



Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Adam-Opel-Straße/Ecke Bensheimer Straße in Rüsselsheim als Standort für einen Verbrauchermarkt

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen
eines Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens



im Auftrag der EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Hamburg, 27. Juli 2016



Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Adam-Opel-Straße/Ecke Bensheimer Straße in Rüsselsheim als Standort für einen Verbrauchermarkt

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen
eines Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens

Projektnummer: 16DLP2017

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Sebastian Kleine

im Auftrag der

EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH

Edekastraße 1 • 77656 Offenburg

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311 • 22159 Hamburg

Altmarkt 10d • 01067 Dresden

Prinzenallee 7 • 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c • 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.



Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	4
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	7
3	Rahmendaten des Makrostandorts	10
3.1	Lage im Raum	10
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	12
3.3	Zentrensystem und Verflechtungsbereich	13
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	14
4.1	Methodische Vorbemerkungen	14
4.2	Wettbewerb im Raum	14
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	16
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	18
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet	19
5.1	Vorhabenrelevante Verkaufsflächenstruktur	19
5.2	Vorhabenrelevante Umsatzstruktur	24



5.3	Analyse der städtebaulichen Ausgangslage und anhängiger Planvorhaben in den Einkaufslagen im Einzugsgebiet	25
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	28
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	28
6.2	Wirkungsprognose (2018)	32
6.2.1	Vorbemerkungen	32
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	34
7	Bewertung des Vorhabens	36
7.1	Zu den Bewertungskriterien	36
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	38
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	39
7.4	Zur städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts	41
8	Fazit	43



Abbildungsverzeichnis

■ Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	4
■ Abbildung 2: Lage des Vorhabenstandorts an der Adam-Opel-Straße/Ecke Bensheimer Straße	6
■ Abbildung 3: Zufahrt zur Bensheimer Straße	6
■ Abbildung 4: E aktiv Markt Boßler (Verlagerungsobjekt)	7
■ Abbildung 5: Lage im Raum	10
■ Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	15
■ Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens	16
■ Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	20
■ Abbildung 9: Penny-Lebensmitteldiscounter, Streulage – Zone 1	21
■ Abbildung 10: Rewe-Verbrauchermarkt & Penny-Lebensmitteldiscounter, FMA Adam-Opel-Straße – Zone 2	22
■ Abbildung 11: Lidl-Lebensmitteldiscounter, FMA Adam-Opel-Straße – Zone 2	22
■ Abbildung 12: Aldi-Lebensmitteldiscounter, Gewerbegebiet Hasengrund – Zone 2	23
■ Abbildung 13: Einkaufszentrum Haßloch-Nord (außerhalb des Einzugsgebiets gelegen)	27



Tabellenverzeichnis

■ Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	8
■ Tabelle 2: Einwohnerentwicklung im Vergleich	12
■ Tabelle 3: Kundenpotenzial des Vorhabens	17
■ Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	18
■ Tabelle 5: Verkaufsflächenstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels	19
■ Tabelle 6: Umsatzstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels	24
■ Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (nach Neubau/Erweiterung)	29
■ Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens	29
■ Tabelle 9: Umsatzstruktur des Supermarkts (Status quo)	30
■ Tabelle 10: Umsatzzuwachs des Verbrauchermarkts durch Vorhabenrealisierung	30
■ Tabelle 11: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung	31
■ Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	35



1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Edeka Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH plant im Stadtteil Königstädten in Rüsselsheim die Verlagerung des Edeka-Verbrauchermarkts vom Standort Konrad-Adenauer-Ring 65/Ecke Bensheimer Straße an die Adam-Opel-Straße/Ecke Bensheimer Straße. Im Zuge des erweiterten Neubaus soll die Verkaufsfläche des Edeka-Markts von aktuell rd. 735 qm auf rd. 1.800 qm und damit um bis zu 1.065 qm Verkaufsfläche ausgebaut werden. Im Zuge der Vorhabenrealisierung soll der bestehende Supermarkt als Lebensmittelmarkt aufgegeben werden.

Für das Plangebiet soll ein Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel aufgestellt werden. Das Vorhaben ist damit Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Süd-hessen¹ zu berücksichtigen.

¹ Vgl. Landesentwicklungsplan Hessen 2000 sowie Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010/15. Auszug: Regionales Einzelhandelskonzept.



1.2 Vorgehensweise

Im Einzelnen war für die Durchführung der Verträglichkeitsuntersuchung die Bearbeitung folgender Punkte erforderlich:

- Darstellung und Bewertung der Mikrostandorte für den Alt- und Planstandort und der planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabenkonzepts im Hinblick auf seine Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz (sortimentsspezifische Verkaufsflächen von Alt- und Planstandort, Betriebstypen);
- Darstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Herleitung des Einzugsgebiets des Vorhabens u.a. auf Basis der regionalen Wettbewerbsstrukturen des LEHs sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen/Standortlagen im Einzugsgebiet zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- Vorhabenprognose bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Verlagerung und den erweiterten Neubau;
- Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen;
- Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung der prospektiven Auswirkungen des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung.



Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Sekundäranalyse der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- flächendeckende Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- intensive Begehungen des Mikrostandorts zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2018 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im Rüsselsheimer Stadtteil Königstädten, an der Adam-Opel-Straße/Ecke Bensheimer Straße. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Betriebs. Der bestehende Supermarkt (E aktiv markt Boßler) ist rd. 750 m entfernt, am Standort Konrad-Adenauer-Ring 65/Ecke Bensheimer Straße ansässig.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts



Während die Adam-Opel-Straße das Stadtgebiet als wichtige inner- und überörtliche Straßenverbindung in Nord-Süd-Richtung durchquert, fungiert die Bensheimer Straße als Ost-West-Erschließungsstraße für den Stadtteil Königstädten. Die Adam-Opel-Straße schließt im südlichen Verlauf als L 3040 das unmittelbar südlich angrenzende Gemeindegebiet von Nauheim an. Im nördlichen Verlauf kreuzt diese die in Ost-West-Richtung das Rüsselsheimer Stadtgebiet durchquerende Bundesautobahn A 60. Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts über den MIV kann daher als sehr gut bewertet werden.

In fußläufiger Entfernung vom Vorhabenstandort befindet sich der Bushaltepunkt ‚Bensheimer Straße‘, der von mehreren inner- und überörtlichen Linien in regelmäßigen Abständen bedient wird. Der Standort ist somit mit dem ÖPNV sowie aus den südlich und östlich angrenzenden Wohngebieten des Stadtteils gut erreichbar.

Das Vorhabengrundstück ist derzeit nicht bebaut und dient gegenwärtig als landwirtschaftliche Nutzfläche. Sowohl das Grundstück als auch die Flächen nördlich davon, entlang der Adam-Opel-Straße, gehören allesamt zum Business-Park ‚Blauer See‘. Die Flächen sind derzeit nur teilweise bebaut und stehen noch für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Durch die Ansiedlung zahlreicher Betriebe stellt der Business Park zukünftig im Stadtteil einen wichtigen Arbeitsplatzstandort dar. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Business Park bestehen bzw. entstehen die Wohnsiedlungen Blauer See I und II (insgesamt rd. 3.510 Einwohner). Dies induziert zusätzliche Potenziale für den örtlichen Einzelhandel im Standortumfeld.

