



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Bergstraße in Pfungstadt als Standort für einen Verbrauchermarkt

Verträglichkeitsgutachten zu
einem Ansiedlungsvorhaben



Endbericht

Im Auftrag der WERNER Projektentwicklung GmbH
Hamburg, 07.07.2021



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Bergstraße in Pfungstadt als Standort für einen Verbrauchermarkt

Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben

Projektnummer: 21DLP3008

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

Bearbeitet unter Mitarbeit von: David Kamin

Im Auftrag der

WERNER Projektentwicklung GmbH

Dalbergstraße 7

36037 Fulda

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

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

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	3
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	6
3	Rahmendaten des Makrostandorts	8
3.1	Lage im Raum	8
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	9
3.3	Zentrensystem und Verflechtungsbereich	10
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	12
4.1	Methodische Vorbemerkungen	12
4.2	Wettbewerb im Raum	12
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	14
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	15
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	17
5.1	Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des Einzugsgebiets	17
5.2	Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets	23
5.3	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und wesentlichen Nahversorgungslagen	24
5.3.1	ZVB Innenstadt Pfungstadt	24

5.3.2	Nahversorgungsrelevante Einzelhandelslagen im Stadtgebiet von Pfungstadt	27
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	32
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	32
6.2	Wirkungsprognose	34
6.2.1	Vorbemerkungen	34
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	36
7	Bewertung des Vorhabens	39
7.1	Zu den Bewertungskriterien	39
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	40
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	41
7.4	Zur städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts	48
7.5	Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Pfungstadt	51
8	Fazit	56

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
Abbildung 2: Blick auf das Vorhabengrundstück an der Bergstraße	4
Abbildung 3: Blick entlang der Bergstraße in Richtung Norden	5
Abbildung 4: Blick entlang der Bergstraße in Richtung Süden	5
Abbildung 5: Visualisierung des Vorhabens	7
Abbildung 6: Lage im Raum	8
Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	13
Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens	14
Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation	19
Abbildung 10: Aldi-Lebensmitteldiscounter, Eberstädter Str. 111 in Pfungstadt (NZ Am Bahnhof)	20
Abbildung 11: Lidl-Lebensmitteldiscounter, Eberstädter Str. 134 in Pfungstadt (NZ Am Bahnhof)	20
Abbildung 12: Penny-Lebensmitteldiscounter, Eberstädter Str. 94 in Pfungstadt (NZ Am Bahnhof)	21
Abbildung 13: Rewe-Verbrauchermarkt, Eberstädter Str. 94 in Pfungstadt (NZ Am Bahnhof)	21
Abbildung 14: CAP-Supermarkt, Mühlstraße 90 in Pfungstadt (NVZ Kernstadt)	21
Abbildung 15: Netto-Lebensmitteldiscounter, An der Gehrengasse 85 in Pfungstadt (NVZ Hahn)	22
Abbildung 16: Edeka-Verbrauchermarkt, Mainstraße 128 in Pfungstadt (FMZ Nordwest)	22
Abbildung 17: Kaufland-Verbrauchermarkt, Eberstädter Str. 200 in Pfungstadt (FMZ Nordost)	22
Abbildung 18: Blick entlang der Eberstädter Straße im ZVB Innenstadt in Richtung Westen	25
Abbildung 19: Blick entlang der Eberstädter Straße im ZVB Innenstadt in Richtung Osten	26
Abbildung 20: Leerstand des ehemaligen Euronics innerhalb des ZVB Innenstadt	26
Abbildung 21: Blick auf das Nebenzentrum Am Bahnhof	28

Abbildung 22: Prüfschema im Einzelhandel im Sinne der Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Pfungstadt 2019	52
---	----

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	6
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	9
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	15
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	16
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	18
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	23
Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	33
Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens	34
Tabelle 9: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	37

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Stadt Pfungstadt ist an dem südlichen Stadteingang, an der Bergstraße, der **Neubau eines tegut-Verbrauchermarkts** mit rd. 1.800 qm Verkaufsfläche und eines Bäckereicafés/ Bistros mit ca. 100 qm Fläche geplant. Zudem sollen sonstige Gewerbeflächen und Wohnbebauung (ca. 34 Wohneinheiten) am Vorhabenstandort umgesetzt werden.

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfungstadt Süd“ mit **Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel** zu realisieren. Zur Vorhabenumsetzung soll ein Abweichungsverfahren zum Ziel des Integrationsgebots durchgeführt werden.

Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung besteht somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Darüber hinaus sind die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Hessen (LEP, Regionalplan) und das Einzelhandelskonzept für die Stadt Pfungstadt zu berücksichtigen. Prüfungsmaßstab ist damit § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB.

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung war eine Untersuchung folgender Punkte erforderlich:

- Darstellung und Bewertung des **Mikrostandorts** und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf seine **Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz**;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- **Herleitung des Einzugsgebiets** des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens;

- Abschätzung der **Umsätze und Flächenproduktivitäten** im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- **Versorgungsstrukturelle Analyse** des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkaufsflächendichte sowie Zentralität im Einzugsgebiet);
- **Städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungslagen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** durch das Vorhaben zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen;
- **Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Einordnung des Vorhabens in die Aussagen des **Einzelhandelskonzepts für die Stadt Pfungstadt (2019)**;
- **Zusammenfassende Bewertung** unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse und hinsichtlich flankierender Aussagen für die Bauleitplanung und für das Zielabweichungsverfahren.

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

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **Vor-Ort-Erhebung** der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- **Intensive Begehungen des Mikrostandorts** zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- **Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche** zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2023 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich an der Bergstraße und somit am südlichen Stadt-
eingang der Kernstadt von Pfungstadt.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt im MIV über die Bergstraße, welche in Nord-Süd-Richtung die Kernstadt von Pfungstadt durchzieht und somit den Standort mit wesentlichen Wohnbereichen der Kernstadt verbindet. Ferner führt die Bergstraße in ihrem südlichen Verlauf in die Nachbarkommune Seeheim-

Jugenheim und bindet darüber hinaus Pfungstadt über die BAB 5 (Zufahrt Seeheim-Jugenheim) an das überregionale Straßennetz an.

Die **Anbindung an den ÖPNV** erfolgt über die Bushaltstelle „Am Hintergraben“ in rd. 200 m Entfernung. Hier verkehrt die Linie P in regelmäßigen Abständen zwischen Darmstadt-Eberstadt (Endhaltestelle Wartehalle) und Pfungstadt (Endhaltestelle Bahnhof). Ferner ist der Standort sowohl zu Fuß als auch per Rad über straßenbegleitende Geh- und Radwege für die Bewohner der südlichen Kernstadt von Pfungstadt zu erreichen.

Insgesamt ist der Standort somit sowohl für Autokunden als für weniger mobile Bevölkerungsgruppen via ÖPNV, Fahrrad oder zu Fuß gut erreichbar.

Das **Vorhabenareal** ist derzeit eine acker- und gartenbaulich bewirtschaftete Fläche am südlichen Ortsrand Pfungstadts östlich der Bergstraße. Die prospektive Erschließung des Standorts soll über eine Zu- und Abfahrt von der Bergstraße erfolgen. Der Regionalplan Südhessen 2010 weist für die Flächen „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ aus.



Abbildung 2: Blick auf das Vorhabengrundstück an der Bergstraße

Das **Standortumfeld** ist heterogen geprägt und im Wesentlichen durch die folgenden Nutzungen gekennzeichnet:

- In **Richtung Norden** grenzen vereinzelte Gewerbebetriebe (u.a. ein Autohaus) an den Standort an, gefolgt von Wohnbebauungen der Kernstadt von Pfungstadt entlang der Bergstraße.
- In **Richtung Osten** erstrecken sich zunächst landwirtschaftlich genutzte Flächen, eine Fläche für Kleingärten sowie im Anschluss daran Wohnbebauungen (Ein- und Mehrfamilienhäuser) der Kernstadt von Pfungstadt.

- In **Richtung Süden** wird das Umfeld beidseitig der Bergstraße durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Im Zuge des Planvorhabens sollen am Standort (auf und neben dem Markt) ca. 34 Wohneinheiten entstehen. Der Vorhabenstandort wird somit perspektivisch weiter in die Kernstadt von Pfungstadt eingebettet.
- In **Richtung Westen** schließen auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenfalls Gewerbebetriebe (u.a. Fitnessstudio) sowie landwirtschaftliche Freiflächen an den Vorhabenstandort an.



Abbildung 3: Blick entlang der Bergstraße in Richtung Norden



Abbildung 4: Blick entlang der Bergstraße in Richtung Süden

Nach dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Pfungstadt¹ aus dem Jahr 2018 ist der Vorhabenstandort nicht als zentraler Versorgungsbereich

¹ Vgl. Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Pfungstadt 2019.

ausgewiesen. Der **nächstgelegene im Einzelhandelskonzept festgesetzte zentrale Versorgungsbereich** ist die Innenstadt von Pfungstadt in rd. 1,1 km nördlicher Entfernung. Ferner wurde noch in rd. 900 m östlicher Entfernung das sog. Nahversorgungszentrum Kernstadt definiert. Allerdings stellt diese Lage gemäß des Einzelhandelskonzepts keinen zentralen Versorgungsbereich dar, übernimmt jedoch derzeit fußläufige Versorgungsfunktionen für das direkte Standortumfeld.

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die **Ansiedlung eines tegut-Verbrauchermarkts mit rd. 1.800 qm Verkaufsfläche sowie einer Bäckerei in der Vorkassenzone mit rd. 100 qm Verkaufsfläche (inkl. Sitzbereich)**. Insgesamt umfasst die Planung **rd. 1.900 qm Gesamtverkaufsfläche (inkl. Sitzbereich)**. Davon entfallen etwa 1.810 qm auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich. Zudem sollen sonstige Gewerbeflächen und Wohnbebauung (ca. 34 Wohneinheiten) am Vorhabenstandort umgesetzt werden.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente² wird ein Verbrauchermarkt erfahrungsgemäß bei ca. 5 % liegen (rd. 90 qm Verkaufsfläche).

Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens an der Bergstraße in Pfungstadt

Branchenmix	VKF in qm
periodischer Bedarf	1.810
davon Verbrauchermarkt	1.710
davon Bäckerei *	100
aperiodischer Bedarf	90
Gesamt	1.900
davon Verbrauchermarkt	1.800
davon Bäckerei	100

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers. *Ein größerer Teil der Fläche entfällt dabei auf den Sitzbereich der Bäckerei und ist damit faktisch nicht dem Einzelhandel zuzuordnen.

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfungstadt Süd“ mit Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel

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

zu realisieren. Prüfungsmaßstab ist damit § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Hessen und dem RP Darmstadt sowie dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Pfungstadt.



Quelle: Werner Projekt und Feldmann Architekten.

Abbildung 5: Visualisierung des Vorhabens

Geplant ist die Ansiedlung eines tegut-Verbrauchermarkts (inkl. Bäckerei) an der Bergstraße in der Stadt Pfungstadt mit einer anvisierten Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.900 qm. Davon entfallen etwa 1.810 qm auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich. Zudem sollen sonstige Gewerbeflächen und Wohnbebauung (ca. 34 Wohneinheiten) am Vorhabenstandort umgesetzt werden.

Das Vorhaben soll über eine Bauleitplanung realisiert werden. Prüfungsmaßstab sind demnach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Hessen (LEP, RP Darmstadt) sowie dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Pfungstadt.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum

Die **Stadt Pfungstadt** befindet sich im südlichen Hessen und gehört dem Landkreis Darmstadt-Dieburg an. Zur Stadt gehören neben der Kernstadt noch die Stadtteile Hahn, Eschollbrücken und Eich. Überregionale Bekanntheit erreicht Pfungstadt durch das Pfungstädter Bier. Die Pfungstädter Brauerei ist die mittlerweile größte Privatbrauerei Hessens.

