

Wissen schafft Zukunft.

Auswirkungsanalyse

Einzelhandelsbetrieben im Projekt

LEBEN UND ARBEITEN AN DER SCHLEUSSNERSTRASSE, NEU-ISENBURG

München/Köln, August 2024

Auftraggeber:

City 1 Group GmbH
Friedhofstraße 90
63263 Neu-Isenburg

Ihre Ansprechpartner:

Corinna Küpper
(Executive Consultant)

Markus Wotruba
(Leiter Standort- und Immobilienberatung)

BBE Handelsberatung GmbH

Briener Straße 45
80333 München

Tel +49 173 2036702
E-Mail wotruba@bbe.de/kuepper@bbe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	8
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	18
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	23
6	Umverteilungseffekte	27
7	Städtebauliche Bewertung	32
8	Landes- und regionalplanerische Vorgaben und ISEK Neu-Isenburg	37
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	40

Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten und ergänzender Ladengeschäfte

Ausgangssituation



- Die City 1 Group GmbH entwickelt das Projekt „Leben und Arbeiten an der Schleussnerstraße in der Stadt Neu-Isenburg“. Neben 200 Wohneinheiten sind in den gemischt genutzten Gebäuden zwischen Carl-Ulrich-Straße und der Schleussnerstraße im Erdgeschoss Co-Working-Flächen, Gastronomie- und Einzelhandelsflächen vorgesehen.
- Die Verkaufsfläche für Einzelhandelsnutzungen ist mit ca. 2.400 m² projektiert. Neben zwei Lebensmittelmärkten mit jeweils knapp 800 m² Verkaufsfläche als Magnetbetriebe sind ergänzende kleinteilige Einzelhändler mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgesehen.



- Für das Projekt ist eine Änderung/Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Ehemaliger Güterbahnhof“ mit Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ gem. § 6a BauNVO vorgesehen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
- Auch Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, solange sie nicht kern- bzw. sondergebietspflichtig sind. Dies ist in der Regel anzunehmen, wenn ein Einzelhandelsbetrieb nicht die Geschossfläche von 1.200 m² (gleichbedeutend ca. 800 m² Verkaufsfläche) überschreitet.



- Für das Bauleitplanverfahren ist die Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung der Stadt Neu-Isenburg und der Nachbarkommunen notwendig.

Einzelhandelsplanung

Das Nutzungskonzept für das Erdgeschoss sieht folgende Einzelhandelsnutzungen vor:

- 2 Lebensmittelmärkte mit jeweils max. 800 m² Verkaufsfläche als Magnetbetriebe (nahversorgungsrelevante Kernsortimente)
- 6 Ladeneinheiten mit jeweils ca. 80 – 150 m² Verkaufsfläche (überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente)

Die Zentren- und Nahversorgungsrelevanz der Sortimente ist der Neu-Isenburger List zu entnehmen.

Neu-Isenburger Liste			
Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente			
WZ-Nr. 2003	Bezeichnung		
52.11.1	Nahrungsmittel, Getränke Tabakwaren,	52.41	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf,
52.2	Fachzeitschriften mit Nahrungsmitteln		Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
52.31.0	Apotheken	52.44.6	Holz-, Korb-, Flecht- und Korbwaren
52.33.2	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel	52.44.7	Heimtextilien (Raumdekoration, Teppichherzeugnisse ohne Bettwaren)
	Schädlingsbekämpfungsmittel	52.48.6	Spielwaren, Basteln
52.49.2	Heim- und Kleintierfutter	52.49.8	Sportartikel, Reitsport, Angel-, Waffen- und Jagdbedarf (ohne Fahrräder)
		52.46.2	Unterhaltungselektronik und Zubehör, Tonträger
Definition der zentrenrelevanten Sortimente			
52.33.0	Medizinische und orthopädische Artikel	52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse
52.33.1	Kosmetische Erzeugnisse und körperpflegemittel	52.49.5	Computer, Computerteile und Software
52.49.3	Augenoptiker	52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Büroartikel	52.45.1	Elektronische Haushaltgeräte und elektronische Erzeugnisse
52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften	52.46.3	Musikinstrumente und Musikalien
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	52.44.3	Haushaltsgegenstände
52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbinderzeugnisse, Trockenblumen)	52.44.4	Keramische Gegenstände und Glaswaren
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter)	52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren	52.50.1	Antiquitäten und antike Teppiche
52.43	Schuhe, Leder- und Taschenwaren	52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

Quelle: Stadt Neu-Isenburg



Quelle: Holger Meyer Architektur

Unterschiedliche Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandel gewährleisten vollwertige Nahversorgung

Marktentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels

- Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch Lebensmittel-Supermärkte und -Discountmärkte geprägt. So stehen in Deutschland ca. 15.970 Discounter mit einer mittleren Verkaufsfläche von ca. 830 m² ca. 12.160 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.350 m² Verkaufsfläche gegenüber.
- Supermärkte konnten in den letzten Jahren deutlich an Umsatz gewinnen (2015 – 2022: + 43 % nominal), bei einer stagnierenden Betriebszahl (+ 2 %). Die Flächenleistung liegt aktuell bei rd. 5.000 € je m² Verkaufsfläche und konnte gegenüber dem Jahr 2015 um rd. 12 % zulegen.
- Auch die Lebensmitteldiscounter haben im gleichen Zeitraum ihre Umsatzleistung erheblich gesteigert. Ihre Zahl ist seit 2015 leicht rückläufig (- 1,5 %), Verkaufsfläche (+ 6 %), Umsatz (+ 26 %) und Flächenleistungen (+ 8 %) sind jedoch deutlich angestiegen.
- Beide Betriebstypen haben kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild weiterentwickelt. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio, Regionalität und Gesundheit, während die Discounter ihr Frische-, Marken- und Bioangebot ausgebaut haben.
- Als Spezialform des Lebensmittelhandels hat sich der Bio(super)markt etabliert. In Deutschland liegt der Ausgabenanteil für Biolebensmittel aktuell bei ca. 7 % der Lebensmittelausgaben. Insgesamt ist der Umsatz mit Bio-Lebensmittel im Zeitraum 2015 - 2023 kräftig gestiegen (+ 87 % nominal). Treiber dieses Umsatzwachstums ist die Integration von Bio-Produkten in den klassischen Lebensmitteleinzelhandel. Aber auch der Biohandel konnte eine Umsatzsteigerung um 16 % erzielen.
- Insgesamt weisen die führenden Biomärkte (u.a. Alnatura, denn's, basic, SuperBioMarkt) im Jahr 2023 ca. 686 Filialen und einen Netto-Umsatz von ca. 1,75 Mrd. € auf.

» Die früher deutlichen Unterschiede zwischen den Betriebstypen Supermarkt und Discountmarkt verschwinden zunehmend. Das Angebot beider Betriebstypen wird von den Kunden als vollwertige Nahversorgung wahrgenommen.

Hybrid-Discounter und Biomarkt belegen Betriebsgrößen von unter 800 m²

Projektplanung

- Im Lebensmitteleinzelhandel besteht ein anhaltender Trend zu steigenden Verkaufsflächen der Supermärkte und Discounter. Gleichzeitig ist auch eine Nachverdichtung durch die Ansiedlung von kleineren Lebensmittelmärkten zu beobachten. Dies führt zu einer deutlichen Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung, da eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung wichtig für die Wohnqualität eines Stadtquartier ist.
- In Ergänzung zu den Großformen des Lebensmittelhandels werden kleinere Betriebsgrößen (auch unter 800 m² Verkaufsfläche) durch Spezialisten wie Biomärkte oder sog. Hybrid-Discounter belegt, die sich z.B. hinsichtlich der Artikelzahl und des Getränkesortiments zwischen die Betriebstypen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter positionieren.
- Die Hybrid-Discounter (z.B. Netto, Penny) verfügen über ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Darüber hinaus wird ein eng begrenztes Randsortiment (< 10 % der Verkaufsfläche) angeboten. Hierbei handelt es sich vornehmlich um Nonfood-Sortimente wie Haushaltswaren, Zeitschriften und regelmäßig wechselnde Aktionswaren.
- Gegenüber den „klassischen“ Discountmärkten ist das Kernsortiment mit ca. 5.000 Artikeln breiter und auch tiefer aufgestellt, sodass die Kunden ein umfangreiches Grundversorgungsangebot vorfinden.
- Ein Biomarkt ist ein Supermarkt, der sich auf den Verkauf von Produkten aus ökologischer Landwirtschaft und umweltfreundlicher Herstellung spezialisiert hat. Das Angebot umfasst i.d.R. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Naturkosmetik mit bis zu 6.000 Artikeln.



Datengrundlagen der Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

Vor-Ort-Recherchen



- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation.



Erhebung relevanter Anbieter



- Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmittel-Discounter, Super-/Verbrauchermärkte) im Untersuchungsgebiet.
- Im zentralen Versorgungsbereich der Neu-Isenburger Innenstadt wird auch der kleinteilige Einzelhandel erfasst.



