Auswirkungsanalyse

zur geplanten Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Büdingen

Auftraggeber:

Stadt Büdingen

Ihre Ansprechpartner
Wirtschaftsgeograph Joachim Schulte, M.A.
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87 a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail schulte@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Köln, im Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise 4
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung 4
1.2 Methodische Vorgehensweise 5

2 Marktsituation in den projektierten Sortimenten 7
2.1 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel 7
2.2 Marktsituation im Drogeriewareneinzelhandel 10

3 Standortseitige Aspekte 13
3.1 Makrostandort 13
3.2 Mikrostandort 16

4 Wettbewerbssituation 20
4.1 Projektrelevante Angebotsstrukturen in der Stadt Büdingen 21
4.2 Projektrelevanter Wettbewerb in den Umlandkommunen 24
4.3 Fazit der Wettbewerbsanalyse 26

5 Einzugsgebiet, Nachfragevolumen und Kaufkraftbindung 28
5.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens 28
5.2 Relevantes Nachfragevolumen im prognostizierten Einzugsgebiet 30
5.3 Prognose der Marktanteile und Umsatzleistung des Planvorhabens 31

6 Auswirkungsanalyse 35
6.1 Umsatzumverteilungseffekte 35
6.2 Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung 39

7 Einordnung des Vorhabens in die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes 43

8 Fazit der Auswirkungsanalyse 47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Umsatzentwicklung im Lebensmittelhandel in Deutschland 7
Abbildung 2: Beliebteste Supermärkte und Discounter in Deutschland im Jahr 2021 8
Abbildung 3: Anzahl der Drogeriemarkt-Filialen ausgewählter Filialisten in Deutschland 10
Abbildung 4: Umsatzverteilung bei Körperpflegemitteln nach Vertriebsformen 11
Abbildung 5: Lage im Raum und zentralörtliche Funktion 13
Abbildung 6: Einwohner der Stadt Büdingen nach Stadtteilen 14
Abbildung 7: Gliederung der Stadt Büdingen 15
Abbildung 8: Mikrostandort 16
Abbildung 9: Ansichten des Planstandortes und des Standortumfeldes 17
Abbildung 10: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum 20
Abbildung 11: Wettbewerbssituation in der Kernstadt Büdingen 21
Abbildung 12: Lebensmittelangebot der Stadt Büdingen nach Betriebsformen 24
Abbildung 13: Strukturprägende Lebensmittel- und Drogeriemärkte im Untersuchungsgebiet 27
Abbildung 14: Einzugsgebiet des Planvorhabens 29
Abbildung 15: Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten 30
Abbildung 16: Maximale Kaufkraftabschöpfung nach Sortimenten 33
Abbildung 17: Umsatzerwartung des Planvorhabens nach Sortimenten 34
Abbildung 18: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens nach Sortimenten 38
Abbildung 19: Ausschnitt Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 45

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Stadt Büdingen ist an der Orleshäuser Straße auf dem Areal der ehemaligen Armstrong Kaserne die Ansiedlung eines Supermarktes (Edeka, rd. 2.000 m² Verkaufsfläche - VKF), eines Lebensmitteldiscountmarktes (Aldi Süd, rd. 1.200 m² VKF) und eines Drogeriemarktes (dm, rd. 700 m² VKF) geplant. In der Vorkassenzone des Edeka-Supermarktes soll zudem ein Café mit Backwarenverkauf (rd. 100 m² VKF) eingemietet werden.

Im Falle der Ansiedlung des Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes und des dm-Drogeriemarktes handelt es sich um die Verlagerung bereits in der Stadt Büdingen ansässiger Einzelhandelsbetriebe:

- Der Aldi Süd-Discountmarkt ist derzeit mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.210 m² an der Industriestraße 29 A gelegen. Der Altstandort ist im Eigentum von Aldi Süd und geht mit der Verlagerung vom Netz. Der Eigentümer stellt sicher, dass der Standort nicht mehr durch den Lebensmitteleinzelhandel genutzt wird.
- Der dm-Drogeriemarkt befindet sich mit einer Verkaufsfläche von rd. 630 m² derzeit am Standort „An der Saline 8“. Der Betreiber dm hat den Markt gemietet, sodass abschließende Aussagen zur künftigen Nutzung des Objektes nicht getroffen werden können. Aufgrund eingeschränkter Marktpotenziale ist die Nachnutzung der Altimmobilie mit einem Drogeriemarkt als unwahrscheinlich zu bewerten. Auch ist aufgrund der Präsenz von Norma, Takko und Deichmann unwahrscheinlich, dass eine Nachnutzung durch einen Fachmarkt der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung oder Schuhe erfolgt. Denkbar erscheint jedoch die Nachfolgenutzung durch einen Non-food-Discounter.

Das Planvorhaben macht die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes und die Ausweisung eines Sondergebietes mit Festsetzungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

Hierzu wird unter anderem eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erforderlich. Um den Anforderungen der förmlichen Bauleitplanung Rechnung zu tragen, werden dabei die Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Büdingen und in den Umlandorten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO genau untersucht.

Die BBE Handelsberatung GmbH hat dazu bereits im April 2018 eine Wirkungsanalyse erstellt.

Da die im Rahmen der Auswirkungsanalyse verwendete Datenbasis mittlerweile veraltet ist, wurde die BBE Handelsberatung GmbH dazu beauftragt, eine Aktualisierung der Auswirkungsanalyse vorzunehmen.

Die BBE Handelsberatung GmbH legt hiermit eine aktualisierte absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die als fundierte Entscheidungsgrundlage in möglichen Genehmigungsverfahren herangezogen werden kann.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Das vorliegende Gutachten basiert auf Vor-Ort-Recherchen im Untersuchungsgebiet, welches sich auf die Stadt Büdingen und angrenzende Kommunen bezieht. In Ergänzung erfolgte eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes,
- Erhebung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (v.a. Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) im Untersuchungsgebiet,[1]
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern (u.a. BBE Markt- und Strukturdaten, EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u.a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Kommunen, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z.B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das geplante Einzelhandelsvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.[2]

---

1 In diesem Zusammenhang findet die Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u.a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

2 Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v.a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u.a. Sportartikel oder Bekleidung/ Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen ist der zu erwartende Planumsatz als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, die Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen und damit der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen werden auf Basis dieser Annahmen und in Anlehnung an eine wissenschaftliche Arbeit von Huff ("Defining and Estimating a Trading Area"[3]) für die jeweiligen projektrelevanten Warengruppen bzw. Betriebstypen die maximalen Umsatzleistungen prognostiziert.

[3] In: Journal of Marketing, Vol. 28 (1964), No. 3, S. 34 - 38

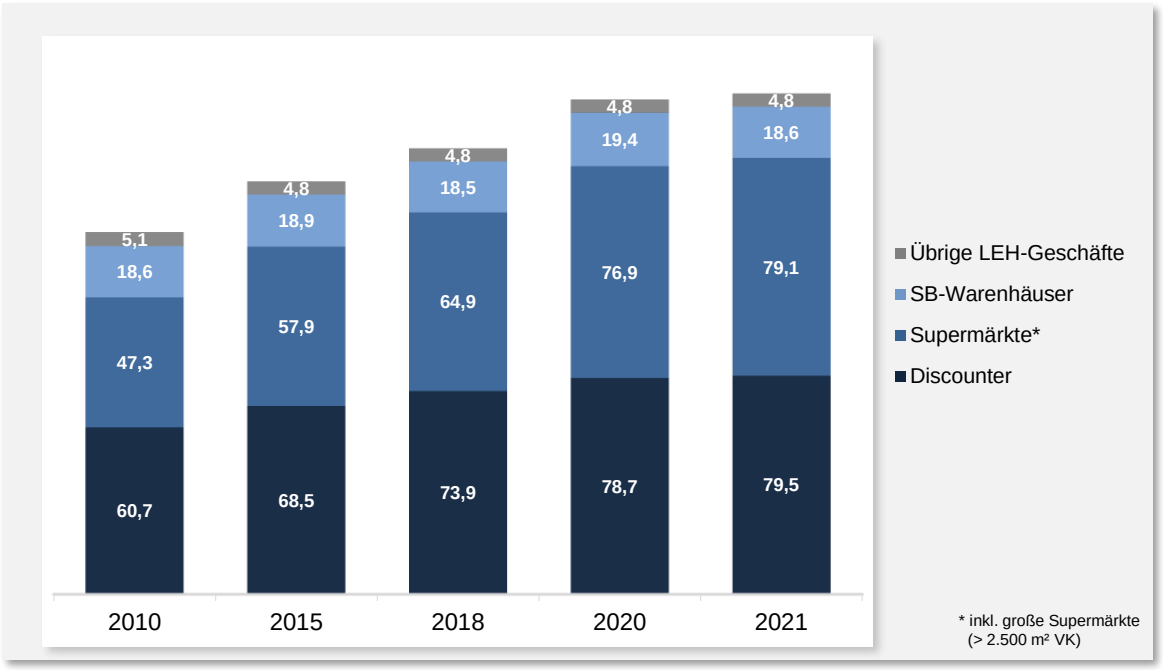
2 Marktsituation in den projektierten Sortimenten

2.1 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Supermarktes und Lebensmitteldiscountmarktes geprägt. So stehen in Deutschland ca. 15.910 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 810 m² ca. 12.106 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.330 m² Verkaufsfläche gegenüber.[4]

Der Marktanteil der SB-Warenhäuser ist seit vielen Jahren rückläufig und findet mit der Umnutzung und Schließung der Real-Filialen aktuell einen weiteren Tiefpunkt. Das Aussterben der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche wird kaum aufzuhalten sein, wenngleich vor allem in Hochfrequenzlagen kleinformatige Convenience-Geschäfte entstehen, die jedoch im Regelfall nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden.

Abbildung 1: Umsatzentwicklung im Lebensmittelhandel in Deutschland



Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2022, BBE-Darstellung 2024

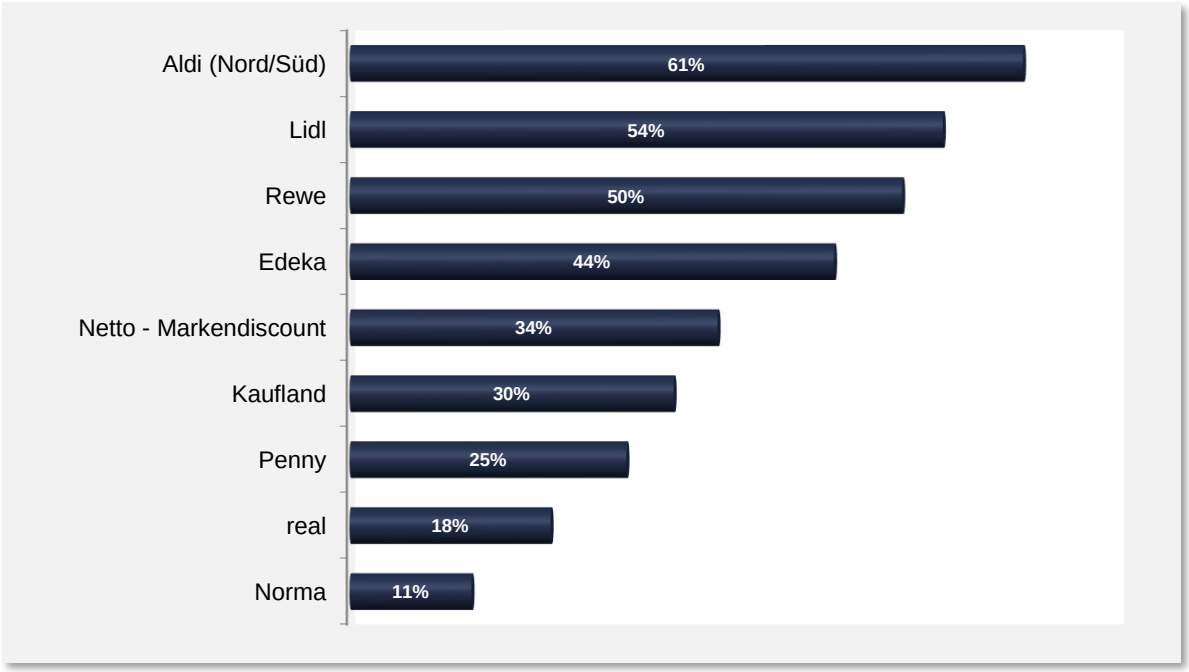
Der Betriebstyp Supermarkt/großer Supermarkt konnte in den letzten Jahren kontinuierlich und deutlich an Umsatz gewinnen (2010 – 2021: + 67 % nominal), bei einer stagnierenden Betriebszahl (+ 0,5 %). Die Flächenleistung liegt aktuell bei rd. 4.900 € je m² Verkaufsfläche und konnte gegenüber dem Jahr 2010 um rd. 19 % deutlich zulegen.

[4] Vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2022, Stand: 2021 (inkl. große Supermärkte mit mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche)

Auch die Lebensmitteldiscounter haben im gleichen Zeitraum ihre Rentabilität erheblich gesteigert. Die Anzahl der Discounter ist seit 2010 leicht rückläufig (- 2 %), Verkaufsfläche (+ 10 %), Umsatz (+ 31 %) und Flächenleistungen (+ 19 %) sind jedoch deutlich angestiegen.

Dabei ist die Kundenakzeptanz aktuell für die Anbieter Aldi Süd, Lidl, Rewe und Edeka fast gleich hoch (vgl. Abbildung 2). Hierbei ist von Bedeutung, dass die Kunden zwischenzeitlich neben den Supermärkten auch die Discountmärkte als umfassende Nahversorger einordnen, die umfassende Frische- und Trockensortimente anbieten.

Abbildung 2: Beliebteste Supermärkte und Discounter in Deutschland im Jahr 2021



Quelle: VuMA 2022, BBE-Darstellung 2024

Die Verbraucher präferieren den bequemen, wohnortnahen Lebensmittel-Einkauf. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundentreue, da der mobile Kunde nicht nur in seinem Wohnumfeld, sondern auch am Arbeitsplatz oder auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsplatz bzw. in Verbindung mit anderen Erledigungen Lebensmittel einkauft. Auch sind die Kunden nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden nicht nur Lebensmittelmärkte, sondern regelmäßig auch andere Vertriebskanäle – z. B. Fachhandel, Wochenmärkte Ab-Hof-Verkauf, Convenience-Anbieter und Online-Handel – genutzt, ohne dass sich feste Einkaufsgewohnheiten ergeben. Dem Onlinehandel ist dabei nach wie vor eine relativ geringe Bedeutung beizumessen. So werden bundesweit aktuell nur ca. 2,7 % des Lebensmitteumsatzes online erzielt.[5]

Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden. Die Supermärkte setzen verstärkt

[5] Vgl. HDE, Online-Monitor 2022, Seite 11

auf Bio, Regionalität und Gesundheit, während die Discounter ihr Frische- und Markenangebot ausgebaut haben. Supermärkte bieten aktuell durchschnittlich ein Angebot von ca. 14.880 Artikeln an, damit ist das Angebot eines Supermarktes heute gut 1,5-mal so groß wie das eines vergleichbaren Supermarktes im Jahr 2009. Dabei beziehen sich die Angebotszuwächse gleichermaßen auf das Frische- wie auf das Trockensortiment und auf Drogeriewaren, während das Nonfood-Angebot der Supermärkte in den letzten Jahren zurückgegangen ist.[6] Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neusten Generation im Regelfall über mindestens 1.200 m² Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute 1.500 - 3.000 m² üblich.