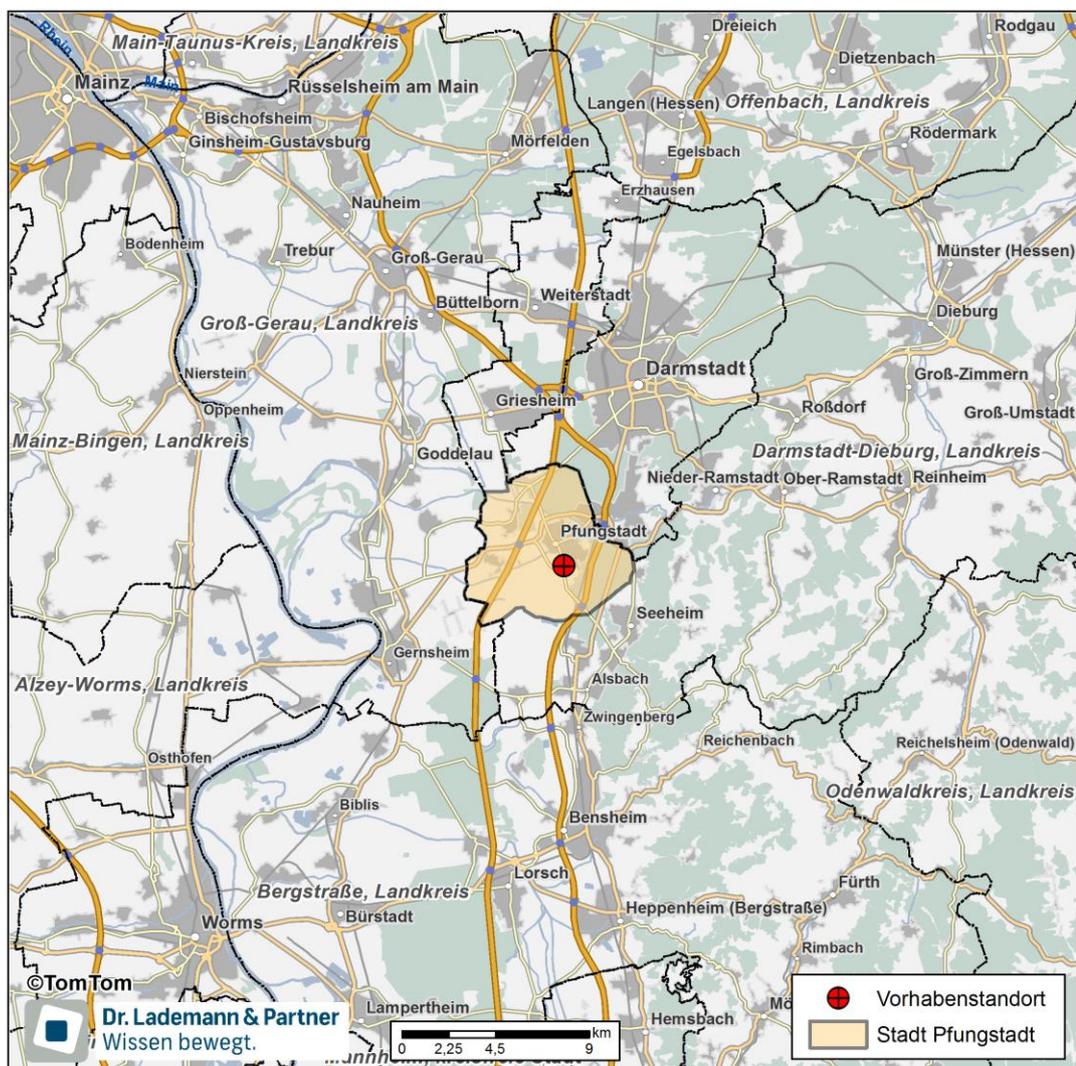


Abbildung 6: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** der Stadt Pfungstadt erfolgt über die beiden Bundesautobahnen BAB 67 und BAB 5, welche beide durch das Stadtgebiet von Pfungstadt verlaufen. Darüber hinaus besteht mit der B 426 eine Umgehungsstraße. Diese bindet die

Stadt an die umliegenden Städte und Gemeinden an. Innerhalb des Kernstadtgebiets sind die beiden wichtigsten Hauptverkehrsstraßen die Mainstraße bzw. Bergstraße sowie die Eberstädter Straße.

Seit dem Jahr 2011 besteht mit der Pfungstadtbahn wieder eine schienengebundene Anbindung mit der Stadt Darmstadt. Stündlich verkehren die Bahnen in beide Richtungen zwischen Pfungstadt und Darmstadt Hauptbahnhof (Fahrzeit rd. 12 Minuten). Auch ist Pfungstadt durch die Buslinie P an das Straßenbahn- und Busnetz der Stadt Darmstadt angeschlossen. Die Buslinie PE verbindet Pfungstadt mit seinen Stadtteilen Eschollbrücken, Eich und Hahn.

Die verkehrliche Anbindung ist somit sowohl im MIV als auch ÖPNV insgesamt sehr positiv zu bewerten.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in der Stadt Pfungstadt verlief seit 2016 mit einem Wachstum von rd. 0,6 % p.a. positiv. In den umliegenden Gemeinden und Städten ist ebenfalls eine positive Einwohnerentwicklung zu beobachten (zw. + 0,4 % p.a. und + 0,9 % p.a.). Sowohl der Landkreis Darmstadt-Dieburg als auch das Bundesland Hessen verzeichnen mit jeweils 0,4 % p.a. ein leicht geringeres Bevölkerungswachstum als Pfungstadt.

Insgesamt lebten in Pfungstadt Anfang 2020

knapp 25.100 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Pfungstadt im Vergleich

Stadt, Landkreis, Land	2016	2020	abs.	+/- 16/20	
				in %	Veränderung p.a. in %
Pfungstadt	24.548	25.096	548	2,2	0,6
Riedstadt	22.998	23.801	803	3,5	0,9
Seeheim-Jugenheim	16.218	16.462	244	1,5	0,4
Griesheim	26.907	27.473	566	2,1	0,5
Weiterstadt	25.416	26.052	636	2,5	0,6
Darmstadt	155.353	159.878	4.525	2,9	0,7
Landkreis Darmstadt-Dieburg	292.773	297.844	5.071	1,7	0,4
Hessen	6.176.172	6.288.080	111.908	1,8	0,4

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Pfungstadt kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research³, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren weiter positiv entwickeln werden. Im Jahr 2023 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Pfungstadt daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

bis zu 25.700 Einwohnern.

Nach dem Regionalplan Südhessen 2010 wird sich dabei die weitere Siedlungsentwicklung v.a. auf den Pfungstädter Süden konzentrieren.

Pfungstadt verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer⁴** von 98,7. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Darmstadt-Dieburg (105,1) sowie zum Landesdurchschnitt (102,8) deutlich unterdurchschnittlich aus.

3.3 Zentrensystem und Verflechtungsbereich

Von Seiten der Landesplanung ist Pfungstadt als **Mittelzentrum** eingestuft. Demnach haben Mittelzentren mittelstädtischen Charakter und weisen möglichst 7.000 Einwohner im zentralen Ortsteil auf. Sie sind Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich, sowie für weitere private Dienstleistungen. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungs. Zudem soll der Mittelbereich als Verflechtungsbereich eines Mittelzentrums mindestens 40.000 Einwohner umfassen und im ländlichen Raum die Zahl von 20.000 Einwohnern nicht unterschreiten (**LEP Hessen 2000**).

Im Osten grenzt an Pfungstadt das ausgewiesene Oberzentrum Darmstadt (südliches Stadtgebiet). Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Griesheim (rd. 9 km entfernt), Weiterstadt (rd. 15 km entfernt) und Bensheim (rd. 16 km entfernt).

Die Stadt Pfungstadt befindet sich im **Verdichtungsraum Rhein-Main** der Planungsregion Süd-Hessen. In siedlungsstrukturell hoch verdichteten Gebieten (Verdichtungsräume) sichern die **Mittelzentren, die in der Regel keinen über ihr Gemeindegebiet wesentlich hinausgehenden klar abgrenzbaren Verflechtungsbereich aufweisen**, die mittelzentrale Versorgung vielfach in enger räumlicher Arbeitsteilung mit benachbarten Gemeinden. Sie üben in den jeweiligen Mittelbereichen ergänzende Funktionen aus. Aufgrund der Nähe zum angrenzenden Oberzentrum

³ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2020. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

⁴ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2020. Durchschnitt Deutschland=100.

Darmstadt weist das Mittelzentrum Pfungstadt somit keinen klar abgrenzbaren über-gemeindlichen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) auf, sondern befindet sich inner-halb des Verflechtungsbereichs des Oberzentrums.

Dem **Landesentwicklungsplan Hessen 2020** (4. Änderung/ 2. Beteiligung) zur Folge ist die Stadt Pfungstadt gemeinsam mit der Stadt Griesheim als Mittelzentrum in Ko-operation im Verdichtungsraum eingestuft. Der zugewiesenen Mittelbereich der Stadt umfasst noch die Gemeinden Bickenbach, Alsbach-Hähnlein und Seeheim-Jugen-heim.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Pfungstadt. Demgegenüber ist das Kaufkraftniveau unterdurchschnittlich. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Pfungstadt ist raumordnerisch im Sinne des **LEP Hessen 2000** als Mittelzentrum eingestuft und übernimmt damit im periodischen Bedarf überwiegend Versorgungsfunktionen für das eigene Stadtgebiet. Östlich grenzt unmittelbar das Oberzentrum Darmstadt an. Dem **Landesentwicklungsplan Hessen 2020** (4. Änderung/ 2. Beteiligung) zur Folge ist die Stadt Pfungstadt gemeinsam mit der Stadt Griesheim als Mittelzentrum in Kooperation im Verdichtungsraum eingestuft.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

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

Dabei ist neben der **Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend**. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus ist das eigene Filialnetz von tegut zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die überörtlichen Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel ab ca. 400 qm Verkaufsfläche dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen.

Wie dieser zu entnehmen ist, befinden sich **innerhalb der Stadt Pfungstadt** eine Reihe von weiteren strukturprägenden Lebensmittelbetrieben. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Verbrauchermärkten und Supermärkten. Der nächstgelegene strukturprägende Lebensmittelbetrieb befindet sich mit dem CAP-Supermarkt in rd. 900 m Entfernung zum Vorhabenstandort und somit ebenfalls im südlichen Kernstadtgebiet von Pfungstadt. Ferner sind in der Kernstadt entlang der Eberstädter Straße neben den beiden Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl noch an einem Verbundstandort ein Rewe-Verbrauchermarkt sowie ein Penny-Lebensmitteldiscounter ansässig. Im nördlichen Kernstadtgebiet ist darüber hinaus im Gewerbegebiet Nordwest noch ein Edeka-Verbrauchermarkt an der Mainstraße (nördliche Ortsausfahrt) ansässig. Am östlichen Ortsausgang nach Darmstadt ist seit 2018 ferner noch ein Kaufland-Verbrauchermarkt (Nachnutzung eines real-Markts) an der Eberstädter Straße (Gewerbegebiet Nordost) vorhanden. Im westlich der BAB 67 gelegenen Stadtteil Hahn besteht ein Netto-Lebensmitteldiscounter, welcher die Versorgung für Hahn selbst als auch für Eschollbrücken (inkl. Eich) sichert.

Darüber hinaus befinden sich auch **außerhalb der Stadt Pfungstadt** eine Vielzahl von strukturprägenden Lebensmittelbetrieben. So grenzt in Richtung Osten der Darmstädter Stadtteil Eberstadt an die Stadt Pfungstadt an. Hier besteht neben einem Rewe-

Supermarkt im Zentrum noch ein Nah & Gut-Supermarkt sowie im südlichen Bereich ein Aldi-Lebensmitteldiscounter und ein Nah & Gut-Markt am Verbundstandort in der Kirchtannensiedlung. Mit Blick auf die Kernstadt von Darmstadt ist darüber hinaus auch eine umfassende Struktur an Lebensmittelbetrieben vorhanden.

Auch die südlich gelegenen Gemeinden Seeheim-Jugenheim (u.a. Rewe, Lidl, Aldi, Netto) und Bickenbach (Netto) weisen mehrere Lebensmittelmärkte auf. Das nördlich gelegene Mittelzentrum Griesheim besitzt sowohl im Kernstadtgebiet (u.a. Rewe, Penny, Aldi) als auch im nördlichen Gewerbegebiet (u.a. tegut, Aldi, Lidl) mehrere strukturprägende Lebensmittelmärkte. In westlicher Richtung nimmt zwar die Dichte der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe ab, jedoch auch die Entfernung zu. Die nächstgelegenen Verbrauchermärkte befinden sich in Richtung Westen in Stockstadt am Rhein (rd. 13 km Entfernung zum Vorhabenstandort), in Gernsheim (rd. 14 km Entfernung zum Vorhabenstandort) sowie in Riedstadt (rd. 15 km Entfernung zum Vorhabenstandort).