Umsatzschätzung



- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung standortbezogener Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern.



Nutzung sekundärstatistischer Daten



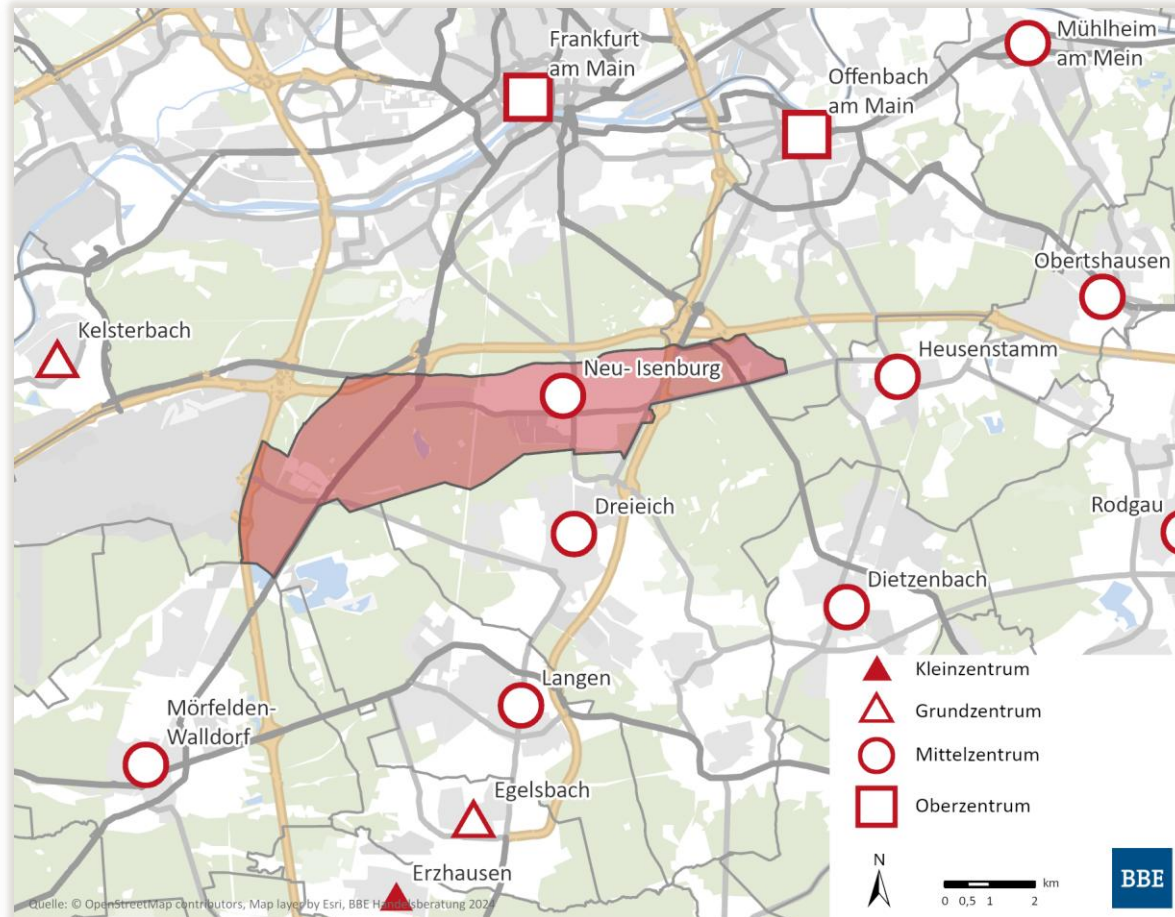
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE-Marktforschung (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeindeebene und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben)
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u.a. soziodemografische Kennzahlen, Einzelhandelskonzept, ISEK der Stadt Neu-Isenburg)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	8
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	18
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	23
6	Umverteilungseffekte	27
7	Städtebauliche Bewertung	32
8	Landes- und regionalplanerische Vorgaben und ISEK Neu-Isenburg	37
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	40

Mittelzentrum im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

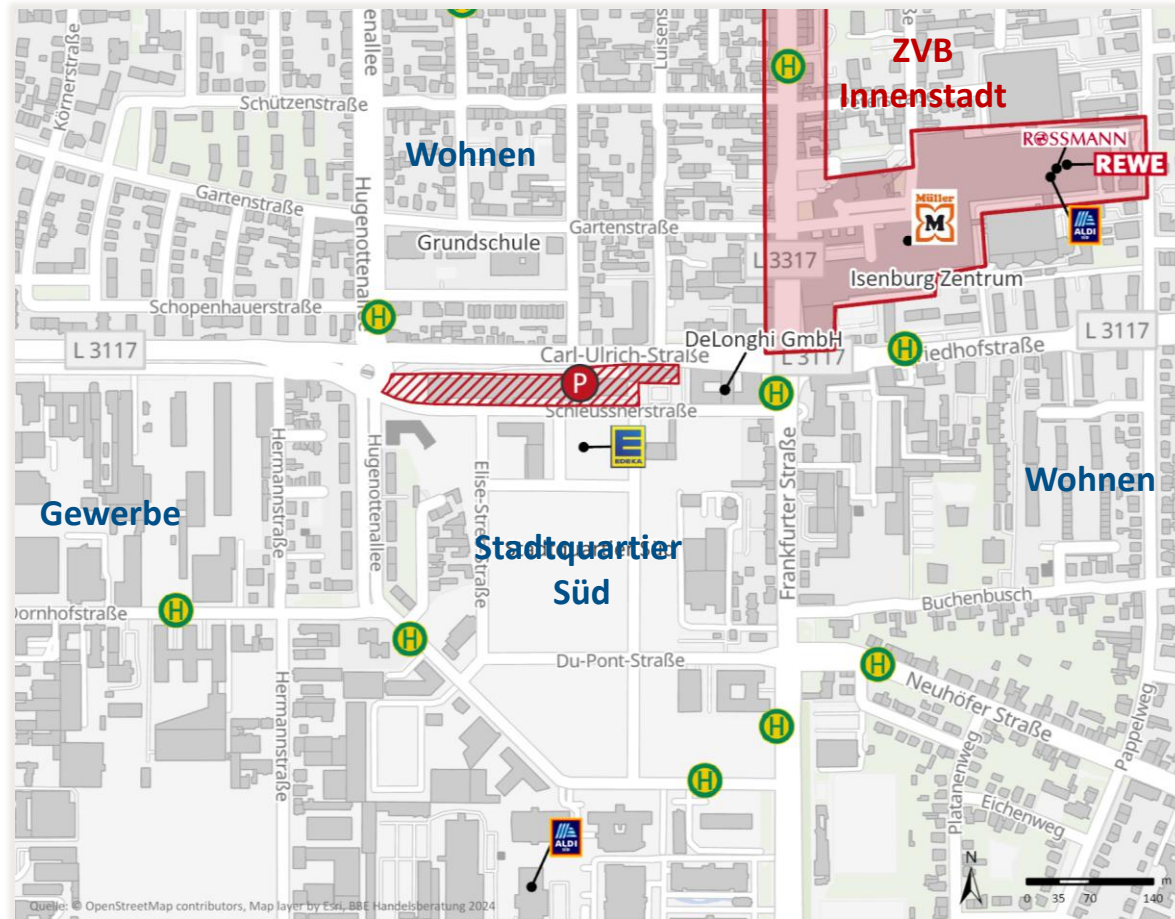
Zentralörtliche Funktion der Stadt Neu-Isenburg



- Die Stadt Neu-Isenburg übernimmt die Funktionen eines Mittelzentrums im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main. Neben den Oberzentren Frankfurt und Offenbach sind die Mittelzentren Dreieich, Langen, Dietzenbach, Mörfelden-Walldorf und Heusenstamm im Standortumfeld.
- Neu-Isenburg weist aktuell ca. 40.840 Einwohner auf. Zur Stadt zählen neben der Kernstadt (ca. 32.760 EW) die Stadtteile Gravenbruch (ca. 6.520 EW) und Zeppelinheim (ca. 1.560 EW).
- Die Autobahnen 3, 5 und 661 sowie die Bundesstraße 44 tangieren die Stadt. Wichtige innerörtliche Erschließungsstraßen sind die Frankfurter Straße als Nord-Süd-Achse und die Carl-Ulrich-Straße/Friedhofstraße als West-Ost-Achse.
- Mit verschiedenen Regionalbahn-, S-Bahn- sowie Buslinien ist die Stadt Neu-Isenburg auch leistungsfähig in den öffentlichen Personennahverkehr eingebunden. Mit dem Ausbau der „Regionaltangente West“ soll auch die Innenstadt wieder in das Netz des schienengebundenen Verkehrs integriert werden.
- Durch seine unmittelbare Nähe zur Messestadt Frankfurt und zum Flughafen ist Neu-Isenburg ein attraktiver Wirtschaftsstandort. So stehen ca. 30.900 Einpendlern rd. 13.000 Auspendler gegenüber.