Die Erschließung des Vorhabenstandorts soll über eine Zu- und Abfahrt von der Bensheimer Straße sowie einen Fußgängerzugang an der Ecke Adam-Opel-Straße/Bensheimer Straße erfolgen. Der Lieferverkehr soll über die Lise-Meitner-Straße von Norden aus eingerichtet werden. Während der Neubau im nördlichen Bereich des Grundstücks errichtet werden soll, sind im südlichen Bereich des Grundstücks etwa 134 Stellplätze vorgesehen.

Im direkten Standortumfeld befinden sich unmittelbar südlich der Bensheimer Straße sowie östlich des Vorhabenstandorts Wohnnutzungen, bestehend aus überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern. Das Standortumfeld westlich der Adam-Opel-Straße ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Bei dem Vorhabenstandort handelt sich um eine siedlungsstrukturell integrierte Standortlage, die aus den umliegenden Wohngebieten fußläufig erreichbar ist.



Abbildung 2: Lage des Vorhabenstandorts an der Adam-Opel-Straße/Ecke Bensheimer Straße



Abbildung 3: Zufahrt zur Bensheimer Straße



2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist der Neubau eines Edeka-Verbrauchermarkts am Standort Adam-Opel-Straße/Ecke Bensheimer Straße im Rüsselsheimer Stadtteil Königstädten. Die geplante Gesamtverkaufsfläche für den Edeka-Verbrauchermarkt beträgt rd. 1.800 qm.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Verlagerung eines bestehenden Edeka-Supermarkts. Diese befindet sich derzeit am Standort Konrad-Adenauer-Ring 65/Bensheimer Straße, rd. 750 m östlich des Vorhabenstandorts. Dieser weist über eine nicht mehr marktgerechte Dimensionierung (735 qm VKF, 43 Stellplätze) auf. Erforderliche Erweiterungsmöglichkeiten am Standort sind nicht vorhanden.

Der bestehende Edeka-Supermarkt verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 735 qm, sodass die Erweiterung einen Flächenzuwachs von rd. 1.065 qm umfasst.



Abbildung 4: E aktiv Markt Boßler (Verlagerungsobjekt)



Der Sortimentsschwerpunkt des Edeka-Markts liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente² wird bei ca. 10 % (rd. 180 qm) liegen.

Damit zeigt die Veränderung der Verkaufsflächenstruktur des Edeka-Markts folgendes Bild:

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben			
Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	660	960	1.620
aperiodischer Bedarf	75	105	180
Gesamt	735	1.065	1.800
Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.			

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Es ist davon auszugehen, dass der bestehende Betrieb (E aktiv markt Boßler) am Altstandort seine Wirkung bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, somit sind im Sinne des Baurechts nur der Verkaufsflächenzuwachs und die damit verbundene Umsatzzunahme einschließlich der zu erwartenden Attraktivitätssteigerung durch die Verlagerung und den Neubau des Edeka-Markts in der Bewertung des Vorhabens prüfungsrelevant.³

Das Vorhaben soll über die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen.

² Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

³ Vgl. u.a. Urteile des Oberverwaltungsgerichts Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07). Im Rahmen der Prognoseentscheidung muss von der städtebaulichen Situation ausgegangen werden, die nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, der erweitert werden soll, geprägt ist. Schließlich bindet dieser Betrieb auch schon vor seiner Erweiterung Kaufkraft.



Im Rüsselsheimer Stadtteil Königstädten, befindet sich am Standort Konrad-Adenauer-Ring 65 ein E aktiv-Supermarkt. Dieser weist mit einer Verkaufsfläche von 735 qm über keine marktgerechte Dimensionierung auf. Geplant ist die Verlagerung und Neubau des Edeka-Verbrauchermarkts mit rd. 1.800 qm. Der Standort liegt an der Adam-Opel-Straße/Ecke Bensheimer Straße und ist mit den verschiedenen Verkehrsmitteln und auch zu Fuß/mit dem Rad gut erreichbar. Er weist eine siedlungsstrukturelle Integration auf.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum

Die Stadt Rüsselsheim am Main liegt im westlichen Rhein-Main-Gebiet und gehört zum Landkreis Groß-Gerau. Sie besteht aus der Kernstadt und den Stadtteilen Bauschheim, Königstädten und Haßloch.



Abbildung 5: Lage im Raum



Im Nordosten grenzt Rüsselsheim an die Stadt Raunheim, im Osten an die Stadt Mörfelden-Walldorf, im Süden an die Gemeinden Nauheim und Trebur sowie im Westen an die Stadt Ginsheim-Gustavsburg und die Gemeinde Bischofsheim. Nördlich des Mains grenzen die Städte Hochheim und Flörsheim (beide Main-Taunus-Kreis) an.

Die Stadt Rüsselsheim besitzt eine hohe Verkehrsgunst mit der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main, den beiden S-Bahnhöfen in der Kernstadt und den Anschlüssen an die Bundesautobahnen A 60 und A 67 und ist zugleich bedeutender Standort der Automobilindustrie.

Die Stadt Rüsselsheim ist in ein gut ausgebautes Netz von überregional und regional wichtigen Straßen eingebunden, wodurch sie direkt mit den Städten der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main verbunden ist. Die überregionale Verkehrsanbindung erfolgt über die A 60, die aus Westen kommend in Richtung Osten durch das zentrale Stadtgebiet von Rüsselsheim verläuft und im östlichen Stadtgebiet an die A 67 anschließt.

Der regionale Verkehr wird durch drei Bundesstraßen gewährleistet: Die B 519 durchquert das Rüsselsheimer Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung und stellt sowohl einen Anschluss an die A 60 (Anschlussstelle Rüsselsheim-Mitte) als auch Richtung Hofheim am Taunus her. Die B 486 verläuft als Zubringer zur B 43 durch den Stadtteil Haßloch und weiter in Richtung Osten. Die B 43 verbindet die Stadt Rüsselsheim mit dem westlich angrenzenden Gemeindegebiet von Bischofsheim. Des Weiteren stellt u.a. die Adam-Opel-Straße (L 3040) eine wichtige Verbindung in das südliche Umland her.

Der Bahnhof Rüsselsheim ist ein Durchgangsbahnhof der Mainbahn von Mainz nach Frankfurt am Main und somit Haltepunkt von S-Bahn-, Regionalbahn- und Regional-Express-Zügen. Im ÖPNV ist die Stadt in den Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) mit Direktverbindungen nach Wiesbaden, Mainz, Hanau, Offenbach, Frankfurt a. M. und den Flughafen Frankfurt eingebunden. Es verkehren zahlreiche Buslinien, die sowohl das Stadtgebiet als auch die umliegenden Ortschaften erschließen.

Insofern kann die verkehrliche Anbindung der Stadt Rüsselsheim sowohl für den MIV als auch für den ÖPNV als sehr gut bewertet werden.



3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung von Rüsselsheim verlief seit Anfang 2012 mit einer Zunahme von rd. + 1,5 % p.a. deutlich positiv und liegt damit noch oberhalb des allgemein positiven Trends des Landkreises Groß-Gerau (+ 1,0 % p.a.). Die Einwohnerentwicklung in Rüsselsheim fällt zugleich deutlich positiver als in den nächstgelegenen Mittelzentren und im Bundesland Hessen insgesamt aus.

