Auswirkungsanalyse zum Neubau bzw. zur Erweiterung des Netto-Marktes in Büdingen-Düdelsheim

AUFTRAGGEBER: Schoofs Immobilien GmbH, Frankfurt

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

PROJEKTBEARBEITUNG: Dipl.-Geogr. Julia Wunder

Ludwigsburg, den 26.07.2022

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

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.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Foto Titelblatt: GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführung: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek, Birgitt Wachs

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

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Grundlagen 4

1. Aufgabenstellung 4
2. Rechts- und Planungsrahmen 4
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel 5
4. Vorhabenbeschreibung 8

II. Standortbeschreibung und Standortbewertung 10

1. Makrostandort Büdingen 10
2. Mikrostandort „Elsegrund“ 12

III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation 16

1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Büdingen 16
2. Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland 17

IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft 18

1. Abgrenzung des Einzugsgebietes des Vorhabens 18
2. Vorhabenrelevantes Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial 19

V. Auswirkungsanalyse 21

1. Umsatzermittlung und Umsatzherkunft 21
2. Wettbewerbliche Auswirkungen des Vorhabens 22
   - 2.1 Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung 22
   - 2.2 Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen 22
3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens 24

VI. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens 26

1. Zentralitätsgebot 26
2. Integrationsgebot 26
3. Kongruenzgebot 26
4. Beeinträchtigungsverbot 27

VII. Zusammenfassung 28

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In der Stadt Büdingen betreibt die Fa. Netto im Stadtteil Düdelsheim am Standort Elsegrund eine Filiale mit derzeit rund 800 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei). Dieser Markt soll abgerissen und am jetzigen Standort wieder neu errichtet werden. In diesem Zusammenhang ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.057 m² (inkl. Bäckerei mit ca. 30 m² VK)[1] vorgesehen.

Das Vorhaben überschreitet mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.060 m² die Grenze zur Großflächigkeit. Demnach sind die Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu untersuchen. Im Fokus stehen dabei die Bewertung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie die Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Büdingen und im Umland sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung. Dementsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu prüfen. Im Einzelnen werden in dieser Analyse folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- Darlegung des Rechts- und Planungsrahmens
- Beurteilung des Makro- und Mikrostandortes
- Darstellung der Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebiets des erweiterten Lebensmittelmarktes und Ermittlung des dort vorhandenen projektrelevanten Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials
- Berechnung der Umsatzerwartung (anhand des Marktanteilkonzeptes)
- Darlegung der von dem Vorhaben ausgelösten Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen
- Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Regelungen der Landes- und Regionalplanung
- Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde eine Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen in Büdingen und Umland vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffern), auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Rechts- und Planungsrahmen

Die enge Verflechtung von Einzelhandels- und Stadtentwicklung wird durch zahlreiche Rechtsvorschriften flankiert. Zur Beurteilung des vorliegenden Projekts sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:

[1] zzgl. Café auf ca. 150 m² Fläche (keine VK)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 2021
- Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) von 2000 / Fortschreibung des LEP Hessen[2].
- Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010[3]

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; 4. Änderung des LEP 2000 vom 03.09.2021) sind:

- **Zentralitätsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen.
- **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, d. h. sie sind in bestehende Siedlungsgebiete und ÖPNV-Netze zu integrieren und sollen Nähe zu Wohnstandorten aufweisen.
- **Beeinträchtigungsverbot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von städtebaulich integrierter Versorgungslagen in der Standortgemeinde und in anderen Gemeinden ausüben.

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). In der Region Südhessen sind regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des „Vorranggebietes Siedlung“[4] zulässig (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-4). In „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ ist die Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben generell unzulässig (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-3).

3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden

[2] in Kraft seit 03.09.2021 (4. Änderung des Regionalplans in der 5. Verordnung)

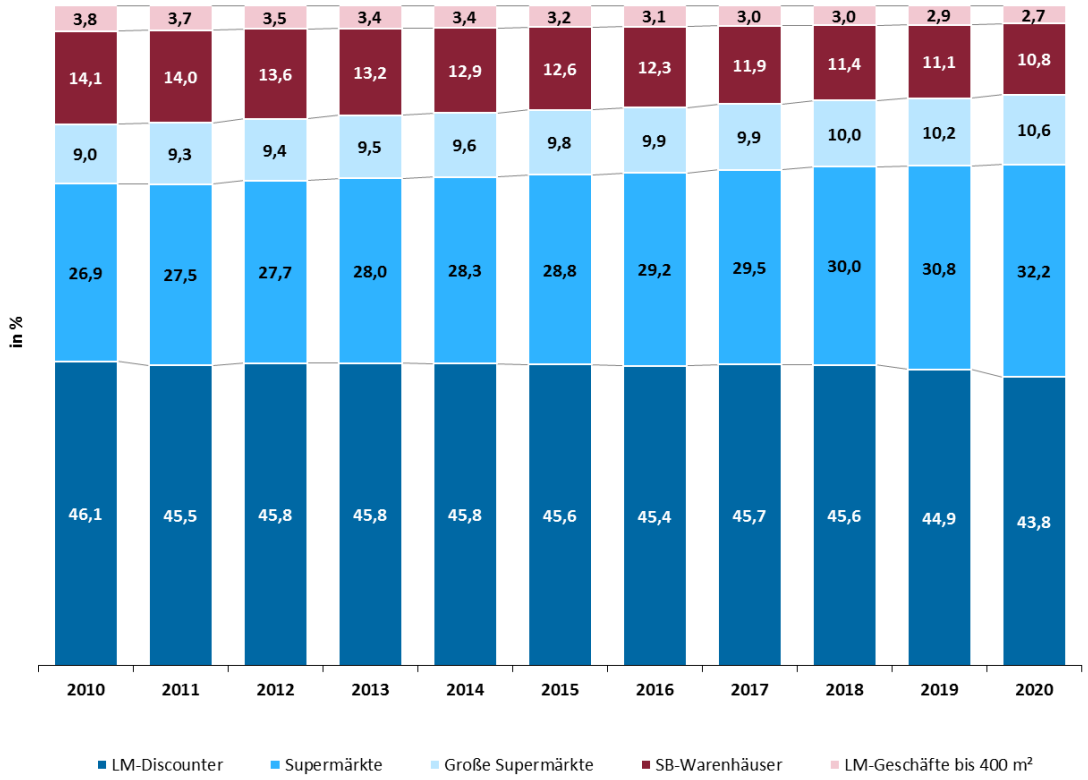
[3] Die Stadt Büdingen ist nicht Teil des Regionalen Flächennutzungsplanes.

[4] Zum Siedlungsgebiet zählen gemäß Kapitel 3.4.1 RegFNP Wohnbaugebiete, gemischte Gebiete, Sondergebiete sowie innerörtliche Grün-, Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsgebiete, aber keine Gewerbegebiete.

ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderungen an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demographischen Wandel die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter und Große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2010 – 2020



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2021, GMA-Darstellung 2022

Die **Definitionen für Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:[5]

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment[6] anbietet.

LEH-Fachgeschäft

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

5 Vgl. EHI Handelsdaten aktuell 2018, S. 381.

6 Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

Convenience Store

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

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.100 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II[7] führt.