Planareal schafft Verbindung zwischen der Innenstadt und der „Neuen Welt“

Mikrostandort



- Der Planstandort befindet sich zwischen der Carl-Ulrich-Straße und der Schleussnerstraße und umfasst die Brachfläche des ehemaligen Güterbahnhofs.
- Der Standort wurde bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Neu-Isenburg 2006 als Entwicklungsfläche für den großflächigen Nahversorgungseinzelhandel bewertet.
- Im aktuellen ISEK wird dem Areal ein großes Entwicklungspotenzial zugewiesen, um die Verbindung zwischen der Innenstadt entlang der Frankfurter Straße und dem in Umsetzung befindlichen Stadtquartier Süd („Neue Welt“, ca. 800 neue Wohneinheiten) herzustellen. Im Stadtquartier Süd wurde zwischenzeitlich ein Edeka Lebensmittelmarkt eröffnet (06/2024).
- Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt schließt sich östlich an den Untersuchungsstandort an. Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz erstreckt sich entlang der Frankfurter Straße. Den Angebotsschwerpunkt bildet das Isenburg-Zentrum (ca. 350 m vom Planstandort entfernt).
- Über die Carl-Ulrich-Straße mit der Bushaltestelle „Isenburgzentrum“ ist eine gute Einbindung in das innerstädtische Verkehrssystem (MIV/ÖPNV) gegeben. Im Zuge des Ausbaus der „Regionaltangente West“ ist eine Haltestelle an der Carl-Ulrich-Straße geplant.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	8
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	18
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	23
6	Umverteilungseffekte	27
7	Städtebauliche Bewertung	32
8	Landes- und regionalplanerische Vorgaben und ISEK Neu-Isenburg	37
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	40

Lebensmitteldiscounter und -Supermärkte als wesentliche Wettbewerber

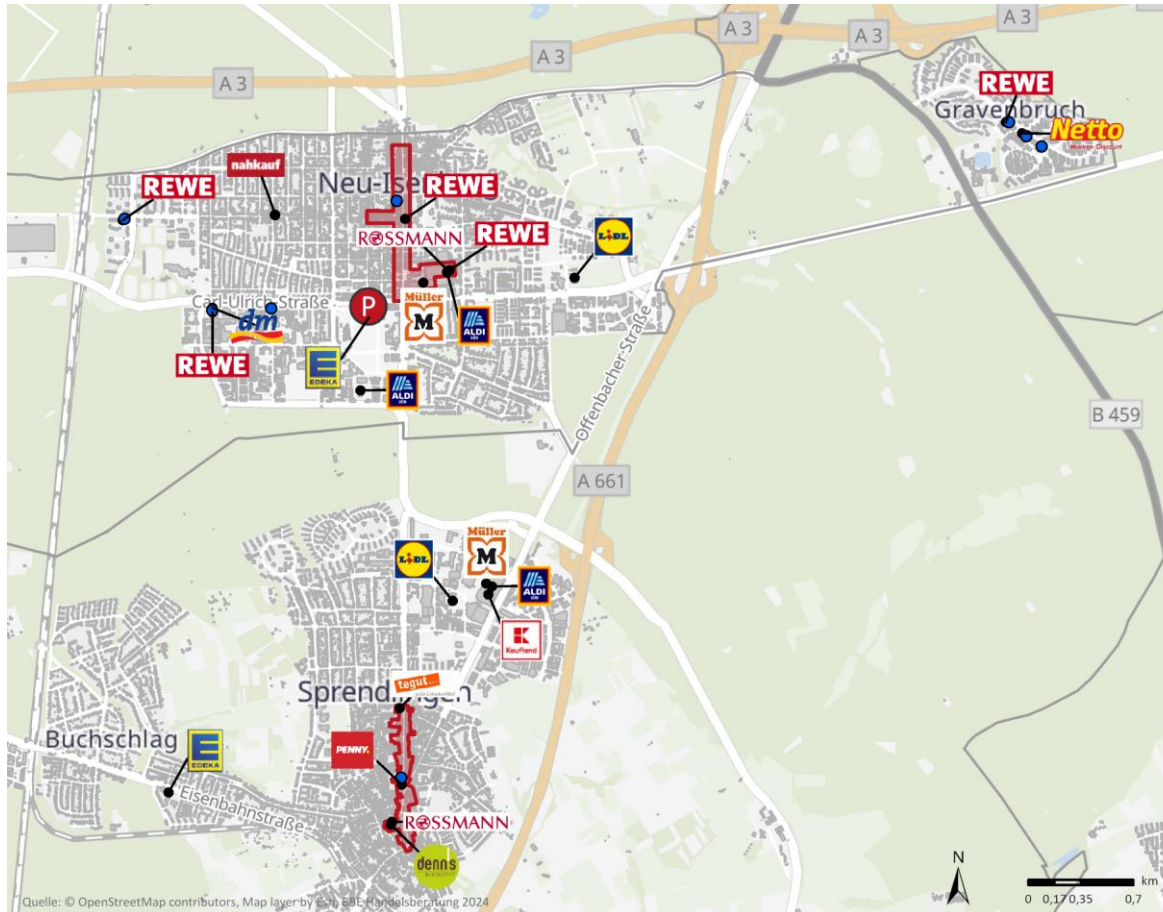
Wettbewerbssituation



- Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich auf die strukturprägenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln im Untersuchungsraum.
- Zu den Wettbewerbern zählen vorwiegend Lebensmitteldiscounter und Supermärkte. Diese weisen eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben auf und dienen wie dieses dem Versorgungseinkauf.
- Das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehandel) bzw. der sonstige Fachhandel stehen – maßgeblich aufgrund einer anderen Angebotsausrichtung bzw. Kundenansprache – dagegen nur untergeordnet im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
- Gleichwohl werden die kleinteiligen Lebensmittelgeschäfte und Ladenhandwerksbetriebe im zentralen Versorgungsbereich Neu-Isenburg-Innenstadt in die Wettbewerbsbetrachtung einbezogen.

