



# Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel- marktes in der Stadt Babenhausen, Frankfurter Straße

AUFTRAGGEBER: CMB PA Projektentwicklung GmbH & Co. KG,  
Aschaffenburg

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

PROJEKTBEARBEITUNG: Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Ludwigsburg, den 15.02.2023

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



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

Büro Ludwigsburg  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10  
info@gma.biz / www.gma.biz

## Vorbemerkung

Im Januar 2023 erteilte die Firma CMB PA Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes inkl. Backshop am Standort Frankfurter Straße in Babenhausen mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup>.

Mit der vorgesehenen Dimensionierung liegt das Vorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> VK bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Entsprechend sind die Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Hessischen Statistischen Landesamtes sowie Informationen der Auftraggeberin zur Verfügung. Zudem wurden im Januar 2023 eine Standortbesichtigung sowie eine Überprüfung der relevanten Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet vorgenommen.

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

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 15.02.2023  
SC

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Rechts- und Planungsrahmen	6
3. Definitionen	7
4. Ausgangsdaten zur Planung	7
II. Standortbeschreibung und Standortbewertung	9
1. Makrostandort Babenhausen	9
2. Mikrostandort Frankfurter Straße	10
3. Fazit der Standortbewertung	14
III. Projektrelevante Wettbewerbssituation für das Vorhaben	15
1. Angebots- und Wettbewerbssituation im Stadtgebiet von Babenhausen	15
2. Angebots- und Wettbewerbssituation im weiteren Umland	16
3. Fazit der Wettbewerbsbetrachtung	18
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	20
1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial	20
2. Relevantes Kaufkraftpotenzial	22
V. Auswirkungsanalyse	23
1. Umsatzermittlung der geplanten Betriebe	23
2. Voraussichtliche Kaufkraftbewegungen und Wettbewerbswirkungen	24
3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung der Auswirkungen in der Stadt Babenhausen	26
4. Auswirkungen in angrenzenden Städten und Gemeinden	28
5. Regionalplanerische Beurteilung	28
VI. Abschließende Beurteilung und Empfehlungen	31

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung

In der Stadt Babenhausen ist zur Ergänzung der Grundversorgung der Neubau eines Lebensmittelmarktes einschließlich Backshop mit insgesamt max. 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) geplant. In der vorgesehenen Größenordnung handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben, was an Standorten außerhalb des Kerngebietes regelmäßig die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfordert. Dem entsprechend sind die wirtschaftliche, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens darzulegen.

Das Vorhaben ist Teil der angestrebten Baugebietsentwicklung im Bereich „Boßwenhain“ rund um das ehemalige Iroplast-Areal an der Frankfurter Straße. Hierbei wird eine Gewerbebrache zu einem Wohnquartier umstrukturiert. Zur Ertüchtigung der Nahversorgung im nördlichen Kernstadtgebiet von Babenhausen ist auch ein Lebensmittelvollversorger vorgesehen.

Am Standort war bereits im Jahr 2018 ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben geplant (seinerzeit die Ansiedlung eines tegut-Supermarktes mit 1.600 m<sup>2</sup> VK, eines Müller-Drogeriemarktes mit 1.200 m<sup>2</sup> VK und eines Backshops / Cafés mit ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche). Hierzu legte die GMA im Oktober 2018 eine Auswirkungsanalyse vor. Da sich die Planungen inzwischen geändert haben (Wegfall des Drogeriemarktes), soll die vorliegende Untersuchung die Ergebnisse der GMA-Auswirkungsanalyse von 2018 aktualisieren und an die geänderten Planungs- und Rahmenbedingungen anpassen.

Im Einzelnen werden in dieser Analyse folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- /// Darlegung des Rechtsrahmens
- /// Vorhabenbeschreibung
- /// Beurteilung des Makro- und Mikrostandortes, einschließlich der gegenwärtigen Versorgungsstrukturen in der Stadt Babenhausen
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets des Lebensmittelmarktes und Ermittlung der dort vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale
- /// Darstellung der Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// Berechnung der Umsatzerwartung (anhand des Marktanteilkonzeptes)
- /// Darlegung der von dem Vorhaben ausgelösten Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen
- /// Untersuchung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens in Babenhausen und umliegenden Kommunen
- /// Darstellung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens
- /// Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

## 2. Rechts- und Planungsrahmen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die räumliche Planung von Einzelhandelsstandorten stellen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind ergänzend die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen sowie ggf. kommunale Einzelhandelskonzepte zu beachten.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und der dazu ergangenen Rechtsprechung ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach ihrer Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, in der Regel die Festsetzung eines Kern- oder Sondergebietes erforderlich.

**Wesentliche Prüfelemente der Landes- und Regionalplanung** (LEP Hessen 2020<sup>1</sup> und Regionalplan Südhessen 2010 / RegFNP) sind:

- / **Zentralitätsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> außerdem auch in den zentralen Stadtteilen von Grundzentren zulässig.
- / **Kongruenzgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich in das zentralörtliche System einfügen, d. h. ihr Einzugsgebiet soll den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten.
- / **Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Vorranggebieten Siedlung zulässig, welche in den Regionalplänen festgelegt sind. Sie müssen enge räumliche und funktionale Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen, sind also in bestehende Siedlungsgebiete und ÖPNV-Netze zu integrieren und sollen Nähe zu Wohnstandorten aufweisen.
- / **Beeinträchtungsverbot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von städtebaulich integrierten Versorgungslagen in der Stadt und in anderen Gemeinden ausüben. Die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt darf nicht beeinträchtigt werden.

Eine räumliche Lenkung tritt mit dem Regionalplan Südhessen bei regional bedeutsamen großflächigen Einzelhandelsvorhaben ein (d. h. bei Einzelhandelsvorhaben, bei denen zu erwarten ist, dass sich diese auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nicht nur unwesentlichen auswirken können). Als raumverträglich und somit nicht regionalbedeutsam können Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m<sup>2</sup> VK und Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m<sup>2</sup> VK angesehen werden, wenn sich ihr Standort in städtebaulich integrierter Lage befindet und die Verträglichkeitsanforderungen eingehalten werden (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-2). Ansonsten sind regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-4).

Als zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente gelten laut Regionalplan Südhessen sowohl Lebensmittel und Getränke als auch Drogeriewaren, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel, Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf und

<sup>1</sup> 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000, festgestellt durch Verordnung vom 16.07.2021 (GVBl. S. 394, 589); nichtamtliche Lesefassung Stand Juli 2022.

Schnittblumen. Somit ist der hier zu prüfende Lebensmittelmarkt als zentrenrelevanter Anbieter einzustufen.

### 3. Definitionen

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.<sup>2</sup> Ausgenommen sind Lager, Sozialräume, Kunden-WC und Parkierungsflächen, soweit diese als solche genutzt werden.

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu differenzieren.

- / **Nahrungs- und Genussmittel** (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- / Als „Nonfood“ (Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen
  - **Nonfood I** (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
  - **Nonfood II** (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.)<sup>3</sup>.

### 4. Ausgangsdaten zur Planung

Im nördlichen Kernstadtgebiet von Babenhausen wurde der Bebauungsplan für ein neues Wohnquartier an der Frankfurter Straße auf dem ehemaligen Iroplast-Areal verabschiedet (Bereich „Boßwenhain“). Auf dem früheren Industriegelände sollen nun 85 Doppel- und Reihenhäuser und eine Kindertagesstätte entstehen.

Im nördlichen Anschluss daran soll ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit insgesamt ca. 1.900 m<sup>2</sup> VK, einschließlich Backshop mit Café, angesiedelt werden. Geplant ist ein Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt). Ein konkreter Betreiber des Lebensmittelmarktes steht derzeit noch nicht fest.

Die Planung sieht 136 Pkw-Stellplätze und 32 Fahrradabstellplätze vor. Die verkehrliche Erschließung für den Kunden- und Lieferverkehr soll über eine Zufahrt von der Frankfurter Straße her erfolgen (vgl. Karte 1).

<sup>2</sup> Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2022, Köln 2022, S. 375. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

<sup>3</sup> Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022, Köln 2022, S. 375.

Karte 1: Planung an der Frankfurter Straße in Babenhausen



Quelle: EWS GmbH Eduard Werner, Lambsheim, Stand 06.01.2023; GMA-Bearbeitung 2023



## II. Standortbeschreibung und Standortbewertung

### 1. Makrostandort Babenhausen

Die hessische Stadt Babenhausen liegt **am nordöstlichen Rand des Landkreises Darmstadt-Dieburg**, an der Grenze zu Bayern. Das Stadtgebiet wird von den Kommunen Schaafheim, Groß-Umstadt, Münster, Eppertshausen (alle LK Darmstadt-Dieburg), Rodgau, Seligenstadt, Mainhausen (alle LK Offenbach), Stockstadt und Großostheim (beide LK Aschaffenburg) umrahmt.

In der Region Südhessen fungiert Babenhausen als **Grundzentrum** (Unterzentrum) im verdichteten Raum. Das zugeordnete Mittelzentrum Dieburg ist ca. 11 km entfernt, das nächstgelegene Oberzentrum, Aschaffenburg, ca. 18 km.

Babenhausen verfügt über eine **gute verkehrliche Erreichbarkeit** aus der Region. Die überregionale Anbindung per Straße erfolgt durch die Bundesstraße B 26 (Darmstadt – Dieburg – Aschaffenburg) sowie die beiden Landesstraßen L 3116 (Schaafheim – Babenhausen – Rodgau – Anschluss zur B 45 nach Hanau) und L 3065 (Seligenstadt – Babenhausen – Groß-Umstadt – Anschluss zu B 38). In das regionale ÖPNV-Netz ist die Stadt durch einen Bahnhof (Regionalbahnstrecken Darmstadt – Aschaffenburg und Hanau – Groß-Umstadt) sowie mehrere Buslinien im DADINA-Netz (u. a. nach Darmstadt, Groß-Umstadt, Dieburg, Schaafheim, Aschaffenburg, Rodgau-Dudenhofen) gut integriert. Sowohl im Straßen- als auch im ÖPNV-Netz ist Babenhausen ein regionaler Verkehrsknotenpunkt.

Mit derzeit ca. 5.970 Arbeitsplätzen<sup>4</sup> ist Babenhausen ein wichtiger **Wirtschaftsstandort** in der Region. Der Pendlersaldo ist allerdings negativ (ca. 4.420 Einpendler gegenüber ca. 5.650 Auspendlern)<sup>5</sup>. Größter Arbeitgeber am Ort und auch im Landkreis ist die Firma Continental Automotive GmbH (Automobilelektronik und -mechatronik) mit derzeit rund 3.300 Beschäftigten; allerdings soll die Zahl der Stellen am Standort durch die Schließung der Produktionssparte im Jahr 2028 deutlich verringert werden<sup>6</sup>.

