

Gut-^{01/2026} achten

**für die geplante Verlagerung und
Erweiterung eines Rossmann-Marktes in
Witzenhausen**

Hier: Städtebauliche Wirkungsanalyse für
eine Änderung des bisherigen Sondergebiets
(Einzelhandel mit Kernsortiment Drogerie
waren) i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB
33826, Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Magistrat der Stadt Witzenhausen
Fachdienst Stadtplanung
Am Markt 1
37213 Witzenhausen

VERFASSTER

**M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. Elisabeth Köhn
B. Sc. Lukas Pätz**

Dortmund, 24.01.2026

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation	1
2	Methodik	3
3	Standortbeschreibung	8
3.1	Makrostandort	8
3.2	Mikrostandort	9
4	Markt- und Standortanalyse	13
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	13
4.2	Angebotsanalyse	15
4.3	Nachfrageanalyse	16
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	18
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	22
5	Vorhabendaten	25
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	25
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	26
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	28
6	Auswirkungsanalyse	31
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (ISEK 2017 (Stadtumbauprozess 2016-2026))	31
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	33
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	34
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP Hessen 2020)	39
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	43
	Anhang	I

1 Ausgangssituation

„Die Stadt Witzenhausen beabsichtigt mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Gemarkung Witzenhausen „Gewerbegebiet Nord“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für **den Neubau eines Rossmann Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 720 bis 750 m² zu schaffen**. Der Drogeriemarkt soll auf dem Grundstück Gemarkung Witzenhausen, Flur 4, Flurstück 65/51 an der Bundesstraße B 451 neben dem bestehenden Lidl Markt, Aldi Markt und Tegut errichtet werden[...]. Hierfür ist die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Gemarkung Witzenhausen „Gewerbegebiet Nord“, **die das Grundstück als Sondergebiet Möbel und Heimtextilien mit einer max. Verkaufsfläche von 1.000 m² ausweist in ein Sondergebiet für Einzelhandel mit dem Kernsortiment Drogeriewaren abzuändern**.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.400 m².

Der Rossmann Drogeriemarkt befindet sich derzeit in zentraler Lage in der Altstadt von Witzenhausen „Am Markt 14“ [...].

Grund für die Verlagerung des Standortes sind die geänderten Ansprüche der Kunden¹ und von Rossmann². Der Neubau soll an die geänderten Anforderungen des Einzelhandels, durch den demografischen Wandel, angepasst werden³. Kundengänge sollen breiter abgebildet werden, die Regalhöhen angepasst und die Einrichtung kundenfreundlich platziert und modernisiert werden. Das Sortiment soll nachfrageangepasst um nachhaltige Bioprodukte durch z.B. die Eigenmarke enerBIO erweitert werden.

Die Stadt Witzenhausen sieht die Erstellung einer Verträglichkeitsstudie zur Einzelhandelsentwicklung als notwendige Grundlage zur Änderung des Bebauungsplanes an. Die Verträglichkeitsstudie soll für die Entscheidungsträger die Auswirkungen der Erweiterung des geplanten Einzelhandels in einer Konzeptanalyse auch im Hinblick auf den Einzelhandelsstandort der historischen Altstadt und das Stadtumbauprojekt ISEK bewerten. Es soll erkennbar werden, welche Umsatzverteilungen innerhalb des Stadtgebietes zu erwarten sind.“ (Stadtplanung FD 3.10 Witzenhausen, 28.05.2025, Hervorhebungen: Stadt+Handel).

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu

¹ Veränderte Kundenansprüche: Größere Sortimentsvielfalt & mehr Cross-Selling-Angebote; Höhere Aufenthalts- und Servicequalität; Bequemlichkeit & gute Erreichbarkeit – Verbindung mit der täglichen Routine/Weg

² Veränderte Ansprüche Einzelhändler: Flächenbedarf für moderne Ladenkonzepte mit Barrierefreiheit durch breitere Gänge (höherer Anteil Verkehrsflächen) und einer übersichtlicheren Sortimentspräsentation. Darüber hinaus ist im Zuge der Preissteigerungen und einer höheren Preissensibilität der Kunden auch die logistische Effizienz & Prozessoptimierung ein wichtiger Faktor auf Marktseite.

³ Der demographische Wandel führt dazu, dass u. a. breitere Gänge und eine niedrigere Regalhöhen notwendig sind, wodurch der Flächenbedarf wächst und die reine Verkehrsfläche in den Filialen ansteigt. Für die weniger mobilen Bevölkerungsteile besteht trotz der Verlagerung aus der Altstadt auf die nördliche Werraseite (schlechte fußläufige Verbindung) über die Stadtbusanbindung weiterhin eine adäquate Erreichbarkeit. Darüber hinaus gewährleistete Angebote wie Schachtelhelm und Apotheken weiterhin ein gewisses Grundversorgungsangebot in der Altstadt. Zumal in Witzenhausen durch die universitären Einrichtungen ein etwas differente Altersstruktur im Vergleich zu andere Mittelzentren im ländlichen Raum festzustellen ist. Studenten sorgen dafür, dass der Anteil der weniger mobilen Bevölkerungsteile etwas geringer ausfällt (Hochschul-Effekt).

bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die Ziele und Aussagen des ISEK 2017 (Stadtumbauprozess 2016-2026)

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP Hessen 2020⁴

⁴ Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2020): Landesentwicklungsplan Hessen, Wiesbaden. Im Folgenden als **LEP Hessen 2020** benannt.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage das Sortiment Drogeriewaren (= innenstadtrelevante Sortimente für die Grundversorgung gem. LEP Hessen 2020, S. 42) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im September 2025 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment;
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung der relevanten Angebotsstrukturen im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte, Sonderpostenmärkte)⁵.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 10.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁶. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),

⁵ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Nahversorgung der Bevölkerung im Sortiment Drogeriewaren attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Konzessionäre des untersuchungsrelevanten Hauptsortiments wurden, sofern diese eine Funktionseinheit mit dem strukturprägenden Betrieb bilden, mit in die Berechnung mitaufgenommen.

⁶ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Umgang mit der Verlagerung und Erweiterung des Marktes

Der Bestandsmarkt Rossmann befindet sich aktuell in einer Immobilie zentral in der Altstadt der Stadt Witzenhausen. Die Altstadt kann als äußerst kleinteilig strukturierte, dicht bebaute und historisch gewachsene Siedlungsstruktur beschrieben werden. Aus städtebaulicher Sicht wäre dennoch eine Erweiterung in der Kernstadt möglich (ggf. 2. Etage mit Rolltreppe, andere Immobilie mit mehr Fläche). Eine solche Erweiterung der Rossmann-Filiale in der Kernstadt/am Bestandsstandort ist jedoch aus Betreibersicht unrealistisch. Eine 2. Etage wird von Rossmann grundsätzlich nur sehr selten und in Spezialfällen etabliert. Es handelt sich dabei vorwiegend um Metropolen und Großstädte. Darüber hinaus ist auch in Frage zu stellen, ob eine Rolltreppenanlage für die Gebäudestruktur technisch und statisch umsetzungsfähig wäre. Insgesamt ist festzuhalten, dass in Witzenhausen eine solche Struktur aus marktseitiger Sicht nicht realistisch ist, sodass ein langfristiger Fortbestand des Rossmann in der Kernstadt, mit diesen Restriktionen nicht zu erwarten ist.

Die absatzwirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines nachnutzenden Drogeriefachmarktes am Altstandort dürfte aus fachlicher Sicht angesichts des Gebäudezuschnitts, der leicht eingeschränkten Erreichbarkeit⁷, der nur geringen Verkaufsflächendimensionierung und zudem im Hinblick auf das Wettbewerbsumfeld (inkl. der Vorhabenplanung) deutlich limitiert sein. Eine Nachnutzung durch einen Drogeriefachmarkt erscheint aus den genannten Gründen aus fachgutachterlicher Perspektive somit nicht realistisch. Aus diesem Grund wird im vorliegenden Gutachten die Verlagerung des Rossmann-Marktes i. S. e. Worst Case-Ansatzes rechnerisch als tatsächliche Verlagerung/Erweiterung betrachtet und nicht von einer Neuansiedlung ausgegangen. Das bedeutet, dass hier sowohl Bestandsmarkt als auch neuer Rossmann-Markt in einem Szenario betrachtet werden, sodann ergeben sich die Umsatzumverteilungen/Auswirkungen aus dem aktuellen Bestandsumsatz und dem perspektivisch zu erwartenden Umsatz am Vorhabenstandort (Differenz).

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit der Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung auch eine qualitative Änderungen einhergeht, welche die Attraktivität des Betriebs z. T. mehr als unwesentlich steigern kann.⁸ Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch

⁷ Eingeschränkte Erreichbarkeit bezieht sich hierbei insbesondere auf die für einen klassischen und zeitgemäßen Versorgungsstandort nicht marktübliche Parkmöglichkeiten für den MIV (u. a. auch Behindertenparkplätze). Der nächste größere Parkplatz befindet sich rd. 150 m entfernt. Hinsichtlich der weiteren Mobilitätsformen ÖPNV und Fahrrad ist hingegen eine gute Erreichbarkeit festzustellen. Die Erreichbarkeit ist somit insbesondere für den MIV als eingeschränkt zu bewerten. Dabei ist anzumerken, dass der MIV-Anteil in eher ländlich geprägten Bereichen deutlich höher ausfällt und eine höhere Bedeutung bei der Versorgung einnimmt. Witzenhausen ist insgesamt als eher ländlich einzuordnen, sodass der MIV-Erreichbarkeit ein höherer Stellenwert auch aus versorgungstechnischer Sicht beigemessen werden muss. Demnach ist die Erreichbarkeit des Bestandsmarktes, wie beschrieben, leicht eingeschränkt.

⁸ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

die Verlagerung und Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch den bestehenden Markt möglicherweise bereits initiierte – Vorschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2024 (Eigene Berechnungen) sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2025 und dem Hessischen Statistischen Landesamt 2025.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP Hessen 2020.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Wirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁹ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten

⁹ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form eines Neubaus handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des neuen Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2028). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile).

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose des Hessischen Statistischen Landesamtes eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.3).

Die Ableitung der sortimentsspezifischen Nachfrageentwicklung zum Prognosejahr 2028 erfolgt anhand einer Auswertung der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche auf Basis der sortimentsspezifischen Kaufkraftentwicklungen der vergangenen 10 Jahre (IfH 2015 - 2025) sowie unter Berücksichtigung der Entwicklung des Onlineanteils in den jeweiligen Branchen und der Ableitung einer Prognose auf Basis des HDE Online-Monitors 2017 - 2025. Dabei wurden die in den letzten Jahren einhergehenden Impulse und Einflüsse auf die Ausprägung der Branchenzahlen (bspw. COVID-19, Inflation, Wirtschaftskrise) berücksichtigt und i. S. eines Worst Case-Ansatzes möglichst nachteilig für die jeweilige Branche ausgelegt¹⁰.

Für das Sortiment Drogeriewaren wird auf dieser Basis eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2028 prognostiziert (+ 5,8 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.

Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Drogeriewaren der letzten Jahre angesichts der wesentlichen Auswirkungen der Inflation/Preissteigerung sowie der weltweit multiplen Krisen weiterhin anhält, ist derzeit noch nicht abschließend abzusehen. Angesichts dessen wird im Sinne des Worst Case-Ansatzes auf **eine Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung verzichtet** und **lediglich die Bevölkerungsentwicklung der Nachfrageentwicklung zugrunde gelegt**.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt¹¹. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

¹⁰ Eine positive Auslegung hätte zur Folge, dass sich die Auswirkungen insgesamt verringern. Es wird hier der gerichtlich geforderte Worst Case verwendet weshalb mit einer negativen Auslegung und demnach höheren Umsatzumverteilungen gerechnet wird.

¹¹ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

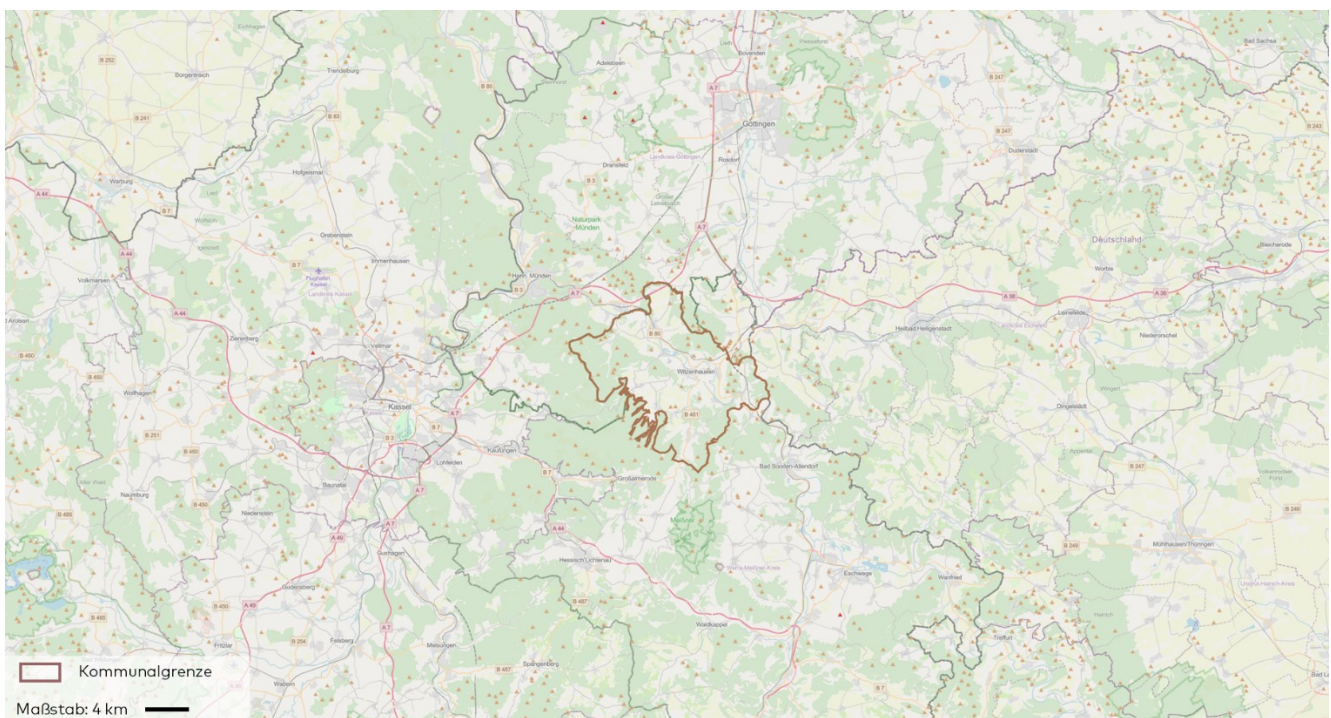
3 Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die Kleinstadt Witzenhausen befindet sich im nordöstlichen Teil des Bundeslands Hessen und ist dem Werra-Meißner-Kreis zugehörig. Nach der amtlichen Statistik (Stand 31.12.2024) zählt die Stadt 15.132 Einwohner. Die Stadt Witzenhausen nimmt in der hessischen Raumordnung gem. LEP Hessen 2020 die Funktion eines Mittelzentrums PLUS im ländlichen Raum ein. Damit kommt der Stadt eine zentrale Versorgungsfunktion für insbesondere auch die umliegenden Kommunen zu.