Differenzierte Nahversorgung in der Stadt Neu-Isenburg

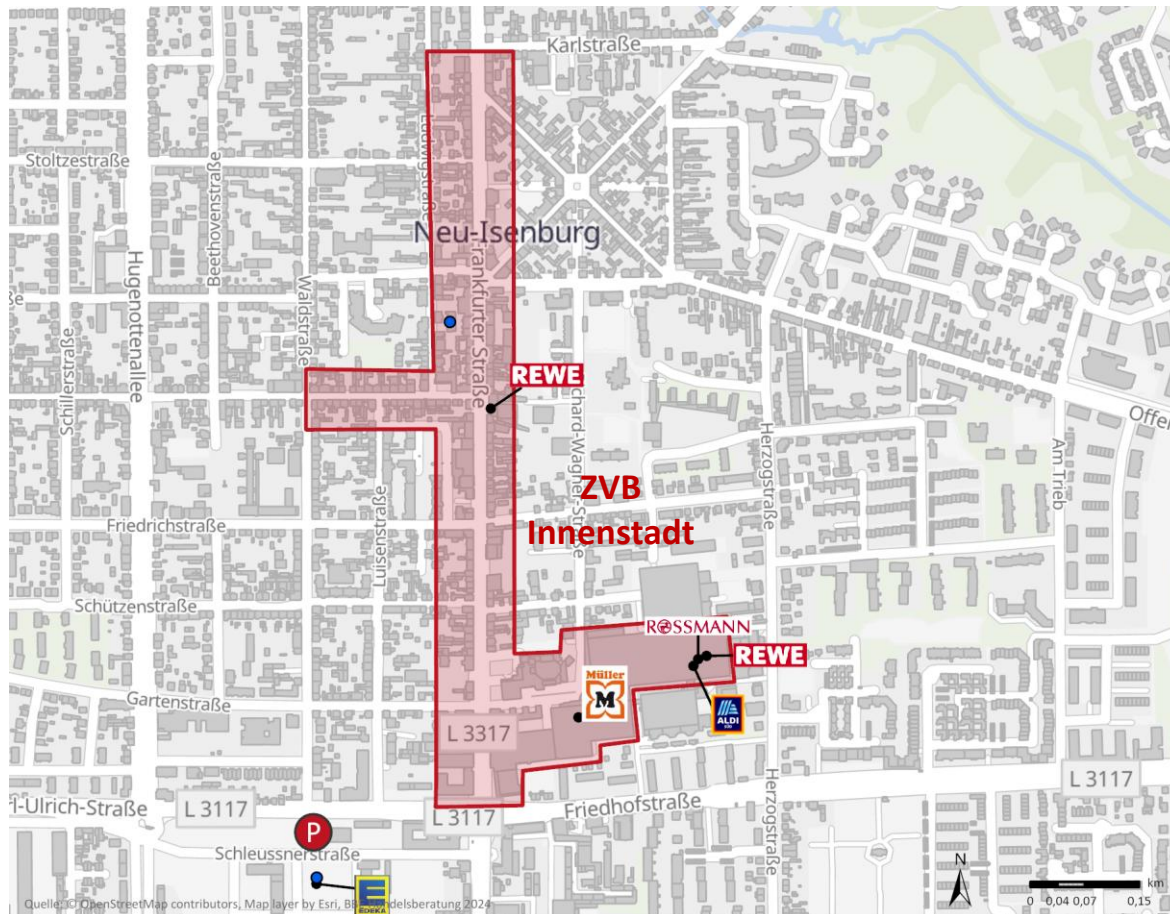
Wettbewerbssituation im Überblick



- Die Wettbewerbssituation wird insbesondere durch die in der Stadt Neu-Isenburg vorhandenen Versorgungsstrukturen geprägt.
- Dabei ist vor allem der zentrale Versorgungsbereich Neu-Isenburg-Innenstadt zu berücksichtigen.
- Das Untersuchungsgebiet wird wesentlich durch die Einzelhandelsagglomeration im Gewerbegebiet Dreieich-Sprendlingen begrenzt.
- Aufgrund der Wettbewerbssituation und der aus der Größe der projektierten Magnetbetriebe resultierenden Versorgungsfunktion vorwiegend für die Stadt Neu-Isenburg konzentriert sich die folgende Wettbewerbsanalyse auf die Lebensmittelmärkte innerhalb der Stadt Neu-Isenburg.

Innenstadt übernimmt auch Nahversorgungsfunktionen

Wettbewerbssituation – Innenstadt Neu-Isenburg



Städtebauliche Situation

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Frankfurter Straße zwischen Karlstraße und Friedrichstraße. Den Einzelhandelsschwerpunkt stellt das Isenburg-Zentrum dar. Darüber hinaus bildet die Hugenottenhalle einen städtebaulichen Kristallisationspunkt. Die Querachse der Bahnhofstraße ist als Fußgängerzone gestaltet und weist einen gastronomischen Schwerpunkt auf. Entlang der Frankfurter Straße ist ein lückenhafter Einzelhandelsbesatz vorhanden.

Einzelhandelsstruktur

Das Einzelhandelsangebot bezieht sich vorwiegend auf das Isenburg-Zentrum. Magnetbetriebe sind u.a. P&C, H&M, C&A, Saturn sowie Rewe, Aldi, Drogerie Müller und Rossmann. Im nördlichen Abschnitt der Frankfurt Straße sind einige Spezialisten (u.a. Küchen, Outdoor) ansässig. Einen Nahversorgungsschwerpunkt bildet Rewe im Bereich Frankfurter Straße/Bahnhofstraße.

Im Stadtquartier Süd ergänzt seit Juni 2024 ein Edeka-Markt das Versorgungsangebot der Innenstadt.

Hauptwettbewerber - Lebensmittel

- Rewe, Isenburg-Zentrum, rd. 2.570 m² VKF
- Aldi, Isenburg-Zentrum, rd. 1.050 m² VKF
- Rewe, Frankfurter Straße, rd. 620 m² VKF
- Edeka, Platz zur Neuen Welt, ca. 1.600 m² VKF

Lebensmittelmärkte sichern fußläufige Nahversorgung

Wettbewerbssituation – wohnungsnahe Versorgung Neu-Isenburg



In der Kernstadt von Neu-Isenburg übernehmen die Lebensmittelmärkte Rewe an der Bahnhofstraße, Nahkauf an der Bahnhofstraße, der Standortverbund Rewe und dm Drogeriemarkt an der Schleussnerstraße sowie Aldi an der Rathenaustraße ergänzende Nahversorgungsfunktionen.

Im Stadtteil Gravenhorst besteht ein Nahversorgungszentrum mit Rewe, Netto, einem Getränkemarkt und ergänzendem kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten.

Hauptwettbewerber - Lebensmittel

- Rewe, Schleussnerstraße, rd. 1.200 m² VKF
- Rewe, Bahnhofstraße, rd. 820 m² VKF
- Nahkauf, Bahnhofstraße, ca. 500 m² VKF
- Aldi, Rathenaustraße, rd. 1.050 m² VKF
- Lidl, Friedhofstraße, rd. 1.460 m² VKF
- Rewe, Dreiherrnsteinplatz (ST Gravenhorst), rd. 1.200 m²
- Netto, Am Forsthaus (ST Gravenhorst), rd. 550 m²

Innenstadt Sprendlingen und „Dreieich Nordpark“ bestimmen Einzelhandelsangebot

Wettbewerbssituation – Stadt Dreieich-Sprendlingen



Städtebauliche Situation

Die Stadt Dreieich weist im Stadtteil Sprendlingen einen Versorgungskern entlang der Frankfurter Straße auf.

Im Gewerbegebiet Sprendlingen stellt der „Dreieich Nordpark“ (Robert-Bosch-Straße) einen regional ausstrahlenden ergänzenden Einzelhandelsstandort dar, der neben verschiedenen Lebensmittelmärkten auch die Fachmärkte Drogerie Müller, Woolworth, Decathlon, XXXL Lutz Mann Mobilia u.a. umfasst.

Einzelhandelsstruktur

Im Versorgungskern Sprendlingen sind die Lebensmittelmärkte Tegut, Penny und denn's Biomarkt (im Standortverbund mit Rossmann) ansässig. Das Fachmarktzentrum „Dreieich Nordpark“ weist im Lebensmittelbereich u.a. Kaufland, ALDI Süd und Lidl auf.

Im Ortsteil Buchschlag besteht mit einem Edeka-Markt eine wohnungsnahe Versorgung.

Hauptwettbewerber - Lebensmittel

Versorgungskern

- Tegut, Frankfurter Straße
- Penny, Frankfurter Straße
- Denn's Biomarkt, Hauptstraße

Dreieich Nordpark

- Kaufland, Robert-Bosch-Str., ca. 6.200 m² VKF
- Aldi, Robert-Bosch-Str., ca. 1.360 m² VKF
- Lidl, Dieselstr., ca. 900 m² VKF

Neu-Isenburg verfügt über unterdurchschnittliche Lebensmittelversorgung

Verkaufsfläche und Umsätze der Wettbewerber

Standort	Verkaufsfläche (m ²)	Umsatz (Mio. €)
Versorgungskern Neu-Isenburg (Rewe (2x), Aldi, Drogerie Müller, Rossmann, Getränke, kleinteiliger LM-EH)	8.720	45,1
Nahversorgungsstandorte Neu-Isenburg (Edeka, Rewe (2x), Aldi, Lidl, Getränke, dm)	7.380	44,9
Nahversorgung Gravenbruch (Rewe, Netto, Getränke, kleinteiliger LM-EH)	2.050	9,0
Versorgungskern Dreieich-Sprendlingen* (Tegut, Penny, denn's Biomarkt, Rossmann)	3.200	17,5
FMZ Dreieich Nordpark* (Kaufland, Aldi, Lidl, Drogerie Müller)	10.160	67,0
Untersuchungsraum gesamt	31.510	183,5

- Die Stadt Neu-Isenburg weist insgesamt eine Ausstattungskennziffer von ca. 0,31 m² je Einwohner (nur Lebensmittelmärkte) auf, die deutlich unter dem Durchschnittswert von ca. 0,44 m² je Einwohner in Deutschland liegt**
- Auch nach der erfolgten Edeka-Ansiedlung besteht eine überörtliche Einkaufsorientierung, die sich vor allem auf die regional ausstrahlenden Einkaufsstandorte bezieht. Dies ist im Untersuchungsgebiet vor allem der „Dreieich Nordpark“.
- Darüber hinaus resultieren Kaufkraftabflüsse, auch aus den intensiven Pendlerbeziehungen, da die Einkäufe des täglichen Bedarfs häufig mit den täglichen Erledigungen verknüpft werden.
- Die projektierten Lebensmittelmärkten werden damit gleichermaßen mit den in der Stadt Neu-Isenburg ansässigen wie auch mit den regional ausstrahlenden Anbietern der Nachbarstädte in Wettbewerb treten.

