



Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes in der Stadt Kelsterbach

Auftraggeber: Edeka Handelsgesellschaft
Südwest mbH, Heddesheim

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Ludwigsburg, am 14.01.2019

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Januar 2019 erteilte die Edeka Handelsgesellschaft Südwest mbH, Heddesheim, der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung der Erweiterung eines bestehenden EDEKA-Supermarktes am Standort Am Südpark in Kelsterbach.

Mit der angestrebten Verkaufsfläche von ca. 1.750 m² VK für den Lebensmittelmarkt (einschließlich Backshop) liegt das Vorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m² VK bzw. 1.200 m² Geschossfläche. Entsprechend sind die Auswirkungen des großflächigen Vorhabens zu prüfen.

Für das Vorhaben wurde bereits im Juni 2018 eine Auswirkungsanalyse im Auftrag der Edeka erstellt. Da für den Standort des Edeka-Marktes kein Bebauungsplan vorlag, wurde das Vorhaben nach § 34 BauGB bewertet. Mittlerweile hat sich die Stadt jedoch dazu entschieden, für den Vorhabenstandort einen Bebauungsplan aufzustellen. Dies erfordert nun eine geänderte gutachterliche Beurteilung auf Basis des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Hessischen Statistischen Landesamtes, der Auftraggeberin sowie der GMA zur Verfügung. Die vorliegende Analyse beruht zudem auf den Ergebnissen einer Standortbesichtigung im Juni 2018 sowie einer Erhebung der relevanten Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet von Kelsterbach und in angrenzenden Kommunen im November 2018.

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

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 14.01.2019
SC

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Rechts- und Planungsrahmen	6
3. Definitionen	9
4. Daten zum Vorhaben	11
II. Standortbeschreibung und Standortbewertung	14
1. Makrostandort Kelsterbach	14
2. Mikrostandort des EDEKA-Markts	18
3. Fazit der Standortbewertung	21
III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation	23
1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Kelsterbach	23
2. Angebots- und Wettbewerbssituation in angrenzenden Städten	24
3. Fazit der Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung	27
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	29
1. Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets des Vorhabens	29
2. Vorhabenrelevante Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale	30
V. Auswirkungsanalyse	31
1. Umsatzermittlung des Gesamtvorhabens	31
2. Umsatzzuwachs durch die Erweiterung	32
3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	33
4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens	35
4.1 Auswirkungen in der Standortkommune Kelsterbach	36
4.2 Auswirkungen in umliegenden Städten und Gemeinden	37
5. Raumordnerische Bewertung gemäß Regionalplan Südhessen	38
VI. Abschließende Bewertung des Vorhabens	42

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In der südhessischen Stadt Kelsterbach (Landkreis Groß-Gerau) ist die Erweiterung eines Lebensmittelmarkts am Standort Am Südpark 1 – 3 beantragt. Der Supermarkt wird von dem selbständigen Kaufmann Michael Wilk betrieben und belegt derzeit ca. 1.020 m² Verkaufsfläche (VK), einschließlich Bäckerei-Filiale im Vorkassenbereich. Vorgesehen ist eine Abriss und Neubau des Gebäudes mit künftig ca. 1.750 VK (inkl. Backshop).

Die vorliegende Auswirkungsanalyse soll darlegen, welche wettbewerblichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen als Folge des Vorhabens zu erwarten sind. Da für den Standort „Am Südpark“ nunmehr ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, ist das Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten¹.

Ein Modernisierungswunsch des EDEKA-Marktes besteht bereits seit Langem. Im Jahr 2015 plante die EDEKA deshalb die Verlagerung und Erweiterung des Marktes vom Standort Am Südpark in das Gewerbegebiet Langer Kornweg. In der gutachterlichen Bewertung zu dem damaligen EDEKA-Vorhaben² konnten jedoch – vor dem Hintergrund der gleichzeitig beantragten Erweiterung von Lidl am Langen Kornweg und der angestrebte Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in der Stadtmitte von Kelsterbach – in einer kumulativen Betrachtung der drei Vorhaben mögliche städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadtmitte nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zudem widersprach der damals geplante neue Standort für den großflächigen Lebensmittelmarkt den landesplanerischen Vorgaben des Integrationsgebots und Zentralitätsgebots. In Folge dessen unterblieb eine Umsiedlung zum Langen Kornweg.

Durch die erfolgreiche Ansiedlung eines tegut-Supermarkts am Standort „Neue Stadtmitte“ in Kelsterbach hat sich die Situation in der Stadtmitte von Kelsterbach mittlerweile stabilisiert. Diese aktuelle Situation ist im Rahmen der Begutachtung zu würdigen und neu zu bewerten. Auch die erheblich gestiegenen Einwohnerzahlen in Kelsterbach, bedingt durch die Ausweisung neuer Wohngebiete, sind in der vorliegenden Auswirkungsanalyse zu berücksichtigen. Schließlich liegt mittlerweile die Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Kelsterbach zumindest im Entwurf³ vor, deren Grundlagen und Erkenntnisse ebenfalls in dieser Auswirkungsanalyse Eingang finden.

¹ Bereits im Juni 2018 wurde von der GMA eine Auswirkungsanalyse zu dem Erweiterungsvorhaben erarbeitet. Diese beruhte jedoch auf der damaligen Ausgangssituation eines unbeplanten Gebiets, sodass eine Auswirkungsanalyse nach § 34 BauGB (ohne raumordnerische Prüfung) vorgelegt wurde. Die geänderte rechtliche Grundlage, nach der das Vorhaben zu prüfen ist, erfordert nun ein neues Gutachten.

² Vgl. GMA: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung eines Edeka-Marktes in Kelsterbach, Langer Kornweg; Köln, September 2015.

³ Vgl. GMA: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kelsterbach; Köln, Dezember 2018.

Der vorliegende Bericht enthält folgende Bearbeitungsschritte:

- /// Beschreibung der Projektplanung
- /// Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung des Makro- und Mikrostandorts in Kelsterbach
- /// Erfassung und Beurteilung des projektrelevanten Wettbewerbs in Kelsterbach und in angrenzenden Kommunen (Angebots- und Wettbewerbsanalyse)
- /// Abgrenzung des Einzugsgebiets für den Lebensmittelmarkt und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Beurteilungskriterien des LEP Hessen und Regionalplan / Regionalem Flächennutzungsplan Südhessen durch das Vorhaben.

2. Rechts- und Planungsrahmen

In Baugebieten mit Planungspflicht ist für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die **Baunutzungsverordnung** zu beachten, im Besonderen der § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus⁴:

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

⁴ Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

Der Vorhabenstandort in Kelsterbach befindet sich in der Region Südhessen, sodass die die Regelungen im einschlägigen **Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP)** zu beachten sind.

Demnach gelten für großflächige Einzelhandelsvorhaben folgende Maßgaben (vgl. Regionalplan Südhessen, Z3.4.3-2):

- /// **Zentralitätsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig⁵.
- /// **Kongruenzgebot:** Der Einzugsbereich des Vorhabens darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten.
- /// **Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen, d. h. sie sind in bestehende Siedlungsgebiete und ÖPNV-Netze zu integrieren und sollen Nähe zu Wohnstandorten aufweisen.
- /// **Beeinträchtungsverbot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in der Standortgemeinde und in anderen Gemeinden ausüben. Zudem darf die verbrauchernahe Versorgung in der Standortgemeinde nicht beeinträchtigt werden.

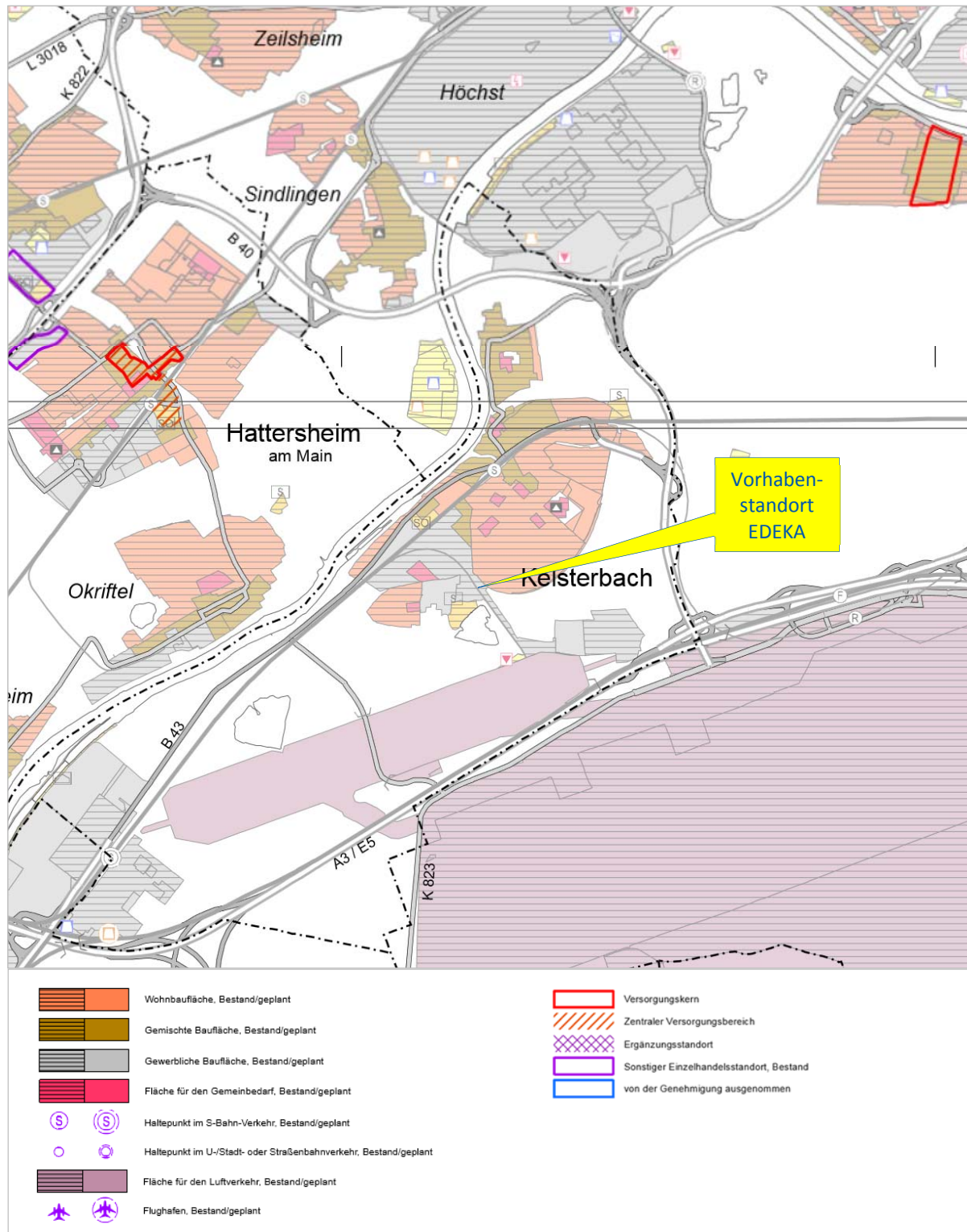
Eine räumliche Lenkung tritt mit dem Regionalplan Südhessen zudem bei **regional bedeutsamen großflächigen Einzelhandelsvorhaben** ein (d. h. bei Einzelhandelsvorhaben, bei denen zu erwarten ist, dass sich diese auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nicht nur unwesentlichen auswirken können). Als raumverträglich und somit nicht regionalbedeutsam können Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m² VK und Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² VK angesehen werden, sofern sich ihr Standort in städtebaulich integrierter Lage befindet und die Verträglichkeitsanforderungen eingehalten werden (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-2). Regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind in der Region Südhessen nur in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des „Vorranggebietes Siedlung“ zulässig (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-4). Für die Stadt **Kelsterbach als Unterzentrum** ist im Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan kein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt (vgl. Karte 1). In Vorranggebieten Industrie und Gewerbe dürfen keine großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe neu angesiedelt werden; für bestehende Betriebe gilt aber Bestandsschutz (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-3).

Als **zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente** werden im Regionalplan Südhessen sowohl Lebensmittel und Getränke genannt als auch Drogeriewaren, Pharmazeutika,

⁵ Ausnahmen für Lebensmittelmärkte zur Sicherung der örtlichen Grundversorgung möglich.

Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel, Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf und Schnittblumen. Damit ist der hier zu prüfende Lebensmittelmarkt als zentrenrelevanter Anbieter einzustufen.

Karte 1: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen 2010, Beikarte 2, zur Stadt Kelsterbach



Quelle: Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen 2010, Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

3. Definitionen

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.⁶ Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Als **Betriebstypen** im Lebensmitteleinzelhandel werden unterschieden:⁷

/// **Supermarkt:**

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt; der Verkaufsflächenanteil für Nonfood II-Artikel ist sehr gering. Gegenüber Discountern profilieren sich Supermärkte v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Mehrweg-Getränke, Convenience, individuelle Ladenatmosphäre und persönliche Kundenansprache. Die Artikelzahl ist daher deutlich höher als bei Discountern.

/// **Großer Supermarkt** [*früher Verbrauchermarkt genannt; Anm. der GMA*]:

Ein großer Supermarkt ist ein großflächiges Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und Nonfood II-Artikel führt. Die Artikelzahl ist deutlich höher als bei Supermärkten und Discountern.

/// **SB-Warenhaus:**

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

/// **Discounter:**

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche zwischen ca. 600 und 1.700 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment sowie wöchentlich wechselnde Aktionsangebote (v. a. Nonfood II und spezialisierte Lebensmittel) führt. Discounter heben sich im Vergleich zu Vollsortimentern durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie, einen hohen Anteil an Eigenmarken und ein straffes, standardisiertes Sortiment ab, das durch Aktionswaren punktuell ergänzt wird.

/// **LEH-Fachgeschäft:**

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte,

⁶ Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2018, Köln 2018, S. 381. Ähnlich Einzelhandelserlass Hessen, Kap. 2.2.4.

⁷ GMA-Definition, unter Verwendung von Marktdaten und Definitionen des EHI Retail Institute (aus: handelsdaten aktuell 2018, S. 381).

Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

/// **Convenience Store:**

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

/// **Kleines Lebensmittelgeschäft:**

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit unter 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment anbietet.

Supermärkte, Große Supermärkte und SB-Warenhäuser sind als „Lebensmittel-Vollsortimenter“ bzw. als „Lebensmittel-Vollversorger“ (gemäß Regionalplan Südhessen / RegFNP) zu verstehen.

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu trennen. **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als „Nonfood“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen **Nonfood I** (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und **Nonfood II** (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte, Bücher und Presseartikel usw.) differenziert⁸.