Das Stadtgebiet ist abseits der Kernstadt Witzenhausen überwiegend ländlich geprägt und zeichnet sich durch eine eher kleinteilige disperse Siedlungsstruktur mit einem großen Anteil landwirtschaftlich genutzter Flächen aus. Witzenhausen ist umgeben von mehreren kleineren und mittleren Kommunen. Zu den angrenzenden Kommunen gehören im Norden die niedersächsische Stadt Hann. Münden, im Osten die Gemeinde Neu-Eichenberg, im Süden die Stadt Bad Sooden-Allendorf und die Gemeinde Großalmerode sowie im Westen die Gemeinde Staufenberg. Die nächstgelegenen höherrangigen zentralen Orte sind die Oberzentren Kassel (rd. 30 km westlich) und Göttingen (rd. 25 km nördlich) sowie die Mittelzentren Eschwege und Hessisch Lichtenau in jeweils rd. 20 km südlicher/südöstlicher Entfernung sowie Hann. Münden im Nordwesten.

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die überregionale Anbindung erfolgt über die Bundesstraßen B 27, B 451 und B 80, welche in Witzenhausen zusammentreffen und eine Verbindung zu den Autobahnen A 7 (Anschlussstelle Hedemünden) sowie A 38 (Anschlussstelle Friedland) gewährleisten. Regional ist die Stadt über die Landes- und Kreisstraßen L 3238, L 3460 und K 4 mit den Umlandgemeinden verknüpft.

Der öffentliche Personennahverkehr ist durch die Bahnstrecke Göttingen–Bebra erschlossen. Der Bahnhof Witzenhausen Nord wird stündlich bedient und bietet eine direkte Anbindung in die Oberzentren Göttingen und Kassel. Es bestehen zudem regionale Busverbindungen in benachbarte Städte, Gemeinden und Ortsteile. Darüber hinaus hat die Stadt Witzenhausen einen Stadtbus mit zwei Linien eingerichtet, der eine gute innergemeindliche ÖPNV Erreichbarkeit gewährleistet.

Neben der Kernstadt, zu der auch der Ortsteil Bischhausen gehört, gehören zu Witzenhausen weitere 16 Stadtteile:

- Auf der linken Werraseite sind das die Stadtteile Blickershausen, Dohrenbach, Ellingerode, Ermschwerd, Hubenrode, Hundelshausen, Kleinalmerode, Roßbach, Wendershausen und Ziegenhagen verortet.
- Auf der rechten Werraseite liegen die Stadtteile Albshausen, Berlepsch-Ellerode-Hübenthal, Gertenbach, Neuseesen, Unterrieden und Werleshausen.

Sowohl der Bestandsstandort als auch der Vorhabenstandort befinden sich innerhalb der Kernstadt Witzenhausen.

3.2 MIKROSTANDORT

Bestandsstandort:

Der Bestandsmarkt des Rossmann befindet sich im historischen Stadtkern, unmittelbar am Marktplatz der Kleinstadt Witzenhausen. Das Umfeld des Bestandsmarktes ist durch Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister und öffentliche Einrichtungen geprägt. Typisch sind kleinteilige Geschäftseinheiten in denkmalgeschützten oder historisch gewachsenen Gebäuden. Für den Betreiber Rossmann bieten die bestehenden Gebäude- und Geschäftseinheiten am derzeitigen Standort keine zeitgemäßen Entwicklungsperspektiven. Ein zweites Geschoss ist aus fachgutachterlicher Perspektive und Erfahrungen aus anderen Projektzusammenhängen keine Option, da der Übergang in das 2. Geschoss eine spürbare Barriere für die Kunden darstellt. Wie bereits in Kapitel 2 ausgeführt werden zwei Geschoss maximal in Metropolen/Großstädten umgesetzt und ist in Witzenhausen nicht denkbar. Darüber hinaus entsprechen die baulichen, funktionalen sowie flächenbezogenen Rahmenbedingungen nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen Drogeriefachmarkt. Die Drogeriemarktbetreiber geben solche Standorte viel eher auf oder ersetzen diese durch moderne Standorte in anderen Lagen. Insofern ist aus fachgutachterlicher Sicht eine zukunftsfähige Aufstellung des langjährigen Bestandsmarktes Rossmann in der Altstadt nicht zu erwarten.

Das unmittelbare Umfeld ist aus städtebaulicher Sicht durch eine dichte Nutzung und geringe Grundstücksgrößen charakterisiert. Angesichts der zentralen Lage sowie der Kopplung mit weiteren Handels- und Dienstleistungsnutzungen kann der Drogeriemarkt auf eine hohe Mantelbevölkerung aus der Stadt Witzenhausen zurückgreifen. Am Standort bestehen jedoch keine betriebseigenen Stellplätze, sodass der Markt lediglich fußläufig (aus der näheren Umgebung – Bürgersteige usw.) und über den ÖPNV (Haltestelle unmittelbar vor dem Markt) gut zu erreichen ist. Da Witzenhausen sich jedoch, wie bereits angedeutet, in einer eher ländlich geprägten Region befindet und somit von einer höheren MIV-Affinität ausge-

gangen werden, ist die Erreichbarkeit des Marktes für einen größeren Teil der Bevölkerung nicht zeitgemäß. Dies betrifft insbesondere auch Behindertenstellplätze. Der nächste Stellplatz für eingeschränkte Personen befindet sich in rd. 100 m Entfernung. Dies entspricht nicht den allgemeinen Standards.

Vorhabenstandort:

Es ist vorgesehen, den Rossmann auf eine Brachfläche nördlich der Innenstadt zu verlagern. Das unmittelbare Umfeld am Vorhabenstandort ist geprägt durch gewerbliche und gemischte Nutzungen, insbesondere durch großflächigen Lebensmittelhandel mit dazugehöriger Parkplatzfläche. In Richtung Westen schließt der Lebensmitteldiscounter LIDL an den Standort an. Im Süden jenseits der B 80 befindet sich tegut inkl. Getränkemarkt und in östlicher Richtung befindet sich der neu aufgestellte ALDI Nord. Der Standort wirkt gewissermaßen als ergänzender Versorgungsstandort zum Altstadtkern, der aufgrund der historisch geprägten Bausubstanz keine marktgerechten Geschäftseinheiten für einen modernen Nahversorger bereitstellen kann.

Abseits der gewerblichen Nutzungen grenzen in nördlicher Richtung Wohnsiedlungsbereiche mit vorwiegend Einfamilienhausbebauung an den Standort. Darüber hinaus ist auch weiteres studentisches Wohnen im unmittelbaren Umfeld des Planstandortes und eine umfassende Wohnbebauung nördlich des ALDI Nord vorgesehen. Damit weist der Vorhabenstandort bereits aktuell und perspektivisch noch stärker eine räumlich-funktionale Anbindung an die Wohnsiedlungsbereiche der Kernstadt auf.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 09/2025; Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich (ZVB): auf Basis des ISEK Witzenhausen und eigener vor Ort-Analysen.

Der geplante Rossmann-Markt ist perspektivisch insbesondere für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gut erreichbar. Dies ist auf die unmittelbare Lage an der B 80 zurückzuführen. Die Zufahrt erfolgt perspektivisch ebenfalls über diesen Straßenzug. Angesichts der prominenten Lage am Verkehrsknotenpunkt der Stadt Witzenhausen (Kreuzung B 80 und B 451) besteht über die B 80 und in Verlängerung auch die B 27 eine gute Anbindung an die umliegenden Gemeinden und Städte in östlicher, westlicher und nördlicher Richtung. Die B 451 gewährleistet hingegen eine Anbindung an die Innenstadt bzw. die südliche Kernstadt sowie die weiteren peripheren Siedlungsstrukturen im Süden der Stadt Witzenhausen. Im Gegensatz zum Bestandsstandort verfügt der Vorhabenstandort perspektivisch über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle „Laubenweg“ rd. 100 m südlich des Vorhabenstandortes, die vom Stadtbus angefahren wird und somit eine innerstädtische

Erreichbarkeit gewährleistet. Darüber hinaus besteht über die Haltestelle „Bohlenbrücke“ auch eine Anbindung an das regionale Busliniennetz. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher als ortsüblich zu bezeichnen, verschlechtert sich jedoch leicht zum Bestandsstandort.

Die Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Rad aus den Bereichen südlich der Werra verschlechtert sich ebenfalls im Vergleich zum Bestandsstandort. Dies ist auf den schlechten Zustand und die Struktur der Werrabrücke zurückzuführen (enge Gehwege, kein Fahrradstreifen, enge Fahrbahn). Insofern verschlechtert sich die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer aus südlicher Richtung, verbessert sich jedoch für die Bevölkerung aus nördlicher Richtung. Da der Hauptsiedlungsbereich Witzenhausens jedoch südlich der Werra liegt ist insgesamt eine leicht schlechtere fußläufige Erreichbarkeit festzuhalten.

Bei dem in Rede stehenden Drogeriemarkt handelt es sich jedoch um den einzigen klassischen Anbieter im Drogeriewarensegment innerhalb der Stadt Witzenhausen. Dem Betrieb kommt damit sowohl aktuell als auch perspektivisch eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion zu. Vor dem Hintergrund der mittelzentralen Bedeutung der Stadt ergibt sich zudem eine über die kommunalen Grenzen hinausreichende Relevanz im Sortiment Drogeriewaren. Aufgrund der baulichen Restriktionen und begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der Altstadt ist der Neubau am vorgesehenen Vorhabenstandort zur Stärkung und langfristigen Sicherung der drogeriespezifischen Angebotsstruktur anzustreben. Der erweiterte Rossmann wird einen maßgeblichen Beitrag zur qualitativen Verbesserung der Versorgungssituation in Witzenhausen leisten. Darüber hinaus können auch die Lebensmittelmärkte (ALDI Nord, LIDL, tegut, EDEKA) eine rudimentäre Grundversorgung gewährleisten, wenngleich die Angebotsvielfalt und Sortimentsstruktur eines Drogeriemarktes nicht im Lebensmittelmarkt abgebildet wird und somit keine umfassende (Nah-)Versorgung gewährleistet werden kann.

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen, das Einzugsgebiet sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

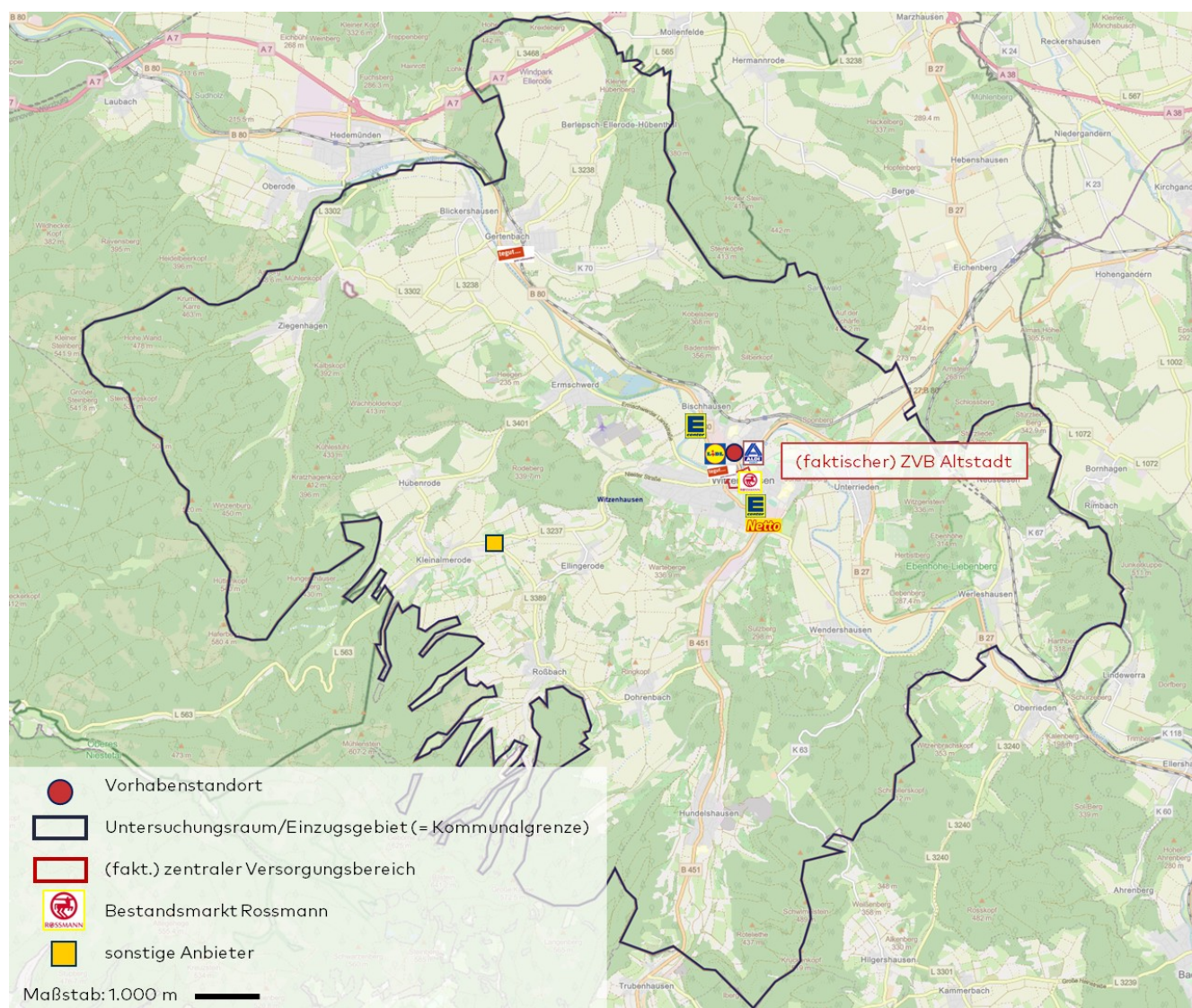
Das **primäre Einzugsgebiet (= Untersuchungsraum)** des Drogeriemarktes umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren das Kommunalgebiet der Stadt Witzenhausen. Für diese Siedlungsstrukturen stellt der Drogeriemarkt sowohl im Bestand als auch im Plan den nächstgelegenen strukturprägenden Versorgungsstandort im Sortiment Drogeriewaren dar. Es ist demnach eine eindeutige Einkaufsorientierung der Bevölkerung in Richtung des Drogeriemarktes anzunehmen. Von einer deutlichen Ausdehnung des primären Einzugsgebiets über das Stadtgebiet Witzenhausens hinaus ist angesichts der Wettbewerbsstrukturen und Pendlerverflechtungen in Richtung der nahegelegenen Oberzentren nicht auszugehen. Im primären Einzugsgebiet ist mit einer hohen Marktdurchdringung des Rossmann zu rechnen.