Supermarkt / Lebensmittelvollsortimenter

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

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

Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer **Sortimentsstruktur**. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Lebensmitteldiscounter dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel an (vgl. Tabelle 1). Bei allen Betriebstypen liegt der Schwerpunkt auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

7 Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (∅ 793 m² VK)		Supermarkt (∅ 1.029 m² VK)		Großer Supermarkt (∅ 3.344 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: Handelsdaten aktuell 2021

4. Vorhabenbeschreibung

Bei dem Planobjekt in der Stadt Büdingen (Stadtteil Düdelsheim) handelt es sich um eine Filiale des Lebensmitteldiscounters Netto. Der bestehende Markt am Standort „Elsegrund 2“ mit rd. 800 m² VK soll auf künftig ca. 1.057 m² VK (inkl. Bäckerei) erweitert werden. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche soll im Rahmen eines Neubaus des Marktes erfolgen.

Insgesamt soll die Erweiterung der Verkaufsfläche v. a. der Schaffung großzügigerer Verkehrs- und Gangflächen dienen. Damit wird die Kundenfreundlichkeit des Marktes erhöht, sodass ein an die demografische Entwicklung angepasstes, alten- und behindertengerechtes Verkaufsgebäude entsteht. So wächst beispielsweise die durchschnittliche Gangbreite innerhalb des Marktes deutlich an; auch die Regalierungshöhe wird verringert und kundenfreundlich gestaltet.

Hinzu kommt der Wunsch nach einer optimierten Warenpräsentation und -logistik um die Lieferintervalle zu reduzieren und die Arbeitsabläufe für das Personal erheblich zu reduzieren (durch Verringerung von Einräumvorgängen in die Regale). Letztlich bedeutet die Vergrößerung des Verkaufsraums auch eine Umwandlung von Lagerflächen in Verkaufsflächen.

Netto-Märkte sind Filialbetriebe; die Gründe für ihren wirtschaftlichen Erfolg und ihre hohe Kundenakzeptanz liegen in ihrem standardisierten Sortiment und in ihrer ökonomischen Ladeneinrichtung. Bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. So ist mit der Verkaufsflächenerweiterung auch keine Sortimentsveränderung oder Ausweitung verbunden. Insofern handelt es sich auch bei dem zur Erweiterung vorgesehenen Netto-Markt in Büdingen-Düdelsheim um eine für den **anbietertypische Filiale**.

Der Anbieter Netto offeriert eine für Lebensmitteldiscounter sehr breite Produktpalette (u. a. Mehrweggetränke, teilweise Fleischtheke, Frischeabteilung) und einen hohen Anteil an Handelsmarken (ca. 60 %). Ergänzt wird das Angebot zumeist durch eine Bäckereifiliale. Mit diesem Konzept profiliert sich Netto v. a. im ländlichen Raum. Als sog. Softdiscounter führt Netto rd. 5.000 Standardartikel (davon über 2.100 Markenprodukte) und liegt damit an der Spitze

der Discounter.[8] Damit weist Netto bereits Merkmale eines Supermarktes auf. Die Kopplung mit einer Bäckereifiliale trägt ebenfalls zur für einen Lebensmitteldiscounter überdurchschnittlich hohen Nahversorgungsfunktion bei. Die durchschnittliche Größe einer Netto-Filiale beträgt rd. 810 m² Verkaufsfläche.[9] Der Durchschnittsumsatz liegt bei den 4.281 Filialen bei ca. 3,42 Mio. €.[10] Der Umsatzschwerpunkt liegt eindeutig im Nahrungs- und Genussmittelsegment.

8 Quelle: https://www.netto-online.de; abgerufen am 18.07.2022.

9 Neue Netto-Märkte werden jedoch generell oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit (ca. 800 m² VK) projektiert, sofern der Backshop mitgerechnet wird.

10 Angaben für 2021; Quelle: Lebensmittelzeitung vom 22.07.2022, S. 6

II. Standortbeschreibung und Standortbewertung

1. Makrostandort Büdingen

Die **Lage** der Stadt Büdingen mit rund 22.800 Einwohnern[11] ist durch den Übergang zwischen Rhein-Main-Gebiet, Wetterau und Vogelsberg geprägt. Bis zum Jahr 1972 war Büdingen Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises, der dann im Wetteraukreis aufging. Zur Kreisstadt Friedberg sind es ca. 30 km, nach Gelnhausen, der Kreisstadt des benachbarten Main-Kinzig-Kreises, ca. 15 km.

Das flächenmäßig große Stadtgebiet (ca. 44,2 km²) umfasst neben der Büdinger Kernstadt noch 15 weitere Stadtteile, die deutlich abgesetzt von der Kernstadt liegen und dörflich geprägt sind. Der Einwohnerschwerpunkt ist die Kernstadt Büdingen. Die übrigen Stadtteile, mit Ausnahme von Düdelsheim, weisen jeweils nur geringe Einwohnerzahl auf.

In der **Landes- und Regionalplanung** ist Büdingen in der Region Südhessen als Mittelzentrum ausgewiesen. Neben dem eigenen Stadtgebiet übernimmt Büdingen auch Versorgungsfunktion für die umliegenden Städte und Gemeinden. Der Mittelbereich ist identisch mit dem Altkreis Büdingen.

Die überregionale **Verkehrsanbindung** Büdingens erfolgt im Wesentlichen durch die Bundesstraßen B 457 (Gießen - Nidda - Gründau) und B 521 (Büdingen - Büches - Altenstadt - Frankfurt), die auch Verbindungen zu den umliegenden Autobahnen A 66 und A 55 herstellen. Aus den Nachbarorten im Wetteraukreis und im Main-Kinzig-Kreis ist Büdingen zudem über Landes- und Kreisstraßen erreichbar. An das Regionalbahnnetz ist die Stadt mit Bahnhaltepunkten an der Strecke Gießen - Gelnhausen angebunden. Verschiedene Buslinien erschließen zusätzlich das Stadtgebiet bzw. das Umland.

Mit rd. 6.300 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten**[12] ist Büdingen ein bedeutender Arbeitsort im regionalen Gefüge. Mit ca. 3.740 Einpendlern und ca. 6.207 Auspendlern zeigt die Stadt beträchtliche Pendlerbewegungen. In touristische Hinsicht ist Büdingen vor allem durch den mittelalterlichen Stadtkern mit vielen historischen Bauwerken und die waldreiche Umgebung ein beliebtes Ziel für Tagesausflügler und Kurzurlauber.