Als **Betriebstyp** weisen Supermärkte definitionsgemäß Größen zwischen 400 und 2.500 m² VK auf und sind damit i. d. R. größer als Discounter. Große Supermärkte oder SB-Warenhäuser benötigen für ihr deutlich umfangreicheres Sortiment noch erheblich größere Flächen. Gegenüber Discountern profilieren sich Lebensmittelvollsortimenter durch ihre große Vielfalt an Frischprodukten wie Obst und Gemüse, Milchprodukte, Käse-, Fleisch- und Wurstwaren, Fisch und Feinkost (teils in Bedientheken). Auch das sog. Trockensortiment (Trockenfertigprodukte, Brotaufstriche, Cerealien, Heißgetränke, Süßwaren, Backwaren, Fette und Öle) sowie die Sortimente für Getränke (Einweg- und Mehrwegartikel), Tiefkühlkost und Speiseeis sind bei Vollsortimentern deutlich umfangreicher als bei Discountern, u. a. durch einen hohen Anteil an Handelsmarken.

Gemessen am Umsatz nehmen Discounter heute den größten Marktanteil im deutschen Lebensmitteleinzelhandel an (ca. 46 % im Jahr 2017). Auf Supermärkte entfallen ca. 29 %, auf Große Supermärkte ca. 10 %, auf SB-Warenhäuser ca. 12 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 3 %⁹.

⁸ Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2018, Köln 2018, S. 381.

⁹ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2018, S. 80; Köln 2018; GMA-Berechnungen.

Tabelle 1: Typische Sortimentsstrukturen von Lebensmittelmärkten

Hauptwarengruppen	Discounter		Supermarkt		Großer Supermarkt	
	durchschnittliche Artikelanzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food (Nahrungs- und Genussmittel)	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I („Nearfood“) (Lebensmittelnah Sortimente; u. a. Gesundheit, Körperpflege, Tiernahrung)	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II (Nichtlebensmittelsortimente; u. a. Textilien, Zeitungen / Zeit- schriften, Elektrowaren, Blumen / Pflanzen), z. B. Aktionswaren	275	12	805	7	4.450	18
Sortimente insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. Aus: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2018, S. 92

4. Daten zum Vorhaben

Bei dem Erweiterungsvorhaben in Kelsterbach handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt des selbständigen Kaufmanns Michael Wilk, der innerhalb der Unternehmensgruppe **EDEKA** mit einem Vertriebskonzept für Supermärkte agiert.

Die Vertriebsstrategie von **EDEKA** richtet sich auf das Angebot des Lebensmittelvollsortiments. Je nach Größe des einzelnen Marktes bestehen hierzu die Vertriebskonzepte E Center (Großer Supermarkt), EDEKA Supermarkt, E aktiv markt bzw. E EDEKA (Supermärkte) mit unterschiedlich großem Sortimentsumfang. In den Supermärkten sind rund 90 – 95 % der Verkaufsflächen mit Waren des täglichen Bedarfs belegt, davon etwa 85 % mit Nahrungs- und Genussmitteln. Non-food II-Sortimente (überwiegend nahversorgungsrelevante Artikel, z. B. Zeitungen / Zeitschriften, Blumentöpfe / Schnittblumen, Schreibwaren / Schulbedarf, Haushaltswaren, Streichhölzer, Batterien u. ä.) nehmen bei EDEKA-Märkten nur einen kleinen Teil der Verkaufsflächen ein (weniger als 5 % der Gesamtverkaufsfläche). Dies heißt, dass der Markt schon wegen seiner Sortimentsstruktur **wesentlich für die Nahversorgung** ist.

In Kelsterbach ist der **E-aktiv-markt Wilk** in der Straße Am Südpark seit mehreren Jahren in seiner bisherigen Größe von ca. 1.020 m² VK (einschließlich Backshop K&U) ansässig. In den letzten Jahren hat sich die Wettbewerbsposition des EDEKA-Supermarkts durch mehrere Neueröffnungen in Kelsterbach (tegut, Penny, Logo-Getränkemarkt) bzw. Modernisierungen / Erweiterungen (Lidl) verschlechtert. Um seine Marktposition zu erhalten und seinen Kunden einen Einkauf in ansprechenden und zeitgemäßen Räumen zu ermöglichen, soll der EDEKA-Markt nun grundlegend modernisiert werden. Vorgesehen ist ein **Abriss und Neubau des Gebäudes mit künftig ca.**

1.750 m² VK. Davon sollen ca. 1.595 m² VK auf den eigentlichen Supermarkt, ca. 80 m² VK auf den K&U-Backshop im Vorkassenbereich, ca. 65 m² auf eine kleine Mall und ca. 30 m² auf den Windfang entfallen. Obwohl der Lebensmittelmarkt und der Backshop durch das Vorhaben deutlich großzügiger werden, sind bei den Sortimenten keine wesentlichen Änderungen zu erwarten. Das Angebotskonzept des EDEKA-Marktes wird auch nach seiner Erweiterung dem eines Supermarkts entsprechen. Von einem Betriebstyp „Großer Supermarkt“ (Verbrauchermarkt mit erheblich größerem Sortiment, insbesondere im Nonfood-Bereich) ist nicht auszugehen.

Der Erwerb zusätzlicher Grundstücksflächen wird für das Vorhaben nicht notwendig; das **Vorhaben kann vollständig auf dem bisherigen Grundstück erfolgen** (Flurstücke 695/7 und 695/8). Gegenüber der heutigen Immobiliensituation wird der Neubau aber künftig weiter südöstlich auf dem Grundstück platziert. Dadurch werden sich in Zukunft die Kundenstellplätze (114 geplant) und der Eingang auf der Nordseite des Gebäudes befinden (vgl. Karte 2). Die Anlieferzone wird ebenfalls „umgedreht“, sie soll, anstatt wie heute an der Ostseite des EDEKA-Marktes, künftig an der Westseite liegen, abgewandt von der Wohnbebauung im Osten. Die Zu- und Abfahrt vom Grundstück wird unverändert von der Straße Am Südpark her erfolgen. Auch die fußläufige Erschließung des Grundstücks bleibt wie gehabt (hauptsächlich von der Südlichen Ringstraße, außerdem von einem Geh- und Radweg am Anschlussgleis).

Karte 2: Erweiterungsplanung des Supermarkts EDEKA Wilk in Kelsterbach, Am Südpark 1 – 3



II. Standortbeschreibung und Standortbewertung

1. Makrostandort Kelsterbach

Die Stadt Kelsterbach liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet, am nordöstlichen Rand des Landkreises Groß-Gerau, angrenzend an die Stadt Frankfurt (Flughafen, Schwanheimer Wald, Industriepark Höchst). Die Innenstädte von Frankfurt und Rüsselsheim sind je ca. 15 km entfernt, die Stadtmitte von Raunheim ca. 10 km, die Kreisstadt Groß-Gerau etwa 20 km. Gemäß Regionalplan Südhessen 2010 ist die Stadt Kelsterbach im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main als **Unterzentrum** im Verdichtungsraum ausgewiesen, erfüllt dabei aber keine überörtlichen Versorgungsfunktionen.

Trotz seiner „Insellage“ zwischen Main und Flughafen verfügt Kelsterbach über eine sehr gute **verkehrliche Erreichbarkeit**, mit einer Autobahnanschlussstelle an die A 3 (Köln – Frankfurt) und die Bundesstraßen B 40 bzw. B 40a (Verbindung zwischen A 66 und Flughafen) und B 43 (Wiesbaden – Rüsselsheim – Raunheim bzw. Kelsterbach – Frankfurt-Süd)¹⁰. Zudem gibt es lokale Straßen nach Frankfurt-Schwanheim und zum Flughafen Frankfurt. Im ÖPNV ist die Stadt Kelsterbach in das Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbunds eng integriert (S-Bahn-Linien Wiesbaden – Frankfurt, Buslinien nach Raunheim, Frankfurt-Schwanheim und zum Flughafen, Stadtbusverkehr).

Als **Wirtschaftsstandort** bietet Kelsterbach derzeit rund 7.390 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Arbeit. Damit weist die Stadt einen leicht positiven Pendlersaldo auf (ca. 6.210 Auspendler, ca. 6.240 Einpendler)¹¹. Wichtigste Branchen sind die Chemische Industrie, Logistik und Dienstleistungen für den Flughafenbetrieb (u. a. Büros, Schulungszentren, Autovermieter, Hotels). Diese profitieren v. a. von der Nähe zum Internationalen Flughafen Frankfurt und zu den Industriegebieten im Frankfurter Westen, von der zentralen Lage in Deutschland sowie der sehr guten verkehrlichen Anbindung in die Rhein-Main-Region und an die Fernverkehrsstraßen.

Der **Einzelhandelsstandort** Kelsterbach steht wegen der Nähe zu Ober- und Mittelzentren sowie anderen Einkaufsschwerpunkten (u. a. Frankfurter Innenstadt, Raunheim (Gewerbegebiet Mainspitze), Hattersheim (Gewerbegebiet Heddingheimer Straße), Main-Taunus-Zentrum) unter hohem Druck. Die Einzelhandelsfunktion von Kelsterbach bleibt deswegen relativ schwach, auch wegen der „Insellage“ der Stadt und des teilweise eingeschränkten Angebots des Unterzentrums (v. a. im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich). Dies belegt auch die niedrige Zentralitätskennziffer (56,0)¹². Auch das Kaufkraftniveau in Kelsterbach liegt unter dem Bundesdurchschnitt¹³.

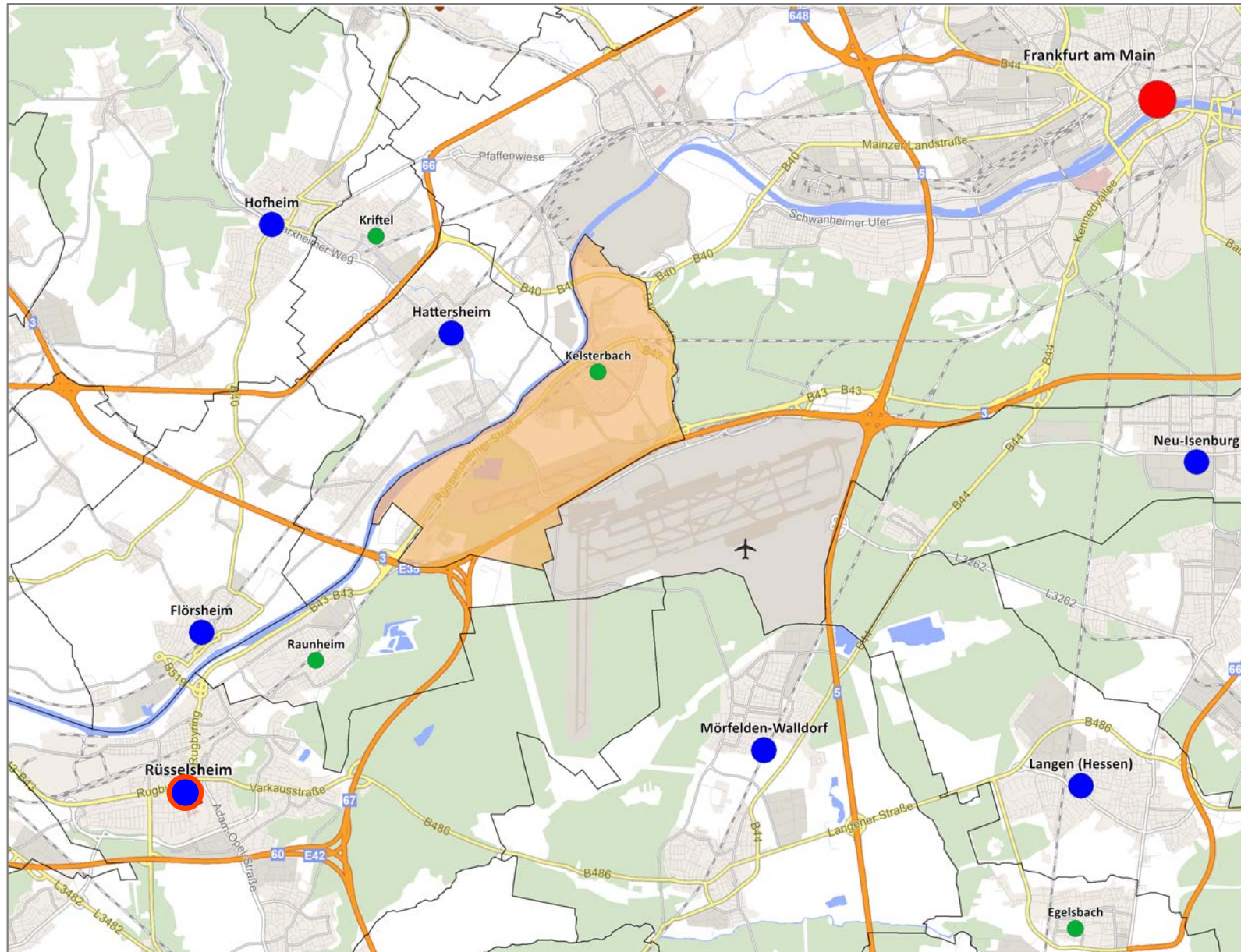
¹⁰ Im Stadtgebiet von Kelsterbach wurde die B 43 zu einer Ortsdurchfahrt zurückgestuft.

¹¹ Alle Angaben: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2017.

¹² Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2018. Die Einzelhandelszentralität gibt das Verhältnis aus hier erzielten Umsätzen im Ladeneinzelhandel und dem örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftaufkommen an. Werte unter 100 deuten auf Kaufkraftzuflüsse hin, Werte unter 100 zeigen Kaufkraftabflüsse an.

¹³ Kelsterbach: 98,9; Bundesdurchschnitt: 100,0. Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2018.

Karte 3: Lage von Kelsterbach und zentrale Struktur im Raum



Legende

- Oberzentrum
- Mittelzentrum mit Teilfunktion Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Unterzentrum

erstellt mit
RegioGraph Planung;
GMA-Bearbeitung 2018

Wegen der zahlreichen Arbeitsplätze in und um Kelsterbach und der Entwicklung neuer Wohngebiete verzeichnete die Stadt in der jüngeren Vergangenheit ein **starkes Einwohnerwachstum**. Derzeit leben hier ca. 17.300 Einwohner (Stand: 30.06.2018)¹⁴. Dies sind über 3.500 EW bzw. rund 25 % mehr als noch vor 10 Jahren¹⁵. Vor dem Hintergrund des positiven Saldos der natürlichen Bevölkerungsbewegungen in Kelsterbach sowie des starken Bevölkerungszuzugs in das Rhein-Main-Gebiet ist für die Kelsterbach **auch in Zukunft noch** von zunehmenden Einwohnerzahlen auszugehen. Die Bevölkerungsprognose der HessenAgentur erwartet für die Stadt im Zeitraum 2015 – 2030 ein Einwohnerwachstum von 3,9 %¹⁶.