Aus den umliegenden Kommunen sind aufgrund der mittelzentralen Funktion gewisse Zuflüsse zu erwarten, wenngleich diese durch die deutlich zunehmenden

Raum-Zeit-Distanzen und die zunehmende Wettbewerbsintensität limitiert werden. Das primäre Einzugsgebiet berücksichtigt dabei auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer relevanter Angebotsstandorte mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen. **Das primäre Einzugsgebiet stellt demnach zugleich den Untersuchungsraum des Planvorhabens dar.**

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum und die relevanten Wettbewerbsstandorte für das Planvorhaben dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 09/2025; (faktischer) ZVB-Abgrenzung: auf Basis des ISEK Witzzenhausen und eigener vor Ort-Analysen.

Mit dem (faktischen) ZVB Altstadt Witzzenhausen befindet sich lediglich ein (faktischer) ZVB im Untersuchungsraum.

Naturgemäß kommt es in der sozioökonomischen Realität auch zu Wechselwirkungen mit Anbietern außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes (be-

dingt durch Mobilitätsaspekte wie Pendlerverkehre, Zufallseinkäufe o. Ä.) und damit auch dort zu Umsatzumverteilungseffekten. Diese werden im Zuge sogenannter „Streuauswirkungen“ berücksichtigt (s. Kapitel 6.2).

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse sind Stadt + Handel keine relevanten Marktveränderungen bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum ist mit dem Bestandsmarkt des Planvorhabens lediglich ein klassischer Drogeriemarkt verortet. Der Markt ist im Altstadtkern der Stadt Witzenhausen verortet und befindet sich an einer Kopplungslage mit weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Gleichzeitig weist der Rossmann jedoch kein marktübliches Format für den Betreiber auf. Dies spiegelt sich in der Verkaufsflächenausstattung wider, die in Witzenhausen unterhalb des Bundesdurchschnitts liegt (rd. 0,02 m² VKF Drog/EW)¹², obwohl Witzenhausen als Mittelzentrum eine zusätzlich über die Kommunalgrenzen hinausgehende Versorgungsbedeutung einnimmt. Für den Bestandsmarkt im Altstadtkern bestehen aufgrund der baulichen und siedlungsstrukturellen Restriktionen nur sehr eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten. Rolltreppen und eine zweite Etage wären theoretisch möglich. Dies entspricht jedoch nicht den aktuellen marktseitigen Anforderungen. Insofern kann insbesondere aus marktseitiger Sicht eine zweigeschossige Nutzung ausgeschlossen werden. Um der bestehenden Unterversorgung entgegenzuwirken und der Bevölkerung eine adäquate Versorgung zu ermöglichen, würde eine Modernisierung in der Kernstadt ohne flächenseitige Erweiterung keine wirklichen Mehrwerte liefern. Durch die Realisierung des Planvorhabens am Vorhabenstandort könnte jedoch, mit einem zeitgemäßen Layout (breitere Gänge, verbesserte Sortimentsstruktur usw.), einer guten Erreichbarkeit für den überwiegenden Teil der Bevölkerung sowie weiterhin räumlicher Nähe zur Altstadt, der quantitativen Unterausstattung in Witzenhausen entgegengewirkt werden.

Darüber hinaus wird ein Grundangebot im Sortiment Drogeriewaren über die Randsortimente der Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum bereitgestellt. Insbesondere das E-Center an der Buschhäuser Aue offeriert auf einer strukturprägenden Randsortimentsfläche ein gewisses Angebot im Sortiment Drogeriewaren.

¹² Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,04 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Hahn Retail Real Estate Report 2025/2026; Gesamtverkaufsflächen strukturprägender Drogeriemärkte.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortiment Drogeriewaren ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

Tabelle 1: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail (strukturprägender Anbieter)	Drogeriewaren	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Witzenhausen	(fakt.) ZVB Altstadt* (Rossmann (Bestandsmarkt))	300	2,5
	Kopplungsstandort nördliche Kernstadt (LIDL, tegut, ALDI Süd)	200	1,5
	sonstige Lage (2x E-Center, Netto Marken-Discount, Sonderpostenmarkt)	500	2,0
Sonstige Fachgeschäfte nicht erhoben**		-	0,1
GESAMT***		1.100	6,2

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 09/2025; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2025 und Hahn Gruppe 2025/2026; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * inkl. Bestandsmarkt Rossmann (Planvorhaben); ** Plausibilisierung von Umsätzen aus Fachgeschäften bzw. Betrieben mit sehr rudimentären Randsortiment (< 100 m²), die aufgrund der Erhebungsmethodik nicht erhoben wurden (bspw. Apotheken, sonstige Anbieter außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Untersuchungsraum); *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Der bestehende Rossmann-Markt bildet im (faktischen) ZVB Altstadt den maßgeblichen Angebotsschwerpunkt im Sortiment Drogeriewaren. Außerhalb des Altstadtkerns weist insbesondere das E-Center an der Bischäuser Aue aufgrund seiner Flächendimensionierung eine strukturprägende Randsortimentsfläche in diesem Sortiment auf. Ergänzend gewährleisten die kleineren Lebensmittelmärkte ein gewisses Grundversorgungsangebot im Sortiment Drogeriewaren. Die nächstgelegenen und für die Wettbewerbssituation relevanten Anbieter beschränken sich demnach auf Betriebe, die Drogeriewaren lediglich in untergeordnetem Umfang im Randsortiment führen. Diese gewährleisten eine Grundversorgung, erfüllen jedoch nicht die Anforderungen an eine qualitativ höherwertige, umfassende Versorgung.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Nach dem Hessischen Statistischen Landesamt wohnen in der Stadt Witzenhausen 15.132 Einwohner (Stand: 31.12.2024). Die Kaufkraftkennziffer in der Stadt stellt sich jedoch leicht unterdurchschnittlich dar (rd. 94, IfH Köln 2024). Daraus ergibt sich ein sortimentsspezifisches Kaufkraftpotenzial im Untersuchungsraum (Witzenhausen) für das Sortiment Drogeriewaren von 5,8 Mio. Euro.

Daraus ergibt sich eine Zentralität¹³ im Sortiment Drogeriewaren für die Stadt Witzenhausen bzw. den Untersuchungsraum – unter Berücksichtigung der relevanten Angebotsstrukturen – i. H. v. rd. 107 %.

Demnach ist von einem Kaufkraftzufluss im Sortiment Drogeriewaren in die Stadt Witzenhausen auszugehen.¹⁴ Dieser lässt sich im Wesentlichen durch die Versorgungsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels erklären, die auch Teile der umliegenden Kommunen bedienen und Kopplungseinkäufe erzeugen. Da es sich bei dem Sortiment Drogeriewaren um klassische Mitnahmeartikel im Rahmen eines Versorgungseinkaufs handelt, trägt insbesondere das großflächige E-Center (Bischäuser Aue), welches aufgrund der Dimensionierung und Positionierung eine über die Stadtgrenzen hinausgehende Versorgungsfunktion erfüllt, zu den entsprechenden Kaufkraftzuflüssen bei.

Der Rossmann-Markt als einziger spezialisierter Drogerieanbieter im Stadtgebiet kann isoliert betrachtet lediglich weniger als die Hälfte der vorhandenen Kaufkraft binden. Insgesamt ergibt sich daraus ein deutliches Verbesserungspotenzial hinsichtlich der qualitativen und quantitativen Ausstattung im Sortiment Drogeriewaren.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Errichtungszeitraums von etwa 1 - 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2028 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2028;
- Entwicklungsdynamik der Branche Drogeriewaren und Nahrungs- und Genussmittel (auf Basis IFH 2015 - 2025);
- Entwicklung des Onlineanteils (auf Basis HDE Online-Monitor 2017 - 2025). Diese wird jedoch im Sinne eines Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt (s. Kapitel 2).

Nach den Bevölkerungsprognosen des Hessischen Statistischen Landesamtes wird für die Stadt Witzenhausen¹⁵ eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von rd. - 0,6 % prognostiziert.

Anhand der Entwicklungsdynamik der letzten 10 Jahre sowie unter Berücksichtigung der zu erwartenden Entwicklung des sortimentsspezifischen Online-Anteils

¹³ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

¹⁴ Die feststellbare Diskrepanz zwischen Verkaufsflächenausstattung und Zentralität erklärt sich durch die unterschiedliche methodische Herleitung der Kennzahlen. Während die Verkaufsflächenausstattung ausschließlich die klassischen Drogeriemärkte berücksichtigt, wird die Zentralität auf Grundlage des im Sortiment generierten Gesamtumsatzes ermittelt, der neben den Drogeriemärkten u. a. auch die Drogeriewarenumsätze des Lebensmitteleinzelhandels sowie weiteren kleinteiligen Angebotsstrukturen einbezieht.

¹⁵ Basierend auf eigenen Berechnungen aus den Prognosezahlen des Werra-Meißner-Kreises aus der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Hessen bis 2070 (Basisjahr 2021)

lässt sich bis Ende 2028 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortiment Drogeriewaren von + rd. 5,8 % ableiten.

Im Folgenden wird der zu erwartenden Kaufkraft im Untersuchungsraum zum Prognosehorizont 2028 i. S. e. Worst Case-Ansatzes lediglich die leicht negative Einwohnerentwicklung im Untersuchungsraum zugrunde gelegt und auf die positive Nachfrageentwicklung verzichtet (s. Kapitel 2).

Somit ergibt sich für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortiment Drogeriewaren um - rd. 0,6 % bzw. - rd. 0,05 Mio. Euro auf rd. 5,7 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese leicht negative Kaufkraftentwicklung entsprechende Berücksichtigung.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die Stadt Witzenhausen liegt aktuell kein beschlossenes Einzelhandelskonzept vor. Auf Grundlage einer Vor-Ort-Erhebung konnte ein faktischer zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden. Die nachstehend vorgenommene Abgrenzung dieses Bereiches erfolgte unter Berücksichtigung von städtebaulichen und funktionalen Kriterien und auf Basis des tatsächlich vorhandenen Einzelhandels- und Gewerbebesatzes. Eine endgültige Bestimmung und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist im Rahmen eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu präzisieren, da es einer wertenden Gesamtbetrachtung der räumlichen Strukturen in der jeweiligen Kommune bedarf.

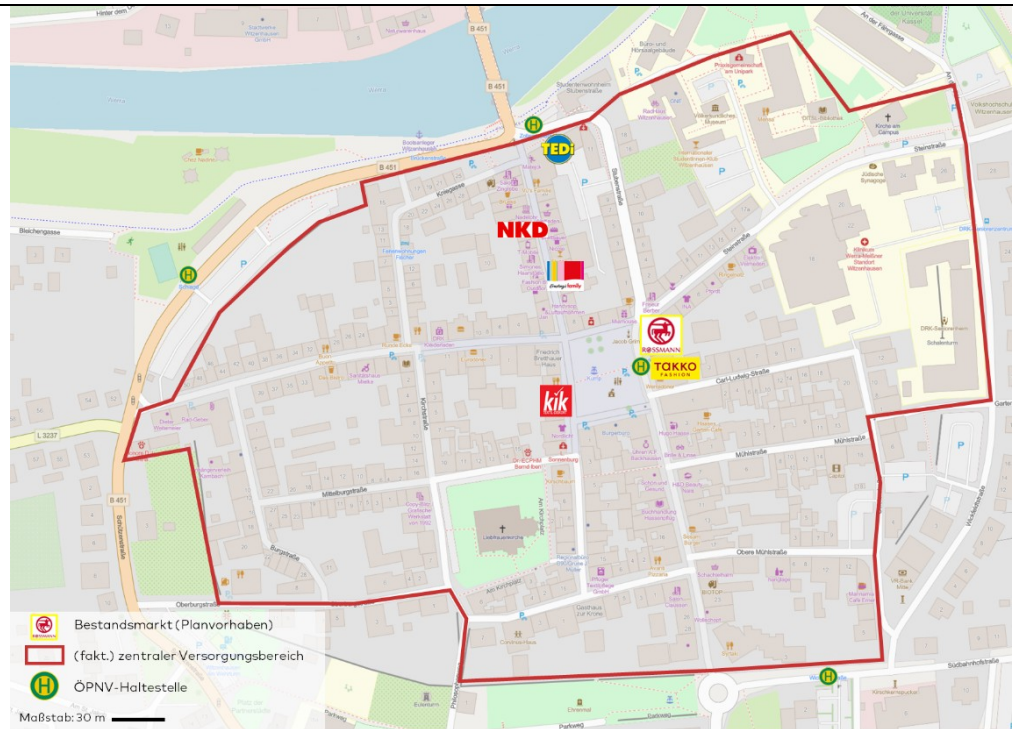
Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 2: Steckbrief (faktischer) ZVB Altstadt Witzenhausen

