass Betriebe des Lebensmittelhandwerks und angeschlossene Gastronomie bereits im bisherigem Bebauungsplan in unbestimmter Höhe zulässig sind; für die Einzelhandelsflächen des Backshops sind rund 50 m<sup>2</sup> VK anzusetzen). Nur die angestrebte Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter überschreitet die im bisherigen Bebauungsplan genehmigte Fläche um ca. 650 m<sup>2</sup> VK; dies entspricht der Größe des weggefallenen Schuhfachmarktes. **Die aktuelle Planung entspricht also in Hinsicht auf den Nutzungsmix und die Gesamtdimensionierung bereits wesentlichen Zielen des derzeitigen Bebauungsplanes.**

Da der Aldi-Markt im benachbarten Gewerbegebiet aufgegeben und die Immobilie mittelfristig verkauft wird, wird das Vorhaben in einer Gesamtbetrachtung sogar einen Verkaufsflächen-Rückgang um ca. 800 m<sup>2</sup> gegenüber den bisher belegten Flächen bedeuten.

Wegen des neuen Standortes handelt es sich bei dem Vollsortimenter und dem Getränkemarkt in formaler Hinsicht um Verlagerungen. Da die Märkte am jeweiligen Altstandort erloschen sind und dort auch nicht weiter betrieben werden können (die Flächen werden mit dem neuen Gebäude bzw. einer Parkieranlage besetzt) kann das Vorhaben inhaltlich wie eine Erweiterung von bestehenden Anbietern bewertet werden.

Die vorgesehenen Zielgrößen des Vorhabens ist im Branchenvergleich nicht außergewöhnlich; sie entsprechen den heute üblichen Größenordnungen für langfristig marktfähige Super- und Getränkemarkte. Aufgrund der hohen Dichte an Lebensmittel- und Getränkemarkten in Deutschland entwickeln Märkte der hier vorgesehenen Größen generell nur geringe räumliche Absatzreichweiten. Die Absatzradien bewegen sich daher zumeist nur im Bereich weniger Kilometer bzw. innerhalb von etwa 5 – 10 Minuten Pkw-Fahrzeit.

## II. Standortbeschreibung und -bewertung

### 1. Makrostandort Eschenburg

Die mittelhessische Gemeinde Eschenburg befindet sich am nördlichen Rand des Lahn-Dill-Kreises, zwischen dem Gladenbacher Bergland und den Ausläufern des Rothaargebirges, ca. 47 km entfernt von der Kreisstadt Wetzlar und ca. 10 km entfernt von der Stadt Dillenburg<sup>3</sup>. Eschenburg grenzt an die Städte Dillenburg und Haiger sowie die Gemeinden Dietzhölztal und Siegbach (beide Lahn-Dill-Kreis), Breidenbach, Steffenberg und Angelburg (alle Landkreis Dillenburg-Biedenkopf). Umliegende Berge schirmen das Eschenburger Gemeindegebiet von den Nachbarkommunen teilweise ab.

Raumordnerisch ist Eschenburg in der Region Mittelhessen als **Grundzentrum** im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen ausgewiesen. Als zentraler Ortsteil ist Eibelshausen benannt.

Die **überörtliche Verkehrsanbindung** der Gemeinde erfolgt hauptsächlich durch die Bundesstraße B 253 (Frankenberg – Biedenkopf – Dillenburg), die das Gemeindegebiet von Nord nach West durchzieht. Weitere kleinräumige Verbindungen in die Nachbarorte bilden die Landesstraßen L 3042 (Dautphetal – Angelburg – Hirzenhain – Dillenburg), L 3043 (Dietzhölztal – Eibelshausen – Hirzenhain) und L 3362 (Hirzenhain – Dillenburg) sowie die Kreisstraßen K 6 (Simmersbach – Steffenberg), K 32 (Roth – Dietzhölztal) und K 53 (Hirzenhain – Siegbach). Im ÖPNV ist die Gemeinde durch überörtliche Buslinien aus Dillenburg, Biedenkopf, Dietzhölztal und Bad Laasphe erreichbar. Weitere Busse verkehren zwischen den einzelnen Ortsteilen.

Als **Wirtschaftsstandort** weist Eschenburg im regionalen Gefüge nur eine untergeordnete Stellung auf. Am Arbeitsort Eschenburg sind rund 2.700 Arbeitnehmer sozialversicherungspflichtig beschäftigt, davon ca. 57 % im Produzierenden Gewerbe, ca. 14 % im Bereich Handel/Verkehr/Gastgewerbe sowie ca. 29 % im Bereich Sonstige Dienstleistungen. Mit etwa 1.700 Einpendlern und 3.300 Auspendlern (v. a. in Richtung Dillenburg) ergibt sich für die Gemeinde ein Auspendlerüberhang.<sup>4</sup> Mit seinem aktuellen Kaufkraftkoeffizienten von 94,6 bleibt Eschenburg unter dem Bundesdurchschnitt (100,0) und dem Durchschnitt des Lahn-Dill-Kreises (96,6)<sup>5</sup>. Trotz der attraktiven naturräumlichen Lage und der Zugehörigkeit zur touristisch vermarkteten Region Lahn-Dill-Bergland ist das Tourismusaufkommen in der Gemeinde bislang gering.

Die **Bevölkerungsaufkommen** in Eschenburg umfasst aktuell insgesamt 10.243 Einwohner<sup>6</sup>. Zwischen 2012 und 2022 blieb die Einwohnerzahl der Gemeinde nach Angaben des Statistischen Landesamtes annähernd gleich, womit die Kommune unter dem Durchschnitt des Lahn-Dill-Kreises liegt (+2,1 %)<sup>7</sup>. Für die Zukunft geht die Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur für Eschenburg zum Ende des Jahres 2025 von rund 10.000 Einwohnern aus, zum Jahresende 2035 von rund 9.800 Einwohnern<sup>8</sup>.

<sup>3</sup> Entfernungen jeweils zur Gemeindeverwaltung in Eibelshausen; ermittelt als kürzeste Verbindung im Straßenverkehr mit Google Maps.

<sup>4</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2022, nur sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze.

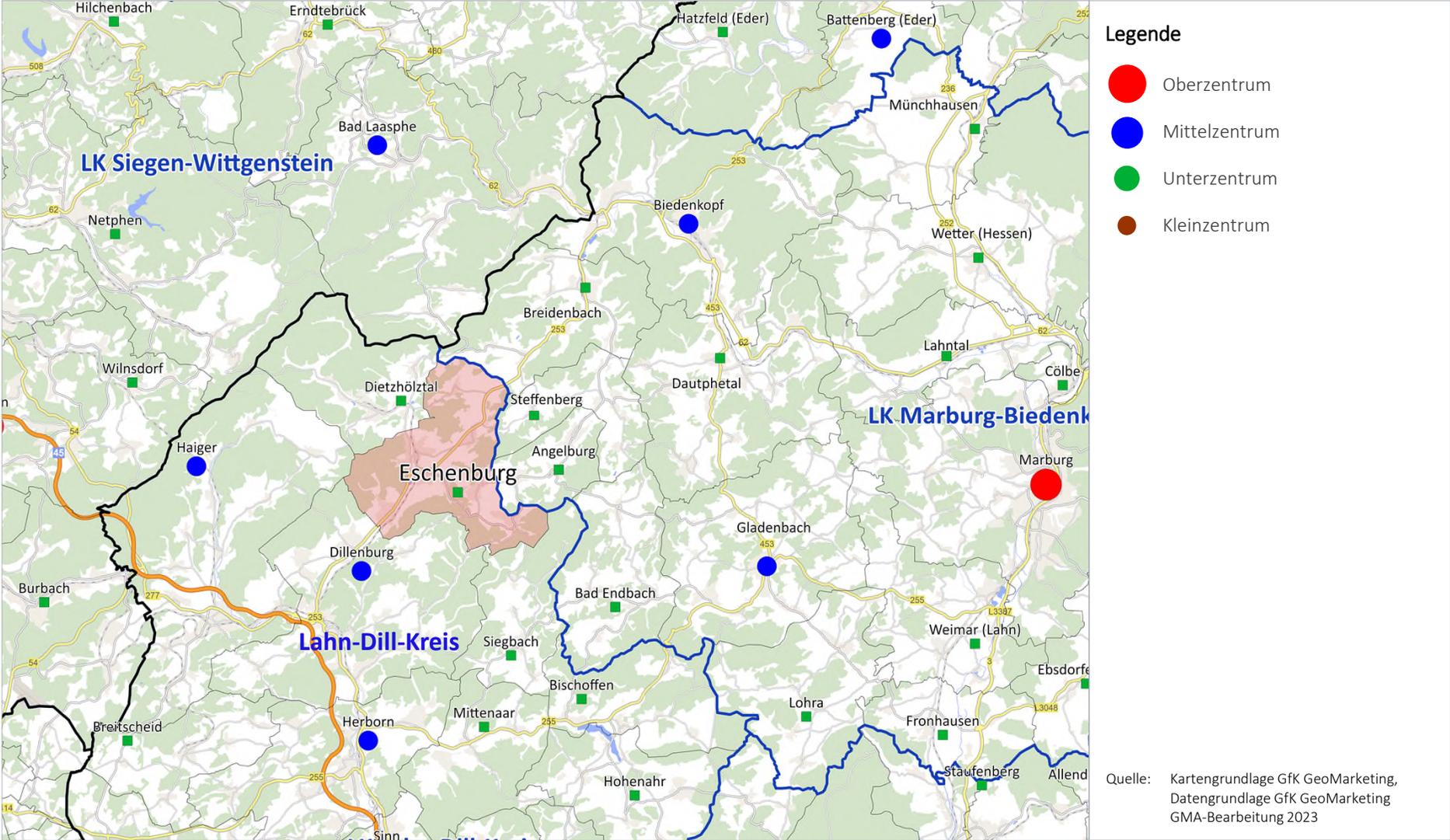
<sup>5</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2022.

<sup>6</sup> Quelle: Regierungspräsidium Gießen, Stand 31.12.2022, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz.

<sup>7</sup> Quelle: Statistik Hessen, Stand jeweils 31.12. (nur Hauptwohnsitze); ca.-Werte gerundet.

<sup>8</sup> Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur GmbH (Stand September 2022).

**Karte 1: Lage von Eschenburg und zentralörtliche Struktur in der Region**



Die **Siedlungsstruktur** der rund 45,8 km<sup>2</sup> großen Gemeinde besteht aus den 6 voneinander abgesetzten Ortsteilen Eibelshausen (Sitz der Verwaltung), Eiershausen, Hirzenhain, Roth, Simmersbach und Wissenbach. Bevölkerungsschwerpunkte sind Eibelshausen (rund 3.900 Einwohner), Hirzenhain und Wissenbach (beide je rund 1.900 Einwohner). In den übrigen Ortsteilen leben jeweils zwischen 600 und 1.300 Einwohner.<sup>9</sup> Die Siedlungen befinden sich in Mittelgebirgslandschaft, zumeist in Tallagen. Die Kommune wird vorwiegend von Wohnnutzungen geprägt. Gewerbegebiete bestehen an den Ortsrändern von Eibelshausen (Nordwest, Südost), Wissenbach (Süd, Südost) und Hirzenhain-Bahnhof. Innerörtliche Hauptverkehrsachse ist die B 253, die Eibelshausen und Wissenbach verbindet und in die auch alle Landes- und Kreisstraßen aus den kleinen Ortsteilen einmünden