Das **Stadtgebiet** wird umrahmt von dem Main im Westen, dem Industriepark Höchst im Norden, der mehrspurig ausgebauten B 40 / B 43 („Querspange Kelsterbach“) bzw. dem Frankfurter Stadtwald im Osten sowie dem Flughafengelände im Süden. Im Südwesten grenzt die Nachbarstadt Raunheim an, westlich des Mains liegt Okriftel (zu Hattersheim), zu dem aber aus Kelsterbach keine Brücken- oder Autofährverbindung besteht. Dadurch ergibt sich für die Stadt siedlungsräumlich praktisch eine „Insellage“, was insbesondere im Einzelhandel zum Tragen kommt.

Administrativ ist Kelsterbach nicht in Stadtteile aufgegliedert. Siedlungsstrukturell bilden jedoch der Bach Kelster, der den historischen Ortskern („Unterdorf“) abteilt, und die Bahntrasse (parallel zur Frankfurter Straße – Rüsselsheimer Straße) deutliche **Zäsuren**. Innerörtliche Hauptverkehrsstraßen sind die Achsen Frankfurter Straße – Rüsselsheimer Straße (ehemalige B 43) und Staudenring – Südliche Ringstraße sowie Schwanheimer Straße – Mainstraße – Bergstraße – Mörfelder Straße. Ausgedehnte Wohngebiete liegen v. a. im Süden der Stadt zwischen Mörfelder Straße und Südlicher Ringstraße sowie im Osten, östlich der Mörfelder Straße. Größere Wohnneubauprojekte wurden zuletzt im Osten (Bereich Länger Weg), im Südwesten (ehem. ENKA-Gelände) und in der Mitte der Stadt (Sandhügelplatz, Waldstraße) realisiert. An den Stadträndern befinden sich mehrere große Gewerbegebiete (West / Langer Kornweg, Euro Port; Mitte / ehem. ENKA-Gelände; Am Weiher; Süd / Im Taubengrund; Mönchhof / ehem. Caltex-Gelände). Die Gewerbegebiete West und Mitte sind zugleich Angebotsschwerpunkte im städtischen Einzelhandelsgefüge, hier sind v. a. Lebensmittel- und Fachmärkte ansässig.

In der **Ortsmitte** sind im Bereich rund um den Sandhügelplatz (insbes. an der Mörfelder Straße) mehrere Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsanbieter ansässig. Handelsseitig fungiert ein neuer tegut-Supermarkt als Magnetbetrieb für die weiteren Geschäfte. In Randlage ist noch ein kleinflächiger Treff 3000-Discounter ansässig, der aber wohl wegen offenkundiger Objekt- und Standortmängel in Kürze geschlossen wird¹⁷. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich Nahversorgung. Zuführungseffekte entstehen durch den S-Bahnhof und eine Postagentur.

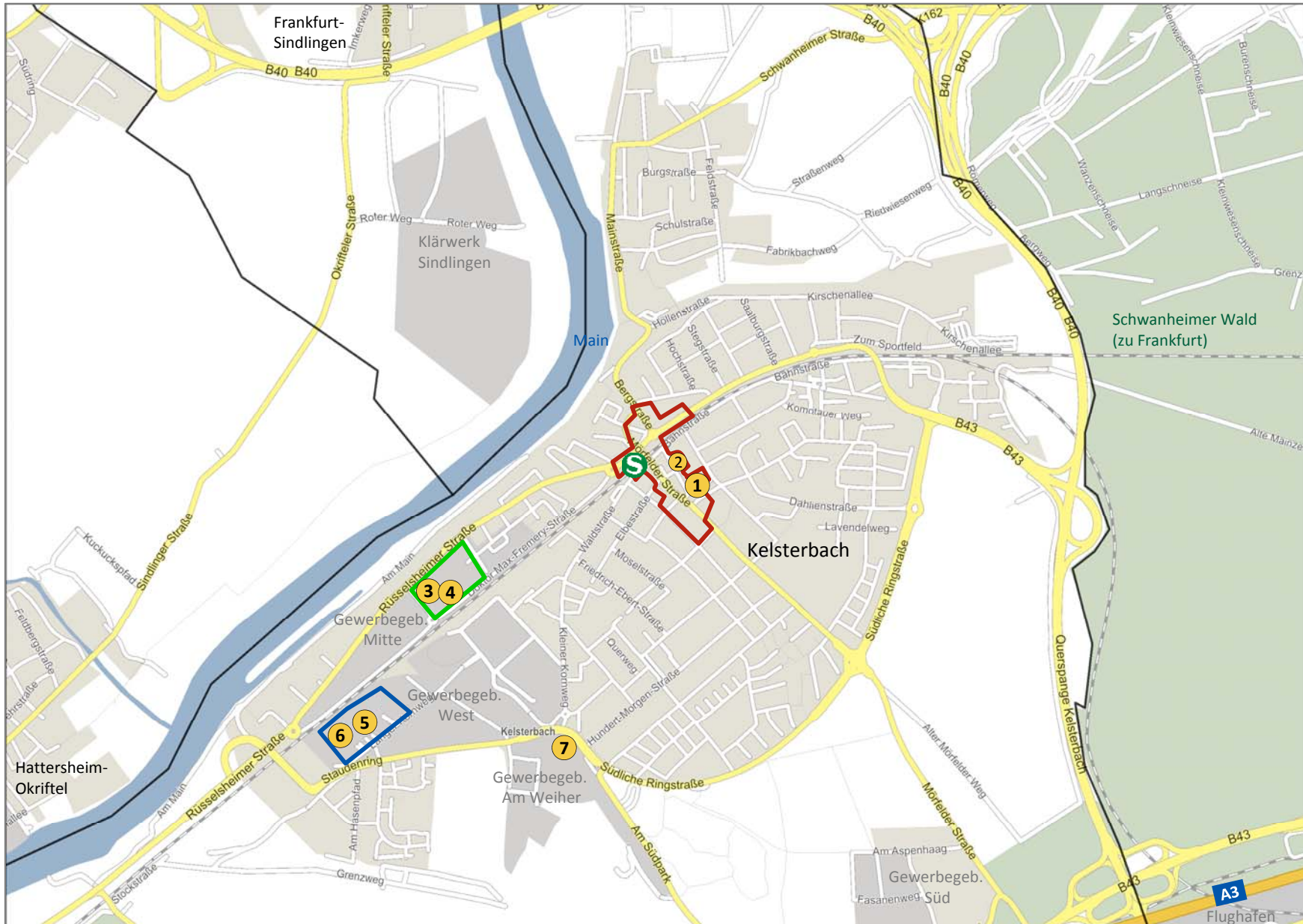
¹⁴ Quelle: Stadt Kelsterbach, Stand 30.06.2018; ca.-Werte gerundet.

¹⁵ 31.12.2007: ca. 13.660 EW (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz, ca.-Werte gerundet); GMA-Berechnungen.

¹⁶ Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur; Stand Oktober 2017.

¹⁷ Information des Betreibers (Edeka).

Karte 4: Siedlungs- und Versorgungsstruktur in der Stadt Kelsterbach



- Legende**
- Zentraler Versorgungsbereich (Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept Kelsterbach 2015)
 - Fachmarktzentrum Gewerbegebiet Mitte
 - Sonderstandort Langer Kornweg
 - Lebensmittelmärkte:
 - 1 tegut, Sandhügelplatz
 - 2 Treff 3000, Mörfeld. Str.
 - 3 REWE, Am-Graf-de-Chardonnet-Platz
 - 4 Aldi, Am-Graf-de-Chardonnet-Platz
 - 5 Lidl, Langer Kornweg
 - 6 Penny, Langer Kornweg
 - 7 EDEKA, Am Südpark
 - Stadtgrenze Kelsterbach

erstellt mit
RegioGraph Planung;
GMA-Bearbeitung 2018

Die Stadt Kelsterbach verfügt seit dem Jahr 2015 über ein **kommunales Einzelhandelskonzept**, das ein Sortimentskonzept (Definition von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) und ein Standortkonzept beinhaltet. Es befindet sich derzeit in Fortschreibung.

Darin wurde als einziger **zentraler Versorgungsbereich** ein Bereich in der **Ortsmitte** entlang der Mörfelder Straße zwischen Bahn und Friedensstraße sowie entlang der Frankfurter Straße, Rüsselsheimer Straße und Bergstraße zwischen Bahn und Mainzer Straße definiert (vgl. Karte 4)¹⁸. Der dortige Einzelhandelsbesatz besteht überwiegend aus Anbietern von Nahversorgungsbedarf (u. a. Supermarkt, Lebensmitteldiscounter). Als weitere Einzelhandelslagen werden im Einzelhandelskonzept die **Nahversorgungslage ENKA-Gelände** – hier sind u. a. zwei Lebensmittelmärkte und ergänzende Fachmärkte für Drogeriewaren, Textilien und Schuhe ansässig – und der **Sonderstandort Langer Kornweg** als Standort für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (derzeit u. a. mit zwei Lebensmitteldiscountern, zwei Getränkefachmärkten) ausgewiesen.

2. Mikrostandort des EDEKA-Markts

Der zur Modernisierung vorgesehene EDEKA-Supermarkt befindet sich im Südteil des Kelsterbacher Siedlungsgebiet, zwischen der Straße Am Südpark, der Südlichen Ringstraße und einem breiten Rad- und Fußweg (am Anschlussgleis) in Richtung Staudenweiher. In die Ortsmitte von Kelsterbach ist es rund 1,5 km. Die fußläufige Entfernung zu den nächstgelegenen Bushaltestellen (Südpark, Am Weiher) beträgt ca. 250 – 300 m.

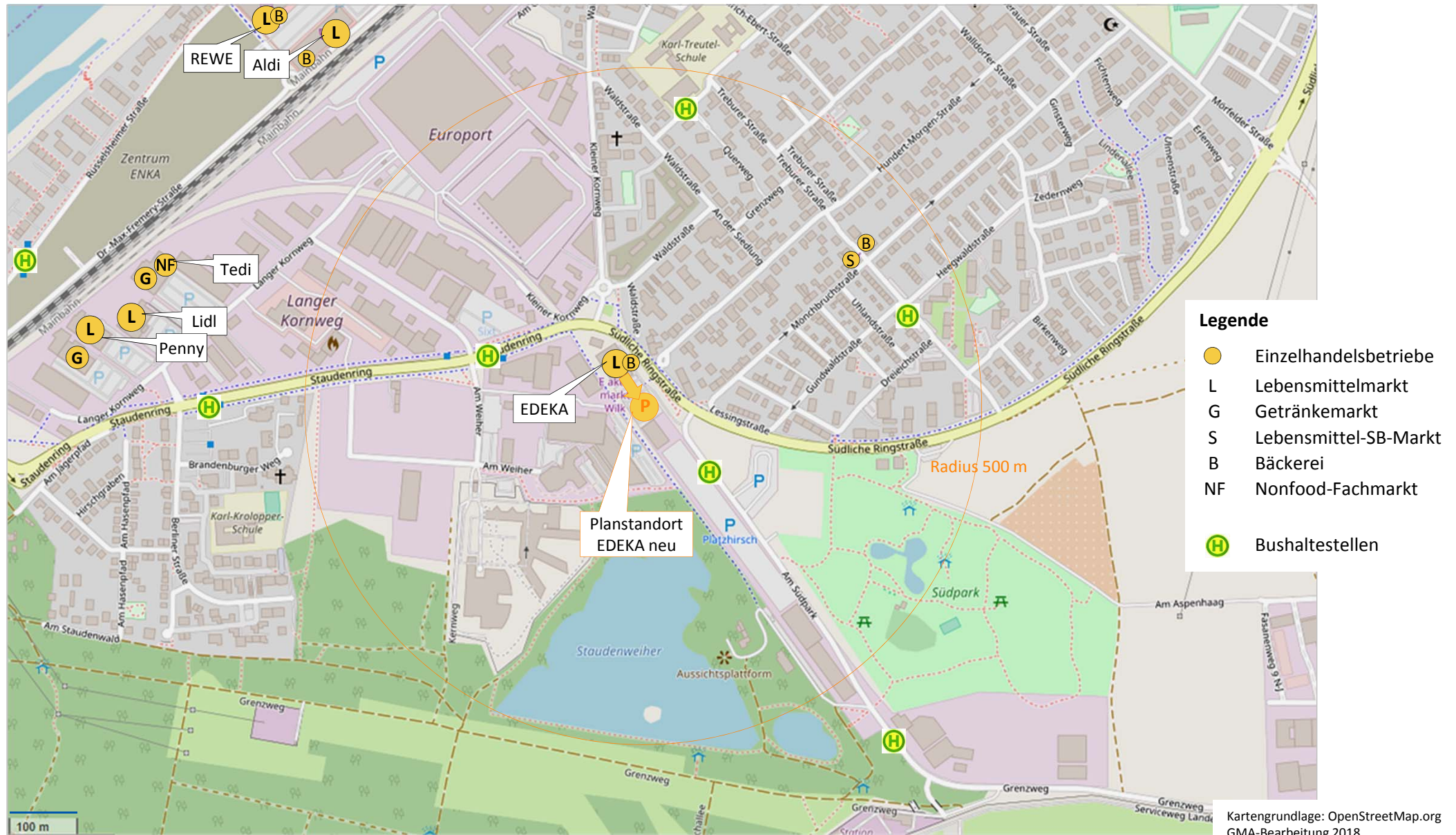
Der EDEKA-Markt liegt in einer „Sandwich-Position“ zwischen dem Gewerbegebiet Am Weiher im Westen, von dem er durch den Weg am Anschlussgleis getrennt wird, und den Wohngebieten der Südstadt, die im unmittelbaren östlichen Anschluss an die Südliche Ringstraße folgen (vgl. Karte 5). Laut Regionalem Flächennutzungsplan gehört er bereits zu einem Gewerbegebiet.

Im nördlichen Umfeld befindet sich das Gewerbegebiet Europort (v. a. Logistik- und Airport-affine Dienstleistungsbetriebe). In Richtung Südosten führt die Straße Am Südpark nach ca. 200 m zu einem Parkhaus und zum Südpark, einer großen und recht beliebten Grünanlage einschließlich Festplatz, Spiel- und Sportfeldern sowie Minigolfanlage. Die Topografie ist vorwiegend eben, so dass sich eine recht gute Sichtbarkeit des Grundstücks von den zuführenden Straßen ergibt (teilweise durch Alleebäume eingeschränkt). Außerdem ist der Markt dadurch aus den umliegenden Wohngebieten zu Fuß und mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar.