Lage	
Verortung	Zentrale Lage im Stadtkern von Witzenhausen
Distanz zum Vorhaben	rd. 0,5 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Siedlungsintegrierte Lage im Kern der Stadt Witzenhausen. Angesichts der zentralen Lage ist ein signifikanter Bezug zur umliegenden Wohnbebauung insbesondere in westlicher, südlicher und östlicher Richtung festzustellen. In nördlicher Richtung grenzt die Werra an die Altstadt.
Einzelhandelsstruktur 	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches setzt sich aus einem Branchenmix in allen Bedarfsbereichen zusammen. Der Drogeriefachmarkt Rossmann (Planvorhaben) stellt jedoch aktuell den einzigen strukturprägenden Anbieter im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich innerhalb des Zentrums dar. Der Markt agiert allerdings auf einer deutlich unterdurchschnittlichen und somit nicht vollumfänglich marktgängigen Verkaufsfläche. Somit lässt sich grundsätzlich ein Handlungsbedarf zur Optimierung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation im ZVB identifizieren. Neben dem Rossmann finden sich noch weitere filialisierte Einzelhandelsbetriebe in der Altstadt. Dabei handelt es sich jedoch überwiegend um Betriebe aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich, die als typische Zentrenutzungen zu klassifizieren sind (bspw. Takko Fashion, NKD, Ernsting's Family). Darüber hinaus ergänzen auch kleinere inhabergeführte Nutzungen das Einzelhandelsangebot (bspw. Schachtelhalm, Spot Matejcek, Schuhhaus Radtke). Zahlreiche Dienstleistungs-, Gastronomie- und Kulturangebote (Kirchen, Museen) sowie Verwaltungseinrichtungen (Rathaus) und die soziale Infrastruktur (Ärzte) prägen darüber hinaus den (faktischen) ZVB. Insgesamt ist eine gute Nutzungsmischung im Zentrum festzustellen. In den Randbereichen ist eine ausgeprägte Wohnfunktion vorhanden. Gleichzeitig ist deutlich herauszustellen, dass im ZVB angesichts der flächenseitigen Restriktionen keine realistischen Entwicklungsoptionen im Bestand für größere Neuansiedlungen (> 600 m²) im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels bestehen. Im Sinne einer langfristigen Sicherung der Versorgungsfunktion des Drogeriefachmarktes für die Stadt Witzenhausen wird daher die Verlagerung und Erweiterung des Rossmann-Marktes an den Vorhabenstandort avisiert.
relevante Magnetbetriebe	Rossmann (Planvorhaben), weitere inhabergeführte und filialisierte Einzelhändler
Verkehrliche Anbindung 	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist für den motorisierten Individualverkehr über die Bundesstraße 451 erschlossen, sodass grundsätzlich eine gewisse Grundfrequenz besteht. Es besteht ein umfassendes Parkangebot innerhalb der Altstadt, wenngleich dieser Parkraum weit verteilt ist und es durch viele Einbahnstraßen zu erhöhtem Parksuchverkehr (insb. in Hauptverkehrszeit) kommt. Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über mehrere Bushaltepunkte innerhalb und unmittelbar angrenzend an die Altstadt. Die Erreichbarkeit ist somit als gut zu bewerten.
Städtebauliche Struktur 	
Struktur & Erscheinungsbild	Das Zentrum weist ein historisches Gebäudeensemble mit dicht bebauter und geschlossener Blockrandstruktur auf. Der überwiegende Teil der Altstadt hat im Rahmen der Stadtsanierung bereits eine Aufwertung erfahren. Gleichwohl sind jedoch auch gewisse städtebauliche Defizite zu konstatieren (sanierungsbedürftige und/oder leerstehende Bausubstanz, versiegelte Innenhöfe). Diese Leerstände bieten jedoch keine entsprechenden Zusammenlegungs- oder Entwicklungsmöglichkeiten für den Rossmann. Eine nur geringfügige Erweiterung oder nur Standortverlagerung ist am Ende weder realistisch noch zielführend, um die Versorgung der Bevölkerung zu verbessern. Die städtebauliche Qualität ist vor dem Hintergrund eines guten Sanierungsstands insgesamt als gut einzustufen. Schwerpunkte der Handelsstruktur sind in der Brückenstraße, um den Marktplatz, in der Ermschwerder Straße und der Walburger Straße vorzufinden. Da die Hauptlage des Zentrums durch einen äußerst kleinteilig strukturierte, dicht bebauten und historisch gewachsenen Gebäudebestand geprägt ist, finden sich in der Altstadt nur kleinflächige Gewerbebetriebe wieder. Vor diesem Hintergrund bestehen im ZVB keine wesentlichen räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Erweiterung im Bestand oder Ansiedlung eines Fachmarktes (insb. marktgängiger Drogeriefachmarkt oder Lebensmittelmarkt). Angesichts der städtebaulichen Rahmenbedingungen (Klein-

	teiligkeit, enge Straßen- und Platzräume) finden sich keine erkennbaren räumlichen Potenzialflächen für strukturprägende Betriebe (für Bestand und Neuansiedlungen). Es ist jedoch festzuhalten, dass die Altstadt eine architektonisch wertvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes mit hoher Erlebnis- und Aufenthaltsqualität sowie starken Kundenfrequenzen aufweist. Insgesamt ist damit eine gute Einkaufsatmosphäre festzustellen.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt Witzenhausen, die angesichts der begrenzten Angebotsstruktur nicht in jedem Bedarfsbereich vollumfänglich erfüllt werden kann. Gleichzeitig sind flächenseitige Restriktionen und somit keine realistischen Entwicklungsoptionen für strukturprägende Anbieter (hier: Rossmann) zu konstatieren. Darüber hinaus liegen die versorgungsstrukturellen Qualitäten des Hauptzentrums im Wesentlichen abseits des Handels (insb. öffentliche, private und kulturelle Einrichtungen). In diesem Bereich erfüllt die Altstadt eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion.
Potenzielle Vorschädigung	Bereits heute liegt eine gewisse Vorschädigung des Zentrums im untersuchungsrelevanten Sortiment vor, da die Nahversorgungsfunktion des (faktischen) Zentrums lediglich durch kleinflächige Märkte nur sehr eingeschränkt gewährleistet werden kann. Die strukturprägenden Lebensmittelmärkte sind aufgrund der Flächenrestriktionen bereits alle außerhalb der Altstadt verortet. Der Drogeriefachmarkt Rossmann (Planvorhaben) ist der letzte größere Nahversorger in der Altstadt, der jedoch hinsichtlich seiner Größenordnung nicht mehr marktgängig aufgestellt ist. Gleichzeitig besteht für den Rossmann keine räumliche Entwicklungsmöglichkeit an seinem derzeitigen Standort. Im Hinblick auf das Planvorhaben ist somit festzustellen, dass der Rossmann in der Altstadt nicht zukunftsfähig betrieben werden kann. Die nunmehr angestrebte Verlagerung und Erweiterung des Rossmann-Marktes dient einer langfristigen Sicherung des städtischen Versorgungsangebotes im Drogeriewarenfachsegment. Gleichzeitig geht damit eine sortimentspezifische Schwächung der Versorgungsfunktion des Zentrums einher. Relativierend ist anzumerken, dass auch nach der avisierten Verlagerung des Rossmann mit insbesondere den Bekleidungsfilialisten und vor allem auch den kleinteiligen und überwiegend inhabergeführten Fachgeschäften weiterhin wichtige Frequenzbringer im Zentrum bestehen bleiben (Sport Matejcek, TEDi, NKD, Takko Fashion, Schachtelhalm, KiK, Ernsting's Family usw.). Die Frequenzbringer bieten dabei überwiegend Waren aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich an, sodass davon auszugehen ist, dass durch eine lockere Filialnetzabdeckung dieser Märkte weitreichendere Einzugsgebiete erzielt werden. Darüber hinaus besteht bereits heute auch ein gewisser Nutzungsschwerpunkt außerhalb des Einzelhandels (innerstädtisches Wohnen, Gastronomie, Dienstleistung, Kultur, Verwaltung). Die derzeitige Immobilie des Rossmann befindet sich in der Einzelhandelshauptlage des Zentrums und profitiert von Kopplungseffekten mit den weiteren (kleinflächigen) Zentrennutzungen. Dies begünstigt die Wahrscheinlichkeit einer Nachnutzung, zumal der Betreiber Rossmann mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen hat, mit dem sich Rossmann verpflichtet, den Altstandort „Am Markt 14“ in der Altstadt mindestens vier Jahre (ab Eröffnung der Filiale am neuen Standort „Laubenweg“) weiter zu betreiben oder betreiben zu lassen. Es wird demnach kein struktureller Leerstand entstehen.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten
Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Darstellung nach Stadt+Handel (vor-Ort-Analyse); Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung (Daumen hoch: das Vorhaben ist in der Lage Chancen zu heben; Ausrufezeichen: hier gilt es eine vertiefende Bewertung vorzunehmen):



- Der Bestandsmarkt Rossmann ist im Hinblick auf aktuelle Expansionsformate des Betreibers nicht mehr marktgerecht aufgestellt und verfügt über keine Erweiterungsmöglichkeiten an seinem aktuellen Standort. Dies ist im Zuge der in Rede stehenden Verlagerungsabsicht – insbesondere auch in der städtebaulichen Einordnung – entsprechend zu würdigen.



- Durch die perspektivische Lage in räumlicher Nähe zu drei Lebensmittelmärkten (LIDL, ALDI Süd, tegut) bestehen am **Vorhabenstandort gewisse Kopplungseffekte**. Der in Rede stehende Vorhabenstandort ist perspektivisch für den MIV, durch die Lage an der B 80 außerhalb des (faktischen) zentralen Versorgungsbereiches, gut erreichbar und übernimmt durch die vorhandenen drei Lebensmittelmärkte und die räumliche Nähe zur Altstadt aber bereits gegenwärtig eine wichtige Versorgungsfunktion innerhalb der Stadt Witzenhausen. Im näheren Umfeld befinden sich weitere Gewerbenutzungen sowie insbesondere auch in nördlicher Richtung die Wohnsiedlungsbereiche des nördlichen Kernstadtbereiches (weitere Wohnbebauung geplant, s. Kapitel 3.2). Insbesondere durch das Alleinstellungsmerkmal des Drogeriefachmarktes als einziger strukturprägender Anbieter im Segment Drogeriewaren in Witzenhausen, die gute verkehrliche Anbindung sowie den räumlich-funktionalen Bezug zur umliegenden Wohnbebauung sind **absehbar hohe Grundfrequenzen am Vorhabenstandort zu erwarten. Wesentliche zum Planvorhaben vergleichbarer Wettbewerber sind in Witzenhausen nicht gegeben**. Dies unterstreicht die essenzielle Versorgungsfunktion des Rossmann. Darüber hinaus stellen die **Lebensmittelmärkte eine gewisse Grundversorgung im Sortiment Drogeriewaren** bereit. Diese stehen jedoch nur in begrenztem Wettbewerb zum avisierten Drogeriemarkt. Die aufgeführten Aspekte sind entsprechend bei der Umsatzschätzung und -prognose des Planvorhabens zu berücksichtigen.



- Das Angebotsnetz im Sortiment Drogeriewaren ist im Vergleich zum Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel deutlich weitmaschiger ausgeprägt, wodurch Drogeriefachmärkte in der Regel weitreichendere Einzugsgebiete aufweisen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um den einzigen Drogeriefachmarkt im Stadtgebiet Witzenhausen, sodass das **Kommunalgebiet der Stadt** zugleich als **primäres Einzugsgebiet** des Marktes festzuhalten ist. Demnach ist ein signifikanter Kundenanteil auf eine gute verkehrliche Erreichbarkeit angewiesen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Bevölkerung in eher ländlich geprägten Regionen eine höhere Auto-Affinität aufweist und somit auch zu höheren Anteilen den Versorgungseinkauf mit dem MIV tätigt. Da sich die MIV-Erreichbarkeit am Vorhabenstandort zum Bestandsstandort verbessert bleibt der

Markt insgesamt für die Bevölkerung in Witzenhausen gut erreichbar. Für die nördlich der Werra lebende Bevölkerung verbessert sich zugleich die fußläufige Erreichbarkeit, für die südlich der Werra lebende Bevölkerung wird zumindest die fußläufige Erreichbarkeit abnehmen. Insgesamt wird der Markt jedoch für einen signifikanten Teil der Bevölkerung verkehrlich besser erreichbar sein.



- Mit einer Neuauftellung des Rossmann am Vorhabenstandort würde sich die **Versorgung im Segment Drogeriewaren** in Witzenhausen insbesondere in **qualitativer und quantitativer Hinsicht verbessern**.
- Die folgenden Aspekte beeinflussen insbesondere die Flächenleistungen der Wettbewerber im Untersuchungsraum:



- Der **Marktauftritt der Wettbewerber** im Untersuchungsraum ist insgesamt als gut zu bezeichnen. Die Märkte weisen überwiegend moderne Formate und angemessene Flächendimensionierungen auf, wenngleich es sich dabei ausschließlich um Lebensmittelmärkte handelt und demnach eine eher nur geringe Wettbewerbsintensität besteht. Die Qualität des Angebots ist bei den Umsatzannahmen für die jeweiligen Bestandsmärkte zu berücksichtigen, wobei zudem die jeweiligen standortbezogenen Aspekte zu beachten sind.



- **Insbesondere das E-Center (Bischäuser Aue)** offeriert das Sortiment Drogeriewaren auf einer nennenswerten Randsortimentsfläche (> 200 m² VKF), wodurch dieses den zum Rossmann vergleichbarsten Wettbewerber im Untersuchungsraum darstellt. Die weiteren Lebensmittelmärkte weisen deutlich niedrigere Verkaufsflächen im Sortiment Drogeriewaren auf und stehen somit in einem nur geringen Wettbewerb mit dem Planvorhaben.