Insgesamt lebten in Rüsselsheim Anfang 2015

rd. 62.000 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Rüsselsheim im Vergleich					
Stadt/Kreis/Land	2012	2015	± 12/15		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Rüsselsheim	59.307	61.967	2.660	4,5	1,5
Groß-Gerau	23.876	24.311	435	1,8	0,6
Hochheim am Main	16.914	16.856	- 58	- 0,3	- 0,1
Flörsheim am Main	19.930	20.363	433	2,2	0,7
LK Groß-Gerau	252.770	260.793	8.023	3,2	1,0
Hessen	6.092.126	6.093.888	1.762	0,0	0,0
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt; Basis: ZENSUS 2011 (Stand jeweils 01.01.)					

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung im Vergleich

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Rüsselsheim kann in Anlehnung an die Prognose der Hessen Agentur⁴ unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahlen auch in den kommenden Jahren in Rüsselsheim leicht steigen werden. Dabei werden sich die Einwohnerzuwächse v.a. auf die Stadtteile Königstädten und Bauschheim konzentrieren.

Im Jahr 2018 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Rüsselsheim daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

rd. 62.900 Einwohnern.

⁴ Vgl. Hessisches Statistisches Landesamt; Bevölkerungsvorausschätzung der HA Hessen Agentur GmbH (2015)



Rüsselsheim verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 100,0. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Groß-Gerau (104,3) sowie zum Landesdurchschnitt (104,2) leicht unterdurchschnittlich aus.

3.3 Zentrensystem und Verflechtungsbereich

Von Seiten der Landesplanung ist Rüsselsheim im Ballungsraum innerhalb der Planungsregion Südhessen als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen. Gemäß dem Landesentwicklungsplan Hessen bzw. dem Regionalplan Südhessen fungieren Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich, sowie für weitere private Dienstleistungen. Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums können darüber hinaus auf Grund ihrer Größe, regionalen Bedeutung und Ausstattung mit oberzentralen Einrichtungen in Teilbereichen Versorgungsaufgaben für den Oberbereich erfüllen.

Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind die Mittelzentren Groß-Gerau (rd. 13 km gen Süden), Mörfelden-Walldorf (rd. 13 km gen Osten), Flörsheim am Main (rd. 3,5 km gen Norden) und Hochheim am Main (rd. 9,5 km gen Nord-Westen). Die nächstgelegenen Oberzentren sind Frankfurt am Main (rd. 28 km gen Nord-Osten) und das länderübergreifende Doppelzentrum Wiesbaden/Mainz (rd. 19 km gen Nord-Westen/rd. 17 km gen Westen).

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen in Rüsselsheim induzieren aufgrund des durchschnittlichen Kaufkraftniveaus und der positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.



4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Rüsselsheim übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und des Agglomerationsumfelds vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen Verbrauchermärkten und typähnlichen Supermärkten/Lebensmitteldiscountern. Darüber hinaus sind räumlich-funktionale Barrieren, wie Straßentrassen und Flussläufe, zu beachten.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die regionalen Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen. Wie dieser zu entnehmen ist, konzentrieren sich auf das Stadtgebiet von Rüsselsheim 14 strukturprägende Lebensmittelmärkte. Dies sind ein Kaufland-SB-Warenhaus, zwei Rewe-Verbrauchermärkte, sowie zehn Lebensmitteldiscounter (2 x Aldi Süd, 2 x Lidl, 2 x Netto, 3 x Penny, 1 x Norma) sowie der zu verlagernde Edeka-Supermarkt in Königstädten.

Das Angebot des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels konzentriert sich zudem auf die Gemeindegebiete von Bischofsheim und Nauheim sowie die Stadtgebiete von Rauheim, Flörsheim und Hochheim.

Die nächstgelegenen Edeka-Märkte befinden sich in Nauheim (rd. 2,5 km vom Vorhabenstandort entfernt), in Raunheim (rd. 6 km) und in Bischofsheim (rd. 9 km). Der nächste Edeka-Markt in östlicher Richtung befindet sich erst im rd. 22 km entfernten Langen.

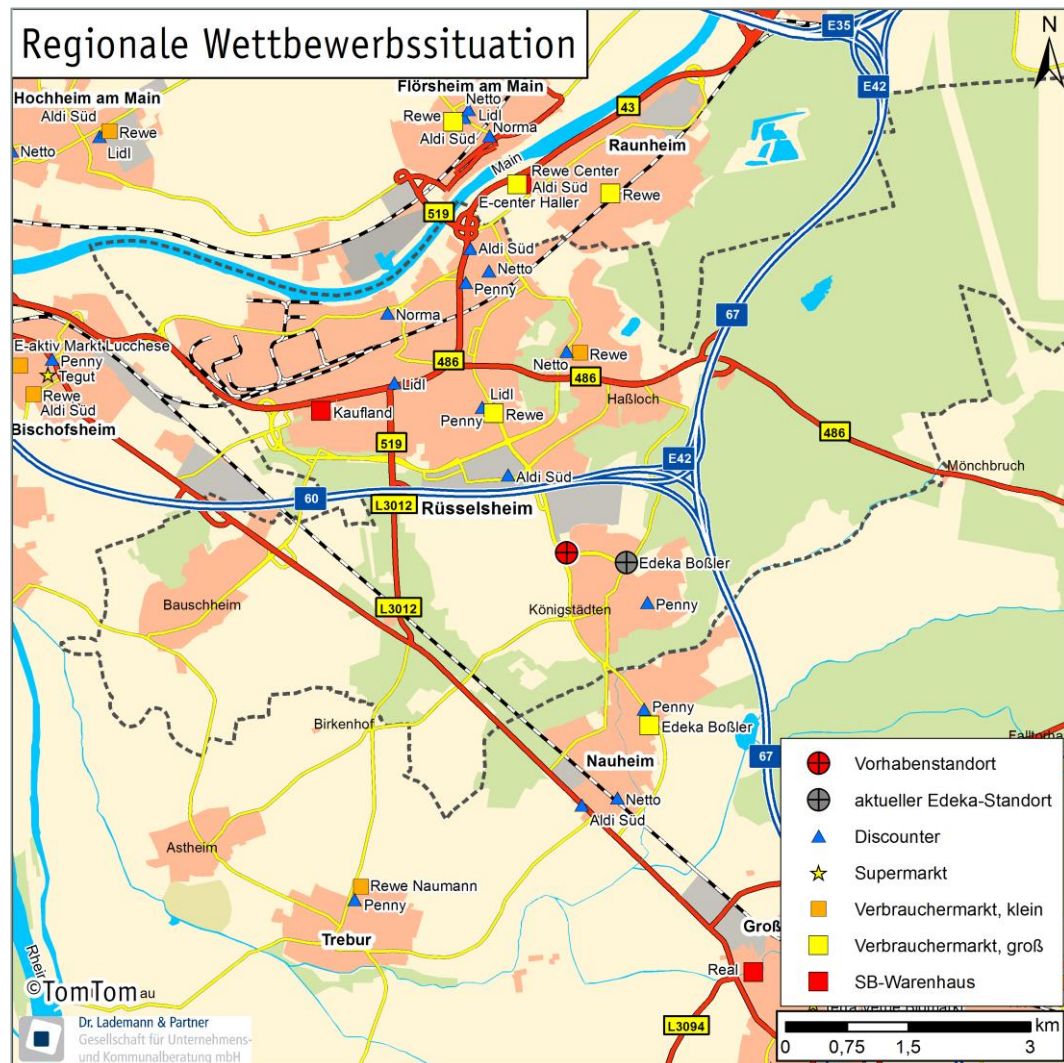


Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage resp. der Nähe zu Einkaufsalternativen sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in zwei Zonen untergliedert wurde.