Durch das **Bevölkerungsaufkommen** von aktuell ca. 17.120 EW ist Babenhausen die fünftgrößte Kommune im Landkreis Darmstadt-Dieburg (ca. 300.150 EW)<sup>7</sup>. Die Bevölkerungszahl in Babenhausen ist in den letzten 10 Jahren um rund 1.500 Einwohner bzw. ca. 9,6 % gestiegen. Damit liegt Babenhausen über dem Durchschnitt des Landkreises (+5,9 %)<sup>8</sup>.

Das ca. 67 km<sup>2</sup> große **Stadtgebiet** umfasst die Babenhäuser Kernstadt sowie die räumlich abgesetzten, deutlich kleineren fünf Stadtteile Hergershausen, Sickenhofen, Harreshausen, Langstadt und Harpertshausen; letztere sind vornehmlich ländlich geprägt. Eine starke siedlungsräumliche Zäsur bilden die Bahntrasse der Rhein-Main-Bahn und die annähernd parallel verlaufende, stark befahrene B 26.

<sup>4</sup> Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, Quelle: Agentur für Arbeit, Stand 30.06.2022.

<sup>5</sup> Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, Quelle: Agentur für Arbeit, Stand 30.06.2022.

<sup>6</sup> Quelle: [www.automobil-produktion.de/continental-schliesst-produktion-in-babenhausen-erst-2018-118.html](http://www.automobil-produktion.de/continental-schliesst-produktion-in-babenhausen-erst-2018-118.html), abgerufen am 06.02.2023.

<sup>7</sup> Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 30.06.2022, nur Hauptwohnsitze; ca.-Werte gerundet.

<sup>8</sup> GMA-Berechnungen nach: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 30.06.2022 bzw. 31.12.2011, nur Hauptwohnsitze; ca.-Werte gerundet, GMA-Berechnung.

Innerörtliche **Hauptverkehrsachsen** sind die Aschaffener Straße (B 26), die Bouxwiller Straße (L 3116), die als Entlastungsstraße östlich um die Altstadt herum verläuft, sowie die Schaafeimer Straße (L 3116). Alle Hauptverkehrsachsen treffen sich im Bereich südwestlich des Bahnhofs. Die Unterführung der L 3116 unter dem Bahnhof stellt die einzige Verbindung zwischen Nord- und Südstadt im Kernstadtgebiet dar. Dieser Bereich ist daher zu Stoßzeiten stark überlastet, was teilweise zu langen Staus bis weit vor das Kernstadtgebiet führt.

Innerhalb der Kernstadt befinden sich größere Wohngebiete bisher ausschließlich nördlich der Bahntrasse bzw. der Innenstadt (u. a. Erloch, Ziegelhüttenstraße, Elsässer Straße, Jürgen-Schumann-Straße, Bürgermeister-Willard-Straße). Wichtigster Gewerbebestandort ist das Continental-Werk am nördlichen Stadtrand. In der Südstadt erfolgt derzeit die Konversion des Kasernengeländes an der Aschaffener Straße zu einem gemischt genutzten Stadtteil mit Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen („Kaisergärten“).

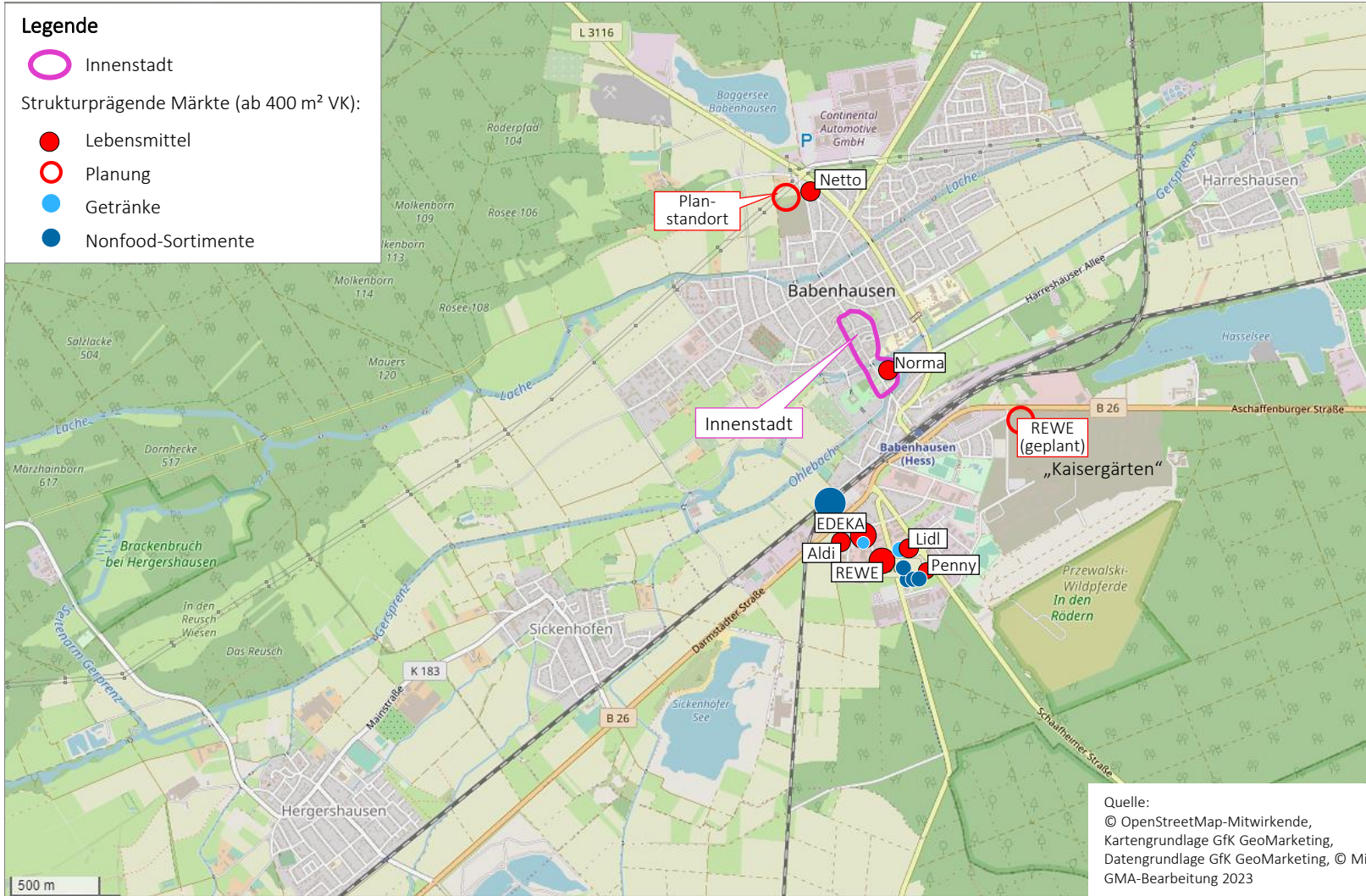
Bei der örtlichen **Einzelhandelsstruktur** (vgl. Karte 2) ist als größter Standort mit gesamtstädtischer und überörtlicher Versorgungsbedeutung das Gewerbegebiet in der Südstadt hervorzuheben, wo an der Industriestraße, der Straße Hinter der Altdorfer Kirche und der Siemensstraße u. a. die Lebensmittelmärkte REWE, EDEKA, Aldi, Lidl und Penny sowie Fachmärkte für Drogeriewaren, Textilien und Haushaltswaren etabliert sind. Ebenfalls südlich der Bahn ist im Gebiet „Kaisergärten“ an der Aschaffener Straße (Baufeld 21) die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 1.600 m<sup>2</sup> VK und eines Backshops / Cafés vorgesehen; Betreiber des dortigen Nahversorgungsmarktes soll REWE sein. Nördlich der Bahntrasse befinden sich nur wenige Einzelhandelsbetriebe, darunter als größter ein Norma-Lebensmitteldiscounter und ein Matratzenfachmarkt im Südteil der Innenstadt sowie ein Netto-Lebensmitteldiscounter am Standort Bouxwiller Straße / Frankfurter Straße. In den Stadtteilen sind nur vereinzelt kleine Einzelhandelsbetriebe ansässig, die ausschließlich der Nahversorgung dienen und keine überörtliche Relevanz entwickeln.

Innerhalb der **Innenstadt** besteht ein mittlerweile ausgedünnter Geschäftsbesatz entlang der Fahrstraße, die sich durch die historische Altstadt (als Einbahnstraße in Süd-Nord-Richtung) zieht, und der Platanenallee bis zum Bismarckplatz. In der sehr kleinteilig strukturierten Altstadt sind nur noch wenige Einzelhandelsbetriebe vorhanden; dieser Bereich präsentiert sich heute überwiegend als Gastronomie- bzw. Wohnstandort. Nahversorgungsfunktionen für die südliche Innenstadt übernehmen v. a. ein Norma-Markt, außerdem mehrere Bäckereien.

## 2. Mikrostandort Frankfurter Straße

Als Standort für das großflächige Einzelhandelsvorhaben ist ein trapezförmiges Areal im nördlichen Kernstadtgebiet von Babenhausen an der Frankfurter Straße vorgesehen. Bei dem Planstandort handelt es sich um eine ebene, derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche, die am Rand von einer Hochspannungsleitung (110 kV) überspannt wird. Im Süden grenzt das Planareal an das ehemalige Iroplast-Werks Gelände, welches mittlerweile beräumt ist und wo das Wohnquartier Boßwehain entstehen soll. Weiter südlich schließt sich das Wohngebiet Taunusstraße / Waldstraße an. Auf der gegenüberliegenden Seite der Frankfurter Straße liegen das Wohngebiet Ulmenweg / Tannenweg sowie der Lebensmittelmarkt Netto. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar an der geplanten Zufahrt zum Markt an der Frankfurter Straße (vgl. Karte 3).