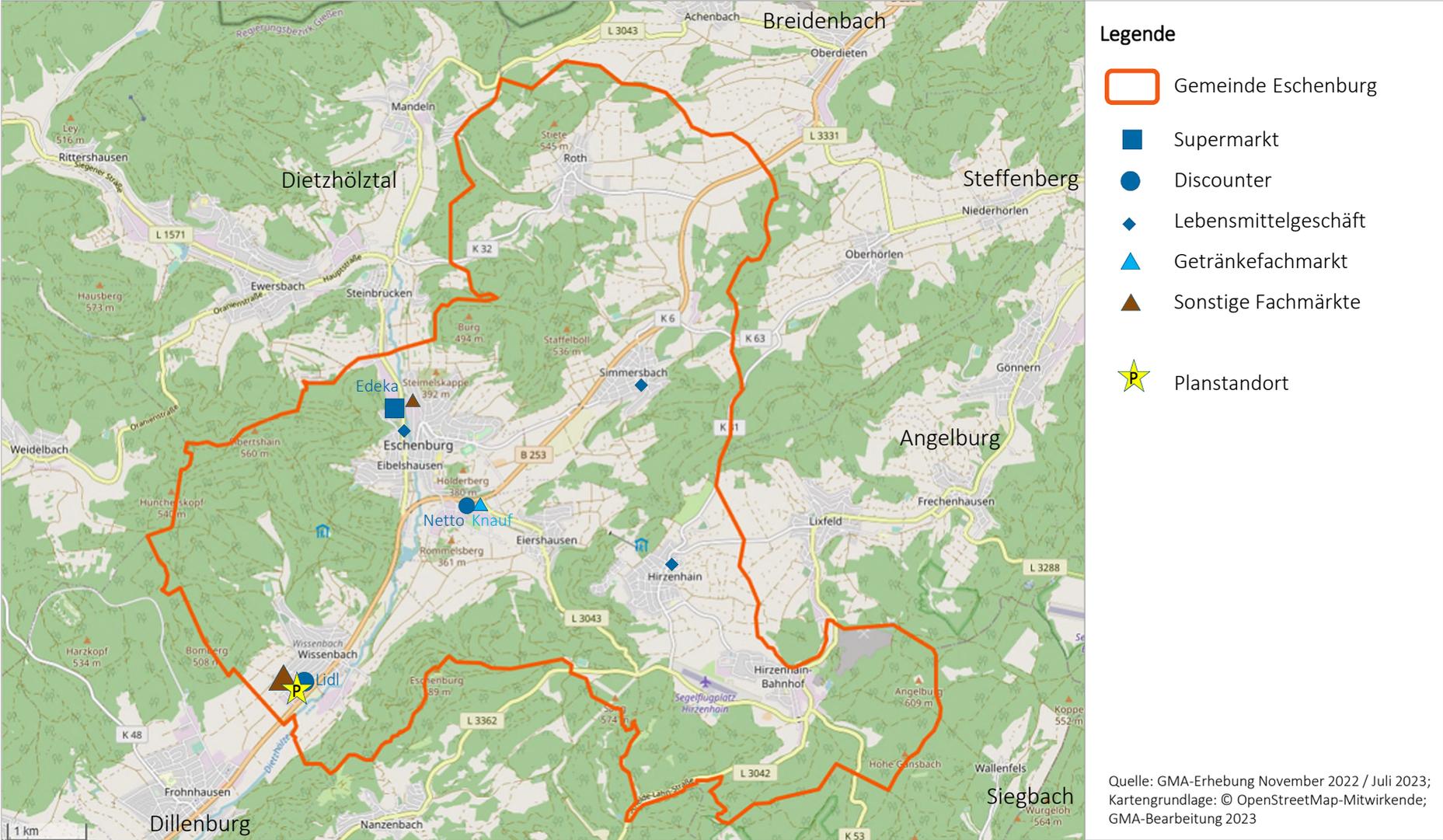
Die **kommunale Infrastruktur** befindet sich überwiegend im zentralen Ortsteil Eibelshausen (u. a. Rathaus, Bauhof / Recyclinghof, Sekundarschule, Grundschule, Kindergarten, Kindertagesstätte, Bürgerhaus, Sporthalle, Sportplatz, Freizeitbad, Seniorenwohnen, Arztpraxen, Apotheke). Sowohl die öffentlichen Einrichtungen als auch die Geschäfte, Dienstleister und Gaststätten liegen nicht konzentriert in der Ortsmitte von Eibelshausen, sondern verstreut im Ortsgebiet (vgl. Karte 2). Grundschulen und Kindergärten gibt es auch in Wissenbach, Simmersbach und Hirzenhain.

Die **Einzelhandelsstruktur** von Eschenburg stellt sich wie folgt dar (vgl. Karte 2):

- **Im Ortsteil Eibelshausen** sind an der Laaspher Straße (L 3043) im Gewerbegebiet Nordwest ein Edeka-Supermarkt mit integriertem Backshop, der Sonderpostenmarkt Dollar, ein türkisches Lebensmittelgeschäft sowie ein Ofengeschäft etabliert. Im Eibelshausener Gewerbegebiet Südost ist außerdem auf eine Filiale des Lebensmitteldiscounters Netto und zwei Getränkemärkte hinzuweisen.
- **In der Ortsmitte von Eibelshausen** sind nur vereinzelt Einzelhandelsbetriebe vorhanden. So gibt es Geschäfte für Mode und Schuhe an der Nassauer Straße, einen Schreibwaren- und Lottoanbieter an der Straße Marktplatz, ein Juweliergeschäft an der Simmersbacher Straße sowie Anbieter von Backwaren, Floristik, Elektrowaren und Optik an der Hauptstraße. Eine zusammenhängende Einkaufslage besteht jedoch nicht.
- Das größte Flächenangebot besteht **im Ortsteil Wissenbach** im dortigen Gewerbegebiet Süd (Im Seifen / Frohnhäuser Straße / Ahornweg). Prägende Anbieter sind das Wohn Centrum Wissenbach (Möbelhaus Lückoff), der Lebensmitteldiscounter Lidl sowie ein Werkzeuggroßhandel (Fritz Weg). Bis vor Kurzem waren auch ein Aldi-Discounter, ein Rewe-Supermarkt, ein Rewe-Getränkemarkt mit integriertem Backshop sowie ein Deichmann-Schuhfachmarkt ansässig. Der Standort liegt am südlichen Ortsrand in Sichtweite zur B 253, sodass er aus allen Ortsteilen der Gemeinde gut zu erreichen ist. Der Standort übernimmt somit ergänzende Funktionen zur kleinteilig strukturierten Ortsmitte von Eibelshausen.
- In den **Ortsteilen Hirzenhain und Simmersbach** ermöglichen kleine Lebensmittelgeschäfte eine gewisse Nahversorgung im jeweiligen Ortsteil. In den kleinen Ortsteilen **Eiershausen und Roth** bestehen keine Einkaufsstrukturen.

<sup>9</sup> Quelle: [www.gemeinde-eschenburg.de/die-gemeindeund-aktuelles/statistische-daten/](http://www.gemeinde-eschenburg.de/die-gemeindeund-aktuelles/statistische-daten/) , abgerufen am 06.07.2023; Angaben einschließlich Nebenwohnsitzen, ca.-Werte gerundet.

**Karte 2: Versorgungsstandorte im Gemeindegebiet von Eschenburg**



- Legende**
- Gemeinde Eschenburg
  - Supermarkt
  - Discounter
  - ◆ Lebensmittelgeschäft
  - ▲ Getränkemarkt
  - ▲ Sonstige Fachmärkte
  - ★ Planstandort

Quelle: GMA-Erhebung November 2022 / Juli 2023;  
Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende;  
GMA-Bearbeitung 2023

## 2. Mikrostandort des Vorhabens

Im Ortsteil Wissenbach liegt der Planstandort im Gewerbegebiet Süd zwischen der Frohnhäuser Straße, der Straße Im Seifen und der Straße Beim Born. Dieses befindet sich am südlichen Siedlungsrand, oberhalb der Bundesstraße B 253, am Ortsausgang in Fahrtrichtung Frohnhausen. Die Ortsmitte von Eibelshausen ist etwa 3 – 4 km entfernt.



Planstandort nordöstlicher Teil: ehemaliger Supermarkt



Planstandort mittlerer Teil: ehemaliger Getränkemarkt, rechts Eiscafé und Bistro



Planstandort mittlerer Teil: ehemaliger Schuhfachmarkt, Bistro und Zugang zu den Wohnungen



Planstandort südwestlicher Anschluss: Aldi-Markt (seit Jahresende 2022 geschlossen)

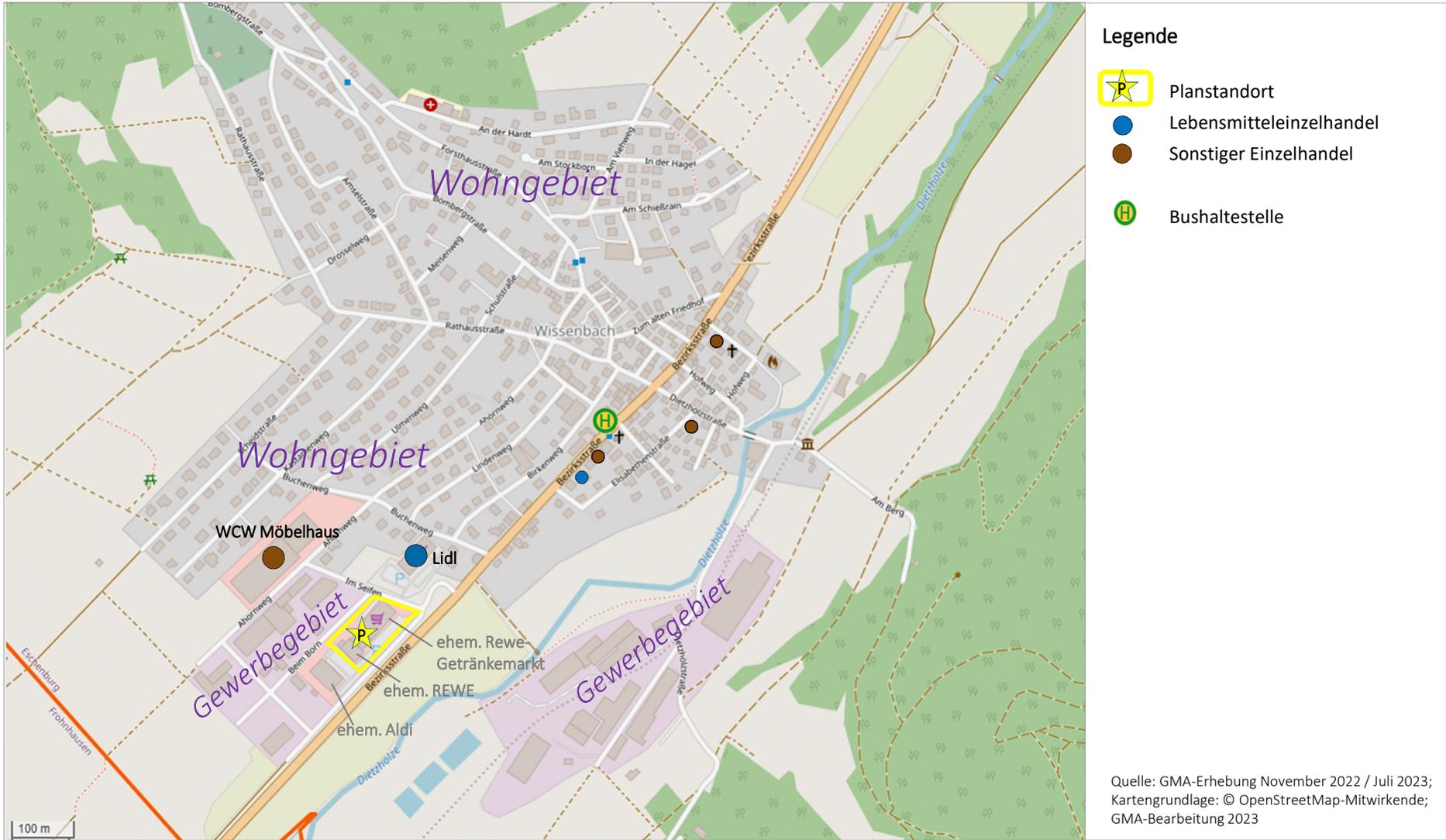
Im unmittelbaren Nahumfeld des Standortes bestehen mehrere Gewerbebetriebe (Gerüstbauer, Motorradhandel / -werkstatt, Elektrotechnik) sowie der Lebensmitteldiscounter Lidl (in Sichtweite zum Planareal, auf der anderen Seite der Straße Am Seifen). Etwas oberhalb des Planareals befindet sich der Möbelmarkt WCW am Ahornweg. Auf der gegenüberliegenden Seite der Frohnhäuser Straße, die in Höhe des Planareals parallel zur Bundesstraße verläuft, erstrecken sich Felder bis zum Fluss Dietzhölze. Aufgrund der ansteigenden Topografie ergibt sich eine gute Einsehbarkeit des Planstandortes von der Bundesstraße.

Der geplante Vollsortimenter und Getränkemarkt werden gemeinsam mit dem bestehenden Lidl-Discounter eine gut aufeinander abgestimmte Konzentration von Nahversorgern ergeben. Hierdurch entstehen Synergieeffekte für Kunden und Betreiber.

Die verkehrliche Erschließung des Planstandortes erfolgt über die Frohnhäuser Straße, die zwischen dem Planareal und dem Lidl-Markt von der Bezirksstraße (B 253) abzweigt. Auf der Bundesstraße sind aus beiden Fahrtrichtungen Abbiegestreifen zum Gewerbegebiet eingerichtet. Die B 253 ist die zentrale Erschließungsachse der Ortsteile Wissenbach und Eibelshausen und bindet alle anderen Ortsteile an. Auch nach der vorgesehenen Aufwertung des Angebotes im Nahversorgungszentrum ist die kleinräumige Erschließung als leistungsfähig einzuschätzen.

Entlang der Frohnhäuser Straße verläuft ein Fußweg, der den Planstandort auch an die rund 500 m entfernte Ortsmitte von Wissenbach und die dortige Bushaltestelle „Ortsmitte“ anbindet. Radfahrer in Richtung Wissenbach / Eibelshausen / Eierhausen können das Planareal über den verkehrsarmen Birkenweg erreichen, Radfahrer aus Frohnhausen über die Frohnhäuser Straße (Teil des gut ausgebauten und beschilderten Radwegs R8).