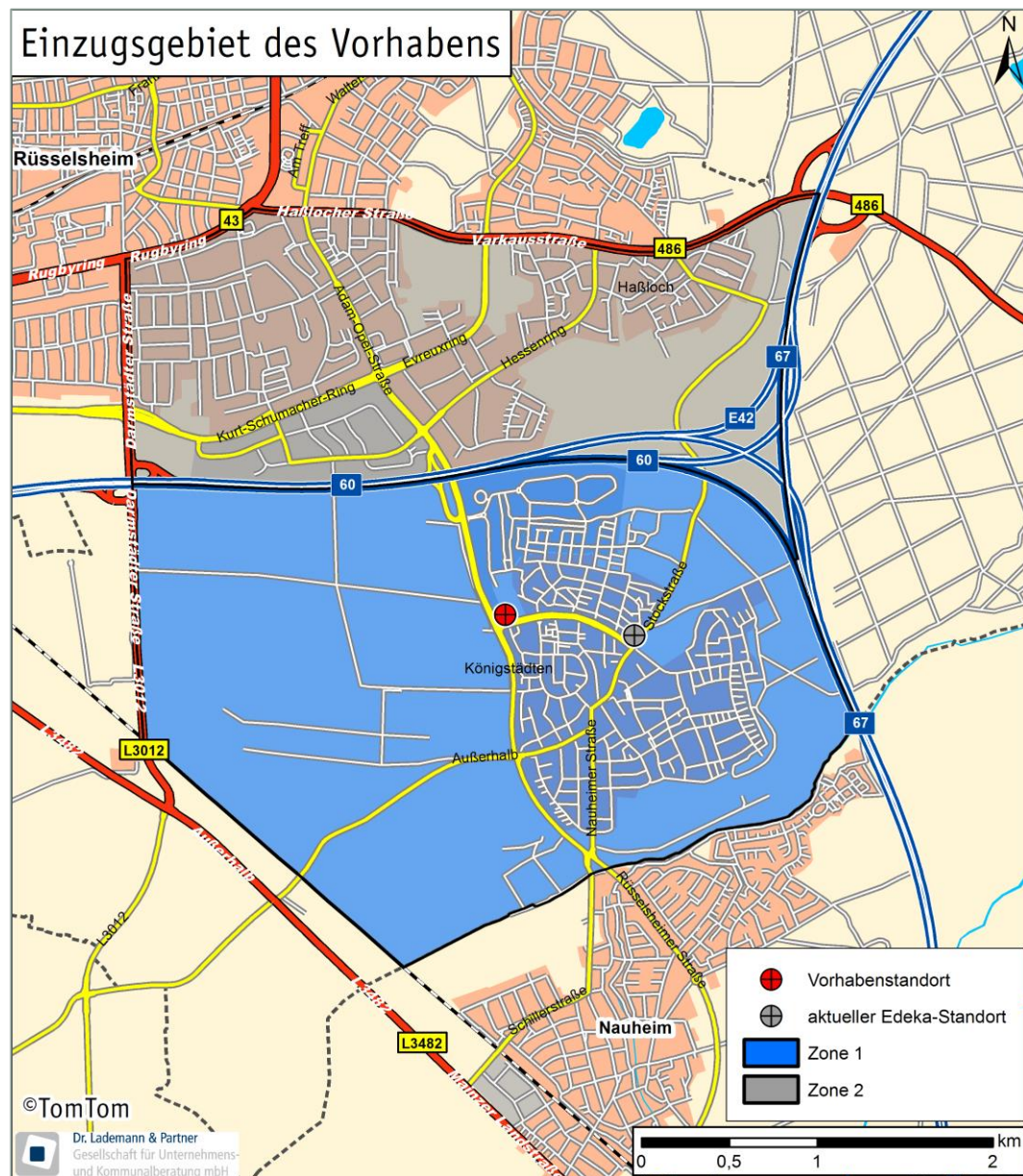


Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens



Das Einzugsgebiet des Vorhabens beschränkt sich auf Teile des Stadtgebiets von Rüsselsheim. Dabei wird durch einen in der Gemeinde Nauheim verorteten weiteren Edeka-Markt begrenzt. Die Zone 1 umfasst den Rüsselsheimer Stadtteil Königstädten. Zone 2 umfasst das Rüsselsheimer Stadtgebiet nördlich der A 60, begrenzt durch die Darmstädter Straße (B 519) im Westen, den Rugbyring (B 519) und die Haßlocher Straße/Varkausstraße (B 486) im Norden sowie der A 67 im Osten.

In dem Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit rd. 26.300 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem leicht steigenden Einwohnerpotenzial in 2018 ausgegangen werden von insgesamt rd. 26.700 Einwohnern.

Darüber hinaus ist mit einer Potenzialreserve⁵ von insgesamt etwa 5 % der Grundnachfrage (Einwohneräquivalent von 1.400 Personen) zu rechnen.

Insgesamt umfasst das Kundenpotenzial des Vorhabens in Rüsselsheim in 2018 somit

rd. 28.100 Personen.

Einzugsgebiet des Edeka-Erweiterungsvorhabens in Rüsselsheim		
Bereich	2015	2018
Zone 1	9.757	9.900
Zone 2	16.570	16.810
Einzugsgebiet	26.327	26.710
Potenzialreserve (5 %)	1.383	1.410
Gesamt	27.710	28.120
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.		

Tabelle 3: Kundenpotenzial des Vorhabens

⁵ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur selten am Standort einkaufen).



4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁶ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente inklusive Potenzialreserve aktuell rd. 148,5 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2018 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für das Einzugsgebiet insgesamt von einem steigenden Nachfragepotenzial (inkl. Potenzialreserve) auszugehen von

rd. 150,7 Mio. € (+ 2,2 Mio. €).

Davon entfallen rd. 80,2 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2018 in Mio. €				
Daten	Zone 1	Zone 2	Potenzialreserve*	Gesamt
Periodischer Bedarf	28,3	48,0	4,0	80,2
Aperiodischer Bedarf**	24,8	42,1	3,5	70,5
Gesamt	53,1	90,1	7,6	150,7
Quelle: Eigene Berechnungen. *Potenzialreserve: 5 % des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet.				
**ohne Möbel.				

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2018 etwa 28.100 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit etwa 151 Mio. € betragen.

⁶ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der GfK Geomarketing, 2015.



5 Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

Im nachfolgenden Kapitel werden die versorgungsstrukturellen Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche Ausgangslage in den betroffenen Standortlagen/zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Vorhabenrelevante Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Juni 2016 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im Einzugsgebiet des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im Einzugsgebiet des Vorhabens eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (ohne aperiodische Randsortimente) von

rd. 9.730 qm

vorgehalten.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet		
Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Zone 1 (Stadtteil Königstädten)	12	2.340
EKZ Dicker Busch II	4	355
FMA Adam-Opel-Straße	7	5.070
GE Hasengrund	6	1.390
Streulage	12	570
Zone 2	29	7.385
Einzugsgebiet gesamt	41	9.725
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Stand: Juni 2016.		

Tabelle 5: Verkaufsflächenstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels

Mit rd. 7.390 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon deutlich auf die Zone 2. Mehr als die Hälfte entfällt davon auf die Fachmarkttagglomeration an der nördlichen Adam-Opel-Straße (u.a. Rewe-Verbrauchermarkt sowie die Lebensmitteldiscounter Lidl und Penny).