## Karte 2: Einzelhandels- und Siedlungsstruktur in der Stadt Babenhausen



Karte 3: Nahumfeld des Vorhabenstandortes in Babenhausen





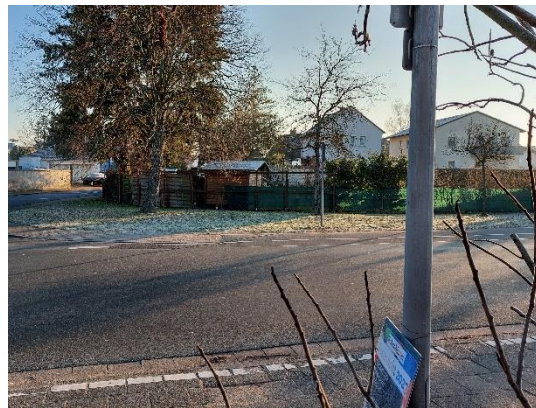
Baugebiet Boßwenhain, von der Frankfurter Straße her



Frankfurter Straße, in Höhe des Planstandortes



Bushaltestelle Frankfurter Straße, im Hintergrund Planstandort des Lebensmittelmarktes



Frankfurter Straße gegenüber des Planstandortes, im Hintergrund Wohngebiet Tannenweg

Fotos: GMA, Februar 2023

Die Frankfurter Straße sichert im weiteren Verlauf den Anschluss an die Fahrstraße / Innenstadt sowie an die Wohngebiete im Westen der Kernstadt (Ulmenweg / Tannenweg, Waldstraße / Taunusstraße, Erloch, Ziegelhüttenstraße, Langenbrücker Weg). Nach Norden hin mündet die Frankfurter Straße in die L 3116 in Richtung Rodgau-Dudenhofen. Die nahe gelegene Bouxwiller Straße führt nach Art einer Umgehung um die Altstadt herum und erschließt dabei das Continental-Werk, die Seligenstädter Straße (L 3115 in Richtung Mainhausen), die Wohngebiete in der östlichen Nordstadt, das Schulzentrum an der Bürgermeister-Walland-Straße sowie die Zufahrt zum Stadtteil Harreshausen.

Fußwege entlang der zuführenden Straßen, ein Radweg an der Bouxwiller Straße sowie Feldwege aus den Wohngebieten Waldstraße / Taunusstraße und Erloch ermöglichen nicht-motorisierten Kunden aus dem Nordstadtgebiet einen sicheren Zugang zum Planstandort. Eine Bushaltestelle (Stadt- und Regionalverkehr) besteht unmittelbar vor dem Plangrundstück in Höhe des Netto-Markts an der Frankfurter Straße. Insgesamt ist dem Planstandort damit eine sehr gute Erreichbarkeit mit allen Verkehrsträgern zu attestieren, insbesondere aus der Nordstadt. Der Planstandort liegt zwar am Rand des Siedlungsgebiets, aber angrenzend zu bestehenden bzw. geplanten Wohngebieten. Die Entfernung zur Babenhäuser Innenstadt beträgt ca. 700 m. Mit Blick auf die Nähe zu Wohngebieten und seine Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist der Planstandort als integrierter Standort einzustufen.

### 3. Fazit der Standortbewertung

Die wesentlichen Eigenschaften des Planstandorts sind wie folgt zusammenzufassen:

#### Positive Standortfaktoren:

- + Babenhausen ist Unterzentrum und Verkehrsknotenpunkt
- + hohes Bevölkerungspotenzial in der Stadt Babenhausen (insgesamt rund 17.120 EW)
- + Mikrostandort an der Frankfurter Straße verkehrlich gut erreichbar, Bushaltestelle unmittelbar am Plangrundstück
- + günstige Grundstücksbeschaffenheit (ebene Topografie, gute Exposition und Werbewirksamkeit)
- + integrierte Lage im Stadtgebiet, angrenzend zu Wohngebieten (u. a. Neubaugebiet Boßwehain)
- + Streukundenpotenziale durch Arbeitspendler zum Continental-Werk zu erwarten
- + Verbundvorteile durch gegenüber liegenden Netto-Lebensmitteldiscounter.

#### Negative Standortfaktoren:

- Nadelöhr Bahnstufenunterführung behindert Kundenzufahrt aus der Südstadt
- konkurrierende Lebensmittelmärkte in Babenhausen-Süd und Rodgau-Dudenhofen beschränken die Ausdehnung des möglichen Marktgebietes.

**Aus Betreibersicht** kann der Standort Babenhausen, Frankfurter Straße, für die vorgesehene Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes als gut bewertet werden. Positiv zu nennen sind besonders die gute Erreichbarkeit des Standortes aus dem gesamten nördlichen Stadtgebiet, seine Nähe zu bestehenden und geplanten Wohngebieten und die damit verbundenen erschließbaren Kundenpotenziale für den Markt, die Nähe zum Arbeitsschwerpunkt Conti sowie die günstigen Grundstückseigenschaften. Einschränkend auf die Standortgüte wirken dagegen die intensive Wettbewerbssituation in Babenhausen und angrenzenden Städten.

**Aus städtebaulicher Sicht** ist der Planstandort als siedlungsstrukturell integrierter Standort einzustufen. Durch seine fußläufige Nähe zu Wohngebieten, die gute Erreichbarkeit für Fahrradfahrer sowie die unmittelbar vor dem Plangrundstück bestehende Bushaltestelle ist er auch nicht-motorisierten Bevölkerungsgruppen gut zugänglich. Da der Standort direkt am nördlichen Stadteingang liegt, ergeben sich für die architektonische und städtebauliche Gestaltung des Planstandorts besondere Anforderungen, aber auch Chancen.








**Aus versorgungsstruktureller Sicht** kann der Planstandort wichtige Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung in der Nordstadt übernehmen. Auch ist auf die Versorgungsbedeutung für das geplante Wohnquartier Boßwehain zu verweisen. Die Bevölkerung der Nordstadt findet ansonsten nördlich der Bahntrasse nur zwei Lebensmitteldiscounter sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks vor; sie ist daher bisher gezwungen, für Versorgungseinkäufe in einem Lebensmittelvollsortimenter entweder eine stauträchtige Anfahrt zu den Gewerbegebieten im Babenhäuser Süden vorzunehmen oder auswärts einzukaufen, etwa in Rodgau-Dudenhofen (vgl. zur Angebots- und Wettbewerbssituation Kapitel III).

### III. Projektrelevante Wettbewerbssituation für das Vorhaben

Die Beurteilung der projektrelevanten Wettbewerbssituation beruht auf einer Vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels in Babenhausen, die im Januar 2023 durchgeführt wurde. Als Wettbewerber für das Planobjekt gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, welche Überschneidungen mit dem geplanten Lebensmittelmarktes aufweisen. Infolge der Flächengröße und der Vertriebsform des geplanten Supermarktes ist aber davon auszugehen, dass die wettbewerbliche Auseinandersetzung in erster Linie mit großflächigen Lebensmittelmärkten erfolgen wird.

#### 1. Angebots- und Wettbewerbssituation im Stadtgebiet von Babenhausen

Als **Hauptwettbewerber** des geplanten Supermarktes sind im Stadtgebiet von Babenhausen folgende Lebensmittelmärkte ab ca. 400 m<sup>2</sup> VK hervorzuheben (vgl. auch Karte 3):

- 
**EDEKA Stolzenberger** (Supermarkt), Hinter der Altdörfer Kirche, Gewerbegebiet Süd, ca. 1.450 m<sup>2</sup> VK, zzgl. Backshop/Café im Vorkassenbereich und separatem Getränkemarkt (ca. 500 m<sup>2</sup> VK), Zuführungseffekte durch gegenüber liegenden Aldi sowie weitere Lebensmittel- und Fachmärkte im Gewerbegebiet
- 
**REWE** (Supermarkt), Industriestraße, Gewerbegebiet Süd, ca. 1.600 m<sup>2</sup> VK, zzgl. Backshop/Café im Vorkassenbereich, Zuführungseffekte durch weitere Lebensmittel- und Fachmärkte im Nahumfeld
- 
**Aldi** (Discounter), Hinter der Altdörfer Kirche, Gewerbegebiet Süd, ca. 1.050 m<sup>2</sup> VK, Zuführungseffekte durch gegenüber liegenden EDEKA / Getränkemarkt sowie weitere Lebensmittel- und Fachmärkte im Gewerbegebiet
- 
**Lidl** (Discounter), Siemensstraße, Gewerbegebiet Süd, ca. 1.000 m<sup>2</sup> VK, Zuführungseffekte durch gegenüber liegenden Penny, dm und weitere Lebensmittel- und Fachmärkte im Nahumfeld
- 
**Norma** (Discounter), Platanenallee, Innenstadt, ca. 800 m<sup>2</sup> VK zzgl. Bäckerei, Zuführungseffekte durch Komplementärnutzungen im Nahumfeld (u. a. Banken)
- 
**Penny** (Discounter), Siemensstraße, Gewerbegebiet Süd, ca. 750 m<sup>2</sup> VK, Zuführungseffekte durch weitere Fachmärkte am Standort (dm, NKD, Takko, TEDi) sowie gegenüber liegenden Lidl
- 
**Netto** (Discounter), Bouxwiller Straße, derzeit ca. 700 m<sup>2</sup> VK, Modernisierung und Erweiterung auf ca. 800 m<sup>2</sup> VK im Bau, bisher Solitärstandort in der Nordstadt.

Neben diesen Lebensmittelmärkten gibt es in Babenhausen diverse weitere Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln. Hierzu gehören u. a. zwei Getränkemarkt (Logo im Gewerbegebiet Süd, Gotta im Wohngebiet Elsässer Straße), mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks, ein türkischer Lebensmittelladen sowie Tankstellen und Direktvermarkter (Hofläden). Lebensmittel werden außerdem als Randsortiment im Drogeriemarkt dm angeboten.

**Insgesamt** wurde bei den Erhebungen im Stadtgebiet von Babenhausen bei Anbietern mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Verkaufsflächenbestand von ca. 9.570 m<sup>2</sup>

festgestellt (inkl. Netto in der erweiterten Größe). Davon entfallen ca. 980 m<sup>2</sup> VK auf die Innenstadt, ca. 1.290 m<sup>2</sup> VK auf integrierte Streulagen in der Kernstadt (inkl. Netto in erweiterter Größe), ca. 7.170 m<sup>2</sup> VK auf Standorte im Gewerbegebiet Süd und ca. 130 m<sup>2</sup> auf die Stadtteile.<sup>9</sup> Die derzeitige Umsatzleistung mit Nahrungs- und Genussmitteln in Stadt Babenhausen ist auf aktuell ca. 42,4 Mio. € zu beziffern<sup>10</sup>. Davon entfallen mehr als drei Viertel auf das Gewerbegebiet Süd. Dies zeigt die momentan starke räumliche Ungleichverteilung des örtlichen Angebotes an.