- Die **Verkaufsflächenausstattung** im Sortiment Drogeriewaren in der Stadt Witzenhausen ist aktuell als leicht unterdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,02 m² VKF NuG/EW). Die Zentralität stellt sich hingegen erhöht dar und signalisiert gewisse Kaufkraftzuflüsse in diesem Segment. Dies lässt sich im Wesentlichen durch die Versorgungsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels erklären, die auch Teile der umliegenden Kommunen bedienen und Kopplungseinkäufe erzeugen. Es ist jedoch insgesamt aufgrund der unterdurchschnittlichen Ausstattung des einzigen Drogeriemarktes der Stadt ein gewisses quantitatives und qualitatives Verbesserungspotenzial gegeben. **Insofern ist aktuell ein eher geringer Wettbewerbsdruck im Sortiment Drogeriewaren gegeben.**
- Das deutlich **unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau** im Untersuchungsraum (rd. 94 vgl. IfH 2024) wirkt sich leicht negativ auf die Leistungsfähigkeit des Planvorhabens sowie auch der weiteren Bestandsmärkte aus.
- Bis zum **Prognosehorizont (Ende 2028)** ist für den Untersuchungsraum ein leicht negatives Kaufkraftentwicklungspotenzial zu erwarten, welches sich aus der leicht negativen Einwohnerentwicklung bis Ende 2028 ergibt. Diese wird im Untersuchungsraum mit rd. - 0,6 % prognostiziert.

Die genannten Aspekte sind sowohl bei der Umsatzherleitung für den Rossmann, bei den Umsatzannahmen für die Wettbewerber (standortabhängig), als auch im Hinblick auf die vorhabenbedingten Auswirkungen entsprechend zu berücksichtigen.

- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: der Rossmann stellt den einzigen klassischen Drogeriemarkt im Untersuchungsraum dar. Die Auswirkungen verteilen sich auf die bestehenden Lebensmittelmärkte, die aktuell eine gewisse Grundversorgung im Sortiment Drogeriewaren gewährleisten, da der Rossmann nur sehr eingeschränkt seine Grundversorgungsfunktion flächendeckend erfüllen kann. Insbesondere das E-Center mit einer strukturprägenden Randsortimentsfläche wird als vergleichbarer Wettbewerber von gewissen Umsatzumverteilungen tangiert werden.

Aufgrund des geringfügigen Angebotes der Altstadt im Bereich des täglichen Bedarfs ist **eine gewisse Vorschädigung** erkennbar, was entsprechend zu berücksichtigen und zu bewerten sein wird.

Darüber hinaus ist zudem zu berücksichtigen, dass mit der Verlagerung des Rossmann-Marktes aus der Kernstadt heraus auch die von dem Markt generierten konkreten Kundenfrequenzen (Zieleinkauf Drogeriewaren) sich zum neuen Vorhabenstandort verlagern. Die damit einhergehenden Frequenzverschiebungen ergeben sich grundsätzlich, lassen jedoch **nicht zwangsläufig negative Auswirkungen** auf die übrigen Handels- und Dienstleistungsnutzungen in der Altstadt erwarten. Vielmehr sind die resultierenden Effekte differenziert zu bewerten und im Gesamtzusammenhang der städtebaulichen Funktionsfähigkeit der Stadt und der Einkaufsverflechtungen zu betrachten. Dieser Aspekt wird ebenfalls bei der städtebaulichen Bewertung der Auswirkungen berücksichtigt.

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

Die avisierte Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Drogeriefachmarktes erscheinen aus Betreibersicht insbesondere hinsichtlich einer grundlegenden Modernisierung und Wettbewerbsanpassung notwendig, um auch zukünftig eine hinreichende Versorgungsqualität im Sortiment Drogeriewaren in Witzenshausen sichern zu können. Darüber hinaus dient die Erweiterung auch der Verbesserung der Warenpräsentation und Übersichtlichkeit, um die Produkte eher in der Breite anstatt in der Tiefe anzubieten. Eine Reduktion der Regalhöhen führt weiterhin zu einer besseren Übersichtlichkeit und Erreichbarkeit der Produkte v. a. für die ältere Generation. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung dient letztlich einer Verbesserung der Filialausstattung.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen marktüblichen Drogeriefachmarkt des Betreibers Rossmann. Der Anteil des Drogeriewarensegments liegt bei der Fa. Rossmann in der Regel bei max. 65 % und bildet den Sortimentsschwerpunkt des Marktes. Ergänzend offerieren moderne Drogeriemärkte ein gewisses und eher spezialisiertes Angebot aus dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie weiteren sonstigen Artikeln.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 3: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
Rossmann				
Drogeriewaren	65	232	488	+ 256
Nahrungs- und Genussmittel	15	53	112	+ 59
sonstige Sortimente	20	71	150	+ 79
GESAMT	100	356	750	+ 394

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2025.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 750 m² (+ 394 m²). Die Verkaufsfläche für das Sortiment Drogeriewaren wird mit 488 m² projektiert (+ 256 m²).

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird eine Verkaufsfläche von 112 m² erreicht (+ 59 m²). Die sonstigen Sortimente werden auf 150 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 79 m²). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht.

Waren aus dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs im Drogeriemarkt nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente zur Grundversorgung rd. 80 % der Gesamtverkaufsfläche des Marktes einnehmen.

5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁶ des Betreibers Rossmann beträgt rd. 6.861 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 619 m².

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes Rossmann ableiten.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Wie bereits in Kapitel 4.5 dargestellt, ist in der Stadt Witzenhausen ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau zu konstatieren. Dies wirkt sich leicht mindernd auf die Leistungsfähigkeit des Rossmann aus. Gleichzeitig stellt der Rossmann jedoch den einzigen klassischen Drogeriemarkt in Witzenhausen dar, sodass ein eher geringer Wettbewerbsdruck für den Rossmann besteht. Demnach ist eine deutliche Einkaufsorientierung der Bevölkerung in Richtung des Rossmann zu konstatieren, was sich positiv auf die Leistungskennzahlen auswirkt.
- Ein Wettbewerber mit vergleichbarem Angebotsumfang ist in Witzenhausen nicht gegeben. Insofern profitiert der Markt von einem Alleinstellungsmerkmal in Witzenhausen.

Der Drogeriemarkt profitiert von einem ausgedünnten Angebotsnetz im Sortiment Drogeriewaren. Im Hinblick auf das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum ist jedoch nur von einem leichten Anstieg der Flächenleistung im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Rossmann auszugehen.



¹⁶ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2025/2026.

Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Bestandsmarkt Rossmann befindet sich innerhalb des (fakt.) ZVB Altstadt im Zentrum der Kernstadt Witzenhausens und profitiert von einer integrierten Lage sowie Kopplungsvorteilen mit weiteren Angebotsstrukturen innerhalb des ZVB.
- Der Rossmann-Bestandsmarkt verfügt zudem über eine für den Betreiber Rossmann deutlich unterdurchschnittliche VKF-Dimensionierung und weist eine deutlichen Investitionsstau auf. In diesem Sinne ist darauf hinzuweisen, dass die Leistungsfähigkeit pro m² Verkaufsfläche eines Marktes stark mit der Fläche/Größe des Marktes zusammenhängt. Die kleineren, modernisierungsbedürftigen Märkte erzielen dabei überwiegend überdurchschnittliche Leistungsfähigkeiten pro m² Verkaufsfläche da die Waren oftmals in die Höhe und weniger in die Breite offeriert werden. Der Flächenbedarf je Sortimentseinheit stellt sich somit geringer dar, wodurch sich der Umsatz auf eine kleinere Fläche verteilt, was zu einem höheren Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche führt. Insofern ist für den Bestandsmarkt von einer erhöhten Leistungsfähigkeit pro m² Verkaufsfläche im Vergleich zum durchschnittlichen Rossmann-Markt auszugehen.
- Die flächendeckende Grundversorgung in Witzenhausen wird jedoch in großen Teilen durch die Lebensmittelmärkte gewährleistet, welche aktuell für den täglichen Versorgungseinkauf insbesondere hinsichtlich des MIV besser erreichbar sind. Die Bewertung der besseren Erreichbarkeit dieser Märkte an eher MIV-orientierten Lagen beruht auf einer Studie zu Wegekopplung beim Versorgungseinkauf. In dieser konnte kürzlich ermittelt werden, dass rd. 80 % der dort befragten Personen mit dem PKW einkaufen. Dem MIV kann somit eine deutlich erhöhte Bedeutung für den Versorgungseinkauf zugesprochen werden.¹⁷ Die Lebensmittelmärkte kannibalisieren demnach geringfügig das Marktpotenzial des Rossmann. Dies wirkt sich leicht negativ auf den Umsatz des Marktes aus.

Angesichts der Kopplungsvorteile mit den weiteren Strukturen in der Altstadt kann der Rossmann von gewissen Kopplungsbeziehungen profitieren. Dabei wirkt sich jedoch insbesondere die nicht zeitgemäße MIV-Erreichbarkeit hemmend auf die Leistungsfähigkeit aus, wenngleich der Markt fußläufig und für den ÖPNV eine sehr gute Erreichbarkeit aufweist. Nach der Studie (s. Fußnote 17) ist jedoch die PKW-Erreichbarkeit ein zentraler Aspekt, sodass hier ein gewisser Abschlag anzunehmen ist (s. Kapitel 3.2). Im vorliegenden Fall wirkt sich jedoch die unterdurchschnittliche Dimensionierung des Marktes eher positiv auf die Leistungsfähigkeit pro m² Verkaufsfläche aus.



¹⁷ Rauh, J., Rauch, S. (2024): Alltägliche Wegekopplungen beim Lebensmitteleinkauf: Empirische Erkenntnisse und ihre Relevanz für die angewandte Handelsforschung. Standort – Zeitschrift für angewandte Geographie 48, 293–301 (2024). <https://doi.org/10.1007/s00548-023-00902-w>

Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb Rossmann eine Flächenproduktivität erzielt, die über dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 9.200 Euro/m² VKF pro Jahr für den Drogeriemarkt angenommen.

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die vorgesehene Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Drogeriemarktes wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme um 394 m². Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt.

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- Im Zuge der Erweiterung des Marktes avisierte GVKF von 750 m² liegt über dem, der Flächenproduktivität zu Grunde liegenden, Durchschnittswert des Betreibers Rossmann, entspricht jedoch aktuellen Expansionsformaten von Drogeriefachmärkten.
- Im Rahmen des geplanten Filialkonzeptes entsteht absehbar ein moderner und marktgerechter Drogeriemarkt, der insbesondere durch ein umfassendes Drogeriewarenangebot, breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen und eine großzügigere Sortimentspräsentation geprägt ist. Diese Maßnahmen sollen einer Verbesserung der Einkaufsatmosphäre und einer besseren Zugänglichkeit der Waren für alle Kundengruppen dienen (demografischer Wandel). Allerdings führt diese gestalterische Aufwertung zu einem höheren Flächenbedarf je Sortimentseinheit, da die Waren in die Breite und nicht die Höhe präsentiert werden. Das bedeutet: Einzelne Warengruppen nehmen mehr Raum ein, ohne dass sich das tatsächliche Warenangebot oder die Verkaufszahlen im gleichen Maße erhöhen. In der Folge verteilt sich der Umsatz (auch durch die breiteren Gänge) auf eine größere Fläche, was zu einem niedrigeren Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche führen kann. Mehr Fläche bedeutet in diesem Fall also nicht automatisch mehr Verkaufsleistung, sondern spiegelt vielmehr ein modernes, kundenfreundliches Ladenlayout wider.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verlagerung an einen verkehrlich besser erreichbaren Standort (insb. für den MIV) und die Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird. Für gewisse Kundengruppen verschlechtert sich die Erreichbarkeit, wenngleich sich insbesondere angesichts der anzunehmenden MIV-Affinität der Region, die Erreichbarkeit in der Gesamtschau erhöht. In diesem Sinne wird das Planvorhaben einen Teil der

durch die Lebensmittelmärkte gebundenen Kaufkraftpotenziale zurückbinden können. Gleichzeitig wird der Rossmann am Vorhabenstandort auch von starken Kopplungseffekten mit den drei Lebensmittelmärkten profitieren können. Dies wirkt sich positiv auf die Umsatzkennzahlen des Marktes aus.

- Im Rahmen der Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung für den Untersuchungsraum ist mit einem leichten Rückgang des Nachfragepotenzials um rd. - 0,6 % bis Ende 2028 zu rechnen.

Der neue Rossmann wird eine höhere Marktdurchdringung in Witzzenhausen erreichen. Durch die perspektivisch starken Kopplungseffekte am Vorhabenstandort kann der Markt von der hohen Grundfrequenz der benachbarten Lebensmittelmärkte profitieren (Märkte nördlich der Werra). Angesichts der projektierten Verkaufsflächenerweiterung um 394 m² bzw. 111 % sinkt die Flächenleistung pro m² VKF dennoch insgesamt ab.



In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der Rossmann nach der Verlagerung und Erweiterung eine im Vergleich zum Bestandsmarkt niedrigere und für den Betreiber ebenfalls leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 6.400 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 6.600 Euro/m² VKF angenommen.

Es ist festzuhalten, dass der hier als Worst Case unterstellte Mehrumsatz von rd. 51 % i. S. einer möglichst negativen Auslegung des Planvorhabens als sehr hoch zu bewerten ist. Üblicherweise bewegt sich der Mehrumsatz bei vergleichbaren Erweiterungen im Bereich von 15 - 25 %.

Demnach ergeben sich die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Umsätze i. S. e. Worst Case-Ansatzes:

Tabelle 4: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		max. Umsatz- differenz in Mio. Euro*
	Flächen- produktivität in Euro/m² VKF	Umsatz (brutto) in Mio. Euro	max. Flächen- produktivität in Euro/m² VKF	max. Umsatz (brutto) in Mio. Euro	
Rossmann					
Drogeriewaren	9.200	2,1	6.600	3,2	+ 1,1
Nahrungs- und Genussmittel		0,5		0,7	+ 0,2
sonstige Sortimente		0,7		1,0	+ 0,3
GESAMT*	-	3,3	-	5,0	+ 1,7

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2025/2026); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 5,0 Mio. Euro prognostiziert (max.