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens.

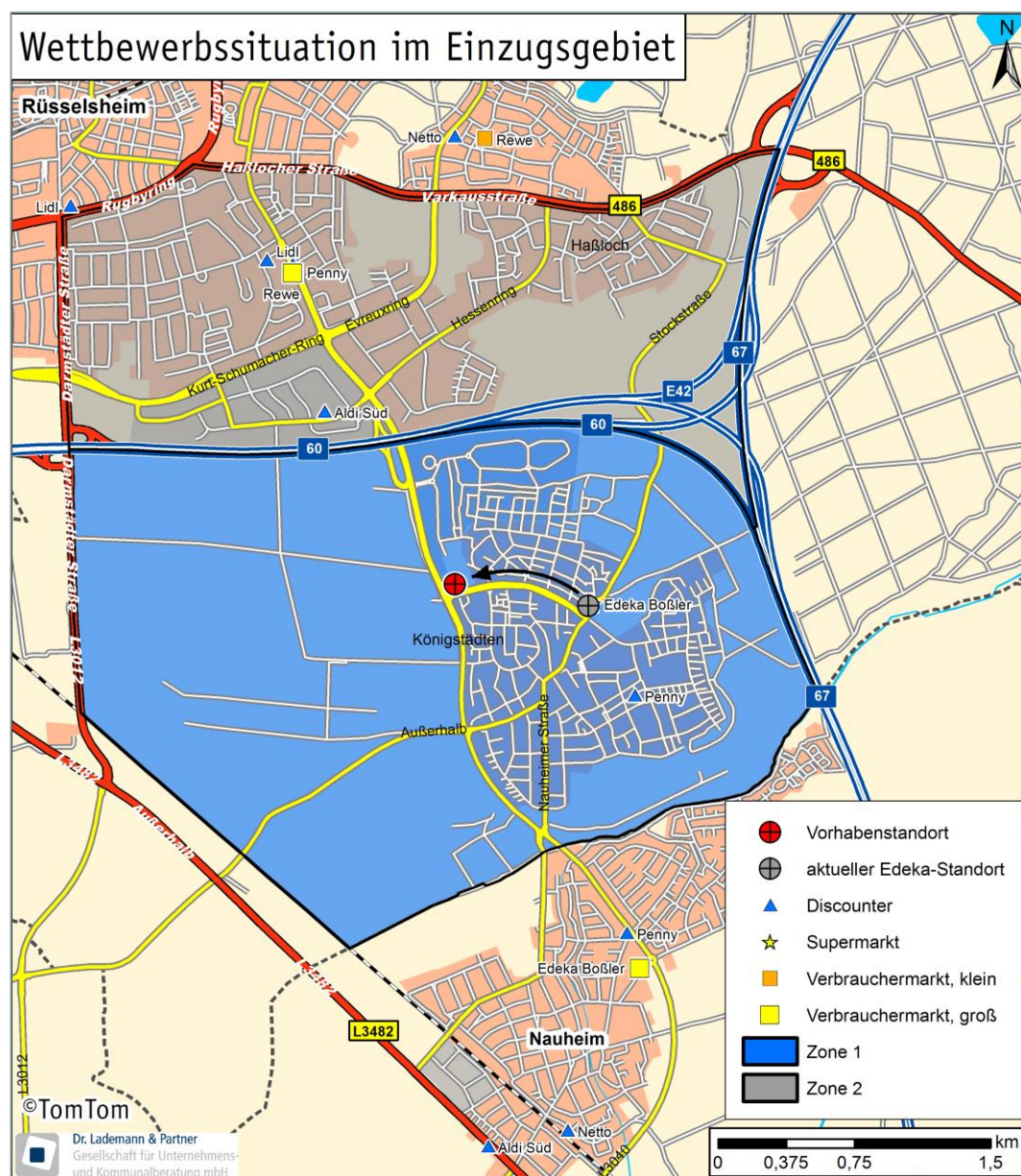


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet



Die flächengrößten vorhabenrelevanten Anbieter (LEH > 400 qm Verkaufsfläche) innerhalb des Untersuchungsraums sind neben dem Edeka-Supermarkt in Königstädten:

Zone 1 (Rüsselsheim-Königstädten):

- Penny-Lebensmitteldiscounter, Im Reis 47, Streulage

Zone 2 (Sonstige Lagen):

- Rewe-Verbrauchermarkt, Adam-Opel-Straße 59-61, FMA Adam-Opel-Straße
- Penny-Lebensmitteldiscounter, Adam-Opel-Straße 59-61, FMA Adam-Opel-Straße
- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Adam-Opel-Straße 49, FMA Adam-Opel-Straße
- Aldi Süd-Lebensmitteldiscounter, Stahlstraße 9, Gewerbegebiet Hasengrund

Die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte werden im Folgenden abgebildet (keine abschließende Darstellung):



Abbildung 9: Penny-Lebensmitteldiscounter, Streulage – Zone 1



Abbildung 10: Rewe-Verbrauchermarkt & Penny-Lebensmitteldiscounter, FMA Adam-Opel-Straße – Zone 2



Abbildung 11: Lidl-Lebensmitteldiscounter, FMA Adam-Opel-Straße – Zone 2



Abbildung 12: Aldi-Lebensmitteldiscounter, Gewerbegebiet Hasengrund – Zone 2

Ein Maß für die quantitative Ausstattung eines Raums mit Einzelhandelsflächen ist die Verkaufsflächendichte. Diese liegt im Einzugsgebiet für den nahversorgungsrelevanten Bedarf bei rd. 370 qm/1.000 Einwohner und damit unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 490 qm je 1.000 Einwohner.

Die Verkaufsflächenausstattung beträgt für den Stadtteil Königstädten/Zone 1 rd. 240 qm je 1.000 Einwohner - dies deutet auf aktuelle Nachfrageabflüsse hin. Prospektiv kommt es v.a. in Königstädten darauf an, die bestehenden Angebote den heutigen Marktkonzepten des Einzelhandels anzupassen, um nachhaltig die verbrauchernahe Versorgung im räumlich von der Kernstadt abgesetzten Stadtteil zu gewährleisten. Zusätzlich ist - unter Beachtung von Wohnungsneubaugebieten - auf ein angemessenes Versorgungsniveau hinzuwirken, um den Wegeaufwand für den Lebensmitteleinkauf (täglicher Bedarf) zu reduzieren.



5.2 Vorhabenrelevante Umsatzstruktur

Die Umsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenzziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der Brutto-Umsatz bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (ohne aperiodische Randsortimente) innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt rd. 54 Mio. €.

Umsatzseitig betrachtet entfällt dieser mit rd. 28 Mio. € zu Großteilen ebenfalls auf die Fachmarktagglomeration an der Adam-Opel-Straße.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet		
Periodischer Bedarf	Umsatz in Mio. €	Flächenprod. in €/qm
Zone 1 (Stadtteil Königstädten)	11,3	4.820
EKZ Dicker Busch II	2,0	5.610
FMA Adam-Opel-Straße	27,9	5.510
GE Hasengrund	8,3	5.980
Streulage	4,9	8.580
Zone 2	43,1	5.840
Einzugsgebiet gesamt	54,4	5.590
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Stand: Juni 2016.		

Tabelle 6: Umsatzstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.600 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern (Aldi Süd und Lidl) getrieben.