Die Wohngebiete erstrecken sich zwischen dem Kleinen Kornweg, der Südlichen Ringstraße und der Bahntrasse über das gesamte südliche Stadtgebiet; hier befindet sich der Einwohnerschwerpunkt Kelsterbachs.

¹⁸ Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs bleibt im vorliegenden Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (Dezember 2018) unverändert.

Karte 5: Standortumfeld des EDEKA-Marktes Am Südring 1 – 3 in Kelsterbach



Die Wohngebiete bestehen zur Südlichen Ringstraße hin zumeist aus mehrgeschossigen Wohngebäuden, weiter Richtung Norden und Osten auch aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Beampelte Fußgängerüberwege über die Südliche Ringstraße ermöglichen Fußgängern und Radfahrern aus den umliegenden Wohngebieten einen sicheren Zugang zum EDEKA-Standort.

Das Gewerbegebiet Am Weiher ist relativ klein; hier sind Unternehmen verschiedener Branchen ansässig (Bildungs- und Schulungszentrum der Frasec, EXS Spedition, Lkw-Werkstatt, Autohaus, Baustoffhandel, GLS Logistik, Mercure Hotel, Fuji Maschinenbau, IBM Aviation Industry Services). Aus dem Gewerbegebiet ist der EDEKA-Standort über Fuß- und Radwege direkt zu erreichen. Im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet folgen der Staudenweiher und der Kelsterbacher Stadtwald, die zur Naherholung genutzt werden und das Stadtgebiet von der Flughafen-Landebahn Nord-West abteilen.

Weitere Einzelhandelsgeschäfte befinden sich nicht im näheren Umfeld. Etwa 500 m entfernt sind an der Mönchbruchstraße ein türkischer Lebensmittel-SB-Markt (vorwiegend Obst und Gemüse) und ein Backwarenverkauf etabliert. Zu den nächstgelegenen Lebensmittelmärkten (Discounter Lidl und Penny im Gewerbegebiet Langer Kornweg) sind es rund 1 km, zum nächsten Supermarkt (tegut in der Stadtmitte) ca. 1,5 km.

Foto 1: E aktiv markt Wilk,
Blick von Süden



Foto: GMA, Juni 2018

Foto 2: EDEKA-Parkplatz,
östlich davon Wohngebiet



Der Supermarkt liegt momentan im nördlichen Teil des Vorhabengrundstücks, mit Ladezone zur Südlichen Ringstraße hin sowie Eingang und Stellplätzen im südlichen Teil des Grundstücks. Diese Situation soll zukünftig „gedreht“ werden, mit dem neuen Gebäude im südlichen Teil des Grundstücks und den Kundenstellplätzen im Nordteil des Grundstücks (vgl. Karte 1). Dadurch rückt der Eingang näher zum Überweg über die Südliche Ringstraße und die Anlieferzone an der Westseite des Gebäudes weiter weg von der Wohnbebauung. Künftig wird der Lebensmittelmarkt also Kunden- und Anwohner-freundlicher gestaltet.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der Straße Am Südpark, die ca. 50 m nordöstlich der EDEKA-Zufahrt in einer beampelten Kreuzung in die Südliche Ringstraße mündet. Damit werden Kunden- und Lieferverkehre des Marktes aus den umliegenden Wohngebieten ferngehalten.

Ansonsten erfüllt die Straße Am Südpark v. a. Zufahrtfunktionen zu den Freizeiteinrichtungen im Südpark und am Staudenweiher, leitet aber weiterführend auch zum Grenzweg und zum Gewerbegebiet Im Taubengrund.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort im Hinblick auf seine siedlungsräumliche Lage als teilintegriert einzustufen. Von den angrenzenden Wohngebieten wird er durch die viel befahrene Südliche Ringstraße getrennt. Dennoch übernimmt der Vorhabenstandort insbesondere für die südlichen Wohngebiete von Kelsterbach wichtige Nahversorgungsfunktionen, da dort ansonsten keine weiteren leistungsfähigen Lebensmittelmärkte vorhanden sind und er von diesen Wohngebieten fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut erreichbar ist. Hinzu kommt die Nahversorgungsbedeutung für die Besucher und Beschäftigten in den umliegenden Gewerbegebieten.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Kelsterbach ist der Standort des EDEKA-Marktes keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Auch im Entwurf zur Fortschreibung gehört der Standort weder zum zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte noch zu einem Nahversorgungsstandort. Gleichwohl wird im Einzelhandelskonzept Kelsterbach 2015 die hohe Bedeutung für die Nahversorgung, die der EDEKA-Standort für das südliche Stadtgebiet entwickelt, ausdrücklich anerkannt und dem Betriebe deshalb auch ein Bestandsschutz (einschließlich Erweiterung zur Bestandssicherung) eingeräumt.

3. Fazit der Standortbewertung

Die wesentlichen Eigenschaften des Planstandorts, welche die Grundlage für die Einschätzung der Marktbedeutung des Lebensmittelmarktes bilden, sind wie folgt zusammenzufassen:

- /// erhebliches Einwohnerpotenzial am Makrostandort Kelsterbach (rund 17.300 EW), weitere Bevölkerungszuwächse zu erwarten
- /// gute Grundstückseigenschaften (ebene Topografie, ausreichende Flächengröße, gute Anfahrbarkeit, gute Exposition zu einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße)
- /// langjährig etablierter Versorgungsstandort im örtlichen Einzelhandelsgefüge
- /// städtebaulich teil-integrierter Standort, mit deutlichem Wohngebietsbezug
- /// Nahversorgungsfunktion insbesondere für den Südteil des Stadtgebiets
- /// ÖPNV-Anbindung durch Bushaltestellen in fußläufiger Nähe
- /// Streukundenpotenziale durch Beschäftigte und Besucher in den Gewerbegebieten Am Weiher und Europort
- /// Solitärstandort ohne weitere Einzelhandelsbetriebe im Nahumfeld

- // geringe überörtliche Ausstrahlung, bedingt durch die Lage abseits von überörtlichen Hauptverkehrsachsen und erhebliche Entfernungen zu umliegenden Städten
- // intensive Wettbewerbssituation durch leistungsstarke Lebensmittelmärkte in Kelsterbach und umliegenden Kommunen (vgl. hierzu Kapitel III).

Aus versorgungsstruktureller Sicht sind die Lagebedingungen des EDEKA-Supermarkts in einer Abwägung als gut zu bewerten. So weist die Stadt Kelsterbach ein erhebliches und zudem wachsendes Einwohnernaufkommen auf, für dessen Versorgung die Vergrößerung bzw. Modernisierung eines bestehenden Lebensmittelmarkts sinnvoll ist. Hervorzuheben ist, dass der Vorhabenstandort direkt an Wohngebiete angrenzt und von dort, wie auch von Bushaltestellen, eine fußläufige Entfernung besteht. Somit kann der Vorhabenstandort eine qualifizierte Nahversorgung der Bevölkerung im südlichen Stadtgebiet von Kelsterbach gewährleisten, die ansonsten ohne Lebensmittelmarkt in fußläufiger Distanz ist. Des Weiteren kann er auch Nahversorgungsfunktionen für die Beschäftigten in den angrenzenden Gewerbegebieten Am Weiher und Europort übernehmen. Bei dem EDEKA-Markt handelt es sich um einen Solitärstandort im örtlichen Angebotsgefüge, der in betrieblicher und konzeptioneller Hinsicht (EDEKA-Supermarkt mit integriertem K&U-Backshop) nicht verändert wird. Neue Angebotselemente, etwa zusätzliche Nonfood-Fachmärkte oder Shops mit zentrenrelevanten Sortimenten, werden nicht hinzugefügt (wegen Platzmangel am Standort unmöglich).

Aus verkehrlicher Sicht ist die Lage des Planstandorts mit Direktzufahrt zur Südlichen Ringstraße günstig, da der Lebensmittelmarkt direkt von einer leistungsfähigen Verkehrsachse erreichbar ist, ohne die Bevölkerung in Wohngebieten durch seinen Kunden- und Lieferverkehr zu stören.

Aus städtebaulicher Sicht ist zunächst festzustellen, dass der Vorhabenstandort klar außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Kelsterbach liegt. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass es sich um einen langjährig eingeführten Standort im örtlichen Versorgungsgefüge handelt, der mit seiner Lage zu einer insgesamt guten Standortverteilung der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet beiträgt und dessen Nahversorgungsfunktion auch im kommunalen Einzelhandelskonzept anerkannt ist. Außerdem liegt der Vorhabenstandort unmittelbar angrenzend zur Siedlungsbebauung von Kelsterbach (ausgedehnte, teilweise verdichtete Wohngebiete) und in fußläufiger Distanz zu zwei Bushaltestellen (max. 300 m). Fußgänger und Radfahrer aus den umliegenden Wohn- und Gewerbegebieten können den Standort sicher erreichen.

Im zentralen Versorgungsbereich von Kelsterbach wurde vor weniger als 1 Jahr ein moderner Supermarkt am Sandhügelplatz („Neue Stadtmitte“) etabliert, sodass die Angebots- und städtebauliche Situation in der Stadtmitte mittlerweile als stabilisiert gelten kann.¹⁹

¹⁹ Damit ergibt sich gegenüber der GMA-Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Kelsterbacher EDEKA-Marktes vom September 2015 eine wesentlich andere Beurteilungsgrundlage zur städtebaulichen Situation in der Stadtmitte.

III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation

1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Kelsterbach

Als ausgewiesenes Unterzentrum und Stadt mit mehr als 17.000 Einwohnern verfügt Kelsterbach über diverse Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln. Die örtliche Angebotsituation wird außer von EDEKA noch von folgenden **Lebensmittelmärkten** (ab ca. 400 m² VK) geprägt:

Supermärkte:

- /// **tegut**, Mörfelder Straße, ca. 1.400 m² VK; zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte
- /// **REWE**, Am Graf-de-Chardonnet-Platz, ca. 1.600 m² VK; Fachmarktzentrum Gewerbegebiet Mitte (Nahversorgungslage ENKA; Standortagglomeration mit Aldi, Backshops, Drogerie-, Textil- und Schuhfachmärkten)

Discounter:

- /// **Treff 3000**²⁰, Mörfelder Straße, ca. 450 m² VK; zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte
- /// **Aldi**, Am Graf-de-Chardonnet-Platz, ca. 1.100 m² VK; Fachmarktzentrum Gewerbegebiet Mitte (Nahversorgungslage ENKA; Standortagglomeration mit REWE, Backshops, Drogerie-, Textil- und Schuhfachmärkten)
- /// **Lidl**, Langer Kornweg, ca. 1.100 m² VK; Gewerbegebiet West (Standortagglomeration mit Penny, zwei Getränkemärkten und Tedi), Sonderstandort Langer Kornweg
- /// **Penny**, Langer Kornweg, ca. 800 m² VK; Gewerbegebiet West (Standortagglomeration mit Lidl, zwei Getränkemärkten und Tedi), Sonderstandort Langer Kornweg.

Diese Märkte sind als Hauptwettbewerber für das Vorhaben einzustufen. Eine Übersicht ist der Karte 4 (S. 17) zu entnehmen. Der derzeitige Edeka-Markt ist von den Supermärkten am Ort der kleinste und älteste. REWE und tegut wurden 2013 bzw. 2017 an ihren Standorten neu errichtet.

Als angebotsprägende Nahrungs- und Genussmittelanbieter in Kelsterbach sind außerdem die Getränkemarkt Logo und Profi Getränke Shop im Gewerbegebiet Langer Kornweg sowie der Lebensmittel-SB-Markt „Kelsterbacher Market“ an der Mönchbruchstraße zu nennen. Weitere kleinflächige Anbieter (Obst und Gemüse bzw. türkische Lebensmittel, Bäckereien, türkische Metzgerei, Getränkeshop, Kioske, Tankstellen) ergänzen das gesamtstädtische Angebot.

Im **zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte** (Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept) sind derzeit 7 Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln mit einer Gesamtfläche von ca. 2.015 m² VK vorhanden. Ihre Umsatzleistung mit Nahrungs- und Genussmitteln beläuft sich auf ca. 7,8 Mio. €.

Insgesamt summiert sich der aktuelle Bestand bei Nahrungs- und Genussmittelanbietern im Stadtgebiet von Kelsterbach auf ca. 9.635 m² VK (inkl. EDEKA in seiner jetzigen Größe). Der mit

²⁰ Mit der Schließung des Anbieters ist zu rechnen.

Nahrungs- und Genussmitteln in Kelsterbach erzielte Umsatz²¹ beläuft sich nach GMA-Einschätzung auf derzeit ca. 39,6 Mio. € (inkl. Umsatz von EDEKA / Backshop in der jetzigen Größe).

2. Angebots- und Wettbewerbssituation in angrenzenden Städten

Tabelle 2 und Karte 6 stellen die wesentlichen Wettbewerber im Untersuchungsraum zusammen. Hieraus geht hervor, dass alle Nachbarstädte über großflächige Lebensmittelmärkte verfügen:

- /// In der Nachbarstadt **Raunheim** wird die Angebotssituation maßgeblich vom Standort Mainspitze am westlichen Stadtrand zu Rüsselsheim geprägt. Hierbei handelt es sich um eine dezentrale, autokundenorientierte Gewerbegebietslage, die nicht als zentraler Versorgungsbereich i. S. des BauGB einzustufen ist. An der Mainspitze sind Einzelhandelsbetriebe aller Bedarfsbereiche ansässig, v. a. Fachmärkte (vornehmlich Niedrigpreisanbieter) und großflächige Lebensmittelmärkte (Kaufland, E center, Aldi). Der Standort entwickelt daher eine auch über die Stadtgrenzen Raunheims hinausgehende Anziehungskraft. Im neu gestalteten Stadtzentrum ist auf einen REWE-Supermarkt hinzuweisen, der als Nahversorger für die umliegende Wohnbevölkerung agiert.
- /// In **Hattersheim** sind insgesamt 9 größere Lebensmittelmärkte vorhanden. Strukturprägende Standorte in der Kernstadt sind zum einen der zentrale Versorgungsbereich, wo u. a. ein EDEKA- und ein REWE-Supermarkt ansässig sind, zum anderen die Gewerbegebiete Heddingheimer Straße (u. a. Globus-SB-Warenhaus) und Südwest (Discounter Aldi, Lidl, Netto). Im Stadtteil Okriftel sind an der Rheinstraße ein REWE-Supermarkt sowie die Discounter Penny und Netto ansässig; ihre Versorgungsbedeutung beschränkt sich auf die Stadtteile Okriftel und Eddersheim.
- /// Im Frankfurter Stadtteil **Sindlingen** wird die Angebotssituation maßgeblich von einem REWE-Supermarkt geprägt. Der Standortbereich ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main (2010) als D-Zentrum ausgewiesen. Faktisch ist hier aber nur ein geringer Angebotsbesatz bzw. -dichte gegeben, sodass der Standortbereich keine über das unmittelbare Nahumfeld hinausgehende Bedeutung einnimmt. Dieser Bereich ist daher nicht als zentraler Versorgungsbereich i. S. des BauGB einzustufen.