+ rd. 1,7 Mio. Euro). Auf das Hauptsortiment Drogeriewaren entfällt perspektivisch ein jährlicher Umsatz von max. 3,2 Mio. Euro (max. + rd. 1,1 Mio. Euro).

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird ein Umsatz von 0,7 Mio. Euro (max. + rd. 0,2 Mio. Euro) und in den sonstigen Sortimenten von max. rd. 1,0 Mio. Euro (max. + rd. 0,3 Mio. Euro) prognostiziert.

Der Umsatz der sonstigen Sortimente verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und bei den sonstigen Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Aussagen des ISEK 2017 (Stadtumbauprozess 2016-2026) ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Vorhaben in die relevanten Vorgaben des LEP Hessen 2020 ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (ISEK 2017 (STADTUMBAUPROZESS 2016-2026))

Nachfolgend wird das Planvorhaben hinsichtlich der Zielstellungen des ISEK 2017 der Stadt Witzenhausen bewertet.

Folgende Ziele werden im Rahmen des Handlungsfelds 4 - Brachflächen & Gewerbe formuliert:

- *„Erhalt und Entwicklung von gewerblichen Nutzungen - verträglich mit der Wohnbebauung*
- *Erhalt und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes in der Altstadt*
- *Sanierung von erhaltenswerten Objekten*
- *Neuordnung von Bereichen mit Leerstand, Brachen und stadtbildstörenden Nutzungen (nördlich der Werra)*
- *Dort wo langfristig keine Nutzungen mehr absehbar sind, Rückbau, Entsiegelung und Begrünung*
- *Zwischennutzungen bei Leerstand und noch vorhandenem Entwicklungspotenzial unterstützen (Gebäude und Parkplatzflächen)*
- *Nachverdichtung und Neubau in dafür geeigneten Bereichen“*

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort wurde im ISEK 2017 nicht als Wohnbaupotenzial ausgewiesen, sondern wurde mehrfach als Fläche mit Nachverdichtungspotenzial benannt (bspw. in der Karte, S. 49) – insofern ist das Vorhaben als verträglich zur Wohnbebauung zu bewerten.
- Geplant ist die Verlagerung des Rossmann von der Altstadt an den nördlich angrenzenden Versorgungsstandort. Die Fläche in der Altstadt wird jedoch nicht leer fallen, sondern durch eine anderweitige Nutzung weiterbe-

trieben werden. Entsprechend wird das gewerbliche Angebot in der Altstadt grundsätzlich gesichert bzw. erhalten (zum Drogeriemarkt differente Nutzung).

- Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um eine aktuelle Brachfläche, welche explizit als Nachverdichtungspotenzial aufgenommen wurde. Insofern wird durch die avisierte Rossmann-Entwicklung die Brachfläche einer langfristigen Nutzung zugeführt und gleichzeitig das Stadtbild bzw. die Eingangssituation in die Altstadt durch eine moderne Immobilie/Nahversorger aufgewertet.
- Da der Vorhabenstandort als Nachverdichtungspotenzial ausgewiesen wurde, handelt es sich um eine geeignete Fläche zur Entwicklung des neuen Rossmann-Marktes. Gleichzeitig wird durch die zentrale Lage, gute verkehrliche Erreichbarkeit und verbesserte Angebotsstruktur auch die Versorgung der Gesamtbevölkerung der Kommune verbessert.
- Weiterhin ist davon auszugehen, dass durch die Neuaufstellung des Rossmann am Vorhabenstandort die aktuelle Brachfläche einer langfristigen Nutzung zugeführt werden kann. Es handelt sich bei der in Rede stehenden Verlagerung/Entwicklung um eine Innenentwicklung (Nachverdichtung) im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Kernsiedlungsstruktur der Stadt Witzenhausen. Dies wurde im ISEK 2017 als bevorzugte Variante/Entwicklung beschrieben.
- Für den avisierten Rossmann ist im Sortiment Drogeriewaren von einem Umsatz i. H. v. rd. 3,2 Mio. Euro auszugehen. Dieser Umsatz ist dem rechnerischen Kaufkraftpotenzial der Stadt Witzenhausen im Sortiment Drogeriewaren i. H. v. rd. 5,7 Mio. Euro¹⁸ gegenüberzustellen. Dabei zeigt sich, dass der Drogeriemarkt perspektivisch lediglich rd. 56 % der in der Kommune vorhandenen Kaufkraft im Sortiment Drogeriewaren binden kann. Demnach könnte der geplante Rossmann perspektivisch seinen gesamten Umsatz in der Stadt Witzenhausen generieren und ist somit nicht auf Kaufkraft von außerhalb der Kommune angewiesen. Insofern kann dem Planvorhaben eine eindeutige Ausrichtung auf die Versorgung der Bevölkerung in Witzenhausen attestiert werden. Das Planvorhaben ist demnach als angemessen dimensioniert zu bewerten.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass das Planvorhaben kongruent zu den Empfehlungen und Zielstellungen des ISEK 2017 zu bewerten ist und gleichzeitig die räumliche, qualitative und quantitative Versorgung der Bevölkerung der Stadt Witzenhausen im Sortiment Drogeriewaren verbessert und langfristig sichert.

Damit ist das in Rede stehende Vorhaben als vollumfänglich kongruent zu den kommunalplanerischen Rahmenvorgaben zu bewerten.

¹⁸ Eigene Berechnungen für das Prognosejahr 2028 auf Basis der Bevölkerungsprognose des Hessischen Statistischen Landesamtes.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortiment Drogeriewaren liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der leicht negativen Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortiment Drogeriewaren i. S. e. Worst Case insgesamt leicht verstärkt. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2028.

Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen für dispers gelegene Anbieter außerhalb des Untersuchungsraumes ("Streuauswirkungen") werden nachfolgend mit 10 % des vorhabenbedingten Mehrumsatzes angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortiment Drogeriewaren wie folgt dar:

Tabelle 5: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case)

Kommune	Lagedetail (strukturprägende Anbieter)	Prognose 2028		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung nur bezogen auf das untergeordnete Sortiment Drogeriewaren	
		in Mio. Euro		in %
Witzenhausen	(fakt.) ZVB Altstadt* (-)	0,4	**	**
	Kopplungsstandort nördliche Kernstadt (LIDL, tegut, ALDI Süd)	1,5	0,5	34
	sonstige Lage (2x E-Center, Netto Marken-Discount, Sonderpostenmarkt)	2,0	0,5	23
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuauswirkungen') i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes		~ 0,1		
GESAMT*** (Worst Case)		3,9	1,1	-

Quelle: Stadt + Handel 09/2025; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2025 und Hahn Gruppe 2025/2026 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortiment Drogeriewaren von max. rd. 1,1 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für (fakt.) zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für das Sortiment Drogeriewaren im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den (fakt.) ZVB Altstadt Witzenhausen

Wie bereits benannt, handelt es sich bei dem in Rede stehenden Rossmann-Vorhaben um eine Verlagerungsabsicht des Rossmann-Marktes aus der Altstadt. Dieser zeichnet sich, wie bereits in Kapitel 4.4 ausgeführt, insbesondere durch seine kleinteilige Angebotsstruktur und eine historisch gewachsene Angebotsstruktur mit kleinflächigem Besatz aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen aus.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass der Rossmann-Bestandsmarkt des Planvorhabens aktuell den einzigen strukturprägenden Nahversorgungsbetrieb innerhalb des Zentrums darstellt. Es ist jedoch ebenfalls festzuhalten, dass dieser eine für den Betreiber deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aufweist. Zusätzlich befindet sich der Markt in einer den aktuellen Ansprüchen an Drogeriefachmärkte nicht mehr entsprechenden Immobilie. Insbesondere die Dimensionierung und das Ladenlayout des Marktes¹⁹ sind als nicht mehr angemessen für Drogeriefachmärkte zu bewerten. Wie bereits in Kapitel 4.2 ausgeführt, sind die flächenseitigen Erweiterungsmöglichkeiten des Marktes in der Altstadt sehr eingeschränkt. Eine zweite Etage als Verkaufsflächenerweiterung wird marktseitig nur in Großstädten und Spezialfällen genutzt und stellt hier aus fachgutachterlicher Sicht kein realistisches Szenario dar. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass eine zweite Etage mindestens über eine Rolltreppe besser jedoch zusätzlich auch über einen Fahrstuhl (Thema Barrierefreiheit) erreichbar sein müsste. Von der Grundfläche der Gebäudesubstanz sind aus gutachterlicher Sicht gewisse Einschränkungen zu erwarten, die möglicherweise auch die statischen Aspekte und die Bausubstanz selber betreffen könnten. Angesichts dieser baustrukturellen Rahmenbedingungen erscheint eine Erweiterung in der Altstadt aus fachgutachterlicher Sicht als nicht realistisch²⁰ und damit ein **langfristiger Fortbestand** des Rossmann-Marktes an diesem Standort (Altstadt) grundsätzlich als **unrealistisch**. Vor diesem Hintergrund plant der Betreiber Rossmann die Verlagerung und Erweiterung des Marktes auf der nördlich der Altstadt und der Werra gelagerten Brachfläche, um sich marktgerecht zu positionieren und seine Aufgabe der Gewährleistung einer adäquaten Grundversorgung nachzukommen. Die geplante Verlagerung des Rossmann ist somit als Sicherung des Angebots und Stärkung der Gesamtversorgung in Witzenhausen zu verstehen. Aktuell besteht

¹⁹ Sitzmöglichkeiten/Ruhepunkte im Markt; Regalhöhen – Erreichbarkeit für alle Kundengruppen; Breite der Gänge – Rollstuhl- und Kinderwagengerecht sowie für Rettungskräfte; Verbraucherfreundliche Wartezonen und Kassenbereiche mit Selbst-Scan-Kassen und weitere Ausstattungsaspekte.

²⁰ Hier: Rückgriff auf Informationen aus anderweitigen Projektzusammenhängen (Drogeriemärkte, Lebensmittelmärkte usw.)

durch den hinsichtlich Verkaufsfläche, Ausstattung und MIV-Erreichbarkeit unterdurchschnittlichen Rossmann-Markt keine umfängliche Versorgung im Sortiment Drogeriewaren. Die Stadt kann demnach seine mittelzentrale Funktion nicht erfüllen.

Gleichzeitig ist angesichts der eingeschränkten strukturellen Rahmenbedingungen am Bestandsstandort nicht davon auszugehen, dass dieser Standort durch einen neuen Drogeriefachmarkt belegt wird (s. Ausführungen in Kapitel 2). Diese „Erholungsmöglichkeit“ im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird jedoch nicht durch das Planvorhaben, sondern durch die gegebenen Rahmenbedingungen in der Altstadt (eingeschränkte Erreichbarkeit (insb. MIV), bauliche und flächenseitige Restriktionen) eingeschränkt.

Grundsätzlich wird durch die Verlagerung des Marktes ein gewisser Umsatz im Sortiment Drogeriewaren aus der Altstadt herausgelöst. In der Altstadt wird das Sortiment Drogeriewaren jedoch weiterhin durch Randsortimentsflächen kleinerer Fachmärkte (bspw. Reformhaus, Schachtelhalm) und das Grundangebot der Apotheke offeriert. Es handelt sich hierbei jedoch um ein sehr rudimentäres Angebot, welches ausschließlich zur Deckung des Grundbedarfs, für insbesondere die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen, denen der Weg (rd. 500 m ausgehend vom Markt) aus der Altstadt zum nördlich gelegenen Vorhabenstandort zu weit und zu „beschwerlich“ ist (Werrabrücke ist für Fuß- und Radverkehr nur eingeschränkt nutzbar), dienen kann. Insofern wird die Versorgung auch weiterhin gewährleistet. Für den überwiegenden Teil der Bevölkerung verbessert sich die Versorgung, da der Markt verkehrlich besser erreichbar und über ein umfangreiches Angebot verfügen wird.

Es ist jedoch auch festzuhalten, dass im Zuge der Verlagerung auch die konkreten Kundenfrequenzen die ausschließlich den Rossmann zum Versorgungseinkauf ansteuern (Zieleinkauf) aus der Altstadt gewissermaßen herausgezogen werden. Diese verlagern sich an den Vorhabenstandort, sodass eine gewisse Frequenzverschiebung stattfinden wird. Die Frequenz geht somit grundsätzlich erstmal der Altstadt verloren, wenngleich die Altstadt schon aktuell einen anderen Versorgungsfokus aufweist und die Kundenfrequenzen auch insbesondere über die Angebote im Bekleidungs-, Schuh- und Einrichtungsbereich sowie weiteren Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistung) erzielt. In diesem Zusammenhang sind auch die medizinischen Einrichtungen (Krankenhaus) und universitären Einrichtungen angrenzend an die Altstadt (innerhalb des fakt. ZVB) zu erwähnen, die hier für eine gewisse Sonderfrequenz und ein gewisses Alleinstellungsmerkmal der Altstadt/des Zentrums sorgen.

Nach der Studie von Jürgen Rauh und Sebastian Rauch zu den Wegekopplungen im Versorgungseinkauf (s. Fußnote 17) werden lediglich 42,5 % der Einkäufe²¹ mit weiteren Aktivitäten gekoppelt, wobei Arbeit/Ausbildung den höchsten Anteil²² und weitere Einkäufe/Erledigungen/Kombinationen sich im Bereich um 20 % bewegen. Daraus lässt sich schließen, dass rd. 20 % der Rossmann-Kunden im Zuge

²¹ Disclaimer: Studie baut auf Lebensmitteleinkauf. Die Vergleichbarkeit zur Studie ist jedoch gegeben, da Lebensmittel- und Drogerieeinkauf jeweils als Versorgungseinkauf und täglicher Bedarf einzuschätzen sind und demnach davon auszugehen ist, dass beide Betriebsformen ähnliche Kundenverhalten aufweisen.