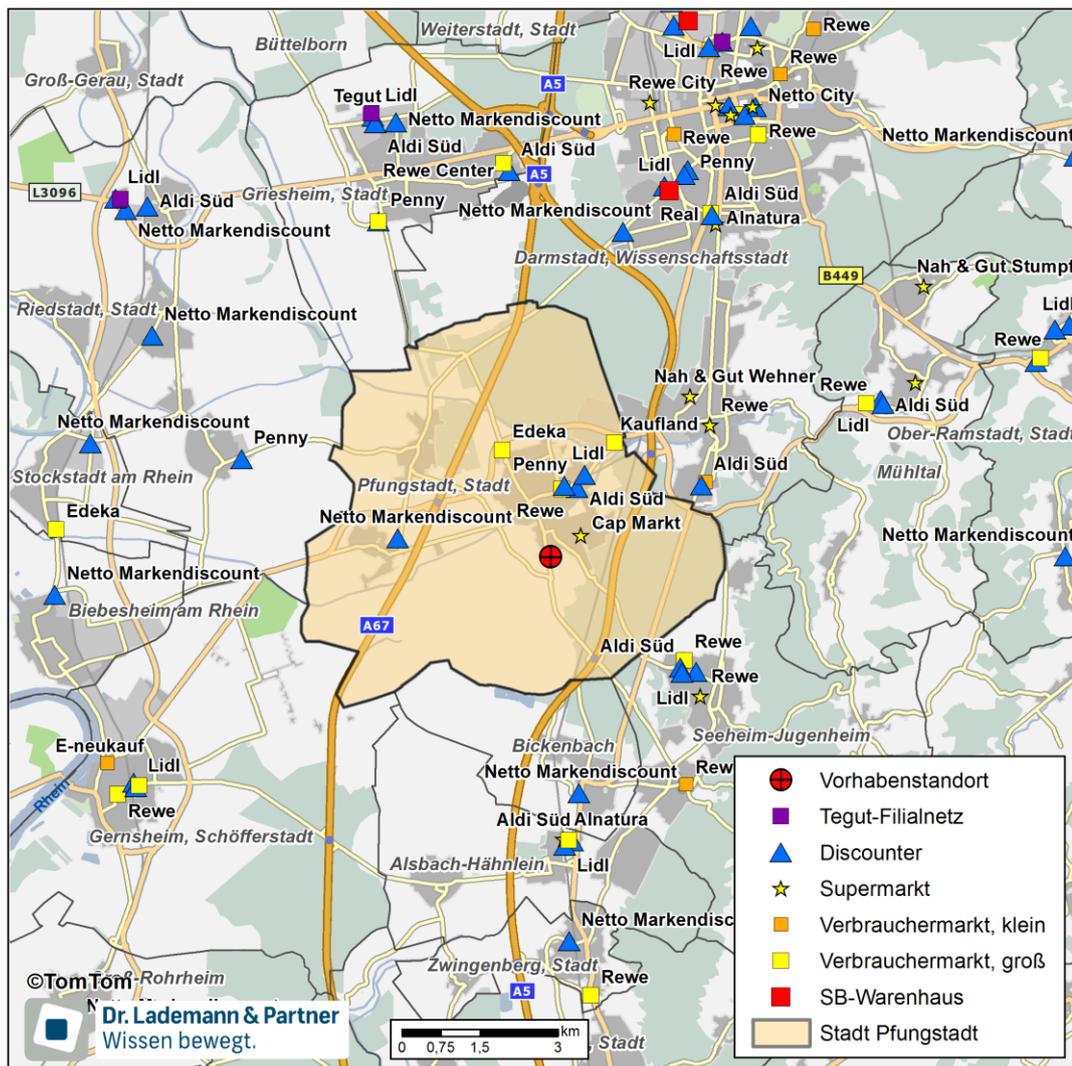


Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

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

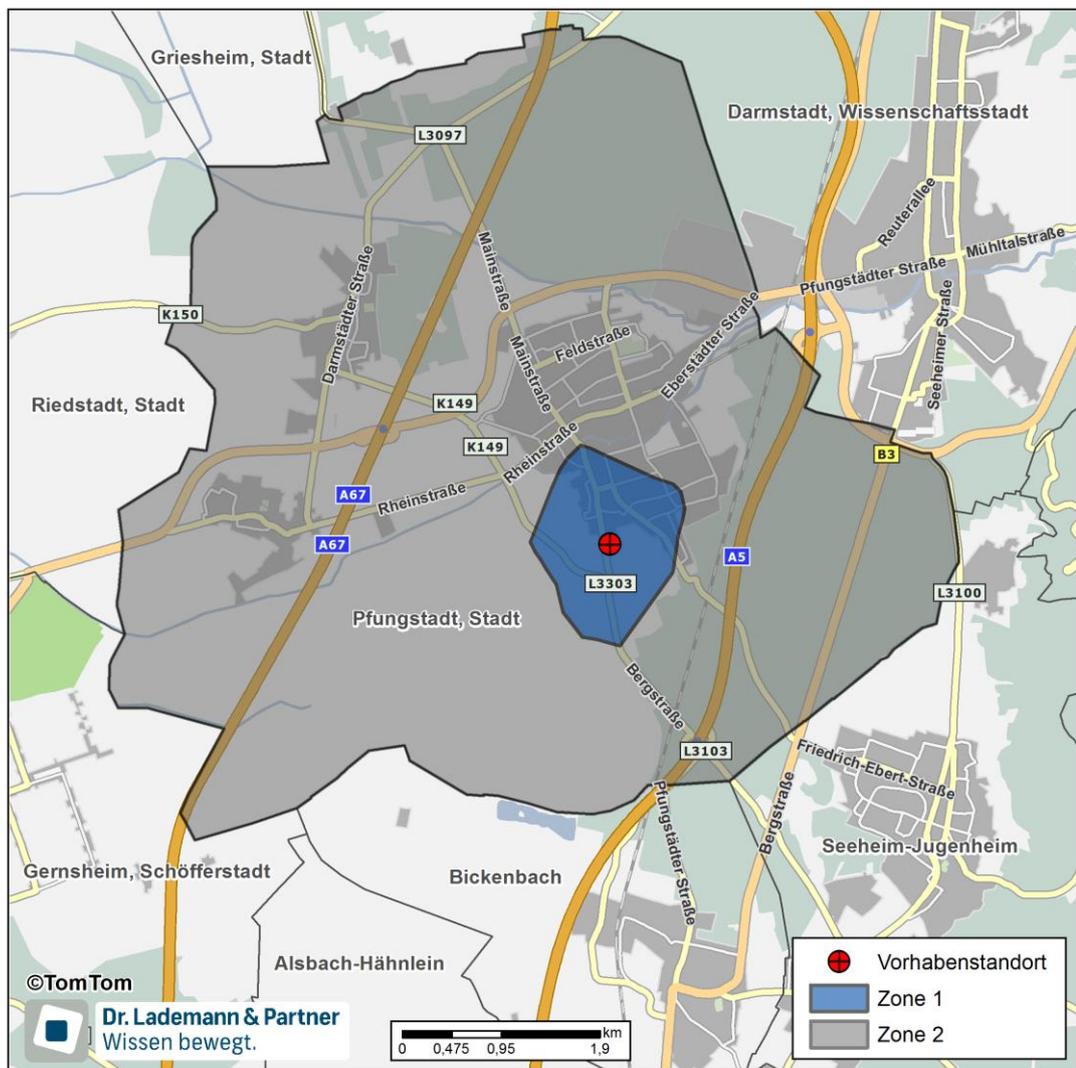


Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich ausschließlich über das Stadtgebiet von Pfungstadt und verdeutlicht die Nahversorgungsfunktion des Vorhabenstandorts.

Die Einzugsgebietszone 1 umfasst eine 1.000 m fußläufige Erreichbarkeitsisochrone ausgehend vom Vorhabenstandort.

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 25.100 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem wachsenden **Einwohnerpotenzial in Pfungstadt** bis zum Jahr 2023 ausgegangen werden von insgesamt

bis zu 25.700 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Vorhabens in Pfungstadt

Bereich	2020	2023
Zone 1	4.245	4.350
Zone 2	20.851	21.360
Einzugsgebiet	25.096	25.710

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁵ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 166 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2023 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 171 Mio. € (+ 4 Mio. €).

Davon entfallen gut 85 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

⁵ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2020

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2023 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf	14,4	70,7	85,1
Aperiodischer Bedarf*	14,4	70,9	85,4
Gesamt	28,8	141,6	170,5

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Für das Vorhaben ist von einer intensiven Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, was sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Somit wird sich das Einzugsgebiet auf das Stadtgebiet von Pfungstadt beziehen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem wachsenden Einwohnerpotenzial in Pfungstadt bis zum Jahr 2023 ausgegangen werden von insgesamt rd. 25.700 Einwohnern. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit knapp 171 Mio. € betragen. Davon entfallen gut 85 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

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

5.1 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des Einzugsgebiets

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Juni 2021 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet⁶ des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von

gut 15.000 qm (ohne aperiodische Randsortimente)

vorgehalten.

Mit rd. 5.250 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon eindeutig auf das Nebenzentrum (NZ) Am Bahnhof⁷, wo mit einem Rewe-Verbrauchermarkt sowie den Lebensmitteldiscountern Penny, Aldi und Lidl insgesamt vier strukturprägende Lebensmittelbetriebe ansässig sind. Zudem wird die Lage noch durch einen Drogeriefachmarkt sowie kleinteiligen Einzelhandel ergänzt. Auch die beiden Fachmarkttagglomerationen (FMA) um einen Kaufland-Verbrauchermarkt (FMA Nordost) und einen Edeka-Verbrauchermarkt (FMA Nordwest) verfügen mit rd. 5.000 qm Verkaufsfläche bzw. 2.450 qm Verkaufsfläche über wesentliche Strukturen.

In den beiden Nahversorgungszentren (NVZ) Hahn und Kernstadt ist jeweils ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb ansässig. Während im NVZ Hahn ein Netto-Lebensmitteldiscounters die örtliche Versorgung sicher stellt, ist im NVZ Kernstadt ein kleinflächiger CAP-Supermarkt als fußläufiger Nahversorger etabliert. Beide Märkte werden noch durch kleinteiligen Einzelhandel ergänzt, so dass insgesamt im NVZ Hahn etwa 830 qm Verkaufsfläche bzw. im NVZ Kernstadt etwa 620 qm Verkaufsfläche im

⁶ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst die Stadt Pfungstadt.

⁷ Klassifizierung gemäß Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Pfungstadt 2019. Zudem sei ergänzt, dass dabei lediglich der ZVB Innenstadt einen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des Baurechts darstellt.

periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich vorhanden ist. Dennoch bestehen hier gewisse Angebotsdefizite in Breite und Tiefe.

Sowohl der **zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt** (rd. 330 qm Verkaufsfläche) als auch das **NVZ Eschollbrücken** (rd. 115 qm Verkaufsfläche) verfügen lediglich über kleinteilige Strukturen im Bereich des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfs. Ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb ist in den beiden Lagen ebenso nicht vorhanden, wie in den **sonstigen Lagen** der Zone 1 (rd. 80 qm Verkaufsfläche) sowie der Zone 2 (rd. 355 qm Verkaufsfläche).

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
NVZ Kernstadt	3	620
Sonstige Lagen	2	80
Zone 1	5	700
ZVB Innenstadt	8	330
NZ Am Bahnhof	8	5.250
NVZ Hahn	4	830
NVZ Eschollbrücken	3	115
FMA Nordost	4	5.000
FMA Nordwest	3	2.450
Sonstige Lagen	9	355
Zone 2	39	14.330
Einzugsgebiet gesamt	44	15.030

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **Verkaufsflächendichte** in Pfungstadt beträgt knapp 600 qm/1.000 Einwohner und liegt damit über dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 520 qm je 1.000 Einwohner). Dies deutet zwar zunächst auf eine leicht erhöhte Wettbewerbsintensität, muss jedoch vor dem Hintergrund des ansässigen Kaufland-Verbrauchermarkts relativiert werden. Dieser spricht mit seiner Größe das gesamte Stadtgebiet von Pfungstadt an und strahlt darüber hinaus auch in die angrenzenden Nachbarkommunen aus. Damit geht die Versorgungsbedeutung von Kaufland deutlich über das originäre Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens an der Bergstraße hinaus.

Betrachtet man die **Versorgungsstruktur** im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe, lässt sich ein ausgeglichenes Verhältnis der Betriebstypen innerhalb des Einzugsgebiets feststellen: derzeit stehen insgesamt vier Lebensmitteldiscounter vier vollsortimentierten Anbietern gegenüber.

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

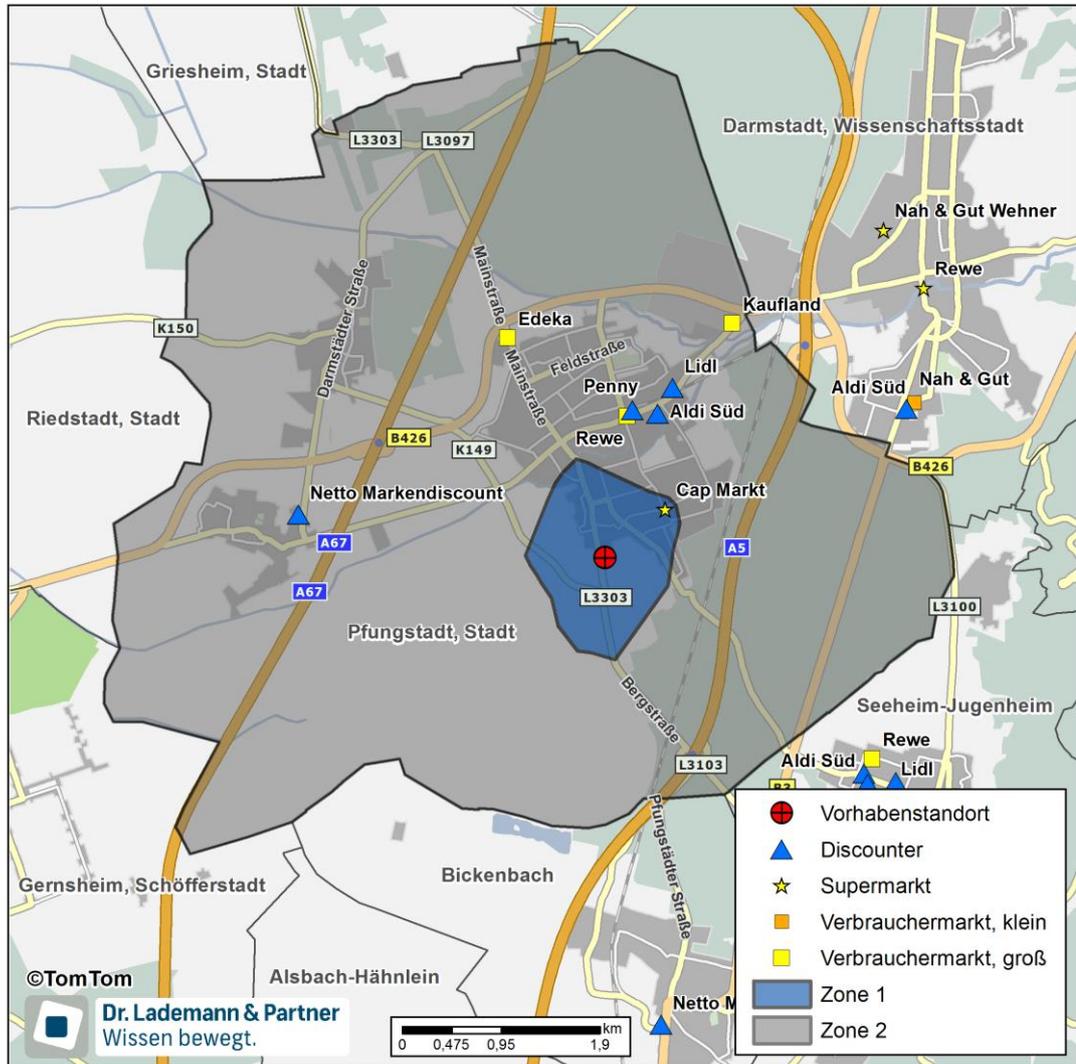


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

Die flächengrößten nahversorgungsrelevanten Anbieter (nur strukturprägende Lebensmittelmärkte > 400 qm Verkaufsfläche) im Einzugsgebiet sind:

- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Eberstädter Str. 111 in Pfungstadt, Nebenzentrum Am Bahnhof;
- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Eberstädter Str. 134 in Pfungstadt, Nebenzentrum Am Bahnhof;
- Penny-Lebensmitteldiscounter, Eberstädter Str. 94 in Pfungstadt, Nebenzentrum Am Bahnhof;
- Rewe-Verbrauchermarkt, Eberstädter Str. 94 in Pfungstadt, Nebenzentrum Am Bahnhof;

- CAP-Supermarkt, Mühlstraße 90 in Pfungstadt, NVZ Kernstadt;
- Netto-Lebensmitteldiscounter, An der Gehrengasse 85 in Pfungstadt, NVZ Hahn;
- Edeka-Verbrauchermarkt, Mainstraße 128 in Pfungstadt, FMZ Nordwest;
- Kaufland-Verbrauchermarkt, Eberstädter Str. 200 in Pfungstadt, FMZ Nordost.