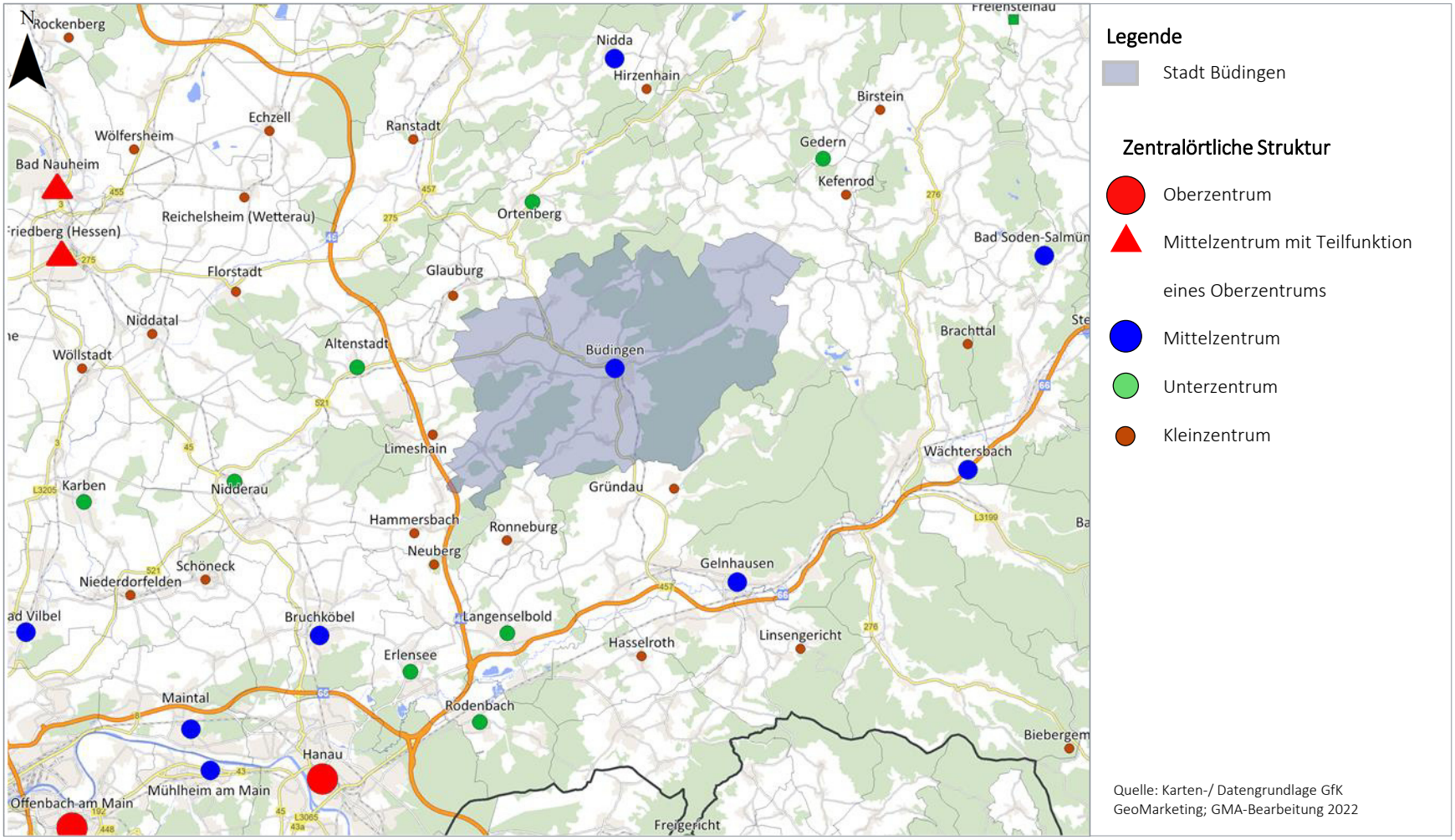
Die **Bevölkerungsentwicklung** in der Stadt Büdingen verlief in der letzten Dekade (seit 2011) mit einem Zuwachs von 7,7 % deutlich positiv. Für die Zukunft wird für den Wetteraukreis bis 2040 eine leicht steigende Bevölkerungszahl (+ 3,7 %) prognostiziert.

Der **Einzelhandelsstandort** Büdingen befindet sich wegen der Nähe zu den anderen Mittel- und Oberzentren im Rhein-Main- und Wetterau-Gebiet in einer intensiven Wettbewerbsauseinandersetzung. Das **Kaufkraftniveau** in der Stadt Büdingen liegt mit 95,5 unter dem Bundesdurchschnitt (100,0) und unter dem Landkreisdurchschnitt (103,5).

11 Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand: 31.12.2021.

12 Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: 30.06.2021

Karte 1: Lage von Büdingen und zentralörtliche Struktur in der Region



Quelle: Karten-/ Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2022

2. Mikrostandort „Elsegrund“

Der Standort des Netto-Marktes befindet sich am östlichen Ortsausgang von Düdelsheim Richtung Büdingen-Kernstadt. Der Standort liegt südlich der Trasse der B 521 im Gewerbegebiet „Else“. Im Regionalplan Südhessen ist der Standort Teil des „Vorranggebietes Siedlung Bestand.“

Das **Standortumfeld** ist im Westen, Süden und Osten im Kern durch gewerbliche Nutzungen (Kfz-Werkstätten, Autohäuser, Einzelhandel etc.) geprägt. Nördlich des Standortes schließt sich auf der gegenüberliegenden Seite der B 521, die problemlos durch Verkehrsinseln querbar ist, Wohnbebauung an. Auch weiter westlich ist Richtung „Zum Seemenbach“ Wohnbebauung vorhanden.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Projektstandortes für den **Individualverkehr** ist aufgrund der Lage an der wichtigen Verkehrsachse B 521 als sehr gut einzustufen. Der Standort ist zudem nach Süden an die K 229 (zum Stadtteil Orleshausen bzw. Ausweichstrecke nach Büdingen-Kernstadt) sowie die Mühlstraße (südlicher durch den Seemenbach getrennter Wohnbereich des Stadtteils) angebunden. Für **Fußgänger** aus dem nördlich gelegenen Wohngebiet sowie aus dem Stadtteil ist der Standort unproblematisch zu erreichen. Dabei sind Fußwege entlang der B 521/Hauptstraße und der Straße „Elsegund“ sowie die Fußwegeverbindung „Auf dem Biehm“ und die Querungsmöglichkeiten der Bundesstraße im Bereich des Verkehrskreisels vorhanden. Eine direkte Anbindung an das Netz des **ÖPNV** besteht über die Bushaltestelle „Hauptstraße“ in einer Entfernung von ca. 400 m (FB 40/41/42 in ein bis zweistündiger Taktung).

Städtebaulich stellt der Standort des Netto-Marktes zwar eine Randlage, aber **versorgungsbezogen** den wichtigsten Nahversorgungsstandort für den gesamten Stadtteil Düdelsheim (inkl. Oberndorf) und mit erweiterter Nahversorgungsfunktion für die Stadtteile Orleshausen, Büches und Rohrbach dar.

bestehender Netto-Markt in Düdelsbeim

östlich angrenzende Kfz-Werkstatt bzw. -Händler

Südlich angrenzend: Einzelhandel (Sportpokale & -bekleidung)

westlich angrenzend: Mischnutzung (Kfz-Handel, Arztpraxis, Wohnhaus, Möbelsparkauf)

nördlich angrenzende Wohnbebauung sowie Zufahrtskreisel an der B 521

Verkehrskreisel B 521 / Elsegrund

Fotos GMA 2022

Die spezifischen Eigenschaften des Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Als wesentliche Eigenschaften des Projektstandortes sind anzuführen:

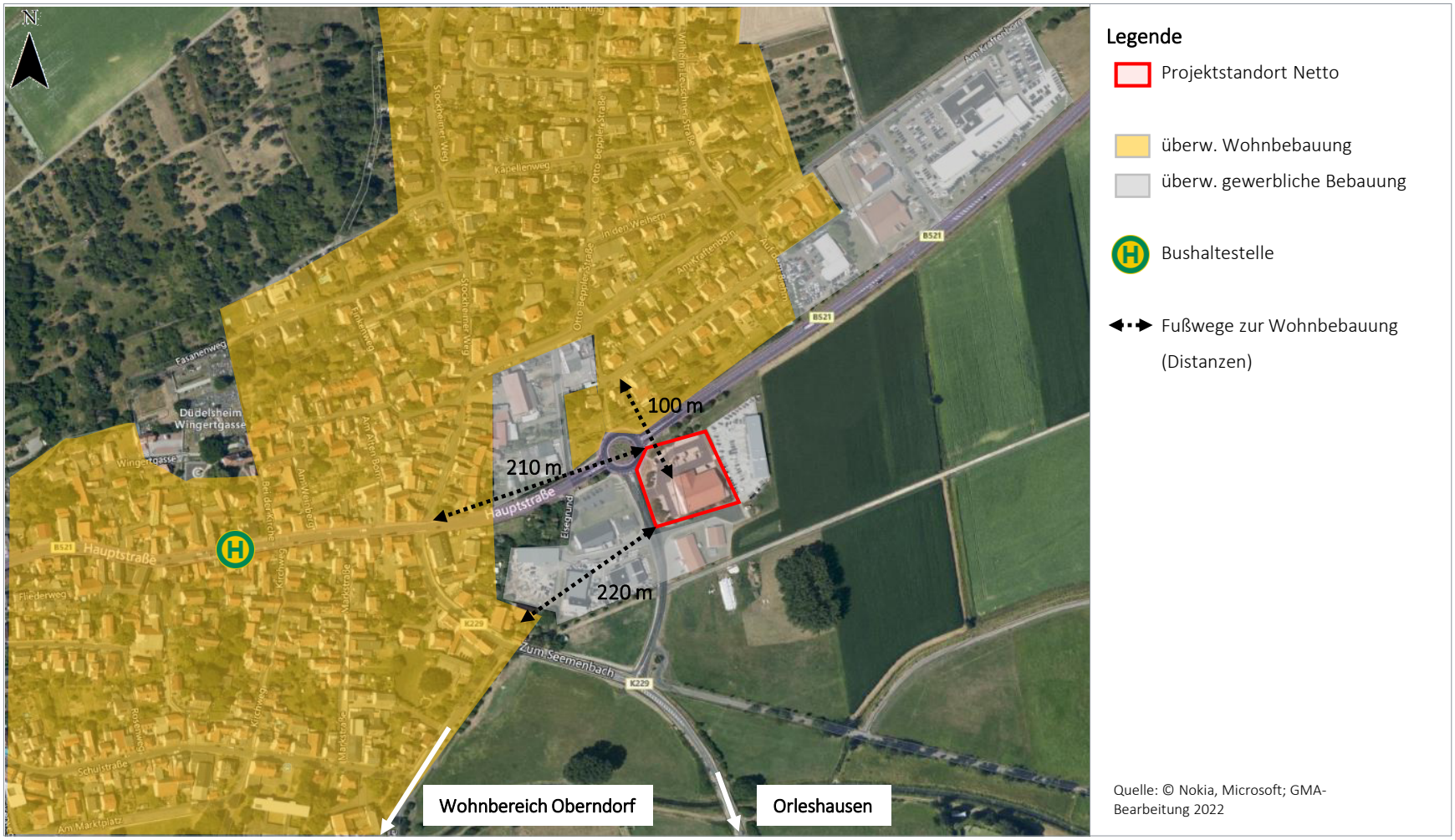
positive Standortfaktoren:

+ fußläufige Versorgungsfunktion für das nördlich gelegene Wohngebiet bzw. den gesamten Stadtteil (vgl. Karte 3)
+ erweiterte Nahversorgungsfunkton für die Stadtteile Orleshausen, Büches und Rohrbach
+ langjährig etablierter Versorgungsstandort
+ sehr gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr durch die Lage an der B 521 sowie die Anbindung an die K 229 (Wohnbereich Oberndorf)
+ sehr gute Sichtbarkeit und Einsehbarkeit des Standortes
+ Vorranggebiet Siedlung Bestand gemäß Regionalplan Südhessen

negative Standortfaktoren

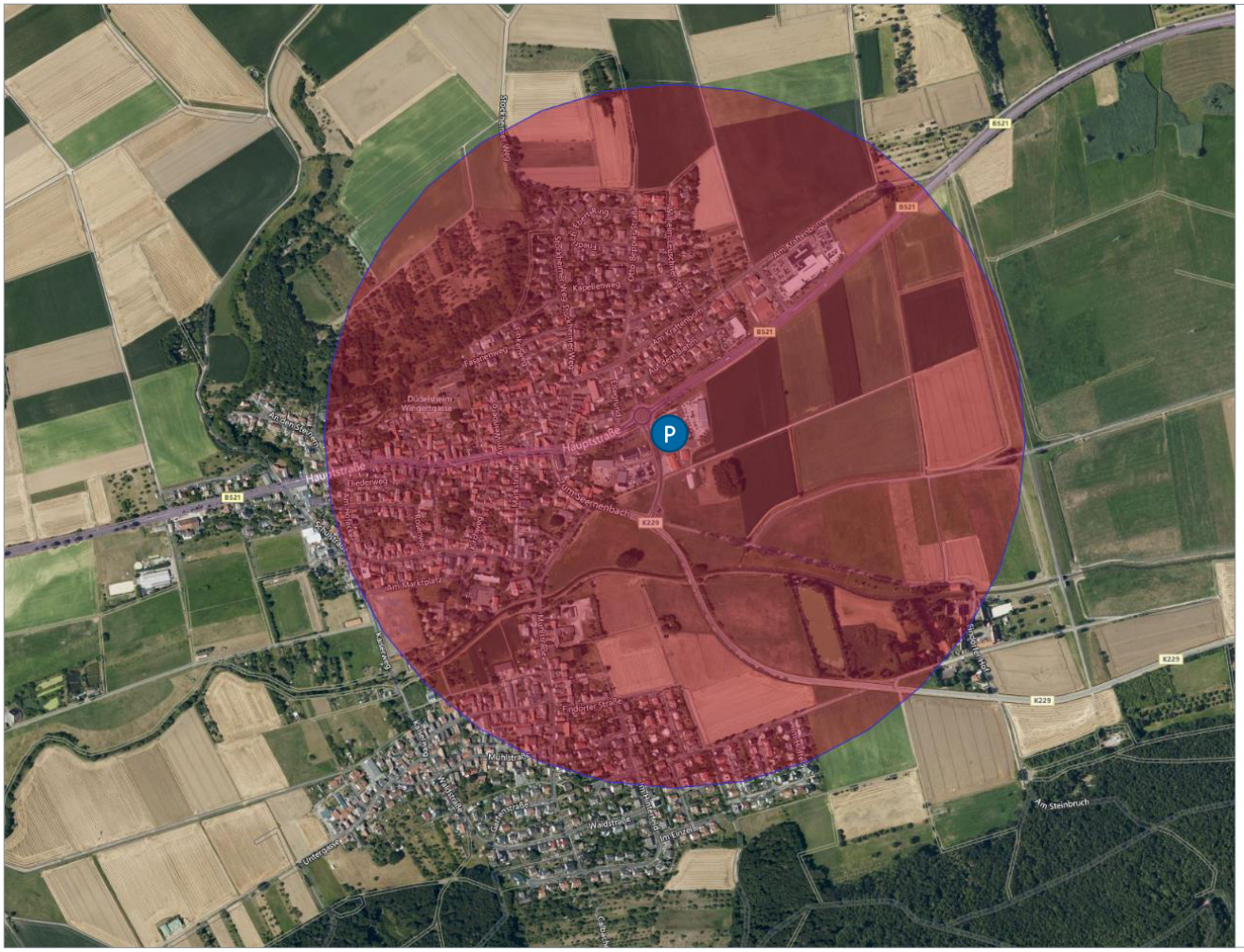
- gewisse siedlungsbezogene Randlage
- begrenztes Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet

Karte 2: Mikrostandort „Elsegrund“ und Standortumfeld



Quelle: © Nokia, Microsoft; GMA-Bearbeitung 2022

Karte 3: 700 m Radius um den Projektstandort



Legende

- P Netto-Standort
- 700 m-Radius (Luftlinie)

Quelle: © Nokia, Microsoft; GMA-Bearbeitung 2022

III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation

1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Büdingen

Derzeit wird die Versorgung in Büdingen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel neben dem Netto-Bestandsmarkt maßgeblich von den folgenden Lebensmittelmärkten in Büdingen geprägt:

Tabelle 2: Wesentliche Wettbewerber für den Netto-Markt in der Kernstadt Büdingen

Name	Betriebstyp	VK-Größenklasse	Adresse	Lage / Einordnung Regionalplan Südhessen*
Lidl	DISC	1.000 – 1.200	Düdelsheimer Straße	Im Verbund mit logo-Getränkemarkt und Jysk
Rewe	SM	1.500 – 2.000	Bahnhofstraße	Neuansiedlung Getränkemarkt im Standortumfeld geplant
Penny	DISC	800 – 1.000	Über der Seeme	Streulage
Norma	DISC	800 – 1.000	An der Saline	Streulage / „sonst. gr.fl. EH-Standort (Bestand)“*
HIT	SM	1.500 – 2.000	An der Saline	Streulage / „sonst. gr.fl. EH-Standort (Bestand)“*
Aldi	DISC	1.200 – 1.500	Industriestraße	Gewerbegebietslage (Verlagerung geplant)
Edeka	*SM*	*2.000*	*Orleshäuser Straße*	*Planung mit Verlagerung Aldi und dm*

GMA-Erhebung, Zusammenstellung 2021

Die Wettbewerber in Büdingen befinden sich allesamt in der Kernstadt, außerhalb des im Regionalplan Südhessen abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches / Versorgungskern. Die Anbieter Norma (i. V. mit dm, Takko, Deichmann) sowie der Hit-Supermarkt sind als „Sonstige großflächige Einzelhandelsstandorte (Bestand)“ ausgewiesen[13].

Im Stadtteil **Düdelsheim** wird die Versorgung neben dem Netto-Markt durch weitere überwiegend kleinteilige Betriebe (u. a. Lebensmittelhandwerk, Tankstelle, Direktvermarkter) ergänzt. Diese befinden sich überwiegend an der Hauptstraße / B 521 (Ortsdurchfahrt).

bestehender Netto-Markt, Elsegrund

Metzgerei Zinn, Hauptstraße

[13] Quelle: Regionalplan Südhessen 2010, Abb. 5-27

Mulinbeck, Hauptstraße

Bäckerei Kremser , Hauptstraße

Quelle Fotos: GMA 2022 (Auswahl; weitere Anbieter im Stadtteil vorhanden)

In den weiteren westlich der Kernstadt gelegenen Stadtteilen **Orleshausen, Büches und Rohrbach**, die den Netto-Markt in Düdelsheim gut erreichen können, sind nur vereinzelt (z. B. Metzgerei, Tankstelle) bzw. keine Lebensmittelbetriebe i.e.S. vorhanden. Die Grundversorgung ist hier z. T. nicht gesichert.

2. Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland

Im Umland von Büdingen ist auf folgende wesentliche Wettbewerbsstandorte hinzuweisen (vgl. Karte 4):

Grundzentrum Altenstadt

Im westlich an Düdelsheim bzw. Büdingen angrenzenden Grundzentrum Altenstadt ist die Versorgungsstruktur zum einen durch die Anbieter tegut, Aldi und Logo-Getränkemarkt im östlichen Stadtteil **Lindheim** und zum anderen durch die Anbieter Rewe und Penny in der westlich der Autobahntrasse liegenden Kernstadt / Stadtteil Oberau geprägt. Der Lindheimer Standort stellt einen wichtigen Versorgungsstandort, insb. auch aufgrund der Kombination Supermarkt/Discounter mit dem Rossmann-Drogeriefachmarkt, für die Wohnbevölkerung in Düdelsheim dar.

Grundzentrum Glauburg

Im nordöstlich angrenzenden Grundzentrum Glauburg befindet sich im Stadtteil Stockheim ein Rewe-Supermarkt mit separatem Getränkemarkt am nördlichen Ortsrand. Außerdem ist am südwestlichen Ortsrand ein Norma-Lebensmitteldiscounter aufzufinden, welcher sich die Parkplatzanlage mit einem Bauzentrum teilt. Beide Märkte stellen die wesentliche Nahversorgung für Glauburg sicher.

Grundzentrum Limeshain

Ferner ist noch auf die Lebensmittelmärkte in Form einer Standortagglomeration in Limeshain (u. a. Rewe, Rewe-Getränkemarkt, Netto) hinzuweisen, die sich im Ortsteil Rommelhausen befinden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die wesentlichen Wettbewerbswirkungen der Erweiterung von Netto in Büdingen-Düdelsheim in Büdingen bzw. Altenstadt-Lindheim abspielen werden.

IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Abgrenzung des Einzugsgebietes des Vorhabens

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den erweiterten Netto-Lebensmitteldiscounter in Düdelsheim kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Zur **Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes** werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- Filialnetz des Betreibers Netto
- Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Büdingen und den umliegenden Städten und Gemeinden
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Büdingen und der Region (u. a. Altenstadt).

Demnach kann unter Berücksichtigung der oben genannten Faktoren im vorliegenden Fall nachfolgendes Einzugsgebiet für den erweiterten Netto-Markt am Elsegrund in Düdelsheim abgegrenzt werden:

Zone I:	Büdingener Stadtteil Düdelsheim	ca.	2.700 Einwohner
Zone II:	Büdinger Stadtteile Büches, Orleshausen, Rohrbach	ca.	2.300 Einwohner
Einzugsgebiet gesamt:		**ca.**	**5.000 Einwohner**

Das Einzugsgebiet beschränkt sich aufgrund der Wettbewerbssituation in Altenstadt/Lindheim (Aldi, tegut, Rossmann) und der Kernstadt Büdingen im Kern auf den Stadtteil Düdelsheim. Daneben sind aufgrund der guten Erreichbarkeit und mangels eigener Versorgungsstrukturen Einkaufsbeziehungen zu den westlichen Büdinger Stadtteilen Büches, Rohrbach und Orleshausen vorhanden. Mit der Fertigstellung der Planungen um Edeka/Aldi/dm an der Orleshäuser

Straße in der Kernstadt ist insb. aus Richtung Orleshausen von einer Reduzierung der Verflechtungen zu Netto auszugehen.

Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist aufgrund der Wettbewerbssituation im Umland sowie der räumlichen Strukturen nicht anzunehmen. Aufgrund der Lage des Marktes an der B 521 ist von gewissen Streukundenanteilen auszugehen, diese werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze einbezogen.

2. Vorhabenrelevantes Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 6.370.[14]

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Büdingen-Düdelsheim, dessen Sortimentsschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. 2.445 €.[15]

Die **Kaufkraftberechnung** erfolgt unter Verwendung der o. g. Bevölkerungszahlen, der örtlichen Kaufkraftkoeffizienten sowie aktueller Pro-Kopf-Ausgaben. In Büdingen beträgt die Kaufkraftkennziffer aktuell ca. 95,5. Damit liegt das lokale Kaufkraftniveau deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0)[16].