Im Zuge des geänderten Mobilitätsverhalten wird die Wohnungsnähe bei der Auswahl eines Einkaufszieles für Lebensmittel immer häufiger zum wesentlichen Entscheidungsgrund. Insbesondere in Großstädten werden deshalb künftig verstärkt auch kleinere Lebensmittelmärkte wieder an Bedeutung gewinnen.

Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel ist damit weiterhin wichtiger Bestandteil der regelmäßigen Grundversorgung der Bevölkerung. Eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung ist wichtig für die Lebens- und Wohnqualität. Dabei messen die Verbraucher auch der Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung bei.

Die Supermärkte werden auch zukünftig von einer Stärkung des Erlebniseinkaufs bei Lebensmitteln profitieren. Mit differenzierten Angeboten auch bei Frische- und Convenience-Artikeln und regelmäßigen Aktionen (u. a. Verkostung, Gastronomie) sind vor allem Standorte mit einem großen Kundeneinzugsgebiet zukunftsfähig.

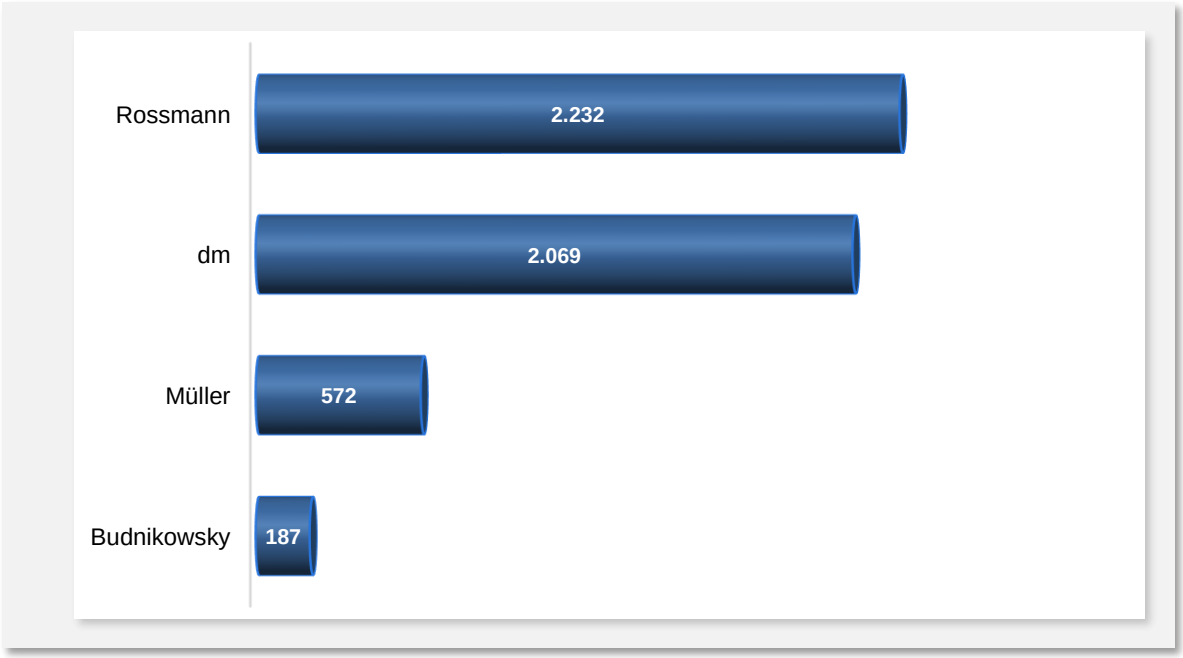
Als Konzessionäre größerer Supermärkte kommen dabei in der Regel neben einem Café mit Backwarenverkauf spezialisierte Lebensmittelanbieter (u.a. ausländische Spezialitäten, ggf. mit Imbiss), Kioskbetriebe, eine Apotheke (zumeist nur in Verbindung mit Ärzten im Umfeld), ein Blumengeschäft, Friseur, Schlüsseldienst/Schuhmacher, Reinigungsannahme u.ä. infrage, die das auf den täglichen Bedarf ausgerichtete Angebot arrondieren.

[6] Vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2022, Stand: 2022 versus 20009

2.2 Marktsituation im Drogeriewareneinzelhandel

Im Bereich der Drogeriewaren wurde mit der Auflösung der Firma Schlecker im Jahr 2012 ein grundlegender Strukturwandel im Bereich der Drogeriemärkte eingeleitet, der mit einer Reduzierung der Anzahl der kleinen Märkte einhergegangen ist und zu einem Bedeutungsgewinn der Drogerieabteilungen der Lebensmittelmärkte geführt hat. Als wichtige Drogeriemarktbetreiber haben sich in den letzten Jahren mit zusammen rd. 5.000 Filialen die drei Anbieter dm, Rossmann und Drogerie Müller herauskristallisiert.

Abbildung 3: Anzahl der Drogeriemarkt-Filialen ausgewählter Filialisten in Deutschland



Quelle: Hahn-Report 2022/2023, Stand 2021, BBE-Darstellung

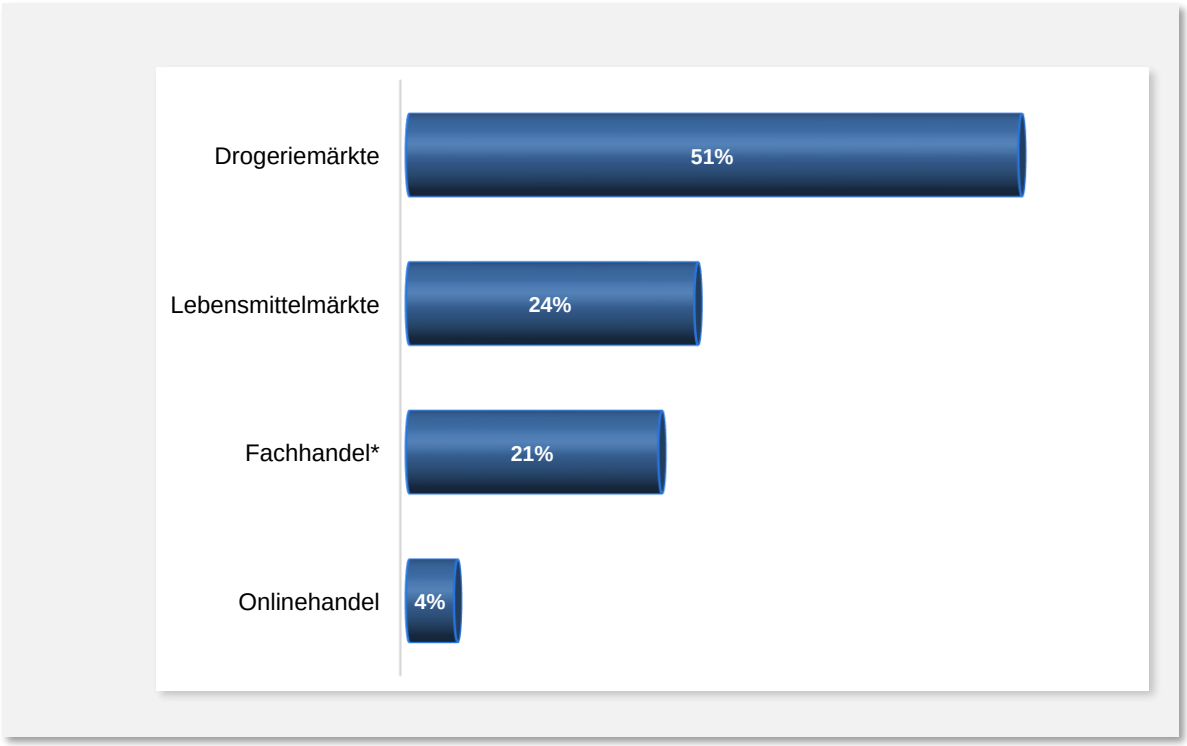
Ein Drogeriemarkt führt im Kernsortiment durchschnittlich ca. 5.000 - 8.000 Artikel, die sich auf die Warenbereiche Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Hygieneartikel, Körperpflegeartikel, Kosmetik und Parfümwaren verteilen. Darüber hinaus werden betreiberspezifisch unterschiedliche Randsortimente zur Ergänzung auf deutlich untergeordneten Verkaufsflächenanteilen angeboten (u.a. Tiernahrung/Tierpflege, Unterwäsche/Strumpfwaren, Babybekleidung, Kurzwaren, Haushaltswaren, Kerzen, Fotozubehör, Elektrozubehör, Bilderrahmen, Schreib- und Spielwaren). Innerhalb der Randsortimente belegen in der Regel lediglich (Bio-) Lebensmittel noch größere Verkaufsflächen, während die übrigen Sortimente im Regelfall nur auf Kleinstflächen angeboten werden.

Das **Rossmann Sortimentskonzept** für den projektierten Drogeriemarkt mit ca. 715 m² Verkaufsfläche sieht ein umfassendes Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikangebot (inkl. frei verkäufliche Arzneimittel) auf einer Verkaufsfläche von ca. 355 m² vor. Darüber hinaus werden Lebensmittel/Getränke auf einer Verkaufsfläche von ca. 110 m² und Tiernahrung/Insektizide auf ca. 20 m² angeboten. Das Randsortiment bezieht sich auf die Sortimente Spielwaren (ca. 60 m²), Bücher/Schreibwaren (ca. 40 m²), Haushaltswaren/Dekorationsartikel (ca. 40 m²), Fotozubehör/Media (ca. 30 m²), Schmuck/Textilien/Accessoires (ca. 20 m²) und sonstige Sortimente (ca. 40 m², u.a. Kurzwaren, Elektrozubehör, Saisonartikel).

Neben Drogeriemärkten sind in Innenstädten und größeren Stadtteilzentren oftmals auch Parfümerien mit einem Teilsortiment aus Kosmetik- und Körperpflegeprodukten sowie Parfümwaren vorzufinden. Das Gesamtsortiment Drogeriewaren wird darüber hinaus auch in den innerstädtischen Warenhäusern sowie von den Lebensmittelmärkten angeboten. Bei Lebensmitteldiscountmärkten liegt die durchschnittliche Artikelzahl bei den relevanten Drogerie- und Parfümeriesortimenten bei max. 600 und Supermärkte führen ca. 1.600 Artikel, sodass der Lebensmitteleinzelhandel vorwiegend die gängigen Sortimente des Grundbedarfs anbietet.

Die Distributionsstruktur für Drogeriewaren ist dabei wesentlich durch Drogeriemärkte geprägt, auf die ein Marktanteil von ca. 51 % entfällt. Eine wesentliche Versorgungsbedeutung kommt auch dem Lebensmittelhandel mit insgesamt 24 % zu, die sonstigen Betriebsformen erzielen gut ein Viertel des Gesamtumsatzes (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 4: Umsatzverteilung bei Körperpflegemitteln nach Vertriebsformen



* Parfümerien, Apotheken, Kauf- und Warenhäuser u.a.
Quelle: GfK/IKW, Stand 2021, BBE-Darstellung

Die Filialisten haben sich mit Betriebsgrößen i.d.R. von 400 - 1.000 m² Verkaufsfläche positioniert. Einzig die Firma Drogerie Müller belegt größere Verkaufsflächen (bis über 4.500 m² Verkaufsfläche[7]), wobei dies mit einer deutlichen Ausweitung des Sortiments vor allem bei Schreib- und Spielwaren sowie Elektroartikeln einhergeht.

[7] Quelle: www.mueller.de

Das Drogeriesortiment ist dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen, demgemäß sind Drogeriemärkte gleichermaßen in Innenstädten, Stadtteilzentren und in Verbindung mit dem Lebensmitteleinzelhandel auch an Nahversorgungsstandorten oder dezentralen Einzelhandelsagglomerationen vorzufinden.

Aktuelle Marktentwicklungen zeigen, dass neue Drogeriemärkte derzeit insbesondere außerhalb der gewachsenen Innenstädte mit größeren Verkaufsflächen angesiedelt werden. So fordert beispielsweise der Filialist dm auf seiner Homepage in Fachmarktlage die Mindestgröße von 500 m² ebenerdiger Verkaufsfläche, in der Innenstadt von rd. 400 m². Der Betreiber Rossmann belegt bei der Ansiedlung neuer Märkte eine Verkaufsfläche von 500 bis 1.000 m².

Das anhaltende Flächenwachstum lässt sich mit den zentralen Anliegen begründen, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen. Insbesondere möglichst breite Gänge sind in diesem Zusammenhang für Drogeriemärkte wichtig, da eine Hauptzielgruppe „Junge Familien“ darstellen, die den Drogeriemarkt häufig mit Kindern in Kinderwagen aufsuchen. Vor diesem Hintergrund sind unmittelbar zugeordnete Stellplatzanlagen mit großzügigen Parkbuchten ebenfalls von immer größerer Bedeutung.

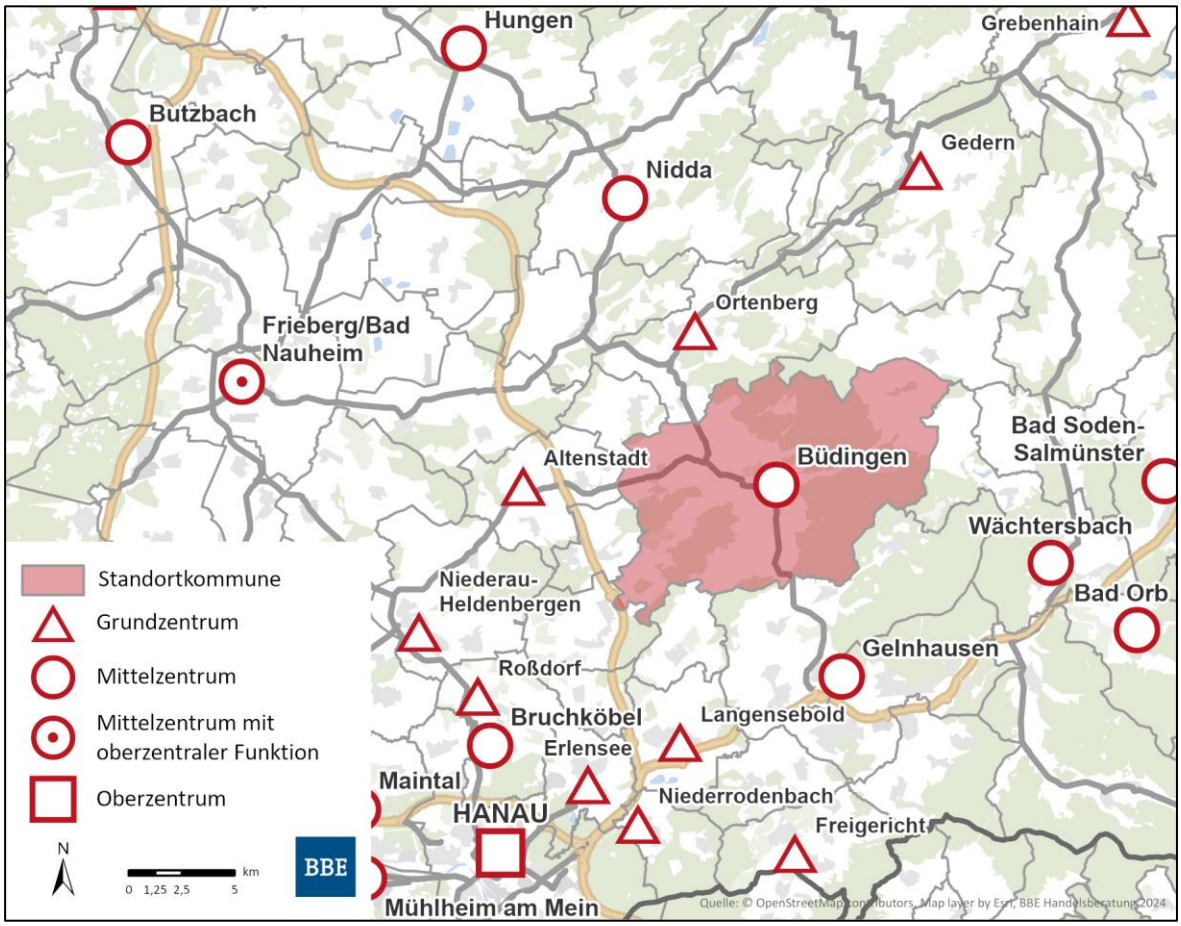
3 Standortseitige Aspekte

3.1 Makrostandort

Lage und zentralörtliche Funktion

Büdingen befindet sich am östlichen Rand des Rhein-Main-Gebietes im Süden Hessens. Die Stadt liegt im südöstlichen Teil des Wetteraukreises im Regierungsbezirk Darmstadt.

