Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Bad Nauheimer Straße in Rockenberg als Standort für die Nahversorgung

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens

Endbericht

Im Auftrag der Gemeinde Rockenberg
Hamburg
04.07.2019

Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Bad Nauheimer Straße in Rockenberg als Standort für die Nahversorgung

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens

Projektnummer: 19DLP2613
Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling
Bearbeitet unter Mitarbeit von: David Kamin, Ulrike Rehr

Im Auftrag der
Gemeinde Rockenberg
Obergasse 12
35519 Rockenberg

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 2

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben 4
2.1 Mikrostandort 4
2.2 Vorhabenkonzeption 8

3 Rahmendaten des Makrostandorts 11
3.1 Lage im Raum 11
3.2 Sozioökonomische Rahmendaten 12

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial 14
4.1 Methodische Vorbemerkungen 14
4.2 Wettbewerb im Raum 14
4.3 Herleitung des Einzugsgebiets 16
4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial 17

5 Analyse der Angebotsstrukturen innerhalb sowie direkt außerhalb des Einzugsgebiets 19
5.1 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet 19
5.2 Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet 21
5.3 Analyse der städtebaulichen und versorgungsstrukturelle Ausgangslage innerhalb sowie direkt außerhalb des Einzugsgebiets 23
5.3.1 Lagen innerhalb des Einzugsgebiets 23
5.3.2 Lagen außerhalb des Einzugsgebiets 24

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose 29
6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose 29
6.2 Wirkungsprognose 33
6.2.1 Vorbemerkungen 33
6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf 35

7 Bewertung des Vorhabens 37
7.1 Zu den Bewertungskriterien 37
7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung 38
7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungbereiche und die Nahversorgung (Beeinträchtigungsverbot) 41
7.4 Zur städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts 43

8 Standortalternativenprüfung 47

9 Flankierende Empfehlungen für die Bauleitplanung 57

10 Fazit 60

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts 4
Abbildung 2: Vorhabenstandort an der Bad Nauheimer Straße (Blick in Richtung Oppershofen) 6
Abbildung 3: Blick vom Vorhabenstandort in Richtung Rockenberg 6
Abbildung 4: Derzeitiger Standort des Edeka-Markts (Ansicht von der Siemensstraße) 7
Abbildung 5: Derzeitiger Standort des Edeka-Markts (Ansicht von der Bad Nauheimer Straße) 7
Abbildung 6: Entwurf für die zukünftige Entwicklung des Standortbereichs 8
Abbildung 7: Regionaler Flächennutzungsplan RegFNP 2010- (Ausschnitt) 10
Abbildung 8: Lage im Raum 11
Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum 15
Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens 16
Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Wirkungsraum 20
Abbildung 12: Obergasse in Rockenberg 23
Abbildung 13: Marktplatz in der Innenstadt von Butzbach 25
Abbildung 14: Limes-Galerie in der Butzbacher Innenstadt 26
Abbildung 15: Limes-Galerie in der Butzbacher Innenstadt 27
Abbildung 16: Edeka-Verbrauchermarkt in der Stadt Münzenberg 28
Abbildung 17: 1.000m Fußläufigkeits-Isochrone um den zukünftigen Standort 44
Abbildung 18: Übersicht der Prüfstandorte 47

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens 9
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich 12
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens 17
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit 17
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet 19
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet 21
Tabelle 7: Marktanteile des Verbrauchermarkts innerhalb des Einzugsgebiets nach Vorhabenrealisierung 30
Tabelle 8: Umsatzstruktur des Verbrauchermarkts nach Vorhabenrealisierung 30
Tabelle 9: Marktanteile des Verbrauchermarkts (Status quo) 31
Tabelle 10: Umsatzstruktur des Verbrauchermarkts (Status quo) 31
Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Verbrauchermarkts durch Vorhabenrealisierung 32
Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Verbrauchermarkts durch Vorhabenrealisierung 32
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens 35
Tabelle 14: Bewertungsmatrix, Standortalternative 1 -I 48
Tabelle 15: Bewertungsmatrix, Standortalternative 1 -II 49
Tabelle 16: Bewertungsmatrix, Standortalternative 2 -I 50
Tabelle 17: Bewertungsmatrix, Standortalternative 2 -II 51
Tabelle 18: Bewertungsmatrix, Standortalternative 3 -I 52
Tabelle 19: Bewertungsmatrix, Standortalternative 3 -II 53
Tabelle 20: Bewertungsmatrix, Standortalternative 4 -I 54
Tabelle 21: Bewertungsmatrix, Standortalternative 4 -II 55
Tabelle 22: Vergleichende Bewertung der Standortalternativen 1 bis 4 56