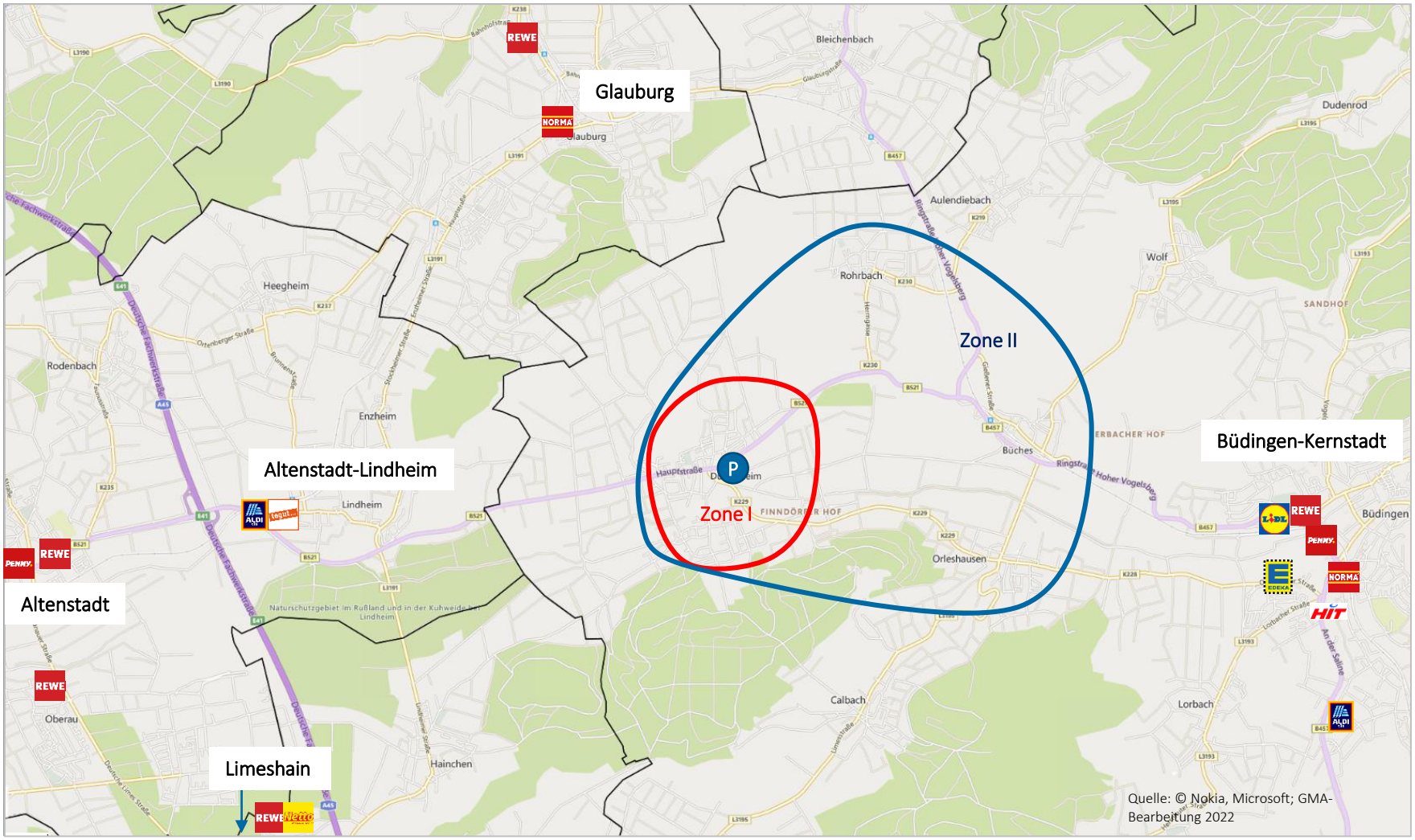
Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren ergibt sich für das Einzugsgebiet ein **projektspezifisches Kaufkraftpotenzial** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel **von ca. 11,6 Mio. €**, davon entfallen 6,2 Mio. € auf Düdelsheim selber. In Zone II stehen ca. 5,4 Mio. € Kaufkraftpotenzial zur Verfügung.

14 Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

15 Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

16 Quelle: Michael Bauer Research (MBR), Nürnberg, Stand 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

Karte 4: Einzugsgebiet des Netto-Marktes in Büdingen-Düdelsheim und strukturprägende Wettbewerber



V. Auswirkungsanalyse

Die potenzielle Umsatzleistung des Vorhabens wird anhand des Marktanteilkonzepts berechnet. Dieses stellt dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraft) gegenüber. Allerdings lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. Mit der Frage, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und welche Folgen die Erweiterung für die vorhandenen Wettbewerber hat, setzt sich dann die Betrachtung der Umsatzumverteilungen auseinander. Im Anschluss daran werden die wettbewerblichen sowie mögliche städtebauliche und versorgungsbezogene Wirkungen analysiert und daraus eine raumordnerische Bewertung abgeleitet.

1. Umsatzermittlung und Umsatzherkunft

Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Markanteile werden die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld sowie die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im weiteren Umfeld berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind die in der folgenden Tabelle dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen zu erwarten.

Für den zu erweiternden Netto-Markt lässt sich folgende Umsatzerwartung ermitteln:

Tabelle 3: Marktanteile und Umsatzerwartung des erweiterten Netto-Marktes (1.060 m² VK)

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	6,2	40	2,5	0,4	2,9	65
Zone II	5,4	15	0,8	0,1	0,9	20
Einzugsgebiet	**11,6**	**28 – 29**	**3,3**	**0,5**	**3,8**	**85**
Streuumsätze			0,6	0,1	0,7	16
Insgesamt			**3,9**	**0,6**	**4,5**	**100**

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

In Bezug auf die projektierte Verkaufsfläche von rd. 1.060 m² ergibt sich hieraus für den künftigen Netto-Markt eine Flächenproduktivität von rd. 4.200 – 4.300 € / m² VK. Diese bewegt sich leicht unter dem Durchschnitt eines Netto-Marktes[17]. Trotz der Verkehrsgunst kann der Markt aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials im Einzugsgebiet und der deutlichen Einschränkung durch die Wettbewerbssituation in Altenstadt und Büdingen keine höhere Flächenleistung erzielen.

[17] Im Retail Real Estate Report der Hahn Gruppe 2021/2022 (S. 30 f.) wurde für den Anbieter Netto eine Flächenleistung von 4.570€ / m² VK ausgewiesen. Diese Flächenleistung ist auf die corona-bedingte Sondersituation im Jahr 2020 zurückzuführen, die zu deutlich gestiegenen Umsätzen im Lebensmitteleinzelhandel geführt hat (v. a. Lockdown in der Gastronomie).

Mit Blick auf die Tabelle zeigt sich, dass rund 65 % des Umsatzes aus dem Stadtteil Düdelsheim selbst generiert wird. Dies verdeutlicht den Nahversorgungscharakter des Lebensmitteldiscounters in Düdelsheim. Rd. 20 % des Umsatzes stammt aus Kundenumsätzen aus anderen Büdinger Stadtteilen (Zone II). Weitere 16 % werden als Streuumsätze durch Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes insb. aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der B 521 (u. a. Berufspendler, Zufallskunden usw.) generiert.

2. Wettbewerbliche Auswirkungen des Vorhabens

2.1 Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei 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 und
- der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

2.2 Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des neu errichteten und erweiterten Netto-Discounters erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in dieser Auswirkungsanalyse das Vorhaben des erweiterten Netto-Marktes mit ca. 1.060 m² Verkaufsfläche bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet.