In der **Innenstadt** von Babenhausen (Bereiche Fahrstraße – Platanenallee) sind nur punktuell Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich (Norma-Markt, drei Bäckereien, eine Metzgerei, Hofladen, zwei Apotheken, Schreibwaren-/ Lottoladen). Hinzu kommen weitere Geschäfte für Bücher, Bekleidung, Schuhe, Optik, Hundebedarf und Gebrauchsgüter (Sozialkaufhaus) sowie der Wochenmarkt vor der Stadthalle. Mit Ausnahme des Norma-Marktes umfasst der Besitz ausschließlich Kleinbetriebe, zu meist inhabergeführt. Die Umsatzleistung mit Nahrungs- und Genussmitteln im zentralen Versorgungsbereich ist auf ca. 4,3 Mio. € zu beziffern<sup>11</sup>. Das Einzelhandelsangebot in der Innenstadt wird durch öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Stadtbücherei, Stadthalle, Schulen, Seniorenzentrum), Kreditinstitute, Dienstleister, Arztpraxen und zahlreiche Gastronomieangebote funktional ergänzt. Die vielen ansprechend sanierten historischen Gebäude und die Verkehrsberuhigung in der Altstadt sowie der Grünbereich rund um das Schloss tragen zu einer hohen Aufenthaltsqualität bei. Als Standort für den modernen, großteiligen Einzelhandel eignet sich die kleinteilige Altstadt mit ihren engen Gassen (teilweise Durchfahrtsverbot) allerdings nicht.

Als **weitere Planung** ist die angestrebte Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im ehemaligen Kasernengelände an der Aschaffener Straße zu berücksichtigen. Nach Presseinformationen wird hier ein REWE-Supermarkt mit ca. 1.600 m<sup>2</sup> VK inkl. Backshop entstehen.

## 2. Angebots- und Wettbewerbssituation im weiteren Umland

Im weiteren Umland gibt es in den umliegenden zentralen Orten eine Vielzahl von Lebensmittelmärkten, wobei aber die direkten Konkurrenzwirkungen der einzelnen Standorte wegen der Entfernungen häufig nur noch gering ausfallen. Hier wirken praktisch nur noch größere Lebensmittelvollsortimenters bzw. Lebensmittelmärkte an Kombistandorten als Wettbewerber für das Vorhaben. Eine Übersicht der Wettbewerbssituation bietet die Karte 4.

Im Mittelzentrum **Rodgau** sind aktuell 12 Lebensmittelmärkte (ab ca. 400 m<sup>2</sup> VK) ansässig, darunter das SB-Warenhaus REWE-Center, 4 Supermärkte (EDEKA, 3 x REWE) und 7 Discounter. Im Untersuchungszusammenhang sind insbesondere Standorte in den Stadtteilen Nieder-Roden und Dudenhofen (rund 6 – 8 km entfernt vom Planstandort in Babenhausen) relevant, darunter das attraktive SB-Warenhaus REWE-Center an der Feldstraße, ein Kombistandort von Lidl, Rossmann und Getränkemarkt an der Hainburgstraße sowie ein modernisierter EDEKA-Markt im verkehrlich sehr gut erreichbaren Gewerbegebiet Hegelstraße. Das Angebot im

<sup>9</sup> Unbereinigte Verkaufsfläche, d. h. einschließlich Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten.

<sup>10</sup> Bereinigte Umsatzleistung, d. h. ohne Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten, einschließlich Lebensmittelumsätzen bei Nonfood-Betrieben.

<sup>11</sup> Bereinigte Umsatzleistung.



zentralen Versorgungsbereich (gemäß Regionalplan Südhessen Ortsmitte Jügesheim, rund 10 km entfernt vom Planstandort) ist dagegen ausschließlich kleinteilig strukturiert und weist somit keine wesentlichen Zielgruppenüberschneidungen mit dem Nahversorgungsvorhaben in Babenhausen auf.

In der Gemeinde **Mainhausen** ist v. a. auf einen Edeka-Supermarkt im Ortsteil Zellhausen (ca. 7 km entfernt vom Planstandort), sowie einen Kombistandort mit Netto-Discountmarkt / Rossmann-Drogeriemarkt und einen solitären tegut-Supermarkt im Ortsteil Mainflingen hinzuweisen. Diese Anbieter entwickeln ausschließlich Nahversorgungsbedeutung für die Gemeinde Mainhausen und entwickeln kaum direkte Wettbewerbswirkung für das Vorhaben in Babenhausen. Ohnehin wird die Marktbedeutung von Mainhausen durch das angrenzende Mittelzentrum Seligenstadt und das Unterzentrum Stockstadt am Main deutlich überlagert.

Im Mittelzentrum **Seligenstadt** (ca. 13 km entfernt vom Planstandort) sind an allen Ausfallstraßen großflächige Lebensmittelmärkte vorhanden; diese übernehmen erster Linie Versorgungsfunktionen für das eigene Stadtgebiet. Im Untersuchungszusammenhang sind besonders die Supermärkte REWE (Stadtteil Klein-Welzheim), tegut und EDEKA hervorzuheben. Im zentralen Versorgungsbereich von Seligenstadt (historische Altstadt) sind keine Lebensmittelmärkte vorhanden.

In der Marktgemeinde **Stockstadt** ist als wesentliche Wettbewerbsstandort das Gewerbegebiet Sandnickel an der B 26 hervorzuheben, wo u. a. das SB-Warenhaus REWE-Center<sup>12</sup>, ein tegut-Supermarkt, drei Discounter (Aldi, Lidl, Norma) sowie zwei Drogeriemärkte ansässig sind. Stockstadt liegt allerdings bereits ca. 12 km entfernt vom Planstandort in Babenhausen und entwickelt somit keine direkten Auswirkungen mehr auf das Vorhaben.

Auch die Marktgemeinde **Großostheim**, die rund 14 km entfernt vom Planstandort liegt, ist nur als indirekter Wettbewerber für das Vorhaben in Babenhausen zu betrachten (als Einkaufsort für die Bevölkerung von Schaafheim und als Arbeitsplatzschwerpunkt). Der Einzelhandel im Kernort konzentriert sich auf die Gewerbegebiete Aschaffener Straße (u. a. moderner EDEKA, Aldi, Norma) und Stadtsee (Lidl) am nördlichen Ortsrand.

In der Gemeinde **Schaafheim**, ca. 8 km entfernt vom Planstandort, sind als strukturprägende Anbieter ein neuer REWE-Supermarkt sowie zwei Lebensmitteldiscounter (Netto, Norma) anzusprechen. Diese Anbieter besitzen ausschließlich Nahversorgungsbedeutung für die Gemeinde Schaafheim und entwickeln keine Wettbewerbsbedeutung für das Vorhaben in Babenhausen. Stattdessen besteht in Schaafheim eine starke Orientierung zu den Lebensmittel- und Fachmärkten im Babenhäuser Gewerbegebiet Süd sowie in Großostheim.

Das Mittelzentrum **Groß-Umstadt** liegt vom Planstandort bereits rund 13 – 14 km entfernt und weist somit keine Zielgruppenüberschneidungen mehr mit dem Vorhaben auf. Das dortige Nahversorgungsangebot wird v. a. von Märkten im Gewerbegebiet südlich der Georg-August-Zinn-Straße bestimmt (REWE, Penny, Lidl, Netto, dm). Außerdem sind die Supermärkte EDEKA (Habitzheimer Straße, neben Aldi) und REWE (Kappengärtenweg, neben Rossmann) zu beachten, die gemäß Regionalplan Südhessen zum zentralen Versorgungsbereich gehören<sup>13</sup>.

<sup>12</sup> Nachfolger von Globus.

<sup>13</sup> Die genannten Standorte liegen allerdings außerhalb des Versorgungskerns. Vgl. Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Abb. 5.11.

In den westlich an das Babenhäuser Stadtgebiet angrenzenden Gemeinden **Münster** und **Ep-pertshausen** sind, mit Ausnahme von Pendlerverflechtungen, keine direkten Wettbewerbsbeziehungen mehr zum Planstandort anzunehmen. Hiergegen sprechen zum einen die dortigen eigenen Anbieter, zum anderen die beträchtlichen Entfernungen (mindestens 13 km) und das Fehlen von direkten Straßenverbindungen zum Planstandort im Norden von Babenhausen.

Auch die Lebensmittelanbieter im Mittelzentrum **Dieburg** (großer Supermarkt Kaufland, Supermärkte REWE, EDEKA und dennis Biomarkt, Discounter Aldi, Lidl, Netto und Penny) sowie im benachbarten Grundzentrum **Groß-Zimmern** (u. a. Marktkauf-SB-Warenhaus, tegut, Aldi, Lidl) sorgen dafür, dass aus dem übrigen Teil des Landkreises Darmstadt-Dieburg keine regelmäßigen Einkaufsverflechtungen zum Planstandort in Babenhausen zu erwarten sind.

