Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Nah & Gut-Marktes in Kalbach-Uttrichshausen

AUFTRAGGEBER: Power4-group GmbH

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Monika Kollmar, Niederlassungsleiterin

PROJEKTBEARBEITUNG: Lauritz Scheulen, M. Sc. Geographie

Köln, den 24.10.2025

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 und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Foto Titelbild: GMA 2025

Forschen. Beraten. Umsetzen.

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

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

Tel 0221 989438-0 / Fax 0221 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Im September 2025 beauftragte die Power4-Group GmbH, Kalbach, die GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln – mit der Durchführung einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung der EDEKA Nah & Gut-Filiale am Standort Kalbach-Uttrichshausen.

Vorgesehen ist die Verlagerung des Marktes aus dem Ortskern an einen Standort nördlich der Ortslage, im Kreuzungsbereich der Landesstraßen L3430 und L3207 (Gewerbegebiet „Kirschenäcker"). Im Zuge der Umsetzung soll die Verkaufsfläche von derzeit 450 m² auf 550 m² erweitert werden. Ergänzend sind ein angeschlossener Getränkemarkt mit 190 m² Verkaufsfläche sowie eine Metzgerei mit etwa 49 m² vorgesehen.

Das Vorhaben bleibt damit unterhalb der allgemein anerkannten Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche und soll in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO realisiert werden. Eine Prüfung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist daher nicht erforderlich, allerdings sollen die potenziellen wettbewerblichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Verlagerung und Erweiterung in Kalbach und Umland bewertet werden.

Für die Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA Daten und Veröffentlichungen des Hessischen Statistischen Landesamtes, der Firma Michael Bauer Research (MBR) sowie weitere Fach- und Branchenstatistiken zur Verfügung. Darüber hinaus erfolgten im Oktober 2025 eine Standortbesichtigung sowie eine Überprüfung der relevanten Einzelhandelsbetriebe in Kalbach und den umliegenden Städten und Gemeinden.
Die vorliegende Analyse dient der Vorbereitung und Unterstützung der Entscheidungsfindung im Rahmen des bauplanungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Sämtliche im Bericht enthaltenen Informationen wurden sorgfältig recherchiert und nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte kann die GMA jedoch nicht übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 24.10.2025

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Grundlagen 5

1. Aufgabenstellung 5

2. Definition und ausgewählte Marktdaten 5

II. Standortbeschreibung und -bewertung 9

1. Makrostandort Kalbach Uttrichshausen 9

2. Mikrostandort des Vorhabens 10

3. Fazit der Standortbewertung 13

III. Projektrelevante Wettbewerbssituation für das Vorhaben 14

1. Wettbewerbssituation im Gemeindegebiet von Kalbach 14

2. Angebots- und Wettbewerbssituation in umliegenden Städten und Gemeinden 15

3. Fazit der Wettbewerbsanalyse 17

IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft 18

1. Abgrenzung des Einzugsgebietes 18

2. Vorhabenrelevante Kaufkraftpotenziale 19

V. Auswirkungsanalyse 20

1. Methodischer Ansatz 20

2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Vorhabens 20

3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen 21

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen 23

5. Fazit 24

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In der Gemeinde Kalbach, Ortsteil Uttrichshausen, ist die Verlagerung des EDEKA Nah & Gut-Marktes aus dem Ortskern an einen Standort nördlich der Ortslage im Kreuzungsbereich der Landesstraßen L 3430 und L 3207 (Gewerbegebiet „Kirschenäcker“) vorgesehen. Am neuen Standort soll der Markt eine Verkaufsfläche (VK) von 550 m² erhalten. Ergänzend sind ein angeschlossener Getränkemarkt mit 190 m² sowie eine Metzgerei mit etwa 49 m² geplant. Ein geplanter Gastronomiebereich mit Wintergarten von rund 120 m² ist nicht als Verkaufsfläche zu werten. Insgesamt entstehen am Projektstandort somit knapp 790 VK im Lebensmittelbereich, was einer Erweiterung gegenüber dem heutigen Bestand um rund 340 m² VK entspricht.

Das Verlagerungsobjekt EDEKA Nah & Gut im Ortsteil Uttrichshausen weist eine Verkaufsfläche von rund 450 m² auf und übernimmt vorrangig eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung. Der Markt befindet sich innerhalb des Ortskerns und verfügt lediglich über eine kleinere, nicht umfahrbare Parkplatzanlage. Im Rahmen dieses Gutachtens wird davon ausgegangen, dass der bestehende Standort in Uttrichshausen nach der geplanten Verlagerung geschlossen wird und kein weiterer Lebensmitteleinzelhändler an diesem Standort nachfolgen wird.

Die vorliegende Untersuchung soll die zu erwartenden wettbewerblichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Planung darstellen. Die Summe der Verkaufsflächen der geplanten Verlagerung bleibt unterhalb der Grenze von 800 m², ab der nach aktueller Rechtsprechung von einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung auszugehen ist, die ausschließlich in einem Sondergebiet (SO) zulässig wäre. Das Vorhaben soll in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO realisiert werden; in diesem Gebietstypus sind Einzelhandelsbetriebe bis 800 m² VK grundsätzlich zulässig, es sei denn, sie werden explizit ausgeschlossen.

2. Definition und ausgewählte Marktdaten

Im Einzelhandel wird zwischen verschiedenen **Betriebstypen** unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf welcher 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.[1] Ausgenommen sind Lager, Sozialräume, Kunden-WC und Parkierungsflächen, soweit diese als solche genutzt werden.

[1] vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04, Rd. Nr. 26.

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten **Nahrungs- und Genussmittel = „Food“)** und **ergänzenden Randsortimenten (= „Nonfood“)** 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. Dabei wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.[2]

Die Definitionen für **Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Zur Einordnung und Charakteristik der in Deutschland vorhandenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden die Betriebsformen nachfolgend kurz definiert: [3]

Supermarkt:
Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft, das überwiegend in Selbstbedienung auf einer Verkaufsfläche zwischen ca. 400 und 2.500 m² ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel[4] führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood-II-Artikeln[5] aufweist (Nonfood-Umsatzanteil ca. 10 – 15 % am Gesamtumsatz). Supermärkte weisen eine hohe Frischekompetenz auf, die sich in vielen Märkten durch Bedientheken bei Fleisch- und Wurstwaren, zum Teil auch Käse-, Fisch- und Feinkost widerspiegelt.