Die Zentralität liegt im Einzugsgebiet derzeit bei rd. 72 % und deutet auf Nachfrageabflüsse resp. Entwicklungsspielräume hin. Dies gilt vor allem für den Nahbereich/Stadtteil Königstädten (Zentralität von 41 %).



Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 9.700 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 54 Mio. € Umsatz generiert. Die Angebotsstrukturen konzentrieren sich dabei vor allem auf die FMA an der Adam-Opel-Straße in Zone 2.

5.3 Analyse der städtebaulichen Ausgangslage und anhängiger Planvorhaben in den Einkaufslagen im Einzugsgebiet

Zentrale Versorgungsbereiche, welche die durch die Rechtsprechung und der kommentierenden Literatur⁷ aufgestellten Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und der Mindestausstattung erfüllen, sind im Einzugsgebiet nicht vorhanden. Die Angebote werden daher im Folgenden als Streulagen erfasst.

Fachmarktagglomeration Adam-Opel-Straße

Rd. 2 km nördlich des Vorhabenstandorts, an der Adam-Opel-Straße (im Bereich zwischen August-Bebel-Straße, Schreiberstraße und Robert-Bosch-Straße) hat sich eine Fachmarktagglomeration ausgebildet. Als Magnetbetriebe sind insbesondere der Verbrauchermarkt Rewe, die Lebensmitteldiscounter Lidl und Penny sowie ein DM-Drogeriemarkt zu nennen. Ergänzt wird das Angebot von vereinzelt kleinflächigen Betrieben, die überwiegend dem Lebensmittelhandwerk und weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen sind sowie einigen Dienstleistungsangeboten und gastronomischen Einrichtungen.

Gewerbegebiet Hasengrund

Im Gewerbegebiet Hasengrund (rd. 1,5 km nord-westlich des Vorhabenstandorts), zwischen Kurt-Schumacher-Ring und A 60, sind einige großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Neben einem Aldi Süd-Lebensmitteldiscounter, zwei Getränkemärkten und einigen ergänzenden Lebensmittelhandwerksbetrieben handelt es sich bei den Betrieben im Gewerbegebiet überwiegend um Anbieter von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

⁷ Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 - 7 D 1/09.NE -, S.27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel.



Einkaufszentrum Dicker Busch II

Das sogenannte Einkaufszentrum Dicker Busch II (rd. 1,5 km nördlich des Vorhabenstandorts) ist ein in den 1960er Jahren realisierter Nahversorgungsstandort. Im März 2016 wurde der Magnetbetrieb, ein Rewe-Supermarkt, geschlossen. Aktuell sind neben einem türkischen Lebensmittelgeschäft, zwei Lebensmittelhandwerksbetrieben (Bäckerei, Metzgerei) und einer Apotheke keine weiteren Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente ansässig. Das Einkaufszentrum besitzt in seinem gegenwärtigen Zustand kaum noch eine Bedeutung für die breite und wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Stadtbezirk Dicker Busch. Die nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche beträgt aktuell rd. 360 qm. Es gibt allerdings derzeit Überlegungen für den Neubau eines Rewe-Verbrauchermarkts mit rd. 1.200 qm Verkaufsfläche plus Tiefgarage. Der Neubau des Verbrauchermarkts soll durch den Abriss der Bestandsimmobilie ermöglicht werden.

Aufgrund der räumlichen Nähe resp. der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabens in Königstädten sind auch Auswirkungen auf Wettbewerbslagen nicht auszuschließen, die sich unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets befinden. U.E. werden sich durch die Lage an einer Pendlerachse die Wirkungen dabei diffus im Untersuchungsraum verteilen.

In Bezug auf die Angebote in der Gemeinde Nauheim lässt sich feststellen, dass sich hier ein weiterer Edeka-Markt (ebenfalls Kaufmann Boßler) befindet, weshalb nicht damit zu rechnen ist, dass sich die Märkte gegenseitig „kannibalisieren“.

Im Rüsselsheimer Stadtteil Haßloch ist das sogenannte Einkaufszentrum Haßloch-Nord (rd. 3 km nördlich des Vorhabenstandorts) im Bereich Feuerbachstraße/Lucas-Cranach-Straße/Adolf-von-Menzel-Straße angesiedelt. Das Einkaufszentrum besitzt eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Stadtbezirk Haßloch-Nord. Neben einem großflächigen Rewe-Verbrauchermarkt und einem Netto-Lebensmitteldiscounter sind auch ein Getränkemarkt, ein Lebensmittelgeschäft sowie zahlreiche ergänzende Nutzungen ansässig. Die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenausstattung liegt bei rd. 2.200 qm.



Abbildung 13: Einkaufszentrum Haßloch-Nord (außerhalb des Einzugsgebiets gelegen)

Im Einzugsgebiet des Vorhabens befinden sich keine zentralen Versorgungsbereiche. Die verbrauchernahe Versorgung wird derzeit über Solitärstandorte (v.a. in Königstädten) und Standortverbünde des Lebensmitteleinzelhandels (Stadtgebiet nördlich der A 60) gewährleistet. Darüber hinaus gibt es unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets eine Reihe an Einkaufsalternativen.



6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der Marktanteil den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Die Umsatzprognose für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt.

Für das Gesamtvorhaben mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 qm ist davon auszugehen, dass es künftig insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 6 % erreichen wird (ohne durch Streukunden induzierte Umsätze). Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 wird dieser bei rd. 18 %, in der Zone 2 bei rd. 5 % liegen.



Marktanteile des Edeka-Markts nach Vorhabenrealisierung*			
Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	28,3	48,0	76,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,98	2,41	7,39
Marktanteile	17,6%	5,0%	9,7%
Aperiodischer Bedarf**			
Marktpotenzial (Mio. €)	24,8	42,1	66,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,37	0,18	0,56
Marktanteile	1,5%	0,4%	0,8%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	53,1	90,1	143,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,35	2,59	7,94
Marktanteile	10,1%	2,9%	5,5%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze. **Ohne Möbel.			

Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (nach Neubau/Erweiterung)

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind (z.B. Pendler) und aus der o.g. Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.600 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 8,4 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 7,8 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Edeka-Markts (nach Vorhabenrealisierung)			
Branchenmix	Verkaufs- fläche in qm	Flächen- produk- tivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.620	4.800	7,8
aperiodischer Bedarf	180	3.250	0,6
Gesamt	1.800	4.600	8,4
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens



Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um die Verlagerung und den erweiterten Neubau eines bereits in Rüsselsheim ansässigen Betriebs. Der bestehende E aktiv-Supermarkt hat mit seinen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Edeka-Markts (ohne durch Streukunden induzierte Umsätze) im Einzugsgebiet insgesamt auf knapp 3 %, bzw. im periodischen Bedarf auf gut 4 % (Zone 1: 11 %, Zone 2: 1 %).

Aktuell stellt sich die Umsatzstruktur des Edeka-Supermarkts am Altstandort wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Edeka-Markts (status quo)			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächenproduktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	660	5.350	3,5
aperiodischer Bedarf	75	3.500	0,3
Gesamt	735	5.160	3,8
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 9: Umsatzstruktur des Supermarkts (Status quo)

Da sich das Vorhaben an zentraler Stelle im Stadtteil befindet, ist davon auszugehen, dass sich die derzeit erzielten Umsätze an den Planstandort „mitgenommen“ werden können. Der Umsatzzuwachs⁸ (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt etwa bei rd. 4,8 Mio. € liegen. Davon entfallen gut 4,2 Mio. € auf den periodischen Bedarfsbereich.