Karte 3: Nahumfeld des Vorhabenstandortes im Eschenburger Ortsteil Wissenbach

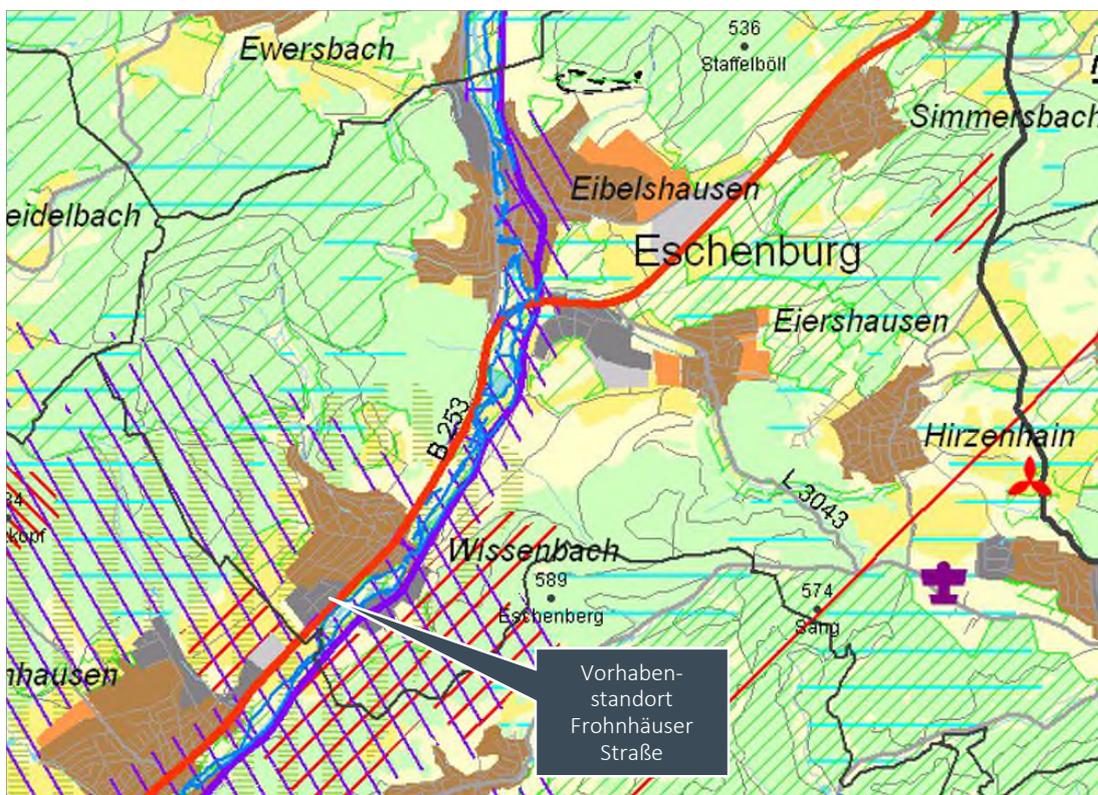


Da der Vorhabenstandort bereits bebaut ist, handelt es sich um eine flächen- und umweltschonende Ansiedlung. Beeinträchtigungen des Orts- oder Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten; vielmehr ist die Revitalisierung der heutigen Gewerbebrache als Aufwertung der südlichen Ortseinfahrt zu betrachten.

Angesichts seiner Randlage im Ortsteil kann der Standort nicht als städtebaulich integriert eingestuft werden. Im nördlichen und östlichen Anschluss an das Gewerbegebiet befindet sich aber in fußläufiger Entfernung zum Planstandort das Wohngebiet Kastanienweg / Buchenweg.

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist der Planstandort nicht dem Siedlungsgebiet zugeordnet, sondern liegt in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand (vgl. Karte 4).

**Karte 4:** Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 zur Siedlungsstruktur in der Gemeinde Eschenburg



Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010; GMA-Bearbeitung

### 3. Fazit der Standortbewertung

Als wesentliche Standorteigenschaften der Planung sind anzuführen:

- /// Standortkommune Eschenburg als Grundzentrum ausgewiesen, zentrale Funktion allerdings nicht im Ortsteil Wissenbach
- /// beträchtliches Bevölkerungspotenzial in der Gemeinde Eschenburg (rund 10.000 Einwohner)
- /// unterdurchschnittliche Kaufkraft am Ort
- /// begrenzte Bedeutung von Wissenbach als Arbeitsort
- /// günstige Grundstückseigenschaften (Nachnutzung eines Grundstücks von ausreichender Größe und guter Exposition, Erschließung vorhanden, Streukundenpotenziale durch Lage an der B 253)
- /// Vorhabenstandort am Rand des bestehenden Siedlungsgebietes, mit fußläufiger Erreichbarkeit von Wohngebieten
- /// befriedigende ÖPNV-Anbindung (Haltestelle ca. 500 m entfernt)
- /// Vorhabenstandort an der Frohnhäuser Straße aus Wissenbach mit allen Verkehrsträgern gut erreichbar, mit dem Auto auch gute Erreichbarkeit aus den anderen Ortsteilen von Eschenburg gegeben
- /// Standort laut Regionalplan nicht im Siedlungsgebiet sondern an einem Bestandsstandort für Industrie und Gewerbe
- /// Standort ist bereits als Nahversorgungsschwerpunkt der Gemeinde etabliert (ergänzende Funktion zur Ortsmitte Eibelshausen) und dementsprechend bauplanerisch als Nahversorgungszentrum ausgewiesen
- /// Agglomerationsvorteile durch Nähe zu anderen Einzelhandelsmagneten.

### III. Projektrelevante Wettbewerbssituation für das Vorhaben

Die Beurteilung der Wettbewerbssituation beruht auf einer Vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum, die im November 2022 durchgeführt wurde und deren Daten im Juli 2023 erneut überprüft wurden. Als Wettbewerber für das Planobjekt gelten zunächst alle Ladengeschäfte, in denen Waren angeboten werden, die Überschneidungen mit den Hauptsortimenten der Planung aufweisen. Angesichts der Größe und des Angebotskonzeptes der Planung ist aber davon auszugehen, dass die wettbewerbliche Auseinandersetzung in erster Linie mit anderen Lebensmittel- und Getränkemarkten in Eschenburg und ggf. den Nachbarkommunen erfolgen wird. Eine Übersicht ist den Tabellen 1 und 2 sowie der Karte 5 zu entnehmen.

#### 1. Angebots- und Wettbewerbssituation in der Gemeinde Eschenburg

Als ein Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde Eschenburg diente lange Zeit das **Nahversorgungszentrum Frohnhäuser Straße / Im Seifen** im Ortsteil **Wissenbach**. Nach der Schließung des dortigen Rewe-Marktes, des Rewe-Getränkemarktes, eines Backshops und zuletzt des Aldi-Marktes ist hier als einziger Magnetbetriebe nur noch der Lidl-Markt verblieben. Bei dem Rewe-Supermarkt und -Getränkemarkt handelte es sich um die größten Anbieter des jeweiligen Betriebstyps in der Kommune. Die Versorgungsbedeutung des Standortes richtete sich daher nicht nur auf den Ortsteil Wissenbach sondern auf die gesamte Gemeinde Eschenburg.

In weiteren Streulagen von Wissenbach ist noch eine Bäckerei vorhanden.

Im Ortsteil **Eibelshausen** wird die wohnortnahe Grundversorgung von dem Edeka-Supermarkt Tirjan und einer darin integrierten Bäckereiverkaufsstelle gesichert, der sich in Gewerbegebietslage an der Laaspher Straße am nordwestlichen Rand des Ortsteils befindet. Gegenüber liegt ein türkisches Lebensmittelgeschäft. Aufgrund seiner Lage an der Landesstraße L 3043 spricht dieser Standort über Eibelshausen hinaus auch Bewohner der nördlich angrenzenden Gemeinde Dietzhöhlztal an.

Weiter südlich sind an der Hauptstraße zwei Bäckerei-Verkaufsstellen und eine Fleischerei zu finden. Außerdem ist ein kleiner Bioladen in Streulage anzusprechen. In der Eibelshausener Ortsmitte (Nassauer Straße, Marktplatz, Simmersbacher Straße) gibt es keine Anbieter von Lebensmitteln.

Im Eibelshausener Gewerbegebiet Südost sind an der Eiershäuser Straße ein Netto-Lebensmitteldiscountmarkt und ein Getränkemarkt etabliert. Durch die Lage an der B 253, unweit des Abzweigs der L 3043 in Richtung Eiershausen und Hirzenhain, spricht dieser Standort neben Kunden aus Eibelshausen insbesondere die Bevölkerung der Ortsteile Eiershausen, Hirzenhain, Roth und Simmersbach an.

Im Ortsteil **Hirzenhain** sind eine Bäckerei mit angeschlossenem Lebensmittelgeschäft sowie eine Fleischerei etabliert. Die Angebote richten sich ganz überwiegend an die Bewohner des Ortsteils, darüber hinaus auch an Kunden aus Lixfeld (Ortsteil von Angelburg).

Im Ortsteil **Simmersbach** ist ein kleines Lebensmittelgeschäft (Nahkauf) etabliert.

**Insgesamt** beläuft sich der aktualisierte Bestand bei Anbietern von Nahrungs- und Genussmitteln im Gemeindegebiet von Eschenburg auf ca. 4.160 m<sup>2</sup> VK<sup>10</sup>. Davon entfallen ca. 84 % auf Anbieter in Gewerbegebietslagen (Lidl im Ortsteil Wissenbach, Edeka, Netto und Getränkemarkt im Ortsteil Eibelshausen). Rund 57 % der Verkaufsflächen befindet sich im Ortsteil Eibelshausen, ca. 31 % im Ortsteil Wissenbach.

Die aktuelle Umsatzleistung mit Nahrungs- und Genussmitteln in der Gemeinde Eschenburg beläuft sich auf etwa 23,8 Mio. € (bereinigte Umsatzleistung, d. h. ohne Umsätze mit Nonfood-Randsortimenten). Davon entfallen ca. 19,2 Mio. € auf die Lebensmittel- und Getränkemarkte.

**Tabelle 1: Wesentliche Wettbewerber in der Gemeinde Eschenburg (Lebensmittelmärkte ab ca. 400 m<sup>2</sup> VK, Getränkemarkte ab 100 m<sup>2</sup> VK)**

Ortsteil	Anbieter	Betriebstyp	Adresse	VK in m <sup>2</sup> ca.	Lage	Distanz zum Planstandort*
Wissenbach	Lidl	Discounter	Im Seifen	1.250	Gewerbegebiet	100 m
Eibelshausen	Edeka Tirjan	Supermarkt	Laaspher Straße	1.000	Gewerbegebiet	4 km
Eibelshausen	Netto	Discounter	Eiershäuser Straße	690	Gewerbegebiet	4 km
Eibelshausen	Knauf Getränke	Fachmarkt	Eiershäuser Straße	350	Gewerbegebiet	4 – 5 km

\* Kürzeste Entfernung mit dem Pkw; ermittelt mit [www.googlemaps.de](http://www.googlemaps.de)  
GMA-Erhebung November 2022 / Aktualisierung Juli 2023; ca.-Werte gerundet

## 2. Angebots- und Wettbewerbssituation in den angrenzenden Kommunen

In der benachbarten **Gemeinde Dietzhölztal** (rund 6 – 10 km nördlich des Vorhabenstandortes in Wissenbach) sind als strukturprägende Nahversorger ein moderner Aldi-Discounter sowie ein Rewe-Super- und Getränkemarkt hervorzuheben, die im Ortsteil Ewersbach im Gewerbegebiet Industriestraße ansässig sind. Weitere Kleinbetriebe (Bäcker, Metzger, Tankstelle, Apotheke, Fachgeschäfte) befinden sich in der Ewersbacher Ortsmitte entlang der Hauptstraße.

In der **Stadt Dillenburg** befinden sich Lebensmittelmärkte im gesamten Stadtgebiet. Auch in den kleineren Stadtteilen sind Lebensmittelanbieter zur Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung vorhanden; ihre Größe entspricht meist der Bevölkerungszahl des jeweiligen Stadtteils. Gewisse Magnetwirkungen üben auch Drogeriemärkte in Frohnhausen und der Kernstadt aus.

Der Stadtteil Frohnhausen liegt mit ca. 2 – 3 km Entfernung dem Vorhabenstandort am nächsten. Hier befindet sich im Bereich Industriestraße ein Fachmarktzentrum mit einem Lebensmitteldiscounter (Penny), einer Bäckerei und weiteren Fachmärkten (Rossmann, Kik, TEDI), welches mit seiner Lage an der B 253 auch Kunden aus Eschenburg anzieht. In der Ortsmitte von Frohnhausen sind weitere Lebensmittel- und Nonfoodanbieter etabliert (u. a. Edeka-Kaufhaus Hain, Bäckerei). Weitere Anbieter bestehen in Streulagen an der Bundesstraße (Bäckereifiliale, Metzgereien).

In der Dillenburger Kernstadt sind als nächstgelegene Wettbewerbsstandorte ein Rewe-Super- und Getränkemarkt an der Hirschwiese, eine Aldi-Filiale und ein Getränkemarkt an der Kasseler Straße sowie ein weiterer Rewe-Supermarkt an der Nixböthestraße her-

<sup>10</sup> Einschließlich Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten. Quelle: GMA-Erhebung, November 2022 / Aktualisierung Juli 2023.

vorzuheben. Ein weiterer Wettbewerbsstandort ist das Fachmarktzentrum Oranien-Center an der Straße Am Sportplatz, wo u. a. ein tegut-Supermarkt und ein dm-Droge-riemarkt ansässig sind. Mit Ausnahme des Rewe-Marktes an der Nixböthestraße, der in der Nähe der Innenstadt liegt, sind die genannten Anbieter autokundenorientierten Ge- werbegebietsstandorten zuzuordnen. In der Innenstadt sind keine Lebensmittelmärkte vorhanden. Weiter entfernt, östlich bzw. südlich der Innenstadt, befinden sich Lebens- mittelmärkte an der Herwigstraße (Lidl) und der Nahversorgungslage Rolfesstraße / Berliner Straße (Edeka Mitsch und Aldi, außerdem weitere Fachmärkte). Diese Anbieter dienen vorwiegend der Nahversorgung im östlichen und südlichen Stadtgebiet und tren- ten damit nicht mehr als direkte Wettbewerber für das Vorhaben in Eschenburg auf.