Großer Supermarkt:
Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft, das überwiegend in Selbstbedienung auf einer Verkaufsfläche zwischen ca. 2.500 und 5.000 m² ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel führt. Der klare Verkaufsflächenschwerpunkt liegt – wie auch bei den Supermärkten - im Lebensmittelsortiment; der Umsatzanteil der Nonfood-Artikel beträgt in der Regel rund 10 - 15 %.

SB-Warenhaus:
Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das überwiegend in Selbstbedienung ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt. Während die Verkaufsflächenanteile bei Nonfood oft bei fast 50 % der Verkaufsfläche liegen, ist der Umsatzanteil gegenüber dem Food-Anteil deutlich geringer. Der Nonfood-Anteil am Umsatz liegt in der Regel zwischen 20 und 40 %.

Discounter:
Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche zwischen ca. 800 und 1.700 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel (Schnelldreher) konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot unterschiedlichster Sortimente aus dem Food- und Nonfood-Sorti-

---

2 Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2023, Seite 397.

3 Quellen u.a.: EHI handelsdaten aktuell 2023, Seite 394, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, S. 42 ff., eigene Marktforschung GMA.

4 Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

5 Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

ment mit Schwerpunkt bei Nonfood-II-Artikeln führt. Es gibt i. d. R. keine Bedientheken; Backwaren werden regelmäßig über SB-Backstationen in Selbstbedienung angeboten.

LEH-Fachgeschäft:
Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das- von einigen Ausnahmen abgesehen (z.B. Getränkeabholmärkte) - keinen oder nur einen geringen Selbstbedienungsanteil aufweist, auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

Convenience Store:
Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Kleines Lebensmittelgeschäft:
Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft überwiegend in Selbstbedienung mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet. Bedientheken sind hier die Ausnahme.

Die **Betriebstypen unterscheiden** sich in erster Linie hinsichtlich ihrer **Sortimentsstruktur**, was v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich wird. Während ein Supermarkt in der Größenordnung von 1.500 – 2.000 m² Verkaufsfläche zwischen 15.000 – 20.000 Artikel offeriert, ist bei Lebensmitteldiscountern heutzutage von ca. 2.000 – 4.500 Artikeln im Stammsortiment auszugehen.

Dem Lebensmitteleinzelhandel kommt eine besondere Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So **optimieren** derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre **Standortnetze**. Hiermit verbunden ist häufig auch eine **Flächenausweitung** der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, an die interne Logistik sowie des demographischen Wandels die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

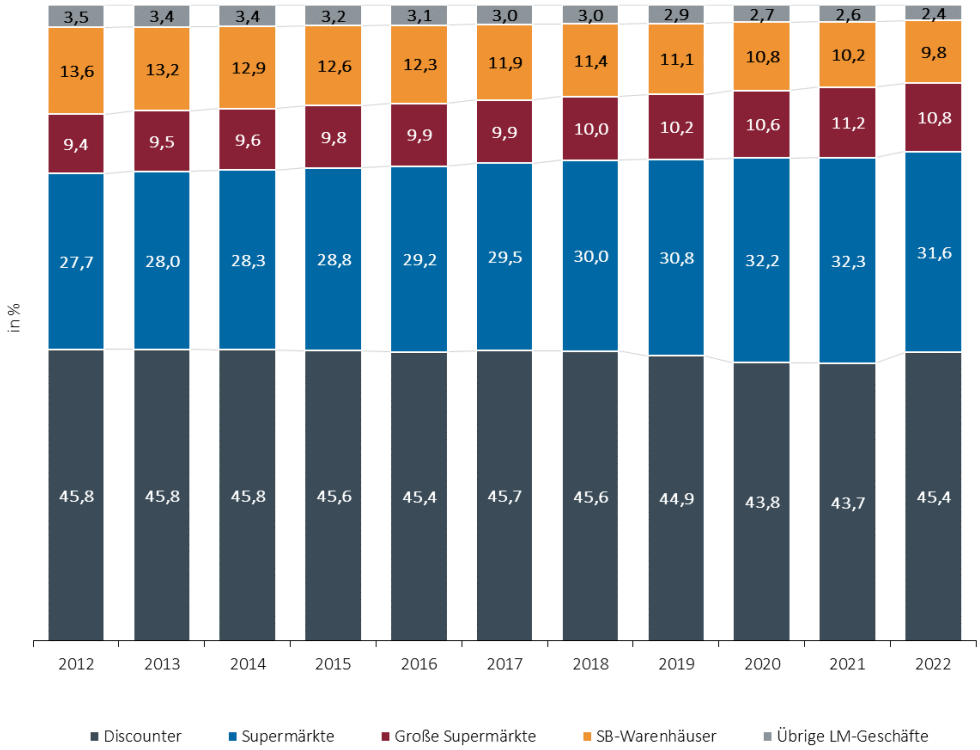
Ebenso hat der Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Waren der Gesundheit und Körperpflege, also den typischen nahversorgungsrelevanten Sortimenten, in den vergangenen Jahren eine Steigerung erfahren. 2022 wurde mit diesen Warenbereichen in Deutschland insgesamt ein Umsatz von 280,7 Mrd. € erzielt[6]. Den Anteil am Einzelhandelsumsatz insgesamt konnte der Lebensmitteleinzelhandel dabei in den vergangenen Jahren leicht steigern. Hierin kommt auch der zunehmende Wunsch der Kunden nach qualitätsvolleren Lebensmitteln zum Ausdruck.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Supermärkte und große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die **Marktanteile** der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte

6 Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2023, Seite 61.

rückläufig. Es ist allerdings angesichts der hohen Inflation eine weitere Verlagerung von Marktanteilen zugunsten der Discounter zu beobachten. (vgl. Abbildung 1).[7]

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel



Quelle: EHI Retail Institute: EHI Handelsdaten aktuell 2023, GMA-Darstellung 2025

Gemessen am Gesamtumsatz im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter mit über 45 % noch immer den größten Marktanteil ein. Auf Supermärkte und Große Supermärkte entfallen ca. 42 %, auf SB-Warenhäuser immerhin ca. 11 %. Damit hat sich der Discounter vor dem Supermarkt als wesentlicher Träger der Lebensmittelversorgung in Deutschland etabliert. Bei den Discountern schien der langanhaltende Wachstumstrend zuletzt gebrochen, seit 2012 hatte die Zahl der Discounter tendenziell abgenommen, während sich die Zahl der großen Supermärkte noch leicht erhöht hatte.[8]

7 Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2023, Seite 77.