Abbildung 10: Aldi-Lebensmitteldiscounter, Eberstädter Str. 111 in Pfungstadt (NZ Am Bahnhof)



Abbildung 11: Lidl-Lebensmitteldiscounter, Eberstädter Str. 134 in Pfungstadt (NZ Am Bahnhof)



Abbildung 12: Penny-Lebensmitteldiscounter, Eberstädter Str. 94 in Pfungstadt (NZ Am Bahnhof)



Abbildung 13: Rewe-Verbrauchermarkt, Eberstädter Str. 94 in Pfungstadt (NZ Am Bahnhof)



Abbildung 14: CAP-Supermarkt, Mühlstraße 90 in Pfungstadt (NVZ Kernstadt)



Abbildung 15: Netto-Lebensmitteldiscounter, An der Gehrengasse 85 in Pfungstadt (NVZ Hahn)



Abbildung 16: Edeka-Verbrauchermarkt, Mainstraße 128 in Pfungstadt (FMZ Nordwest)



Abbildung 17: Kaufland-Verbrauchermarkt, Eberstädter Str. 200 in Pfungstadt (FMZ Nordost)

5.2 Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets

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

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 51,0 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt mit rd. 39,5 Mio. € auf das NZ Am Bahnhof um die vier strukturprägenden Lebensmittelbetriebe, gefolgt von den Angeboten in der FMA Nordost (rd. 26,1 Mio. €) um den dort ansässigen Kaufland-Verbrauchermarkt sowie der FMA Nordwest (rd. 12,2 Mio. €) mit dem Edeka-Verbrauchermarkt. Die Betriebe im zentralen Versorgungsbereich ZVB Innenstadt von Pfungstadt erzielen demgegenüber einen Umsatz von rd. 2,8 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
NVZ Kernstadt	620	2,8
Sonstige Lagen	80	0,6
Zone 1	700	3,4
ZVB Innenstadt	330	2,8
NZ Am Bahnhof	5.250	39,5
NVZ Hahn	830	4,4
NVZ Eschollbrücken	115	0,9
FMA Nordost	5.000	26,1
FMA Nordwest	2.450	12,2
Sonstige Lagen	355	2,6
Zone 2	6.525	47,6
Einzugsgebiet gesamt	7.225	51,0

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 6.100 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern und Kaufland getrieben. Daraus resultiert eine

nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 111 % für das Einzugsgebiet, die auf Kaufkraftzuflüsse hindeutet. Mit **Blick auf die Zone 1 (1.000 m-Fußläufigkeitsisochrone um den Vorhabenstandort) zeigen sich bei einer nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität von rd. 24 %** allerdings deutliche Abflüsse aus dem südlichen Kernstadtgebiet von Pfungstadt in Richtung der weiteren Nahversorgungsstandorte innerhalb (als auch z.T. außerhalb) von Pfungstadt.

Auf einer Verkaufsfläche im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich von insgesamt gut 7.200 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 51 Mio. € Umsatz generiert. Sowohl die Verkaufsflächendichte als auch die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität innerhalb des Einzugsgebiets (= Stadt Pfungstadt) deuten auf Kaufkraftzuflüsse hin. Im fußläufigen Umfeld (Zone 1) deutet eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 24 % allerdings auf deutliche Abflüsse aus dem südlichen Kernstadtgebiet von Pfungstadt in Richtung der weiteren Nahversorgungsstandorte innerhalb (als auch z.T. außerhalb) von Pfungstadt.

5.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und wesentlichen Nahversorgungslagen

In der Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Pfungstadt 2019 wurde mit der Innenstadt ein zentraler Versorgungsbereich identifiziert, welcher im Folgenden im Hinblick auf seine städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage analysiert wird. Ferner werden auch die weiteren für die Nahversorgung relevanten Einzelhandelslagen innerhalb des Einzugsgebiets (Klassifizierung i.S.d. Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Pfungstadt: Nebenzentrum, Nahversorgungszentrum, Fachmarktstandort) untersucht, wenngleich diese nach dem Einzelhandelskonzept keine zentralen Versorgungsbereiche darstellen.

5.3.1 ZVB Innenstadt Pfungstadt

Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** von Pfungstadt erstreckt sich entlang der Eberstädter Straße und befindet sich in rd. 1,1 km Entfernung zum Vorhabenstandort. Der Hauptgeschäftsbereich umfasst die Eberstädter Straße von der Schmiedgasse

im Westen bis kurz vor der Bahnhofstraße/Mühlstraße sowie die an die Eberstädter Straße grenzenden Bereiche der Pfarrgasse, Zieglerstraße und Brunnenstraße.

Die **baulichen Strukturen** in der Innenstadt sind als kleinteilig zu charakterisieren. Die zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäuser werden dabei durch einen nahezu durchgängigen Geschäftsbesatz im Erdgeschoss geprägt. Innerhalb der Abgrenzung ist keine Fußgängerzone ausgeprägt, was die Aufenthaltsqualität deutlich trübt und durch ein starkes Verkehrsaufkommen entlang der Eberstädter Straße weiter belastet. Ferner sind auch keine Plätze zum Verweilen sowie nur eine geringe Stadtmöblierung vorhanden.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des zentralen Versorgungsbereichs ist aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet über die Eberstädter Straße, welche sich in Ost-West-Richtung durch das Kernstadtgebiet zieht, als sehr gut zu bewerten. Parkplätze sind straßenbegleitend vorhanden. Darüber hinaus wird das ÖPNV-Angebot durch mehrere Bushaltestellen sowie den Bahnhof der Pfungstadtbahn in räumlicher Nähe gewährleistet. Sowohl die fußläufige Erreichbarkeit als auch die mit dem Fahrrad sind gegeben.



Abbildung 18: Blick entlang der Eberstädter Straße im ZVB Innenstadt in Richtung Westen

Die **Einzelhandelsstruktur** in der Innenstadt wird insbesondere durch Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs geprägt. Die räumliche Verteilung des Einzelhandels ist nahezu auf den gesamten zentralen Versorgungsbereich bezogen. Als Hauptmagnetbetriebe fungieren die flächengrößeren Anbieter Dänisches Bettenlager und kik. Darüber hinaus sind zahlreiche (überwiegend inhabergeführte) Fachgeschäfte unterschiedlicher Sortimentsbereiche innerhalb des Hauptgeschäftsbereich verortet. Der Innenstadt von Pfungstadt kann somit im aperiodischen Bedarfsbereich ein dichter und attraktiver Branchen-Mix attestiert werden.

Im **periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich** wird das Angebot lediglich durch kleinteilige Betriebe vorgehalten. Hierzu zählen u.a. Bäckereien, eine

Fleischerei, mehrere Apotheken sowie eine Parfümerie. Ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb ist innerhalb der Abgrenzung nicht vorhanden. Insgesamt wird im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich auf einer Verkaufsfläche von rd. 330 qm innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ein Umsatz von rd. 2,8 Mio. € generiert.



Abbildung 19: Blick entlang der Eberstädter Straße im ZVB Innenstadt in Richtung Osten

Neben dem Einzelhandel sind in der Innenstadt eine Reihe von ergänzenden Komplementärangeboten vorhanden, welche generell zur Attraktivität sowie Anziehungskraft des Hauptzentrums beitragen. Hierunter fallen u.a. ergänzende Dienstleistungsbetriebe, ärztliche Einrichtungen sowie gastronomische Angebote. Frequenzen werden zudem über das Stadthaus sowie die Pfungstädter Brauerei erzeugt.



Abbildung 20: Leerstand des ehemaligen Euronics innerhalb des ZVB Innenstadt

Das Erscheinungsbild der Innenstadt wird gleichwohl durch eine Reihe von kleinteiligen Leerständen geprägt, welche sich über den gesamten zentralen

Versorgungsbereich verteilen. Ein strukturelles Problem ist jedoch nicht zu erkennen bzw. daraus abzuleiten.

Die **Entwicklungsdynamik** im Bereich der Innenstadt ist aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit stark eingeschränkt. Veränderungen sind oftmals lediglich im Bestand möglich. Die einzige attraktive größere Potenzialfläche im zentralen Versorgungsbereich bildet der Leerstand des ehemaligen Elektrofachgeschäft Euro-nics. Diese ist allerdings kleiner als 200 qm Verkaufsfläche und auch nicht erweiterbar.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt von Pfungstadt stellt das Hauptgeschäftszentrum der Stadt dar. Die Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt wird insbesondere durch Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs geprägt. Im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich wird das Angebot lediglich durch kleinteilige Betriebe vorgehalten. Ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb ist innerhalb der Abgrenzung nicht vorhanden. Dennoch kann der zentrale Versorgungsbereich als funktionsfähig eingestuft werden, da entlang der Eberstädter Straße ein dichter und attraktiver Branchen-Mix anzutreffen ist, welcher durch eine Reihe von ergänzenden Komplementärangeboten abgerundet wird.

5.3.2 Nahversorgungsrelevante Einzelhandelslagen im Stadtgebiet von Pfungstadt

Neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt werden in der Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Pfungstadt 2019 weitere für die Nahversorgung relevanten Einzelhandelslagen definiert. Die hierarchische Gliederung verläuft dabei von der Innenstadt (Hierarchiestufe I = zentraler Versorgungsbereich) abwärts über das Nebenzentrum Am Bahnhof (Hierarchiestufe II = Potenzieller zentraler Versorgungsbereich), den Grund- und Nahversorgungszentren Kernstadt, Hahn und Eschollbrücken (Hierarchiestufe III = Potenzieller zentraler Versorgungsbereich) bis zu den Fachmarktstandorten Gewerbegebiet Nordwest und Gewerbegebiet Nordost (Hierarchiestufe IV = kein zentraler Versorgungsbereich).

Im Folgenden werden die einzelnen Lagen kurz vorgestellt:

Nebenzentrum Am Bahnhof

Das **Nebenzentrum Am Bahnhof** wurde in der Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Pfungstadt 2019 der Hierarchiestufe II zugeordnet und

stellt somit keinen zentralen Versorgungsbereich dar. Der Standort liegt ebenfalls an der Eberstädter Straße und erstreckt sich östlich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zur Innenstadt sowie seiner Angebotsstruktur übernimmt das Nebenzentrum eine wichtige Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung von Pfungstadt in Ergänzung/ Funktionsteilung zur Innenstadt.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Nebenzentrums ist aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet über die Eberstädter Straße als sehr gut zu bewerten. Durch die Lage direkt angrenzend an den Bahnhof Pfungstadt ist das Nebenzentrum ferner sehr gut in das regionale ÖPNV-Netz integriert und sowohl mit dem Bus als auch mit der Bahn erreichbar.



Abbildung 21: Blick auf das Nebenzentrum Am Bahnhof

Der **Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots** liegt dabei im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich, wo auf einer Verkaufsfläche von rd. 5.250 qm ein Umsatz von 39,5 Mio. € generiert wird. Insgesamt befinden sich innerhalb des Nebenzentrums vier strukturprägende Lebensmittelbetriebe, welche als maßgebliche Magnetbetriebe für die Handelslage fungieren. Während der Rewe-Verbrauchermarkt sowie der Penny-Lebensmitteldiscounter in weitere Fachmarktstrukturen eingebettet sind, befinden sich die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl etwas abseits mit jeweils eigener vorgelagerter Stellplatzanlage. Allen vier strukturprägenden Lebensmittelbetrieben kann ein modernen und leistungsfähiger Marktauftritt attestiert werden. Mit einem dm-Drogeriemarkt besteht darüber hinaus ein weiterer Magnetbetrieb, welcher über eine hohe Anziehungskraft verfügt. Neben diesen nahversorgungsrelevanten Betrieben sind außerdem ein Deichmann Schuhfachmarkt sowie ein Action-Nonfood-Discounter innerhalb des Nebenzentrums ansässig.

Neben der eigenen Attraktivität profitiert das Nebenzentrum zudem von der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt, wodurch einer Vielzahl der Kunden Kopplungsmöglichkeiten zu erwarten.

Grund- und Nahversorgungszentren in Pfungstadt

Insgesamt wurden in der Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Pfungstadt 2019 drei Grund- und Nahversorgungszentren definiert und der Hierarchiestufe III zugeordnet. Diese sind räumlich über das Stadtgebiet verteilt und sind in der Kernstadt sowie den Ortsteilen Hahn und Eschollbrücken anzutreffen. Die Grund- und Nahversorgungszentren wurden im Einzelhandelskonzept nicht parzellenscharf definiert und fallen z.T. sehr weitläufig aus. Zudem sei noch einmal angemerkt, dass diese keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des Baurechts darstellen.