- /** In den Stadtteilen Nanzenbach und Donsbach (je ca. 11 km entfernt vom Vorhaben- standort) gibt es jeweils einen Dorfladen, der diesen abgelegenen Stadtteilen eine rudi- mentäre Nahversorgung ermöglicht. Die dortige Bevölkerung ist für ihre Versorgungs- einkäufe aber überwiegend auf die Dillenburg Kernstadt ausgerichtet. Es bestehen daher keine Zielgruppenüberschneidungen mit dem Vorhaben.
- /** Auch der Stadtteil Oberscheld verfügt über einen Lebensmittelmarkt (Edeka Alt), wel- cher die Nahversorgung für die nordöstlichen Stadtteile gewährleistet. Mit einer Ent- fernung von mehr als 13 km nach Wissenbach spielt dieser Standort aber keine Rolle mehr für das Vorhaben; es gibt keine Zielgruppenüberschneidungen.

**Tabelle 2: Wesentliche Wettbewerber im Umland (Lebensmittelmärkte ab 400 m<sup>2</sup> VK, Ge- tränkemärkte ab 100 m<sup>2</sup> VK, bis 10 km Entfernung)**

Ort / Ortsteil	Anbieter	Betriebstyp	Adresse	VK in m <sup>2</sup>	Lage	Distanz z. Planstand-ort* in km
Dietzhöhlztal / Ewersbach	Aldi	Discounter	Zur Schönbuche	1.100	Gewerbegebiet	6 – 7
Dietzhöhlztal / Ewersbach	Rewe Guth	Supermarkt	Storchweg	800	Gewerbegebiet	6 – 7 m
Dietzhöhlztal / Ewersbach	Rewe Getränke	Fachmarkt	Storchweg	200	Gewerbegebiet	6 – 7
Dillenburg / Frohnhausen	Penny	Discounter	Industriestraße	800	Nahversorg.zentrum**	2
Dillenburg / Frohnhausen	Edeka Kaufhaus Hain	Supermarkt	Lindenstraße	600	Nahversorg.zentrum**	2 – 3
Dillenburg	Rewe Zieten	Supermarkt	Hirschwiese	1.280	Gewerbegebiet	3 – 4
Dillenburg	Rewe Getränke	Fachmarkt	Hirschwiese	400	Gewerbegebiet	3 – 4
Dillenburg	Getränke Hoff- mann	Fachmarkt	Kasseler Straße	400	Gewerbegebiet	5 – 6
Dillenburg	Aldi	Discounter	Kasseler Straße	1.000	Gewerbegebiet	5 – 6
Dillenburg	REWE Petz	Supermarkt	Nixböthestraße	2.300	Integrierte Streulage	7
Dillenburg	Lidl	Discounter	Herwigstraße	1.100	Integrierte Streulage	8
Dillenburg	tegut	Supermarkt	Am Sportzentrum	1.100	Gewerbegebiet	8
Dillenburg	Edeka Mitsch	Supermarkt	Rolfesstraße	2.400	Nahversorg.zentrum**	9-10
Dillenburg	Aldi	Discounter	Rolfesstraße	850	Nahversorg.zentrum**	9-10

\* Kürzeste Entfernung mit dem Pkw; ermittelt mit www.googlemaps.de

\*\* Ausweisung gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Dillenburg 2018

GMA-Erhebung November 2022 / Aktualisierung Juli 2023; ca.-Werte gerundet

In den **Gemeinden Angelburg** und **Steffenberg** wird die Grundversorgung im Wesentlichen durch eine Standortagglomeration eines Rewe-Supermarktes und Getränkemarktes, Aldi-Discounters und Rossmann-Drogeriemarktes im Steffenberger Ortsteil Niedereisenhausen gewährleistet. Zum mehr als 10 km westlich gelegenen Wissenbach bestehen keine regelmäßigen Einkaufsverflechtungen.

In der rund 17 km nördlich von Wissenbach gelegenen **Gemeinde Breidenbach** konzentriert sich das Einzelhandelsangebot auf die nördliche Hauptstraße (B 253). Hier sind u. a. ein Supermarkt mit separatem Getränkemarkt (Rewe) und zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi, Netto), ansässig, benachbart liegen weitere Fachmärkte. Die Einkaufsorientierung zum Vorhabenstandort in Wissenbach ist daher als gering einzuschätzen.

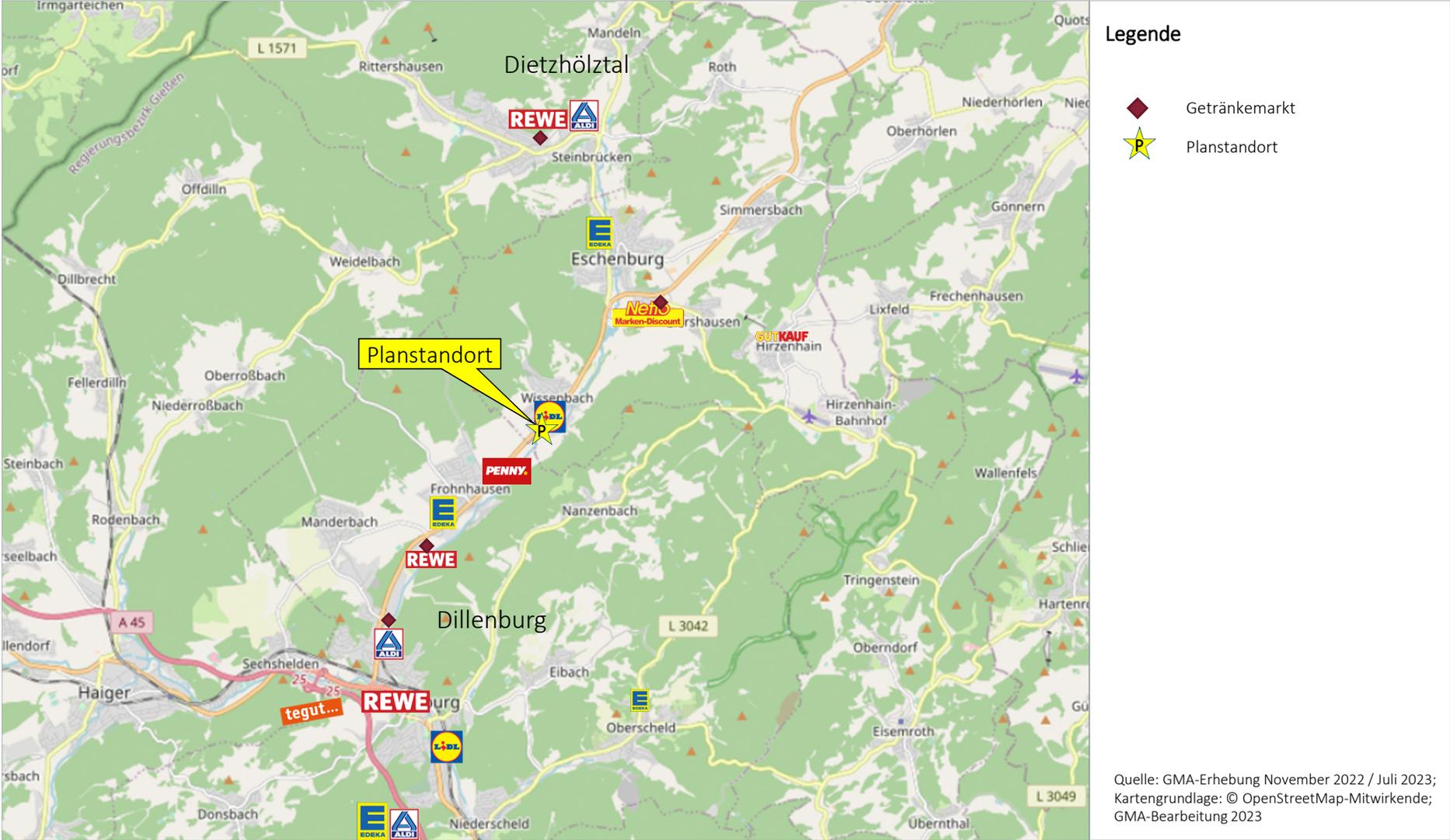
### 3. Fazit der Wettbewerbsanalyse

In der Standortgemeinde Eschenburg sind nach Ausscheiden von REWE, Rewe-Getränkemarkt und zuletzt Aldi als einzige Wettbewerber für den geplanten Vollsortimenter und Getränkemarkt die beiden Discounter Lidl und Netto, der Edeka-Markt Tirjan sowie der Getränkemarkt Knauf anzusprechen. Alle Lebensmittelmärkte bieten neben einem breiten Lebensmittelangebot auch Getränke an, Lidl allerdings nicht als Kistenware. Hinsichtlich ihrer Standortbedingungen können die Wettbewerber – ebenso wie das Vorhaben – von ihrer Lage an einer inner- und überörtlichen Hauptverkehrsachse profitieren.

Außerhalb der Standortgemeinde konkurriert das zur Revitalisierung vorgesehene Nahversorgungszentrum v. a. mit der Fachmarkttagglomeration im Norden von Frohnhausen, wo nahe- und konzeptbedingt die größten Zielgruppenüberschneidungen bestehen, im Weiteren außerdem mit Lebensmittelmärkten in Dietzhölztal und Dillenburg. Insbesondere die Märkte in Dillenburg entwickeln mit ihren zumeist verkehrsorientierten Standorten und ihren Agglomerationsvorteilen durch die Nähe zu anderen Einzelhandelsmagneten und Arbeitsplatzschwerpunkten eine hohe Attraktivität auch für die Bevölkerung der Umlandkommunen. Damit begrenzen sie die Möglichkeit zur Ausdehnung des Einzugsgebietes des Vorhabens in Eschenburg.

Die Nachbargemeinden Angelburg, Steffenberg, Breidenbach und Siegbach sind bereits deutlich weiter entfernt (mehr als 10 km) und spielen daher keine Rolle mehr für das Nahversorgungsvorhaben in Eschenburg.

**Karte 5: Strukturprägende Anbieter von Lebensmitteln und Getränken im Untersuchungsraum**



## IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

### 1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial

Die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets ist die wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der dort für den geplanten Lebensmittel- und Getränkehandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort in Eschenburg-Wissenbach voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der Abgrenzung und Einteilung des Einzugsgebiets des Vorhabens wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- 
 Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Betriebstypen, Verkaufsflächendimensionierungen der geplanten Märkte, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Attraktivität der Betreiber; vgl. hierzu Kapitel I.3) und daraus zu erwartende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- 
 Erreichbarkeit des Standorts im Ortsteil Wissenbach, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- 
 Arbeitsplatz- und Versorgungsbedeutung von Wissenbach
- 
 projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (v. a. Lage und Erreichbarkeit von anderen Lebensmittel- und Getränkemärkten), vgl. hierzu Kapitel III
- 
 Strukturdaten des Untersuchungsraums (Bevölkerungsschwerpunkte, Siedlungsstrukturen, Pendlerbeziehungen, Standorte überörtlicher Versorgungseinrichtungen usw.) sowie grundsätzliche Einkaufsorientierung der Verbraucher im Untersuchungsraum
- 
 Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).