Für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen ist jedoch der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz ist wettbewerbsneutral. Für die Bewertung der Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- Der Netto-Markt wird nach Neubau und Erweiterung auf ca. 1.060 m² eine Umsatzleistung von ca. 4,5 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 3,9 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Zu berücksichtigen ist, dass der Netto-Markt zusammen mit einer Bäckerei bereits langjährig am Standort „Elsegrund“ etabliert ist. Dieser Markt erwirtschaftet nach gutachterlicher Einschätzung derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 3,6 Mio. €. Davon entfallen ca. 3,1 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,5 Mio. € auf Nichtlebensmittel. Der Umsatz wird bereits heute in Düdelsheim generiert und auch weiterhin gebunden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine signifikanten Veränderungen ergeben werden.

- Nach Abzug des bestehenden Umsatzes des Netto-Marktes bleibt demnach ein Umsatzanteil von ca. 0,9 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden kann. Davon entfallen ca. 0,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,1 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Im Detail sind für den erweiterten Netto-Markt im Untersuchungsraum folgende Umsatzumlenkungen zu erwarten:

Tabelle 4: Zu erwartende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

		Auswirkungen / Umverteilungseffekte	
		in Mio. €	in %
Foodbereich	**Umsatz bestehender Marktes im Lebensmittelbereich**	**3,1**	
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Büdingen, davon…	0,4	max. 1
	▪ gegenüber Anbietern in Düdelsheim	<<0,1	2 – 3
	▪ gegenüber Anbietern in der Kernstadt Büdingen	0,3 – 0,4	1
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in den umliegenden Kommunen, davon…	0,4	n.n.
	▪ Altenstadt/Limeshain	0,2	1 – 2
	▪ Altenstadt restliches Stadtgebiet	0,1 – 0,2	1
	▪ sonstige Standorte	<<0,1	n.n.
	Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	**3,9**	
Nonfoodbereich	**Umsatz bestehender Marktes im Nonfoodbereich**	**0,5**	
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,1	n.n.
	Umsatz erweiterter Markt im Nonfoodbereich	**0,6**	
Umsatz insgesamt		**4,5**	

n.n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnung 2021 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich)

Mit der Erweiterung des Planobjekts werden **voraussichtlich folgende Umverteilungswirkungen ausgelöst**:

- Die Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in der Standortkommune Büdingen belaufen sich auf ca. 0,4 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln. Hiervon werden in erster Linie die Lebensmittelmarktstandorte in der Kernstadt betroffen sein. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von durchschnittlich max. 1 %.
- Wettbewerbswirkungen zulasten der kleinteiligen Anbieter im Stadtteil Düdelsheim selbst liegen bei << 0,1 Mio. € bzw. max. 2 %.
- Etwa 0,4 Mio. € der Umverteilungseffekte werden außerhalb der Stadt Büdingen umverteilungswirksam. Hiervon ist eine Reihe von Anbietern v. a. in Altenstadt-Lindheim, im weiteren Altenstädter Gebiet und Glauburg betroffen. Die Umverteilungsquoten auf Ebene der einzelnen Städte / Standortlagen liegen bei maximal 1 – 2 %.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 0,1 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittel- und

Drogeriemärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in Büdingen wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente (u. a. Drogeriewaren, Zeitschriften, Schreibwaren, Tiernahrung). Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens

Die durch das Erweiterungsvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen bei **Nahrungs- und Genussmitteln** sind hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

- Im Stadtteil **Düdelsheim** werden Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von << 0,1 Mio. € bzw. max. 2 % wirksam. Die Auswirkungen verteilen sich auf die ortsansässigen kleinteiligen Versorgungsstrukturen entlang der Hauptstraße. Diese dienen allein der örtlichen Grundversorgung und können diese Funktion auch weiterhin ausüben, da zudem bereits heute eine Bäckerei im Markt vorhanden ist. Städtebaulich betrachtet sind abhängig vom Vorhaben, keine Funktionsverluste bzgl. der Grundversorgung zu erwarten.
- In der **Kernstadt-Büdingen** werden insgesamt Auswirkungen in Höhe von ca. 0,3 – 0,4 Mio. € erwartet, die eine Umverteilungsquote von max. 1 % bedingen werden. Die Umverteilungseffekte werden im Discountsegment gegenüber dem Lidl-Markt an der Düdelsheimer Straße, welcher den nächstgelegenen Discounter in Büdingen darstellt, wirksam. Die weiteren Lebensmittelmärkte in Büdingen sind nur randlich vom Vorhaben betroffen. Aufgrund der geringfügigen Höhe der Auswirkungen sind keine städtebaulichen Effekte sowohl auf den Zentralen Versorgungsbereich / Versorgungskern oder die Nahversorgung als auch auf die Planungen u. a. im Bereich „Im Lipperts“ zu erwarten.
- Weitere Auswirkungen werden auf den Kombistandort im westlich angrenzenden Altenstädter Stadtteil **Lindheim** wirksam. Für den leistungsfähigen Standort aus tegut, Aldi und Logo-Getränkemarkt sowie Rossmann und einem Landmarkt sind Umverteilungseffekte von ca. 0,2 Mio. € bzw. max. 1 – 2 % zu erwarten. Auch hier sind keine durch das Vorhaben bedingten städtebaulichen Folgen abzuleiten. Die Anbieter im weiteren Stadtgebiet von Altenstadt werden dagegen nur noch randlich mit max. 1 % Umverteilungseffekte vom Vorhaben betroffen sein.
- Für die Anbieter in den weiteren **Umlandkommunen** (u.a. Glauburg, Limeshain) sind in Summe max. 0,1 Mio. € an Umverteilungseffekten zu erwarten. Die ansässigen Anbieter werden vom Vorhaben nur geringfügig tangiert. Auch im Umland bestehen somit keine Betriebsgefährdungen und somit keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen.
- In den **Nichtlebensmittelsortimenten** werden rd. 0,1 Mio. € umsatzumverteilungswirksam, die sich auf mehrere Sortimente (u. a. Drogeriewaren, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung, Zeitschriften, (Schnitt-) Blumen, Haushaltsartikel) und damit auf eine Vielzahl von Anbietern verteilen, welche die Nichtlebensmittelsortimente sowohl als Hauptsortimente (u. a. Drogeriemärkte, Zoofachmärkte, Blumengeschäfte, Kioske,

u.v.m.) als auch als Randsortimente (u. a. Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte, Nonfood-Discounter u.v.m.) führen. Diese Anbieter verteilen sich zudem auf mehrere Städte und Standortlagen, sodass für einzelne Städte und Lagen städtebauliche Auswirkungen auszuschließen sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit dem geplanten Neubau bzw. der Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes in Büdingen-Düdelsheim weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Folgewirkungen in Bündingen noch im Umland einhergehen.

VI. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens

Mit Blick auf die Ziele und Grundsätze des LEP Hessen sowie des Regionalplans Südhessen ist der Neubau bzw. die Verkaufsflächenerweiterung von Netto in Büdingen-Düdelsheim folgendermaßen zu bewerten:

1. Zentralitätsgebot

Bei dem Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines langjährig ansässigen Lebensmittelmarktes in einem Stadtteil eines Mittelzentrums. Der Netto-Markt stellt einen etablierten Nahversorger zur Sicherung der örtlichen Grundversorgung dar.