* nur Lebensmittel- und Drogeriemärkte berücksichtigt

** Quelle: EHI Handel aktuell 2023, nur Lebensmittelmärkte (ohne kleinteiligen Handel, Getränke- und Drogeriemärkten)

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	8
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	18
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	23
6	Umverteilungseffekte	27
7	Städtebauliche Bewertung	32
8	Landes- und regionalplanerische Vorgaben und ISEK Neu-Isenburg	37
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	40

Angebotsattraktivität und Distanzen bestimmen die Einkaufsorientierung

Einzugsgebiet des Planvorhabens

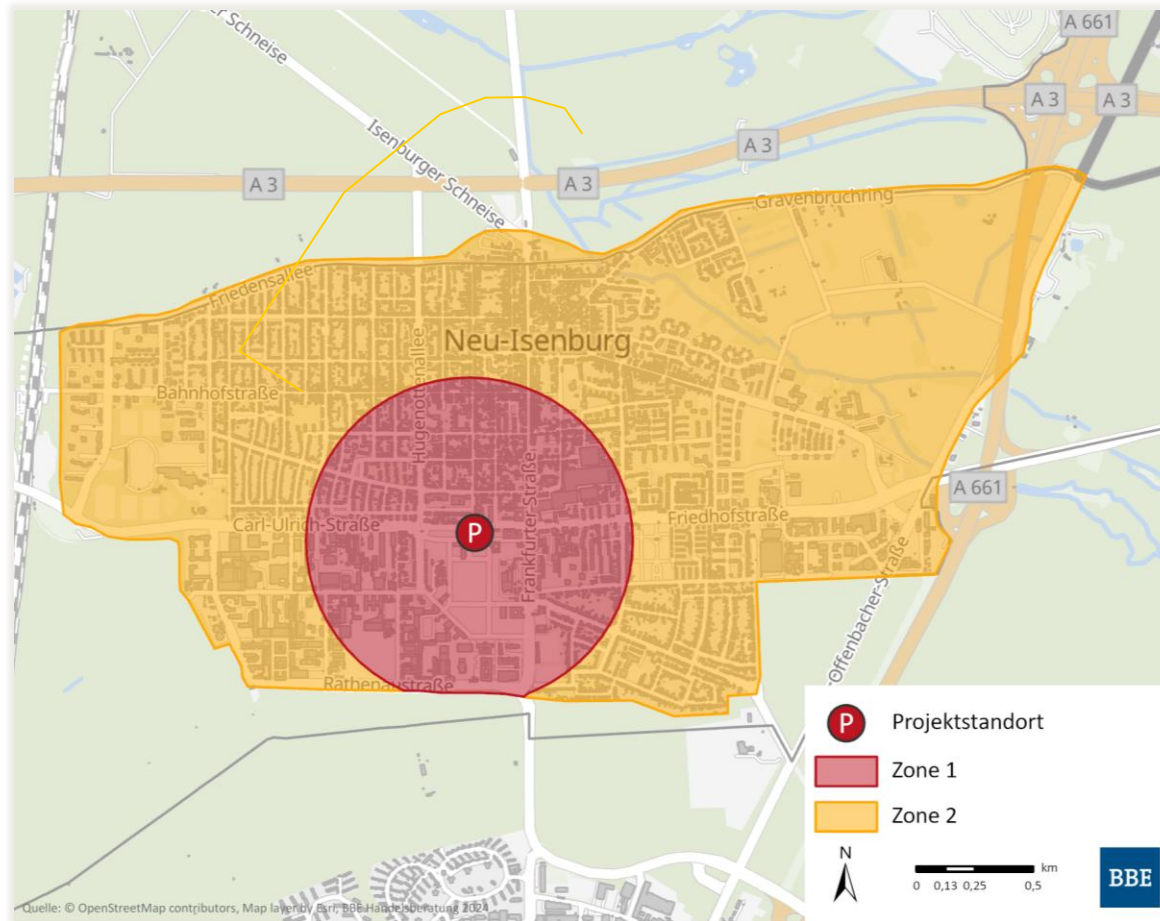
Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den Teilraum dar, in dem das Erweiterungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen wird.

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- 1 die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- 2 der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- 3 die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- 4 die Attraktivität der Projektvorhaben, die u.a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- 5 die Qualität des Projektstandortes, die u.a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert.

Zentraler Standort mit Versorgungsfunktionen für die Kernstadt

Einzugsgebiet des Planvorhabens



Folgende Faktoren sind für die Ausdehnung des Marktgebietes des Planvorhabens von Bedeutung:

- Der Standort nimmt eine Verbindungsfunktion zwischen der Innenstadt und Stadtquartier Süd ein. Die Innenstadt entfaltet eine gesamtstädtische Versorgungsbedeutung. Darüber hinaus werden zusätzlich Streuumsätze mit auswärtigen Kunden (u.a. Arbeitspendler, Übernachtungsgäste) erzielt.
- Daran angelehnt wird auch der Planstandort insbesondere eine Ausstrahlung auf die Kernstadt von Neu-Isenburg entfalten.
- Aufgrund des Nahversorgungsbezuges des Planvorhabens wird dabei eine stärkere Einkaufsintensität im fußläufig erreichbaren Nahbereich zu erlangen sein.
- Aus der Verkehrslage und der Arbeitsplatzdichte im Umfeld resultieren zusätzliche Streuumsätze.
- Unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur, der Zeit-Wege-Distanzen und der Wettbewerbssituation lässt sich ein Marktgebiet mit zwei Zonen unterschiedlicher Einkaufsintensität prognostizieren.

Nahversorgung für angrenzende Siedlungsbereiche

Einzugsgebiet des Planvorhabens

	Einwohner (abs.)	Einwohner (%)
Zone 1: 700 m-Radius (Bestand)	8.820	31
Stadtquartier Süd (ca. 800 WE)	1.800	
Planvorhaben (ca. 170 WE zzgl. 40 1-Zimmer-WE)	300	
Zone 2: sonstige Kernstadt	23.950	69
Einzugsgebiet gesamt	34.870	100

- Im fußläufigen Nahbereich (700 m-Radius) wohnen aktuell ca. 8.820 Personen. Diesem Nahbereich ist auch das Stadtquartier Süd mit den in Umsetzung befindlichen 800 Wohneinheiten, gleichbedeutend ca. 1.800 Einwohner, zugeordnet.
- Darüber hinaus werden auch im Rahmen des zu untersuchenden Projektes „Leben und Arbeiten an der Schleussnerstraße“ ca. 170 Wohneinheiten sowie ein Boardinghaus mit weiteren 40 1-Zimmer-Wohneinheiten realisiert (ca. 300 Einwohner).
- In der **Zone 1** werden damit ca. **10.920 Einwohner** zu berücksichtigen sein.
- Aufgrund der zentralen Lage wird der Einzelhandelsstandort auch zukünftig auf das sonstige Kernstadtgebiet ausstrahlen. In der **Zone 2** beläuft sich das Bevölkerungspotenzial auf **23.950 Einwohner**.
- Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind Kaufkraftzuflüsse zu erwarten, die sich aus der hohen Arbeitsplatzdichte im Umfeld und der günstigen Verkehrslage ergeben. Im weiteren Verlauf der Untersuchung werden diese Streuumsätze als sog. „diffuse Umsatzzuflüsse“ berücksichtigt.

Quelle: Stadt Neu-Isenburg, Stand: 31.12.2023; BBE-Prognose der Einwohner im Stadtquartier Süd und am Planstandort

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet beträgt 122,6 Mio. €

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet



- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 3.115 € für nahversorgungsrelevante Sortimente, wovon 2.999 € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 389 € auf Drogeriewaren entfallen, gewichtet mit der gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffer.



- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt.
- Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des im Einzugsgebiet verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt in der Stadt Neu-Isenburg bei 103,8 und somit über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

	Einwohner abs. ¹⁾	Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Mio. € ²⁾
Zone 1 (Kerneinzugsgebiet)	10.920	38,4
Zone 2 (erweitertes Einzugsgebiet)	23.950	84,2
Einzugsgebiet gesamt	34.870	122,6

Quelle: ¹⁾ Stadt Neu-Isenburg, Stand: 2023; ²⁾ BBE/ IfH-Verbrauchsausgaben 2024/MBR-Kaufkraft nach Sortimenten 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	8
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	18
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	23
6	Umverteilungseffekte	27
7	Städtebauliche Bewertung	32
8	Landes- und regionalplanerische Vorgaben und ISEK Neu-Isenburg	37
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	40

Prognoseansatz der maximalen Marktaberschöpfung

Umsatzleistung der projektierten Lebensmittelmärkte – Annahmen

Die Abschätzung der zu erwartenden Umsatzen der projektierten Einzelhandelsbetriebe bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzenlenkungen und der damit verbundenen möglichen städtebaulichen Auswirkungen.

Umsatzerwartung der Planvorhaben ist abhängig von:

1

Verkaufsflächengröße und Sortimentsaufteilung der Betriebe

2

Gesamtattraktivität des Standortes sowie der standortbezogenen Wettbewerbsintensität

3

Agglomerationseffekte des Standortverbundes

Zur Bewertung des Vorhabens ist – unter Beachtung der Angebots- und Nachfragesituation – eine sortimentsbezogene Betrachtung des maximal erzielbaren Umsatzen vorzunehmen. Dieser lässt sich aus der Gegenüberstellung des im Marktgebiet vorhandenen Kaufkraftpotenzials und der Annahme einer maximalen Kaufkraftabschöpfung ableiten. Dabei hängt der erreichbare Marktanteil wesentlich von der Wettbewerbssituation ab.