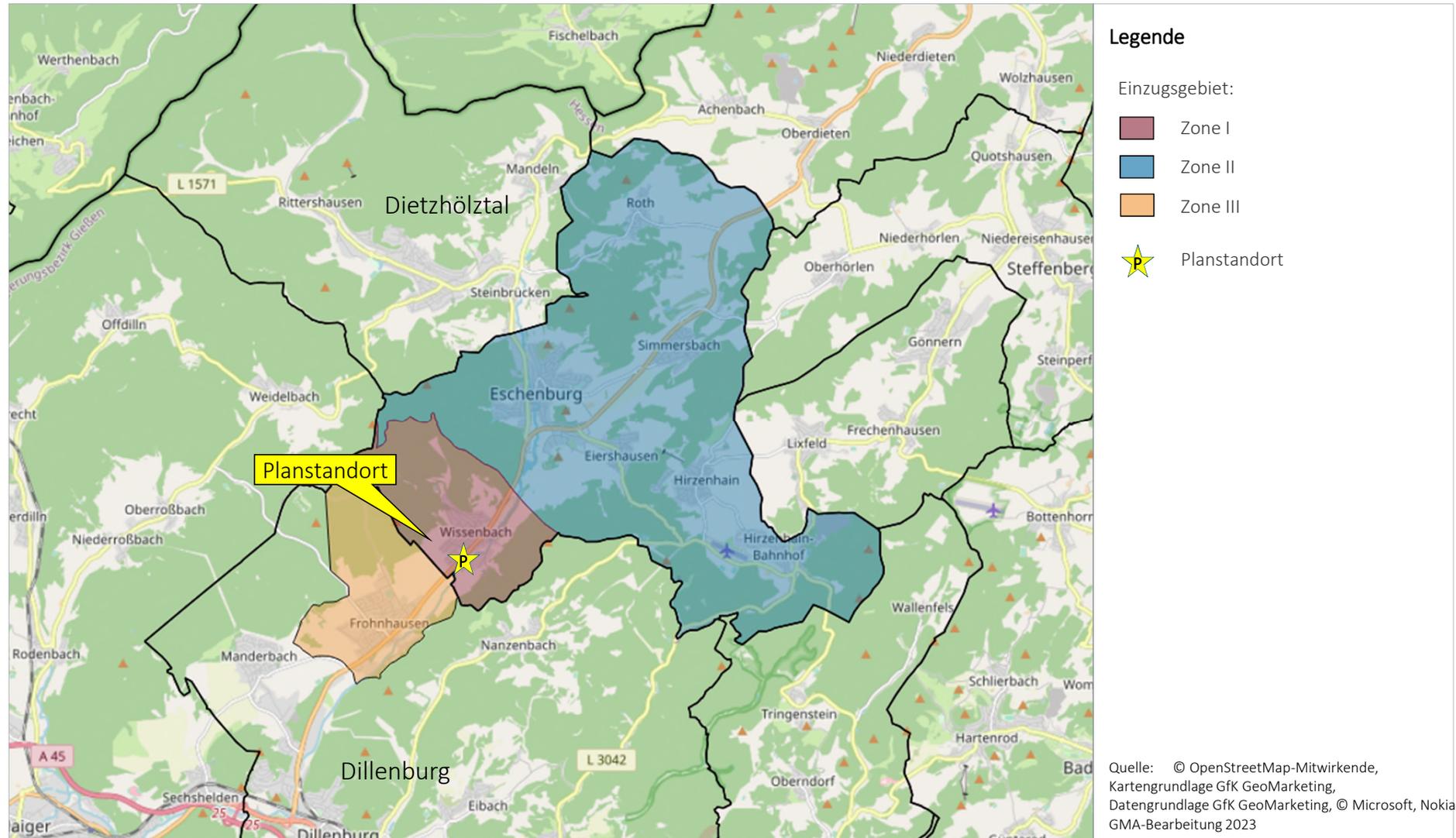
Insbesondere die gute Versorgung der umliegenden zentralen Orte (v. a. Dillenburg, Dietzhöhlental, Steffenberg) mit Lebensmittel- und Getränkemärkten sowie der Verlauf der Tallagen und Hauptverkehrsstraßen begrenzen die Möglichkeit zu regelmäßigen Einkaufsverflechtungen aus den umliegenden Orten zum Vorhabenstandort in Eschenburg-Wissenbach.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren erstreckt sich das **Einzugsgebiet des Vorhabens in erster Linie auf die Standortgemeinde selbst**. Vor allem im Ortsteil Wissenbach werden der geplante Vollsortimenter und Getränkemarkt aufgrund der räumlichen Nähe und des aktuellen Mangels an einem Vollsortimenter und Getränkemarkt eine hohe Bindung erreichen. Dies entspricht auch der angestrebten Zielsetzung für das Nahversorgungszentrum. Durch die Kombination von verschiedenen leistungsstarken Nahversorgungsanbietern werden auch die Bewohner der übrigen Eschenburger Ortsteile angesprochen. Ergänzend kann auch der nahegelegene Dillenburger Stadtteil Frohnhausen zum Einzugsgebiet gerechnet werden.

Differenziert nach der Einkaufsintensität gliedert sich das Einzugsgebiet in folgende Zonen:

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Zone I: Wissenbach</li> <li> Zone II: übrige Ortsteile der Gemeinde Eschenburg</li> <li> Zone III: Dillenburg-Frohnhausen</li> </ul> | <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="font-size: 3em; margin-right: 5px;">}</div> <div style="margin-right: 10px;">}</div> <div style="margin-right: 10px;">}</div> </div> | <p>Kerneinzugsgebiet</p> <p>ergänzendes Einzugsgebiet</p> |
|---|--|---|

**Karte 6: Einzugsgebiet des Vorhabens in Eschenburg-Wissenbach**



Die stärkste Einkaufsintensität besteht in Wissenbach (Zone I), wo die Bevölkerung den Vorhabenstandort im ehemaligen Nahversorgungszentrum teilweise fußläufig erreichen kann. In den Zonen II und III konkurrieren die Lebensmittelmärkte bereits stärker mit anderen Standorten (in Zone II mit Anbietern in Eibelshausen, in Zone III mit dem Kombistandort von Penny, Rossmann, KiK und TEDI in Frohnhausen sowie anderen Lebensmittel- und Getränkemärkten in der Dillenburg Kernstadt).

Für das Einzugsgebiet des Vorhabens errechnet sich ein aktuelles **Bevölkerungspotenzial von insgesamt ca. 14.180 Einwohnern** (vgl. Tabelle 3). Davon entfallen ca. 72 % auf die Standortgemeinde Eschenburg.

Bei den übrigen Nachbarkommunen (Angelburg, Breidenbach, Haiger, Siegbach, Steffenberg) sowie den übrigen Dillenburg Stadtteilen (Kernstadt, Donsbach, Eibach, Manderbach, Nanzenbach, Niederscheld, Oberscheld) bestehen bereits größere Distanzen zum Planstandort (mindestens 10 km), sodass bei diesen Ortschaften keine eindeutigen Einkaufsverflechtungen mit dem Vorhabenstandort mehr anzunehmen sind. Auch die ungünstigen Straßenverbindungen aus diesen Ortschaften nach Wissenbach (kurvige Straßen über Bergrücken), die bessere Anbindung zur Dillenburg Kernstadt (Straßen-, Busverbindung) mit den dortigen besseren Einkaufsangeboten sprechen gegen eine Zuordnung dieser Kommunen bzw. Stadtteile in das regelmäßige Einzugsgebiet des Vorhabens.

Dennoch mögliche gelegentliche Einkaufsbeziehungen zum Planstandort aus diesen Ortschaften oder aus anderen Orten (z. B. durch Arbeitspendler oder Zufallskunden aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes an der B 253) werden im weiteren Verlauf der Analyse als sog. Streukunden berücksichtigt.

## 2. Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird für die untersuchungsrelevanten Sortimente vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes und GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt. Die einzelhandelsrelevanten Ausgabebeträge in Deutschland insgesamt (inkl. Apotheken und Lebensmittelhandwerk) betragen nach Berechnungen von MBR und GMA derzeit ca. 6.760 € pro Jahr und Kopf der Wohnbevölkerung. Auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen davon rund 42 %, d. h. etwa 2.826 € p. a.<sup>11</sup>

Neben den Einwohnerzahlen und den relevanten Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Einkommensniveau (Kaufkraftniveau) zu berücksichtigen. Das Kaufkraftniveau in Eschenburg liegt mit einem Indexwert von 94,6 um 5,4 % unter dem Bundesdurchschnitt (100,0). Für die Stadt Dillenburg ist ein Koeffizient von 91,5 ausgewiesen.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Die aktuelle gesamtwirtschaftliche Entwicklung hat es erforderlich gemacht, die Kaufkraftwerte anzupassen. Sowohl die Corona-Pandemie als auch Inflation führten zu Umsatzzuwächsen im Lebensmittelhandel.

<sup>12</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2022.

Aus der Multiplikation dieser Faktoren ergibt sich für das gesamte Einzugsgebiet des Vorhabens ein **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von ca. 37,6 Mio. €** (vgl. Tabelle 3). Davon entfallen ca. 73 % auf die Gemeinde Eschenburg (Zonen I und II des Einzugsgebietes) und ca. 27 % auf den angrenzenden Dillenburg Stadtteil Frohnhausen (Zone III).

**Tabelle 3: Projektrelevante Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des Vorhabens in Eschenburg-Wissenbach**

Zone	Ortschaften	Einwohner*	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €
Zone I	Eschenburg-Wissenbach	1.840	4,9
Zone II	Eschenburg-Eibelshausen, -Eiershausen, -Hirzenhain, -Roth, -Simmersbach	8.400	22,5
<b>Kerneinzugsgebiet (Gemeinde Eschenburg)</b>		<b>10.240</b>	<b>27,4</b>
Zone III	Dillenburg-Frohnhausen	3.940	10,2
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>		<b>14.180</b>	<b>37,6</b>

\* Quelle: Gemeinde Eschenburg, Stadt Dillenburg, Statistisches Landesamt Hessen; Stand jeweils 31.12.2021; nur Einwohner mit Hauptwohnsitz; ca.-Werte gerundet

GMA-Berechnung Juli 2023 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

## V. Auswirkungsanalyse

Zur Beurteilung der Wirkungen des Vorhabens werden zunächst die realistische Umsatzerwartung bestimmt. Aus analytischen Gründen wurden hierbei die Umsatzerwartungen des eigentlichen Lebensmittelmarktes und des Getränkemarktes getrennt ermittelt. Für die Umsatzprognose des Lebensmittelmarktes wurde das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses stellt das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraft) dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum gegenüber. Die Marktanteile wurden bewusst hoch angesetzt, um einem „realistischen Worst-Case-Szenario“ zu entsprechen.

Mit der Frage, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und welche Folgen das Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsvorhaben für die etablierten Wettbewerber hat, setzt sich dann die Betrachtung der Umsatzumverteilungen auseinander. Im Anschluss daran werden die möglichen städtebaulichen und versorgungsbezogenen Wirkungen analysiert und daraus eine raumordnerische Bewertung abgeleitet. Schwerpunktmäßig wird das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel untersucht.

### 1. Umsatzerwartung des Vorhabens

Für einen Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.700 m<sup>2</sup> VK ist am Vorhabenstandort unter den gegebenen Planungs-, Standort- und Wettbewerbsbedingungen (vgl. Kapitel I – III) und der daraus folgenden Größe des Einzugsgebiets (vgl. Kapitel IV) sowie unter Berücksichtigung der zu erwartenden Agglomerationsvorteile durch die anderen Anbieter im Nahversorgungszentrum **eine Umsatzerwartung von ca. 7,0 Mio. €** zu prognostizieren (vgl. Tabelle 4). Davon entfallen ca. 5,9 – 6,0 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 1,0 – 1,1 Mio. € auf Randsortimente (v. a. Drogeriewaren, Tiernahrung).

**Tabelle 4: Umsatzerwartung eines Lebensmittelvollsortimenters (max. 1.700 m<sup>2</sup> VK) am Planstandort Frohnhäuser Straße in Eschenburg-Wissenbach**

Kundenherkunft \ Sortiment	Nahrungs- und Genussmittel			Randsortimente*	insgesamt
	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €
Zone I	4,9	25 %	1,2 – 1,3	0,2	1,4 – 1,5
Zone II	22,5	15 %	3,3 – 3,4	0,6	3,9 – 4,0
<b>Eschenburg</b>	<b>27,4</b>	<b>16-17 %</b>	<b>4,6</b>	<b>0,8</b>	<b>5,4</b>
Zone III	10,2	10 %	1,0 – 1,1	0,2	1,2 – 1,3
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>37,6</b>	<b>15 %</b>	<b>5,6 – 5,7</b>	<b>1,0</b>	<b>6,6 – 6,7</b>
Streukunden**			0,3	< 0,1	0,3 – 0,4
<b>Umsatz gesamt</b>			<b>5,9 – 6,0</b>	<b>1,0 – 1,1</b>	<b>7,0</b>

\* Der Umsatzanteil für Nonfood-Randsortimente ist bei Vollsortimentern dieser Größe auf etwa 15 % zu veranschlagen.

\*\* Umsatzanteil hier ca. 5 % (v. a. Arbeitspendler und Zufallskunden entlang der B 253)

GMA-Berechnung Juli 2023 (ca.-Werte gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

Als Flächenproduktivität ergibt sich bei einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup> ein Wert von ca. 4.120 € je m<sup>2</sup> VK, was für einen Supermarkt im oberen Bereich liegt<sup>13</sup>. Ursächlich hierfür ist zum einen der verfolgte Worst-Case-Ansatz, zum anderen die Zuführungseffekte durch die Lage im Nahversorgungszentrum. Noch höhere Flächenleistungen sind angesichts der niedrigen Kaufkraft in Eschenburg sowie des durch leistungsstarke Wettbewerber und die Topografie begrenzten Möglichkeit zur Ausdehnung des Einzugsgebietes nicht realistisch.

Für einen Getränkemarkt mit 500 m<sup>2</sup> VK ist am Standort Wissenbach im Worst Case angesichts der Zuführungseffekte durch die beiden Lebensmittelmärkte und die günstige Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet eine etwas überdurchschnittliche Flächenleistung von 1.800 € je m<sup>2</sup> VK zu erwarten. Daraus errechnet sich eine Umsatzerwartung von ca. 0,9 Mio. €.

Zusammen werden der Lebensmittelvollsortimenter und der Getränkemarkt also im Worst Case eine Gesamtumsatzerwartung von max. 7,9 Mio. € auf sich vereinen. Davon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel ca. 6,8 – 6,9 Mio. und auf Nonfood-Randsortimente ca. 1,0 – 1,1 Mio. € (z. B. Drogeriewaren, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitschriften, Schreibwaren, Haushaltswaren).

**Rund 77 % der Umsätze (ca. 6,1 – 6,2 Mio. €) werden mit Kunden aus dem Gemeindegebiet von Eschenburg erzielt.** Ein nicht unerheblicher Teil davon (ca. 1,6 Mio. €) entfällt auf Kunden aus Wissenbach, die den Vorhabenstandort teilweise fußläufig erreichen können. Dies bestätigt den Nahversorgungscharakter des Vorhabens. Der Umsatzanteil von auswärtigen Kunden umfasst rund 23 % (ca. 1,8 Mio. €); er ist in der Hauptsache auf die Nähe zu Frohnhausen und das dortige Fehlen eines größeren Vollsortimenters und Getränkeanbieters zurückzuführen.

## 2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen

Die Neuetablierung von Einzelhandelsobjekten lösen **Umsatzumverteilungsprozesse** gegenüber dem bestehenden Einzelhandel aus. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Vorhabens dar. In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- /// Angebots- und Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet, einschließlich Überlagerungen durch auswärtige Einzelhandelsstandorte
- /// Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- /// aktuelle Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet.