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Gemeinde Rockenberg (Wetteraukreis) ist die Entwicklung eines **Gemeinbedarfs- und Nahversorgungsstandorts** zwischen den Ortsteilen Rockenberg und Oppershofen geplant. Aktuell werden über die Bebauungspläne Nr. 12 „Burgweg" (u.a. **Sondergebiet „Markt/Einkauf/Dienste"**) und Nr. 13 „Rockenberg Süd" (v.a. Gewerbegebiete) die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die auch Aussagen zum Einzelhandel machen.

Es ist beabsichtigt, den bestehenden **Edeka-Markt mit ca. 1.370 qm Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei) zu verlagern und mit bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche neu aufzustellen**. Der Verkaufsflächenzuwachs wird demnach bis zu +630 qm betragen. Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über einen Bebauungsplan mit Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel zu realisieren.

Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung bestand 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 waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Südhessen zu berücksichtigen.

Prüfungsmaßstab war damit § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB. Das RP Darmstadt fordert zudem eine Auseinandersetzung mit möglichen Standortalternativen zur Neuaufstellung des großflächigen Lebensmittelmarkts.

1.2 Vorgehensweise

Im Einzelnen war für die Analyse eine Untersuchung folgender Punkte erforderlich:

- Darstellung und Bewertung des **Mikrostandorts** (Altstandort, Planstandort) und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten; Aussage zur Eignung des Altstandorts für eine gleichwertige / gleichartige Nachnutzung;
- 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 (v.a. Verkaufsflächendichte sowie Zentralität für Gemeinde im Vergleich zu Bundeswerten);
- **Städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen (innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets);
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** durch das Vorhaben zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Zonen; darüber hinaus wurden auch die Effekte zulasten der Einkaufsalternativen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets abgeschätzt;
- **Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Über eine **Standortalternativenabwägung** waren verschiedene Standorte zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts auf Eignung zu prüfen: Prüfung von drei Standortalternativen sowie des Planstandorts auf ihre Eignung für

einen großflächigen Lebensmittelmarkt über eine kriteriengestützte Bewertung. Gewürdigt wurden dabei insbesondere Kriterien zum Objekt/ Grundstück (Mindestgröße, Mindestverkaufsfläche, Mindest-Stellplatzzahl, Verfügbarkeit, etc.) sowie zum Mikrostandort/Verkehr (verkehrliche Erreichbarkeit, Einsehbarkeit, etc.).

- **Zusammenfassende Bewertung** unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse; hierbei Herleitung flankierender Empfehlungen für die Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 12 und Nr. 13).

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 und der Einkaufsalternativen direkt außerhalb (LEH und Drogeriemärkte > 400 qm VKF);
- **Intensive Begehungen des Mikrostandorts** zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben; Begehung der möglichen Standortalternativen;
- **Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche** zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2021 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich östlich der Bad Nauheimer Straße (L3134) in der Gemeinde Rockenberg zwischen den Ortsteilen Rockenberg und Oppershofen. Der bestehende Edeka-Markt ist an der Kreuzung der Bad Nauheimer Straße und der Siemensstraße angelagert. Er markiert derzeit das südliche Ende des Siedlungsschwerpunkts. Der Vorhabenstandort wird unmittelbar östlich davon liegen. Der Ortsteil Oppershofen ist ca. 150 m südlich des Plangebietes entfernt.

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts ist als sehr gut zu bewerten. Er befindet sich an der L 3134 (Bad Nauheimer Straße), der Hauptdurchfahrtsstraße der Gemeinde Rockenberg, welche die beiden Ortsteile Rockenberg und Oppershofen miteinander verbindet. Die zukünftige **Anfahrt** auf das Vorhabenareal soll im Sinne des derzeitigen Planentwurfs über eine neue Abbiegestraße „Burgweg" von der Bad Nauheimer Straße erfolgen (Linksabbiegespuren). Das Stellplatzangebot wird zukünftig in ausreichender Anzahl vor dem Planstandort bereitgestellt.

In unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort existiert die Bushaltestelle „Rockenberg Einkaufszentrum", die in stündlicher Taktung von der Linie 53 (Butzbach - Rockenberg – Bad Nauheim) angefahren wird und eine gute Anbindung an den **ÖPNV** darstellt. Im Zuge der Vorhabenrealisierung soll zudem eine Verlagerung der bestehenden Bushaltestelle näher zum Plangebiet vorgenommen werden.

Die **Fuß- und Radwegeverbindungen** zu den Ortsteilen Rockenberg und Oppershofen sind bereits hervorragend durch den getrennten Fuß- und Radweg an der L3134 und das vorhandene Wegenetz gewährleistet.

Das **Vorhabenareal** am Kreuzungsbereich Bad Nauheimer Straße/ Der gräsichte Weg ist derzeit durch landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt und zudem durch eine relativ kleinteilige Struktur (ca. 20 Flurstücke) geprägt.

Im **Standortumfeld** ist nordwestlich ein Gewerbegebiet angelagert, wo u.a. eine Gärtnerei, mehrere Kfz-Werkstätten sowie eine Tankstelle ansässig sind. In Richtung Westen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bad Nauheimer Straße befinden sich eine ehemalige Kläranlage sowie der derzeit noch in Betrieb befindliche Edeka-Markt. Das südliche und östliche Standortumfeld ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt (Blickbeziehungen in die Hügellandschaft der Wetterau). Das nächstgelegene Wohngebiet mit einer erhöhten Zahl an Einfamilienhäusern befindet sich in rd. 350 m Entfernung in nördlicher sowie in südlicher Richtung. Das Vorhaben liegt damit in einer aus Sicht der Ortsteile Rockenberg und Oppershofen zentralen und gut erreichbaren Lage.

Zum jetzigen Zeitpunkt besteht **kein Einzelhandelskonzept** der Gemeinde Rockenberg, welches Aussagen zu Zentren und zu Entwicklungszielen des Einzelhandels tätigt. Auch im regionalen Flächennutzungsplan Südhessen sind im Gemeindegebiet keine zentralen Versorgungsbereiche abgegrenzt. Demnach waren die faktischen Strukturen vor Ort zu würdigen.

Abbildung 2: Vorhabenstandort an der Bad Nauheimer Straße (Blick in Richtung Oppershofen)

Abbildung 3: Blick vom Vorhabenstandort in Richtung Rockenberg

Abbildung 4: Derzeitiger Standort des Edeka-Markts (Ansicht von der Siemensstraße)

Abbildung 5: Derzeitiger Standort des Edeka-Markts (Ansicht von der Bad Nauheimer Straße)

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die **Verlagerung und Erweiterung eines Edeka-Verbrauchermarkts** an der Bad Nauheimer Straße in Rockenberg. Es ist geplant, den bestehenden Edeka-Verbrauchermarkt von derzeit rd. 1.370 qm Verkaufsfläche auf bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche zu vergrößern (+ 630 qm Verkaufsfläche) und auf das Nachbargrundstück zu verlagern.

Das **städtebauliche Planungsziel** des Gesamtvorhabens (Bebauungsplan Nr. 12 „Burgweg“) ist die Einrichtung eines attraktiven, zentralen Standorts für die Gemeinbedarfs- und Nahversorgungseinrichtungen der Gemeinde. Das Vorhaben beinhaltet eine Zusammenfassung der für die Bürger der Gemeinde bedeutsamen Nutzungen an zentraler Stelle zwischen beiden Ortsteilen. Neben der Unterbringung des Edeka-Markts ist die Errichtung einer Grundschule (zzgl. Sportanlagen und Sporthalle) geplant. Dies ist nötig, da die bestehende Schule Rockenbergs eine zu geringe Kapazität aufweist. Außerdem sind die Ansiedlung eines Seniorenheims, der Feuerwehr und eines Ärztehauses auf dem Areal geplant. Die neue Bebauung bietet die Chance, einen attraktiven, zentralen Standort für die Gemeinbedarfs- und Nahversorgungseinrichtungen der Gemeinde zu schaffen.