Abbildung 5: Lage im Raum und zentralörtliche Funktion



Quelle: eigene Darstellung

Angrenzende Kommunen sind im Norden die Stadt Ortenberg sowie die Gemeinden Glauburg und Kefenrod, im Osten die Stadt Wächtersbach sowie im Süden die Gemeinden Gründau, Ronneburg und Hammersbach. Im Westen der Stadt Büdingen befinden sich die Gemeinden Rommelshausen und Altenstadt.

Der Landesentwicklungsplan Hessen (LEP Hessen) weist der Stadt Büdingen die Funktion eines Mittelzentrums zu. Der Stadt fällt aus Sicht der Landesplanung damit die Aufgabe zu, die Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie des gehobenen Bedarfs, teilweise auch des spezialisierten Bedarfs sicherzustellen.

Das nächstgelegene Oberzentrum Hanau befindet sich in einer Entfernung von rd. 22 Kilometern und ist mit dem Pkw in weniger als 30 Minuten erreichen.

Siedlungsstruktur und Bevölkerungsdaten

Die Stadt Büdingen gliedert sich seit der Gebietsreform 1972 in 16 Stadtteile (Aulendiebach, Büches, Büdingen, Calbach, Diebach am Haag, Düdelsheim, Dudenrod, Eckartshausen, Lorbach, Michelau, Orleshausen, Rinderbügen, Rohrbach, Vonhausen, Wolf, Wolferborn). Die Siedlungsstruktur von Büdingen wird geprägt durch den relativ kompakten Siedlungskörper der Kernstadt Büdingen. Die übrigen Stadtteile liegen bis zu 9 km von der Kernstadt entfernt.

Abbildung 6: Einwohner der Stadt Büdingen nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner	Einwohner
	absolut	in %
Aulendiebach	871	4
Büches	566	3
Büdingen	9.065	40
Calbach	538	2
Diebach a. H.	518	2
Düdelsheim	2.774	12
Dudenrod	200	1
Eckartshausen	1.106	5
Lorbach	1.149	5
Michelau	320	1
Orleshausen	730	3
Rinderbügen	1.072	5
Rohrbach	849	4
Vonhausen	1.079	5
Wolf	852	4
Wolferborn	933	4
Stadt Büdingen	**22.622**	**100**

Quelle: Stadt Büdingen, Stand 31.12.2022, nur Hauptwohnsitze; Rundungsdifferenzen möglich

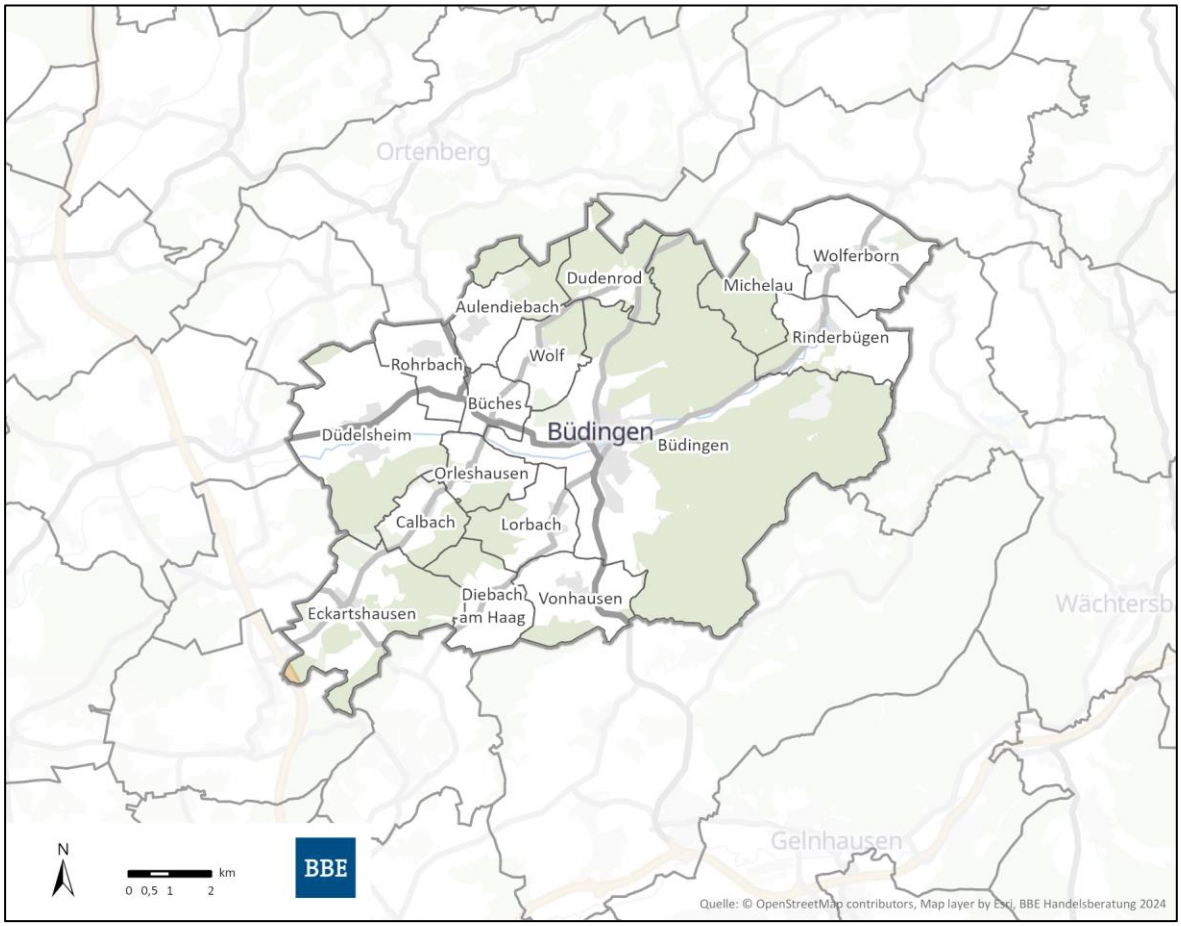
In der Stadt Büdingen leben heute insgesamt 22.622 Einwohner.[8] Hierbei bildet der Stadtteil Büdingen mit rd. 40 % der Einwohner (9.065 EW) den Hauptsiedlungsbereich der Stadt. Düdelsheim verfügt als einziger weiterer Stadtteil über eine Einwohnerzahl von über 2.000 (2.774 Einwohner). Nur die Stadtteile

[8] Quelle: Stadt Büdingen, Stand: 31.12.2022 (nur Hauptwohnsitze)

Eckartsgausen, Lorbach, Rinderbügen und Vonhausen weisen zudem mehr als 1.000 Einwohner auf, während die übrigen Stadtteile über weniger als 1.000 Einwohner verfügen.

Der Projektstandort der geplanten Neuansiedlungen ist zentral in der Stadt Büdingen lokalisiert und administrativ der Kernstadt Büdingens zuzuordnen.

Abbildung 7: Gliederung der Stadt Büdingen



Quelle: eigene Darstellung

Erreichbarkeit und Verkehr

Die verkehrliche Anbindung der Stadt Büdingen erfolgt im Wesentlichen durch die Bundesstraßen B°521 und B°457 sowie die Landstraßen L°3010, L°3189, L°3193, L°3194 und L°3195. Die großräumige Verkehrserschließung erfolgt über die Bundesautobahnen A°45 (Dortmund-Aschaffenburg) und A°66, welche sich in weniger als 10 Minuten Pkw-Fahrdistanz befinden.

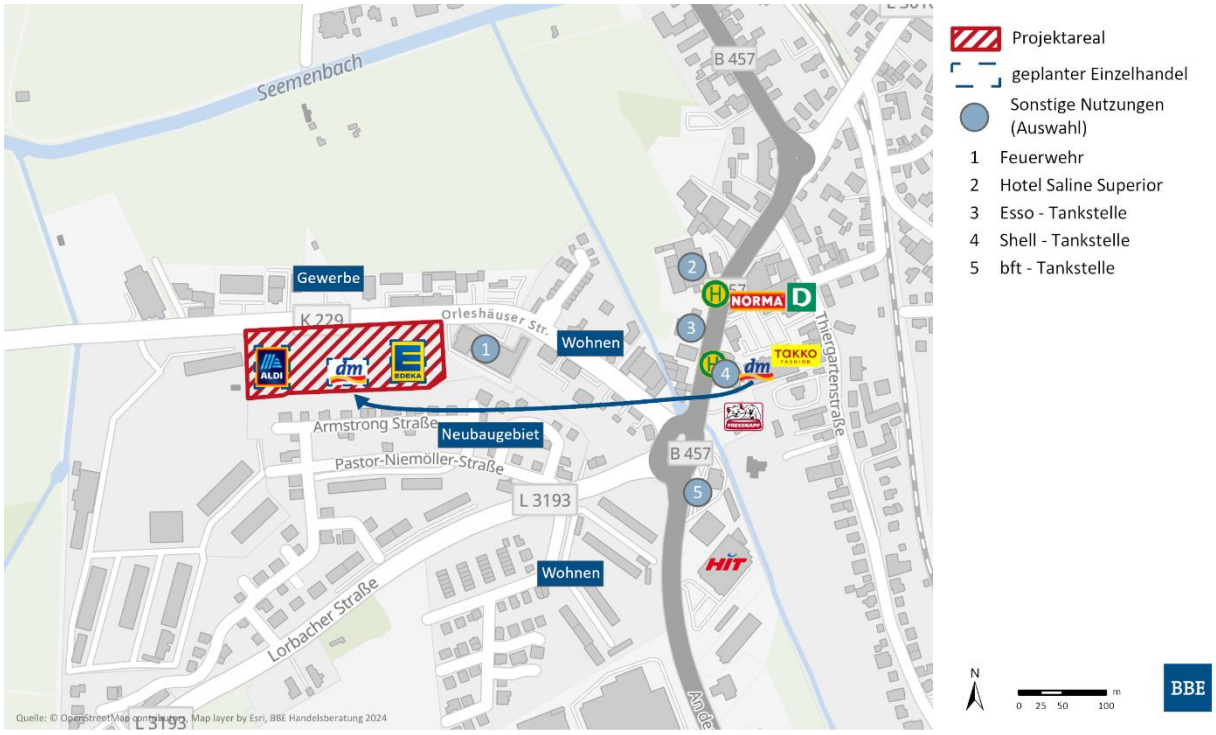
Der Bahnhof Büdingen hat Anschluss an die Strecke Gießen – Nidda – Gelnhausen. Den ÖPNV bedienen darüber hinaus mehrere Buslinien der Verkehrsgesellschaft Oberhessen, über die sowohl eine Verbindung zu den einzelnen Stadtteilen als auch in die Nachbarkommunen ermöglicht wird.

3.2 Mikrostandort

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Planstandort befindet sich innerhalb der Stadt Büdingen, südlich der Orleshäuser Straße im westlichen Eingangsbereich des Stadtteils Büdingen.

Abbildung 8: Mikrostandort



Quelle: eigene Darstellung

Die Ansiedlung des Planvorhabens ist auf dem Areal einer ehemaligen Kaserne geplant. Im Zuge der Nachnutzung ist durch Neubebauung mit rd. 700 zusätzlichen Einwohnern im direkten Standortumfeld des Planvorhabens zu rechnen. Die derzeit noch von der Hessischen Erstaufnahme gemieteten Wohnungen werden anschließend zudem dem allgemeinen Wohnungsmarkt zugänglich gemacht. Die Einwohnerzahl kann hier zukünftig mit 600 Einwohnern angesetzt werden. Somit ergibt sich im Zuge der Nachnutzung des Kasernengeländes ein zusätzliches Bevölkerungspotenzial von rd. 1.300 Einwohnern, für die über das Gelände auch ein direkter Zuweg zu dem geplanten Nahversorgungsstandort geschaffen werden soll.

Im Norden des Projektstandortes schließen sich entlang der Orleshäuser Straße in erster Linie gewerbliche Nutzungen an (u. a. Kfz-Werkstatt, Autohandel), während im Westen landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Im Osten des Planstandortes schließen sich Wohnnutzungen an.

Verkehrliche Situation des Planstandortes

Der Planstandort liegt unmittelbar an der Orleshäuser Straße, die aus westlicher Richtung eine Einfallstraße in die Kernstadt von Büdingen darstellt und in rd. 300 Metern östlicher Richtung in die B 457 („An der Saline“) mündet.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung im Standortbereich „An der Saline“.

Abbildung 9: Ansichten des Planstandortes und des Standortumfeldes

Quelle: Eigene Aufnahmen

Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Büdingen

Die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Büdingen zur Einzelhandelsentwicklung werden im Einzelhandelskonzept für die Stadt Büdingen aus dem Jahr 2007 fixiert. Hierzu wird folgender Zielkatalog definiert:

- Erhaltung/ Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion
- Erhaltung/ Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt in der Innenstadt
- Stärkung/ Entwicklung der Identität der Innenstadt
- Erhaltung/ Stärkung des zentralen Bereiches Düdelsheim
- Erhaltung/ Stärkung der Nahversorgungsstruktur
- Erhaltung/ Stärkung der kurzen Wege
- Schaffung von Investitionssicherheit
- Sicherung von GE-Gebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe.

Gemäß den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung soll die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel nur in der Innenstadt von Büdingen zulässig sein. Nur im zentralen Bereich Düdelsheim können ausnahmsweise auch großflächige Lebensmittelmärkte angesiedelt werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind auch außerhalb der Innenstadt zulässig, wobei die Randsortimente an sonstigen integrierten und nicht-integrierten Standorten zu reglementieren sind.

Zur Sicherung und Stärkung der Innenstadt soll kein weiterer zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der Innenstadt oder auf unmittelbar angrenzenden Potenzialflächen bzw. im zentralen Bereich Düdelsheim zulässig sein. Hierbei werden bestehende Einzelhandelsstandorten (z. B. Salinenhof, Industriegebiet, östlicher Stadteingang) und die Schaffung neuer Standorte, z. B. ehemalige Kaserne, explizit ausgeschlossen.