In die Berechnung fließen die derzeitigen Ausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte (als Attraktivitätsfaktor) und die Distanz zum Planstandort (als Widerstandsfaktor) ein. Umsatzrückgänge sind in der Hauptsache bei besonders nahe gelegenen Anbietern sowie bei direkten Wettbewerbern mit ähnlichen Angebots- und Standortkonzepten zu erwarten. Auch bei den Randsortimenten betreffen die Auswirkungen vorwiegend Lebensmittelmärkte, da

<sup>13</sup> Gemäß der aktuellen „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels“ ermitteln sich für einen Supermarkt Raumleistungen zwischen 3.300 und 4.100 € je m<sup>2</sup> VK, der Durchschnittswert liegt bei 3.600 € je m<sup>2</sup> VK. Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, München 2020, S. 15.

hier vergleichbare Artikel geboten werden. Tabelle 5 bietet eine Zusammenfassung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Getränkemarktes wird insbesondere in Wissenbach eine **verstärkte Bindung von Kaufkraft** bewirken, die mangels entsprechender Angebote am Ort zuletzt zu auswärtigen Standorten abfließt (insbesondere zu Großflächenstandorten in Dillenburg). Es ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben ca. 1,1 Mio. € der örtlichen Kaufkraft in den Segmenten Nahrungs- und Genussmittel wieder zusätzlich in der Gemeinde Eschenburg gebunden werden können. Dies führt entsprechend zu Umsatzrückgängen bei betroffenen Anbietern im Umland.

Die übrigen Umsatzanteile müssen aus **Umsatzumverteilungen** zu Lasten von etablierten Anbietern in Eschenburg und anderen Orten generiert werden:

- / Umsatzrückgänge in Eschenburg sind ganz überwiegend bei den Anbietern Lidl (Wissenbach), Edeka, Netto und Knauf Getränke (Eibelshausen) zu erwarten, wo die Bevölkerung seit der Schließung von Aldi, REWE und Rewe-Getränkemarkt ihre Lebensmittel- und Getränkeeinkäufe größtenteils tätigt.
- / Außerhalb der Gemeinde werden sich Umsatzrückgänge vornehmlich auf Großflächenstandorte von Super- und Getränkemarkten im nördlichen Stadtgebiet von Dillenburg beziehen (insbesondere Rewe-Super- und Getränkemarkte an der Hirschwiese und der Nixböthestraße, Getränke Hoffmann an der Kasseler Straße). Hierbei handelt es sich überwiegend um Rückholung von Kaufkraft, die zuletzt mangels wohnortnaher Angebote im Lebensmittelvollsortiment und Getränkebereich aus Wissenbach nach Dillenburg abgefließen ist.

**Tabelle 5: Umsatzumverteilungen in Folge des Vorhabens in Eschenburg-Wissenbach**

Standorte	Umsatzumverteilung zu Lasten bestehender Anbieter in Mio. €		Durchschnittliche Umverteilungsquote in % (Nahrungs- u. Genussmittel)
	Insgesamt*	Nahrungs- u. Genussmittel	
<b>Eschenburg</b>	<b>3,9</b>	<b>3,4</b>	<b>14 – 15</b>
... davon Anbieter in Wissenbach	2,2	1,9	17 – 18
... davon Anbieter in Eibelshausen	1,6	1,4	13 – 14
...dav. Anbieter in anderen Ortsteilen	0,1	0,1	4
<b>Dillenburg</b>	<b>3,4</b>	<b>2,9</b>	<b>4 – 5</b>
... davon Innenstadt	n. n.	n. n.	n. n.
... dav. Anbieter im NVZ Frohnhausen	0,8	0,6	7 – 8
... davon andere Standortlagen (inkl. NVZ Rolfesstr. / Berliner Str.)	2,6	2,3	4 – 5
<b>Dietzhöhlztal</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>4</b>
... davon Ortsmitte Ewersbach	n. n.	n. n.	n. n.
... davon andere Standortlagen	0,4	0,4	4
<b>Andere Standorte / Onlinehandel</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1 – 0,2</b>	<b>n. n.</b>
<b>Umsatzumverteilungen insgesamt</b>	<b>7,9</b>	<b>6,8 – 6,9</b>	

\* einschließlich Umsätze mit vorhabenrelevanten Randsortimenten n.n. = nicht nachweisbar  
 GMA-Berechnung Juli 2023; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich.

### 3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung der Auswirkungen

Zur Beurteilung eventueller Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen infolge des Vorhabens sind die Umsatzumverteilungen zu betrachten, die das Vorhaben bei bestehenden Anbietern auslösen wird, insbesondere in städtebaulich besonders geschützten zentralen Versorgungsbereichen und in Nahversorgungslagen.

Im Gemeindegebiet von Eschenburg sind folgende Auswirkungen des Vorhabens zu erwarten:

- /// In der Gemeinde Eschenburg wird die Wiederansiedlung eines Vollsortimenters und eines Getränkemarktes das Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs vervollständigen und eine **Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung im Ortsteil Wissenbach** bewirken. Beträchtliche Teile der zu erwartenden Umsätze am Vorhabenstandort werden aus **Rückholung von Kaufkraft** stammen, die nach der Schließung des früheren Rewe-Super- und Getränkemarktes an auswärtige Standorte, insbesondere nach Dillenburg-Nord geflossen sind. Durch die Ergänzung des Nahversorgungszentrums ergeben sich für die örtliche Bevölkerung **Kopplungs- und Bündelungsvorteile** beim künftigen Einkauf. Damit verkürzen sich die Einkaufswege für die örtliche Bevölkerung. So kann das Vorhaben auch zur Verkehrsvermeidung beitragen.
- /// Zudem ist mit der geplanten Neubebauung des Areals, das heute durch sichtbare Leerstände und unattraktive, verschmierte Betonfassaden der Immobilie eine negative Wirkung auf das Ortsbild ausübt, von einer deutlichen **Aufwertung des ganzen Gebietes und des Ortseingangs von Wissenbach** auszugehen.
- /// Allerdings wird das Vorhaben auch zu Umsatzrückgängen bei vorhandenen Anbietern in Wissenbach führen, insbesondere dem benachbarten Lidl-Discounter. Hier könnte der Umsatzrückgang max. 17 – 18 % betragen. Dennoch ist angesichts der sehr hohen Leistungskraft der modernen Lidl-Filiale, die durch die Schließung des Aldi-Marktes noch einmal deutlich gesteigert wurde, und ihrer guten Positionierung an der Bundesstraße keine Schließung dieses strukturprägenden Anbieters anzunehmen. Somit verbleiben aus Sicht des Ortsteils Wissenbach **deutlich positive Effekte für die örtliche Nahversorgungsstruktur und auch die städtebauliche Situation am Ortseingang**.
- /// Im zentralen Ortsteil **Eibelshausen** wird das Vorhaben zu Umsatzrückgängen v. a. bei dem Edeka-Supermarkt an der Laaspheer Straße sowie dem Netto-Markt und dem Getränkemarkt im Gewerbegebiet Eiershäuser Straße führen. Hier ist mit Umsatzrückgängen von max. 13 – 14 % zu rechnen. Edeka, Netto und Getränke Knauf sind als bisher größte Anbieter von Lebensmitteln und Getränken (neben Lidl) durch das Vorhaben besonders betroffen, verfügen jedoch auch über ein gewisses „Polster“, da sie von der Schließung der Wissenbacher Märkte REWE, Rewe-Getränke und Aldi erheblich profitieren konnten. Deshalb ist davon auszugehen, dass das Vorhaben diese strukturprägenden Anbieter von Eibelshausen nicht in ihrem Bestand gefährdet. Hierfür sprechen auch das erhebliche Bevölkerungspotenzial des Stadtteils (rund 3.900 Einwohner), die gute verkehrliche Erreichbarkeit durch Bundes- und Landesstraße sowie die Zuführungseffekte durch die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen und Schulen. Der Umsatz dieser Wettbewerber wird vielmehr wieder auf ein „normales“ Maß zurückgeführt, d. h. die Umsatzzugewinne, die sich in Eibelshausen aufgrund der Schließungen in Wissenbach ergeben haben, werden nun wieder in Wissenbach gebunden.

Geringere Umsatzeinbußen werden die kleineren Anbieter in Eibelshausen (Obst- und Gemüsehandel, Bäckereien, Metzgerei, Bioladen) hinzunehmen haben, da hier deutlich geringere Überschneidungen ihrer Angebotskonzepte mit denen der geplanten Märkte vorliegen. Hier sind keine unmittelbaren Bestandsgefährdungen absehbar.

- 
 In den Ortsteilen Hirzenhain und Simmersbach sind wegen der größeren Distanzen zum Vorhabenstandort nur begrenzte Umsatzrückgänge zu erwarten (max. 4 %).
- 
 Ein zentraler Versorgungsbereich (im Sinne einer zusammenhängenden Einkaufslage, die mit einem umfangreichen Angebot an Einzelhandels- und Komplementärbetrieben eine über ihr unmittelbares Umfeld hinausragende Anziehungskraft erreicht) konnte in Eibelshausen nicht identifiziert werden. Direkte Wettbewerber des Vorhabens sind in der Ortsmitte nicht vorhanden, lediglich vereinzelte Kleinbetriebe. Edeka, Netto und Getränke Knauf belegen dagegen autokundenorientierte Gewerbegebietsstandorte an Ausfallstraßen. Wesentliche städtebauliche Auswirkungen in der Ortsmitte von Eibelshausen infolge des Vorhabens sind daher nicht absehbar. Wie dem Bebauungsplan und der darin getroffenen Festsetzung eines „Nahversorgungszentrums“ zu entnehmen ist, war der Vorhabenstandort von Anfang an in ergänzender Funktion zur kleinteilig strukturierten Ortsmitte von Eschenburg geplant.

Bei der Abwägung ist auch zu berücksichtigen, dass im zentralen Ortsteil Eibelshausen kein geeigneter Standort für das geplante Nahversorgungszentrum mit den drei großflächigen Märkten zur Verfügung steht. Am Edeka-Markt und am Netto-Markt ist durch die umliegende Bebauung keine Ansiedlung von ergänzenden Märkten im Eibelshausener Siedlungsgebiet möglich; bei beiden Standorten handelt es sich zudem nicht um städtebaulich integrierte Bereiche.

**Außerhalb der Standortkommune Eschenburg** wird das Vorhaben in den umliegenden zentralen Orten folgende Auswirkungen nach sich ziehen:

- 
 Für die Anbieter im **Mittelzentrum<sup>14</sup> Dillenburg** sind Umverteilungen von insgesamt max. 3,5 Mio. € zu erwarten, davon max. 2,9 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln. Die durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote im Kernsortiment liegt im Stadtgebiet bei rund 4 – 5 %.
  - 
 Im Stadtteil Frohnhausen betrifft das Vorhaben in erster Linie Penny und Edeka Kaufhaus Hain im **Nahversorgungszentrum Frohnhausen**. Bei den leistungsstarken und modern aufgestellten Filialisten im Fachmarktzentrum Frohnhausen tätigt auch die Bevölkerung von Eschenburg und Dietzhöhlztal einen beträchtlichen Teil ihrer Einkäufe (insbesondere Drogeriewaren, Textilien und Haushaltswaren). Penny kann somit außer von dem Bevölkerungspotenzial in Frohnhausen (rd. 3.900 Einwohner) auch von den Bündelungs- und Zuführungseffekten durch die ansässigen Fachmärkte Rossmann, KiK und TEDI profitieren. Trotz der zu erwartenden beträchtlichen Umsatzverluste in Folge des Vorhabens – insgesamt ca. 0,8 Mio. €, davon ca. 0,6 Mio. € im Kernsortiment – ist daher nicht von einer Gefährdung dieser strukturprägenden Anbieter auszugehen. Insgesamt errechnet sich für das NVZ Frohnhausen im Kernsortiment eine durchschnittliche Umverteilungsquote von ca. 7 – 8 %.

<sup>14</sup> Mittelzentrum in Kooperation mit Haiger

Deutlich geringere Umsatzverluste werden sich bei dem Edeka Kaufhaus Hain und den ergänzenden Kleinbetrieben (in der Ortsmitte von Frohnhausen ergeben, da diese mit ihrer Lage abseits der B 253 ausschließlich auf die Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung der Ortschaft ausgerichtet sind und somit kaum Zielgruppenüberschneidungen mit dem Nahversorgungszentrum in Wissenbach aufweisen. Hier sind keine Bestandsgefährdungen zu erwarten. Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Frohnhausen wird somit nicht beeinträchtigt.