Der Großteil des Umsatzes wird mit Einwohnern und Beschäftigten im Umfeld erzielt

Marktanteile der geplanten Lebensmittelmärkte

	Nahversorg.- relevantes Kaufkraft- potenzial p.a. in Mio. €	Lebensmittelmarkt 1 (Hybrid-)Discounter		Lebensmittelmarkt 2 Spezialist/Biomarkt	
		Marktanteil in %	zu erwarteter Umsatz p.a. in Mio. €	Marktanteil in %	zu erwarteter Umsatz p.a. in Mio. €
Zone 1 (Kerneinzugsgebiet)	38,4	8	2,9	6	2,2
Zone 2 (erweitertes Einzugsgebiet)	84,2	1	0,8	1 - 2	1,2
Einzugsgebiet gesamt	122,6	3	3,7	3	3,4
Diffuse Umsatzzuflüsse	./.	./.	0,7	./.	0,6
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	./.	./.	4,4	./.	4,0
Nonfood-Sortimente	./.	./.	0,6	./.	(*)
Einzelhandelsumsatz gesamt	./.	./.	5,0	./.	4,0

- In Ergänzung zu dem im Standortumfeld ansässigen Edeka Supermarkt sind unter Berücksichtigung der maximalen Verkaufsfläche von 800 m² je Betrieb als ergänzende Betriebsformen des Lebensmittelhandels ein Hybrid-Discountmarkt sowie ein Spezialist wie ein Biomarkt realisierbar.
- Diese Märkte können im Nahbereich (**Zone 1**) jeweils max. 6 – 8 % der vorhandenen Kaufkraft binden.
- Darüber hinaus sind geringe Umsätze mit Kunden aus dem sonstigen Kernstadtgebiet zu erwarten (**Zone 2**: ca. 1 – 2 % der Kaufkraft). Dabei kann der Spezialist tendenziell eine größere räumliche Ausstrahlungskraft entfalten.
- Die (**diffusen**) **Streuumsätze** mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes resultieren aus der Verkehrslage und der Arbeitsplatzfunktion des Umfeldes. Sie werden auf jeweils ca. 0,6 – 0,7 Mio. € prognostiziert.
- Unter Berücksichtigung der begrenzten **Nonfood-Randsortimente des Discounters** belaufen sich die Umsatzerwartungen auf ca. 4,0 (Biomarkt) bzw. 5,0 Mio. € p.a. (Discounter).

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Umsatzprognose bildet standortbezogenen Worst Case ab

Bewertung der Leistungsfähigkeit des Planvorhabens

	Lebensmittelmarkt 1 (Hybrid-)Discounter	Lebensmittelmarkt 2 Spezialist/Biomarkt
Planumsatz p.a. in Mio. €	5,0	4,0
geplante Verkaufsfläche in m ²	800	800
Flächenleistung in € je m² VKF	6.250	5.000

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich, p.a.

- Für den geplanten Lebensmittel-Discounter mit max. 800 m² Verkaufsfläche ist ein Umsatzvolumen von ca. 5,0 Mio. € p.a. zu prognostizieren, sodass der Markt mit ca. 6.250 € Umsatz je m² Verkaufsfläche eine Flächenleistung erzielen wird, die über dem filialnetztypischen Durchschnittswerten möglicher Betreiber liegt.*
- Auch die Umsatzprognose für einen geplanten Spezialisten/Biomarkt lässt mit ca. 4,0 Mio. € einen wirtschaftlich rentablen Umsatz erwarten.**
- Damit folgt die Umsatzprognose dem geforderten Worst-Case-Ansatz, der unter Berücksichtigung der siedlungs- und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen die maximal erreichbaren Marktanteile und damit den erwartbaren Maximalumsatz ermittelt.

* Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2023/ 2024: Die durchschnittliche Flächenleistung der Penny-Märkte liegt in Deutschland bei ca. 6.060 € je m² Verkaufsfläche. Bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 744 m² Verkaufsfläche entspricht dies einem Umsatz von ca. 4,5 Mio. € p.a. je Betrieb. Netto erzielt durchschnittlich ca. 4.990 € je m² Verkaufsfläche (811 m² Verkaufsfläche je Filiale bzw. 4,1 Mio. € Umsatz je Betrieb).

** Alnatura: 152 Filialen / ca. 650 Mio. € Netto-Umsatz = Ø ca. 4,3 Mio. € Umsatz € je Filiale, denn's: 355 Filialen / 505 Mio. € Netto-Umsatz = Ø ca. 1,4 Mio. Umsatz € je Filiale, basic: 14 Filialen / 84 Mio. € Netto-Umsatz = Ø ca. 6,0 Mio. Umsatz € je Filiale SuperBioMarkt: 26 Filialen / 76 Mio. € Netto-Umsatz = Ø ca. 2,9 Mio. € Umsatz je Filiale vgl. Statista, Angaben für Deutschland, Stand: 2023.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	8
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	18
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	23
6	Umverteilungseffekte	27
7	Städtebauliche Bewertung	32
8	Landes- und regionalplanerische Vorgaben und ISEK Neu-Isenburg	37
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	40

Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu betrachten.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
 - Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
 - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
 - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
 - Attraktivität des Planvorhabens.
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Wettbewerbsstandorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht; denn durch die Realisierung wird nicht mehr Kaufkraft generiert, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt.
- Dies ist grundsätzlich als Ausdruck eines zulässigen Wettbewerbs zu sehen. Erst wenn die ausgelösten Umsatzumverteilungen Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten gefährden können, sind städtebaulich negative Auswirkungen nicht auszuschließen.

Marktpositionierungen, Entfernung und Zeitdistanzempfindlichkeit beeinflussen die Höhe der Umsatzverluste

Umverteilungseffekte - Annahmen

Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde:

1

Die durch das Ansiedlungsvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Wettbewerbsumfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter anzusehen sind. Der kleinteilige Einzelhandel (z.B. Lebensmittelfachgeschäfte) steht dagegen aufgrund der eingeschränkten Sortimentsüberschneidungen und der abweichenden Marktpositionierung nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben.

2

Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld des Vorhabens stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe. Dies resultiert daraus, dass die Attraktivität von Einzelhandelseinrichtungen aus Sicht der Konsumenten mit zunehmender Zeitdistanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand abnimmt.

3

Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies hat zur Folge, dass die Nachfrage nach diesen Gütern bereits bei einer relativ geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht.

4

Beim Food-Artikeln (Lebensmittel inkl. Getränke und Tabak) entfällt mit durchschnittlich ca. 2,9 % des Umsatzes bundesweit nach wie vor nur ein geringer Anteil auf den Onlinehandel (vgl. HDE, Online Monitor 2024).

Stärkste Wettbewerbseffekte für Lebensmittelmärkte im unmittelbaren Umfeld

Umverteilungseffekte

Lage	Umsatz in Mio. €	Lebensmittelmarkt 1 (Hybrid-)Discounter	Lebensmittelmarkt 2 Spezialist/Biomarkt	Lebensmittelmärkte gesamt	Umverteilung in % des derzeitigen Umsatzes
		Umverteilung in Mio. €			
Versorgungskern Neu-Isenburg <i>(Rewe (2x), Aldi, Drogerie Müller, Rossmann, Getränke, kleinteiliger LM-EH)</i>	45,1	1,4	1,0	2,4	5
Nahversorgungsstandorte Neu-Isenburg <i>(Edeka, Rewe (2x), Aldi, Lidl, Getränke, dm)</i>	44,9	2,4	1,8	4,2	9
Nahversorgung Gravenbruch <i>(Rewe, Netto, Getränke, kleinteiliger LM-EH)</i>	9,0	(*)	(*)	(*)	(*)
Versorgungskern Dreieich-Sprendlingen* <i>(Tegut, Penny, denn´s Biomarkt, Rossmann)</i>	17,5	0,1	0,5	0,6	3
FMZ Dreieich Nordpark* <i>(Kaufland, Aldi, Lidl, Drogerie Müller)</i>	67,0	0,7	0,3	1,0	2
Diffuse Umverteilung	./.	0,4	0,4	0,8	./.
Umverteilungseffekte insgesamt	./.	5,0	4,0	9,0	./.