Umsatzzuwachs des Edeka-Markts (durch Vorhabenrealisierung)		
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	960	4,25
aperiodischer Bedarf	105	0,32
Gesamt	1.065	4,57
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.		

Tabelle 10: Umsatzzuwachs des Verbrauchermarkts durch Vorhabenrealisierung

⁸ Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat.



Im worst-case zeigen die Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Edeka-Markts im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*			
Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	28,3	48,0	76,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,98	2,06	4,03
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	7,0%	4,3%	5,3%
Aperiodischer Bedarf**			
Marktpotenzial (Mio. €)	24,8	42,1	66,9
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,15	0,16	0,31
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,6%	0,4%	0,5%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	53,1	90,1	143,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,13	2,21	4,34
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	4,0%	2,5%	3,0%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze. **Ohne Möbel.			

Tabelle 11: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung

Für das Vorhaben der Verlagerung und Erweiterung eines Edeka-Markts ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs im periodischen Bedarf innerhalb seines Einzugsgebiets von gut 5 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 4,6 Mio. € (inkl. Streuumsätze). Davon entfallen gut 4,2 Mio. € auf den periodischen Bedarfsbereich.



6.2 Wirkungsprognose (2018)

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte (Mehr-)Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2018 voll versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (i.d.R. zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Einzelhandelsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich (=Hauptsortiment) nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2018) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteilszuwachses) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden von einem Marktwachstum infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsmildernd zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben insbesondere im Nahbereich (Stadtteil Königstädten) auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.



- Da die Zentralität des vorhabenrelevanten Einzelhandels in den einzelnen Zonen des Einzugsgebiets teils deutlich unter 100 %⁹ liegt, die Nachfrageabflüsse die Zuflüsse also übersteigen, ist durch das Vorhaben keine signifikante Umlenkung von Nachfragezuflüssen von außerhalb des Einzugsgebiets zu erwarten.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe umverteilt wird:

- In Königstädten (Zone 1) werden tendenziell stärker der typähnliche Anbieter Penny-Markt sowie die Getränkemärkte Logo und Molzberger Getränkemarkt in Königstädten betroffen sein, da diese jeweils in Teilsegmenten Überschneidungen mit dem Angebot des Edeka-Markts aufweisen. Ein zentraler Versorgungsbereich ist in Königstädten nicht vorhanden.
- Im Nahbereich (Zone 2) werden sich die wettbewerblichen Wirkungen insbesondere auf den typgleichen Verbrauchermarkt Rewe und der typähnlichen Lebensmitteldiscounter Lidl, Penny und Aldi Süd konzentrieren. Ein zentraler Versorgungsbereich konnte ebenfalls nicht festgestellt werden; es liegen vielmehr mehrere Agglomerationen im Raum vor (EKZ Dicker Busch II, FMA Adam-Opel-Straße und GE Hasengrund).
- Darüber hinaus werden die Angebote unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets von der Rückholung von Nachfrageabflüssen tangiert sein. Die Wirkungen verteilen sich dabei diffus im Raum (u.a. EKZ Haßloch-Nord, Nauheim).

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von bis zu 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile bzw. deren Zuwächse und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund

⁹ Diese liegt aktuell in der Zone 1 bei rd. 41 % und in der Zone 2 bei 91 %.



wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 4,0 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze).

Nach Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung sowie der Nachfrageströme beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,9 Mio. €.

Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 3,8 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Standortlagen und Zonen im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Umland (Zone 2).

Aufgrund der räumlichen Nähe kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Angebote in der Zone 1 (Stadtteil Königstädten) am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden (rd. 7 %). Die sonstigen Lagen in der Zone 2 weisen dagegen geringere Umsatzumverteilungsquote von etwa 3 % auf.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Zonen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.



Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Rüsselsheim - Umsatzzuwachs (2018)					
Periodischer Bedarf		Zone 1 Gesamt		Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)		2,0		2,1	4,0
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens	-	0,0	-	0,0	0,1
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum	-	0,1	-	0,6	0,7
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	-	1,3	-	0,0	1,3
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen		-		-	-
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)		0,5		1,4	1,9
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels		7,0%		3,2%	3,8%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.					

Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Das Vorhaben wird etwa ein Drittel seines Umsatzes durch die Rückholung von diffusen Nachfrageabflüssen generieren (rd. 1,3 Mio. €). In einer überschlägigen Betrachtung werden für die Sortimente des periodischen Bedarfs unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets (Angebote in Rüsselsheim und Nauheim) die Umsatzrückgänge unterhalb von 3 % liegen.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Verlagerung und den erweiterten Neubau des Edeka-Verbrauchermarkts (Erweiterung um rd. 1.065 qm Verkaufsfläche) erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt rd. 4 %.



7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Rüsselsheim mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.800 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 8a und § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung von Hessen¹⁰ und der Regionalplanung für Südhessen¹¹ zu berücksichtigen.

Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

- Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig (Grundzentren: ausnahmsweise Nahversorger) (Zentralitätsgebot).
- Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot).
- Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot). Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren (Städtebauliches Integrationsgebot).
- Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen

¹⁰ Vgl. Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP).

¹¹ Vgl. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010/15. Auszug: Regionales Einzelhandelskonzept.



Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind:

- **Zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne:** Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste) sind nur in den - für die Mittel- und Oberzentren in der Beikarte 2 gebietsscharf dargestellten – zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.
- **Ergänzungsstandorte:** Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste) sind nach Möglichkeit den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen. Wenn hier nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe in die in der Beikarte 2 dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken. Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein (Beeinträchtungsverbot). Zentrenrelevante Randsortimente sind insgesamt auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 qm Verkaufsfläche zu begrenzen.

Nach § 11 Abs. 3 Bau NVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Raum mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.



7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das „Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Danach ist ein Vorhaben raumordnerisch zulässig, wenn sein Einzugsgebiet in etwa dem Verflechtungsraum entspricht, d.h. nicht wesentlich über diesen hinausreicht und funktional der Aufgabe innerhalb des zentralörtlichen Gefüges entspricht.

Rüsselsheim ist gemäß dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 und dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Mittelzentrum mit Teilfunktion als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Funktional entspricht das großflächige Einzelhandelsvorhaben den Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums mit Teilfunktion als Oberzentrums.

Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf Bereiche des Rüsselsheimer Stadtgebiets. Das Einzugsgebiet geht demnach nicht über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich hinaus.

Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Zentralitätsgebot gerecht.



7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Das Vorhaben wird prospektive Umsatzumverteilungsquoten von durchschnittlich 4 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und damit unterhalb des 10 %-Schwellenwerts bleiben. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen ist - vor allem bedingt durch die Nähe - der Penny-Lebensmitteldiscounter der Zone 1 (Stadtteil Königstädten). Der strukturprägende Anbieter ist in die Wohnsiedlungsgebiete des Stadtteils Königstädten eingebettet. Seine Rolle als wohngebietsorientierter Grundversorger mit discountorientierten Angeboten für mehr als 9.000 Einwohner im Nahbereich wird er auch nach Vorhabenrealisierung erfüllen. Negative Wirkungen auf das Versorgungsniveau sind nicht zu erwarten. Vielmehr trägt das Vorhaben selbst dazu bei, die Angebotsvielfalt im Rüsselsheimer Stadt-



teil Königstädten (Zone 1) qualifiziert und langfristig sicher zu stellen. Die ermittelten Umsatzrückgänge sind hier ohne versorgungsstrukturelle Relevanz.