8 Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2023, S. 77

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Kalbach Uttrichshausen

Kriterium	Charakteristika der Gemeinde Kalbach
Lage im Raum	Lage in Osthessen zwischen Fulda und Schlüchtern und grenzt im Ost an die Landesgrenze zu Bayern Nachbarkommunen: Flieden, Neuhof, Eichenzell, Ebersburg, Sinntal, Schlüchtern und Motten (Bayern)
Landkreis	Südliche Randlage im Landkreis Fulda (ca. 222.688 EW *1)
Landesplanerische Funktion	Unterzentrum in der Region Osthessen, zentrale Versorgungsfunktion in dem Gemeindeteil Mittelkalbach
Verkehrliche Erreichbarkeit	im MIV: ▪ L3206 von Autobahn 66 Abfahrt Neuhof-Süd kommend ▪ L 3207 im ÖPNV: ▪ Regionalbuslinien nach Neuhof, dort Regionalbahn Anbindung nach Fulda und Frankfurt ▪ Stadtbuslinien
Wirtschaftsstandort	rund 2.756 Beschäftigte *2 negativer Pendlersaldo (ca. 2.235 Auspendler, 1.059Einpendler) *2
Einzelhandelsstandort	Gesamtumsatz (2024) *3: 9,7 Mio. € Kaufkraftkennziffer (2020) *4: 94,1
Siedlungsstruktur	Sieben Ortsteile: Eichenried, Heubach, Mittelkalbach, Niederkalbach, Oberkalbach, Uttrichshausen, Veitsteinbach Niederkalbach und Mittelkalbach sind zusammengewachsen und bilden zusammen das größte Siedlungsgebiet mit 51% der Bevölkerung. innerörtliche Hauptverkehrsachsen: L3206 zwischen Autobahn 66 Abfahrt Neuhof-Süd im Westen und Heubach im Osten. L3207 zwischen Döllbach im Norden und Sinntal-Sannerz im Südwesten

*1 Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2024 (Einwohner mit Hauptwohnsitz, ca.-Wert gerundet)

*2 Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2024

*3 Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2024 basierend auf © Statistisches Bundesamt

*4 Quelle: Michael Bauer Research (MBR), 2024

Kriterium	Charakteristika der Gemeinde Kalbach
Bevölkerungsaufkommen und -entwicklung	▰ Bevölkerung (2024) [*5]: ca. 6.520 EW, davon ca. 3% in Eichenried, 11% in Heubach, 29% in Mittelkalbach, 22% in Niederkalbach, 12% in Oberkalbach, 13% in Uttrichshausen, 7% in Veitsteinbach ▰ Bevölkerungsentwicklung 2016 – 2024 [*5]: +3,8 %
Einzelhandelsstruktur	▰ Wichtigste Einkaufsstandorte: ▪ EDEKA Wehner in einer Fachmarktzeile mit Getränkefachmarkt am Kreisverkehr zwischen Nieder- und Mittelkalbach als wichtigste LEH Standort der Gemeinde. Fahrkundenorientierter Markt. ▪ EDEKA in Uttrichshausen als Nahversorger mit wenigen Parkplätzen.

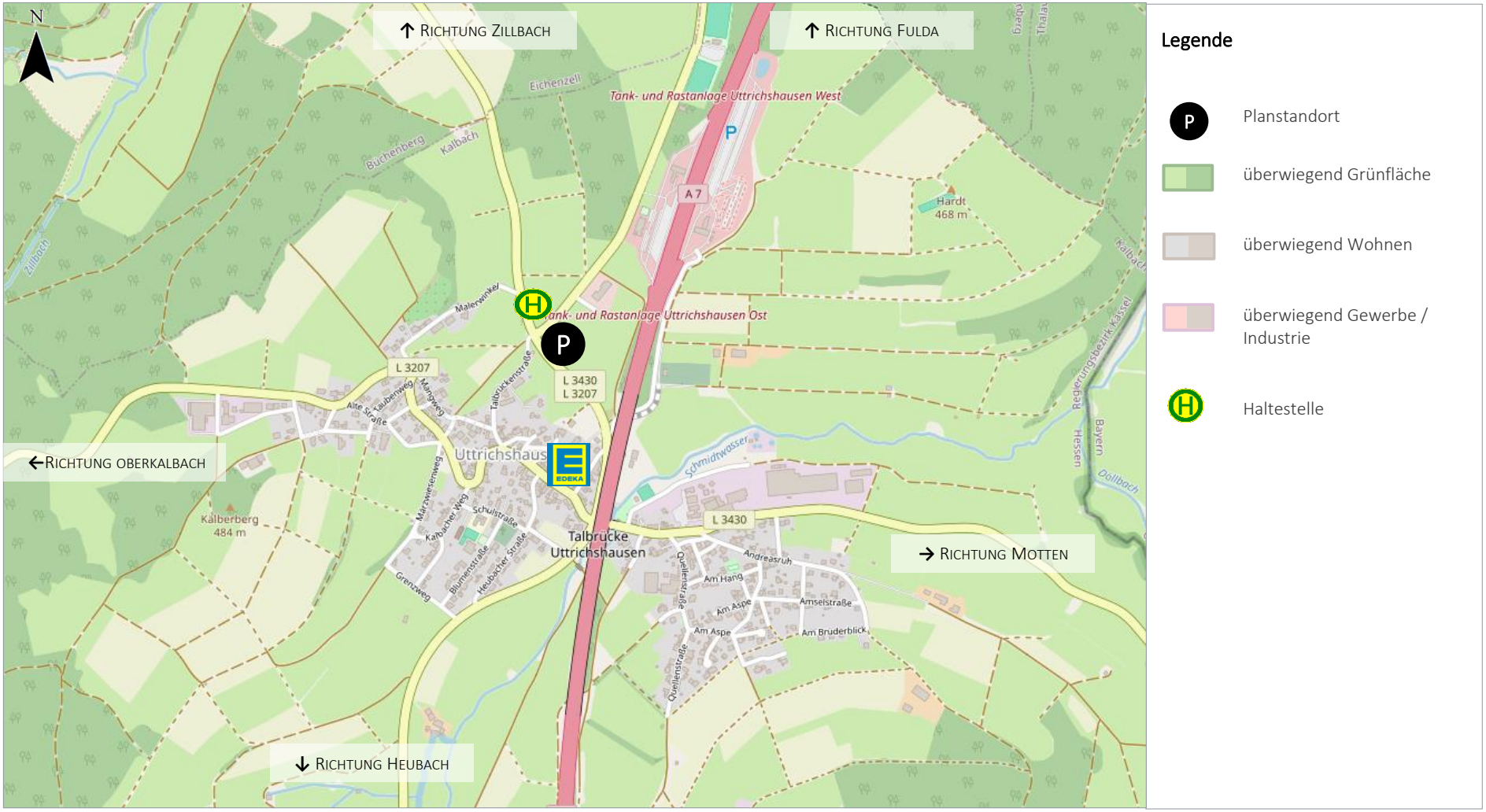
[*5] Quelle: Gemeinde Kalbach, Stand 31.12.2024 (Eckdaten der Gemeinde)