* nur Lebensmittel- und Drogeriemärkte berücksichtigt

(*) marginal (< 0,1 Mio. €/1 %)

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Stärkste Wettbewerbswirkungen für Lebensmittelmärkte im unmittelbaren Umfeld

Umverteilungseffekte (2)

Für die Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten mit jeweils max. 800 m² Verkaufsfläche ist ein Gesamtumsatz von maximal 9,0 Mio. € zu prognostizieren, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und für folgende Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen ist:

- Beide projektierten Lebensmittelmärkte werden vor allem mit den im unmittelbaren Umfeld ansässigen Lebensmittelmärkten in Wettbewerb treten. Dies sind vor allem der benachbarte Edeka-Markt, der Nahversorgungsstandort Schleussnerstraße sowie die Wettbewerber im Isenburg-Zentrum.
- Für die **Nahversorgungsstandorte in Neu-Isenburg** werden Umsatzumverteilungen von zusammen vorauss. 4,2 Mio. € ausgelöst werden. Dies entspricht ca. 9 % des vorhandenen Umsatzes.
- Für den **Versorgungskern der Innenstadt** sind Umsatzumverteilungen von ca. 2,4 Mio. €, gleichbedeutend ca. 5 % des derzeitigen Umsatzes, zu erwarten.
- Die Höhe der Umverteilungen lässt keine Existenzgefährdung der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich oder an Nahversorgungsstandorten in Neu-Isenburg erwarten.
- Da aktuell ein Teil der örtlichen Kaufkraft aus Neu-Isenburg abfließt, werden auch die Anbieter in der benachbarten Stadt **Dreieich** von Umsatzverlusten betroffen sein. Tangiert werden vor allem die Wettbewerber im regional ausstrahlenden Fachmarktzentrum **Dreieich Nordpark** (Umverteilung ca. 1,0 Mio. €/ca. 2 % des derzeitigen Umsatzes).
- Für den projektierten Biomarkt bestehen auch Wettbewerbswirkungen zu den entsprechenden Angeboten im Versorgungskern Sprendlingen (Umverteilung insgesamt ca. 0,6 Mio. €/ca. 3 % des derzeitigen Umsatzes).
- Auch für die Versorgungsangebote in den angrenzenden Siedlungsbereich Dreieich-Sprendlingen ist damit kein Umschlagen von wettbewerbslichen in städtebaulich relevante Auswirkungen zu prognostizieren.
- Darüber hinaus ist aufgrund der geringen Lebensmittelmarktausstattung in Neu-Isenburg und der starken Pendlerbeziehungen im Untersuchungsraum eine **diffuse Umverteilung** (ca. 0,8 Mio. €) für andere Versorgungsstandorte zu prognostizieren.
- Damit sind für die sonstigen Versorgungsstrukturen im Umfeld der Stadt Neu-Isenburg – wenn überhaupt – nur marginale Wettbewerbswirkungen zu erwarten.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	8
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	18
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	23
6	Umverteilungseffekte	27
7	Städtebauliche Bewertung	32
8	Landes- und regionalplanerische Vorgaben und ISEK Neu-Isenburg	37
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	40

Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung

Städtebaulich relevante Auswirkungen

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

1

die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, weil infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben strukturprägender Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen oder an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind oder

2

das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führt oder

3

das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Wettbewerbswirkungen lösen keine städtebaulich relevanten Auswirkungen aus

Städtebauliche Bewertung (1)

Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche/ Versorgungskerne und die wohnungsnah Versorgung in der Stadt Neu-Isenburg sowie in umliegenden Städten und Gemeinden können für den Fall der Ansiedlung von zwei nicht-großflächigen Lebensmittelmärkten am Standort Carl-Ulrich-Straße aus folgenden Gründen ausgeschlossen werden:

- Im zentralen Versorgungszentrum Neu-Isenburg-Innenstadt (Versorgungskern) sind mit den Lebensmittel- und Drogeriemärkten sowie den ergänzenden kleinteiligen Angeboten stabile Nahversorgungsstrukturen gegeben. Auch das Nahversorgungszentrum Gravenhorst weist eine angemessene Versorgungsausstattung auf. Eine Vorschädigung der zentralen Versorgungsbereiche ist nicht erkennbar.
- Durch die geplanten Lebensmittelmärkte werden Umverteilungseffekte von ca. 5 % des derzeitigen Wettbewerberumsatzes gegenüber dem Versorgungskern der Innenstadt ausgelöst. Infolge der geringen Lebensmittelmarktausstattung im Untersuchungsraum weisen die ansässigen Betriebe eine hohe Leistungsfähigkeit auf. Die durch die Ansiedlung induzierten Wettbewerbswirkungen werden damit die wirtschaftliche Tragfähigkeit der tangierten (Magnet-)Betriebe nicht infrage stellen, sodass negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgeschlossen werden können.
- Auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche wird durch die Ansiedlungsplanung nicht tangiert. Vielmehr werden durch die projektierte Verkaufsflächenansiedlung eine Weiterentwicklung des Angebotes und eine Verbesserung der Versorgungssituation in der Kernstadt Neu-Isenburg geschaffen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dem Planareal eine wichtige Funktion als Verbindungsachse zwischen der Innenstadt und dem neuen Stadtquartier Süd beizumessen ist.
- Für die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in der Kernstadt Neu-Isenburg ist von Bedeutung, dass die geplanten Lebensmittelmärkte zwar absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungseffekte auslösen werden, städtebaulich relevante Auswirkungen daraus jedoch nicht abgeleitet werden können. Denn die ansässigen Anbieter werden auch nach der Realisierung des Planvorhabens Umsätze erzielen können, die oberhalb der Rentabilitätsgrenze liegen werden.
- Auch übergemeindliche Auswirkungen im Sinne einer Einschränkung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Versorgungsstrukturen anderenorts können angesichts der weitgehend auf die Kernstadt Neu-Isenburg beschränkten Versorgungsfunktion der projektierten Lebensmittelmärkte ausgeschlossen werden.

Keine Auswirkungen der kleinteiligen Einzelhandelsangebote mit zentrenrelevanten Sortimenten

Städtebauliche Bewertung (2)

Das Plankonzept sieht neben den zwei Lebensmittelmärkten als Magnetbetriebe einen ergänzenden Besatz mit kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen (Ladeneinheiten von 80 – 150 m² Verkaufsfläche) vor, die im planungsrechtlich festzusetzenden „Urbanen Gebiet“ ohne weitere Sortimentsfestsetzungen zulässig sind.

Die Nutzungskonzeption mit einer Mischung von Wohnen, Büros, Gastronomie und Dienstleistung lässt im Einzelhandel ergänzende Fachgeschäfte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erwarten.

Angesichts der projektierten Größenordnung von 6 Ladeneinheiten mit zusammen max. 800 m² Verkaufsfläche können städtebaulich relevante Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Neu-Isenburg ausgeschlossen werden. Die Einschätzung begründet sich aus folgenden Aspekt:

- Der Vergleich der projektierten Verkaufsfläche zu der im Versorgungskern der Innenstadt von über 30.000 m² Verkaufsfläche (Vgl. Junker & Kruse, Konzept zur Aufwertung des Zentralen Versorgungsbereichs in Neu-Isenburg, 2022) zeigt, dass das Planvorhaben allenfalls eine geringfügige Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes darstellen kann.
- Eine Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist - trotz der Dominanz des Isenburg Centers, das die Einzelhandelsentwicklung entlang der Frankfurter Straße/Bahnhofstraße einschränkt – nicht ablesbar.
- Die projektierten kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe können nur ein ausschnittweises Angebot sicherstellen, sodass eine Gefährdung vorhandener Magnetbetriebe im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich auszuschließen ist.
- Auch die möglichen Synergieeffekte innerhalb des Planareals bzw. mit dem südlich angrenzenden Nahversorgungsstandort des Stadtquartiers Süd lassen aufgrund des projektierten Angebotsumfangs keine erheblichen Auswirkungen auf die Innenstadt erwarten.
- Aufgrund der geringen räumlichen Distanz zwischen dem Planareal und der Innenstadt sind neben begrenzten Wettbewerbswirkungen insbesondere städtebauliche Synergieeffekte zu erwarten. Hierbei ist von Bedeutung, dass dem Areal auch im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neu-Isenburg eine wichtige Bedeutung für die Verbindung der „alten Welt“ (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt) und der „neuen Welt“ (Stadtquartier Süd) beigemessen wird.
- Damit kann eine wesentliche Beeinträchtigung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches durch das Planvorhaben ausgeschlossen werden.

Keine städtebaulich relevanten Auswirkungen

Städtebauliche Bewertung (2)

Zusammenfassende städtebauliche Bewertung

1

Im Fazit ist festzuhalten, dass durch die projizierten kleinflächigen Lebensmittelmärkte mit einer Jahresumsatzleistung von zusammen bis zu 9,0 Mio. € „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung in Neu-Isenburg und in den Nachbarkommunen ausgeschlossen werden können.

2

Gleiches gilt für den kleinteiligen, ergänzenden Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten. Projiziert sind ca. 6 Geschäftseinheiten mit zusammen ca. 800 m² Verkaufsfläche. Angesichts eines differenzierten Angebotsmixes werden sich die möglichen Wettbewerbswirkungen auf eine Vielzahl von Betrieben beziehen, ohne dass hieraus städtebaulich relevante Auswirkungen erwachsen können.