²² Kopplung des Versorgungseinkaufs mit dem Arbeits-/Ausbildungsweg

des Einkaufs auch andere Nutzungen in der Altstadt aufsuchen. Durch die Verlagerung des Rossmann aus der Altstadt an den nördlichen Versorgungsstandort werden diese Kopplungseinkäufe nicht vollständig verschwinden, da Apotheke, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel etc. auch weiterhin vorwiegend in der Altstadt erhältlich sind. Die Kunden für diese bestimmten Produkte werden somit auch weiterhin die Altstadt aufsuchen. Ein Frequenzverlust für die weiteren Nutzungen von mehr als 10 % ist vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

Insofern sind für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Rossmann stehen, keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Insofern wird die Altstadt bzw. die Nutzungen durch die perspektivisch erzielten Mehrumsätze des Rossmann in seinen Sortimenten (s. Kapitel 5.1) am Vorhabenstandort nicht wesentlich tangiert. Auch die Frequenzverschiebungen werden aus fachgutachterlicher Sicht nur geringere Auswirkungen auf die weiteren Nutzungen haben.

Der (fakt.) ZVB Altstadt Witzenhausen kann bereits aktuell angesichts der Dimensionierung und eingeschränkten verkehrlichen Erreichbarkeit des Marktes den Versorgungsauftrag eines Orts-/Stadtzentrums im Sortiment Drogeriewaren nur eingeschränkt erfüllen (zurückzuführen auf den hohen Anteil von PKW-Einkäufen und der eher eingeschränkten MIV-Erreichbarkeit des Bestandsmarktes). Die nunmehr angestrebte Verlagerung und Erweiterung des Rossmann-Marktes dient somit insbesondere einer langfristigen Sicherung des städtischen Versorgungsangebotes im Drogeriewarenfachsegment. Angesichts der übergeordneten Funktion in den Bereichen Kultur, öffentliche Einrichtungen, Gastronomie und Verwaltung und der weiteren Magnetbetriebe aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich (Bekleidung, Schuhe, Sport) sowie des überwiegend kleinteiligen Einzelhandelsbesatzes wird die **Altstadt** die in Rede stehende Verlagerung des Rossmann-Marktes jedoch **insgesamt verkraften** und ihre **grundlegende Versorgungsfunktion weiterhin ausüben** können. Dies begründet sich insbesondere darin, dass die Altstadt auch weiterhin ein Alleinstellungsmerkmal hinsichtlich der Angebotsstruktur aufweist (mittelfristiger Bedarf) und zudem von den Sonderfrequenzen im Zusammenhang mit den universitären Einrichtungen und dem Krankenhaus profitieren kann.

Auswirkungen auf die Wettbewerber am Kopplungsstandort nördliche Kernstadt

Vom geplanten Rossmann gehen im Sortiment Drogeriewaren Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 34 % auf die Bestandsstrukturen am Kopplungsstandort nördliche Kernstadt aus.

- Diese tangieren v. a. die drei umliegenden Lebensmittelmärkte, welche perspektivisch in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Rossmann stehen werden. Der Rossmann wird verkehrlich besser angebunden und ist sodann für die Gesamtbevölkerung besser erreichbar, da nach der Studie von Rauh und Rauch (s. Fußnote 17) insbesondere die PKW-Erreichbarkeit bei Versorgungseinkäufen von essenzieller Bedeutung ist. Insofern sind Kundenumorientierungen im Sortiment Drogeriewaren insbesondere zulasten der Lebensmittelmärkte zu erwarten.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die aus prozentualer Sicht sehr hohen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren für LIDL, tegut und ALDI Süd sind auf die perspektivisch anzunehmenden Kopplungseinkäufe zurückzuführen. Aktuell bezieht ein Teil der Kunden gewisse Drogerieprodukte im Rahmen des Versorgungseinkaufs im Lebensmittelmarkt mit. Durch den dann gegenüberliegenden, modern aufgestellten Rossmann wird sich ein gewisser Teil der Kunden in den Lebensmittelmärkten ausschließlich mit Lebensmitteln versorgen und anschließend für die Drogerieprodukte den Rossmann-Markt aufsuchen.
- Gleichzeitig können die Lebensmittelmärkte jedoch auch umgekehrt durch Kopplungseinkäufe im Zusammenhang mit einem gezielten Einkauf bei Rossmann profitieren. Zudem ist hinsichtlich der Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren für die Lebensmittelmärkte zu berücksichtigen, dass dies auf einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche angeboten wird und somit einen sehr geringen Anteil des Gesamtumsatzes der Märkte ausmacht. Die Umsatzumverteilungen liegen demnach – bezogen auf den Gesamtumsatz der Lebensmittelmärkte – bei deutlich unter 5 %).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **Versorgungsstrukturen am Kopplungsstandort nördliche Kernstadt** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind somit nicht zu erwarten²³.

Auswirkungen auf Wettbewerber in den sonstigen Lagen in Witzenhausen

Vom angedachten Rossmann gehen im Sortiment Drogeriewaren Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 23 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Witzenhausen aus.

- Diese tangieren v. a. den Verbrauchermarkt E-Center, welcher das Sortiment auf einer nennenswerten Randsortimentsfläche offeriert. Deutlich nachgeordnet werden auch die weiteren Lebensmittelmärkte Netto Marken-Discount (Am Eschenbornrasen) und das E-Center (Bornemannweg) von (geringen) Umsatzumverteilungen tangiert.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren entfallen vorrangig auf die Randsortimentsverkaufsflächen der Lebensmittelanbieter (insbesondere E-Center), da in Witzenhausen kein weiterer strukturprägender Drogeriefachmarkt verortet ist.

²³ In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Vorhabenfläche, aufgrund der Lage im Kreuzungsbereich und der Nähe zur Kernstadt aus städtebaulicher Sicht auch für eine Mixed-Use-Immobilie mit mehreren Etagen infrage kommen würde. Vorteil eines solchen Vorhabens wäre ein langfristiger Magnetbetrieb (Rossmann) im Erdgeschoss und somit einer weitestgehend zuverlässigen Einnahme als Basis für die Finanzierung. Gleichzeitig kann Wohnraum für ggf. Studenten oder andere Haushalte geschaffen und die Nachverdichtung optimal ausgenutzt werden. Auf der anderen Seite ist eine Mixed-Use-Immobilie jedoch aus Investoren- und Betreibersicht nicht so attraktiv, zumal Wohnnutzungen über Einzelhandelsgeschäften teilweise gewisse Einschränkungen (bspw. Lärm, Anlieferung etc.) haben und außerhalb von Großstädten eher schwerer vermarktbare sind. Ein entsprechendes Vorhaben bedarf einer dezidierten Abwägung und Abstimmung zwischen Stadt, einem potenziellen Investor und dem potenziellen Betreiber.

- Das E-Center (Bischhäuser Aue) stellt den größten Lebensmittelanbieter Witzenhausens dar. Der Markt übernimmt aus diesem Grund sowie aufgrund eines hohen Anteils nicht lebensmittelbezogener Sortimente (u. a. Drogeriewaren) eine Versorgungsfunktion für die gesamte Stadt und teilweise darüber hinaus. Insbesondere im Segment Drogeriewaren profitiert der Markt von einem dünnen Angebotsnetz in Witzenhausen. Der Verbrauchermarkt profitiert am Standort zudem von einer sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit und dem Alleinstellungsmerkmal als einziger großformatiger Anbieter mit umfassendem Angebot in Witzenhausen.
- Hinsichtlich der prozentual teilweise als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren für die betroffenen Lebensmittelmärkte ist zu berücksichtigen, dass dieses auf einer untergeordneten Verkaufsfläche angeboten wird und somit einen eher geringen Anteil des Gesamtumsatzes der Märkte ausmacht (weniger als 10 % des Gesamtumsatzes und somit Umsatzumverteilungen bezogen auf den Gesamtumsatz von deutlich unter 5 %). Aufgrund der angeführten Aspekte ist eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe oder -umstrukturierung der relevanten Angebotsstrukturen nicht zu erwarten.
- Die Lebensmittelmärkte werden auch weiterhin eine gewisse flächendeckende Grundversorgung im Sortiment Drogeriewaren bereitstellen/gewährleisten und nehmen in diesem Zusammenhang weiterhin auch abseits des Lebensmittelangebots eine wichtige Versorgungsfunktion ein.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Witzenhausen** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Der durch die Verlagerung des Rossmann aus der Altstadt an den nördlichen Versorgungsstandort potenziell entstehende Leerstand ist nach einer Einigung zwischen Stadt und Betreiber zunächst (4 Jahre lt. Stadt+Handel vorliegenden Informationen) kein Thema, da eine Nutzung garantiert wird. Für den Fall, dass diese Nach-/Zwischennutzung nicht kommt und/oder für den Zeithorizont über die 4 Jahre hinaus ist zunächst ein größerer Leerstand in prominenter Lage festzuhalten. Ein solcher Leerstand ist per se nicht vorteilhaft für die Attraktivität der Innenstadt und sollte mit Priorität nachbelegt werden. Es ist jedoch aus fachgutachterlicher Sicht festzuhalten, dass ein potenzieller Leerstand nicht vorhabenbedingt ist, sondern viel eher auf die eher eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeiten, die wiederum auf die Bausubstanz (kleinteilig, historisch) und die strukturellen Bedingungen in der Altstadt (keine für Versorgungsmärkte im ländlichen Bereich adäquate MIV-Erreichbarkeit inkl. Behindertenstellplätze) zurückzuführen ist. Ein Marktabgang des Rossmann wäre mittel- bis langfristig aus fachgutachterlicher Sicht möglich und würde sodann (ohne Ersatzneubau am nördlichen Versorgungsstandort) zu einer deutlichen Verschlechterung der Versorgungssituation im Sortiment Drogeriewaren führen.

Insofern kann für das hier bewertungsrelevante Vorhaben festgehalten werden, dass städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwick-

lungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum durch das Planvorhaben nicht zu erwarten sind.

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP HESSEN 2020)

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP Hessen 2020) dargestellt.

„2.4 (Z) Zentralitätsgebot:

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.

Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen.“

Bzgl. des Zentralitätsgebotes ist festzuhalten:

- Die Stadt Witzenhausen wird im derzeitigen Regionalplan Nordhessen (2010) als **Mittelzentrum** aufgeführt (vgl. S. 28 im Regionalplan 2010).
- In der derzeit laufenden Fortschreibung des Regionalplans (hier: Nordosthessen) wird Witzenhausen weiterhin als Mittelzentrum (PLUS im Ländlichen Raum) geführt (vgl. S. 30 im Regionalplan Entwurf 2024).

Das Vorhaben ist demnach konform zum Zentralitätsgebot des LEP Hessen 2020.

„2.4 (G) Kongruenzgebot:

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche System einfügen. Gegebenenfalls sollen interkommunale Vereinbarungen getroffen werden.“

Bzgl. des Kongruenzgebotes ist festzuhalten:

- Das Hauptsortiment des Planvorhabens ist nahversorgungsrelevant (Drogeriewaren), sodass die Versorgungsfunktion auf die Bevölkerung im Siedlungsumfeld ausgerichtet ist. Gleichzeitig handelt es sich um die Neuaufstellung und langfristige Sicherung eines seit vielen Jahren etablierten (und gleichzeitig des einzigen) Anbieters im Sortiment Drogeriewaren in Witzenhausen. Es handelt sich um einen kleinflächigen Markt (< 800 m² VKF). Der Markt ist sowohl aktuell als auch perspektivisch nachweislich auf die Versorgung der Bevölkerung in Witzenhausen ausgerichtet. Für das Planvorhaben ist im Sortiment Drogeriewaren von einem max. Umsatz i. H. v. 3,2 Mio. Euro auszugehen. In der Kommune besteht jedoch ein rechnerisches Kaufkraftpotenzial im Sortiment Drogeriewaren i. H. v. rd. 5,7 Mio. Euro (Prognose 2028). Insofern wird der Drogeriemarkt lediglich rd. 56 % der rechnerisch in der Stadt Witzenhausen verfügbaren Kaufkraft binden können. Die weiteren Angebotsstrukturen (Randsortimente) können somit weiterhin auf ein rechnerisches Kaufkraftpotenzial i. H. v. rd. 2,5 Mio. Euro zurückgreifen. Als Mittelzentrum übernimmt Witzenhausen auch eine gewisse Versorgungsfunktion für die umliegenden Kommunen,

sodass die perspektivische Dimensionierung und Versorgungsfunktion des Marktes als angemessen zu bezeichnen ist. In diesem Zusammenhang geht auch eine wesentliche Verbesserung der derzeit unzureichenden Versorgungsfunktion (Rossmann: 356 m² VKF) einher.

- Die umliegenden Kommunen haben dabei keinen Versorgungsverlust zu befürchten.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung wird die derzeit unzureichende Versorgungsfunktion wesentlich gestärkt und im Zuge der Verlagerung eine nutzbare Brachfläche zur Nachverdichtung genutzt.

Das Vorhaben ist demnach konform zum Kongruenzgebot des LEP Hessen 2020.

„2.4 (Z) Integrationsgebot:

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte).

[...]

Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind deren Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie deren Umweltwirkungen vertieft zu untersuchen.“

Bzgl. des Integrationsgebots ist festzuhalten:

Abbildung 4: Einordnung gemäß Regionalplan Nordhessen



Quelle: Modifiziert gemäß Geoportal Nordhessen.

- Der Vorhabenstandort befindet sich nicht innerhalb eines Vorranggebiets Siedlung (vgl. Geoportal Nordhessen), dieses grenzt jedoch im Norden und im Osten an.
- In diesem Zusammenhang ist eine funktionelle Verbindung zu den bestehenden Siedlungsgebieten in Witzenhausen gegeben.

Der Vorhabenstandort weist eine funktionelle Verbindung zu den Siedlungsgebieten in Witzenhausen auf, befindet sich jedoch nicht im Vorranggebiet Siedlung. Das Vorhaben wäre in diesem Zusammenhang konform zum Integrationsgebot des LEP Hessen 2020, insofern die Ausnahmeregelung des LEP Hessen 2020 Anwendung findet oder der Regionalplan geändert wird (Vorranggebiet Siedlung).

Zusammenfassend lässt sich jedoch sagen, dass am Vorhabenstandort insbesondere in nördlicher Richtung ein unmittelbarer Bezug zur Wohnbebauung gegeben ist. Angesichts der zentralen Lage im Stadtgebiet besteht darüber hinaus ein eindeutiger Bezug zu den weiteren Wohnsiedlungsbereichen des Kernortes. Insofern ist das Umfeld des Marktes auch durch wesentliche Wohnanteile geprägt. Durch die Stadtbushaltestelle „Laubenweg“ in rd. 100 m Entfernung und die Bushaltestelle „Bohlenbrücke“ in rd. 160 m Entfernung besteht eine gute ÖPNV-Anbindung. Im Vergleich zum Bestandsmarkt verschlechtert sich die ÖPNV-Erreichbarkeit leicht, wenngleich die PKW-Erreichbarkeit deutlich zunimmt und weiterhin über die genannten Bushaltestellen eine ortsübliche Anbindung an das kommunale und regionale Busliniennetz besteht.