2. Mikrostandort des Vorhabens

Standortkriterien	Merkmale Standort Uttrichshausen L3207
Lage im Gemeindegebiet	▰ Der Projektstandort befindet sich am nördlichen Ortsrand von Uttrichshausen im Gebiet, das durch Gewerbenutzungen und landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt ist. ▰ Der Standort liegt nahe der Kreuzung der beiden Landstraßen L3207 und L3440.
Baurechtliche Situation	▰ Die Summe der Verkaufsfläche der geplanten Verlagerung liegt unter 800 m² und ist damit nach aktueller Rechtsprechung an diesem Standort in einem Gewerbegebiet möglich.
Nutzungsstruktur und Standortumfeld	▰ Der geplante Lebensmittelsupermarkt mit Getränkemarkt, Metzgerei und Gastronomie soll auf einer Grünfläche an der nördlichen Ausfahrtsachse der L 3207 im Gewerbegebiet entwickelt werden. ▰ Das Grundstück liegt circa 50 m von der Kreuzung der beiden Landesstraßen L 3207 und L 3430 entfernt. ▰ Die Sichtbarkeit des Standorts ist aufgrund der prominenten Kreuzungslage von allen Seiten uneingeschränkt gegeben. ▰ Der Planstandort liegt außerhalb des Wohnsiedlungsgebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbebetrieb. ▰ Rund 400 m nördlich des Standorts befindet sich die Autobahnraststätte „Tank & Rast Uttrichshausen West“. Über eine kleine Verbindungsstraße, die für den Pkw-Verkehr freigegeben ist, besteht eine Anbindung an die L 3207.
Verkehrliche Erreichbarkeit	▰ Die Pkw-Erreichbarkeit ist aus allen Richtungen uneingeschränkt gegeben. ▰ Aufgrund der Lage an der Kreuzung der Landesstraßen L 3430 und L 3207 ist der Standort nicht nur für die Bewohner von Uttrichshausen, sondern auch für die der nördlich gelegenen Ortsteile Büchenberg und Döllbach in einer Fahrtzeit von unter fünf Minuten erreichbar.

Standortkriterien	Merkmale Standort Uttrichshausen L3207
Verkehrliche Erreichbarkeit	- Zum Zeitpunkt der Erhebung im Oktober 2025 befand sich die Umgehungsstraße um Uttrichshausen im Bau. Die neue L 3207 wird die Oberkalbacher Straße beim Abzweig Malerwinkel verlassen und anschließend über die Trasse eines bereits bestehenden Feldwegs geführt. An der Kreuzung der Straßen in Richtung Döllbach und Zillbach mündet sie dann in das bestehende Straßennetz. Der Planstandort wird durch den Bau der Umgehungsstraße somit auch für Bewohner aus Oberkalbach einfach erreichbar sein – ohne eine Ortsdurchfahrt. - Die ÖPNV-Haltestelle „Uttrichshausen Abzw. Döllbach“ befindet sich unweit des Planstandorts, rund 100 m nordwestlich direkt an der L 3430. Die Buslinie 42 verkehrt zwischen Fulda und Heubach und hält dort achtmal täglich in Richtung Fulda. - Die Fahrrad-Erreichbarkeit ist nur eingeschränkt gegeben: Es besteht kein separater Radweg, und die Kreuzung der beiden Landesstraßen ist mangels Ampelanlage für Radfahrende schwer zu überqueren. - Eine fußläufige Erreichbarkeit aus dem Ortskern ist nicht gegeben. Zwar verläuft entlang der L 3207 ein Gehweg, dieser endet jedoch an der Kreuzung, was auch für Fußgängerinnen und Fußgänger eine gefährliche Straßenquerung bedeutet.
Zusammengefasste Standortfaktoren	- Lage an einer frequentierten Kreuzung zweier Landesstraßen - Uneingeschränkte Sichtbarkeit - Verkehrsgünstige Lage für Fahrkunden, die in Zukunft durch die neue Umgehungsstraße noch verbessert wird - Erschwerte Erreichbarkeit für Fußgänger und Fahrradfahrer vor allem aus dem Ortskern Uttrichshausen - Markt wird durch die Verlagerung seine Funktion als Nahversorger für Fußgänger und Radfahrer verlieren, insgesamt wird er aber zukunftsfähig aufgestellt, was die Lebensmittelversorgung vor Ort dauerhaft gewährleistet - Anbindung an den ÖPNV durch die Haltestelle „Abzweig Döllbach“ unweit des Planstandortes gegeben

Karte 1: Mikrostandort Uttrichshausen



Legende

- P — Planstandort
- überwiegend Grünfläche
- überwiegend Wohnen
- überwiegend Gewerbe / Industrie
- Haltestelle

Quelle: Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025.