²¹ Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Nonfood-Randsortimente der Lebensmittelmärkte). Die mit dem Bestand verbundenen Umsätze wurden zumeist durch qualitative Schätzung ermittelt, bei der für jeden Einzelbetrieb individuelle Umsatzleistungen errechnet wurden, unter Berücksichtigung der Dimensionierung, der verkehrlichen Erreichbarkeit, Standort- und Wettbewerbsbedingungen sowie der branchen- und betriebsüblichen Flächenproduktivität des jeweiligen Betriebs.

Tabelle 2: Wesentliche Wettbewerber für den EDEKA-Markt in Kelsterbach und benachbarten Städten bzw. Stadtteilen(Lebensmittelmärkte ab ca. 400 m² VK; Radius bis 12 km)

Nr.	Ort / Ortsteil	Name / Betriebstyp	VK-Größenklasse	Adresse	Lage	Entfernung z. Vorhaben**
1	Kelsterbach	Tegut (Supermarkt)	800 – 1.499 m ²	Mörfelder Straße	Zentraler Versorgungsbereich*	1 – 2 km
2	Kelsterbach	Treff 3000 (Discounter)	400 – 799 m ²	Mörfelder Straße	Zentraler Versorgungsbereich*	1 – 2 km
3	Kelsterbach	REWE (Supermarkt)	1.500 – 1.999 m ²	Am Graf-d.-Chardonnet-Pl.	Nahversorgungslage*	2 – 3 km
4	Kelsterbach	Aldi (Discounter)	800 – 1.499 m ²	Am Graf-d.-Chardonnet-Pl.	Nahversorgungslage*	2 – 3 km
5	Kelsterbach	Lidl (Discounter)	800 – 1.499 m ²	Langer Kornweg	Gewerbegebietslage	1 km
6	Kelsterbach	Penny (Discounter)	800 – 1.499 m ²	Langer Kornweg	Gewerbegebietslage	1 km
7	Raunheim	REWE (Supermarkt)	800 – 1.499 m ²	Am Stadtzentrum	Zentraler Versorgungsbereich	10 km
8	Raunheim	Kaufland (Großer Supermarkt)	2.500 – 4.999 m ²	Flörsheimer Straße	Gewerbegebietslage	12 km
9	Raunheim	E center Haller (Gr. Superm.)	2.500 – 4.999 m ²	Flörsheimer Straße	Gewerbegebietslage	12 km
10	Raunheim	Aldi (Discounter)	800 – 1.499 m ²	Flörsheimer Straße	Gewerbegebietslage	12 km
11	Hattersheim	EDEKA (Großer Supermarkt)	2.500 – 4.999 m ²	An der Taunuseisenbahn	Zentraler Versorgungsbereich	10 km
12	Hattersheim	REWE (Supermarkt)	800 – 1.499 m ²	Im Nex	Zentraler Versorgungsbereich	9 – 10 km
13	Hattersheim	Globus (SB-Warenhaus)	5.000 – 7.999 m ²	Heddingheimer Straße	Gewerbegebietslage	11 km
14	Hattersheim	Netto (Discounter)	800 – 1.499 m ²	Schulstraße	Gewerbegebietslage	10 km
15	Hattersheim	Aldi (Discounter)	800 – 1.499 m ²	Im Boden	Gewerbegebietslage	11 km
16	Hattersheim	Lidl (Discounter)	800 – 1.499 m ²	Im Boden	Gewerbegebietslage	11 km
17	Hattersheim-Okriftel	REWE (Supermarkt)	1.500 – 1.999 m ²	Rheinstraße	Integrierte Streulage	12 km
18	Hattersheim-Okriftel	Penny (Discounter)	800 – 1.499 m ²	Rheinstraße	Integrierte Streulage	12 km
19	Hattersheim-Okriftel	Netto (Discounter)	800 – 1.499 m ²	Nahestraße	Integrierte Streulage	12 km
20	Frankfurt-Sindlingen	REWE (Supermarkt)	400 – 799 m ²	Sindlinger Bahnstraße	Nahversorgungsstandort*	9 km
21	Frankfurt-Höchst	REWE (Supermarkt)	800 – 1.499 m ²	Königsteiner Straße	Stadtbezirkszentrum*	10 km
22	Frankfurt-Höchst	Can-Market (Supermarkt)	400 – 799 m ²	Kasinostraße	Stadtbezirkszentrum*	10 km
23	Frankfurt-Höchst	Norma (Discounter)	400 – 799 m ²	Bolongarostraße	Stadtbezirkszentrum*	10 km
24	Frankfurt-Höchst	Aldi (Discounter)	800 – 1.499 m ²	Kurmainzer Straße	Integrierte Streulage	10 km
25	Frankfurt-Schwanheim	REWE (Supermarkt)	800 – 1.499 m ²	Martinskirchstraße	Nahversorgungszentrum*	8 km
26	Frankfurt-Schwanheim	Norma (Discounter)	400 – 799 m ²	Alt-Schwanheim	Nahversorgungszentrum*	8 km
27	Frankfurt-Schwanheim	Aldi (Discounter)	800 – 1.499 m ²	Nürnbergstraße	Gewerbegebietslage	8 km
28	Frankfurt-Goldstein	REWE (Supermarkt)	800 – 1.499 m ²	Am Försterpfad	Integrierte Streulage	10 km

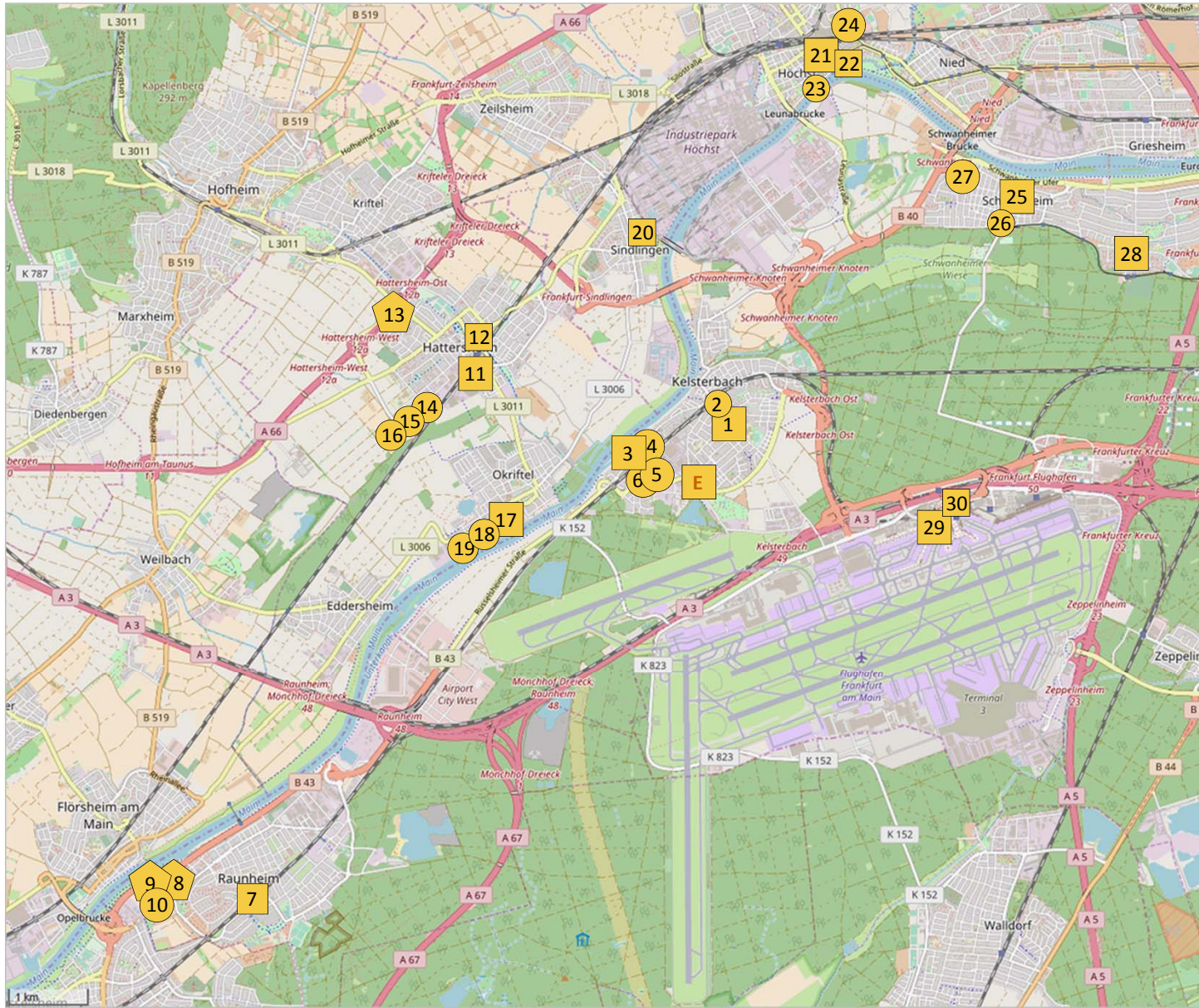
* Ausweisung gemäß kommunalem Einzelhandelskonzept.

** kürzeste Entfernung mit dem Pkw, ermittelt durch googlemaps

Quelle: GMA-Erhebungen 2018

Karte 6: Projektrelevante Wettbewerbssituation für den EDEKA-Lebensmittelmarkt in Kelsterbach

(Lebensmittelmärkte ab 400 m² VK in Kelsterbach und angrenzenden Städten bzw. Stadtteilen)



Legende

-  SB-Warenhäuser / Große Supermärkte
 -  Supermärkte
 -  Discounter
- E Vorhabenstandort EDEKA, Kelsterbach
 - 1 tegut, Kelsterbach
 - 2 Treff 3000, Kelsterbach
 - 3 REWE, Kelsterbach
 - 4 Aldi, Kelsterbach
 - 5 Lidl, Kelsterbach
 - 6 Penny, Kelsterbach
 - 7 REWE, Raunheim
 - 8 Kaufland, Raunheim
 - 9 E-Center, Raunheim
 - 10 Aldi, Raunheim
 - 11 EDEKA, Hattersheim
 - 12 REWE, Hattersheim, Im Nex
 - 13 Globus, Hattersheim
 - 14 Netto, Hattersheim, Schulstr.
 - 15 Aldi, Hattersheim
 - 16 Lidl, Hattersheim
 - 17 REWE, Hattersheim-Okriftel
 - 18 Penny, Hattersheim-Okriftel
 - 19 Netto, Hattersheim-Okriftel
 - 20 REWE, Frankfurt-Sindlingen
 - 21 REWE, Frankfurt-Höchst
 - 22 Can-Market, Frankfurt-Höchst
 - 23 Norma, Frankfurt-Höchst
 - 24 Aldi, Frankfurt-Höchst
 - 25 REWE, Frankfurt-Schwanheim
 - 26 Norma, Frankfurt-Schwanheim
 - 27 Aldi, Frankfurt-Schwanheim
 - 28 REWE, Frankfurt-Goldstein
 - 29 tegut, Frankfurt-Flughafen
 - 30 REWE City, Frankfurt-Flughafen

Kartengrundlage: www.openstreetmap.org;
GMA-Bearbeitung 2019

- Der Frankfurter Stadtteil **Höchst** grenzt durch den Industriepark Höchst an das Stadtgebiet von Kelsterbach und kann über die Kelsterbacher Querspange erreicht werden. Der Stadtteil, dessen Zentrum den traditionellen Versorgungsschwerpunkt für die westlichen Stadtteile Frankfurts bildet, ist sehr dicht bebaut, sodass sich kaum Möglichkeiten für die Ansiedlung von großflächigen Lebensmittelmärkten ergeben haben. In der Höchster Innenstadt (B-Zentrum gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept) sind aktuell ein REWE-Supermarkt in der Fußgängerzone sowie zwei kleinere, deutlich veraltete Lebensmittelmärkte (Norma, Can) in den Randbereichen vorhanden, außerdem eine Vielzahl von Kleinanbietern (zumeist ethnisch geprägt). In Streulage ist zudem ein Aldi-Discounter ansässig. Höchst weist hinsichtlich Lebensmittelmärkten nur eine sehr schwache Ausstattung auf, weshalb enge Verflechtungen mit dem nördlich angrenzenden Stadtteil Unterliederbach (u. a. EDEKA, REWE, Aldi, Lidl, Penny) bestehen. Nach Kelsterbach liegt hingegen keine nennenswerte Einkaufsorientierung vor.
- Auch aus dem Frankfurter Stadtteil **Schwanheim** bestehen i. Allg. keine ausgeprägten Einkaufsverflechtungen. In Schwanheim sind in der dortigen Nahversorgungslage (im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main (2010) als C-Zentrum ausgewiesen) ein REWE-Supermarkt und ein Norma-Discounter etabliert; beide Anbieter sind ausschließlich auf die Nahversorgung ausgerichtet und weisen somit keine Zielgruppenüberschneidung mit dem EDEKA-Nahversorger in Kelsterbach auf. Faktisch sind in diesem Standortbereich nur wenige Einzelhandelsbetriebe in sehr geringer Verdichtung ansässig, sodass der Standortbereich keine wesentlich über das unmittelbare Nahumfeld hinausgehende Bedeutung einnimmt und somit keinen zentralen Versorgungsbereich i. S. des BauGB darstellt. Außerdem sind in Schwanheim noch ein Aldi-Discounter am nordwestlichen Rand des Stadtteils sowie ein REWE-Supermarkt am südöstlichen Rand (Siedlung Goldstein) vorhanden. Auch diese Anbieter sind ausschließlich auf die Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung ausgerichtet.
- Nachrichtlich sind schließlich noch im Frankfurter **Flughafen** die Lebensmittelmärkte tegut (Terminal 1) und Rewe-City (The Squire) zu erwähnen, die jedoch aufgrund der umständlichen Anfahrtswege und kostspieligen Parkierung wohl nicht für den täglichen Bedarfseinkauf in Betracht kommen.