### 3. Fazit der Wettbewerbsbetrachtung

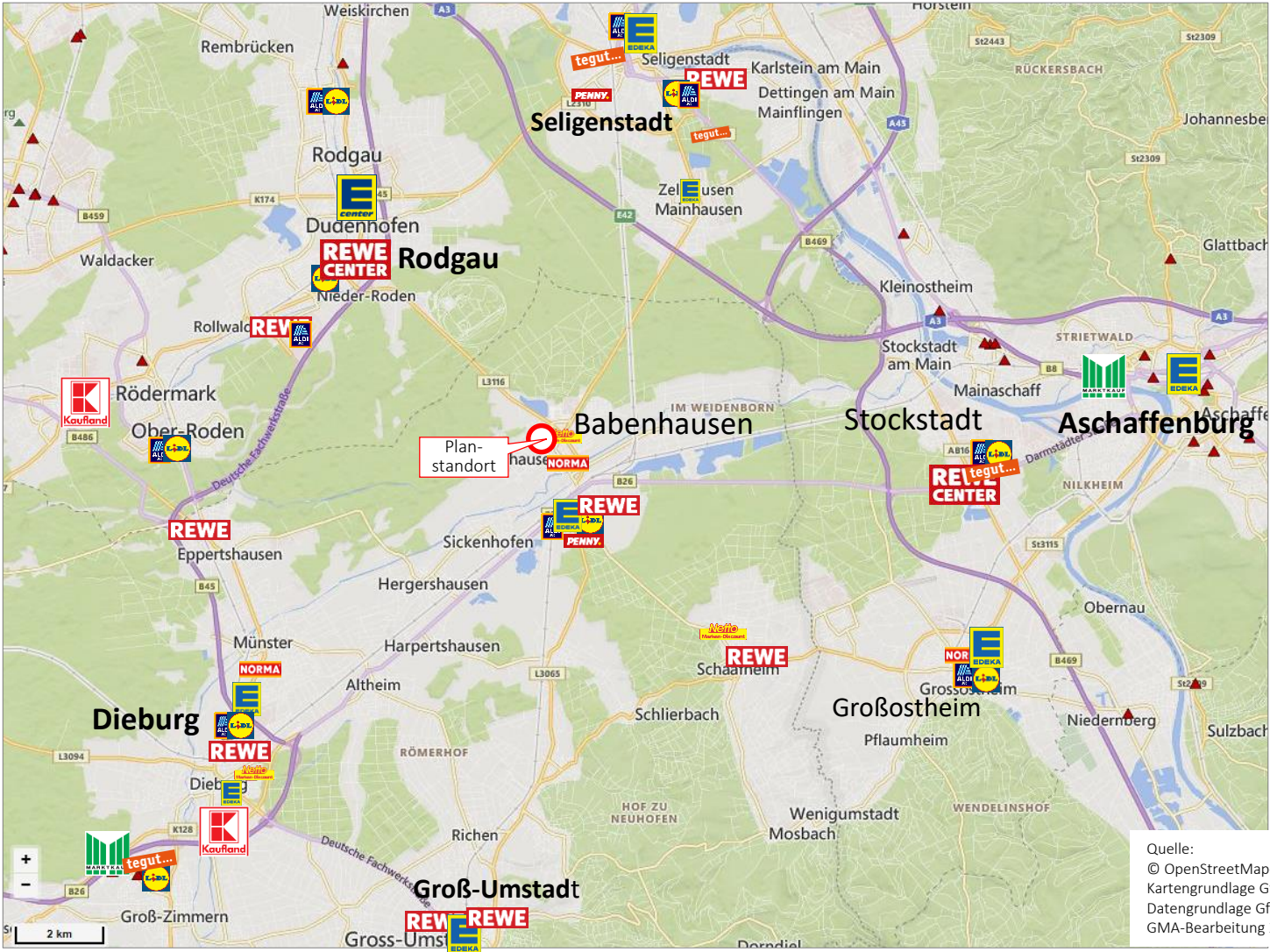
Für den in Babenhausen an der Frankfurter Straße geplanten Lebensmittelmarkt ist eine **hohe Wettbewerbsintensität** festzuhalten. Nicht nur in Babenhausen selbst sondern auch in allen angrenzenden Städten und Gemeinden sind leistungsstarke Lebensmittelmärkte vorhanden.

Als Hauptwettbewerber sind die Anbieter im Babenhäuser **Gewerbegebiet Süd** (v. a. EDEKA, REWE, Aldi, Lidl, Penny und Getränkemärkte) zu betrachten. Dieser stark besetzte Standort in verkehrsgünstiger Lage zu den Hauptzufahrtsstraßen aus Westen, Süden und Osten hat teilweise auch Verflechtungen in die westlichen, südlichen und östlichen Umlandkommunen. Zukünftig ist am Konversionsstandort Kasernen-Gelände („Kaisergärten“) ein weiterer Lebensmittel-Vollsortimenter geplant.

Der geplante großflächige Supermarkt konkurriert im Umland v. a. mit anderen Vollsortimentern oder Fachmarkttagglomerationen. Hierzu gehören im Umland v. a. Standorte in **Rodgau-Dudenhofen** (REWE-Center, EDEKA), **Stockstadt** (REWE-Center, tegut / Aldi / Lidl) und **Groß-ostheim** (EDEKA / Aldi / Norma / Lidl), im Weiteren auch Standorte in Groß-Umstadt (REWE / Penny / Lidl / Netto), Dieburg (Kaufland, REWE / Lidl) und Seligenstadt (REWE, Aldi / Lidl, tegut, EDEKA / Aldi).

Diese leistungsstarken Wettbewerbsstandorte sorgen dafür, dass vom **Planstandort keine überörtliche Marktwirkung** ausgehen wird. Dies unterstreicht seine konzipierte Rolle als Nahversorgungsstandort für das nördliche Kernstadtgebiet von Babenhausen.

Karte 4: Wesentliche Wettbewerbsstandorte für das Vorhaben in Babenhausen



## IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

### 1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial

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

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

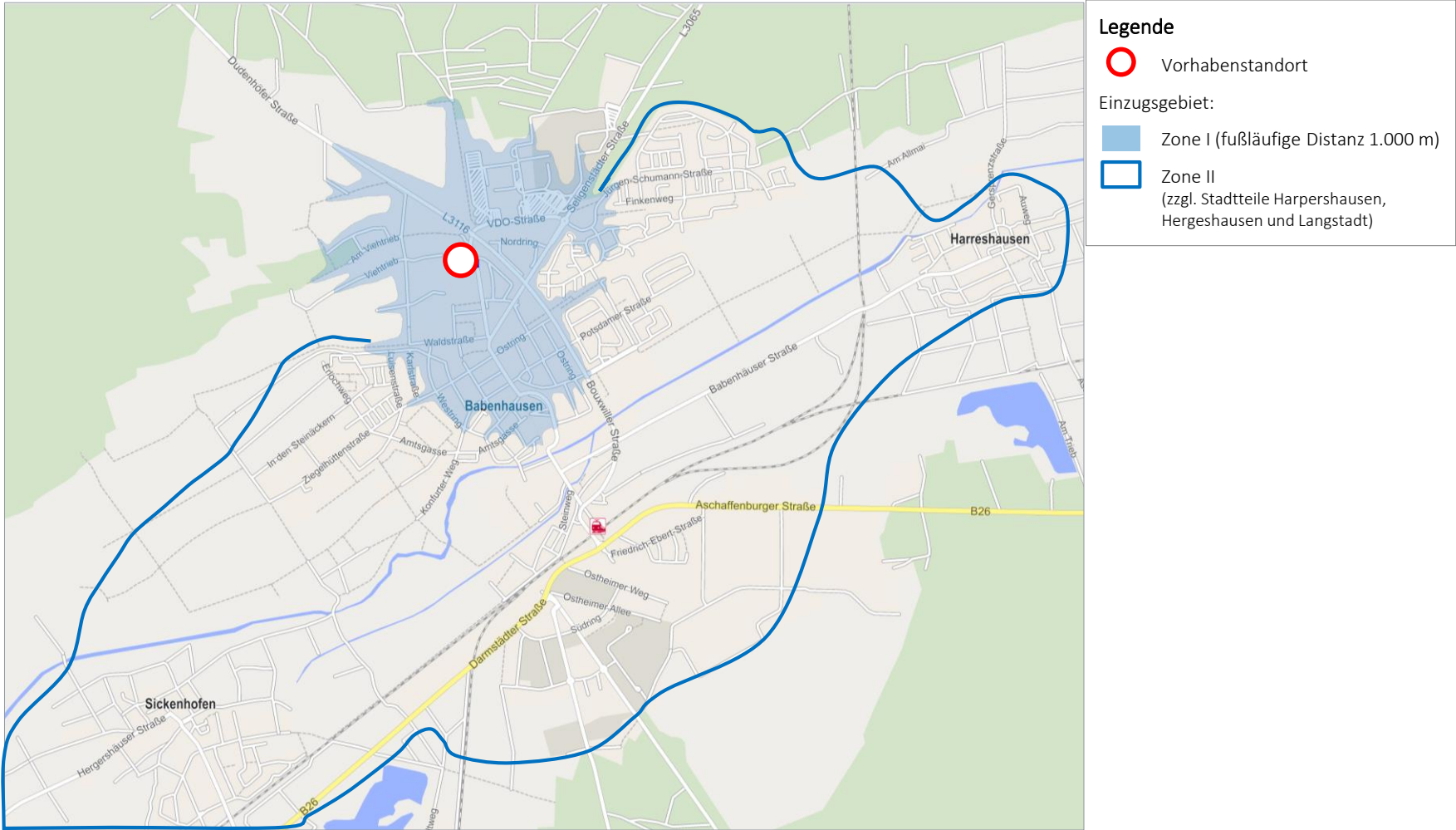
- ▀ Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Vertriebskonzept, Verkaufsflächendimensionierung, Leistungsfähigkeit usw.) und daraus abzuleitende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- ▀ Erreichbarkeit des Standorts für potenzielle Kunden, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- ▀ projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (vgl. hierzu Wettbewerbsdarstellung in Kap. III)
- ▀ Attraktivität des Makrostandorts Babenhausen und des Mikrostandorts an der Frankfurter Straße, Pendlerbeziehungen und generelle Einkaufsorientierungen im Untersuchungsraum
- ▀ Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)<sup>14</sup>.

Die Marktreichweite des Planobjekts in das Umland wird v. a. durch andere Lebensmittelmärkte begrenzt. Da aufgrund der projektierten Größe des Lebensmittelmarktes an der Frankfurter Straße ein Vollsortimenter zu erwarten ist, wirken insbesondere Standorte von Supermärkten, Großen Supermärkten und SB-Warenhäusern einschränkend auf die mögliche Ausdehnung des Einzugsgebietes des Vorhabens.

Aufgrund der gegebenen Wettbewerbs- und Standortbedingungen im Untersuchungsraum und der teils erheblichen Distanzen bzw. Fahrzeiten aus den Umlandkommunen zum Planstandort konzentriert sich das **Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes auf die Standortkommune Babenhausen**. Angesichts der örtlichen Wettbewerbsverteilung (Konzentration von Lebensmittelmärkten im Gewerbegebiet Süd) sowie der Trennwirkung der Bahnlinie wird **insbesondere die Wohnbevölkerung der Nordstadt** angesprochen.

<sup>14</sup> Die GMA hat in Deutschland bereits viele hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Verbraucherverhalten aussagefähige Erkenntnisse vorliegen.

**Karte 5: Einzugsgebiet des Vorhabens in Babenhausen**



**Legende**

- Vorhabenstandort
- Einzugsgebiet:
  - Zone I (fußläufige Distanz 1.000 m)
  - Zone II (zzgl. Stadtteile Harpershausen, Hergeshausen und Langstadt)

Quelle:  
© OpenStreetMap-Mitwirkende, Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, © Microsoft, Nokia  
GMA-Bearbeitung 2023

Unter Berücksichtigung der o. g. Einflussfaktoren kann das vom Planstandort aus erschließbare **Einzugsgebiet** wie folgt abgegrenzt und zoniert werden:

- Zone I:** Babenhausen-Nord, Wohnbevölkerung in einem Radius bis 1.000 m um den Planstandort
- Zone II:** übrige Teile des Babenhausener Stadtgebietes.