Insgesamt handelt es sich um die marktübliche Anpassung an heutige Verkaufsflächengegebenheiten und damit um eine Maßnahme zur langfristigen Sicherung dezentraler wohnortnaher Versorgungsstrukturen. **Das Zentralitätsgebot ist erfüllt.**

2. Integrationsgebot

Bei dem hier in Rede stehenden Netto-Markt handelt es sich um einen langjährig am Standort ansässigen Anbieter, der eine wichtige Position bei der Grund- und Nahversorgung im Stadtteil Düdelsheim einnimmt.

Im Regionalplan Südhessen[18] ist der Standortbereich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt. Der Standort zeichnet sich zwar durch eine gewisse Verkehrsgunst aus, ist aber im Kern auf die Wohnbevölkerung in Düdelsheim ausgerichtet. Aufgrund der kompakten Bebauung des Stadtteils, insbesondere im Bereich der B 521 wären grundsätzlich keine stärker integrierten Standorte möglich. Innerhalb eines 700 m-Radius kann der überwiegende Bereich des Stadtteils erreicht werden (vgl. Karte 3). Eine ÖPNV-Anbindung ist durch eine Haltestelle in ca. 400 m noch gewährleistet.

Das Integrationsgebot ist als erfüllt zu bewerten. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass im Vergleich zum Zeitpunkt der Baugenehmigung keine veränderte Beurteilungsgrundlage vorliegt.

3. Kongruenzgebot

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- Das Kerneinzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes beschränkt sich im Wesentlichen auf den Stadtteil Düdelsheim. Dies unterstreicht die Nahversorgungsfunktion (örtliche Grundversorgung) des Netto-Marktes. Darüber hinaus übernimmt der Markt auch eine erweiterte Nahversorgungsfunktion für weitere westlich der Kernstadt von Büdingen gelegene Stadtteile.
- Basierend auf der Umsatzprognose und der daraus ableitbaren Umsatzherkunft ist festzuhalten, dass bei dem erweiterten Netto-Lebensmittelmarkt ca. 65 % des Umsatzes aus dem Stadtteil selbst stammen. Ca. 20 % der Kunden stammen aus den weiteren

[18] vgl. Regionalplan Südhessen Band 6a, Teilkarte 21

Büdinger Stadtteilen. Rund 15 % werden durch Streukunden von außerhalb erwirtschafte. Der Standort entfaltet trotz der verkehrsgünstigen Lage keine überörtliche Wirkung.

Das Kongruenzgebot ist als erfüllt zu bewerten.

4. Beeinträchtigungsverbot

Die voranstehenden Berechnungen zur Umsatzumverteilung sowie die potenziellen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen haben nachgewiesen, dass das **Beeinträchtigungsverbot eindeutig einhalten** wird. Die Umverteilungsquote in Büdingen liegt bei max. 2 – 3 %, in Altenstadt bei ca. 1 % und im Umland ebenfalls bei max. 1 %.

Das Neubau- und Erweiterungsvorhaben des bereits ansässigen Netto-Marktes wird keine bestandsgefährdenden Auswirkungen in Büdingen bzw. im Umland nach sich ziehen, da dieser Anbieter bereits langjährig die Nahversorgung in Büdingen-Düdelsheim prägt. Mit dem Vorhaben soll primär die Wettbewerbsfähigkeit erhalten werden, die in der Folge die Nahversorgung in Düdelsheim selbst stärkt und langfristig sichert.

VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	▰ Neubau und Erweiterung eines bestehenden Netto-Lebensmittelmarktes von 800 m² auf 1.060 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei) ▰ Standort: Büdingen-Düdelsheim, Elsegrund 2
Rechtsrahmen und Untersuchung	▰ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	▰ Makrostandort: Büdingen mit 22.800 Einwohnern – Mittelzentrum ▰ Mesostandort: Stadtteil Düdelsheim, ca. 3 km westlich der Kernstadt an der B 521 ▰ Büdingen: ausgeprägte Einzelhandelsstrukturen in der Kernstadt ; kleinteilige Strukturen im Stadtteil Düdelsheim ▰ Umland: ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen in Altenstadt, Altenstadt/Lindheim
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	▰ zweizonales Einzugsgebiet ▰ Büdinger Stadtteil Düdelsheim ▰ Büdinger Stadtteile Orleshausen, Büches und Rohrbach ▰ Einwohner im Einzugsgebiet: ca. 5.000 Personen ▰ Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 12,2 Mio. €
Umsatzerwartung	▰ Umsatzleistung bei ca. 1.060 m² Verkaufsfläche: ca. 4,5 Mio. €, davon ca. 3,9 Mio. € Lebensmittel und ca. 0,6 Mio. € Nichtlebensmittel ▰ umverteilungsrelevant nur zusätzlicher Umsatz infolge der Neubau / Erweiterung des Netto-Marktes: ca. 0,9 Mio. €, davon ca. 0,8 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln und ca. 0,1 Mio. € bei Nichtlebensmitteln
Umverteilungseffekte	▰ Düdelsheim 2 % ▰ Büdingen – Kernstadt max. 1 % ▰ Altenstadt – Lindheim 1 – 2 % ▰ Altenstadt – weiteres Stadtgebiet max. 1 % ▰ sonstige Standorte (u. a. Glauburg, Limeshain) n.n.
Übereinstimmungen mit den Zielen der Landesplanung	Für das vorliegende Neubau- und Erweiterungsvorhaben sind die landes- und regionalplanerischen Vorgaben an großflächige Einzelhandelsvorhaben wie folgt zu bewerten: ▰ Das **Zentralitätsgebot** wird eingehalten, da der Standort des großflächigen Einzelhandelsvorhabens in einem Mittelzentrum liegt. Zu berücksichtigen ist zudem, dass das Vorhaben der Sicherung der örtlichen Grundversorgung dient. ▰ Eine Verletzung des **Kongruenzgebotes** liegt nicht vor, da der überwiegende Teil der zu erwartenden Umsätze aus der Standortkommune Büdingen bzw. insbesondere aus dem Stadtteil Düdelsheim selber stammt. Das Vorhaben lässt außerhalb von Büdingen keine Betriebsaufgaben erwarten und gefährdet die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht. Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems sind nicht absehbar. ▰ Das Vorhaben entspricht den Zielen des **Integrationsgebotes**. Der Planstandort am Elsegrund liegt zwar außerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches, ist aber einem „bestehenden Siedlungsgebiet" gemäß Regionalplan zuzuordnen. Zudem verfügt der Standort über eine gute Anbindung an das örtliche Geh- und Radwegenetz und ist aus den Wohnbereichen des Stadtteils zügig zu erreichen.

	Der Neubau des Netto-Marktes inkl. Verkaufsflächenerweiterung wird weder in Düdelsheim oder Büdingen-Kernstadt noch in umliegenden zentralen Orten Bestandsgefährdungen nach sich ziehen. Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen oder des zentralen Versorgungsbereichs sind nicht zu erwarten. Außerhalb von Büdingen sind ebenfalls keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Auch die Nahversorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum wird **nicht beeinträchtigt**.

GMA-Zusammenstellung 2022

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Büdingen und zentralörtliche Struktur in der Region	11
Karte 2:	Mikrostandort „Elsegrund“ und Standortumfeld	14
Karte 3:	700 m Radius um den Projektstandort	15
Karte 4:	Einzugsgebiet des Netto-Marktes in Düdelsheim und strukturprägende Wettbewerber	20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	8
Tabelle 2:	Wesentliche Wettbewerber für den Netto-Markt in der Kernstadt Büdingen	16
Tabelle 3:	Marktanteile und Umsatzerwartung des erweiterten Netto-Marktes (1.060 m² VK)	21
Tabelle 4:	Zu erwartende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	23