Das **Grund- und Nahversorgungszentrum Kernstadt** befindet sich im südlichen Bereich der Kernstadt und umfasst die Lagebereiche um den CAP-Supermarkt an der Mühlstraße/ Saarstraße sowie weitere lose Betriebe entlang der Mühl- und Goethestraße. Im periodischen bzw. nahversorgungsrelevante Bedarfsbereich übernimmt vor allem der CAP-Supermarkt eine wichtige fußläufige Versorgungsfunktion, wenngleich dieser in einer deutlich in die Jahre gekommenen Handelsimmobilie mit einem erheblichen äußeren Modernisierungstau angesiedelt ist. Zudem kann der Supermarkt aufgrund seiner geringen Größe kein vollständiges Lebensmittelangebot gewährleisten und somit seinem Versorgungsauftrag nur eingeschränkt nachkommen. Kleinere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ergänzen das Angebot in diesem Bereich. Eine Tendenz zu Trading-Down-Prozessen ist im Bereich des CAP-Supermarkts unverkennbar. Dennoch leistet der CAP-Markt⁸ einen wichtigen Beitrag zur fußläufigen Grundversorgung. In deutlicher Entfernung werden dem Grund- und Nahversorgungszentrum noch die medizinischen Einrichtungen an der Mühlstraße (u.a. eine Apotheke) sowie die kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe an der Goethestraße (Bäckerei und Fleischerei) zugerechnet. Diese befinden sich jedoch in deutlich räumlicher Entfernung zueinander. Eine Sichtbeziehung besteht nicht. **Insgesamt wird im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich auf einer Verkaufsfläche von rd. 620 qm innerhalb des Nahversorgungszentrums Kernstadt ein Umsatz von rd. 2,8 Mio. € generiert.**

Das **Grund- und Nahversorgungszentrum Hahn** befindet sich im gleichnamigen Ortsteil in rd. 3,8 km Entfernung zum Vorhabenstandort. Dabei umfasst das Zentrum zum einen kleinere Betriebe entlang des Kirchwegs sowie zum anderen einen Netto-Lebensmitteldiscounter mit einer Bäckerei in der Vorkassenzzone. Auch im

⁸ Auch wenn der CAP-Markt einen strukturprägenden Lebensmittelbetrieb darstellt und im Wettbewerb mit den weiteren Lebensmittelmärkten steht, so sei dennoch darauf verwiesen, dass das Handelsunternehmen CAP unter diesen über eine besondere Unternehmensausrichtung verfügt. Betrieben werden CAP-Märkte in der Regel von örtlichen Integrationsunternehmen oder Werkstätten für behinderte Menschen im Rahmen eines Social Franchisings. Es bestehen somit deutliche Verknüpfungen auch abseits des Handels mit dem umliegenden Wohnumfeld.

Nahversorgungszentrum Hahn ist zwischen den beiden Lagen eine deutliche räumliche Entfernung (etwa 600 m) sowie keine Sichtbeziehung vorhanden. Die Betriebe erfüllen eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion im Ortsteil Hahn und werden durch Anbieter aus den Bereichen Dienstleistung und Gastronomie ergänzt. Der gut aufgestellte Netto-Lebensmitteldiscounter strebt derzeit eine Verlagerung und Erweiterung auf die gegenüberliegende Straßenseite an⁹. **Insgesamt wird im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich auf einer Verkaufsfläche von rd. 830 qm innerhalb des Nahversorgungszentrums Hahn ein Umsatz von 4,4 Mio. € generiert.**

Das **Grund- und Nahversorgungszentrum Eschollbrücken** befindet sich in zentraler Lage im gleichnamigen Ortsteil in rd. 4,4 km Entfernung zum Vorhabenstandort. Das Zentrum erstreckt sich im Kreuzungsbereich Darmstädter Straße/ Borngartenstraße/ Breslauer Straße und wird durch kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe geprägt. Zudem ist weder ein durchgängiger Geschäftsbesatz noch ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb innerhalb des Zentrums vorhanden. Angesichts des derzeitigen Expansionsverhaltens moderner Lebensmittelkonzerne ist nicht davon auszugehen, dass sich die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarkts in Eschollbrücken realisieren lässt. **Insgesamt wird im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich auf einer Verkaufsfläche von rd. 115 qm innerhalb des Nahversorgungszentrums Eschollbrücken ein Umsatz von 0,9 Mio. € generiert.**

Fachmarktstandorte in Pfungstadt

Insgesamt wurden in der Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Pfungstadt 2019 zwei Fachmarktstandorte definiert und der Hierarchiestufe III zugeordnet. Auch bei den Fachmarktstandorten handelt es sich nicht um zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des Baurechts.

Der **Fachmarktstandort Gewerbegebiet Nordwest** befindet sich an der Mainstraße in rd. 2,2 km Entfernung zum Vorhabenstandort und zeichnet sich hauptsächlich durch großflächige Fachmärkte aus dem nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich aus. Hierzu zählen ein toom-Baumarkt, das Gartencenter Welter sowie ein Matratzen Concord. Im Bereich der Nahversorgung ist mit einem Edeka-Verbrauchermarkt ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb ansässig. Darüber hinaus sind noch ein Fressnapf und Tedi vorhanden. Seit der Schließung des Medimax besteht ein großflächiger Leerstand am Standort (derzeit keine Nachnutzung bekannt; B-Plan-Änderung wäre erforderlich). Aufgrund der Lage an der L 3303 ist der Standort sowohl für die im Kernstadtgebiet wohnende Bevölkerung als auch für das nähere Umland von

⁹ Eine Teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Gehrengasse/Max-Planck-Straße“ wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt mit Bescheid vom 01.03.2021, Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.06/43-2020/4 genehmigt.

Bedeutung. Der Edeka-Markt erfüllt somit trotz seiner nicht integrierten Lage eine Versorgungsfunktion im Bereich des periodischen Bedarfs, welcher zudem durch Synergie- und Kopplungseffekte der weiteren Betriebe am Standort profitiert. **Insgesamt wird im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich auf einer Verkaufsfläche von rd. 2.450 qm innerhalb des Fachmarktstandorts Gewerbegebiet Nordwest ein Umsatz von 12,2 Mio. € generiert.**

Der **Fachmarktstandort Gewerbegebiet Nordost** befindet sich im östlichen Bereich der Eberstädter Straße in rd. 3,3 km Entfernung zum Vorhabenstandort. Der Standort wird dabei im Wesentlichen durch einen Kaufland-Verbrauchermarkt sowie einen Müller-Drogeriefachmarkt geprägt, welche nach den Schließung des real-Markts den Standort im Jahr 2018 übernommen haben. Der Fachmarktstandort liegt ebenfalls nicht im Zusammenhang mit nahgelegenen Wohnbereichen. Durch die Lage direkt an der Stadtgrenze zu Darmstadt (Stadtteil Eberstadt) strahlt der Standort sowohl auf die Bevölkerung von Pfungstadt als auch auf das Umland (insbesondere das südliche Stadtgebiet von Darmstadt) aus. **Insgesamt wird im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich auf einer Verkaufsfläche von rd. 5.000 qm innerhalb des Fachmarktstandorts Gewerbegebiet Nordost ein Umsatz von 26,1 Mio. € generiert.**

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

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

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

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

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen (Verbrauchermarkt und Bäckerei) im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 4 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund der beabsichtigten Betriebstypen im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 20 %, in der Zone 2 sind lediglich 6 % zu erwarten. Dies spricht für eine hohe Nahversorgungsbedeutung.

Marktanteile des Vorhabens*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	14,4	70,7	85,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,9	4,0	6,9
Marktanteile	20,1%	5,6%	8,1%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	14,4	70,9	85,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,2	0,3
Marktanteile	0,9%	0,3%	0,4%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	28,8	141,6	170,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,0	4,1	7,2
Marktanteile	10,5%	2,9%	4,2%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve¹⁰ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.000 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 7,5 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 7,2 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

¹⁰ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Besucher, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben).

Umsatzstruktur des Vorhabens

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.810	4.000	7,2
davon Verbrauchermarkt	1.710	4.000	6,8
davon Bäckerei **	100	3.800	0,4
a-periodischer Bedarf	90	3.600	0,3
Gesamt	1.900	4.000	7,5
davon Verbrauchermarkt	1.800	4.000	7,2
davon Bäckerei	100	3.800	0,4

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet. **Ein größerer Teil der Fläche entfällt dabei auf den Sitzbereich der Bäckerei und ist damit faktisch nicht dem Einzelhandel zuzuordnen.

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 4 % auszugehen; mit rd. 10% wird dabei der höchste Wert in Zone 1 erreicht. Nach den Modellrechnungen ergibt sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 7,5 Mio. €, davon rd. 7,2 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2023 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen

Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteil ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2023) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Der bestehende Einzelhandel im Einzugsgebiet wird insgesamt von einem **Marktwachstum** infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd** zu berücksichtigen. Dementsprechend wird der Bestandsumsatz mit Blick auf das Jahr 2023 modelliert.
- **Wirkungsmildernd** schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**.
- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. **Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken**, was sich **wirkungsverschärfend** auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird **wirkungsverschärfend** mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen. Dies ist für die Zone 2 innerhalb des vorhabenbezogenen Einzugsgebiets bei einer Zentralität von rd. 128 % der Fall.

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

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil**, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteil von weniger als 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

An den untersuchten Standorten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der nahversorgungsrelevante Umsatz auf rd. 91,8 Mio. €. Zuzüglich des durch das Markt- bzw. Bevölkerungswachstum im Einzugsgebiet ausgelösten Umsatzanstiegs (rd. 1,5 Mio. €) ist für das Prognosejahr 2023 von einem nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 93,3 Mio. € auszugehen.

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 6,9 Mio. € erzielen (ohne 0,4 Mio. € Streuumsätze). Dabei wird das Vorhaben in der Lage sein, bisherige Kaufkraftabflüsse (vorrangig aus der Zone 1) zu binden (insgesamt rd. 3,0 Mio. €). Diese sind daher in der Wirkungsprognose vom Vorhabenumsatz abzuziehen. Gleichwohl wird das Vorhaben auch Umsätze auf sich lenken, welche aktuell den Anbietern innerhalb der Zone 2 aus der Zone 1 zufließen (rd. 2,6 Mio. €). Dies ist für die Standortlagen innerhalb der Zone 2 wiederum wirkungsverstärkend zu berücksichtigen. Der im Einzugsgebiet umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz beträgt demnach insgesamt rd. 6,5 Mio. €.

Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet für das Prognosejahr 2023 in Höhe von rd. 93,3 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 6,9 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass das NVZ Kernstadt um den CAP-Supermarkt am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (knapp 9 %). Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt sowie die übrigen untersuchten Standortlagen weisen dagegen deutlich geringere Umsatzumverteilungsquoten auf bzw. sind z.T. so gering, dass die Wirkungen rechnerisch nicht darstellbar sind (< 0,1 Mio. €).

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverstärkungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Ansiedlungsvorhabens in Pfungstadt – Umsatz (2023) in Mio. €

Periodischer Bedarf	NVZ Kernstadt	Sonstige Lagen	Zone 1 Gesamt	ZVB Innenstadt	NZ Am Bahnhof	NVZHahn	NVZ Escholl- brücken	FMA Nordost	FMA Nordwest	Sonstige Lagen	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	2,78	0,62	3,40	2,79	39,52	4,36	0,90	26,11	12,19	2,56	88,42	91,82
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,02	0,01	0,03	0,01	0,67	0,06	0,01	0,46	0,19	0,03	1,4	1,5
Umsatz vor Ort (2023)	2,80	0,63	3,43	2,81	40,19	4,42	0,91	26,56	12,37	2,59	89,8	93,3
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	2,37	0,52	2,89	0,04	1,87	0,16	0,04	1,27	0,52	0,08	4,0	6,9
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-2,12	-0,47	-2,58	0,00	-0,19	-0,02	0,00	-0,13	-0,05	-0,01	-0,4	-3,0
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,00	0,00	0,00	0,03	1,21	0,10	0,03	0,83	0,34	0,05	2,6	2,6
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,25	0,05	0,30	0,06	2,89	0,25	0,06	1,97	0,80	0,12	6,2	6,5
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2023)	8,9%	k. A.	8,8%	k. A.	7,2%	5,6%	k. A.	7,4%	6,5%	4,8%	6,9%	6,9%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 9: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts (inkl. Bäckerei) in Pfungstadt erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 7 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 9 % prospektiv für das sog. NVZ Kernstadt, um den dort ansässigen kleinflächigen CAP-Supermarkt zu erwarten.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben an der Bergstraße in Pfungstadt mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.900 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung Hessen¹¹ und der Regionalplanung für Südhessen¹² zu berücksichtigen. Dabei konkretisiert der Regionalplan die Festlegungen des Landesentwicklungsplans sowie des Einzelhandelserlasses Hessen aus dem Jahr 2005.

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

- Der Regionalplan 2010 legt im Grundsatz (G 3.4.3-1) fest, dass die **verbraucher-nahe Versorgung** unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, in zumutbarer Entfernung auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein muss.
- Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig (**Zentralitätsgebot**). Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (**Kongruenzgebot**)

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

- Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen (**Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**). Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für

¹¹ Vgl. Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP). Zudem wird an relevanten Stellen auf das LEP 2020 (in Aufstellung befindliche Ziele) eingegangen.

¹² Vgl. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.

Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren (**Städtebauliches Integrationsgebot**).

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

- Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind (**Beeinträchtungsverbot**).

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

Darüber hinaus ist das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit der Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Pfungstadt 2019 hin zu prüfen.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

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

Pfungstadt ist gemäß dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 und dem Regionalplan Südhessen als Mittelzentrum ausgewiesen. **Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet.** Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums. Der Vorhabenstandort schmiegt sich an die Kernstadt von Pfungstadt an.

Auch im Sinne des Entwurfs zum Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (4. Änderung/ 2. Beteiligung) ist die Stadt Pfungstadt gemeinsam mit der Stadt Griesheim als

Mittelzentrum in Kooperation im Verdichtungsraum eingestuft und somit auch für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben geeignet.

Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. **Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf das Pfungstädter Stadtgebiet. Es geht demnach nicht über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbe- reich hinaus.** Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind so- mit nicht zu erwarten. Nur 5 % des Vorhabenumsatzes werden mit sonstigen Streukunden außerhalb des Einzugsgebiets erwirtschaftet, welche räumlich nicht ge- nau zuzuordnen sind. Das Vorhaben fügt sich demnach hinsichtlich Größe und Ein- zugsbereich in das zentralörtliche Gefüge ein.

Das Vorhaben im Mittelzentrum Pfungstadt wird dem Kongruenz- und dem Zentralitätsgebot gerecht.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versor- gungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwe- sentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nah- versorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhält- nismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu ver- meiden.

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

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversor- gung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkre- ten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen,

Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Vorzustellen ist, dass sich die innerhalb des Einzugsgebiets gelegenen, strukturprägenden Lebensmittelmärkte allesamt nicht an einem Standortbereich befinden, der die Voraussetzungen an einen zentralen Versorgungsbereich voll umfänglich erfüllen kann. Daher wurde in der Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Pfungstadt 2019 lediglich die Innenstadt von Pfungstadt als zentraler Versorgungsbereich definiert, wo jedoch kein mit dem Vorhaben besonders im Wettbewerb stehender, strukturprägender Lebensmittelmarkt verortet ist. **Nichtsdestotrotz kommt den strukturprägenden Lebensmittelmärkten in Pfungstadt eine maßgebliche Bedeutung hinsichtlich der verbrauchernahen Versorgung der im Einzugsgebiet lebenden Bevölkerung zu.** Da gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB neben den Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche auch die Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung im Raum zu untersuchen sind, hat auch eine Bewertung der absatzwirtschaftlich ermittelten Auswirkungen auf die innerhalb des Einzugsgebiets gelegenen Nahversorgungsstandorte zu erfolgen. Zudem zielt auch die Landes- und Regionalplanung sowie der § 11 Abs. 3 BauGB nicht nur auf zentrale Versorgungsbereiche ab, sondern auch auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

Bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets wurde im worst-case im Rahmen der Wirkungsprognose eine **absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt knapp 7 %** ermittelt. Damit wird der 10 %-Abwägungsschwellenwert unterschreiten.

Die höchste Betroffenheit ergibt sich aufgrund der räumlichen Nähe für das innerhalb der Einzugsgebietszone 1 gelegene und in der Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Pfungstadt 2019 definierte **NVZ Kernstadt**. Für dieses wurde eine absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungsquote von rd. 9 % ermittelt, wobei hiervon in erster Linie der an der Mühlstraße ansässige CAP-Supermarkt betroffen sein wird. Das ausgewiesene Grund- und Nahversorgungszentrum (kein ZVB im Sinne des Baurechts) befindet sich im südlichen Bereich der Kernstadt und umfasst die Lagebereiche um den CAP-Supermarkt an der Mühlstraße/ Saarstraße sowie weitere lose eingestreuten Betrieben entlang der Mühl- und Goethestraße (u.a. Bäckerei und Fleischerei). Zwischen den einzelnen Nutzungen besteht jedoch eine große räumliche Entfernung zueinander, als dass sie von gegenseitigen Agglomerationseffekten profitieren könnten.

Der Angebotsschwerpunkt des Grund- und Nahversorgungszentrums ist funktionsgerecht auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich

ausgerichtet. Als Hauptmagnetbetrieb im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich übernimmt vor allem der CAP-Supermarkt eine wichtige fußläufige Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung im Süden der Kernstadt von Pfungstadt. Dieser ist allerdings in einer deutlich in die Jahre gekommenen Handelsimmobilie mit einem erheblichen äußeren Modernisierungstau angesiedelt. Vereinzelt kleinere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ergänzen zwar das Angebot am Standort, können allerdings den fortschreitenden Trading-Down-Prozess des gesamten Standorts nicht mindern. Zudem kann der Supermarkt aufgrund seiner geringen Größe kein vollständiges Lebensmittelangebots gewährleisten und somit seinem Versorgungsauftrag nur eingeschränkt nachkommen. Kunden, die viel Wert auf Sortimentsvielfalt und Frische legen, kaufen schon heute nicht bei CAP ein, sondern vor allem bei den Vollversorgern im Stadtgebiet. Dennoch kann der etablierte Supermarkt von seiner wohngebietsintegrierten Lage sowie einem fußläufigen Kundenstamm profitieren.

Mit einer prospektiven Ansiedlung eines tegut-Verbrauchermarkts an der Bergstraße (Vorhaben) wird der CAP-Supermarkt allerdings ein modern und attraktiv aufgestellter Wettbewerber in unmittelbarer räumlicher Nähe (rd. 900m Entfernung) „vorgesezt“ bekommen, welcher in seiner Kundenausrichtung ebenfalls stärker auf das südliche Kernstadtgebiet von Pfungstadt ausgerichtet ist. **Eine wirtschaftliche Schiefelage des CAP-Supermarkts kann angesichts der Höhe der Auswirkungen von rd. 9 % somit nicht vollständig ausgeschlossen werden.**

Allerdings muss einschränkend konstatiert werden, dass der CAP-Supermarkt bereits heute aufgrund seiner Verkaufsflächen- und Angebotsstruktur nicht als marktfähiger Betrieb eingestuft werden kann. Ein Ausscheiden des Betriebs ist aufgrund der vorherrschenden Trading-Down-Prozesse am Standort langfristig ohne deutliche Modernisierungsmaßnahmen ohnehin kaum zu verhindern. Mit dem prospektiven Markteintritt des deutlich moderneren und leistungsfähigeren tegut-Verbrauchermarkt kommt es hingegen zu einer versorgungsstrukturellen Aufwertung der Nahversorgung sowie zu einer Schließung der qualitativ als auch quantitativ vorherrschenden Versorgungslücke im südlichen Kernstadtgebiet von Pfungstadt. **Eine Funktionsstörung der Nahversorgung kann bei einem ggf. eintretenden wettbewerblichen Ausscheiden des CAP-Supermarkts durch die Ansiedlung eines tegut-Verbrauchermarkts somit ausgeschlossen werden.** Die Nahversorgung im südlichen Kernstadtgebiet von Pfungstadt kann auch nach der Vorhabenrealisierung als gesichert bzw. sogar als deutlich aufgewertet angesehen werden. Zugleich leistet die geplante Qualifizierung der kleinräumigen Nahversorgung einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung von Wohnsiedlungsbereichen (Schwerpunkt der weiteren Wohnbauentwicklung liegt gemäß Regionalplan zukünftig im Süden Pfungstadts).

Der einzige zentrale Versorgungsbereich innerhalb der Stadt Pfungstadt ist im Sinne der Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Pfungstadt 2019 der **ZVB Innenstadt**, welcher sich in rd. 1,1 km Entfernung zum

Vorhabenstandort befindet und den historischen Hauptgeschäftsbereich der Stadt Pfungstadt darstellt. Innerhalb der Innenstadt liegt ein dichter Nutzungsbesatz aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie sowie Dienstleistungen vor. Der Schwerpunkt der Angebotsstruktur im Einzelhandel ist auf den mittel- und langfristigen Bedarf ausgerichtet. Ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb ist innerhalb der Abgrenzung des ZVB Innenstadt nicht vorhanden. Stattdessen finden sich hier vor allem kleinflächige Spezialanbieter sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks, die nicht im unmittelbaren Wettbewerb mit dem Vorhaben stehen und einen allenfalls ergänzenden Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung in Pfungstadt leisten.

Insgesamt kommt der Innenstadt somit bei der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs eine stark untergeordnete Rolle zu. Da die Innenstadt von kleinteiligen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen gekennzeichnet ist, kommt diese auch zukünftig nicht für eine Ansiedlung großflächiger Lebensmittelbetriebe in Frage. Damit schränkt das Vorhaben die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt von Pfungstadt auch nicht ein. Die Nahversorgung der lokalen Bevölkerung mit modernen und zukunftsfähigen Formaten muss auch zukünftig an Standorten außerhalb der Innenstadt gesichert werden. **Ohnehin liegt die durch das Ansiedlungsvorhaben eines tegut-Verbrauchermarkts ausgelöste absolute Umsatzumverteilung gegenüber dem ZVB Innenstadt unterhalb von 0,1 Mio. €, so dass die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind. Eine Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs kann somit in jedem Fall ausgeschlossen werden.**

Der Schwerpunkt der Nahversorgungsangebote innerhalb der Stadt Pfungstadt entfällt auf das **NZ Am Bahnhof**, welches sich östlich der Innenstadt von Pfungstadt entlang der Eberstädter Straße erstreckt. Insgesamt sind hier vier strukturprägende Lebensmittelbetriebe ansässig und fungieren als maßgebliche Magnetbetriebe für die Handelslage. Die stärkste Wettbewerbsbeziehung zum Vorhaben ergibt sich dabei für den typähnlichen Rewe-Verbrauchermarkt, welcher mit seiner Verkaufsflächengröße sowie der Angebotsausrichtung auf eine Ausstrahlungswirkung auf das gesamte Stadtgebiet von Pfungstadt schließen lässt. Während der Rewe-Verbrauchermarkt zusammen mit dem Penny-Lebensmitteldiscounter in weitere Fachmarktstrukturen eingebettet ist, befinden sich die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl etwas abseits mit jeweils eigener vorgelagerter Stellplatzanlage. Insgesamt kann allen vier strukturprägenden Lebensmittelbetrieben ein moderner und leistungsfähiger Marktauftritt attestiert werden. Mit einem dm-Drogeriemarkt besteht darüber hinaus ein weiterer Magnetbetrieb, welcher über eine hohe Anziehungskraft im Stadtgebiet von Pfungstadt verfügt.

Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zur Innenstadt, welche über keinen strukturprägenden Lebensmittelbetrieb verfügt, sowie seiner Angebotsstruktur übernimmt der Standort (kein ZVB im Sinne des Baurechts) eine wichtige Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung von Pfungstadt. Für zusätzliche Agglomerationseffekte

sorgen neben den nahversorgungsrelevanten Betrieben außerdem ein Deichmann-Schuhfachmarkt sowie ein Action-Nonfood-Discounter innerhalb des Nebenzentrums. Ferner handelt es sich bei dem Nebenzentrum um den einzigen Verbundstandort von Vollsortimenter und Discounter im Stadtgebiet von Pfungstadt, woraus der Standort eine zusätzliche Anziehungskraft generieren kann. So spricht das Nahversorgungszentrum sowohl Kunden an, die viel Wert auf Sortimentsvielfalt und Frische legen, als auch solche Kunden, die preisbewusst und discountorientiert einkaufen. Neben der eigenen Attraktivität profitiert das Nebenzentrum zudem von der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt, wodurch einer Vielzahl der Kunden Kopplungsmöglichkeiten zu erwarten.

Für das Nebenzentrum Am Bahnhof wurde insgesamt eine absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungsquote von rd. 7 % ermittelt. ‚Mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung können angesichts der Höhe der Auswirkungen jedoch in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann im Lichte der aufgeführten Argumente ausgeschlossen werden.

Auch der Blick auf die beiden weiteren im Einzelhandelsentwicklungskonzept ausgewiesenen Grund- und Nahversorgungszentren (kein ZVB im Sinne des Baurechts) zeigt, dass durch die Ansiedlung eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Nahversorgung ausgeschlossen werden kann.

Das **NVZ Hahn** befindet sich im gleichnamigen Ortsteil in rd. 3,8 km Entfernung zum Vorhabenstandort. Mit einem Netto-Lebensmitteldiscounter besteht derzeit ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb innerhalb des Nahversorgungszentrums. Ergänzt wird das Angebot innerhalb des Nahversorgungszentrums durch kleinere Betriebe entlang des Kirchwegs, ohne dass allerdings ein durchgehender Besatz ausgeprägt ist. Der Netto-Lebensmitteldiscounter strebt derzeit selbst eine Verlagerung und Erweiterung auf die gegenüberliegende Straßenseite an. Dabei dürfte sich auch nach der Realisierung des Vorhabens die Ausstrahlung hauptsächlich auf die Ortsteile westlich der BAB 67 (Hahn, Eschollbrücken, Eich) beziehen, wo der Markt eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion erfüllt. **Vor diesem Hintergrund gehen die Gutachter nicht davon aus, dass es aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilungsquote von rd. 6 % zu negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung kommen wird. Insofern wird das Nahversorgungszentrum seinen wichtigsten Magnetbetrieb perspektivisch auch nicht verlieren.** Die geplante umfassende Modernisierung von Netto am Standort belegt zudem, dass der Standort grundsätzlich funktionsfähig ist. Zudem sei angemerkt, dass der Netto-Discounter und das tegut-Planvorhaben an der Bergstraße ohnehin nicht in einem unmittelbaren Wettbewerb miteinander stehen, da sich diese hinsichtlich des Sortimentskonzepts, der Warenpräsentation, der Preispolitik und der Service- und Frischekompetenz und damit auch in Bezug auf ihre Hauptzielgruppe wesentlich voneinander unterscheiden.

Das **NVZ Eschollbrücken** befindet sich in zentraler Lage im gleichnamigen Ortsteil in rd. 4,4 km Entfernung zum Vorhabenstandort und verfügt über keinen strukturprägenden Lebensmittelbetrieb. Das Angebot ist lediglich durch kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe geprägt. Bereits heute erfolgt die verbrauchernahe Versorgung der Bewohner des Ortsteils Eschollbrücken an anderen Versorgungsstandorten innerhalb (sowie auch außerhalb) der Stadt Pfungstadt. **Mit einer Umsatzumverteilung von < 0,1 Mio. € zu Gunsten des Ansiedlungsvorhabens sind somit keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Nahversorgung in Eschollbrücken zu erwarten.** Angesichts des derzeitigen Expansionsverhaltens moderner Lebensmittelkonzerne ist nicht davon auszugehen, dass sich die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes in Eschollbrücken realisieren lässt.