Insgesamt sind im **Stadtgebiet von Babenhausen** derzeit ca. 17.120 Einwohner registriert<sup>15</sup>. Innerhalb des fußläufig erreichbaren Radius von 1.000 m um den Planstandort leben derzeit ca. 2.500 EW<sup>16</sup>. Einschließlich der Neubürger im Baugebiet Boßwenhain (rund 300 Einwohner im Planungsbereich 1<sup>17</sup>) ergibt sich für die Zone I ein Bevölkerungspotenzial von ca. 2.800 Einwohner in Zone I. Auf die Zone II (restliches Stadtgebiet Babenhausen) entfallen aktuell ca. 14.620 Einwohner. Hierin noch unberücksichtigt sind spätere Einwohnerzuwächse durch die kommende Besiedlung des Kasernen-Geländes.

Wie im Kapitel III dargelegt, ist in Bezug auf die **umliegenden Orte**, insbesondere die angrenzenden Mittelzentren Rodgau, Seligenstadt und Groß-Umstadt, aufgrund deren eigener attraktiver Versorgungsangebote und der bereits erheblichen Entfernungen zum Planstandort nicht von regelmäßigen Bindungen zum Vorhaben im Babenhäuser Norden auszugehen. Möglicherweise werden jedoch aus den umliegenden Kommunen gelegentliche Einkaufsbeziehungen zum Planstandort auftreten (z. B. durch Arbeitspendler oder Zufallskunden aufgrund der Nähe zum Conti-Werk und der Nähe zur L 3116). Diese werden im weiteren Verlauf der Analyse als sog. Streukunden berücksichtigt.

## 2. Relevantes Kaufkraftpotenzial

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird für die untersuchungsrelevanten Sortimente vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes und GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt. Die einzelhandelsrelevanten Ausgabebeträge in Deutschland insgesamt (inkl. Apotheken und Lebensmittelhandwerk) betragen nach GMA-Berechnungen derzeit ca. 6.760 € pro Jahr und Kopf der Wohnbevölkerung. Auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen davon rund 42 %, d. h. etwa 2.826 € p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Einkommensniveau (Kaufkraftniveau) zu berücksichtigen. Das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Babenhausen liegt mit einem Wert von 98,8 geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt (100,0)<sup>18</sup>.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren stehen damit für das Vorhaben im Stadtgebiet von Babenhausen für Nahrungs- und Genussmittel ein **vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial von ca. 48,6 Mio. €** zur Verfügung. Davon entfallen ca. 16 % (ca. 7,8 Mio. €) auf das fußläufig erreichbare Kerneinzugsgebiet und ca. 84 % (ca. 40,8 Mio. €) auf die Zone II.

<sup>15</sup> Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 30.06.2022, nur Hauptwohnsitze; ca.-Werte gerundet.

<sup>16</sup> Ermittelt mit GfK Geomarketing, GMA-Berechnung Februar 2023.

<sup>17</sup> Rechenweg: 85 Wohneinheiten à 3,5 Personen je Wohngebäude (angesichts der Konzeptionierung des Wohnquartiers mit Kindertagesstätte und hohem Grünanteil ist hoher Anteil von Familien mit Kindern zu erwarten).

<sup>18</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2022.

## V. Auswirkungsanalyse

Die potenzielle Umsatzleistung des geplanten Lebensmittelmarktes wird mit Hilfe des **Marktanteilkonzepts** berechnet. Dieses stellt dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraft) gegenüber. Allerdings lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu.

Zur Beurteilung der Wirkungen des Planobjektes werden zunächst die realistischen Umsatzleistungen der einzelnen Anbieter bestimmt. Mit der Frage, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und welche Folgen das Ansiedlungsvorhaben für die vorhandenen Wettbewerber hat, setzt sich dann die Betrachtung der Umsatzumverteilungen auseinander. Im Anschluss daran werden die möglichen städtebaulichen und versorgungsbezogenen Wirkungen analysiert und daraus eine raumordnerische Bewertung abgeleitet.

### 1. Umsatzermittlung der geplanten Betriebe

Nach dem Marktanteilkonzept ergibt sich für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter eine Umsatzerwartung von ca. 6,5 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln mit Kunden aus Babenhausen. Wegen der gegebenen Wettbewerbssituation ist nur im fußläufig erreichbaren Kerneinzugsgebiet ein hoher Marktanteil möglich (max. 30 % in Zone I), in den übrigen Stadtbereichen nur noch ein Marktanteil von max. 10 %. Für Streukunden (insbesondere Arbeitspendler und gelegentliche Einkäufer aus dem Umland) wird zusätzlich ein Umsatzanteil von max. 15 % veranschlagt<sup>19</sup>. Durch Streuumsätze erhöht sich der Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln somit auf ca. 7,6 Mio. €. Einschließlich der Nonfood-Umsätze (Umsatzanteil bei Supermärkten ca. 15 %), errechnet sich **für den geplanten Lebensmittelmarkt eine Umsatzprognose von ca. 8,9 Mio. €.**

**Tabelle 1: Umsatzerwartung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Frankfurter Straße in Babenhausen**

Umsatzerkunft	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €
Zone I	7,8	30 %	2,4	0,4	2,8
Zone II	40,8	10 %	4,1	0,7	4,8
<b>Einzugsgebiet (= Stadt Babenhausen)</b>	<b>48,6</b>		<b>6,5</b>	<b>1,1</b>	<b>7,6</b>
Streukunden**			1,1	0,2	1,3
<b>Insgesamt</b>			<b>7,6</b>	<b>1,3</b>	<b>8,9</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich ist bei diesem Betriebstyp auf max. 15 % zu veranschlagen.

\*\* Umsatzanteil hier ca. 15 % (v. a. Arbeitspendler)

GMA-Berechnung Februar 2023 (ca.-Werte, gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

Unter Bezugnahme auf die mögliche Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt (nach Abzug des geplanten Backshops sind max. 1.850 m<sup>2</sup> VK denkbar) errechnet sich aus der o. g.

<sup>19</sup> Unter Berücksichtigung des bevorstehenden deutlichen Arbeitsplatzabbaus bei Conti ab 2025.

Umsatzprognose eine Flächenproduktivität von rund 4.800 € je m<sup>2</sup> VK. Dieser Wert liegt im oberen Durchschnitt von Supermärkten; dies zeigt die unterstellten Worst-Case-Annahmen.




Für die **geplante Bäckerei** ist am Standort eine Umsatzleistung von ca. 0,3 Mio. € zu veranschlagen. Für sie ist ein etwas höherer Streukundenanteil zu erwarten (mindestens ein Drittel der Umsatzleistung), da bei den im Bäckerei-Café offerierten Snackangeboten ein relativ hohes Kundenaufkommen von Beschäftigten und Besuchern des Conti-Werks anzunehmen ist.

**In Summe errechnet sich für das Gesamtvorhaben eine Umsatzerwartung von ca. 9,2 Mio. €.** Davon entfallen ca. 7,9 Mio. € auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und ca. 1,3 Mio. € auf Nonfood-Randsortimente (v. a. nahversorgungsrelevante Sortimente wie Drogeriewaren und Zeitschriften, außerdem Heimtierbedarf, Haushaltswaren und Schnittblumen).

Hinsichtlich der **Kundenherkunft** ist feststellen, dass rund 85 % der Umsätze (ca. 7,8 Mio. €) mit Kunden aus Babenhausen erzielt wird. Ein erheblicher Teil davon (ca. 2,9 Mio. €) entfällt auf Kunden aus dem fußläufig erreichbaren Kerneinzugsgebiet. Dies bestätigt den Nahversorgungscharakter des Vorhabens. Der Umsatzanteil von auswärtigen Kunden umfasst rund 15 % (ca. 1,4 Mio. €); er ist v. a. auf die Nähe zum Arbeitsschwerpunkt Conti-Werk zurückzuführen.



## 2. Voraussichtliche Kaufkraftbewegungen und Wettbewerbswirkungen

Mit Blick auf die Stadt Babenhausen wird das Vorhaben voraussichtlich folgende **Kaufkraftbewegungen** auslösen:

-  Durch die Etablierung eines neuen Lebensmittelmarktes an der Frankfurter Straße kann die Kaufkraftbindung in Babenhausen erhöht werden (ca. 2,0 Mio. €). Dies betrifft v. a. Kaufkraft von Kunden aus dem nördlichen Kernstadtgebiet, die bisher – aufgrund der schwierigen Verkehrssituation am Nadelöhr Bahnstufunterführung – in Teilen zu auswärtigen Standorten abgeflissen ist, insbesondere nach Rodgau-Dudenhofen.
-  Etwa 1,0 Mio. € der Umsatzerwartung resultieren aus verstärkten Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland nach Babenhausen (Streukunden).
-  Die übrigen Umsatzanteile (ca. 6,2 Mio. €) werden aus Umverteilungen zu Lasten von anderen Anbietern in Babenhausen erzielt.

Bei einer Etablierung von neuen Einzelhandelsmärkten werden i. d. R. **Umsatzumverteilungsprozesse** gegenüber anderen Einzelhandelsanbietern ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt die methodische Grundlage zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen eines solchen Vorhabens dar.

Als wichtigste Einflussfaktoren auf die Höhe der Umsatzumverteilungen sind zu nennen:

-  die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird
-  der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten (Angebotsorte von Lebensmittelmärkten und Wohnorten der Verbraucher) und der Erreichbarkeit der Angebotsorte ergibt.



Das Vorhaben wird also in erster Linie andere Lebensmittelvollsortimenter oder auch größere Lebensmitteldiscounter betreffen, wo die Bevölkerung im Einzugsgebiet bisher ihre Einkäufe der geplanten Sortimente getätigt hat. Auch bei den Randsortimenten betreffen die Auswirkungen überwiegend Betriebe mit ähnlichen Angebotskonzepten, d. h. großflächige Lebensmittelmärkte, da hier am ehesten vergleichbare Artikel geboten werden.

Für die Ermittlung der Umsatzumverteilungswirkungen ist anzunehmen, dass solche Standorte, welche die größte Nähe und die größten Konzeptüberschneidungen mit dem Vorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Umgekehrt werden solche Standorte, wo kaum direkte Wettbewerber vorhanden sind, wenig bis gar nicht von dem Vorhaben tangiert.