Im Hinblick auf das Planvorhaben ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei der Kasernenkonversion mit einer Fläche von rd. 180.000 m² um ein wegweisendes städtebauliches Projekt der Stadt Büdingen handelt. Hierbei kommt der Stadt Büdingen die Aufgabe zu, diese Entwicklung in ihre vorliegenden Strukturplanungen (u. a. Einzelhandels- und Zentrenkonzept) zu integrieren. Hierdurch wird aus Sicht der Gutachter eine besondere Sichtweise auf die Entwicklung – insbesondere die perspektivische Einwohnerentwicklung und somit die Einbindung der Kaserne und der umliegende Flächen in den Stadtbereich – gerechtfertigt.

Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 52 „Am Lipperts“. Für das Planareal wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind derzeit nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zudem ist die Einrichtung von

Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude bebauten Flächen einnimmt.

Das Planvorhaben macht somit die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes und die Ausweisung eines Sondergebietes mit Festsetzungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Im Rahmen des notwendigen Genehmigungsverfahrens wird der gutachterliche Nachweis erforderlich, dass für den Fall der Ansiedlung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

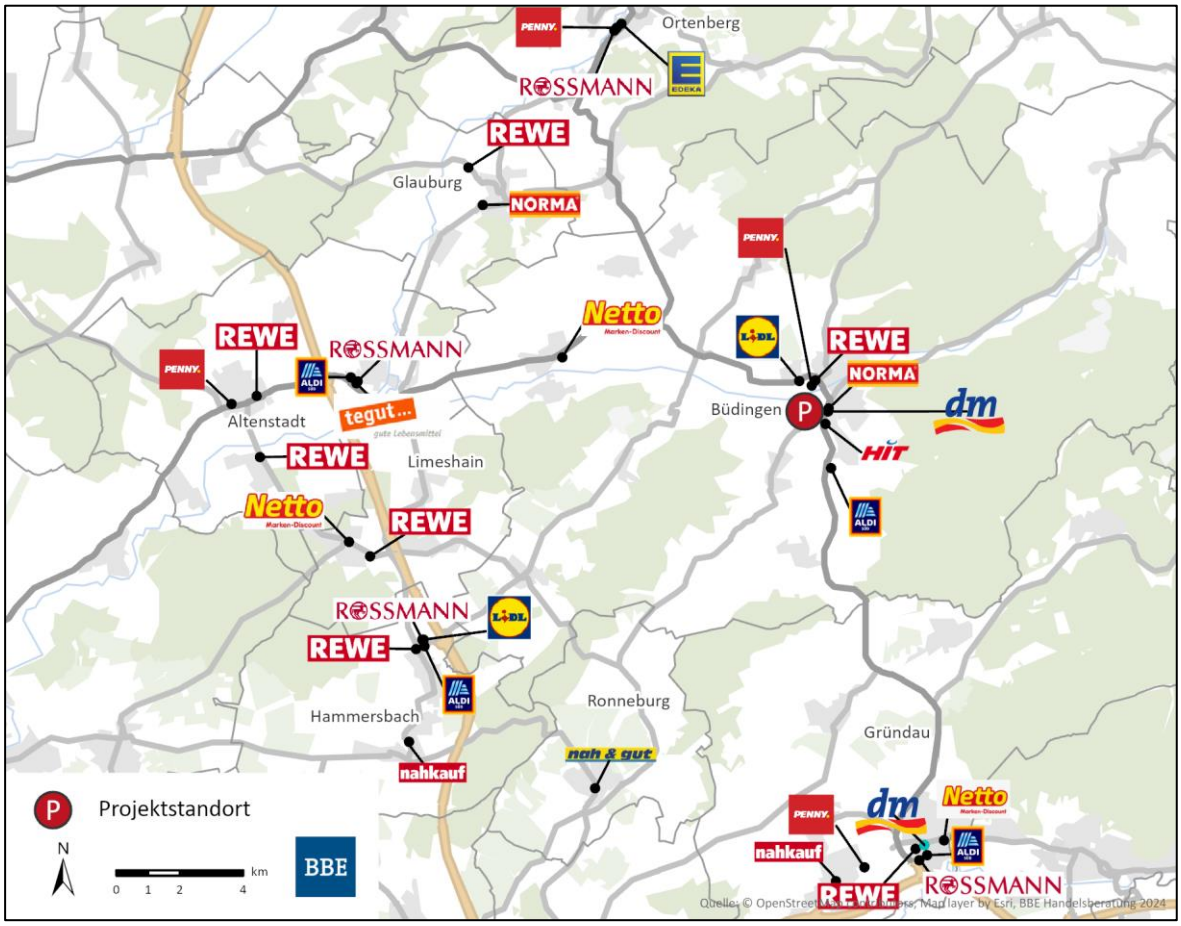
Diese Prüfung wird im Folgenden durchgeführt.

4 Wettbewerbssituation

Im Hinblick auf die zu untersuchenden städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen in der Stadt Büdingen und in umliegenden Kommunen notwendig.

Bei der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen des Planvorhabens in der Stadt Büdingen Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden sollen, die insbesondere der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung im Stadtgebiet dienen. Entsprechend ist trotz der verkehrsgünstigen Lage des Planstandortes auch nicht zu erwarten, dass das Planvorhaben in größerem Umfang neue Kunden von außerhalb der Stadt Büdingen mobilisieren kann.

Abbildung 10: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung

Es ist zu berücksichtigen, dass sich die Wettbewerbswirkungen des Planvorhabens in erster Linie bei den typgleichen Anbietern auswirken werden. Vor diesem Hintergrund wurden alle relevanten größeren Lebensmittel- und Drogeriemärkte im Untersuchungsraum differenziert nach Standort, Verkaufsfläche sowie Sortimentsschwerpunkt erhoben.

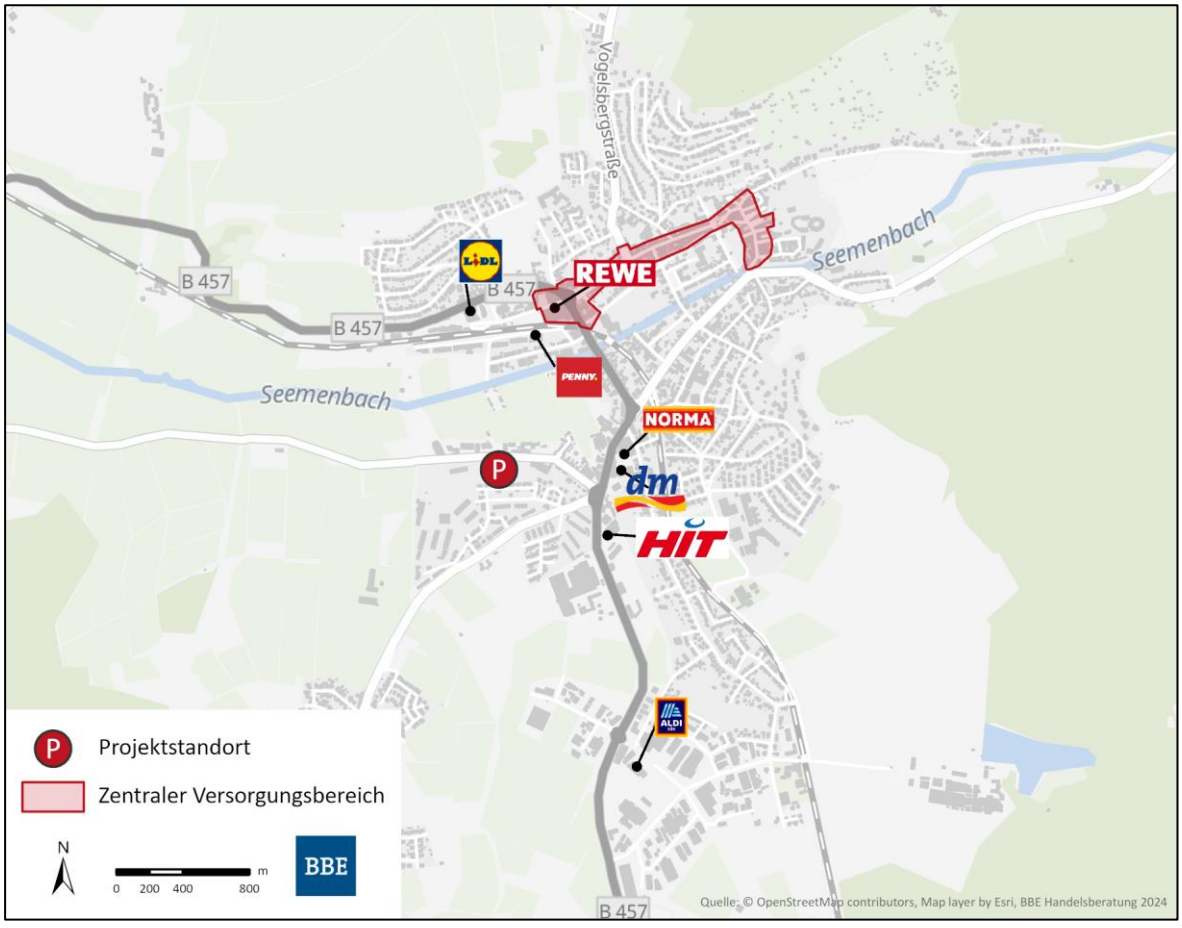
Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist v. a. das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen - insbesondere in den Innenstädten und Ortskernen - von Bedeutung. Daher wird der relevante Wettbewerb separat für diese Lagen ausgewiesen.

4.1 Projektrelevante Angebotsstrukturen in der Stadt Büdingen

Die Einzelhandelsstrukturen innerhalb der Stadt Büdingen sind sehr unterschiedlich ausgeprägt. Während die Kernstadt Büdingen auch im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente den Versorgungsschwerpunkt im Stadtgebiet bildet, findet sich in den Stadtteilen nur ein schwacher Einzelhandelsbesatz.

Entsprechend der Einzelhandelsstrukturen befinden sich auch fast alle Lebensmittelmärkte und Drogeriemärkte der Stadt Büdingen, d. h., die Hauptwettbewerber des Planvorhabens, in der Kernstadt Büdingen.

Abbildung 11: Wettbewerbssituation in der Kernstadt Büdingen



Quelle: BBE-Erhebungen und -Darstellung

Mit der **Innenstadt** verfügt die Kernstadt von Büdingen über einen zentralen Versorgungsbereich. Die Innenstadt von Büdingen erstreckt sich linear entlang der Bahnhofstraße bzw. des Straßenzugs Vorstadt zwischen Berliner Straße im Westen und Lohsteg im Osten. Östlich grenzt mit dem Bereich Neustadt der Innenstadt-Ergänzungsbereich an die Büdinger Innenstadt an.

In der Innenstadt von Büdingen ist an der Bahnhofstraße 48 – 52 mit einem **Rewe-Supermarkt** (rd. 1.700 m² VKF) ein strukturprägender Lebensmittelmarkt mit Bäckerei Naumann als Konzessionär ansässig. Bei dem Supermarkt handelt es sich um einen modernen und leistungsfähigen Anbieter in westlicher Randlage des zentralen Versorgungsbereiches.

Darüber hinaus werden in der Innenstadt von Büdingen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren lediglich durch kleinteiligen Fachgeschäften (u.a. Feinkost Yigit, Früchtehaus Nauber, Parfümerie Günther) und Lebensmittelhandwerksbetrieben (u.a. Bäckerei Hecke, Vollkornbäckerei Mulinbeck) in der Altstadt vorgehalten.[9]

In der Kernstadt von Büdingen sind außerhalb der Innenstadt weitere strukturprägende Lebensmittel- und Drogeriemärkte vertreten, die als Hauptwettbewerber des Planvorhabens zu bewerten sind. In diesem Zusammenhang sind folgende Anbieter zu nennen:

- **Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt**, Industriestraße 29 A, moderner Lebensmittelmarkt mit rd. 1.210 m² Verkaufsfläche, Pkw-orientierte Lage, ausreichend Pkw-Stellplätze, räumliche Nähe zum Büdinger Bauzentrum, eingeschränkte Sichtbarkeit von B 457, rd. 2,4 km Entfernung zum Planstandort, soll im Rahmen des Planvorhabens von seinem derzeitigen Standort an den Planstandort an der Orleshäuser Straße verlagert werden.
- **HIT-Supermarkt**, „An der Saline“ 18, ca. 1.550 m² Verkaufsfläche, Siedlungsrandlage, Anbieter mit durchschnittlichem Marktauftritt, Bäcker als Konzessionär, direkte Zufahrt von B 457, eng bemessene Anzahl an Pkw-Stellplätzen, rd. 500 Meter Entfernung zum Planstandort, leistungsstarker Anbieter.
- **Norma-Lebensmitteldiscountmarkt**, „An der Saline“ 8, ca. 700 m² Verkaufsfläche, siedlungsintegrierter Standort, durchschnittlicher Marktauftritt, eng bemessene Anzahl an vorgelagerten Pkw-Stellplätzen, Standortgemeinschaft mit dm, Takko und Deichmann, rd. 450 Meter Entfernung zum Planstandort, Anbieter mit durchschnittlicher Leistungsfähigkeit.
- **dm-Drogeriemarkt**, „An der Saline“ 8, ca. 630 m² Verkaufsfläche, siedlungsintegrierter Standort, zeitgemäßer Marktauftritt, eng bemessene Anzahl an vorgelagerten Pkw-Stellplätzen, Standortgemeinschaft mit Norma, Takko und Deichmann, rd. 450 Meter Entfernung zum Planstandort, soll im Rahmen des Planvorhabens von seinem derzeitigen Standort an den Planstandort an der Orleshäuser Straße verlagert werden.
- **Penny-Lebensmitteldiscountmarkt**, „Über der Seeme“, ca. 810 m² Verkaufsfläche, siedlungsintegrierter Standort, moderner Marktauftritt, ausreichend Pkw-Stellplätze, Solitärstandort, Nähe zu Logo-Getränkemarkt, rd. 1,2 Kilometer Entfernung zum Planstandort, Anbieter mit durchschnittlicher Leistungsfähigkeit.

---

[9] In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in der Stadt Büdingen das Bund-Land-Förderprogramm Stadtumbau durchgeführt wird. Ein Handlungsschwerpunkt ist hierbei die Stärkung der Einzelhandelsachse Bahnhof - Vorstadt - Altstadt durch gezielte Nachverdichtung.

- **Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt**, Düdelsheimer Straße 28 a, ca. 900 m² Verkaufsfläche, siedlungsintegrierter Standort, moderner Marktauftritt, ausreichend Pkw-Stellplätze, Standortgemeinschaft mit Logo-Getränkemarkt, Jysk und Handwerkermarkt, neuer Rewe-Getränkemarkt in Standortnähe, rd. 1,5 Kilometer Entfernung zum Planstandort, leistungsstarker Anbieter.

In den meisten Stadtteilen sind dagegen keine größeren Lebensmittelmärkte ansässig. Die projektrelevanten Sortimente werden hier lediglich von einzelnen kleinen Nahversorgungsbetrieben (Bäcker, Metzger), die teilweise über ein ergänzendes Lebensmittelangebot verfügen, Kiosken, Dorfläden, Hofverkäufen und Getränkehändlern vorgehalten.