Im nordöstlichen Kernstadtgebiet von Pfungstadt befindet sich an der Eberstädter Straße in rd. 3,3 km Entfernung zum Vorhabenareal die **FMA Gewerbegebiet Nordost**, welche im Wesentlichen durch einen Kaufland-Verbrauchermarkt sowie einen Müller-Drogeriefachmarkt geprägt wird. Der Kaufland-Verbrauchermarkt bildet aktuell den größten Anbieter im periodischen Bedarf innerhalb des gesamten Stadtgebiets und genießt daher im gesamten Untersuchungsraum (= Stadt Pfungstadt) eine starke Marktstellung, was sich auch an der hohen Kundenfrequenz ablesen lässt. Durch die verkehrsgünstige Lage direkt an der Stadtgrenze zu Darmstadt (Stadtteil Eberstadt) strahlt der Standort darüber hinaus auch auf das Umland (insbesondere das südliche Stadtgebiet von Darmstadt) aus. Kaufland wird auch zukünftig den größten Lebensmittelmarkt innerhalb Pfungstadts darstellen und damit einen bedeutenden Wettbewerbsvorteil beibehalten. Trotz der spürbaren Umsatzrückgänge ist daher nicht davon auszugehen, dass Kaufland seinen Standort im Zuge der Vorhabenrealisierung (Ansiedlung eines Verbrauchermarkts im südlichen Kernstadtgebiet von Pfungstadt) aufgeben wird.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei Kaufland um ein Format handelt, welches als eine Art „Großflächendiscounter“ einzuordnen ist und sich somit von dem tegut-Ansiedlungsvorhaben abgrenzt. Zwar bietet auch Kaufland ein Vollsortiment an und stellt demnach einen typähnlichen Wettbewerber dar, jedoch hebt sich ein klassischer Verbrauchermarkt, wie der geplante tegut-Markt, vor allem hinsichtlich der Service- und Frischekompetenz und der Warenpräsentation nochmals von Kaufland ab. Das Konzept Kaufland ist eher auf den preisbewussten Kunden fokussiert. Insofern steht das Planvorhaben zumindest nicht in einem unmittelbaren Wettbewerb zu dem Kaufland-Verbrauchermarkt. **Eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe des Kaufland-Verbrauchermarkts schließen die Gutachter bei einer Umsatzumverteilung von rd. 7 % für die FMA Gewerbegebiet Nordost folglich aus, zumal Kaufland an diesem Standort leistungsfähig aufgestellt ist.** Ferner liegt der Fachmarktstandort nicht im Zusammenhang mit nahegelegenen Wohnbereichen und dient somit überwiegend dem Kofferraum- bzw. Wocheneinkauf.

Eine weitere Fachmarkttagglomeration innerhalb des Einzugsgebiets befindet sich mit der **FMA Gewerbegebiet Nordost** an der Mainstraße in rd. 2,2 km Entfernung zum Vorhabenstandort. Diese wird im Wesentlichen durch großflächige Fachmärkte aus dem nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich geprägt. Im Bereich der Nahversorgung ist mit einem gut aufgestellten Edeka-Verbrauchermarkt ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb ansässig, welcher im Lichte der betrieblich-konzeptionellen Überschneidungen einen starken Wettbewerber im nördlichen Kernstadtgebiet darstellt. Sowohl die Größe des Verbrauchermarkts, der verkehrsgünstigen Lage an der L 3303 als auch seines Agglomerationsumfeldes lassen auf eine Ausstrahlung auf das gesamte Stadtgebiet von Pfungstadt sowie das nähere Umfeld schließen. **Vor diesem Hintergrund ist bei einem absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzrückgang von rd. 6 % nicht davon auszugehen, dass der Fortbestand des Edeka-Markts und damit die Nahversorgung durch das Vorhaben gefährdet werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.**

In den **sonstigen Lagen des Einzugsgebiets** befinden sich keine strukturprägenden Lebensmittelbetriebe. Das Angebot im Bereich des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfs wird sowohl in den sonstigen Lagen der Zone 1 als auch der Zone 2 durch kleinteilige Lebensmittelbetriebe (u.a. Bäckerei, Hofladen, Getränkemarkt) in Streulage gewährleistet und spricht überwiegend einen fußläufigen Nahbereich an. **Eine vorhabeninduzierte Schließung der ansonsten marktfähigen Betriebe kann im Zuge des Ansiedlungsvorhabens an der Bergstraße in Pfungstadt in den sonstigen Lagen der Einzugsgebietszonen daher ausgeschlossen werden.**

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass das Ansiedlungsvorhaben eine spürbare Umsatzumverteilung v.a. gegenüber dem Nahversorgungszentrum Kernstadt (kein ZVB im Sinne des Baurechts) auslösen wird. Dennoch wird die Nahversorgung im südlichen Kernstadtgebiet von Pfungstadt nicht gestört, da der zukünftige Verbrauchermarkt nachweislich zu einer Verbesserung des Angebots im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich sowie der zukunftsfähigen Absicherung der Nahversorgung im südlichen Kernstadtgebiet von Pfungstadt bei. **Daher können insgesamt durch das Ansiedlungsvorhaben an der Bergstraße ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der ausgewogenen Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt angesichts der Höhe der Auswirkungen ausgeschlossen werden.**

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente, die auf max. 5 % der Gesamtverkaufsfläche geführt werden, wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteils von weniger als 1 % in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht. Dies gilt speziell auch für die Nahversorgung im Süden Pfungstadts, wo die höchsten Wirkungen erwartbar sind. Das Vorhaben selbst wird ganz wesentlich dazu beitragen, dass im Pfungstädter Süden per Saldo betrachtet die Nahversorgungsqualität in Breite und Tiefe des Sortiments spürbar ausgebaut wird.

7.4 Zur städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts

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

Der Vorhabenstandort befindet sich im südlichen Kernstadtgebiet von Pfungstadt an der Bergstraße und schmiegt sich an die Wohnbebauung am südlichen Siedlungsrand an. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standorts aus dem südlichen Kernstadtgebiet ist somit gegeben. Innerhalb der 1.000 m-Fußläufigkeitsisochrone um den Standort wohnen rd. 4.250 Einwohner. Zudem sollen im Zuge der Vorhabenumsetzung zusätzlich ca. 34 Wohneinheiten am Standort entstehen, wodurch eine weitere Einbettung in die Siedlungsstrukturen der Kernstadt erfolgen würde. **Der Standort ist daher im Zuge der Gesamtrealisierung als siedlungsstrukturell integriert zu bezeichnen.** Zudem sei erneut darauf hingewiesen, dass der Regionalplan 2010 einen Zuwachs von Wohnbauflächen im Pfungstädter Süden vorsieht.

Nach den Zielen der Regionalplanung sind Vorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausschließlich auf die zentrale Versorgungsbereichen zu lenken, die in der Abbildung 5 des Regionalplans Südhessens flächenscharf dargestellt sind. Der Regionalplan Südhessen 2010 weist für die Flächen „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ aus. Der nächstgelegene abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich ist die Innenstadt von Pfungstadt in rd. 1,1 km nördlicher Entfernung. **Das Vorhaben entspricht somit nicht dem Ziel 3.4.3-4 im Regionalplan Südhessen 2010.**

In Z 3.4.3-2 im Regionalplan Südhessen wird zugleich jedoch eine **Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung** definiert:

„Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden. Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.“ (**Städtebauliches Integrationsgebot**).

In der Begründung zu Z 3.4.3-2 heißt es im Regionalplan Südhessen¹³:

„Um eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit sicherstellen zu können, sind Vorhaben an städtebaulich integrierten Standorten auszuweisen. **Städtebaulich integriert sind Standorte** in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegendem Wohnanteil oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Städtebaulich integrierte Lagen zeichnen sich auch dadurch aus, dass sie an den ÖPNV angebunden sind und fußläufig maximal 700 m von Wohnstandorten entfernt liegen.“

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die **Ansiedlung eines tegut-Verbrauchermarkts mit rd. 1.800 qm Verkaufsfläche sowie einer Bäckerei in der Vorkasenzone mit rd. 100 qm Verkaufsfläche (inkl. Sitzbereich)**. Insgesamt umfasst die Planung **rd. 1.900 qm Gesamtverkaufsfläche (inkl. Sitzbereich)**.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente¹⁴ wird für den Verbrauchermarkt erfahrungsgemäß bei ca. 5 % liegen (rd. 90 qm Verkaufsfläche). **Somit werden etwa 1.810 qm Verkaufsfläche auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich entfallen.**

Zudem befindet sich der Standort in einer städtebaulich integrierten Lage mit einer engen räumlichen und funktionalen Verbindung zu den bestehenden Siedlungsgebieten in der südlichen Kernstadt von Pfungstadt. Für die dort lebenden Menschen (rd. 4.250

¹³ Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.

¹⁴ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

Einwohner leben innerhalb einer 1.000 m Fußläufigkeitsisochrone um den Standort) besteht derzeit kein adäquates Versorgungsangebot. Kunden, die viel Wert auf Sortimentsvielfalt und Frische legen, kaufen schon heute nicht bei dem kleinen CAP-Supermarkt ein, sondern vor allem bei den Vollversorgern im Stadtgebiet. Der vorhandene CAP-Markt bietet kein vollständiges Lebensmittelvollsortiment an und kann damit nur eingeschränkt einem Versorgungsauftrag nachkommen. Mit dem prospektiven Markteintritt des deutlich moderneren und leistungsfähigeren tegut-Verbrauchermarkt kommt es hingegen zu einer versorgungsstrukturellen Aufwertung der Nahversorgung sowie zu einer **Schließung der qualitativ als auch quantitativ vorherrschenden Versorgungslücke im südlichen Kernstadtgebiet** von Pfungstadt, ohne dabei die Funktionsfähigkeit der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu gefährden (vgl. Kap. 7.3).

Die **Anbindung an den ÖPNV** erfolgt über die Bushaltstelle „Am Hintergraben“ in rd. 200 m Entfernung in das örtliche Verkehrsnetz. Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts im MIV erfolgt über die Bergstraße, welche in Nord-Süd-Richtung die Kernstadt von Pfungstadt durchzieht und somit den Standort mit wesentlichen Wohnbereichen der Kernstadt verbindet. Ferner ist der Standort sowohl zu Fuß als auch per Rad über straßenbegleitende Geh- und Radwege für die Bewohner der südlichen Kernstadt von Pfungstadt zu erreichen.

Insgesamt ist der Standort somit sowohl für Autokunden über die Bergstraße als für weniger mobile Bevölkerungsgruppen via ÖPNV, Fahrrad oder zu Fuß sehr gut erreichbar.

Des Weiteren sei noch auf die **Standortalternativenprüfung der Stadt Pfungstadt** aus dem Jahre 2020 verwiesen, in welcher acht Flächen innerhalb des südlichen Stadtgebiets geprüft und kriteriengestützt bewertet wurden, um die wohnortnahe bzw. fußläufige Nahversorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs im Süden Pfungstadt zu verbessern. Dabei hat sich die Fläche des vorliegenden Ansiedlungsvorhabens an der Bergstraße als am sinnvollsten erwiesen bzw. am geeignetsten.

Das Vorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (inkl. Bäckerei) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.900 qm (etwa 1.810 qm Verkaufsfläche im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich) dient nachweislich der verbrauchernahen Versorgung und fällt somit unter die in Z 3.4.3-2 im Regionalplan Südhessen definierte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung.

Da es sich bei dem Vorhabengrundstück laut Regionalplan Südhessen 2010 um eine Fläche „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ handelt, muss allerdings für das Vorhaben (Nahversorger i.V.m. Wohnungsbau) ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden.

7.5 Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Pfungstadt

In der Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Pfungstadt 2019 wurde ein Standort- und Zentrenkonzept für die Stadt Pfungstadt ausgearbeitet. Dabei wurde mit der Innenstadt als Stadtzentrum ein zentraler Versorgungsbereich im Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) definiert (rd. 1,1 km nördlicher Entfernung zum Vorhabenstandort) und *„aufgrund seiner wichtigen gesamtstädtischen Funktion, der hohen Dichte an Einzelhandel und sonstigen kundenorientierten Einrichtungen sowie der dadurch breiten Funktionsmischung als vorrangig zu entwickelnder Einzelhandelsbereich abgegrenzt“* wird (EHEK Pfungstadt Kapitel 5.3.2). Darüber hinaus wurden noch ein Nebenzentrum, drei Grund-/ Nahversorgungszentren und zwei Fachmarktstandorte festgelegt, welche allerdings keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des Baurechts darstellen.

Der dem Ansiedlungsvorhaben am nächstgelegenen Standort ist dabei das Grund-/ Nahversorgungszentrum Kernstadt in rd. 900 m östlicher Entfernung. Für die Standortlage wird im Einzelhandelsentwicklungskonzept folgendes festgehalten: *„Der Besatz im NVZ Kernstadt ist wenig kompakt und insbesondere der Standortbereich um den CAP-Markt weist einen desolaten Zustand mit erheblichem Modernisierungstau und damit äußerst geringer Aufenthaltsqualität auf“* (EHEK Pfungstadt Kapitel 5.3.5).