3. Fazit der Standortbewertung

Als wesentliche Eigenschaften des Planstandortes sind anzuführen:

- Standortgemeinde Kalbach als Unterzentrum ausgewiesen
- ausreichendes Bevölkerungspotenzial in dem Ortsteil Uttrichshausen und den angrenzenden unterversorgten Ortsteilen
- leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft am Ort
- leichtes negativer Pendlersaldo
- gute Grundstückseigenschaften (ausreichende Größe, gute Exposition, Streukundenpotenziale durch Lage nahe einer Kreuzung zweier Landesstraßen)
- durch Bau der Umgehungsstraße wird eine schnelle Anfahrt aus südwestlicher Richtung erwartet
- fußläufige Erreichbarkeit aus dem Siedlungsgebiet Uttrichshausen eingeschränkt
- gute verkehrliche Erreichbarkeit aus Uttrichshausen, Döllbach, Zillbach, Büchenberg, Motten
- Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung (ca. 100 m)
- Radwegeanbindung bisher aus dem Siedlungsgebiet eingeschränkt

III. Projektrelevante Wettbewerbssituation für das Vorhaben

Die Beurteilung der Wettbewerbssituation beruht auf einer Vor-Ort-Erfassung des projektrelevanten Einzelhandels, die im Oktober 2025 durchgeführt wurde. Als Wettbewerber für das Planobjekt gelten zunächst alle Ladengeschäfte, in denen Waren angeboten werden, die Überschneidungen mit den Hauptsortimenten des geplanten Marktes aufweisen. Vor diesem Hintergrund wurden die wesentlichen klein- und großflächigen Lebensmittelmärkte sowie das Lebensmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien) im Kalbach sowie dem Umland von Uttrichshausen erfasst.

1. Wettbewerbssituation im Gemeindegebiet von Kalbach

Die Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Kalbach konzentrieren sich auf die beiden Ortsteile Mittelkalbach und Uttrichshausen, wobei Mittelkalbach klar das Zentrum bildet. In beiden Ortsteilen wird die wohnortnahe Grundversorgung im Wesentlichen durch EDEKA Lebensmittelmärkte sowie durch einzelne kleinere Betriebe (z. B. Bäckereien und Metzgereien) sichergestellt. Aufgrund der begrenzten Anzahl leistungsfähiger Anbieter – insbesondere im Bereich des Lebensmitteldiscounts – kommt es derzeit zu spürbaren Kaufkraftabflüssen in benachbarte Gemeinden, vor allem in Richtung Neuhof, wo mit Aldi und Lidl zwei großflächige Discounterbetriebe bestehen.

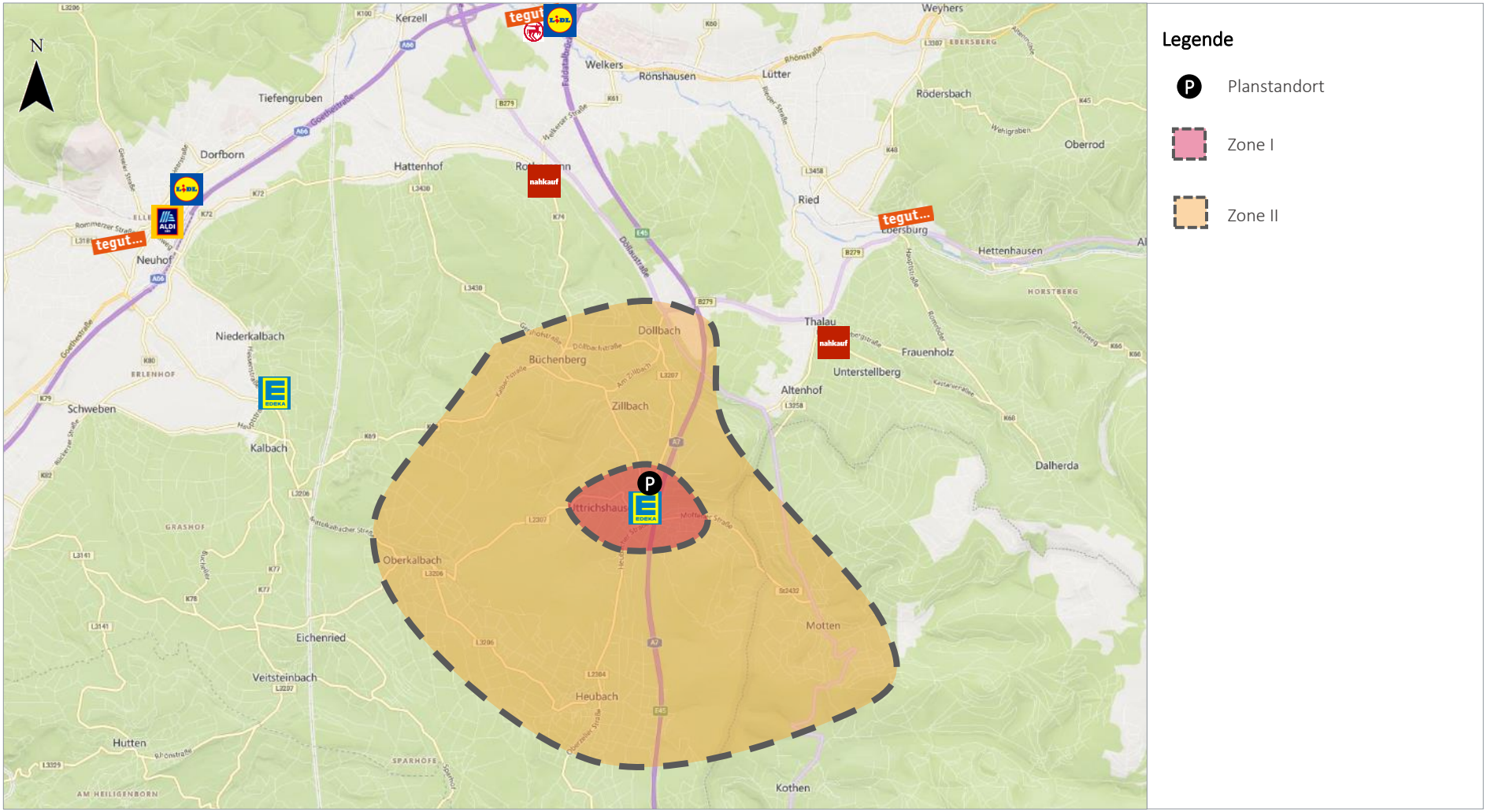
Im Gemeindegebiet Kalbach existiert – außer dem Verlagerungsobjekt in Uttrichshausen – nur ein weiterer Lebensmittelmarkt. Der **EDEKA -Markt in Mittelkalbach** stellt mit einer Verkaufsfläche von rund 1.450 m² und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit den leistungsstärksten Lebensmittelmarkt der Gemeinde dar. Der Standort verfügt über eine großzügige, vollständig befahrbare Parkplatzanlage und liegt verkehrsgünstig an einem Kreisverkehr, an dem mehrere Hauptverkehrsachsen zusammentreffen.