Lediglich im Stadtteil Düdelsheim ist außerhalb der Kernstadt von Büdingen mit einem **Netto-Lebensmitteldiscountmarkt** am Standort Elsegrund 2 noch ein moderner Lebensmittelmarkt als Wettbewerber des Planvorhabens ansässig. Dieser Markt, der sich in Siedlungsrandlage des Ortsteils befindet, verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 700 m² und einen Bäcker als Konzessionär.

Im sogenannten Nahversorgungszentrum Düdelsheim sind dagegen keine Anbieter ansässig, die als Wettbewerber des Planvorhabens bewertet werden können. Das untersuchungsrelevante Sortiment wird hier lediglich von einzelnen Anbietern des Lebensmittelhandwerks (Metzgerei, Bäckerei Kremer, Bäckerei Mulinbeck, Bäckerei Kecke) vorgehalten.

Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird in der Stadt Büdingen hauptsächlich von den o. g. Lebensmittelmärkten vorgehalten. Das Ausstattungsniveau bei Lebensmittel-Märkten liegt in der Stadt Büdingen aktuell mit ca. 0,33 m² Verkaufsfläche je Einwohner unter dem Bundesdurchschnitt (ca. 0,41 m² Verkaufsfläche je Einwohner).[10] Betriebstypenbezogen verzeichnen die Discounter einen vergleichsweise hohen Flächenbesatz, während die Ausstattung mit Vollsortimenter-Verkaufsflächen unterdurchschnittlich ausfällt und derzeit nur von Supermärkten vorgehalten wird. Die Betriebstypen SB-Warenhaus (> 5.000 m² Verkaufsfläche) und große Supermärkte (2.500 – 5.000 m² Verkaufsfläche) sind in der Stadt Büdingen dagegen nicht vorhanden.

Das Angebot bei Nahrungs- und Genussmitteln wird um einzelne Ladenhandwerksbetriebe und Spezialanbieter ergänzt.

[10] Ohne Ladenhandwerk, Fachgeschäfte, Getränkemärkte

Abbildung 12: Lebensmittelangebot der Stadt Büdingen nach Betriebsformen

Vertriebstypen	Stadt Büdingen (22.622 EW)		Bundesdurchschnitt (84.358.845 EW)	
	VKF* in m²	Arealität in VKF m²/EW	VKF* in Mio. m²	Arealität in VKF m²/EW
Vollsortimenter (SB-Warenhäuser, Große Supermärkte, Supermärkte)	3.250	0,14	21,2	0,25
Discounter	4.320	0,19	13,2	0,16
Summe	**7.570**	**0,33**	**34,4**	**0,41**

* inkl. Verkaufsfläche für Nonfood-Sortimente und Konzessionäre
Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2023, BBE-Berechnungen 2024 (Rundungsdifferenzen möglich)

4.2 Projektrelevanter Wettbewerb in den Umlandkommunen

Die Wettbewerbsrecherche außerhalb der Stadt Büdingen konzentriert sich auf folgende Kommunen:

Stadt Altenstadt

- **tegut** (Supermarkt, ca. 1.950 m² VKF), Die Weidenbach 5 - 11, Stadtteil Lindheim, rd. 10 km westlich vom Planvorhaben, Standort in Siedlungsrandlage, moderner Markt mit Bäcker als Konzessionär, Standortnähe zu dm-Drogeriemarkt und Logo-Getränkemarkt.
- **Rossmann** (Drogeriemarkt, ca. 650 m² VKF), Die Weidenbach 4, Stadtteil Lindheim, rd. 10 km westlich vom Planvorhaben, Standort in Siedlungsrandlage, moderner Markt, Standortnähe zu tegut-Supermarkt und Logo-Getränkemarkt.
- **Aldi Süd** (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 1.150 m² VKF), Altenstädter Straße 58, Stadtteil Lindheim, rd. 10 km westlich vom Planvorhaben, Pkw-orientierter Standort, moderner Markt.

Gemeinde Limeshain

- **Rewe** (Supermarkt, ca. 1.500 m² VKF), Himbacher Straße 9, Ortsteil Rommelshausen, rd. 13 km südwestlich vom Planvorhaben, Standort in Siedlungsrandlage, moderner Markt mit Bäcker als Konzessionär, separater Rewe-Getränkemarkt, Standortnähe zu Netto-Lebensmitteldiscountmarkt.
- **Netto** (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 850 m² VKF), Himbacher Straße 7, Ortsteil Rommelshausen, rd. 13 km südwestlich vom Planvorhaben, Standort in Siedlungsrandlage, moderner Markt, Standortnähe zu Rewe-Supermarkt und Rewe-Getränkemarkt.

Gemeinde Hammersbach

- **Rewe** (Supermarkt, ca. 1.100 m² VKF), Hanauer Straße 78, rd. 11 km südwestlich vom Planvorhaben, Pkw-orientierter Standort, modernisierungsbedürftiger Markt mit Bäcker als Konzessionär und separatem Getränkemarkt, Aldi und Lidl etc. in Sichtbeziehung.

- **Aldi Süd** (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 1.000 m² VKF), Wechmarer Ring 21 - 27, rd. 11 km südwestlich vom Planvorhaben, Standort in Siedlungsrandlage, moderner Markt mit Lidl, Rossmann, AWG Modecenter, Tedi, Kik und Rewe in Sichtbeziehung.
- **Lidl** (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 900 m² VKF), „Am Lachbach“ 9, rd. 11 km südwestlich vom Planvorhaben, Standort in Siedlungsrandlage, moderner Markt in Standortgemeinschaft mit Rossmann und Aldi Süd, AWG Modecenter, Tedi, Kik und Rewe in Sichtbeziehung.
- **Rossmann** (Drogeriemarkt, ca. 650 m² VKF), „Am Lachbach“ 9, rd. 11 km südwestlich vom Planvorhaben, Standort in Siedlungsrandlage, moderner Markt in Standortgemeinschaft mit Lidl und Aldi Süd, AWG Modecenter, Tedi, Kik und Rewe in Sichtbeziehung.

Gemeinde Gründau

- **Aldi Süd** (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 1.200 m² VKF), Grasweg 5, Ortsteil Lieblos, rd. 11 km südlich vom Planvorhaben, Pkw-orientierter Standort, moderner Markt mit Standort in Fachmarktagglomeration u. a. mit Höffner, Sconto, Bauhaus, MediaMarkt.
- **Rossmann** (Drogeriemarkt, ca. 650 m² VKF), Rudolf-Walther-Straße 4a, Ortsteil Lieblos, rd. 11 km südlich vom Planvorhaben, Pkw-orientierter Standort, moderner Markt mit Standort in Fachmarktagglomeration u. a. mit Höffner, Sconto, Bauhaus, MediaMarkt.
- **dm** (Drogeriemarkt, ca. 550 m² VKF), Grasweg 2, Ortsteil Lieblos, rd. 12 km südlich vom Planvorhaben, Pkw-orientierter Standort, Standortgemeinschaft mit Rewe-Getränkemarkt, moderner Markt mit Standort in Fachmarktagglomeration u. a. mit Höffner, Sconto, Bauhaus, MediaMarkt.
- **Rewe** (Supermarkt, ca. 1.100 m² VKF), „Am Lindgraben“ 3, Ortsteil Lieblos, rd. 12 km südlich vom Planvorhaben, Pkw-orientierter Standort, Bäcker als Konzessionär, Markt mit durchschnittlichem Marktauftritt und Standort in Fachmarktagglomeration u. a. mit Höffner, Sconto, Bauhaus, MediaMarkt.
- **Netto** (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 800 m² VKF), Meerholzer Landweg 6, Ortsteil Lieblos, rd. 12 km südlich vom Planvorhaben, Siedlungsrandlage, moderner Markt.
- **Penny** (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 800 m² VKF), Industriestraße 1, Ortsteil Lieblos, rd. 12 km südlich vom Planvorhaben, Siedlungsrandlage, moderner Markt.

Gemeinde Glauburg

- **Rewe** (Supermarkt, ca. 1.000 m² VKF), Bahnhofstraße 86, rd. 11 km nordwestlich vom Planvorhaben, Standort in Siedlungsrandlage, moderner Markt mit Bäcker als Konzessionär, separater Rewe-Getränkemarkt.
- **Norma** (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 750 m² VKF), Glauburger Straße 45 c, rd. 11 km nordwestlich vom Planvorhaben, siedlungsintegrierter Standort, durchschnittlicher Marktauftritt, Standortgemeinschaft mit Bauzentrum.

Stadt Ortenberg

- **Penny** (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 800 m² VKF), Karl-Hoffmann-Straße 7, rd. 12 km nördlich vom Planvorhaben, Standort in Siedlungsrandlage, moderner Markt in Standortgemeinschaft mit Rossmann und alldrink-Getränkemarkt.
- **Rossmann** (Drogeriemarkt, ca. 650 m² VKF), Karl-Hoffmann-Straße 2, rd. 12 km nördlich vom Planvorhaben, Standort in Siedlungsrandlage, moderner Markt in Standortgemeinschaft mit Penny und alldrink-Getränkemarkt.
- **Edeka** (Supermarkt, ca. 1.600 m² VKF), „In den St. Wendelsgärten“ 7, rd. 12 km nördlich vom Planvorhaben, siedlungsintegrierte Lage, Markt mit integriertem Getränkemarkt und Bäcker als Konzessionär, durchschnittlichem Marktauftritt.

4.3 Fazit der Wettbewerbsanalyse

Das projektrelevante Angebot wird in der Stadt Büdingen derzeit im Wesentlichen durch neun Lebensmittelmärkte und einen Drogeriemarkt geprägt.

Weiterhin ist auf die Anbieter des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter hinzuweisen, die sowohl innerhalb als auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ansässig sind. Da die Anbieter des Lebensmittelhandwerks und die Spezialanbieter jedoch jeweils nur über eine geringe Verkaufsfläche (unter 200 m²) verfügen bzw. nur Ausschnitte des Lebensmittel- bzw. Drogeriewarensortiments führen, sind sie nur nachrangig als Wettbewerber einzustufen.

Die Hauptwettbewerber konzentrieren sich in der Stadt Büdingen im Wesentlichen auf die Kernstadt. Lediglich im Stadtteil Düdelsheim ist mit einem Netto-Lebensmitteldiscountmarkt ein Lebensmittelmarkt vertreten.

Das Ausstattungsniveau bei Lebensmittel-Märkten liegt in der Stadt Büdingen aktuell mit ca. 0,33 m² Verkaufsfläche je Einwohner unter dem Bundesdurchschnitt (ca. 0,41 m² Verkaufsfläche je Einwohner).[11] Betriebstypenbezogen verzeichnen die Lebensmitteldiscountmärkte einen vergleichsweise hohen Flächenbesatz, während die Ausstattung mit Vollsortimenter-Verkaufsflächen unterdurchschnittlich ist.

Da in den meisten Nachbarkommunen jeweils eigene, marktgerechte Versorgungsstrukturen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorzufinden sind, ist zunächst einmal keine (wesentliche) Orientierung von der dort lebenden Bevölkerung auf die Angebotsstrukturen in Büdingen zu erwarten. Vielmehr bedingt der vorab dargestellte, überörtliche Wettbewerb für die in Büdingen ansässigen Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter einen hohen Konkurrenzdruck und ein klar abzugrenzendes Marktgebiet, das sich im Wesentlichen auf das Stadtgebiet Büdingen beschränken wird.

[11] Ohne Ladenhandwerk, Fachgeschäfte, Getränkemärkte

Die folgende Tabelle fasst die Verkaufsflächen und Umsatzleistungen der für das Planvorhaben primär wettbewerbsrelevanten Wettbewerber zusammen:

Abbildung 13: Strukturprägende Lebensmittel- und Drogeriemärkte im Untersuchungsgebiet

Sortiment / Standort	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Sonstige Sortimente	Summe
	Umsatz in Mio. € p.a.			
Büdingen, davon	**44,1**	**6,5**	**6,4**	**57,0**
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (v.a. Rewe)	8,2	1,0	0,7	9,9
Sonstige Kernstadt (v. a. Aldi, Hit, Penny, Lidl, Norma, dm)	31,5	5,2	5,4	42,1
Nahversorgungszentrum Düdelsheim	1,5	(*)	(*)	1,5
Sonstiger Stadtteil Düdelsheim (v.a. Netto)	2,9	0,3	0,3	3,5
Altenstadt (v. a. Aldi, tegut, Rossmann)	**16,3**	**3,9**	**2,8**	**23,0**
Limeshain (v. a. Rewe, Netto)	**9,9**	**0,9**	**0,9**	**11,7**
Hammersbach (v. a. Rewe, Aldi, Lidl, Rossmann)	**18,2**	**4,0**	**3,6**	**25,8**
Gründau (v. a. Rewe, Aldi, Netto, Penny, dm, Rossmann)	**21,9**	**6,7**	**3,8**	**32,4**
Glauburg (v. a. Rewe, Norma)	**7,2**	**0,6**	**0,6**	**8,4**
Ortenberg (v. a. Edeka, Penny, Rossmann)	**10,1**	**3,1**	**1,3**	**14,5**
Summe	**127,7**	**25,7**	**19,4**	**172,8**

(*) keine Angabe (Werte kleiner 50 m² Verkaufsfläche bzw. kleiner 0,1 Mio. €)
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

5 Einzugsgebiet, Nachfragevolumen und Kaufkraftbindung

5.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem das Planvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung übernehmen wird.

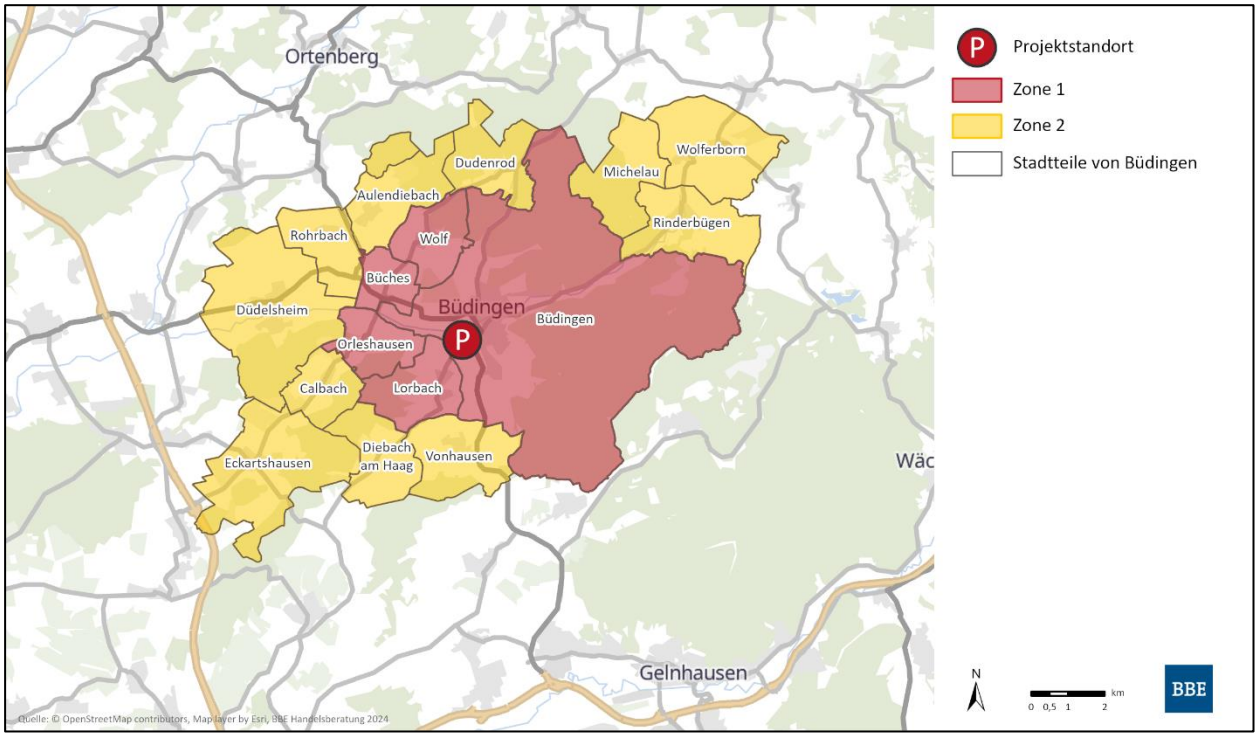
Das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation bestimmt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand[12]
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im engeren und weiteren Standortumfeld
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. die verkehrliche Erreichbarkeit, die Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie die zu erwartenden Agglomerationseffekte aus der geplanten Kombination aus Supermarkt, Lebensmitteldiscountmarkt und Drogeriemarkt umfasst
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Unter Berücksichtigung der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente des Planvorhabens sowie bestehender Wettbewerbsstrukturen (vgl. Kapitel 4), der Lage der Planvorhaben, des Bevölkerungspotenzials im Standortumfeld und der zu erwartenden Versorgungsfunktion des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass die geplanten Einzelhandelsbetriebe den Großteil ihres Umsatzes mit den Einwohnern der Stadt Büdingen erwirtschaften werden. Hierbei sind die umfangreichsten Käuferverflechtungen mit den Einwohnern der Kernstadt zu erwarten.