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung können angesichts der Höhe der Auswirkungen ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.

Bei einer Umsatzumverteilungsquote von etwa 3 %, die sich für die Fachmarkt-agglomeration an der Adam-Opel-Straße bei max. 4 % bewegt, ist nicht von einer Gefährdung der Betriebe in Zone 2 auszugehen. Dies gilt auch für die Angebote im Umland (innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets). Raumstrukturelle Verwerfungen sind bei einem Umsatzrückgang unterhalb von 3 % nicht zu erwarten. Der Zentralitätszuwachs wird sich nach Vorhabenrealisierung überschlägig betrachtet für den Stadtteil Königstädten im periodischen Bedarf bei etwa +15 %-Punkten bewegen und auf maximal 56 % ansteigen. Auch nach Vorhabenrealisierung wird damit eine rechnerische Vollversorgung (=Zentralitätswert von 100 %) nicht erreicht.

Mit der Realisierung des Verlagerungs- und Neubauvorhabens ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden. U.E. wird durch die geplante Neuaufstellung die qualifizierte Grundversorgung im Stadtteil zukunftsfähig abgesichert, da mit der erweiterten Fläche den Ansprüchen der Verbraucher an eine verbesserte Convenience etc. sowie seitens des Handels zu Gunsten großzügiger Verkehrsflächen entsprochen wird. Vollsortimenter benötigen dabei auch Flächen zur Präsentation und um sich vom ebenfalls ständig steigenden Flächenbedarf der Discounter (1.500 - 4.000 Artikel) mit einem vielfältigeren Warenangebot in Breite und Tiefe abzusetzen (i.d.R. > 10.000 Artikel).

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der überschaubaren Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von bis zu 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie zentraler Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.



7.4 Zur städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landes- und regionalplanerischen Vorgaben in Hessen sind großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu bestehenden Siedlungsgebieten (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) zulässig.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in den – für die Mittel- und Oberzentren im Regionalplan gebietsscharf dargestellten – zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Vor dem Hintergrund der Verkehrsvermeidung und -verlagerung sind über die siedlungsintegrierte Lage (fußläufige Erreichbarkeit von Wohnstandorten) hinaus Einzelhandelsvorhaben mit einem auf die Größe und Einzugsbereich abgestimmten ÖPNV-Angebot auszurichten (Städtebauliches Integrationsgebot).

Der Vorhabenstandort ist im RegFNP als „gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt und schmiegt sich unmittelbar an „Wohnbauflächen, Bestand“ an. In östlicher Richtung befinden sich weitläufige Wohnbauflächen, die mit gemischten Bauflächen durchsetzt sind. Eine fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts ist aus den Wohngebieten des Stadtteils Königstädten gegeben. Der Vorhabenstandort ist demnach als siedlungsstrukturell integriert zu bezeichnen.

Nach den Zielen der Regionalplanung sind Vorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausschließlich auf die Zentrale Versorgungsbereichen zu lenken, die in der Beikarte 2 des RegFNP flächenscharf dargestellt sind. Für den Untersuchungsraum weist der RegFNP allerdings keine Zentren aus. Insofern sind im Untersuchungsraum keine geeigneteren Standortbereiche vorhanden, die den ermittelten Bedarf (Zentralität liegt in Königstädten derzeit bei rd. 41 %) an Verkaufsflächen decken könnten. Damit steht im Sinne des RegFNP keine städtebaulich integrierte Lage zur nachhaltigen Absicherung eines bestehenden Edeka-Markts in Rüsselsheim-Königstädten zur Verfügung.

Das Vorhaben trägt mit seiner Sortimentsstruktur (90 % nahversorgungsrelevante Sortimente) dazu bei die wohngebietsbezogene Versorgung für den Stadtteil Königstädten nachhaltig zu sichern.

Der Vorhabenstandort ist aus den angrenzenden Wohngebieten im modal split gut erreichbar. Eine Anbindung an den ÖPNV ist über Bushaltestellen an der Bensheimer Straße sowie dem Konrad-Adenauer-Ring ebenfalls erfüllt.



Das Vorhaben dient mit seinem Sortimentskonzept (periodischer Bedarf: 90 % der VKF) nachweislich der verbrauchernahen Versorgung. Es entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot. Vor dem Hintergrund fehlender Flächenreserven einerseits am Altstandort des E-aktiv-Markts und andererseits fehlender zentraler Versorgungsbereiche sowie vorliegender Zentralitätslücken in Königstädten, ist u.E. ein Ausnahmetatbestand für das geplante Vorhaben hinsichtlich des städtebaulichen Integrationsgebots gegeben.



8 Fazit

Am Standort Konrad-Adenauer-Ring 65/Ecke Bensheimer Straße in Rüsselsheim-Königstädten befindet sich ein E aktiv-Supermarkt mit aktuell rd. 735 qm Verkaufsfläche. Aufgrund fehlender Zukunftsperspektiven am Altstandort ist es geplant, den Markt an die Adam-Opel-Straße/Ecke Bensheimer Straße zu verlagern und dort einen Ersatzneubau mit rd. 1.800 qm VKF zu errichten. Der VKF-Zuwachs beträgt damit max. 1.065 qm.

In der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 8a und § 1 Abs. 4 BauGB ist Folgendes festzuhalten:

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum werden durch die leicht positive Einwohnerentwicklung geprägt.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 9.700 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 54 Mio. € Umsatz generiert. Insbesondere für den Stadtteil Königstädten weist die Zentralität von rd. 41 % auf deutliche Nachfrageabflüsse hin.

Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2018 beträgt etwa 28.100 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit bei rd. 151 Mio. € liegen.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch das Vorhaben ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 4,6 Mio. € (inkl. Streuumsätze), davon entfallen gut 4,2 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf. Das entspricht einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 3 %-Punkten.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch den innerhalb von Königstädten verlagerten Ersatzneubau eines Edeka-Verbrauchermarkts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs im worst-case Werte von im Schnitt rd. 4 %.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung und der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden.



Dies gilt auch für die Angebote in Rüsselsheim-Königstädten, die vorhabeninduzierten Wirkungen von bis zu 7 % spüren werden. Eine Beeinträchtigung der Versorgungsqualität ist nicht zu erwarten. So trägt die geplante Verlagerung und Erweiterung zur Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung in Rüsselsheim bei.

Das Vorhaben entspricht dem Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot und dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot. Unter dem Verweis, dass es sich um den erweiterten Neubau eines bestehenden Nahversorgers handelt, dem sich am bestehenden Standort keine Zukunftschancen bieten, ist u.E. die Verlagerung an den Eingang zum Siedlungsschwerpunkt von Königstädten vertretbar. Aufgrund der Lage in einer „gewerblichen Baufläche“, die sich an Wohnbauflächen anschmiegt, ist allerdings ein Zielabweichungsverfahren erforderlich, um das Vorhabenrealisierung über eine Sondergebietsausweisung für den großflächigen Einzelhandel zu realisieren.

Hamburg, 27. Juli 2016

gez. Sandra Emmerling

gez. Uwe Seidel

Dr. Lademann & Partner GmbH