Im Bereich des Lebensmittelhandwerks sind in Mittelkalbach zwei Bäckereien (Papperts und Happ) sowie eine Fleischerei (Birkenbach) ansässig; im Ortsteil Uttrichshausen befindet sich eine weitere Bäckerei (Wempen).

2. Angebots- und Wettbewerbssituation in umliegenden Städten und Gemeinden

- In den Nachbargemeinden und -städten von Kalbach stellt sich die Angebots- und Wettbewerbssituation wie folgt dar (vgl. Karte 2):
- Die Gemeinde **Motten** liegt etwa 5 km südöstlich des Vorhabenstandortes im Freistaat Bayern. Im Gemeindegebiet besteht kein filialgebundener Lebensmitteleinzelhandel. Die einzige Einkaufsmöglichkeit stellt ein kleiner **Hofladen** an der Hauptverkehrsachse dar. Eine nennenswerte Wettbewerbswirkung auf den Untersuchungsraum ist daher nicht gegeben.
- Die nordöstlich an Kalbach-Uttrichshausen angrenzende Gemeinde **Ebersburg** befindet sich in einer Entfernung von rund 5 bis 10 km. Im Ortsteil **Thalau** besteht ein **Nahkauf-Markt** mit einer Verkaufsfläche von etwa 300 m², der vorrangig die Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung sicherstellt, zu dem gibt es eine **Bäckerei** im Ortskern. Ein weiterer Lebensmitteleinzelhändler (**tegut**, ca. 580 m² Verkaufsfläche) befindet sich im **Ortskern Ebersburg** in Bahnhofsnähe mit einer Bäckerei im Eingangsbereich. Aus diesem Bereich sind lediglich geringe Streuumsätze in Richtung des Vorhabenstandortes zu erwarten. Die Kaufkraftorientierung der Einwohner Ebersburgs richtet sich überwiegend nach Gersfeld bzw. Eichenzell.
- Die Nachbargemeinde **Eichenzell** grenzt nordwestlich an Kalbach und liegt in einer Entfernung von etwa 1 bis 10 km zum Vorhabenstandort. Mit Blick auf das geplante Erweiterungsvorhaben ist insbesondere der **Nahkauf-Markt im Ortsteil Rothemann** als relevanter Wettbewerber zu nennen. 9 km vom Planstandort nördlich befindet sich zudem eine Fachmarktzeile mit Lidl, tegut und Rossmann.
- Westlich wird die Gemeinde Kalbach durch die Bundesautobahn A66 von **Neuhof** abgegrenzt. Die dort ansässigen Lebensmittelmärkte (tegut, Aldi, Lidl) liegen über 10 km vom Vorhabenstandort entfernt. Aufgrund dieser Distanz ist nur von einer geringen wettbewerbsrelevanten Beeinflussung des Standortes auszugehen.

Karte 2: Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber



Quelle: Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025.

3. Fazit der Wettbewerbsanalyse

Der bestehende EDEKA Nah & Gut Markt am Standort Uttrichshausen ist seit vielen Jahren etabliert und übernimmt die zentrale Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil. Er stellt den einzigen Lebensmitteleinzelhändler im Ort dar und ist somit von hoher Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung.

Es ist davon auszugehen, dass der Markt – teilweise bereits heute, insbesondere jedoch in Zukunft – auch für die Ortsteile Heubach und Oberkalbach sowie für die angrenzenden Gemeinden Motten, Zillbach und Büchenberg eine wesentliche Versorgungsfunktion übernimmt. In diesen Gemeinden besteht kein institutionalisierter Einzelhandel, sodass der EDEKA -Markt eine überörtliche aber begrenzte Versorgungsaufgabe wahrnimmt.

Die Wettbewerbssituation ist insgesamt als gering zu bewerten. Neben kleineren Nahversorgern in den Nachbargemeinden ist insbesondere ein in größerer Entfernung gelegener EDEKA -Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.450 m² als Hauptwettbewerber zu nennen. Die Ausdehnung des Einzugsgebiets wird im Wesentlichen durch die räumliche Distanz und nicht durch konkurrierende Einzelhandelsagglomerationen begrenzt.

Durch die geplante Verlagerung und Erweiterung des Marktes sowie eine stärkere Ausrichtung auf Fahrkundschaft kann das vorhandene Einwohnerpotenzial aus den unterversorgten, wettbewerbsarmen Ortsteilen und Gemeinden künftig besser bedient werden. Damit ist eine Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung im Untersuchungsraum zu erwarten.

IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Abgrenzung des Einzugsgebietes

Die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets ist die wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der Kaufkraftpotenziale, die dem zu verlagernden und erweiternden EDEKA -Markt zur Verfügung stehen. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Vorhabenstandort in Kalbach-Uttrichshausen voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

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

- Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Betriebstyp, Verkaufsflächendimensionierung, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Attraktivität des Betreibers)
- Erreichbarkeit des Standorts in Uttrichshausen, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum, 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).