Als Ziel der Handelsentwicklung wird für das Grund-/ Nahversorgungszentrum Kernstadt ausgegeben: *„Das Nahversorgungszentrum Mühlstraße/Goethestraße in der Kernstadt weist als größten Betrieb den CAP-Markt auf, der im Lebensmittelsektor durch eine Bäckerei und eine Metzgerei ergänzt und durch eine Apotheke komplettiert wird. Ebenso wie in Hahn ist das Zentrum etwas auseinandergezogen, kann aber insgesamt eine gute Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete gewährleisten. Grundsätzliche wäre jedoch die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes im südlichen Stadtgebiet von Pfungstadt zur Sicherung der fußläufigen Versorgung der Bewohner empfehlenswert“* (EHEK Pfungstadt Kapitel 5.3.5).

Der Vorhabenstandort an der Bergstraße ist dabei keiner dieser Kategorien zuzuordnen und stellt eine neue zu entwickelnde Fläche im Einzelhandelsgefüge der Stadt Pfungstadt dar. Aufgrund seiner Lage in der südlichen Kernstadt von Pfungstadt würde

es mit dem prospektiven Markteintritt des modernen und leistungsfähigen tegut-Verbrauchermarkts (inkl. Bäckerei) zu einer versorgungsstrukturellen Aufwertung der Nahversorgung sowie zu einer Schließung der qualitativ als auch quantitativ vorherrschenden Versorgungslücke im südlichen Kernstadtgebiet von Pfungstadt kommen. Ferner schmiegt sich das Vorhaben an die Wohnbebauung am südlichen Siedlungsrand an, womit die fußläufige Erreichbarkeit aus dem südlichen Kernstadtgebiet gegeben ist. Innerhalb 1.000 m Fußläufigkeitsisochrone um den Standort wohnen rd. 4.250 Einwohner. Zudem sollen im Zuge der Vorhabenumsetzung zusätzlich ca. 34 Wohneinheiten am Standort entstehen, wodurch eine weitere Einbettung in die Siedlungsstrukturen der Kernstadt erfolgen würde. **Das Vorhaben steht somit im Einklang mit den Zielen der Handelsentwicklung in Pfungstadt.**

Um eine schnelle und vereinfachte Erstbewertung von Einzelhandelsvorhaben im Vorfeld der formalen Bauleitplanung zu ermöglichen, wurde ein Prüfschema für Einzelhandelsvorhaben im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Pfungstadt entwickelt (EHEK Pfungstadt Kapitel 5.4):

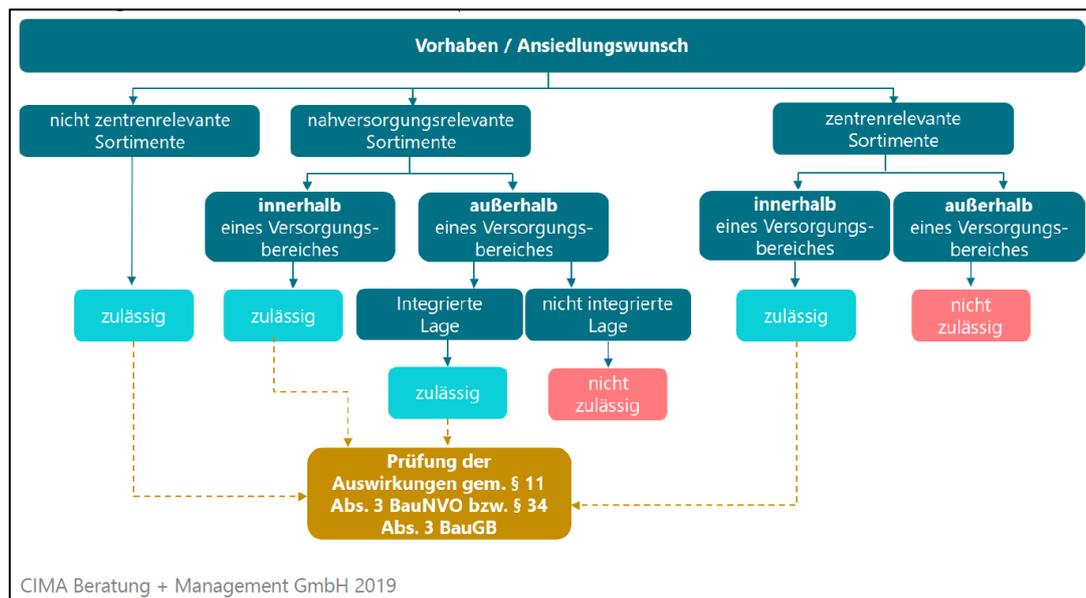


Abbildung 22: Prüfschema im Einzelhandel im Sinne der Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Pfungstadt 2019

Demnach kann festgehalten werden, dass das Vorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb eines Versorgungsbereichs, jedoch innerhalb einer integrierten Lage, als zulässig eingestuft werden kann, sofern eine Prüfung der Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB erfolgt.

In einem weiteren Kapitel wurde zudem eine Verträglichkeitsuntersuchung zur Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet (EHEK Pfungstadt Kapitel 7) für den hier zu

untersuchenden Standort an der Bergstraße durchgeführt. Dabei können folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- In der Standortbeschreibung heißt es, dass der Standort *„aufgrund der Nähe zu Wohngebieten als städtebauliche integrierte Lage eingestuft werden“* kann.
- Mit Blick auf die Versorgungsstrukturelle Anforderlichkeit einer Einzelhandelsansiedlung erscheint *„die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes in einer marktgängigen Größenordnung zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Pfungstädter Süden trotz der bereits überdurchschnittlichen Ausstattung und Zentralität sinnvoll“*.
- Im Hinblick auf die bereits in Pfungstadt vorhandenen Einzelhandelsstrukturen ist keine wesentliche Betriebstypenlücke im Bereich der Lebensmittelanbieter festzuhalten.
- Bezüglich der Größenordnung *„sollte ein Lebensmittelmarkt am Planstandort eine solche Dimensionierung (800 – 1.200 m² Verkaufsfläche) aufweisen“*.
- Für die Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen durch ein Ansiedlungsvorhaben wurden die höchsten Effekte gegenüber dem Grund- und Nahversorgungszentrum Kernstadt um den dort ansässigen CAP-Markt prognostiziert. Dabei wird konstatiert: *„Aufgrund seiner geringen Größe und seines deutlich in die Jahre gekommenen Zustands sowie der Trading-Down Tendenzen im unmittelbaren Umgriff kann der Markt aktuell nur einen Ausschnitt des Lebensmittelvollsortiments anbieten und damit auch nur anteilig seinem Versorgungsauftrag nachkommen.“* [...] *„Versorgungsstrukturell würde sich jedoch auch bei Ausscheiden des o.g. Anbieters keine Verschlechterung einstellen, da ein neuer Lebensmittelmarkt im Süden der Kernstadt die verloren gegangenen Versorgungsfunktionen übernehmen würde. Ganz im Gegenteil würde sich die qualitative Versorgung für die Bewohner dieses Stadtgebietes eindeutig verbessern. Die Konkurrenzbeziehungen zwischen dem aktuell vorhandenen CAP Markt und dem Vorhaben sind entsprechend als rein wettbewerblich einzustufen und haben keinen negativen Einfluss auf die Versorgungsqualität für die Wohnbevölkerung vor Ort. Somit sind die Effekte, die von dem Vorhaben auf den CAP Markt ausgehen nicht als negative städtebauliche Auswirkungen einzustufen.“*

Auch wenn die Empfehlung im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Pfungstadt bezüglich der Größenordnung von dem vorliegenden Ansiedlungsvorhaben abweicht, kann dennoch festgehalten werden, das mit Blick auf die städtebaulich integrierte Lage, die versorgungsstrukturelle Anforderlichkeit einer Einzelhandelsansiedlung sowie die städtebaulichen Auswirkungen das Vorhaben im Einklang mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Pfungstadt 2019 steht.

Wie dargestellt werden konnte, ist das Vorhaben an der Bergstraße mit den Vorgaben der Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Pfungstadt 2019 kompatibel.

Fazit

8 Fazit

Geplant ist die **Ansiedlung eines tegut-Verbrauchermarkts (inkl. Bäckerei)** an der Bergstraße in der Stadt Pfungstadt mit einer anvisierten **Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.900 qm**. Davon entfallen etwa 1.810 qm auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich, wodurch das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter darstellt. Zudem sollen sonstige Gewerbeflächen und Wohnbebauung (ca. 34 Wohneinheiten) am Vorhabenstandort umgesetzt werden.

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfungstadt Süd“ mit Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel zu realisieren. Prüfungsmaßstab ist damit **§ 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB** in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Hessen (LEP, RP Darmstadt) sowie dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Pfungstadt.

Für die Bewertung des Vorhabens ist folgendes festzuhalten:

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum (= Stadt Pfungstadt) induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Pfungstadt. Demgegenüber ist das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau restriktiv zu bewerten.

Für das Vorhaben ist von einer **intensiven Wettbewerbsintensität** im Raum auszugehen, was sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Das Kundenpotenzial des Vorhabens wird sich zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit im Jahr 2023 auf rd. 25.700 Personen belaufen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit knapp 171 Mio. € betragen. Davon entfallen gut 85 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Auf einer **Verkaufsfläche im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich** von insgesamt gut 7.200 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 51 Mio. € Umsatz generiert. Sowohl die Verkaufsflächendichte als auch die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität innerhalb des Einzugsgebiets (= Stadt Pfungstadt) deuten auf leichte Kaufkraftzuflüsse hin. Mit Blick auf die Zone 1 (1.000 m-Fußläufigkeitsisochrone um den Vorhabenstandort) zeigen sich bei einer nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 24 % allerdings deutliche Abflüsse aus dem südlichen Kernstadtgebiet von Pfungstadt in Richtung der weiteren Nahversorgungsstandorte innerhalb (als auch z.T. außerhalb) von Pfungstadt.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein **Umsatzpotenzial** von insgesamt rd. 7,5 Mio. €, davon rd. 7,2 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf. Dies entspricht einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von rd. 4 %.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts in Pfungstadt erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 7 %.

Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 9 % prospektiv für das **NVZ Kernstadt** (kein zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Baurechts), um den dort ansässigen CAP-Supermarkt zu erwarten. Allerdings muss einschränkend konstatiert werden, dass der CAP-Supermarkt bereits heute aufgrund seiner Verkaufsflächen- und Angebotsstruktur nicht als marktfähiger Betrieb eingestuft werden kann. Ein Ausscheiden des Betriebs ist aufgrund der vorherrschenden Trading-Down-Prozesse am Standort langfristig ohne deutliche Modernisierungsmaßnahmen ohnehin kaum zu verhindern. Mit dem prospektiven Markteintritt des deutlich moderneren und leistungsfähigeren tegut-Verbrauchermarkt kommt es hingegen zu einer versorgungsstrukturellen Aufwertung der Nahversorgung sowie zu einer Schließung der qualitativ als auch quantitativ vorherrschenden Versorgungslücke im südlichen Kernstadtgebiet von Pfungstadt. **Eine Funktionsstörung der Nahversorgung kann bei einem ggf. beschleunigten wettbewerblichen Ausscheiden des CAP-Supermarkts durch die Ansiedlung eines tegut-Verbrauchermarkts somit ausgeschlossen werden.** Die Nahversorgung im südlichen Kernstadtgebiet von Pfungstadt kann auch nach der Vorhabenrealisierung als gesichert bzw. aufgrund der Ausweitung des Angebots in Breite und Tiefe als deutlich aufgewertet angesehen werden.

Auch in den weiten untersuchten Nahversorgungslagen sowie dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Pfungstadt konnte ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden. **Dem Beeinträchtungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.**

Die Stadt Pfungstadt ist gemäß dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 und dem Regionalplan Südhessen als Mittelzentrum ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf das Pfungstädter Stadtgebiet. Es geht demnach nicht über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich hinaus. **Das Vorhaben im Mittelzentrum Pfungstadt wird somit dem Kongruenz- und dem Zentralitätsgebot gerecht.**

Das Vorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (inkl. Bäckerei) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.900 qm (etwa 1.810 qm Verkaufsfläche im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich) dient nachweislich der verbrauchernahen Versorgung und fällt somit unter die in Z 3.4.3-2 im Regionalplan Südhessen definierte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung. Zudem befindet sich der Standort in einer städtebaulich integrierten Lage mit einer engen

räumlichen und funktionalen Verbindung zu den bestehenden Siedlungsgebieten in der südlichen Kernstadt von Pfungstadt. Mit der Ansiedlung findet eine Schließung der qualitativ als auch quantitativ vorherrschenden Versorgungslücke im südlichen Kernstadtgebiet von Pfungstadt statt. Der Standort ist sowohl zu Fuß als auch per Rad über straßenbegleitende Geh- und Radwege für die Bewohner der südlichen Kernstadt von Pfungstadt sehr gut zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV als auch MIV ist ebenfalls gegeben. **Das Vorhaben entspricht vor dem Hintergrund der aufgeführten Argumente somit dem städtebaulichen Integrationsgebot.** Da es sich bei dem Vorhabengrundstück laut Regionalplan Südhessen 2010 um eine Fläche „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ handelt, muss allerdings für diese Ausweisung ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden.

Darüber hinaus wurde die **Kompatibilität des Vorhabens mit den Vorgaben der Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Pfungstadt 2019** festgestellt.

Die Ansiedlung eines tegut-Verbrauchermarkts (inkl. Bäckerei) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.900 qm (davon etwa 1.810 qm im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich) ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen des BauGB sowie der raumordnerischen Ziele und Grundsätze und der Aussagen im Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Pfungstadt verträglich und zulässig. Der zukünftige Verbrauchermarkt trägt nachweislich zu einer Verbesserung des Angebots im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich sowie der zukunftsfähigen Absicherung der Nahversorgung im südlichen Kernstadtgebiet von Pfungstadt bei, ohne dabei ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der ausgewogenen Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt auszulösen.

Hamburg, 07. Juli 2021

Sandra Emmerling

David Kamin

Dr. Lademann & Partner GmbH