**Umsatzrückgänge in Babenhausen** sind hauptsächlich bei **Lebensmittelmärkten im Gewerbegebiet Süd** zu erwarten, wo die Babenhäuser Bevölkerung bisher ihre Lebensmittel- und Drogeriewareneinkäufe größtenteils tätigt. Darüber hinaus werden auch die dortigen Fachmärkte für Drogeriewaren und Haushaltswaren gewisse Umsatzrückgänge hinnehmen müssen. Wegen seiner Nähe zum Planstandort wird auch der **Netto-Markt** Umsatzeinbußen haben, der bislang der einzige größere Anbieter von Lebensmitteln und auch Drogerieartikeln im nördlichen Kernstadtgebiet war.

**Außerhalb der Stadt** werden sich Umsatzrückgänge vornehmlich auf größere Lebensmittelmärkte in Rodgau-Dudenhofen, Stockstadt, Seligenstadt und Großostheim beziehen, darüber hinaus auch auf weitere Anbieter und den Online-Handel (z. B. bei Drogeriewaren, Heimtierbedarf und Haushaltswaren). Da sich die Auswirkungen hier auf eine Vielzahl von Anbieter und Standorten verteilen, sind bei den einzelnen Angebotsstandorten nur noch sehr geringe Umsatzverluste absehbar.

Die aus dem Vorhaben resultierenden Umsatzumverteilungen werden in der Tabelle 2 zusammengefasst.

**Tabelle 2: Umsatzumverteilungen als Folge des Vorhabens an der Frankfurter Straße in Babenhausen**

Standorte	Nahrungs- und Genussmittel		Insgesamt*
	Umsatzumverteilung zu Lasten bestehender Anbieter in Mio. €	Durchschnittliche Umverteilungsquote	Umsatzumverteilung zu Lasten bestehender Anbieter in Mio. €
<b>Babenhausen</b>	<b>5,4</b>	<b>12 – 13 %</b>	<b>6,2</b>
... davon Innenstadt	0,2	4 – 5 %	0,2 – 0,3
... davon andere Standortlagen	5,2	13 – 14 %	5,9 – 6,0
<b>Außerhalb von Babenhausen</b>	<b>2,5</b>		<b>3,0</b>
... Rodgau	1,4	2 %	1,8
... Stockstadt	0,6	1 %	0,6
... andere Standorte / Online	0,5	< 1 %	0,6
<b>Umverteilungen insgesamt</b>	<b>7,9</b>		<b>9,2</b>

\* einschließlich Umsätze mit Nonfood-Randsortimenten

GMA-Berechnung Februar 2023; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich.

### 3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung der Auswirkungen in der Stadt Babenhausen

Bei der Beurteilung eventueller Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen infolge des Vorhabens ist davon auszugehen, dass bei dem Vorhaben etwa 6,2 Mio. € der Umsatzumverteilungen bestehende Anbieter in Babenhausen betroffen werden. Davon entfallen ca. 5,4 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel. Dies entspricht im Lebensmittelsegment einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote gegenüber den übrigen Anbietern von ca. 12 – 13 %. Allerdings werden die einzelnen Versorgungsstandorte in Babenhausen in sehr unterschiedlichem Umfang getroffen.

Auf Einzelhandelsanbieter **in der Babenhäuser Innenstadt** werden Umsatzumverteilungen von insgesamt ca. 0,2 – 0,3 Mio. € entfallen (davon ca. 0,2 Mio. bei Nahrungs- und Genussmitteln). Dies entspricht einer rechnerischen Umverteilungsquote von durchschnittlich ca. 4 – 5 %. Aus Umverteilungsquoten dieser Höhe sind im Allgemeinen keine Gefährdungen der Versorgungsstruktur abzuleiten.

Ein Großteil der Auswirkungen wird den Lebensmitteldiscounter Norma betreffen. Dieser weist als moderner Anbieter und bisher einziger Lebensmittelmarkt in der Innenstadt eine hohe Leistungsstärke auf. Der Harddiscounter Norma bietet nur in geringem Umfang frische Lebensmittel, regionale Produkte und Drogeriewaren an; er zeigt daher eher wenig Konzept- und Zielgruppenüberschneidungen mit dem zu erwartenden hochwertig ausgerichteten Vollsortimenter. Auch nach Realisierung des Vorhabens am ca. 1,2 km entfernten Standort an der Frankfurter Straße ist keine Bestandsgefährdung von Norma zu erwarten.

Bei den übrigen vorhabenrelevanten Anbietern in der Innenstadt handelt es sich um drei Bäckereien, eine Metzgerei und einen Schreibwaren- und Lottoladen. Sie werden nur geringe Auswirkungen zu erwarten haben (durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote ca. 3 %). In dieser Größenordnung ist nicht von Bestandsgefährdungen auszugehen. So können die Anbieter in der Innenstadt nicht nur von der umliegenden Wohnbevölkerung profitieren, sondern lagebedingt auch von einem hohen Anteil an Laufkundschaft (Schüler, Beschäftigte, Besucher der öffentlichen Einrichtungen, Kunden der dortigen Dienstleister und Arztpraxen usw.).

Insgesamt sind also in der Innenstadt von Babenhausen keine Betriebsschließungen als unmittelbare Folge des Vorhabens zu erwarten. Die Leitbetriebe der Innenstadt, ihre Branchenvielfalt und das strukturelle Gefüge werden durch das Vorhaben nicht gefährdet. Somit sind auch keine städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt absehbar.

**Gegen Anbieter in wohnortnahen Streulagen** werden bei Markteintritt des Vorhabens insgesamt ca. 1,0 Mio. € umverteilt, davon ca. 0,8 – 0,9 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln. Hieraus resultieren folgende Auswirkungen:

- Am stärksten wird hiervon der Netto-Markt an der Bouxwiller Straße betroffen sein, da er praktisch benachbart zum Planstandort liegt. Trotz der zu erwartenden hohen Umsatzumlenkungen erscheint eine Betriebsschließung von Netto nicht zwingend, da dieser Markt gerade erst modernisiert wird und der zudem als Discounter eher ergänzend als konkurrierend zum geplanten Vollsortimenter wirkt; zudem wird er auch Kundenzuführungseffekte durch den geplanten neuen Markt erfahren. Selbst wenn jedoch der Netto-Markt theoretisch aufgegeben würde, ist hieraus keine Verschlechterung der

Versorgungs-situation abzuleiten, da mit dem geplanten Lebensmittelmarkt ein mehr als gleichwertiger Ersatz mit deutlich umfangreicherem Angebot geboten würde.

- In den übrigen Wohnlagen in der Babenhausener Kernstadt sind dagegen nur geringe Auswirkungen des Vorhabens absehbar. Hier sind keine direkten Wettbewerber (d. h. größere Lebensmittelmärkte) vorhanden, die die dortige Nahversorgung umfänglich sichern können. Beeinträchtigungen der kleinräumigen Nahversorgungssituation in der Kernstadt durch das Vorhaben sind somit nicht zu erwarten. Dies trifft auch auf die Betriebe in den Stadtteilen zu, die wegen der bereits erheblichen Distanz und der ungünstigen verkehrlichen Erreichbarkeit des Planstandorts ohnehin nur sehr geringe Zielgruppenüberschneidungen mit dem Vorhaben aufweisen.

**Festzuhalten ist, dass die Neuansiedlung eines Vollsortimenters an der Frankfurter Straße die Nahversorgungssituation im Norden der Babenhäuser Kernstadt deutlich verbessern würde.**

Vor dem Hintergrund, dass sich im fußläufigen Umfeld des Planstandorts Wohngebiete befinden und ein weiteres Wohnquartier geplant ist, gewinnt eine solche Optimierung der Versorgungsstruktur an besonderer Relevanz. Somit kann das Vorhaben auch zu einer Verkehrsvermeidung führen, da künftig Einkaufsfahrten mit dem Pkw aus der Babenhäuser Nordstadt in das Gewerbegebiet Süd oder nach Rodgau reduziert werden. Dies kann auch zu einer Verringerung der Emissionen von Schadstoffen und Lärm sowie der Stauneigung in der Bahnhofsunterführung beitragen.

Der geplante Vollsortimenter im neuen Wohn- und Gewerbegebiet „Kaisergärten“ wird durch die Planung an der Frankfurter Straße nicht gefährdet. Hierzu ist bereits auf den zeitlichen „Vorsprung“ des Supermarktes im ehemaligen Kasernenareal an der Aschaffener Straße zu verweisen. Unabhängig davon wird sich der Markt an der Aschaffener Straße primär an die Bewohner und Beschäftigten richten, ggf. ergänzt durch Zufallskunden an der Aschaffener Straße (B 26), und somit kaum Zielgruppenüberschneidungen mit dem als Nahversorger der Nordstadt projektierten Lebensmittelmarkt aufweisen.

Aufgrund der gegebenen Wettbewerbsverteilung im Stadtgebiet wird der größte Teil der Umsatzumverteilungen in Babenhausen großflächige Lebensmittelmärkte an **Standorten in Gewerbegebietslagen im Süden der Stadt** betreffen (insgesamt ca. 4,9 – 5,0 Mio. €, davon ca. 4,3 – 4,4 Mio. € im Kernsortiment). Es errechnet sich im Durchschnitt eine Umverteilungsquote von ca. 13 – 14 %. Überdurchschnittlich stark werden hiervon die bestehenden Supermärkte EDEKA und REWE (einschließlich der dort integrierten Backshops) betroffen sein.

Da es sich bei den dortigen Anbietern, insbesondere den strukturprägenden Lebensmittelmärkten, um leistungsstarke Betriebe handelt, die zudem im erheblichen Umfang von Agglomerationsvorteilen profitieren können, sind Bestandsgefährdungen im Gewerbegebiet Süd als Folge des Vorhabens wenig wahrscheinlich. Selbst wenn aber als Folge der Neuansiedlung an der Frankfurter Straße einer der Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet Süd schließen würde, ergäben sich keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstruktur, da immer noch mehrere Lebensmittelanbieter an diesem Standort verblieben. Hervorzuheben ist, dass es bei dem Gewerbegebiet Süd um eine dezentrale Standortlage handelt, sodass selbst im Fall einer Betriebsschließung keine städtebaulich relevanten Folgen erwachsen werden.