Der Markt wird auch nach der Verlagerung den einzigen klassischen Drogeriemarkt in Witzenhausen darstellen. Insofern ist dem Vorhabenstandort ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten zu attestieren. **In der Zusammenschau ist der Vorhabenstandort aus fachlicher Sicht somit als teilintegriert i. S. d. LEP Hessen zu bewerten.**

Demnach ist aus fachgutachterlicher Sicht eine Umsetzung/Zielkonformität im Rahmen der Ausnahmeregelung des LEP 2020 (Integrationsgebot: teilintegrierte Lage) denkbar.

„2.4 (Z) Beeinträchtungsverbot:

Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen.“

Bzgl. des Beeinträchtigungsverbotes ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.3 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung ausgelöst.

Das Vorhaben ist konform zum Beeinträchtungsverbot des LEP Hessen 2020.

„(G) Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben soll eine Anbindung an den ÖPNV erfolgen.“

Das Vorhaben verfügt, wie bereits in Kapitel 3.2 festgestellt, über einen ortsüblichen Anschluss an den ÖPNV über die Haltestellen „Laubenweg“ und „An der Bohlenbrücke“ und ist demnach konform zum Gebot des LEP Hessen 2020.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP Hessen 2020, da das Vorhaben aus fachgutachterlicher Sicht die Ausnahmeregelung des LEP Hessen 2020 erfüllt und sich in einer teilintegrierten Lage befindet.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

„Die Stadt Witzenhausen beabsichtigt mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Gemarkung Witzenhausen „Gewerbegebiet Nord“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für **den Neubau eines Rossmann Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 720 bis 750 m² zu schaffen**. Der Drogeriemarkt soll auf dem Grundstück Gemarkung Witzenhausen, Flur 4, Flurstücke 65/51 an der Bundesstraße B 451 neben dem bestehenden Lidl Markt, Aldi Markt und Tegut errichtet werden [...]. Hierfür ist die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Gemarkung Witzenhausen „Gewerbegebiet Nord“, **die das Grundstück als Sondergebiet Möbel und Heimtextilien mit einer max. Verkaufsfläche von 1.000 m² ausweist in ein Sondergebiet für Einzelhandel mit dem Kernsortiment Drogeriewaren abzuändern**.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.400 m².

Der Rossmann Drogeriemarkt befindet sich derzeit in zentraler Lage in der Altstadt von Witzenhausen „Am Markt 14“ [...].

Grund für die Verlagerung des Standortes sind die geänderten Ansprüche der Kunden²⁴ und von Rossmann²⁵. Der Neubau soll an die geänderten Anforderungen des Einzelhandels, durch den demografischen Wandel, angepasst werden²⁶. Kundengänge sollen breiter abgebildet werden, die Regalhöhen angepasst und die Einrichtung kundenfreundlich platziert und modernisiert werden. Das Sortiment soll nachfrageangepasst um nachhaltige Bioprodukte durch z.B. die Eigenmarke enerBIO erweitert werden.

Die Stadt Witzenhausen sieht die Erstellung einer Verträglichkeitsstudie zur Einzelhandelsentwicklung als notwendige Grundlage zur Änderung des Bebauungsplanes an. Die Verträglichkeitsstudie soll für die Entscheidungsträger die Auswirkungen der Erweiterung des geplanten Einzelhandels in einer Konzeptanalyse auch im Hinblick auf den Einzelhandelsstandort der historischen Altstadt und das Stadtumbauprojekt ISEK bewerten. Es soll erkennbar werden, welche Umsatzverteilungen innerhalb des Stadtgebietes zu erwarten sind.“ (Stadtplanung FD 3.10 Witzenhausen, 28.05.2025, Hervorhebungen: Stadt+Handel).

²⁴ Veränderte Kundenansprüche: Größere Sortimentsvielfalt & mehr Cross-Selling-Angebote; Höhere Aufenthalts- und Servicequalität; Bequemlichkeit & gute Erreichbarkeit – Verbindung mit der täglichen Routine/Weg

²⁵ Veränderte Ansprüche Einzelhändler: Flächenbedarf für moderne Ladenkonzepte mit Barrierefreiheit durch breitere Gänge (höherer Anteil Verkehrsflächen) und einer übersichtlicheren Sortimentspräsentation. Darüber hinaus ist im Zuge der Preissteigerungen und einer höheren Preissensibilität der Kunden auch die logistische Effizienz & Prozessoptimierung ein wichtiger Faktor auf Marktseite.

²⁶ Der demographische Wandel führt dazu, dass u. a. breitere Gänge und eine niedrigere Regalhöhen notwendig sind, wodurch der Flächenbedarf wächst und die reine Verkehrsfläche in den Filialen ansteigt. Für die weniger mobilen Bevölkerungsteile besteht trotz der Verlagerung aus der Altstadt auf die nördliche Werraseite (schlechte fußläufige Verbindung) über die Stadtbusanbindung weiterhin eine adäquate Erreichbarkeit. Darüber hinaus gewährleistete Angebote wie Schachtelhelm und Apotheken weiterhin ein gewisses Grundversorgungsangebot in der Altstadt. Zumal in Witzenhausen durch die universitären Einrichtungen ein etwas differente Altersstruktur im Vergleich zu andere Mittelzentren im ländlichen Raum festzustellen ist. Studenten sorgen dafür, dass der Anteil der weniger mobilen Bevölkerungsteile etwas geringer ausfällt (Hochschul-Effekt).

Stadt + Handel hat die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens untersucht und bewertet, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um eine aktuelle Brachfläche, welche explizit als Nachverdichtungspotenzial aufgenommen wurde. Insofern wird durch die avisierte Rossmann-Entwicklung die Brachfläche einer langfristigen Nutzung zugeführt und gleichzeitig das Stadtbild bzw. die Eingangssituation in die Altstadt durch eine moderne Immobilie/Nahversorger aufgewertet.
- Es handelt sich bei der in Rede stehenden Verlagerung/Entwicklung um eine Innenentwicklung (Nachverdichtung) im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Kernsiedlungsstruktur der Stadt Witzenhausen. Dies wurde im ISEK 2017 als bevorzugte Variante/Entwicklung beschrieben.
- Der Drogeriemarkt wird perspektivisch lediglich rd. 56 % der in der Kommune vorhandenen Kaufkraft im Sortiment Drogeriewaren binden können. Demnach könnte der geplante Rossmann perspektivisch seinen gesamten Umsatz in der Stadt Witzenhausen generieren und ist somit nicht auf Kaufkraft von außerhalb der Kommune angewiesen. Insofern kann dem Planvorhaben eine eindeutige Ausrichtung auf die Versorgung der Bevölkerung in Witzenhausen attestiert werden. Das Planvorhaben ist demnach als angemessen dimensioniert zu bewerten.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass das Planvorhaben kongruent zu den Empfehlungen und Zielstellungen des ISEK 2017 zu bewerten ist und gleichzeitig die räumliche, qualitative und quantitative Versorgung der Bevölkerung der Stadt Witzenhausen im Sortiment Drogeriewaren verbessert und langfristig sichert.

Damit ist das in Rede stehende Vorhaben als vollumfänglich kongruent zu den kommunalplanerischen Rahmenvorgaben zu bewerten.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Der (fakt.) ZVB Altstadt Witzenhausen kann bereits aktuell angesichts der Dimensionierung und der eingeschränkten PKW-Erreichbarkeit, die nachweislich im Bereich des Versorgungseinkaufes einen zentralen Aspekt darstellt (rd. 80 % nutzen den PKW zum Versorgungseinkauf), den Versorgungsauftrag eines Orts-/Stadtzentrums im Sortiment Drogeriewaren nur eingeschränkt erfüllen. Die Funktionsfähigkeit des (fakt.) ZVB Altstadt Witzenhausen wird dementsprechend nicht durch das Planvorhaben gestört, sondern durch die baustrukturellen Rahmenbedingungen, die bereits aktuell die Funktionsfähigkeit im Sortiment Drogeriewaren einschränken. Die nunmehr angestrebte Verlagerung und Erweiterung des Rossmann-Marktes dient somit insbesondere einer langfristigen Sicherung des städtischen Versorgungsangebotes im Drogeriewarenfachsegment. Angesichts der übergeordneten Funktion in den Bereichen Kultur,

öffentliche Einrichtungen, Gastronomie und Verwaltung und der weiteren Magnetbetriebe aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich (Bekleidung, Schuhe, Sport) sowie des überwiegend kleinteiligen Einzelhandelsbesatzes wird die **Altstadt** die in Rede stehende Verlagerung des Rossmann-Marktes jedoch **insgesamt verkraften** und ihre **grundlegende Versorgungsfunktion weiterhin ausüben** können.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

Zentralitätsgebot

- Das Vorhaben ist angesichts der Lage in einem Mittelzentrum gem. Regionalplan Nordhessen (2010) konform zum Zentralitätsgebot des LEP Hessen 2020.

Kongruenzgebot

- Das Vorhaben ist angesichts seiner Dimensionierung (max. 750 m² VKF), seiner Lage im Kernstadtbereich des Mittelzentrums sowie der Wettbewerbsstruktur (einziger Drogeriefachmarkt in Witzenhausen) eindeutig auf die Stadt Witzenhausen ausgerichtet und ist damit konform zum Kongruenzgebot des LEP Hessen 2020.

Integrationsgebot

- Der Vorhabenstandort weist eine funktionelle Verbindung zu den Siedlungsgebieten in Witzenhausen auf, befindet sich jedoch nicht im Vorranggebiet Siedlung. Am Vorhabenstandort ist insbesondere in nördlicher Richtung ein unmittelbarer Bezug zur Wohnbebauung gegeben. Angesichts der zentralen Lage im Stadtgebiet besteht darüber hinaus ein eindeutiger Bezug zu den weiteren, umliegenden Wohnsiedlungsbereichen des Kernortes. **In Zusammenschau ist der Vorhabenstandort aus fachlicher Sicht somit als teilintegriert i. S. d. LEP Hessen zu bewerten. Demnach ist aus fachgutachterlicher Sicht eine Umsetzung/Zielkonformität im Rahmen der Ausnahmeregelung des LEP 2020 (Integrationsgebot: teilintegrierte Lage) denkbar.**

Beeinträchtungsverbot

- Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit von integrierten Versorgungslagen im Untersuchungsraum ist nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Das Planvorhaben steht den kommunalplanerischen Zielstellungen des ISEK 2017 nicht entgegen und ist aus fachlicher Sicht als teilintegriert i. S. d. LEP Hessen 2020 zu bewerten und demnach aus fachgutachterlicher Sicht konform hinsichtlich normativer Aspekte (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP Hessen 2020).

Aus fachgutachterlicher Sicht sind negative Auswirkungen auf die weiteren Nutzungen in der Altstadt aufgrund des weiterhin bestehenden Alleinstellungsmerkmals der Angebotsstruktur des (fakt.) ZVB sowie der ebenfalls weiterhin existierenden Einkaufsverflechtungen (spezielle Angebote gibt es nur in der Altstadt) zwischen nördlichem Versorgungsstandort und Altstadt somit nicht zu erwarten. Die Verlagerung ist dennoch dezidiert abzuwägen sowie auch im Rahmen einer optionalen Mixed-Use-Entwicklung zu betrachten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	8
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	11
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	14
Abbildung 4:	Einordnung gemäß Regionalplan Nordhessen	40



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	16
Tabelle 2:	Steckbrief (faktischer) ZVB Altstadt Witzenhausen	19
Tabelle 3:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens	25
Tabelle 4:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)	29
Tabelle 5:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case)	33

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

EHI (2025): EHI handelsdaten aktuell 2025, Köln.

Hahn Gruppe (2025): Hahn Retail Estate Report 2025/2026, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2024): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

Hessischen Statistischen Landesamt 2025.

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2020): Landesentwicklungsplan Hessen, Wiesbaden.

Rauh, J., Rauch, S. (2024): Alltägliche Wegekopplungen beim Lebensmitteleinkauf: Empirische Erkenntnisse und ihre Relevanz für die angewandte Handelsforschung. Standort – Zeitschrift für angewandte Geographie 48, 293–301 (2024). <https://doi.org/10.1007/s00548-023-00902-w>

HafenCity Universität und IREBS Immobilienakademie (2013): Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel - Endbericht, S. 51. https://www.hcu-hamburg.de/fileadmin/documents/Professoren_und_Mitarbeiter/Projektentwicklung__management/Forschung/Qualifizierte_Nahversorgung_HCU-IREBS_Endbericht__Langfassung__Maerz_2013.pdf

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	NuG	Sortimentsbereich
B	Bundesstraße		Nahrungs- und
BAB	Bundesautobahn		Genussmittel
BauGB	Baugesetzbuch	NVZ	Nahversorgungszentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NZ.....	Nebenzentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	ÖPNV	öffentlicher
bspw.	beispielsweise		Personennahverkehr
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OZ	Ortszentrum
bzw.	beziehungsweise	p. a.	per annum
d. h.	das heißt	rd.	rund
EW	Einwohner	S.	Seite
gem.	gemäß	s.	siehe
ggf.	gegebenenfalls	s. o.	siehe oben
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	s. u.	siehe unten
i. d. R.	in der Regel	u. a.	unter anderem
inkl.	Inklusive	v. a.	vor allem
i. H. v.	in Höhe von	VG	Verwaltungsgericht
i. S.	im Sinne	vgl.	vergleiche
IZ	Innenstadtzentrum	v. H.	von Hundert
L	Landesstraße	VKF	Verkaufsfläche
m	Meter	ZVB	zentraler
m ²	Quadratmeter		Versorgungsbereich
max.	maximal	z. B.	zum Beispiel
Mio.	Millionen	z. T.	zum Teil

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,

Handelsregisternummer HRB 33826,

Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43