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren und der unterschiedlichen Intensität der Einkaufsbeziehungen wird für das Vorhaben folgende **Einzugsgebietsabgrenzung** vorgenommen (vgl. Karte 2):

- Als **Kerneinzugsgebiet (Zone I)** ist der Ortsteil Uttrichshausen zu definieren.
- Als **ergänzendes Einzugsgebiet (Zone II)** werden weitere Ortsteile der Gemeinde Kalbach (Heubach und Oberkalbach) sowie die Ortsteile der angrenzenden Gemeinde Eichenzell (Zillbach, Büchenberg und Döllbach) und die Gemeinde Motten definiert.

Insgesamt errechnet sich für das abgegrenzte Einzugsgebiet somit ein **aktuelles Bevölkerungspotenzial von ca. 4.450 Einwohnern**. Von dem Bevölkerungspotenzial entfallen ca. 20 % auf den Ortsteil Uttrichshausen.

Dennoch auftretende gelegentliche Einkaufsbeziehungen zum Planstandort aus anderen Kommunen als den im Einzugsgebiet erfassten Orten (z. B. durch Arbeitspendler oder Zufallskunden) werden im weiteren Verlauf der Analyse als sog. **Streukunden** berücksichtigt. Hier sind vor allem auch die LKW-Fahrer zu nennen, die an der nahegelegene Raststätte Rast machen und den fußläufig erreichbaren Supermarkt aufsuchen.

2. Vorhabenrelevante Kaufkraftpotenziale

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 GMA-Berechnungen derzeit ca. 6.864 € pro Jahr und Kopf der Wohnbevölkerung. Davon entfallen ca. 2.930 € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 3.934 € auf Nonfood-Sortimente.

Neben den relevanten Pro-Kopf-Ausgabewerten und dem Bevölkerungsaufkommen in der Gemeinde Kalbach bzw. den einzelnen Ortsteilen ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Einkommensniveau (Kaufkraftniveau) zu berücksichtigen. Das Kaufkraftniveau in Kalbach Uttrichshausen liegt mit einem Indexwert von 94,1 unter dem Bundesdurchschnitt (100,0). In den weiteren Kommunen des Einzugsgebietes liegen die Kaufkraftwerte zwischen 94,1 (Heubach) und 99,4 (Büchenberg/Zillbach).

Für Nahrungs- und Genussmittel ist in Uttrichshausen ein projektrelevantes Kaufkraftpotenzial von ca. 2,4 Mio. € festzuhalten. In Zone II des Einzugsgebietes beläuft sich das Kaufkraftpotenzial auf 10,1 Mio. €.

V. Auswirkungsanalyse

1. Methodischer Ansatz

Die möglichen Wettbewerbswirkungen im Untersuchungsraum werden im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt. Daraus lassen sich anschließend die zu erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ableiten. Hierzu werden zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

- Ein erster Ansatz, das **Marktanteilkonzept**, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher für die einzelnen Sortimente bzw. Betriebstypen zufließt.
- Mit einem zweiten Ansatz, dem **Umsatzumverteilungsmodell**, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet sowie im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Vorhabens

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld sowie die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im weiteren Umfeld berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind die in Tabelle 1 dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen zu erwarten.

Tabelle 1: Umsatzerwartung des EDEKA Nah & Gut Markt mit zukünftig ca. 790 m² VK am Standort in Uttrichshausen

Sortiment / Kunden-herkunft	Nahrungs- und Genussmittel			Rand-sortimente*	insgesamt
	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €
Zone I	2,4	25 - 26	0,6	< 0,1	0,6 – 0,7
Zone II	10,1	16 - 17	1,7	0,2	1,9
Einzugsgebiet	**12,5**	**18 - 19**	**2,3**	**0,2 – 0,3**	**2,5 –2, 6**
Streukunden *(Umsatzanteil hier ca. 20%)*			0,5 -0,6	< 0,1	0,6
Summe			**2,8 – 2,9**	**0,3**	**3,1 – 3,2**

* Der Umsatzanteil für Nonfood-Randsortimente ist bei diesem Anbieter auf etwa 15 % zu veranschlagen.

GMA-Berechnung 2025 (ca.-Werte, gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

Einschließlich Streuumsätzen errechnet sich mit Hilfe des Marktanteilkonzeptes für den auf 790 m² VK erweiterten Lebensmittelmarkt EDEKA Nah & Gut in Uttrichshausen eine **Umsatzerwartung von ca. 3,1 – 3,2 Mio. €** (vgl. Tabelle 1). Davon entfallen ca. 2,8 – 2,9 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,3 Mio. € auf Nonfood-Randsortimente (v. a. Drogeriewaren, Tiernahrung, Zeitschriften).

Bei einer Zielgröße von 790 m² VK errechnet sich aus dem prognostizierten Umsatz für EDEKA eine Flächenproduktivität von ca. 4.000 € / m² VK.

Unter Bezugnahme auf Tabelle 1 ist festzuhalten, dass von Kunden aus Uttrichshausen (Zone I) ein Umsatzpotenzial von etwa 0,6 - 0,7 Mio. € ausgeht. Dies entspricht einem Anteil von rund 20 % am insgesamt prognostizierten Umsatzvolumen. Etwa 60 % des Gesamtumsatzes (ca. 1,9 Mio. €) werden voraussichtlich durch Kunden aus der Zone II, d. h. aus den unmittelbar an Uttrichshausen angrenzenden Ortsteilen, generiert. Die gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie die am vorgesehenen Planstandort geplante, standardisierte Parkplatzanlage wirken sich in diesem Zusammenhang eindeutig standortfördernd aus.

3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Mit der Neuansiedlung bzw. der Erweiterung eines Einzelhandelsobjektes werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung im Nahrungs- und Genussmittelbereich werden die aus dem Marktanteilkonzept berechneten Umsätze gewichtet. In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- die aktuelle Ausstattung im Untersuchungsraum und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Erweiterungsvorhaben
- die Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet
- die Wettbewerbssituation und Überlagerungen durch sonstige Einzelhandelsstandorte.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Planstandort als Widerstandsfaktor ein. Eine weitere Grundannahme der nachfolgenden Berechnungen ist, dass die Einkaufslagen, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden.