#### 4. Auswirkungen in angrenzenden Städten und Gemeinden

Da es sich bei dem Vorhaben in erster Linie um Nahversorgungsanbieter handelt, deren regelmäßiges Einzugsgebiet nicht über die Standortkommune Babenhausen hinaus reicht, sind im Umland allenfalls geringe Umsatzverluste zu erwarten (v. a. durch Kaufkraftrückführung nach Babenhausen).

Außerhalb von Babenhausen betreffen die ausgelösten Kaufkraftbewegungen eine Vielzahl von Anbietern und Standorten. Die Umsatzumverteilungsquote liegt im Höchstfall (Rodgau-Dudenhofen / Nieder-Roden) bei max. 2 %, zumeist aber darunter (max. 1 %). **Eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen in den Kommunen außerhalb des Einzugsgebietes kann daher ausgeschlossen werden.**

Dies trifft im besonderen Maße auf die umliegenden Mittelzentren zu, deren Versorgungsfunktion ungefährdet bleibt. Hierzu tragen zum einen die in den Städten vorhandenen eigenen Lebensmittelmärkte bei, zum anderen auch die bereits erhebliche Entfernung zum Planstandort. Zudem befinden sich die Hauptwettbewerber ganz überwiegend außerhalb der Innenstädte. Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Mittelzentren Rodgau, Seligenstadt, Groß-Umstadt und Dieburg bewegen sich deshalb unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit.

#### 5. Regionalplanerische Beurteilung

Babenhausen ist als Grundzentrum ohne überörtliche Versorgungsfunktion eingestuft. Demnach ist großflächiger Einzelhandel nur als Ausnahme für die Sicherung der örtlichen Grundversorgung zulässig, sofern der Standort städtebaulich integriert liegt und die Obergrenze von max. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Lebensmittel-Vollversorger nicht überschritten wird. In diesem Fall gilt das Vorhaben als „verbrauchernahe örtliche Grundversorgung“ und eben nicht als regional bedeutsames großflächiges Einzelhandelsvorhaben, welches wesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung erwarten ließe. Die sonstigen Verträglichkeitsanforderungen müssen aber erfüllt sein (vgl. Z3.4.3-2 Regionalplan Südhessen).

Mit Blick auf die Prüfkriterien des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans sind folgende Aspekte bei der Beurteilung des Vorhabens in Babenhausen wesentlich:

##### **/// Zentralitätsgebot:**

Der Vorhabenstandort für das großflächige Einzelhandelsvorhaben befindet sich außerhalb eines Ober- oder Mittelzentrums, jedoch im zentralen Stadtteil eines Grundzentrums. Da es sich um ein Vorhaben zur Grundversorgung mit einer Verkaufsfläche von weniger als 2.000 m<sup>2</sup> handelt, das sonst keine Verstöße gegen die raumordnerischen Vorgaben erwarten lässt, sind die Voraussetzungen des Zentralitätsgebotes erfüllt.

##### **/// Kongruenzgebot:**

Rund 85 % der zu erwartenden Umsatzleistung des Vorhabens stammt von Bewohnern der Standortkommune Babenhausen. Der Einzugsbereich des Vorhabens überschreitet somit den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nur unwesent-

lich. Ursächlich hierfür ist zum einen die intensive Wettbewerbssituation in Babenhausen und umliegenden Kommunen, zum anderen auch das angestrebte Konzept als Nahversorger für die Babenhäuser Nordstadt. Zuflüsse von außerhalb erklären sich im Wesentlichen durch die Nähe zu einem regionalen Arbeitsschwerpunkt (Conti-Werk). Das Vorhaben ist als „verbrauchernahe örtliche Grundversorgung“ einzustufen.

#### **Integrationsgebot:**

Der Planstandort befindet sich in der Babenhausener Kernstadt und weist eine enge räumliche und funktionale Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet auf. Die geplanten Einzelhandelsnutzungen liegen in einem Areal, das an zwei Seiten an Wohngebiete grenzen wird (geplantes Wohnquartier Boßwenhain). Der Planstandort ist durch Rad- und Fußwege aus den umliegenden Wohngebieten gut erreichbar. Durch seine Lage zwischen mehreren Wohngebieten – im fußläufig erreichbaren Radius von max. 1000 m leben schon heute rund 2.500 Einwohner – kann das Vorhaben zur Vermeidung von Pkw-Verkehr beitragen. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist durch eine Bushaltestelle unmittelbar vor dem Planstandort gewährleistet.

#### **Beeinträchtungsverbot:**

Durch die vorangegangene Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Kommunen ausgehen und dass die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gestärkt wird.

Hierzu trägt wesentlich bei, dass es sich bei der Planung ausschließlich um Anbieter des Grundbedarfs handeln wird. Es handelt sich um einen Lebensmittelvollsortimenter mit Backshop und Café mit insgesamt 1.900 m<sup>2</sup> VK. Dies ist als marktgerechte und übliche Größenordnung für Vollsortimenter anzusehen. Auch die örtliche und regionale Wettbewerbssituation trägt dazu bei, dass sich im vorliegenden Fall für das Vorhaben kein weit reichendes Einzugsgebiet ergibt, sondern sich die Bedeutung des Vorhabens v. a. auf den Nordteil der Babenhäuser Kernstadt beschränkt. Derzeit konzentriert sich der Angebotsbestand Babenhausens in den vorhabenrelevanten Sortimenten stark auf ein Gewerbegebiet im Süden der Stadt. Im nördlichen und nordöstlichen Umland sind in allen Orten leistungsstarke Lebensmittel- und Fachmärkte etabliert. Regional bedeutende Auswirkungen wird das Vorhaben deshalb nicht entwickeln.

Da sich die Auswirkungen im Umland auf eine Vielzahl von leistungsstarken Anbietern verteilen und keine übermäßigen Kaufkraftumlenkungen aus benachbarten zentralen Orten nach Babenhausen induziert werden, wird das Vorhaben in den umliegenden zentralen Orten keine Gefährdungen von örtlichen Betrieben, die zur Nahversorgung wesentlich sind, auslösen. Da zudem ein Großteil der betroffenen Wettbewerber außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ansässig ist, können wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstruktur und auf städtebaulich besonders geschützte Bereiche ausgeschlossen werden. Die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen der umliegenden zentralen Orte werden nicht beeinträchtigt.

**Festzuhalten ist, dass die Planung die Kriterien eines raumverträglichen Einzelhandelsvorhabens grundsätzlich erfüllt.** Das Vorhaben stellt die verbrauchernahe örtliche Grundversorgung im Nordteil der Stadt Babenhausen langfristig sicher, befindet sich perspektivisch an einem städtebaulich integrierten Standort, löst keine Beeinträchtigungen der örtlichen und überörtlichen Versorgungsstrukturen aus und hält sowohl im Hinblick auf die geplanten Sortimente (ausschließlich Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente) als auch auf die Größenordnung (Lebensmittelmarkt mit max. 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) die Bestimmungen des Regionalplans, Z3.4.3-2, ein.

In Bezug auf die standörtlichen Regelungen des Regionalplans / regionalen Flächennutzungsplans ist darauf hinzuweisen, dass das Planareal als „**Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung**“ ausgewiesen ist. Die für das Vorhaben angestrebte Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel ist damit prinzipiell möglich.

## VI. Abschließende Beurteilung und Empfehlungen

Die an der Frankfurter Straße in Babenhausen vorgesehene Überbauung des ehemaligen Iroplast-Areals stellt eine gute Gelegenheit dar, gemeinsam mit einem neuen Wohnquartier auch Angebote zur Nahversorgung zu schaffen. Eine Ergänzung der Nahversorgungsangebote in der Nordstadt erscheint vor dem Hintergrund des Bevölkerungsschwerpunkts und der zu erwartenden Einwohnerzunahmen in der Nordstadt – speziell im Bereich des Planstandorts – nicht nur gerechtfertigt, sondern auch erforderlich. Die integrierte Lage und Wohngebietsnähe des Planstandorts wird auch dazu beitragen, dass Pkw-Fahrten zur Nahversorgung reduziert werden können.

Bisher sind die Lebensmittel- und Drogeriemärkte im Babenhäuser Stadtgebiet sehr ungleich verteilt; sie konzentrieren sich einseitig auf ein Gewerbegebiet im Süden der Kernstadt. Der an der Frankfurter Straße geplante Lebensmittelvollsortimenter ermöglicht einen Ausgleich des städtischen Versorgungsgefüges und eine Optimierung der örtlichen Nahversorgungsstruktur.

Wegen seiner Lage zu Wohngebieten und seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit aus der Nordstadt eignet sich der Standort sehr gut zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung. Zusammen mit dem benachbarten Netto-Markt wird das Vorhaben künftig den wichtigsten Versorgungsstandort in der Nordstadt darstellen.

Aufgrund des Nahversorgungscharakters des Vorhabens sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Babenhausen oder anderen Kommunen zu erwarten. Auch die örtliche und regionale Wettbewerbssituation trägt dazu bei, dass sich im vorliegenden Fall für das Vorhaben kein überörtliches Einzugsgebiet ergibt, sondern sich die Bedeutung des Vorhabens hauptsächlich auf den Nordteil der Babenhäuser Kernstadt beschränkt. Gefährdungen von einzelnen Betrieben, die für die Nahversorgung oder die zentralörtliche Funktion der umliegenden Orte wesentlich sind, wird das Vorhaben nicht auslösen. Da zudem ein Großteil der betroffenen Wettbewerber außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ansässig ist, können wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstruktur und auf städtebaulich besonders geschützte Bereiche ausgeschlossen werden.

Angesichts der integrierten Lage des Vorhabenstandorts in einem Vorranggebiet Siedlung Bestand / Planung sowie unmittelbar angrenzend zu Wohnbebauung, dem beschränkten Einzugsgebiet des Vorhabens sowie dem Ausbleiben von wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstrukturen und zentralörtliche Funktionen entspricht das Vorhaben den regionalplanerischen Vorgaben.

**Verzeichnisse****Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Planung an der Frankfurter Straße in Babenhausen	8
Karte 2:	Einzelhandels- und Siedlungsstruktur in der Stadt Babenhausen	11
Karte 3:	Nahumfeld des Vorhabenstandortes in Babenhausen	12
Karte 4:	Wesentliche Wettbewerbsstandorte für das Vorhaben in Babenhausen	19
Karte 5:	Einzugsgebiet des Vorhabens in Babenhausen	21

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Umsatzerwartung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Frankfurter Straße in Babenhausen	23
Tabelle 2:	Umsatzumverteilungen als Folge des Vorhabens an der Frankfurter Straße in Babenhausen	25