3. Fazit der Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung

Als wesentliche Ausgangsbedingung des Vorhabenstandorts ist zu berücksichtigen, dass der Vorhabenstandort in Kelsterbach als Nahversorgungsstandort kaum überörtliche Anziehungskraft entwickelt. Als Hauptwettbewerber sind daher die Lebensmittelmärkte in der Standortkommune Kelsterbach zu bewerten, hier v. a. REWE, tegut, Aldi, Lidl und Penny. Gegenüber 2015 hat sich die Wettbewerbssituation für EDEKA dabei deutlich verschärft (tegut, Penny und Logo neu).

Die räumliche Angebotsverteilung im Lebensmittelhandel in Kelsterbach ist relativ gut (Lebensmittelmärkte im Zentrum, im Nordwesten, Südwesten und Süden der Stadt); sie sorgt dafür, dass das Stadtgebiet durch fußläufig erreichbare Standorte von Lebensmittelmärkten weitgehend abgedeckt ist bzw. dafür, dass jedem Lebensmittel-Standort ein gewisses „exklusives“ Nahumfeld zur Verfügung steht. Im Vergleich zu den anderen Wettbewerbsstandorten (Ortsmitte, Gewerbegebiet Langer Kornweg, Gewerbegebiet Mitte) ist EDEKA allerdings der einzige größere Lebensmittelmarkt, der an seinem Standort nicht von Agglomerationsvorteilen profitieren kann. Bei den übrigen Wettbewerbsstandorten liegen dagegen Doppel- oder Mehrfachbesetzungen vor (Ortsmitte: Supermarkt + Discounter²² + Lebensmittelhandwerk; Gewerbegebiet Langer Kornweg: 2 Discounter + 2 Getränkemarkte; Gewerbegebiet Mitte: Supermarkt + Discounter + Nonfood-Fachmärkte), die den dortigen Lebensmittelmärkten zusätzliche Kunden zuführen.

Im Umland wird das Vorhaben deshalb nur eine geringe Wettbewerbswirkung erreichen. So ist, auch wegen der teils erheblichen Distanzen zu den einzelnen Städten, die Bevölkerung der Kelsterbacher Nachbarstädte beim Einkauf im Allgemeinen nicht auf Kelsterbach ausgerichtet (Ausnahme ggf. bei Arbeitspendlern) sondern entweder auf die eigenen Lebensmittelmärkte oder auf andere Einkaufsstandorte im Umland. Vor allem die Gewerbegebietsstandorte Mainspitze in Raunheim und Heddingheimer Straße in Hattersheim sind mit ihren Lebensmittel- und Fachmärkten deutlich besser ausgestattet als Kelsterbach und entfalten daher eine weitreichende Attraktivität. Besonders hinzuweisen ist zudem auf große EDEKA-Märkte in Raunheim, Hattersheim, Frankfurt-Niederrad, -Griesheim und -Sachsenhausen. Bei der Bewertung der regionalen Wettbewerbssituation ist die verkehrliche Erreichbarkeit der Konkurrenzstandorte zu berücksichtigen. Diese befinden sich zumeist an autokundenorientierten Standorten, überwiegend direkt an Bundesstraßen oder Autobahnen.

Der EDEKA-Supermarkt an seinem Solitärstandort in Kelsterbach, abseits von überörtlichen Verkehrsachsen, wird daher auch in seiner erweiterten Dimensionierung kein über Kelsterbach hinausragendes Einzugsgebiet für sich erschließen.

²² Bei Treff 3000 ist allerdings wegen seiner Objektmängel von einer baldigen Schließung auszugehen.

IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets des Vorhabens

Die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets stellt die wesentliche Grundlage für die Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und die damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft für den Lebensmittelmarkt dar. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets des EDEKA-Supermarkts mit künftig ca. 1.750 VK (einschließlich Backshop und Mall) wurden in erster Linie folgende Punkte berücksichtigt:

- /// Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Verkaufsflächendimensionierung, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit des Betreibers usw.) und daraus zu erwartende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- /// Erreichbarkeit des Standorts für potenzielle Kunden, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (v. a. Lage und Erreichbarkeit anderer leistungsstarker Lebensmittelmärkte)
- /// Anziehungskraft des Makrostandorts Kelsterbach (Arbeitsort, Infrastrukturausstattung, verkehrliche Anbindung, Lage der Einzelhandelsschwerpunkte usw.)
- /// Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)²³.

Wie in der Wettbewerbsanalyse dargelegt wurde, **beschränkt sich das Einzugsgebiet des vergrößerten EDEKA-Supermarkts im Kern auf die Stadt Kelsterbach.**

Die Bewohner der angrenzenden Kommunen verfügen über eine gute Nahversorgung vor Ort oder tendieren vorwiegend zu anderen, besser ausgestatteten Standorten (z. B. in Raunheim, Hattersheim, Flörsheim oder Frankfurt). Somit sind keine regelmäßigen Kaufkraftzuflüsse aus Städten außerhalb Kelsterbachs zum Planstandort zu erwarten. Neben dem intensiven Wettbewerb im Lebensmittelsegment wird das Einzugsgebiet auch durch die zunehmenden Distanzen sowie die topografischen bzw. infrastrukturellen Hindernisse im Untersuchungsraum (Main, Flughafengelände Frankfurt, Industriepark Höchst) begrenzt.

Eine Ausnahme könnten Umsätze mit auswärtigen Arbeitspendler, Hotelgästen oder Zufallskunden (z. B. Besucher der Gewerbegebiete) darstellen. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als „Streuumsätze“ berücksichtigt.

²³ Die GMA hat in Deutschland bereits viele hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Verbraucherverhalten aussagefähige Erkenntnisse vorliegen.

2. Vorhabenrelevante Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale

In der Stadt Kelsterbach leben derzeit ca. 17.300 Einwohner²⁴.

Bei der **Kaufkraftberechnung** gehen außerdem aktuelle Pro-Kopf-Ausgabewerte, die mit den örtlichen Kaufkraftniveaus gewichtet werden, in die Berechnung ein. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-eigenen Berechnungen beträgt die aktuelle ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 6.035 €. Hiervon entfallen ca. 2.210 € auf Nahrungs- und Genussmittel.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Kelsterbach liegt mit einem Wert von 98,9 etwas unter dem Bundesdurchschnitt (normierter Wert = 100,0).²⁵

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren errechnet sich für das Einzugsgebiet des erweiterten EDEKA-Supermarkts am Standort Am Südpark in Kelsterbach aktuell ein **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel von ca. 37,8 Mio. €**.

Gegenüber dem Jahr 2015, als eine geplante Erweiterung des EDEKA-Marktes zuletzt gutachterlich geprüft wurde²⁶, hat sich also das von dem Vorhaben erschließbare Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial in der Standortkommune Kelsterbach um rund 2.300 Einwohner und ca. 9,4 Mio. € vorhabenrelevante Kaufkraft²⁷ erhöht.

²⁴ Quelle: Stadt Kelsterbach, Stand 30.06.2018.

²⁵ Quelle: Michael Bauer Research (MBR), Nürnberg, 2016.

²⁶ Vgl. GMA: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung eines Edeka-Marktes in Kelsterbach, Langer Kornweg; Köln, September 2015

²⁷ Zu dem deutlich höheren Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel haben auch überproportional gestiegene Ausgaben für Nahrungs- und Genussmittel beigetragen (aufgrund des allgemeinen Trends zu hochwertigeren und teureren Lebensmitteln und Getränken, z. B. Biolebensmittel, exotische Früchte, Convenience Food, handwerklich hergestellte Limonaden, Biere, Spirituosen usw.).

V. Auswirkungsanalyse

Die potenzielle Umsatzleistung des geplanten vergrößerten EDEKA-Supermarkts wird anhand des **Marktanteilkonzepts** berechnet. Dieses stellt dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraft) gegenüber. Allerdings lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen zu. Mit der Frage, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und welche Folgen die Erweiterung für die vorhandenen Wettbewerber hat, setzt sich dann die Betrachtung der Umsatzzumverteilungen auseinander. Im Anschluss daran werden die möglichen städtebaulichen und versorgungsbezogenen Wirkungen analysiert.

Zur Beurteilung der Wirkungen des Planobjekts werden zunächst die realistischen Umsatzleistungen des Supermarkts (künftig ca. 1.750 m² VK, inkl. Backshop) bestimmt. Da es sich jedoch um einen bereits seit vielen Jahren am Standort befindlichen Anbieter handelt, ist für die weitere städtebauliche Bewertung entscheidend, inwiefern durch die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenvergrößerung zusätzlicher Umsatz am Standort generiert werden kann. Schwerpunktmäßig wird der Nahrungs- und Genussmittelbereich analysiert.

1. Umsatzermittlung des Gesamtvorhabens

Trotz der zu unterstellenden hohen Leistungsfähigkeit und Attraktivität des EDEKA-Markts Wilk sowie seiner Nahversorgungsfunktion sind für den künftigen Markt in seinem Einzugsgebiet keine sehr hohen Marktanteile zu erwarten, da im Stadtgebiet von Kelsterbach noch zwei weitere moderne Supermärkte und drei leistungsstarke Discounter ansässig sind. Für den EDEKA-Markt wurde ein maximal möglicher Marktanteil von 12 % angesetzt²⁸. Hiermit ergibt sich für den erweiterten EDEKA-Supermarkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich mit Kunden aus dem Einzugsgebiet (= Stadtgebiet Kelsterbach) eine Umsatzerwartung von ca. 4,5 – 4,6 Mio. €. Für Streukunden (z. B. Beschäftigte und Besucher in den umliegenden Gewerbegebieten, auswärtige Besucher des Südpark-Geländes, Hotelgäste, sonstige Zufallskunden) wurde zusätzlich ein maximal möglicher Umsatzanteil von ca. 20 % angesetzt. Einschließlich Streuumsätzen erhöht sich die Umsatzerwartung mit Nahrungs- und Genussmitteln damit auf ca. 5,6 – 5,7 Mio. € (Worst Case).

Unter Berücksichtigung von Nonfood-Umsätzen (Umsatzanteil bei dem Supermarkt in der projektierten Größe ca. 10 %) ergibt sich **für den erweiterten Lebensmittelmarkt am Südpark in Kelsterbach im Worst Case eine Umsatzerwartung von ca. 6,3 Mio. €** (vgl. Tabelle 3).

²⁸ Der umsatzbezogene Marktanteil von Supermärkten im deutschen Lebensmitteleinzelhandel beträgt derzeit ca. 29 % (Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 80). „Verteilt“ man diesen betriebstypenbezogenen gleichmäßig auf die in Kelsterbach ansässigen drei Supermärkte, ergäbe sich ein Marktanteil von 9 – 10 %.

Tabelle 3: Umsatzerwartung des vergrößerten EDEKA-Supermarktes in Kelsterbach

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-Herkunft in %
Einzugsgebiet	37,8	12	4,5 – 4,6	0,5	5,0 – 5,1	80
Streuumsätze** (hier ca. 20 %)			1,1	0,1 – 0,2	1,2 – 1,3	20
Insgesamt			5,6 – 5,7	0,6 – 0,7	6,3	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich ist bei diesem Format auf ca. 10 % zu veranschlagen.

** sporadische Kunden aus umliegenden Städten, Pendler, Zufallskunden, Touristen

GMA-Berechnungen Januar 2019 (ca.-Werte, gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

Von der Umsatzerwartung stammen ca. 80 % (ca. 5,0 – 5,1 Mio. €) von Kunden aus der Standortkommune Kelsterbach. Dies unterstreicht die hohe Nahversorgungsbedeutung des Vorhabens. Maximal 20 % der Umsätze (ca. 1,2 – 1,3 Mio. €) werden mit auswärtigen Kunden erzielt.

Aus der o. g. Umsatzerwartung errechnet sich im Verhältnis zur Verkaufsfläche des Supermarkts i. e. S. (ca. 1.690 m² VK inkl. Mall und Windfang) eine **Flächenproduktivität** von ca. 3.730 € je m² VK. Dieser Wert liegt unter dem Durchschnitt von EDEKA-Supermärkten. Höhere Werte sind allerdings nicht zu erwarten, da das Einzugsgebiet und die mögliche Marktdurchdringung des Vorhabens durch starke Wettbewerber in Kelsterbach und im Umland eingeschränkt werden. Auch ist – als rechnerischer Effekt – die recht großzügige Verkaufsfläche der vorliegenden Planung zu berücksichtigen²⁹.

Für den **Backshop** ist eine Umsatzerwartung von ca. 0,3 – 0,4 Mio. € anzunehmen. Hier könnte der Streukundenanteil etwas höher ausfallen, da hier mehr Umsatzzuflüsse aus den umliegenden Gewerbegebieten sowie von Besuchern der Naherholungsangebote am Südpark anzunehmen sind (z. B. bei Snackangeboten).

Einschließlich Backshop ergibt sich damit für das **gesamte Vorhaben eine Umsatzerwartung von max. 6,6 – 6,7 Mio. €**. Davon entfallen ca. 6,0 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,6 – 0,7 Mio. € auf Nonfood-Randsortimente (überwiegend Drogeriewaren und Heimtierbedarf).

2. Umsatzzuwachs durch die Erweiterung

Für die Beurteilung des Vorhabens ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Vergrößerung eines bestehenden Anbieters handelt. Durch das Vorhaben werden weder der Standort noch das Angebotskonzept des Supermarkts mit Backshop wesentlich verändert. In der Handelswissenschaft ist unbestritten, dass Flächenerweiterungen von Einzelhandelsmärkten

²⁹ Derzeit erwirtschaften Edeka-Supermärkte im Durchschnitt einen Bruttoumsatz von ca. 5,5 Mio. € je Markt. Die durchschnittliche Flächenproduktivität bei Edeka-Supermärkten von ca. 4.480 € je m² VK bezieht sich auf eine Durchschnittsgröße von ca. 1.230 m² VK je Markt. Quelle: Hahn Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report Germany 2018 / 2019, S. 27.

nicht im selben Maß zu Umsatzzuwächsen führen, insbesondere dann nicht, wenn es sich um standardisierte Sortimente und Konzepte handelt.

Auch im vorliegenden Fall wird die Vergrößerung der Verkaufsflächen des Supermarkts um ca. 700 m² (rund 71 %) keinesfalls zu einer ebenso hohen Umsatzsteigerung führen. Zu berücksichtigen ist v. a. der intensive Wettbewerb innerhalb und außerhalb von Kelsterbach, der eine Ausweitung des betrieblichen Einzugsgebiets sehr unwahrscheinlich macht. Am Ort selbst ist wegen des solitären Standorts des EDEKA-Marktes und der konkurrierenden zwei modernen Supermärkten auch nicht mit einer wesentlichen Steigerung des Marktanteils zu rechnen. Deshalb sind letztlich nur mäßige Umsatzzunahmen als Folge des Vorhabens absehbar.