[12] Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Abbildung 14: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

Insgesamt lässt sich für die in der Stadt Büdingen geplanten Einzelhandelsbetriebe ein Einzugsgebiet abgrenzen, das sich in folgende zwei Zonen untergliedert:

- Der **Nahbereich (Zone I)** umfasst die die Kernstadt Büdingen sowie die im Westen unmittelbar angrenzenden Stadtteile Orleshausen, Lorbach und Büches mit einem Bevölkerungspotenzial von insgesamt **rd. 11.510 Einwohnern**.
- Das **erweiterte Einzugsgebiet (Zone II)** umfasst das restliche Stadtgebiet Büdingen mit derzeit **ca. 11.110 Einwohnern**.

Das perspektivische Einzugsgebiet weist ein **Bevölkerungspotenzial** von aktuell **rd. 22.620 Einwohnern** auf.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind in nachgeordnetem Maße zusätzlich auch Kunden von außerhalb zu erwarten. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sogenannte „**diffuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt. Diese diffusen Umsatzzuflüsse resultieren v. a. aus sporadischen Besuchen von Berufspendlern/ Geschäftsreisenden sowie Touristen aus anderen Kommunen. Da sich die Kaufkraftabschöpfung außerhalb des Einzugsgebiets auf einen vergleichsweise großen Raum bezieht, und die Kaufkraftabschöpfung hier so gering ist, dass diese nicht mehr exakt für diese Herkunftsgebiete prognostiziert werden kann, sind die Wohnorte dieser Kundengruppen nicht mehr zum Einzugsgebiet des Planvorhabens zu zählen.

5.2 Relevantes Nachfragevolumen im prognostizierten Einzugsgebiet

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell rd. 3.115 € für nahversorgungsrelevante Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (rd. 2.748 €) sowie Drogeriewaren (rd. 367 €).[13]

Inkludiert in diesem Ausgabebetrag sind die Verbrauchsausgaben, die auf den Lebensmitteleinzelhandel entfallen sowie die Ausgaben der Verbraucher im Ladenhandwerk (Bäcker / Metzger) und im branchenfremden Einzelhandel (z. B. Tankstellenshops, Kioske, Convenience-Shops usw.).

Um die Marktgebiet-spezifischen Ausgabebeträge zu ermitteln, wird der Durchschnittswert mit der sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!MB-Research) gewichtet. Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in Büdingen verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamt-Einkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Büdingen liegt bei 93,7 % und somit unter dem Bundesdurchschnitt (100,0).[14]

Für die projektrelevanten Sortimente lassen sich folgende Kaufkraftpotenziale errechnen:

Abbildung 15: Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten

Einzugsgebiet	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Summe
		Kaufkraft in Mio. € p.a.	
Zone I	29,6	4,0	33,6
Zone II	28,6	3,9	32,5
Summe	**58,2**	**7,9**	**66,1**

Quelle: eigene Berechnungen unter Verwendung MB-Research-Kaufkraftkennzahlen für Sortimente 2023; Werte gerundet.

[13] Quelle: BBE-Berechnungen auf Basis IfH-Verbrauchsausgaben 2022

[14] Vgl. MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2023, Kaufkraftkennziffern für Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren

5.3 Prognose der Marktanteile und Umsatzleistung des Planvorhabens

Die Einschätzung der durch die Ansiedlung das Planvorhaben zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Wettbewerbsstrukturen in der Stadt Büdingen und im weiteren Umland wird die zu erwartende Umsatzleistung der geplanten Einzelhandelsbetriebe ermittelt. Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.

Der Umsatzprognose des Planvorhabens liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Der Umsatz des Planvorhabens wird unter Berücksichtigung der sich aus der Kombination aus Supermarkt, Lebensmitteldiscountmarkt und Drogeriemarkt ergebenden Agglomerationseffekte prognostiziert.
- Ausgehend von der Annahme, dass mit dem Vorhaben leistungsfähige und attraktive Angebotsformate realisiert werden sollen, wurden für die projektierten Nutzer überdurchschnittliche Flächenleistungen angenommen. Somit wird eine Worst-Case-Betrachtung durchgeführt.

Das Nutzungskonzept wird wie folgt definiert:

- Supermarkt (Edeka, ca. 2.000 m² VKF) mit Café mit Backwarenverkauf (ca. 100 m² VKF)
- Lebensmitteldiscoutmarkt (Aldi Süd, ca. 1.200 m² VKF)
- Drogeriemarkt (dm, ca. 700 m² VKF).

Die BBE-Gutachter gehen davon aus, dass der geplante **Supermarkt inkl. Café mit Backwarenverkauf** mit ca. 2.100 m² Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Nahbereich vorhandenen Bevölkerungspotenzials eine Umsatzleistung von max. 9,6 Mio. € p.a. erzielen wird. Auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren entfallen hiervon rd. 8,6 Mio. € und auf die Randsortimente rd. 1,0 Mio. €.

Nach gutachterlicher Einschätzung kann der geplante Supermarkt hierbei rd. 11 % der in der Stadt Büdingen vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft binden (rd. 7,3 Mio. € p.a.). Damit resultiert der zu erwartende Umsatz vor allem aus einer Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet des Planvorhabens. Der Umsatz mit auswärtigen Kunden wird in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf ca. 1,3 Mio. € prognostiziert.

Für den geplanten Supermarkt ist ein Umsatzvolumen von max. 9,3 Mio. €, für das Café mit Backwaren ein einzelhandelsrelevanter Umsatz von rd. 0,3 Mio. € zu prognostizieren.

Bei einem Umsatzvolumen von rd. 9,3 Mio. € errechnet sich für den Supermarkt eine Flächenproduktivität von insgesamt rd. 4.650 € je m² Verkaufsfläche. Damit kann der geplante Supermarkt nach eigener Prognose einen deutlich über dem Durchschnitt dieses Betriebstyps liegenden Umsatz erzielen: Gemäß den Vergleichswerten der BBE Markt- und Strukturdaten 2020 liegt die durchschnittliche Flächenleistung von Supermärkten bei rd. 3.600 € je m² Verkaufsfläche.[15]

In der folgenden Tabelle sind auch der Umsatz und die maximal erzielbare Kaufkraftbindungsquote für den geplanten **Lebensmitteldiscountmarkt** für die nahversorgungsrelevanten Sortimente im Einzugsgebiet dargestellt.

Nach der BBE-Prognose wird auch der geplante Lebensmitteldiscountmarkt mit Kunden aus dem Einzugsgebiet, d. h. aus der Stadt Büdingen, den Großteil des prognostizierten nahversorgungsrelevanten Umsatzes (ca. 8,8 Mio. € p.a.) erwirtschaften, so dass diese Filiale für die Bevölkerung der Stadt Büdingen einen wichtigen Bestandteil der wohnortnahen Versorgung darstellt. Hierbei wird der geplante Lebensmitteldiscountmarkt - bezogen auf das im Einzugsgebiet verfügbare nahversorgungsrelevante Kaufkraftvolumen - einen Marktanteil von ca. 13 % erreichen.

Darüber hinaus werden rd. 15 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (ca. 1,6 Mio. €) mit Kunden generiert, die von außerhalb des Einzugsgebietes stammen.

Für den geplanten Lebensmitteldiscountmarkt (ca. 1.200 m² Verkaufsfläche) ist unter Berücksichtigung der sonstigen Sortimente/ Aktionswaren ein Umsatzvolumen von max. 12,0 Mio. € zu prognostizieren.

Weiterhin ist die Einmietung eines **Drogeriemarktes** mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m² zu berücksichtigen. Unter Beachtung des vorhandenen sortimentsbezogenen Kaufkraftpotenzials, der Gesamtattraktivität des Standortes und des Planvorhabens sowie der Intensität des Wettbewerbs kann von dem geplanten Drogeriemarkt eine maximale Umsatzleistung von ca. 3,9 Mio. € generiert werden. Der weit überwiegende Anteil des zu erwartenden Umsatzes wird mit 3,2 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Drogeriewaren und Lebensmittel entfallen. Ein Umsatz in Höhe von insgesamt rd. 0,7 Mio. € wird mit sonstigen Sortimenten erwirtschaftet werden. Hierunter sind insbesondere die Sortimente Babybekleidung, Tiernahrung/ -pflege, Kerzen, Strumpfwaren, Bilderrahmen und Foto/ Optik zu verstehen. Diese stellen eine Abrundung des vorgehaltenen Kernsortiments dar und werden auf Klein- und Kleinstflächen angeboten.

Bezogen auf das im Einzugsgebiet in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhandene Kaufkraftpotenzial würde der geplante Drogeriemarkt bis zu 4 % der vorhandenen sortimentsbezogenen Kaufkraft binden können.

---

[15] Vgl. Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie, 18. Dezember 2020

Abbildung 16: Maximale Kaufkraftabschöpfung nach Sortimenten

Umsatzherkunft	Kaufkraft	Supermarkt (Edeka inkl. Café mit Backwarenverkauf)		Discountmarkt (Aldi Süd)		Drogeriemarkt (dm)		Umsatzerwartung gesamt
		Kaufkraftbindung	Umsatzerwartung	Kaufkraftbindung	Umsatzerwartung	Kaufkraftbindung	Umsatzerwartung	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €
Zone I – Kernstadt Büdingen	**33,6**	**17**	**5,6**	**18**	**6,0**	**6**	**1,9**	**13,5**
Nahrungs- und Genussmittel	29,6	18	5,2	19	5,5	2	0,5	11,2
Drogeriewaren	4,0	9	0,4	13	0,5	35	1,4	2,3
Zone II – restl. Stadtgebiet Büdingen	**32,5**	**5**	**1,7**	**9**	**2,8**	**2**	**0,7**	**5,2**
Nahrungs- und Genussmittel	28,6	6	1,5	9	2,6	1	0,1	4,2
Drogeriewaren	3,9	6	0,2	5	0,2	14	0,6	1,0
Einzugsgebiet gesamt	**66,1**	**11**	**7,3**	**13**	**8,8**	**4**	**2,6**	**18,7**
Nahrungs- und Genussmittel	58,2	12	6,7	14	8,1	1	0,6	15,4
Drogeriewaren	7,9	7	0,6	10	0,7	25	2,0	3,3
Streuumsätze	./.	./.	1,3	./.	1,6	./.	0,6	3,5
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	**./.**	**./.**	**8,6**	**./.**	**10,4**	**./.**	**3,2**	**22,2**
Sonstige Sortimente[1]	./.	./.	1,0	./.	1,6	./.	0,7	3,3
Planvorhaben gesamt	**./.**	**./.**	**9,6**	**./.**	**12,0**	**./.**	**3,9**	**25,5**

[1] u. a. Aktionswaren, Zeitschriften, Schreib-/ Spielwaren, Haushaltwaren, Tchibo-Shop, Foto/ Media, Dekoration/ Kerzen, Schmuck/ Textilien

Quelle: BBE-Berechnungen unter Verwendung von IFH-Pro-Kopf-Ausgaben/ MBR-Kaufkraftkennziffern

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verkaufsflächen und prognostizierten Umsätze des Planvorhabens differenziert nach Sortimenten.

Insbesondere unter Berücksichtigung der sich aus der Kombination aus Supermarkt (inkl. Café mit Backwarenverkauf), Lebensmitteldiscountmarkt und Drogeriemarkt ergebenden Agglomerationseffekte wird das Planvorhaben einen Gesamtumsatz von max. 25,5 Mio. € erzielen. Davon entfallen rd. 17,8 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel, rd. 4,4 Mio. € auf Drogeriewaren und rd. 3,3 Mio. € auf die sonstigen Sortimente der projektierten Einzelhandelsbetriebe.

Somit wird in der vorliegenden Auswirkungsanalyse eine Worst-Case-Betrachtung durchgeführt, da unterstellt wird, dass mit dem Vorhaben leistungsfähige und attraktive Angebotsformate realisiert werden, die überdurchschnittliche Flächenleistungen generieren werden.

Abbildung 17: Umsatzerwartung des Planvorhabens nach Sortimenten

Planvorhaben	Umsatz
Sortimente	**Umsatzprognose in Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	17,8
Drogeriewaren	4,4
Sonstige Sortimente[1]	3,3
Summe	**25,5**

1 u. a. Aktionswaren, Zeitschriften, Schreib-/ Spielwaren, Haushaltwaren, Tchibo-Shop, Foto/ Media, Dekoration/ Kerzen, Schmuck/ Textilien
Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach Angaben des Auftraggebers

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Umsatzumverteilungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurden die Umsätze und Abschöpfungsquoten im Einzugsgebiet des Vorhabens prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung das Planvorhaben übernehmen kann.

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende Umsatz der Projektplanung als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet,
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
- Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
- Agglomerationseffekte des Planvorhabens, die sich aus der geplanten Kombination aus Supermarkt, Lebensmitteldiscountmarkt und Drogeriemarkt ergeben werden.

Auf der Basis dieses Prognosemodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte bei Realisierung des Planvorhabens in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen betroffen sein werden.