- Weitere Umsatzrückgänge werden sich an **Fachmarktstandorten im nördlichen Kernstadtgebiet** ergeben, insbesondere an den Standorten Hirschwiese (REWE / Rewe-Getränkemarkt), Kasseler Straße (Getränke Hoffmann, Aldi) und Nixböthestraße (REWE Petz), die ebenfalls von der Schließung der Märkte im ehemaligen Nahversorgungszentrum Wissenbach profitiert haben. Bei diesen Anbietern ist im Höchstfall mit einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 6 % zu rechnen, meist aber nur ca. 3 – 4 %. Angesichts der Leistungsstärke der dortigen Lebensmittel- und Getränkemarkte wird keine Gefährdung dieser Leitbetriebe für die örtliche Grundversorgung eintreten.
- In der **Dillenburg Innenstadt** sind weder Lebensmittel- noch Drogeriemärkte vorhanden. Somit sind hier nur marginale Umsatzrückgänge denkbar, die unter 1 % bleiben. Beeinträchtigungen der Anbieterstruktur im zentralen Versorgungsbereich oder städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt werden nicht eintreten.
- Im **Nahversorgungszentrum Rolfesstraße / Berliner Straße**, das sich im Süden der Kernstadt befindet, sind nur geringe Umsatzrückgänge zu erwarten (max. 0,1 – 0,2 Mio. € bzw. ca. 1 %).
- Bezüglich der Angebotsstrukturen in den kleineren Stadtteilen Manderbach, Nanzenbach, Eibach, Donsbach, Ober- und Niederscheld, die außerhalb des Tals der Dietzhölze, in erheblicher Distanz zum Vorhabenstandort liegen, können Bestandsabschmelzungen ebenfalls ausgeschlossen werden. Die dortigen Anbieter sind auf die örtliche Nahversorgung spezialisiert und verfügen über hohe Anteile an Stammkunden aus dem jeweiligen Ortsteil. Zielgruppenüberschneidungen mit dem Vorhaben (Nahversorger für Eschenburg) ergeben sich hier nicht.

Insgesamt sind **keine Bestandsgefährdungen im Stadtgebiet von Dillenburg** zu erwarten, alle strukturprägenden Anbieter der Nahversorgung bleiben erhalten. In den zentralen Versorgungsbereichen werden keine Anbieter gefährdet. Die mittelzentrale Versorgungsfunktion von Dillenburg wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

- Im **Grundzentrum Dietzhölztal** wird das Vorhaben zu Umsatzrückgängen in Höhe von insgesamt max. 0,4 Mio. € führen. Sie werden ganz überwiegend Anbieter im Gewerbegebiet Industriestraße betreffen, welches mit Rewe-Supermarkt und -Getränkemarkt und Aldi-Discounter ähnlich wie das Nahversorgungszentrum in Wissenbach konzipiert ist. Hier ist ein durchschnittlicher Umsatzrückgang von ca. 4 % absehbar. Bei den dortigen Märkten handelt es sich um langjährig etablierte und leistungsstarke Anbieter, die durch das Vorhaben nicht in ihrem Bestand gefährdet werden. Somit bleiben alle strukturprägenden Anbieter erhalten, die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Dietzhölztal wird durch die Planung in Wissenbach nicht gefährdet.

 In den weiter entfernt liegenden zentralen Orten im Umland, namentlich den **Grundzentren Angelburg, Breidenbach und Steffenberg** sowie dem **Mittelzentrum Haiger**, sind allenfalls minimale Umsatzumlenkungen absehbar (z. B. durch die Umlenkung von Arbeitspendlern oder Zufallskunden). Die Auswirkungen betreffen dort mehrere, zumeist sehr leistungsfähige Anbieter und Standorte und werden in den einzelnen Städten und Gemeinden jeweils nur marginal sein (im Höchstfall ca. 1 %, sonst darunter). Bestandsgefährdungen oder Beeinträchtigungen von zentralörtlichen Versorgungsfunktionen sind nicht erkennbar.

Insgesamt sind außerhalb des Einzugsgebietes keine erheblichen Auswirkungen auf den örtlichen Anbieterbestand, die strukturprägenden Nahversorger und die zentralen Lagen zu erwarten. **Eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen kann in allen Bereichen außerhalb des Einzugsgebietes vollständig ausgeschlossen werden.** Hierzu tragen zum einen bereits erheblichen Entfernungen zum Planstandort bei, zum anderen die vorhandene eigene Ausstattung an leistungsstarken Lebensmittel- und Getränkemärkten. Wegen der jeweils nur geringen Umsatzrückgänge an den einzelnen Standorten sind auch keine wesentlichen Umsatzumverteilungen zu Lasten von zentralen Versorgungsbereichen zu erkennen.

#### 4. Raumordnerische Bewertung

Die im Eschenburger Ortsteil Wissenbach geplante Revitalisierung der Nahversorgungslage mit Neubauten eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Getränkemarktes stellt mit seinem Gesamtumfang von ca. 2.200 m<sup>2</sup> VK ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben dar. Das Vorhaben unterliegt somit den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen des LEP Hessen 2020 (Kap. 2.4) und des hier einschlägigen Regionalplans Mittelhessen 2010 (Kap. 5.4)<sup>15</sup>. Für das Kongruenzgebot ist zudem das konkretisierende Prüfschema in DS 77a als Beurteilungsgrundlage des Regierungspräsidiums Gießen zu beachten.

**Für die raumordnerische Bewertung anhand der Ziele des LEP Hessen (2020) und des Regionalplans Mittelhessen (2010) sind folgende Punkte wesentlich:**

##### **Zentralitätsgebot:**

Das Vorhaben mit Lebensmittelvollsortimenter und Getränkemarkt weist nahversorgungsrelevante Kernsortimente auf. Gemeinsam mit einem vorhandenen Lidl-Lebensmitteldiscounter wird das von der Gemeinde hier vorgesehene Nahversorgungszentrum revitalisiert (diese Zielsetzung geht aus dem bestehenden Bebauungsplan hervor). Das Vorhaben dient somit der Sicherung der örtlichen Grundversorgung. Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Grundzentrum, hier allerdings nicht im zentralen Ortsteil (Eibelshausen). Somit liegt ein Zielverstoß gegen das Zentralitätsgebot vor.

Es ist darauf hinzuweisen, dass im zentralen Ortsteil keine geeignete Fläche für die geplanten Märkte und die angestrebte Bündelung von Nahversorgungseinrichtungen in integrierter Lage vorhanden ist. Insofern übernimmt der Vorhabenstandort bereits

<sup>15</sup> Die Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen befindet sich derzeit noch im Entwurfsstadium (1. Offenlage in der Zeit vom 10.01. – 11.03.2022). Da noch keine Planreife erreicht ist, werden die Ziele des bisherigen Regionalplans 2010 gutachterlich geprüft.

heute ergänzende Funktionen zur kleinteilig strukturierten Ortsmitte von Eibelshausen und zu den dortigen Lebensmittel- und Getränkemärkten.

### Kongruenzgebot:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Wiederansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und Getränkemarktes am Standort. Die geplanten Kernsortimente gelten gemäß LEP Hessen 2020 als innenstadtrelevante Sortimente für die Grundversorgung. Das Vorhaben ist nach seiner Art, Sortimentszusammensetzung und Verkaufsflächengröße primär zur Stärkung der örtlichen Nahversorgung von Eschenburg konzipiert. Die großflächige Einzelhandelsplanung umfasst in ihrer aktuellen Form insgesamt 2.200 m<sup>2</sup> VK. Bereits der bisherige Bebauungsplan sieht diese Flächensumme für das hier ausgewiesene „Nahversorgungszentrum“ vor (allerdings noch mit einem Schuhfachmarkt und einem Lebensmittelvollsortimenter mit 700 m<sup>2</sup> weniger Verkaufsfläche). Der Getränkemarkt dagegen erfüllt mit seiner für ihn vorgesehenen Größe von 500 m<sup>2</sup> VK bereits heute die Vorgabe des Bebauungsplanes. Mit der Planung wird der bisher am Standort zulässige Anbieter von Schuhen (= mittelfristiger Bedarf) durch eine vergrößerte Fläche im Lebensmittelvollsortimenter (= kurzfristigen Bedarf) ersetzt; dies bringt den Standort näher an die Vorgaben der Raumordnung, als es das heutige Planungsrecht zulässt.

Das regelmäßige Einzugsgebiet umfasst im Kern die Gemeinde Eschenburg, außerdem den unmittelbar an den Vorhabenstandort angrenzenden Dillenburg Stadtteil Frohnhausen. Wie die Umsatzermittlung ergeben hat, stammen ca. 77 % der Umsatzerwartung aus Eschenburg. Der Einzugsbereich des Vorhabens überschreitet damit den zugeordneten zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht erheblich. Aus der Überschreitung des zugeordneten Verflechtungsbereiches sind keine Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems absehbar.

Für die **raumordnerische Bewertung des Kongruenzgebotes gemäß Prüfschema in der Anlage zur DS VIII 77a** sind im vorliegenden Fall in Eschenburg die folgenden Kernpunkte festzuhalten (vgl. auch Tabelle 6):

- Nach Berechnung des RP Gießen beläuft sich die projektspezifische Kaufkraft der Gemeinde Eschenburg für Lebensmittel und Getränke auf ca. 21,78 Mio. €<sup>16</sup>.
- Aus den genehmigten Bestandsflächen der Lebensmittelmärkte (ab 400 m<sup>2</sup> VK) und Getränkemärkte (ab 100 m<sup>2</sup> VK), einschließlich der genehmigten Märkte am Vorhabenstandort, ergibt sich ein Bestandsumsatz in Eschenburg von ca. 22,76 Mio. €.
- Nach Gegenüberstellung der im Lebensmittelvollsortimenter geplanten Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup> VK und der für ihn bereits genehmigten Bestandsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> VK verbleibt für diesen aus dem Vorhaben eine Flächenzunahme von 700 m<sup>2</sup> VK. Der mit 500 m<sup>2</sup> VK projektierte Getränkemarkt ist in dieser Größe bereits heute durch den Bebauungsplan genehmigt.
- Einschließlich der beantragten Erweiterung des Vollsortimenters am Planstandort errechnet sich für das Vorhaben in Eschenburg in der regionalplanerischen Bewertung ein künftiger Gesamtumsatz von ca. 26,36 Mio. €.

<sup>16</sup> Rechenweg: 10.243 Einwohner x 2.126 € Kaufkraft pro Kopf = 22,54 Mio. € Kaufkraft gesamt. Quelle Einwohnerzahlen: Gemeinde Eschenburg, Stand: 31.12.2021.

- Aus der Gegenüberstellung von künftigem Gesamtumsatz und Kaufkraft ergibt sich rechnerisch eine künftige Kaufkraftbindung von 121 %.

Die künftige Kaufkraftbindung beträgt damit zwar mehr als 110 %, jedoch weniger als 130 %. Da der Standort nicht im Ortskern bzw. einem zentralen Versorgungsbereich liegt, ist das Vorhaben im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens zu beurteilen.

**Tabelle 6: Umsatzermittlung und Kaufkraftbindung der bestehenden und beantragten Lebensmittel- und Getränkeanbieter in Eschenburg**

Potenzial der Standortkommune	Einwohner*	Kaufkraftbetrag**		Kaufkraft in Mio.€
Gemeinde Eschenburg	10.243	2.126 €	je Einwohner	21,78
Bestehende Märkte:	m <sup>2</sup> VK	Flächenproduktivität		Umsatz in Mio. €
Discounter Lidl, Wissenbach	1.300***	6.410 €	pro m <sup>2</sup> VK	8,33
Discounter Netto, Eibelshausen	690	4.090 €	pro m <sup>2</sup> VK	2,82
Supermarkt REWE, Wissenbach	1.000***	5.148 €	pro m <sup>2</sup> VK	5,15
Supermarkt Edeka, Eibelshausen	1.000	5.148 €	pro m <sup>2</sup> VK	5,15
Getränkemarkt Rewe, Wissenbach	500***	1.600 €	pro m <sup>2</sup> VK	0,80
Getränkemarkt Knauf, Eibelshausen	320	1.600 €	pro m <sup>2</sup> VK	0,51
<b>Bestandsumsatz gesamt</b>				<b>22,76</b>
Anteil der rechnerisch gebundenen Kaufkraft (Bestand)				105 %
Beantragte Erweiterung:	m <sup>2</sup> VK	Flächenproduktivität		Umsatz in Mio. €
Vollsortimenter	700	5.148 €	pro m <sup>2</sup> VK	3,60
<b>Künftiger Umsatz gesamt (Bestand + Planung)</b>				<b>26,36</b>
Anteil der rechnerisch gebundenen Kaufkraft (nach Erweiterung)				121 %

\* Quelle Einwohnerzahlen: Gemeinde Eschenburg, Stand 31.12.2021.

\*\* Quelle: RP Gießen: Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Nahrungs- und Genussmittelbereich (Dokument Nr.: 2018/305621), Stand 14.11.2018.

\*\*\* Genehmigter Bestand

GMA-Berechnung Juli 2023

### Integrationsgebot:

Der Vorhabenstandort an der Frohnhäuser Straße 2 – 4 befindet sich nicht in einem im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung, sondern in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand). Somit liegt ein Zielverstoß gegen das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot vor.

Das Vorhabenareal ist allerdings bereits bebaut und fügt sich in das bestehende Siedlungsgebiet ein. Wohngebiete und eine Bushaltestelle befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Standort ist im Bebauungsplan schon heute größtenteils als Sondergebiet für ein Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Mit der geplanten Wiederansiedlung eines vergrößerten Lebensmittelvollsortimenters, der den hier bisher zulässigen Schuhfachmarkt ersetzen wird, wird der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprochen und das von der Gemeinde angestrebte Nahversorgungszentrum gestärkt. Durch die Bündelung der Anbieter sollen zusätzliche Einkaufsfahrten vermieden werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der herrschenden Topografie im Gemeindegebiet keine geeignete Fläche in städtebaulich integrierter Lage für die von der Gemeinde angestrebte Bündelung von Nahversorgungseinrichtungen vorhanden ist. Wegen den

umliegenden Bergen kommen in der Gemeinde Eschenburg nur die Tallagen zur Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben in Betracht; dort aber herrscht starke Konkurrenz durch Gewerbe- und Wohnnutzungen. So ergeben sich auch im Nahumfeld der beiden Lebensmittelmärkte in Eibelshausen (beide in Gewerbegebieten gelegen) keine Möglichkeiten für neue bzw. vergrößerte Lebensmittel- und Getränkemärkte.