Derzeit erwirtschaften der E aktiv Markt Wilk und der integrierte Backshop eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 4,3 Mio. €. Davon entfallen ca. 3,9 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,4 Mio. € auf den Nonfoodbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen keine Veränderungen ergeben. Nach Abzug der von dem Supermarkt schon heute am Vorhabenstandort erzielten Umsätze verbleibt für das Vorhaben somit ein **Zusatzumsatz von max. 2,3 Mio. €, der auf die Modernisierung bzw. Flächenerweiterung zurückzuführen ist**. Hiervon entfallen ca. 2,0 – 2,1 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,2 – 0,3 Mio. € auf Nonfoodartikel. Nur diese Umsatzanteile werden wettbewerbswirksam, der Rest ist dem bestehenden Markt als Umsatzbindung zuzuschreiben.

3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Bei Nahrungs- und Genussmitteln verbleiben, nach Berücksichtigung der Umsatzbindung des Bestandsobjekts, noch max. 2,0 – 2,1 Mio. €, die aus Umsatzumverteilungen zu Lasten anderer Lebensmittelanbieter erzielt werden. Umsatzrückgänge sind in erster Linie bei anderen Lebensmittelmärkten mit vergleichbarem Angebotskonzept, d. h. größeren Vollsortimentern, sowie bei besonders nahe gelegenen Anbietern zu erwarten.

Hauptsächlich wird das Erweiterungsvorhaben deshalb die Kelsterbacher Lebensmittelmärkte tegut, REWE, Aldi, Lidl und Penny betreffen, außerdem ggf. die örtlichen Getränkemärkte (zusammen rund 85 % der Umsatzumverteilungen). Von den übrigen Umsatzumverteilungen entfallen je ca. 5 % auf Lebensmittelmärkte in Raunheim, Hattersheim und Frankfurt (in erster Linie Vollsortimenter). Dagegen werden die übrigen im Stadtgebiet ansässigen Anbieter von Lebensmitteln (z. B. Treff 3000, Bäckereien, türkische Anbieter, Tankstellen) nur wenig betroffen sein, da hier nur partielle Sortimentsüberschneidungen mit dem Lebensmittelmarkt bestehen. Zudem ist der EDEKA-Supermarkt ja bereits seit Langem am Vorhabenstandort in Kelsterbach ansässig, sodass sich die übrigen Anbieter an die Wettbewerbssituation bereits angepasst haben.

Im **Nonfoodbereich** verbleiben, nach Berücksichtigung der Umsatzbindung des Bestandsobjekts, noch max. 0,2 – 0,3 Mio. €, die aus Umsatzumverteilungen zu Lasten anderer Anbieter erzielt werden. Dieser Umsatz verteilt sich auf zahlreiche Branchen, Standorte und Anbieter. Allerdings werden von den Umsatzausweitungen im Nonfoodbereich v. a. andere große Lebensmittelmärkte in Kelsterbach betroffen sein. Auf in Kelsterbach ansässige Fachmärkte für Drogeriewaren und Haushaltswaren wird ein weiterer Teil der Umsatzumverteilungen entfallen (z. B. dm, Tedi). Außerdem werden auch weiter entfernte Fachmärkte, Spezialanbieter und SB-Warenhäuser (z. B. in Raunheim und Hattersheim) sowie Internetanbieter betroffen sein.

Die Umsatzumverteilungswirkungen werden bei den jeweiligen Betrieben sehr gering ausfallen, sodass sie mit den methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung kaum noch nachweisbar sind. Erhebliche negative Auswirkungen der Erweiterung bei Fachanbietern von Nonfood-Waren im Stadtgebiet von Kelsterbach sowie angrenzenden Städten können ausgeschlossen werden.

Tabelle 4 fasst die zu erwartenden **Umsatzumlenkungen** durch das Vorhaben im Untersuchungsraum zusammen.

Tabelle 4: Zu erwartende Umsatzumlenkungen durch das Erweiterungsvorhaben in Kelsterbach und angrenzenden Städten in Mio. €

Betroffene Standorte	Umsatzumlenkungen in Mio. €		
	Nahrungs- und Genussmittel	Nonfood	Insgesamt
Kelsterbach	1,7 – 1,8	0,2	1,9 – 2,0
- dav. zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte	0,3	< 0,1	0,3 – 0,4
Raunheim	0,1	n.n.	0,1
- dav. zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum	< 0,1	n.n.	< 0,1
Hattersheim	0,1	n.n.	0,1
- dav. zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	< 0,1	n.n.	< 0,1
Frankfurt	0,1	n.n.	0,1
- dav. zentr. Versorg.bereich Innenstadt Höchst	n.n.	n.n.	n.n.
- dav. Versorgungsbereiche Nahversorgung	n.n.	n.n.	n.n.
weiter entfernte Standorte (inkl. Internethandel)	n.n.	n.n.	n.n.
Insgesamt	2,0 – 2,1	0,2 – 0,3	2,3 – 2,4

n.n. = nicht mehr nachweisbar

GMA-Berechnungen Januar 2019

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens

Zur Beurteilung eventueller Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen infolge des Vorhabens sind v. a. die Umsatzumverteilungen zu betrachten, die das Vorhaben bei bestehenden Anbietern in städtebaulich schützenswerten Lagen auslösen wird. Hierzu ist zunächst festzustellen, dass der EDEKA-Markt von den künftigen Umsätzen den größten Teil bereits heute auf seiner Bestandsfläche erzielt. Nur etwa 2,0 – 2,1 Mio. € der Umsätze mit Nahrungs- und Genussmitteln werden durch Umverteilungen zu Lasten anderer Anbieter erzielt. Die Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens von EDEKA in Kelsterbach können wie in Tabelle 5 zusammengefasst werden.

Es zeigt sich, dass **sowohl in Kelsterbach als auch in allen Umlandkommunen, allenfalls geringe Umsatzumverteilungen eintreten werden**. Die durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquoten belaufen sich im Höchstfall (Kelsterbach) auf ca. 5 %. In den umliegenden Städten bleiben sie hingegen unter 1 %. Dies sind Größenordnungen, die in jedem Fall im Rahmen des Wettbewerbsüblichen liegen und die **keine Auswirkungen auf städtebaulich besonders geschützte Lagen erwarten lassen**.

Tabelle 5: Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens von EDEKA in Kelsterbach und angrenzenden Städten – Nahrungs- und Genussmittelbereich –

Umsatzumlenkung zu Lasten von...	Umsatzverlust in Folge der EDEKA-Erweiterung (Nahrungs- und Genussmittel) in Mio. €	Umverteilungsquote in %
Anbieter in Kelsterbach	1,7 – 1,8	5 %
- davon im ZVB Ortsmitte	0,3	4 – 5 %
Anbieter in Raunheim	0,1	< 1 %
- davon im ZVB Stadtzentrum	< 0,1	< 1 %
Anbieter in Hattersheim a. M.	0,1	< 1 %
- davon im ZVB Innenstadt	< 0,1	< 1 %
Anbieter in Frankfurt a. M.	0,1	n.n.
- dav. im ZVB Innenstadt Höchst	< 0,1	n.n.

n.n. nicht nachweisbar

GMA-Berechnung Januar 2019

Hierzu trägt zum einen bei, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Vergrößerung eines bestehenden Anbieters handelt, der sein Einzugsgebiet – wettbewerbs- und standortbedingt – nicht erweitern kann. Daher wird der umzuverteilende Umsatzanteil, der aus dem Vorhaben resultiert, relativ klein ausfallen. Zum anderen ist im Umland eine Vielzahl von leistungsstarken Wettbewerbern vorhanden, auf die sich die Auswirkungen verteilen. Eine übermäßige Belastung eines einzelnen Anbieters – mit der Folge einer Bestandsgefährdung – kann ausgeschlossen werden.

4.1 Auswirkungen in der Standortkommune Kelsterbach

In Kelsterbach selbst werden von dem Erweiterungsvorhaben und den daraus resultierenden Umsatzumverteilungen in erster Linie die örtlichen Lebensmittelmärkte betroffen sein, darüber hinaus evtl. auch die größeren Getränkemärkte. Bei allen Lebensmittelmärkten (mit Ausnahme des veralteten und deutlich zu kleinen Treff 3000-Markts) handelt es sich um leistungsfähige Anbieter. Die durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote von ca. 5 % ist somit noch als wettbewerbsverträgliche Größenordnung einzustufen, die keine Bestandsgefahren erwarten lässt.

Dies trifft im besonderen Maße auf den modernen tegut-Supermarkt im **zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte** zu. Der tegut-Markt wird zudem von den wachsenden Wohnneubaugebieten im Umfeld der Ortsmitte (Sandhügelplatz, Länger Weg, Waldstraße) sowie von der bevorstehenden Schließung von Treff 3000 profitieren. Der strukturprägende Anbieter tegut, der mit der Realisierung der „Neuen Stadtmitte“ wesentlich zu einer Stabilisierung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Situation im zentralen Versorgungsbereich geführt hat, wird also durch die geplante Modernisierung von EDEKA am südlichen Stadtrand nicht beeinträchtigt. Auch bei den übrigen Anbietern von Lebensmitteln und Nonfood im zentralen Versorgungsbereich sind keine unmittelbaren Bestandsgefährdungen in Folge des Vorhabens absehbar, da hier nur noch geringe Konzept- bzw. Zielgruppenüberschneidungen mit der EDEKA-Planung (Nahversorger für die Wohn- und Gewerbegebiete im Süden von Kelsterbach) vorliegen. Bei Treff 3000 ist ohnehin von einer Betriebsaufgabe auszugehen; dies ist aber bereits auf die Neuansiedlung des nur ca. 150 m entfernten tegut-Markts zurückzuführen und nicht auf die Auswirkungen der EDEKA-Erweiterung. Eine Nachbesetzungsmöglichkeit der Treff 3000-Immobilie (etwa durch einen ethnischen Lebensmittelmarkt) erscheint auch bei der Realisierung des Vorhabens durchaus möglich. Die Planung der Ansiedlung eines Drogeriemarkts im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte wird durch das Erweiterungsvorhaben des EDEKA-Marktes nicht beeinträchtigt.

Bei den Anbietern in der ausgewiesenen **Nahversorgungslage ENKA-Gelände** (REWE, Aldi, Backshops) sind Umsatzverluste von durchschnittlich 5 % absehbar. Angesichts der Leistungsstärke der hier vorhandenen Anbieter und ihrer erheblichen Kopplungsvorteile durch die ansässigen ergänzenden Fachmärkte sind keine Bestandsgefährdungen in Folge des Modernisierungsvorhabens des bestehenden EDEKA-Supermarkts zu erwarten.

Die durch die **Nonfood-Sortimente** in der Erweiterung ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen sind als minimal einzustufen, da sich das Sortiment selbst durch die Erweiterung der Verkaufsräume nicht erweitern wird. Die Umsatzumverteilungswirkungen werden sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben verteilen (in erster Linie auf andere leistungsstarke Lebensmittelmärkte). Gefährdungen von Fachanbietern für die zu erwartenden Nonfood-Sortimente sind

nicht absehbar. Städtebauliche Auswirkungen oder eine Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen sind diesbezüglich nicht zu erwarten, auch weil die Sortimente Drogeriewaren und Heimtiernahrung in Kelsterbach zumeist von Anbietern in Gewerbegebietslagen angeboten werden.

Zusammenfassend sind in Folge des Erweiterungsvorhabens von EDEKA keine negativen Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand, die städtebaulichen Strukturen in der Ortsmitte oder auf die Nahversorgungsstrukturen in Kelsterbach festzustellen. Die Leitbetriebe der Nahversorgung, das strukturelle Gefüge, die Branchenvielfalt und auch die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Bestands werden durch das Vorhaben nicht gefährdet. Vielmehr dient das Vorhaben dazu, den Bestand des wichtigsten Nahversorgers für das südliche Stadtgebiet zu erhalten.

4.2 Auswirkungen in umliegenden Städten und Gemeinden

Außerhalb des Einzugsgebietes betreffen die ausgelösten Kaufkraftbewegungen eine Vielzahl von Anbietern und Standorten. Die Auswirkungen für einzelne Versorgungsstandorte sind zumeist zu gering, um rechnerisch noch nachweisbar zu sein. Hierbei ist ausschlaggebend, dass es sich bei dem Vorhaben in Kelsterbach um eine Erweiterung eines bestehenden Anbieters mit dabei gleichbleibender Sortimentsstruktur handelt.

In den einzelnen Nachbarstädten sind folgende Auswirkungen absehbar:

- /// In **Raunheim** wird die Versorgungsstruktur maßgeblich von dem Einkaufszentrum Mainspitze im Süden der Stadt geprägt, wo u. a. EDEKA, Aldi und Kaufland ansässig sind. Im zentralen Versorgungsbereich von Raunheim gibt es nur einen REWE-Supermarkt und wenige Kleinanbieter. Dieser Bereich ist jedoch bereits rund 10 km vom Vorhabenstandort entfernt und wird deshalb nur minimale Zielgruppen-Überschneidungen mit dem Vorhaben aufweisen. Angesichts der absolut sehr geringen Umsatzumverteilungswirkung, die das Erweiterungsvorhaben von EDEKA bei den Anbietern in Raunheim auslöst (durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote unter 1 %), sind hier keinesfalls Bestandsgefährdungen zu erwarten.
- /// In **Hattersheim** werden weder der zentralen Versorgungsbereich noch einzelne Lebensmittelstandorte, die wesentlich für die örtliche Nahversorgung sind, von dem Vorhaben in Kelsterbach wesentlich betroffen sein (durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote unter 1 %). Hierzu trägt auch die bereits erhebliche Entfernung zu den genannten Versorgungsstandorten bei (mindestens 10 km). Die Umsatzumverteilungsquoten gegen Anbieter im zentralen Versorgungsbereich bewegen sich in einem gutachterlich nicht mehr nachweisbaren Bereich. Die Stadt Hattersheim verfügt selbst über eine EDEKA-Filiale, die noch dazu deutlich größer ist als das geplante Vorhaben. Die Erweiterung des EDEKA-Marktes in Kelsterbach wird daher absehbar nicht dazu führen, dass sich die Hattersheimer Bevölkerung in einem erhöhten Maße zum Lebens-

mitteleinkauf nach Kelsterbach orientiert. Somit sind als Folge des Vorhabens keine wesentlichen Umsatzzumlenkungen zu Lasten von strukturprägenden Anbietern oder Lagen in Hattersheim absehbar. Gefährdungen des Betriebsbestands, der dortigen Leitbetriebe oder der städtebaulichen Versorgungsstruktur sind nicht abzuleiten.