3

Die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgungsstandorte im Untersuchungsraum werden folglich auch nach der Realisierung des Planvorhabens ihren jeweiligen Versorgungsauftrag sowohl insgesamt als auch sortimentspezifisch erfüllen können.

4

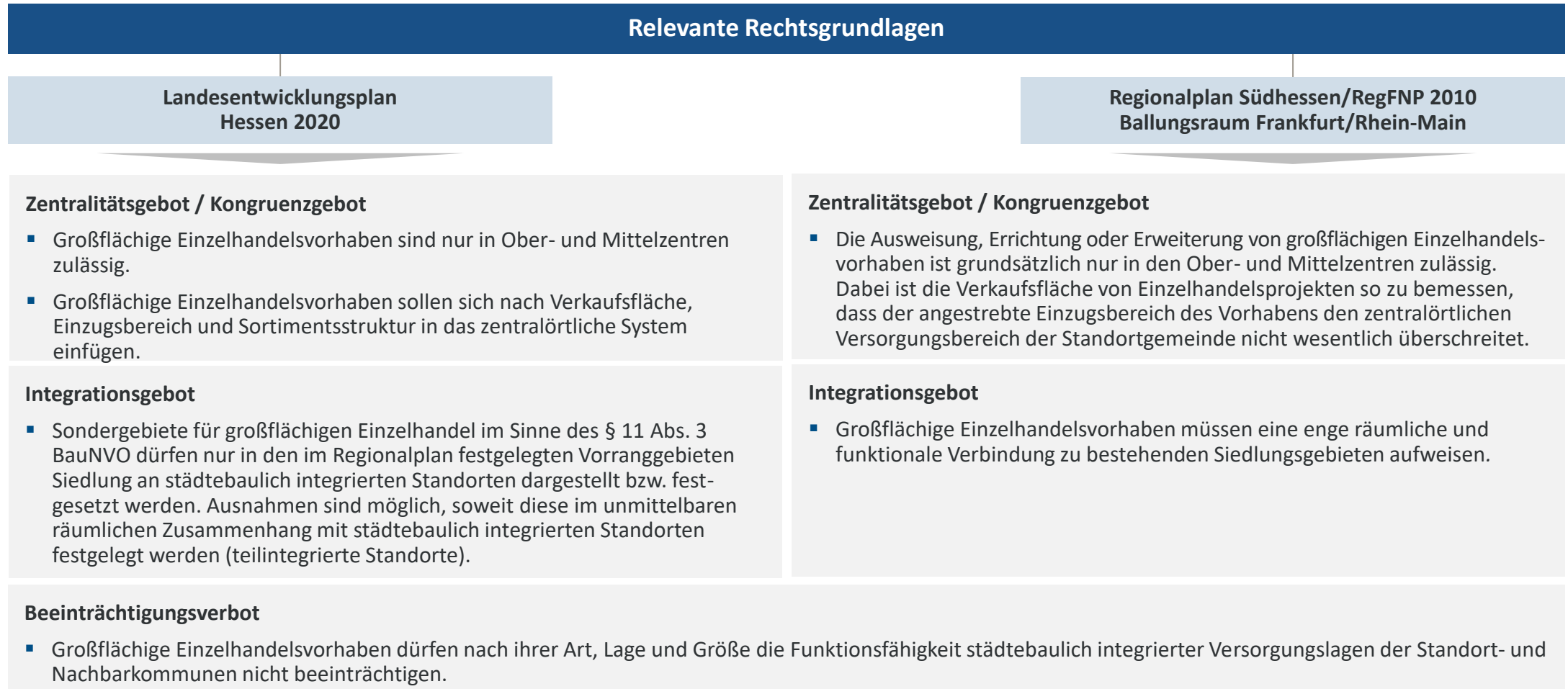
Dies resultiert vor allem daraus, dass das Planvorhaben in erster Linie der wohnungsnahen Versorgung in seinem überwiegend fußläufig erreichbaren Nahbereich dienen und keine nennenswerte Ausstrahlungskraft über die Kernstadt Neu-Isenburg hinaus entfalten wird.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	8
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	18
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	23
6	Umverteilungseffekte	27
7	Städtebauliche Bewertung	32
8	Landes- und regionalplanerische Vorgaben und ISEK Neu-Isenburg	37
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	40

Ziele der Landesplanung und Raumordnung

Rechtliche Grundlagen



Städtebauliche Aufwertung des Verbindungsstandortes zwischen Innenstadt und Stadtquartier Süd

Einordnung in Raumordnung und Stadtentwicklungskonzept

Das Planvorhaben weist keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe auf. Planungsrechtlich soll für den Planstandort ein „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a BauNVO festgesetzt werden, sodass die landesplanerischen und raumordnerischen Ziele für den großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht relevant sind.

Gleichwohl wird das Einzelhandelsvorhaben in die Vorgaben der Raumordnung und Stadtentwicklung eingeordnet.

Zentralitätsgebot / Kongruenzgebot

- Neu-Isenburg ist als Mittelzentrum eingestuft und kommt daher grundsätzlich als Standort für den großflächigen Einzelhandel in Betracht.
- Das Kerneinzugsgebiet erstreckt sich auf die Kernstadt von Neu-Isenburg, sodass keine Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsbereichs festzustellen ist.

Integrationsgebot

- Der RegFNP 2010 stellt für den östlichen Bereich des Planareals eine „gemischte Baufläche“ und für den westlichen Abschnitt eine „gewerbliche Baufläche“ dar. Großflächiger Einzelhandel ist somit nicht mit dem Integrationsgebot vereinbar.
- Gleichwohl handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort, der auch gemäß des Stadtentwicklungskonzeptes die Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Stadtquartier Süd herstellen soll (vgl. ISEK 2019).

Beeinträchtungsverbot

- Dem Beeinträchtungsverbot wird ebenfalls entsprochen, da von dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung dienender Angebotsstandorte ausgelöst werden.



Quelle: Neu-Isenburg, Integriertes Stadtentwicklungskonzept, „Vom Alten Ort zur neuen Welt“ (2019)

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	8
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	18
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	23
6	Umverteilungseffekte	27
7	Städtebauliche Bewertung	32
8	Landes- und regionalplanerische Vorgaben und ISEK Neu-Isenburg	37
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	40

Nahversorgungsstandort dient Verbesserung der Versorgungssituation

Fazit der Auswirkungsanalyse und Schlussfolgerungen zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens

- Das Projekt „Leben und Arbeiten an der Schleussnerstraße in der Stadt Neu-Isenburg“ umfasst neben 200 Wohneinheiten im Erdgeschoss Co-Working-Flächen, Gastronomie- und Einzelhandelsflächen für zwei Magnetbetriebe mit jeweils max. 800 m² Verkaufsfläche (Lebensmittelmärkte) und 6 kleinteilige Ladeneinheiten mit jeweils 80 – 150 m² Verkaufsfläche vorgesehen.
- Der Projektstandort ist als städtebaulich integrierter Standort zu bewerten, der die Verbindung zwischen der Innenstadt und dem neuen Stadtquartier Süd herstellen kann. Planungsrechtlich ist vorgesehen im Bebauungsplan ein „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a BauNVO festzusetzen.
- Die projektierten Magnetbetriebe werden den weit überwiegenden Teil ihres Umsatzes mit Kunden aus der Kernstadt von Neu-Isenburg erzielen. Darüber hinaus sind Streuumsätze mit auswärtigen Kunden aufgrund der starken Arbeitsplatzdichte im Standortumfeld zu erwarten.
- Auch die kleinteiligen Geschäfte werden keine bedeutsame übergeordnete Ausstrahlung entfalten.
- Die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen werden sich vor allem auf die Anbieter beziehen, die heute die wesentlichen Träger der wohnungsnahen Versorgung darstellen. Gegenüber der Innenstadt werden die projektierten Lebensmittelmärkte max. 5 % des Wettbewerberumsatzes auslösen. Auch die Umverteilungen gegenüber den wohnungsnahen Versorgungsstandorten lassen keine städtebaulich relevanten Auswirkungen erwarten.
- Die kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten stellen eine Angebotsergänzung dar, ohne dass sie bedeutsame Wettbewerbswirkungen auf die Innenstadt ausüben werden.
- Unter Stadtentwicklungsaspekten stellt das Vorhaben eine städtebauliche Aufwertung der Verbindungsachse der Innenstadt und des Stadtquartiers Süd dar und ordnet sich damit sinnvoll in die Ziele des ISEK der Stadt Neu-Isenburg ein. Die landesplanerischen und raumordnerischen Ziele werden nicht tangiert.

Wissen schafft Zukunft.

BBE Handelsberatung GmbH

Brienner Straße 45
80333 München

Tel +49 173 2036702

E-Mail wotruba@bbe.de/kuepper@bbe.de

www.bbe.de