### **/// Beeinträchtigungsverbot:**

Wie die voranstehenden Berechnungen zu den Umsatzumverteilungen und den zu erwartenden versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gezeigt haben, wird das Vorhaben in den Nachbarkommunen die Maßgaben des Beeinträchtigungsverbotes einhalten. Schädliche Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Geschäftszentren und Versorgungskerne (zentrale Versorgungsbereiche) oder Nahversorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten.

In Eschenburg kommt es primär zu Überschneidungen mit den Anbietern Edeka, Netto und Getränke Knauf. Diese Märkte sind für die Grundversorgung von Eibelshausen wesentlich, befinden sich aber an autokundenorientierten Gewerbegebietsstandorten. Da sie bisher erheblich von der Schließung der Lebensmittelmärkte REWE und Aldi sowie des Rewe-Getränkemarktes in Wissenbach profitieren konnten und zudem an ihren verkehrsgünstigen Standorten auch weitere Kundenzuführungseffekte gegeben sind, ist nicht davon auszugehen, dass sie durch das Vorhaben in Wissenbach gefährdet werden. Dem gegenüber stehen die positiven Effekte der Modernisierung und räumlichen Ergänzung der Nahversorgungsstruktur durch die Wiederansiedlung eines Vollsortimenters und Getränkemarktes im Ortsteil Wissenbach. Dies stärkt auch die Versorgungsfunktion des einwohnerstarken Grundzentrums insgesamt.

**Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung gegen raumordnerische Zielvorgaben an großflächige Einzelhandelsvorhaben verstößt.** Dem ist entgegenzuhalten, dass die Planung ausschließlich nahversorgungsrelevante Anbieter beinhaltet und die grundlegenden Zielsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt. So tritt mit der geänderten Planung nunmehr keine Verkaufsflächenzunahme mehr ein. Zudem handelt es sich im Fall des geplanten Vollsortimenters faktisch um eine Erweiterung eines Bestandsmarktes, die an diesem Standort bereits heute dem Ziel des Bebauungsplans (Nahversorgungszentrum) entspricht.

Nachrichtlich ist anzumerken, dass die GMA bei ihrer Berechnung der künftigen Kaufkraftbindung in Eschenburg zu einem niedrigeren Wert kommt als nach dem o. g. Berechnungsschema des RP Gießen. Addiert man den Prognoseumsatz des Vorhabens (ca. 7,9 Mio. €) den von der GMA ermittelten Bestandsumsätzen der Lebensmittel- und Getränkemärkte in Eschenburg (ca. 19,2 Mio. €) hinzu und teilt diese Summe durch die von der GMA ermittelte aktuelle Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel in Eschenburg (ca. 27,4 Mio. €), so ergibt sich eine rechnerische Kaufkraftbindung von ca. 99 %. In der gutachterlichen Einschätzung ist für den konkreten Fall somit von einer deutlich höheren Kaufkraft am Ort auszugehen als vom Regierungspräsidium Gießen angenommen (wegen der seit dem Jahr 2015<sup>17</sup> deutlich gestiegenen Pro-Kopf-Ausgaben im Lebensmitteleinzelhandel).

<sup>17</sup> Jahr der Veröffentlichung des Prüfschemas und der darin angesetzten Kaufkraftbetrags für Lebensmittel.

## VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Grundlagen	
<b>Planung und Vorhabenstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Revitalisierung eines bestehenden Nahversorgungszentrums an der Frohnhäuser Straße 2 – 4 im Eschenburger Ortsteil Wissenbach</li> <li>/// Gesamtvorhaben 2.200 m<sup>2</sup> VK:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wiederansiedlung eines Vollsortimenters, angestrebt 1.700 m<sup>2</sup> VK (inkl. Backshop), bisher zulässig 1.000 m<sup>2</sup> VK</li> <li>▪ Wiederansiedlung eines Getränkemarktes, angestrebt 500 m<sup>2</sup> VK, bisher zulässig 500 m<sup>2</sup> VK</li> <li>▪ Zu Gunsten der Vergrößerung der zulässigen Fläche des Vollsortimenters wird ein Schuhfachmarkt (bisher zulässig 650 m<sup>2</sup> VK) entfallen.</li> </ul> </li> <li>/// Gemäß Bebauungsplan bisher insg. 2.150 m<sup>2</sup> VK zulässig, zzgl. Lebensmittelhandwerk</li> <li>/// Bestandsstandort in der Gemeinde Eschenburg (Lahn-Dill-Kreis) am Südrand des Ortsteils Wissenbach, wohngebietsnah</li> </ul>
<b>Rechtsrahmen und Untersuchung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> <li>/// Einschlägiger Bebauungsplan „Im Seifen“ aus dem Jahr 1997 soll angepasst werden</li> </ul>
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Gemeinde Eschenburg (ca. 10.240 Einwohner), außerdem der an Wissenbach angrenzenden Dillenburger Stadtteil Frohnhausen</li> <li>/// Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet: ca. 14.180 Einwohner (davon ca. 72 % in Eschenburg)</li> <li>/// Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet: Nahrungs- und Genussmittel ca. 37,6 Mio. (davon ca. 27,4 Mio. € in Eschenburg)</li> </ul>
<b>Wettbewerb im Standortumfeld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Wesentliche Wettbewerber in Eschenburg sind ein Lidl-Discounter im Nahversorgungszentrum Wissenbach sowie ein Edeka-Supermarkt, ein Netto-Discounter und ein Getränkemarkt im Ortsteil Eibelshausen (alle in Gewerbegebietslagen).</li> <li>/// Im Dillenburger Stadtteil Frohnhausen ist auf einen Fachmarktstandort mit einem Penny-Discounter und drei weiteren Fachmärkten (Rossmann KiK, TEDI) sowie auf einen kleinen Edeka-Markt hinzuweisen.</li> <li>/// Das gesamte Einzugsgebiet wird überlagert von den Marktwirkungen des Mittelzentrums Dillenburg (u. a. Rewe Petz an der Nixböthestraße, Fachmarktzentrum „Oranien-Center“ und weitere, zumeist autokundenorientierte Standorte von Lebensmittel- und Getränkemarkten in der nördlichen Kernstadt).</li> <li>/// In der Innenstadt von Dillenburg und in den Ortsmitten der umliegenden Grundzentren sind keine Lebensmittel- oder Getränkemarkte vorhanden.</li> </ul>
<b>Umsatzprognose</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Vollsortimenter: ca. 7,0 Mio. €</li> <li>/// Getränkemarkt: ca. 0,9 Mio. €</li> <li>/// Gesamtumsatzerwartung: ca. 7,9 Mio. €                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ davon ca. 6,8 – 6,9 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln</li> <li>▪ davon ca. 1,0 – 1,1 Mio. € mit Nonfood-Randsortimenten)</li> </ul> </li> </ul>
Auswirkungsanalyse	
<b>Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Bau NVO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Das Vorhaben wird nachhaltig positive Wirkungen auf die Versorgungsstruktur im Grundzentrum Eschenburg ausüben. Mit der damit einhergehenden Modernisierung des Lebensmittelbestands werden das Nahversorgungszentrum revitalisiert und das Grundversorgungsangebot der insgesamt mehr als 10.000 Einwohner zählenden Gemeinde Eschenburg gestärkt. Insbesondere in Wissenbach, dem zweitgrößten Ortsteil, verbessert sich die wohnortnahe Versorgung.</li> </ul>

## Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens (Fortsetzung)

### Auswirkungsanalyse (Fortsetzung)

**Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Bau NVO (Fortsetzung)**

- // Bei dem Vorhaben handelt es sich um Nachbesetzungen von bereits früher existierenden Märkten. Zuletzt wurde der Aldi-Markt in Wissenbach ersatzlos geschlossen. Daher ist nicht von unmittelbaren Bestandsgefährdungen der in Eibelshausen bestehenden Lebensmittel- und Getränkemärkte auszugehen. Die grundlegende Versorgung in diesem zentralen Ortsteil wird somit erhalten bleiben.
- // In Dillenburg-Frohnhausen wird das Vorhaben zwar bei Wettbewerbern im dortigen Nahversorgungszentrum zu deutlichen Umsatzverlusten (ca. 7 – 8 %) führen, aber dort wegen der hohen Leistungskraft der dortigen Anbieter und der gegebenen Agglomerationseffekte dennoch keine Bestandsgefährdungen auslösen.
- // Außerhalb des Einzugsgebietes liegen die Umsatzumverteilungswirkungen in den Nachbarkommunen auf niedrigem Niveau, sodass städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

### Raumordnerische Bewertung des Vorhabens

**Landes- und regionalplanerische Ziele und Grundsätze**

- // **Zentralitätsgebot:** Der Vorhabenstandort befindet sich nicht im zentralen Ortsteil des Grundzentrums Eschenburg. Bei dem Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um die Revitalisierung eines bestehenden Nahversorgungszentrums ohne eine Zunahme der Gesamtfläche. Die geplanten bzw. zur Erweiterung vorgesehenen Märkte sind mit ihren Kernsortimenten Lebensmittel und Getränke als Anbieter des täglichen Bedarfs einzustufen. Das Vorhaben dient somit der Stärkung der örtlichen Grundversorgung.
- // **Kongruenzgebot:** Das Vorhaben ist nach seiner Art, Sortimentszusammensetzung und Verkaufsflächengröße auf die örtliche Nahversorgung der einwohnerstarken Gemeinde Eschenburg ausgerichtet. Die vorgesehenen Kernsortimente gelten gemäß LEP Hessen 2020 als innenstadtrelevante Sortimente für die Grundversorgung. Der überwiegende Teil der zu erwartenden Umsätze stammt aus der Standortkommune Eschenburg (rund 77 %), sodass der zugeordnete zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten wird. Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems werden in Folge des Vorhabens nicht eintreten. Bei Zugrundelegung des Prüfschemas des RP Gießen errechnet sich bei Realisierung des Vorhabens eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 121 %.
- // **Integrationsgebot:** Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebietes Siedlung Bestand. Das Vorhabenareal ist jedoch bereits bebaut und fügt sich in das bestehende Siedlungsgebiet ein. Wohngebiete und eine Bushaltestelle befinden sich in fußläufiger Entfernung. Durch die Bündelung der Angebote werden zusätzliche Einkaufsfahrten vermieden. Wegen der herrschenden Topografie gibt es im Gemeindegebiet keine besser geeignete Fläche in städtebaulich integrierter Lage für die angestrebten Nahversorgungsmärkte.
- // **Beeinträchtungsverbot:** In Eschenburg kann es zu deutlichen Umsatzrückgängen bei den dortigen Wettbewerbern kommen (v. a. Edeka, Netto). Allerdings haben diese Märkte stark von der Schließung von Rewe und Aldi in Wissenbach profitiert. Insofern werden deren Umsätze wieder auf ein normales Maß zurückgeführt.
- // Zu beachten sind die positiven Effekte der Revitalisierung des Nahversorgungszentrums durch einen modernen Vollsortimenter und Getränkemarkt für den Ortsteil Wissenbach; zudem wird die Versorgungsfunktion des einwohnerstarken Grundzentrums insgesamt gestärkt. In den Nachbarkommunen sind keine Gefährdungen von strukturprägenden Anbietern zu erwarten. Versorgungsstrukturell oder städtebaulich relevante Auswirkungen außerhalb von Eschenburg sind nicht absehbar.

**Die Abweichung von regionalplanerischen Zielen wird ein Zielabweichungsverfahren erfordern.**

## Verzeichnisse

Seite

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Eschenburg und zentralörtliche Struktur in der Region	9
Karte 2:	Versorgungsstandorte im Gemeindegebiet von Eschenburg	11
Karte 3:	Nahumfeld des Vorhabenstandortes im Eschenburger Ortsteil Wissenbach	13
Karte 4:	Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 zur Siedlungsstruktur in der Gemeinde Eschenburg	14
Karte 5:	Strukturprägende Anbieter von Lebensmitteln und Getränken im Untersuchungsraum	20
Karte 6:	Einzugsgebiet des Vorhabens in Eschenburg-Wissenbach	22

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Wesentliche Wettbewerber in der Gemeinde Eschenburg (Lebensmittelmärkte ab ca. 400 m <sup>2</sup> VK, Getränkemärkte ab 100 m <sup>2</sup> VK)	17
Tabelle 2:	Wesentliche Wettbewerber im Umland (Lebensmittelmärkte ab 400 m <sup>2</sup> VK, Getränkemärkte ab 100 m <sup>2</sup> VK, bis 10 km Entfernung)	18
Tabelle 3:	Projektrelevante Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des Vorhabens in Eschenburg-Wissenbach	24
Tabelle 4:	Umsatzerwartung eines Lebensmittelvollsortimenters (max. 1.700 m <sup>2</sup> VK) am Planstandort Frohnhäuser Straße in Eschenburg-Wissenbach	25
Tabelle 5:	Umsatzumverteilungen in Folge des Vorhabens in Eschenburg-Wissenbach	27
Tabelle 6:	Umsatzermittlung und Kaufkraftbindung der bestehenden und beantragten Lebensmittel- und Getränkeanbieter in Eschenburg	33