Im Rahmen der Prognose ist vorauszusetzen, dass der Umsatz, der im Realisierungsfall am Planstandort gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn weder ein erweiterter noch ein neuer Anbieter vergrößert den verfügbaren "Kaufkraftkuchen", sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes. Dies ist grundsätzlich als ein rechtlich tolerierbarer Wettbewerbseffekt anzusehen; sollten aber die vom Vorhaben induzierte Umsatzverlagerung dazu führen, dass andere zentrale Versorgungsbereiche unzumutbar beeinträchtigt werden, könnten sich dadurch schädliche Auswirkungen ergeben und die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens infrage gestellt werden.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens in erster Linie größere Lebensmittel- und Drogeriemärkte anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

- Bedingt durch die relativ geringe Einzelhandelsausstattung in den projektrelevanten Sortimenten in der Stadt Büdingen und das umfassende Angebot in räumlicher Nähe bestehen derzeit umfangreiche Kaufkraftabflüsse – insbesondere in Richtung Altenstadt, Gründau und Ortenberg. Vor diesem Hintergrund ist damit zu rechnen, dass das Planvorhaben zu einer Reduzierung von derzeit noch abfließender Kaufkraft beitragen wird.

Mit der Ansiedlung eines Supermarktes, eines Lebensmitteldiscountmarktes und eines Drogeriemarktes ist am Standort ein Umsatz von insgesamt max. 25,5 Mio. € zu erwarten. Nach Sortimenten entfallen hiervon rd. 17,8 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel, rd. 4,4 Mio. € auf Drogeriewaren und rd. 3,3 Mio. € auf die sonstigen Sortimente der geplanten Nahversorger.

Für das geplante Verlagerungsvorhaben des Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes und des dm-Drogeriemarktes ist Folgendes zu berücksichtigen: Da diese Märkte bereits seit vielen Jahren ihre Umsätze am Standort Büdingen realisiert haben, wird durch diesen „Bestandsumsatz“ keine zusätzliche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung ausgelöst. Vielmehr ist davon auszugehen, dass diese Märkte den Großteil ihrer Bestandumsätze auf den neuen Standort verlagern werden. Dies ist trotz der bereits größeren Fahrdistanz zwischen dem aktuellen und dem neuen Standort von rd. 2,4 Kilometern aufgrund der Wettbewerbsstrukturen und der Distanz zu den nächstgelegenen Aldi-Märkten auch für den Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt zu unterstellen.

Das eingesetzte Prognosemodell wurde bereits in zahlreichen Praxissituationen erprobt und verfeinert, sodass es zur Abschätzung der Auswirkungen von Einzelhandel auf die Kaufkraftbindung und die Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet geeignet erscheint.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die durch die in der Stadt Büdingen geplante Ansiedlung eines Supermarktes (Edeka inkl. Café mit Backwarenverkauf, rd. 2.100 m² VKF), eines Lebensmitteldiscountmarktes (Aldi Süd, rd. 1.200 m² VKF) und eines Drogeriemarktes (dm, rd. 700 m² VKF) zu erwartenden Umsatzverlagerungen folgende Konsequenzen:

Umverteilung in der Stadt Büdingen

Von den max. 25,5 Mio. € p.a. Umsatz wird das Planvorhaben mit max. 16,7 Mio. € p.a. den Großteil durch Umsatzumlenkungen gegenüber den Wettbewerbsbetrieben innerhalb der Stadt Büdingen generieren.

Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind mit max. 6 % des derzeitigen Umsatzes noch die höchsten Umverteilungsquoten in der Innenstadt von Büdingen (max. 0,6 Mio. €) zu erwarten. Da sich im Nahversorgungszentrum Düdelsheim keine Lebensmittel- bzw. Drogeriemärkte befinden, die als Hauptwettbewerber des Planvorhabens zu bewerten sind, sind hier lediglich marginale Umverteilungseffekte zu erwarten.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wird von den Wettbewerbseffekten mit einer Umverteilung von rd. 38 % des derzeitigen Umsatzes (max. 15,9 Mio. €) in besonderem Maße der Wettbewerb in der sonstigen Kernstadt von Büdingen betroffen sein. Dies ist im Wesentlichen damit zu begründen, dass die derzeitigen Umsätze der heute hier ansässigen Betriebe Aldi Süd und dm im Falle der Filialumzüge zum Großteil auf den neuen Standort verlagert werden. Für die ebenfalls in der sonstigen Kernstadt von Büdingen ansässigen Betriebe (Hit, Penny, Lidl und Norma) sind dagegen deutlich geringere Umsatzverluste zu erwarten.

Ebenfalls von Umverteilungseffekten betroffen sein wird der Netto-Lebensmitteldiscountmarkt im Stadtteil Düdelsheim. Hier bewegt sich die Umverteilungsquote mit max. 5 % des derzeitigen Umsatzes (max. 0,2 Mio. €) auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.

Umverteilung außerhalb der Stadt Büdingen

Da aufgrund des vergleichsweise geringen Ausstattungsniveaus bei Lebensmittel-Märkten davon auszugehen ist, dass umfangreichere Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Büdingen durch die Angebotsstrukturen in den Nachbarkommunen generiert werden, ist hier ebenfalls von Wettbewerbswirkungen auszugehen. Vor diesem Hintergrund wird das Planvorhaben ca. 8,8 Mio. € p.a. seines Mehrumsatzes durch Umverteilungen außerhalb der Stadt Büdingen erwirtschaften.

Außerhalb der Stadt Büdingen sind mit Umverteilungsquoten von jeweils max. 6 % des derzeitigen Umsatzes noch die größten Wettbewerbswirkungen in Altenstadt, Gründau und Ortenberg zu erwarten. Diese Umsatzumverteilung wird vor allem die hier ansässigen Lebensmittel- und Drogeriemärkte betreffen.

An den sonstigen projektrelevanten Standorten im Umland von Büdingen werden die Wettbewerbswirkungen mit max. 4 % des derzeitigen Umsatzes der hier ansässigen Lebensmittel- und Drogeriemärkte deutlich geringer ausfallen.

Außerhalb des Untersuchungsraumes wird ein Umsatzanteil von max. 2,5 Mio. € im Rahmen einer diffusen Umverteilung generiert. Somit werden ein Supermarkt, ein Lebensmitteldiscountmarkt und ein Drogeriemarkt am Planstandort ihre Umsätze auch durch Umverteilungen bei Betrieben außerhalb des engeren Untersuchungsgebietes erwirtschaften. Trotz des Anteils von ca. 10 % des Gesamtumsatzes des Planvorhabens diffuser Umverteilungen gegenüber Anbietern außerhalb des Untersuchungsgebiets sowie des Online-Handels können andernorts betriebsgefährdende Wettbewerbseffekte ausgeschlossen werden.

Abbildung 18: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens nach Sortimenten

Umverteilung	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren			Sonstige Sortimente			Summe		
	derzeitiger Umsatz	Umverteilung		derzeitiger Umsatz	Umverteilung		derzeitiger Umsatz	Umverteilung		derzeitiger Umsatz	Umverteilung	
	in Mio. €	in %€	in Mio.	in Mio. €	in %€	in Mio.	in Mio. €	in %€	in Mio. €	in Mio. €	in %€	in Mio. €
Büdingen, davon	**44,1**	**25**	**11,1**	**6,5**	**51**	**3,3**	**6,4**	**36**	**2,3**	**57,0**	**29**	**16,7**
ZVB Innenstadt	8,2	7	0,6	1,0	4	< 0,1	0,7	2	< 0,1	9,9	6	0,6
Sonstige Kernstadt, davon	31,5	32	10,3	5,2	63	3,3	5,4	41	2,3	42,1	38	15,9
■ *Aldi Süd, Industriestraße*	*8,1*	*95*	*7,7*	*0,9*	*95*	*0,9*	*1,7*	*95*	*1,6*	*10,7*	*95*[1]	*10,2*
■ *dm, An der Saline*	*0,5*	*95*	*0,4*	*2,4*	*95*	*2,3*	*0,5*	*95*	*0,5*	*3,4*	*95*[1]	*3,2*
■ *Sonstige Wettbewerber*	*22,9*	*9*	*2,2*	*1,9*	*6*	*0,1*	*3,2*	*6*	*0,2*	*28,0*	*8*	*2,5*
NVZ Düdelsheim	1,5	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	1,5	(*)	(*)
Sonstiges Düdelsheim	2,9	6	0,2	0,3	< 1	< 0,1	0,3	< 1	< 0,1	3,5	5	0,2
Altenstadt	**16,3**	**6**	**1,0**	**3,9**	**6**	**0,2**	**2,8**	**6**	**0,2**	**23,0**	**6**	**1,4**
Limeshain	**9,9**	**4**	**0,4**	**0,9**	**3**	**< 0,1**	**0,9**	**4**	**< 0,1**	**11,7**	**4**	**0,4**
Hammersbach	**18,2**	**4**	**0,8**	**4,0**	**4**	**0,1**	**3,6**	**4**	**0,2**	**25,8**	**4**	**1,1**
Gründau	**21,9**	**7**	**1,6**	**6,7**	**6**	**0,4**	**3,8**	**6**	**0,2**	**32,4**	**6**	**2,2**
Glauburg	**7,2**	**5**	**0,4**	**0,6**	**2**	**< 0,1**	**0,6**	**5**	**< 0,1**	**8,4**	**4**	**0,4**
Ortenberg	**10,1**	**6**	**0,6**	**3,1**	**6**	**0,1**	**1,3**	**6**	**0,1**	**14,5**	**6**	**0,8**
Diffuse Umverteilung	./.	./.	1,9	./.	./.	0,3	./.	./.	0,3	./.	./.	2,5
Gesamt	**./.**	**./.**	**17,8**	**./.**	**./.**	**4,4**	**./.**	**./.**	**3,3**	**./.**	**./.**	**25,5**

(*) Umsatzumverteilung < 0,1 Mio. € bzw. < 1 %

[1] Die „verbleibenden“ 5 % werden insbesondere bei den nächstgelegenen Lebensmittelmärkten mit entsprechenden Mehrumsätzen einhergehen. Diese - den zu erwartenden Umsatzumverlagerungen gegenläufigen - Umsatzsteigerungen werden bei der Umverteilungsprognose nicht berücksichtigt, sodass die oben dargestellten Umverteilungsquoten den „Worst-Case“ darstellen.

Quelle: BBE-Berechnungen 2024 (Rundungsdifferenzen möglich)

6.2 Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung

Für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens ist im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird. Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge des Planvorhabens solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren bzw. der wohnungsnahen Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch das Planvorhaben in der Stadt Büdingen keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Büdingen und in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass das Planvorhaben mit einem Supermarkt (ca. 2.000 m² VKF) mit Café mit Backwarenverkauf (ca. 100 m² VKF), einem Lebensmitteldiscountmarkt (Aldi Süd, rd. 1.200 m² VKF) und einem Drogeriemarkt (dm, rd. 700 m² VKF) die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben in marktüblichen Größen darstellt. Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden nur in untergeordnetem Umfang sonstige Nonfood-Sortimente angeboten.
- Das Planvorhaben wird einen Gesamtumsatz von max. 25,5 Mio. € erzielen. Davon entfallen rd. 17,8 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel, rd. 4,4 Mio. € auf Drogeriewaren und rd. 3,3 Mio. € auf die sonstigen Sortimente der projektierten Einzelhandelsbetriebe.
- Im Hinblick auf die wettbewerblichen Effekte des Planvorhabens ist allgemein darauf hinzuweisen, dass sich die größten Wettbewerbswirkungen gegenüber den nächstgelegenen Wettbewerbern, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen, einstellen werden.

  Mögliche, durch das Vorhaben hervorgerufene Umsatzumlenkungen bewegen sich im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil des Gesamtumsatzes des Planvorhabens bereits von den beiden Märkten Aldi Süd und dm, die im Zuge des Planvorhabens verlagert werden sollen, in der Stadt Büdingen erwirtschaftet und zum Großteil auf den neuen Standort umverlagert wird.

- Wie im vorherigen Kapitel aufgezeigt, werden die Umsätze des Planvorhabens insbesondere zu Lasten von Anbietern in der Stadt Büdingen generiert. Abgeschwächte Wettbewerbswirkungen sind zudem in den Umlandkommunen Altenstadt, Limeshain, Hammersbach, Gründau, Glauburg und Ortenberg zu erwarten.

  Die durch das Vorhaben hervorgerufenen Umsatzumlenkungen bewegen sich durchweg auf einem so niedrigen Niveau, dass Gefährdungen einzelner Wettbewerbsbetriebe ausgeschlossen werden können.

- Wie oben dargestellt, ist für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens zunächst entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte **zentrale Versorgungsbereiche** gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden.

  Innerhalb der **Innenstadt von Büdingen** ist aufgrund der räumlichen Nähe des Planvorhabens zum hier ansässigen Rewe-Supermarkt eine Umverteilungsquote von bis zu 6 % des derzeitigen Umsatzes zu prognostizieren. Hierbei bewegt sich die prognostizierte Umverteilung in einer Größenordnung, bei der eine Existenzgefährdung nicht zu erwarten ist.

  Bei der Bewertung der Umverteilungsquote ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Rewe-Supermarkt um einen modernen und leistungsstarken Lebensmittelmarkt handelt. Auch unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Verkaufsflächenausstattung der Stadt Büdingen im Vollsortiment dürfte der Rewe-Supermarkt im Vergleich zum Bundesdurchschnitt über überproportionale Flächenleistungen verfügen. Somit bestehen für den Rewe-Supermarkt sowohl baulich als auch betriebswirtschaftlich gute Rahmenbedingungen, so dass auch unter Berücksichtigung der Wettbewerbsentwicklung in der Stadt Büdingen grundsätzlich davon auszugehen ist, dass der vorhandene Lebensmittelmarkt auch nach Realisierung des Planvorhabens erhalten bleibt.

  Insgesamt kann festgehalten werden, dass im Zusammenhang mit der Umsatzumverteilung zu Lasten des Rewe-Supermarktes die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches nicht gefährdet wird.

  Neben dem Rewe-Supermarkt werden in der Innenstadt von Büdingen die projektrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren lediglich durch kleinteilige Fachgeschäfte (u.a. Feinkost Yigit, Früchtehaus Nauber, Parfümerie Günther) und Lebensmittelhandwerksbetriebe (u.a. Bäckerei Hecke, Vollkornbäckerei Mulinbeck) vorgehalten. Bezüglich dieser kleinteiligen Betriebe ist festzuhalten, dass hier maximal marginalen Umsatzumverteilungen zu erwarten sind. Da es sich bei diesen Betrieben um Spezialanbieter handelt, die im Wesentlichen Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung in der Innenstadt von Büdingen übernehmen, ist nicht zu erwarten, dass diese bei Realisierung des Planvorhabens schließen werden. Vor diesem Hintergrund ist auch nicht zu erwarten, dass das Planvorhaben beeinträchtigende Auswirkungen auf die im Rahmen des Stadtumbauprogramms geförderte gezielte Nachverdichtung der Einzelhandelsachse Bahnhof - Vorstadt - Altstadt haben wird.

  Das kleinteilige Angebot im **Nahversorgungszentrum Düdelsheim** wird nur in so geringem Maße von Wettbewerbsverschärfungen betroffen sein, dass keine städtebaulich negativen Folgen für diesen zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind.

Auch im weiteren Untersuchungsgebiet sind städtebaulich negative Folgen für zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen.

Wie oben dargelegt, kann aufgrund der Höhe der Umverteilungsquote ausgeschlossen werden, dass die Realisierung des Planvorhabens zu einer Schließung einzelner Märkte und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen würde.

- Neben der Frage, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden, ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zudem entscheidend, ob die **wohnungsnahe Versorgung** in Wohngebieten der Stadt Büdingen oder in Nachbarkommunen gefährdet wird. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Lebensmittelmärkte zu betrachten, die sich an siedlungsintegrierten Standorten befinden und deshalb eine besondere Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung haben.