Bei Bewertung der Umverteilungswirkungen ist zu beachten, dass es sich im Fall von Lidl um die Erweiterungen eines bestehenden Marktes handelt. Durch das Vorhaben weder das Angebotskonzept noch das Sortiment geändert.

Angesichts der Standortbedingungen und der schwachen Wettbewerbssituation in und um Uttrichshausen ist der Bestandsumsatz von EDEKA Nah & Gut, nach gutachterlicher Einschätzung derzeit auf ca. 1,9 Mio. € zu taxieren (davon ca. 1,7 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln, ca. 0,2 Mio. € mit Nonfood). Aus der geplanten Erweiterung und Verlagerung von EDEKA ergibt sich somit **nach Abzug der Bestandsumsätze ein maximales Umsatzplus von ca. 1,2 – 1,3 Mio. €**. Davon entfallen ca. **1,1 – 1,2 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,1 – 0,2 Mio. € auf Nonfood-Sortimente**. Nur diese Umsatzanteile werden wettbewerbswirksam; der Rest ist dem vorhandenen EDEKA -Markt als Bestandsumsatz zuzuschreiben.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 2: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben bei Nahrungs- und Genussmitteln

	in Mio. €	in %
Umsatzleistung des bestehenden EDEKA-Marktes	1,7	--
Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Kalbach	0,5	5 - 6
Umsatzumverteilungen außerhalb der Gemeinde & Einzugsgebiet im restlichen Untersuchungsraum (Rothemann, Thalau)	0,1 – 0,2	6
Umsatzumverteilung außerhalb Untersuchungsraums (v. a. Neuhof, Eichenzell)	0,4 – 0,5	--
Umsatz erweiterter Markt bei Nahrungs- und Genussmitteln	**2,8 – 2,9**	**--**

n.a.: unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze; GMA-Berechnungen 2025, Werte leicht gerundet

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Zur Beurteilung eventueller Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen infolge des Vorhabens sind v. a. die Umsatzumverteilungen zu betrachten, die das Vorhaben bei bestehenden Anbietern im Umland auslösen wird. Hierzu ist zunächst festzustellen, dass der EDEKA-Markt von den künftigen Umsätzen einen Teil bereits heute auf seiner Bestandsfläche erzielt. Im worst-case werden ca. 1,1 – 1,2 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln zu Lasten anderer Anbieter erzielt.

Insgesamt sind folgende Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Lidl-Marktes zu erwarten:

- Im Vergleich zum einzigen **Anbieter innerhalb der Gemeinde Kalbach** sind im Sortimentsbereich der **Nahrungs- und Genussmittel** Umverteilungswirkungen in einer Größenordnung von rund 0,5 Mio. € zu erwarten. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von etwa 5 bis 6 %. Für den EDEKA Markt in Mittelkalbach, der aufgrund seiner Verkaufsflächengröße und seiner standörtlichen Vorteile über eine hohe Wettbewerbsfähigkeit verfügt, wird die geplante Verlagerung und Erweiterung des EDEKA Marktes in Uttrichshausen lediglich geringfügige Auswirkungen haben. Eine betriebliche Schwächung oder gar Gefährdung des bestehenden Betriebes ist nicht zu erwarten.
- In den angrenzenden **Ortsteilen Rothemann und Thalau** liegen die erwarteten Umverteilungswirkungen im Bereich der **Nahrungs- und Genussmittel** auf einem geringen Niveau von insgesamt rund 0,1 – 0,2 Mio. €, was einer Umverteilungsquote von etwa 6 % entspricht. Aufgrund dieser geringen Umverteilungsintensität sind auch im weiteren Umland keine Betriebsaufgaben zu prognostizieren. Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden. Die dortigen Betriebe können ihre Nahversorgungsfunktion weiterhin uneingeschränkt wahrnehmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass infolge der geplanten Verlagerung und Erweiterung des EDEKA Marktes in Uttrichshausen keine wesentlichen Auswirkungen auf den derzeitigen Einzelhandelsbestand oder die Nahversorgungsstrukturen innerhalb der Gemeinde Kalbach zu erwarten sind. Die Leitbetriebe der Nahversorgung, das strukturelle Gefüge, die Branchenvielfalt sowie die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Bestandes werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Auch in den angrenzenden Umlandgemeinden sind keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen zu erwarten.

5. Fazit

Die geplante Erweiterung und Verlagerung des EDEKA Marktes in Uttrichshausen ist im Hinblick auf ihre wettbewerblichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen als raumverträglich einzustufen. Es handelt sich hierbei um die Verlagerung und Erweiterung eines langjährig etablierten Lebensmittelmarktes ohne relevanten Wettbewerb im unmittelbaren Nahbereich und mit einem klar abgegrenzten Einzugsgebiet. Die Verlagerung an die Landesstraße führt zu einer nachhaltigen Stärkung des Standortes, während die neu vorgesehenen Stellplatzflächen die Orientierung an Fahrkunden zusätzlich unterstützen. Der Getränkemarkt und die Metzgerei stärken zu dem Standort. Positiv wirkt sich voraussichtlich die im Bau befindliche Umgehungsstraße Uttrichshausen aus, da Kunden den Markt künftig besser erreichen können und sich gleichzeitig die Verkehrssituation im Ortskern entspannt. Insgesamt bedeutet die Verlagerung eine Entwicklung hin zu einer modernen, fahrkundenorientierten Einkaufsstätte, die das ländliche Einzugsgebiet besser erschließen kann. Durch die Verlagerung / Erweiterung wird die Versorgungssituation im östlichen Kalbacher Gemeindegebiet zukunftsfähig aufgestellt und langfristig gesichert.

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Mikrostandort Uttrichshausen	12
Karte 2:	Einzugsgebiet des verlagerten Nah & Gut - Marktes und relevante Wettbewerbsstrukturen im Umland	16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Umsatzerwartung des EDEKA Nah & Gut Markt mit zukünftig ca. 790 m² VK am Standort in Uttrichshausen	20
Tabelle 2:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben bei Nahrungs- und Genussmitteln	22