- /// In **Frankfurt** verfügen alle an Kelsterbach angrenzenden Stadtteile (Sindlingen, Höchst, Schwanheim) über eigene Supermärkte und liegen mindestens 8 km entfernt vom Vorhabenstandort, zudem auf der dem EDEKA-Markt im Kelsterbacher Süden abgewandten Seite. Die Bevölkerung orientiert sich deswegen nicht nach Kelsterbach sondern zu anderen Standorten von Lebensmittelmärkten: neben den eigenen Märkten v. a. zu modernen Supermärkten in Frankfurt (z. B. in Unterliederbach, Griesheim oder Niederrad), ggf. auch in Hattersheim (Globus, Edeka). Unter anderem gibt es in Hattersheim und Frankfurt-Griesheim und -Niederrad moderne und große Supermärkte der EDEKA-Gruppe, die mit angrenzenden Lebensmittel-Discountern und Fachmärkten den Kunden aus Sindlingen, Höchst und Schwanheim noch ein vielfach umfangreicheres Angebot bieten können als der modernisierte EDEKA-Nahversorger in Kelsterbach. Dass wegen der Erweiterung des EDEKA-Marktes künftig Verbraucher aus dem Frankfurter Westen regelmäßig und in großer Zahl nach Kelsterbach zum Lebensmitteleinkauf streben, erscheint auch vor dem Hintergrund der umständlichen Verkehrsverbindung zum Vorhabenstandort (Distanz zur Querspange mehr als 1 km) praktisch ausgeschlossen. In Frankfurt werden weder das innerstädtische Hauptzentrum (A-Zentrum) noch Stadtbezirkszentren (B-Zentren) oder Nahversorgungsstandorte (C- und D-Zentren) nennenswert von dem Vorhaben in Kelsterbach betroffen sein. Die Umsatzumverteilungsquoten gegen Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen bewegen sich durchweg in einem gutachterlich nicht mehr nachweisbaren Bereich.

In weiter entfernten Städten und Gemeinden (z. B. Flörsheim, Kriftel, Groß-Gerau, Rüsselsheim) sind noch geringere Auswirkungen zu erwarten. **Eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen in den umliegenden Kommunen kann insgesamt ausgeschlossen werden.**

5. Raumordnerische Bewertung gemäß Regionalplan Südhessen

Zur Beurteilung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Vorgaben des Regionalplans Südhessen (vgl. Kap. I.2.) sind folgende Punkte wesentlich:

- /// **Das Vorhaben entspricht dem Zentralitätsgebot:**

Zwar befindet sich der Standort des großflächigen Einzelhandelsvorhabens nicht in einem Ober- oder Mittelzentrum sondern in einem Unterzentrum. Jedoch sind in zentralen Ortsteilen von Grundzentren großflächige Einzelhandelsvorhaben ausnahms-

weise zulässig, wenn dies der örtlichen Grundversorgung dient und die übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen eingehalten werden. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Marktes, der wesentliche Aufgaben für die Grundversorgung des südlichen Stadtgebiets von Kelsterbach übernimmt, wo er der einzige Lebensmittel-Vollversorger ist. Als typischer Nahversorger geht sein Einzugsgebiet nicht wesentlich über das Stadtgebiet (= zugeordneter zentralörtlicher Verflechtungsbereich der Standortgemeinde) hinaus. Kelsterbach verfügt über keine Ortsteile, sodass der Standort automatisch im zentralen Ortsteil liegt.

Die Anforderungen des Kongruenzgebots werden erfüllt:

Der Einzugsbereich des Vorhabens reicht nicht wesentlich über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Stadt Kelsterbach hinaus. Mindestens 80 % der Umsätze des erweiterten EDEKA-Marktes werden auf Kunden aus der Standortkommune Kelsterbach entfallen. Da andere Lebensmittelmärkte im Umland bzw. die ungünstige verkehrliche Erreichbarkeit das Einzugsgebiet des Vorhabens beschränken, ist aus der Verkaufsflächenerweiterung des Kelsterbacher EDEKA-Markts keine Ausweitung seines Einzugsgebiets zu erwarten.

Die Zielsetzungen des Beeinträchtigungsverbots werden erfüllt:

- Durch die Vergrößerung des EDEKA-Markts werden absehbar keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungsbereichs der Standortkommune Kelsterbach oder anderer zentraler Orte ausgelöst. Auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Kelsterbach wird nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird der Standort des Lebensmittelmarkts, der auch Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung im fußläufigen Umfeld erfüllt, zukunftsfähig aufgestellt und somit gesichert.
- In der Standortkommune besteht ein vielfältiger, räumlich differenzierter Besatz an Lebensmittelmärkten, wobei alle großflächigen Lebensmittelmärkte als leistungsstark einzuschätzen sind. Im zentralen Versorgungsbereich von Kelsterbach sind derzeit mit Ausnahme eines kleineren Treff 3000-Marktes und eines tegut-Supermarkts keine Hauptwettbewerber ansässig, sodass die Umsatzumverteilungen in Folge des Vorhabens begrenzt bleiben (im Worst Case ca. 4 – 5 %). Die dortigen Anbieter agieren überwiegend als Nahversorger für die im Bereich der Ortsmitte lebende Wohnbevölkerung und weisen daher nur begrenzte Konzept- bzw. Zielgruppenüberschneidungen mit dem EDEKA-Markt als Nahversorger der Südstadt auf. Es sind daher keine Bestandsbeeinträchtigungen und somit auch keine städtebaulichen Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich absehbar.

- Der EDEKA-Markt ist in der Kelsterbacher Versorgungsstruktur bereits langjährig etabliert, sodass die Auswirkungen auf die übrigen Anbieter deutlich geringer sein werden als etwa bei einer Neuansiedlung. So sind die vorhandenen Wettbewerber und Nonfood-Anbieter bereits an die Präsenz von EDEKA gewöhnt. Zudem soll bei dem Erweiterungsvorhaben die Sortimentsbreite und -struktur des bestehenden Lebensmittelmarkts nicht verändert werden. Daher sind nur geringfügige Auswirkungen auf andere Anbieter absehbar; negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Folgen sind nicht zu erwarten.
- Die übrigen angrenzenden Orte (Oberzentrum Frankfurt, Mittelzentrum Hattersheim, Unterzentrum Raunheim) verfügen selbst über leistungsstarke Supermärkte und liegen größtenteils bereits mehr als 10 km vom Planstandort entfernt. Wesentliche Auswirkungen in diesen Städten können deshalb ausgeschlossen werden.

Das Integrationsgebot ist wie folgt zu bewerten:

Der Bestandsstandort des EDEKA-Markts befindet sich im zentralen Ortsteil von Kelsterbach im bestehenden Siedlungsgebiet im Anschluss an ein Wohngebiet. Der Regionalplan Südhessen weist den Standort jedoch, wenn auch knapp, als zu einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe gehörig aus.

Jedoch ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit aus Wohngebieten für den EDEKA-Standort gegeben. Wegen der geringen Entfernungen und der ebenen Topografie ist der Standort auch mit dem Fahrrad problemlos erreichbar und zudem gut in das örtliche ÖPNV-Netz integriert (Bushaltestelle ca. 250 – 300 m entfernt). Insofern kann eine siedlungsstrukturell integrierte Lage bejaht werden.

Insgesamt ist fraglich, ob es sich bei der vorliegenden Erweiterung überhaupt um ein „regionalbedeutsames Einzelhandelsvorhaben“ handelt. Folgende Aspekte sprechen für eine Raumverträglichkeit des Vorhabens:

- Das Planobjekt ist seinem Sortiment und Standort nach als Nahversorger zu charakterisieren. Mehr als 90 % seiner Sortimente sind als Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf einzustufen. Der Bestandsstandort, der in Sichtweite zu einem großen Wohngebiet liegt, weist einen beträchtlichen Wohnanteil im Nahumfeld auf und ist siedlungsräumlich integriert.
- Die Verträglichkeitsanforderungen werden von dem Vorhaben eingehalten. Das Erweiterungsvorhaben dient in erster Linie einer großzügigeren Gestaltung des Verkaufsraums, einer verbesserten Warenpräsentation und einer optimierten Bewirtschaftung des Ladenlokals, jedoch nicht einer Ausweitung der Sortimente. Von dem Vorhaben gehen keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von

integrierten Geschäftszentren oder auf die verbrauchernahe Versorgung aus. So wurde für den zentralen Versorgungsbereich von Kelsterbach im Worst Case eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 4 – 5 % ermittelt. Hieraus sind keine Bestandsgefährdungen und somit keine städtebaulich relevanten Folgen abzuleiten. Wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von umliegenden Kommunen sowie auf die örtlichen Nahversorgungsstrukturen sind nicht absehbar.

- Das Vorhaben wird keine überörtliche Ausstrahlung aufweisen. Das Einzugsgebiet bleibt auf im Wesentlichen auf die Standortkommune Kelsterbach beschränkt.
- Das Vorhaben stellt keine Neuansiedlung in Kelsterbach dar sondern eine Vergrößerung eines bestehenden, bereits langjährig am Standort etablierten Lebensmittelmarkts. Für bestehende Betriebe gilt lt. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-3 Bestandsschutz.

Aus gutachterlicher Sicht handelt es sich um ein Einzelhandelsvorhaben, das sich trotz der angestrebten Größe von 1.750 m² VK nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung auswirkt. Mit Ausnahme des Integrationsgebotes werden alle Landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen vollständig erfüllt. Das Vorhaben kann somit als raumverträglich betrachtet werden.

VI. Abschließende Bewertung des Vorhabens

Bei dem Vorhaben des EDEKA-Supermarkts mit integriertem Backshop in Kelsterbach handelt sich auch nach der beantragten Modernisierung und Vergrößerung um einen Anbieter, der ganz überwiegend als Nahversorger auftritt. In betrieblicher und konzeptioneller Hinsicht sind keine erheblichen Veränderungen zu erwarten. Neue Angebotselemente, etwa zusätzliche Nonfood-Fachmärkte oder Shops mit zentrenrelevanten Sortimenten, werden nicht hinzugefügt.

Im Angebotsgefüge von Kelsterbach sichert dieser Solitärstandort in ganz wesentlichem Umfang die wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere im Süden der Stadt. Als langjährig etablierter Anbieter, der sich am Rand eines Wohngebiets befindet, fügt er sich in das örtliche Versorgungsgefüge und in die Siedlungsstruktur ein.

Hervorzuheben ist, dass von dem Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen der städtebaulich geschützten Lagen ausgehen, weder in Kelsterbach noch in angrenzenden Kommunen. Das Einzugsgebiet des bestehenden EDEKA-Supermarkts in Kelsterbach vergrößert sich durch das Erweiterungsvorhaben nicht, weil dies von den umliegenden starken Wettbewerbsstandorten und den zunehmenden Distanzen verhindert wird (leistungsstarke Lebensmittelvollsortimenter in Kelsterbach und in den Nachbarkommunen vorhanden). Da sich die Auswirkungen des Vorhabens auf eine Vielzahl von Anbietern und Standorten verteilen, werden die Umsatzumverteilungswirkungen zu Lasten von einzelnen Anbietern recht niedrig ausfallen. Wegen der gegebenen Standortverteilung der Wettbewerber im Untersuchungsraum – die hauptsächlich betroffenen Lebensmittelmärkte befinden sich zumeist außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen – werden integrierte Geschäftszentren nicht wesentlich von dem Vorhaben betroffen sein. Im Höchstfall (Kelsterbach) werden im Worst Case ca. 5 % zu Lasten vorhandener Anbieter umverteilt. Wesentliche Auswirkungen auf die Bestandsstruktur und den Städtebau im zentralen Versorgungsbereich von Kelsterbach sind hieraus nicht abzuleiten³⁰. In den umliegenden Kommunen sind weitaus geringe Auswirkungen absehbar, die mit den Mitteln der Marktforschung bereits nicht mehr seriös errechnet werden können (unter 1 % Umverteilung).

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass sich das Vorhaben auch in die Ziele des kommunalen Einzelhandelskonzeptes einfügt. Der Standort sichert die Nahversorgung im stark durch Wohnfunktionen geprägten Süden des Stadtgebiets und stärkt damit die verbrauchernahe Versorgung.

³⁰ Nachrichtlich sei erwähnt, dass die anders lautende Einschätzung zu den möglichen Auswirkungen einer Erweiterung des Kelsterbacher EDEKA-Marktes (vgl. GMA-Gutachten vom September 2015) auf wesentlich anderen Grundlagen zur Projektplanung (damals Standortverlagerung in das Gewerbegebiet Langer Kornweg angestrebt), zur städtebaulichen Situation in der Stadtmitte (mittlerweile erhebliche Aufwertung durch realisiertes Projekt „Neuer Stadtmitte“), zum Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial in der Standortkommune (jetzt 2.300 Einwohner und ca. 9,4 Mio. € vorhabenrelevante Kaufkraft mehr) und zur Wettbewerbssituation beruhte (inzwischen sind tegut, Penny und Logo neu hinzugekommen).

Verzeichnisse		Seite
Tabellenverzeichnis		
Tabelle 1:	Typische Sortimentsstrukturen von Lebensmittelmärkten	11
Tabelle 2:	Wesentliche Wettbewerber für den EDEKA-Markt in Kelsterbach und benachbarten Städten bzw. Stadtteilen (Lebensmittelmärkte ab ca. 400 m ² VK; Radius bis 12 km)	25
Tabelle 3:	Umsatzerwartung des vergrößerten EDEKA-Supermarktes in Kelsterbach	32
Tabelle 4:	Zu erwartende Umsatzzumlenkungen durch das Erweiterungsvorhaben in Kelsterbach und angrenzenden Städten in Mio. €	34
Tabelle 5:	Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens von EDEKA in Kelsterbach und angrenzenden Städten – Nahrungs- und Genussmittelbereich –	35
Kartenverzeichnis		
Karte 1:	Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen 2010, Beikarte 2, zur Stadt Kelsterbach	8
Karte 2:	Erweiterungsplanung des Supermarkts EDEKA Wilk in Kelsterbach, Am Südpark 1 – 3	13
Karte 3:	Lage von Kelsterbach und zentrale Struktur im Raum	15
Karte 4:	Siedlungs- und Versorgungsstruktur in der Stadt Kelsterbach	17
Karte 5:	Standortumfeld des EDEKA-Marktes Am Südring 1 – 3 in Kelsterbach	19
Karte 6:	Projektrelevante Wettbewerbssituation für den EDEKA-Lebensmittelmarkt in Kelsterbach (Lebensmittelmärkte ab 400 m ² VK in Kelsterbach und angrenzenden Städten bzw. Stadtteilen)	26
Fotoverzeichnis		
Foto 1:	E aktiv markt Wilk, Blick von Süden	20
Foto 2:	EDEKA-Parkplatz, östlich davon Wohngebiet	20