  Die Wettbewerbsbetriebe in der sonstigen Kernstadt von Büdingen werden aufgrund der ausgeprägten Angebotsüberschneidungen mit dem Planvorhaben und der räumlichen Nähe zum Planvorhaben am stärksten von Wettbewerbswirkungen betroffen sein.

  Gleichzeitig werden größere Umsatzumverlagerungseffekte durch die Verlagerung des Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes und des dm-Drogeriemarktes generiert.

  Da es sich bei dem zu betrachtenden Aldi Süd-Markt am Standort Industriestraße 29 A in Büdingen allerdings um einen Lebensmittelmarkt an einem dezentralen Standort handelt, wären mit dieser Entwicklung keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung verbunden. Vielmehr käme es im Zuge der Vorhabenrealisierung zu einer Umsatzumverteilung von einem dezentralen an einen integrierten Standort, wodurch die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Büdingen verbessert würde.

  Im Falle der Verlagerung des dm-Drogeriemarktes wird auch in Zukunft ein siedlungsintegrierter Standort belegt, so dass hierdurch die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Büdingen nicht verschlechtert wird.

  Darüber hinaus werden innerhalb der sonstigen Kernstadt von Büdingen Wettbewerbswirkungen gegenüber den ebenfalls hier ansässigen Lebensmittelmärkten Hit, Penny, Lidl und Norma induziert, ohne dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit dieser Betriebe infrage zu stellen wäre.

  In der übergemeindlichen Betrachtung werden sich die Umsatzumverteilungen auf eine Vielzahl von Betrieben bzw. Standorten in den benachbarten Städten und Gemeinden beziehen. Hierbei stellen die Kommunen Altenstadt, Gründau und Ortenberg die Hauptwettbewerbsstandorte dar. Eine Gefährdung dieser Wettbewerbsstandorte kann aufgrund der zu erwarteten Umverteilungsquoten von max. 6 % des derzeitigen Umsatzes allerdings insgesamt ausgeschlossen werden.

  Aufgrund der Höhe der Umverteilung sowie der räumlichen Strukturen können negative städtebauliche Auswirkungen auf die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in der Stadt Büdingen und in den Umlandkommunen somit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte auch unter Berücksichtigung der Agglomerationseffekte des Planvorhabens, die sich aus der geplanten Kombination aus Supermarkt (inkl. Café mit Backwarenverkauf), Lebensmitteldiscountmarkt und Drogeriemarkt ergeben werden, keine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der im Untersuchungsraum ansässigen Wettbewerber zu erwarten ist.

In der Summe ist somit festzustellen, dass durch die Realisierung des Planvorhabens weder innerhalb noch außerhalb der Stadt Büdingen negative städtebauliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO hervorgerufen werden.

7 Einordnung des Vorhabens in die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes

Bei der Einschätzung zur Genehmigungsfähigkeit aus landes- und regionalplanerischer Sicht sind folgende Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes Hessen und des Regionalplanes Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 von Relevanz:

Zentralitätsgebot/ Kongruenzgebot

LEP

„Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe) kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren (zentrale Ortsteile) in Betracht. In begründeten Ausnahmefällen, z. B. zur örtlichen Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig. Hierbei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu."

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen".

Regionalplan/ RegFNP

„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet."

In begründeten Ausnahmefällen, z. B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden. […]"

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

LEP

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs.3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Siedlungsbereichen" zulässig."

Regionalplan/ RegFNP

„Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste in der Begründung) sind nur in den - für die Mittel- und Oberzentren gebietsscharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung“ anzusiedeln.“

Städtebauliches Integrationsgebot

LEP

„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 bestehenden Siedlungsgebieten möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren.“

Regionalplan/ RegFNP

„[…] Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. 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. […]“

Beeinträchtigungsverbot

LEP/ Regionalplan/ RegFNP

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Größe und Lage die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/ Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen.“

Ein Abgleich der projektrelevanten landes- und regionalplanerischen Ziele mit dem Planvorhaben zeigt folgende Ergebnisse:

- Das Planvorhaben umfasst die Ansiedlung eines Supermarktes (Edeka inkl. Café mit Backwarenverkauf, rd. 2.100 m² VKF), eines Lebensmitteldiscountmarktes (Aldi Süd, rd. 1.200 m² VKF) und eines Drogeriemarktes (dm, rd. 700 m² VKF).

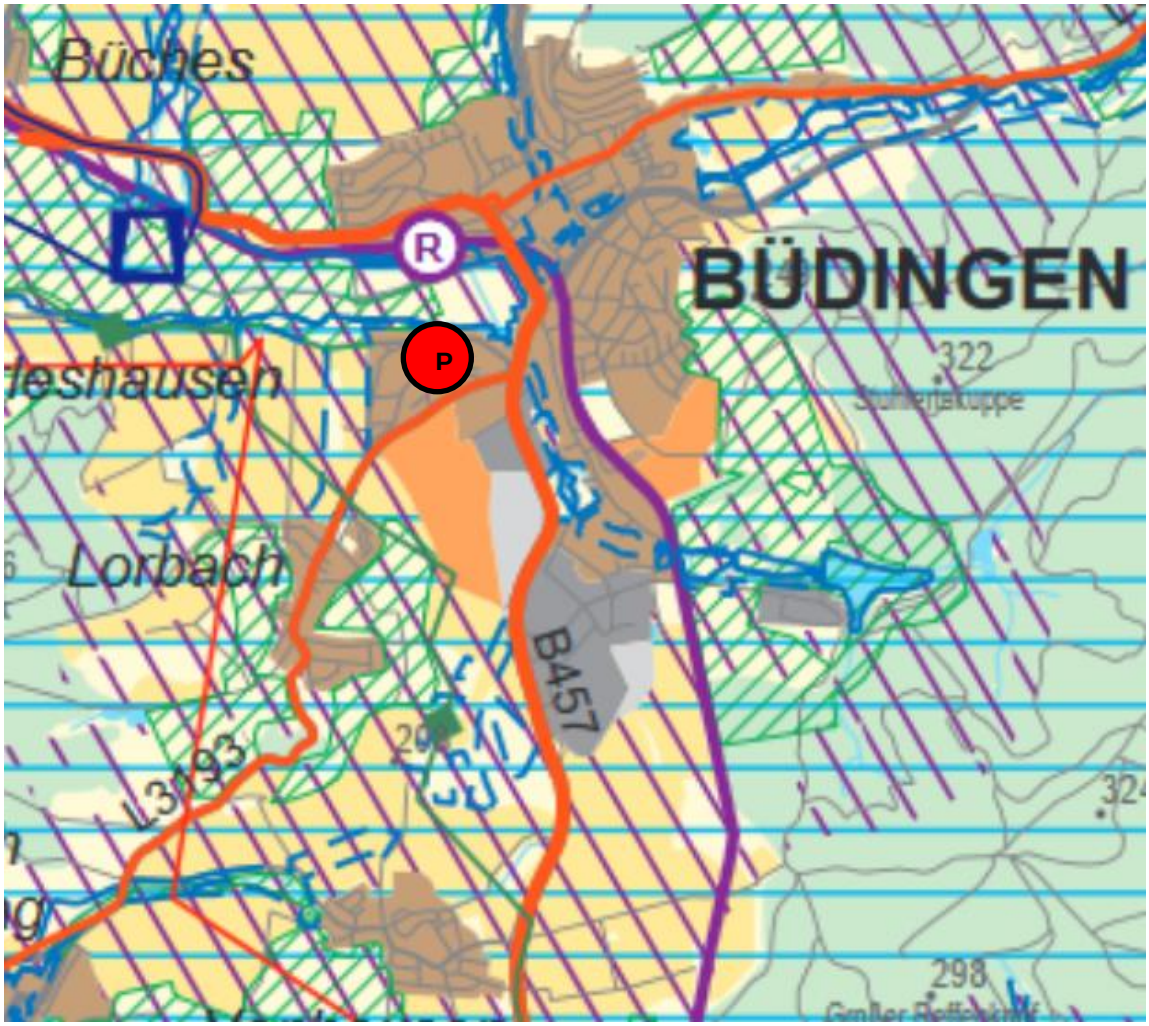
  Im Falle der Ansiedlung des Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes und des dm-Drogeriemarktes handelt es sich um die Verlagerung und Erweiterung bereits in der Stadt Büdingen ansässiger Einzelhandelsbetriebe.

- Der Supermarkt und der Lebensmitteldiscountmarkt sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, deren Betriebsgröße gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegt (größer als 800 m² Verkaufsfläche).

  Insgesamt umfasst das Planvorhaben eine Verkaufsfläche von ca. 4.000 m².

- Bei der Stadt Büdingen handelt es sich um ein Mittelzentrum. Mittelzentren sind Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben. Dem Zentralitätsgebot wird damit entsprochen. Somit ist die Grundvoraussetzung für die Ansiedlung des Planvorhabens gegeben.
- Auch das Kongruenzgebot wird von der Projektplanung gewahrt. Für das Planvorhaben ist davon auszugehen, dass mit mindestens 85 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes der Großteil des Umsatzes mit Kunden aus der Stadt Büdingen erzielt wird. Entsprechend werden maximal 15 % des Umsatzes aus dem Umland als Streuumsätze zufließen. Das Einzugsgebiet des Planvorhabens erstreckt sich somit im Wesentlichen auf die Stadt Büdingen.
- Auch dem siedlungsstrukturellen bzw. dem städtebaulichen Integrationsgebot wird entsprochen. So befindet sich das Planareal innerhalb eines „Vorranggebietes Siedlung Bestand und Planung". Nur in „Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung" sind Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Abbildung 19: Ausschnitt Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan



Quelle: Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Teilkarte 2.

Aufgrund der siedlungsintegrierten Lage ist das Planobjekt dazu geeignet, die Nahversorgungsfunktionen in der Stadt Büdingen zu verbessern. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass im Zuge der Konversion des Kasernengeländes ein neues Wohngebiet für rd. 1.300

Einwohner geschaffen wird. Für dieses neue Quartier wird das Planvorhaben wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen.

Durch die Lage des Planstandortes an der Orleshäuser Straße, die eine wichtige Erschließungsstraße für die Büdinger Kernstadt darstellt, ist der Standort bereits in das Wegenetz der Bevölkerung eingebunden, sodass nicht mit wesentlichen Veränderungen im lokalen Verkehrsverhalten gerechnet werden kann.

Die fußläufige Erreichbarkeit für die umgebende Wohnbevölkerung ist durch straßenbegleitende Fußgängerwege gesichert.

Zur Thematik der ÖPNV-Anbindung sei angemerkt, dass eine fußläufige Anbindung an den ÖPNV am Standort „An der Saline“ besteht.

- Das Beeinträchtigungsverbot wird ebenfalls beachtet. Denn mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte dargelegt werden, dass im Realisierungsfall des Planvorhabens die Funktionsfähigkeit von - auch benachbarten - zentralen Orten und ihre bereits integrierten Geschäftszentren/ Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

  So ist darauf hinzuweisen, dass vor dem Hintergrund des geplanten Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhabens sowie bestehender Wettbewerbsstrukturen mit der vorliegenden städtebaulichen Auswirkungsanalyse aufgezeigt werden konnte, dass keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf zentrale Orte und ihre bereits integrierten Geschäftszentren/ Versorgungskerne zu erwarten sind.

  Im Realisierungsfall des Planvorhabens werden sich die wettbewerblichen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Stadt Büdingen und in den umliegenden Städten und Gemeinden in einer Größenordnung bewegen, bei der negative städtebauliche Auswirkungen auf die relevanten zentralen Versorgungsbereiche und sonstige für die Versorgung der Bevölkerung wichtige Angebotsstandorte im Einzugsgebiet das Planvorhabens auszuschließen sind.

8 Fazit der Auswirkungsanalyse

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in der Stadt Büdingen geplanten Einzelhandelsentwicklung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- In der Stadt Büdingen ist an der Orleshäuser Straße auf dem Areal der ehemaligen Armstrong Kaserne eine Einzelhandelsentwicklung geplant.

  Insgesamt sollen im Rahmen des Planvorhabens ein Supermarkt (Edeka, rd. 2.000 m² VKF), ein Lebensmitteldiscountmarkt (Aldi Süd, rd. 1.200 m² VKF) und ein Drogeriemarkt (dm, rd. 700 m² VKF) angesiedelt werden. In der Vorkassenzone des Edeka-Supermarktes soll zudem ein Café mit Backwarenverkauf (100 m² VKF) eingemietet werden.

  Im Falle der Ansiedlung des Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes und des dm-Drogeriemarktes handelt es sich um die Verlagerung bereits in der Stadt Büdingen ansässiger Einzelhandelsbetriebe.

- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens umfasst im Wesentlichen das Stadtgebiet Büdingen. Das Einzugsgebiet weist ein Einwohnerpotenzial von rd. 22.620 Personen auf. Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel steht in der Stadt Büdingen ein Kaufkraftvolumen in Höhe von insgesamt ca. 58,2 Mio. € im Jahr zur Verfügung. Bei Drogeriewaren liegt das Kaufkraftvolumen bei ca. 7,9 Mio. €. Insgesamt beläuft sich das projektrelevante Kaufkraftpotenzial auf ca. 66,1 Mio. €.

  Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Dazu gehören v. a. Berufspendler und Touristen aus dem erweiterten Umland.

- Das Planvorhaben wird einen Gesamtumsatz von max. 25,5 Mio. € erzielen. Davon entfallen rd. 17,8 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel, rd. 4,4 Mio. € auf Drogeriewaren und rd. 3,3 Mio. € auf die sonstigen Sortimente der projektierten Einzelhandelsbetriebe.

  Der zu erwartende Umsatz resultiert vor allem aus einer Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet des Planvorhabens, d. h., aus der Stadt Büdingen.

- Hauptwettbewerber des Planvorhabens sind in erster Linie die strukturprägenden projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe, d. h., Lebensmittel- und Drogeriemärkte in der Stadt Büdingen und in den umliegenden Kommunen.

- Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass wettbewerbliche Auswirkungen des Planvorhabens innerhalb bestehender Marktstrukturen vorrangig bei vergleichbaren Anbietern und Wettbewerbern mit größeren Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben im Untersuchungsraum zum Tragen kommen werden.

- Insgesamt lässt sich festhalten, dass durch die Realisierung des Planvorhabens keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Büdingen und in den umliegenden Städten und Gemeinden ausgelöst wird. Somit werden durch die Realisierung des Planvorhabens weder innerhalb noch außerhalb der Stadt Büdingen negative städtebauliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO hervorgerufen.

- Zudem ist im Hinblick auf das Planvorhaben zu berücksichtigen, dass es sich bei der Kasernenkonversion mit einer Fläche von rd. 180.000 m² um ein wegweisendes städtebauliches Projekt der Stadt Büdingen handelt. Hierbei kommt der Stadt Büdingen die Aufgabe zu, diese Entwicklung in ihre vorliegenden Strukturplanungen (u. a. Einzelhandels- und Zentrenkonzept) zu integrieren. Hierdurch wird aus Sicht der Gutachter eine besondere Sichtweise auf die Entwicklung – insbesondere die perspektivische Einwohnerentwicklung und somit die Einbindung der Kaserne und der umliegende Flächen in den Stadtbereich – gerechtfertigt.

Köln, im Februar 2024

BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Joachim Schulte

i. V. Rainer Schmidt-Illguth