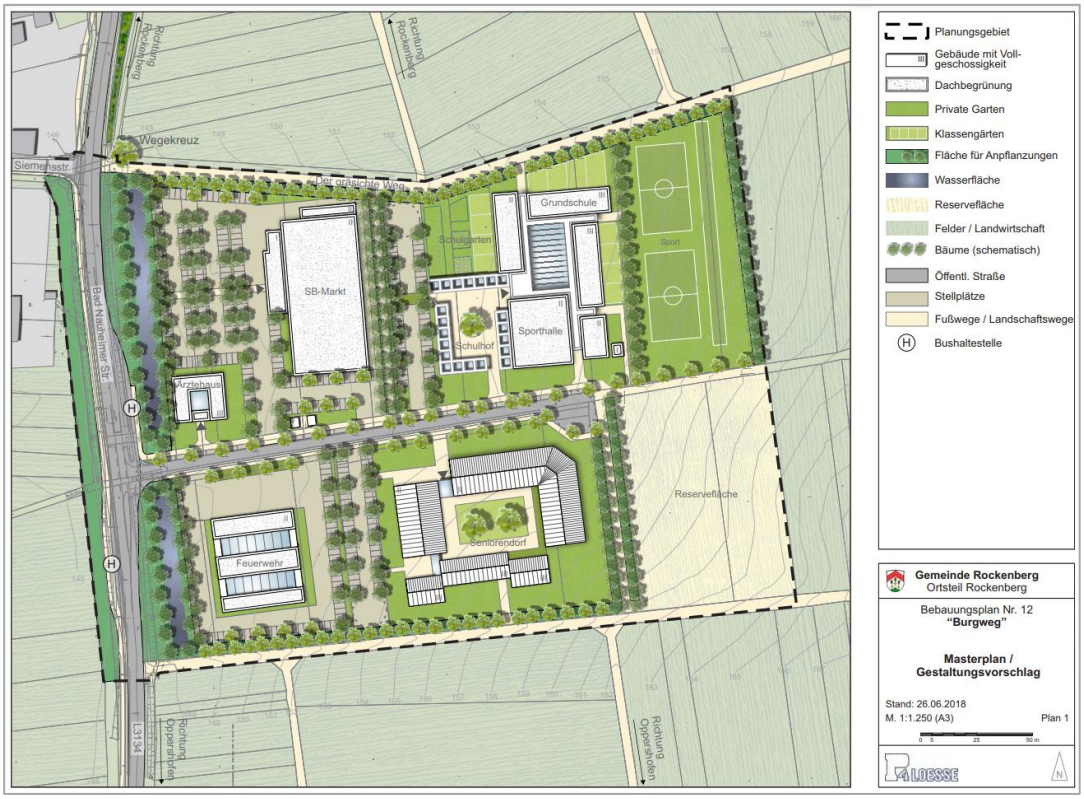

Abbildung 6: Entwurf für die zukünftige Entwicklung des Standortbereichs

Der **Sortimentsschwerpunkt des Edeka-Markts** liegt auch nach der Verlagerung inkl. Verkaufsflächenerweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente[1] wird erfahrungsgemäß weiterhin bei bis zu 10 % liegen (bis zu 200 qm Verkaufsfläche).

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	1.233	567	1.800
aperiodischer Bedarf	137	63	200
Gesamt	1.370	630	2.000

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Auch wenn bei einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb (Edeka-Supermarkt mit ca. 800 qm VKF, Edeka-Getränkemarkt mit ca. 570 qm VKF) seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Marktes ergibt.[2] Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges. Allerdings sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass eine typgleiche oder typähnliche Nachnutzung des Altstandorts nicht ausgeschlossen werden kann. Die Aufteilung auf zwei Gebäude ist jedoch nicht mehr marktkonform. Auch der Zustand der Immobilie ist in Bezug auf den Lebensmitteleinzelhandel aufwertungsbedürftig.

Das Vorhaben soll über einen Bebauungsplan realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen.

Der **regionale Flächennutzungsplan** (RegFNP 2010)[3] für die Gemeinde Rockenberg stellt das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ dar. Die Flächen im Nord-Ost-Süd-Umgriff sind als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

[1] Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

[2] Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

[3] Vgl. Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Landschaft“, „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ dargestellt.

In der Strukturanalyse des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main für die Gemeinde Rockenberg wird darauf hingewiesen, dass sich nach der Entwicklung der Neubaugebiete „Beim Rödenweg“ (Bebauungsplan Nr. 7) im Ortsteil Rockenberg und „In der Teufelsküche“ (Bebauungsplan Nr. 9) im Ortsteil Oppershofen weitere Perspektiven für den Lebensmitteleinzelhandel erschließen.

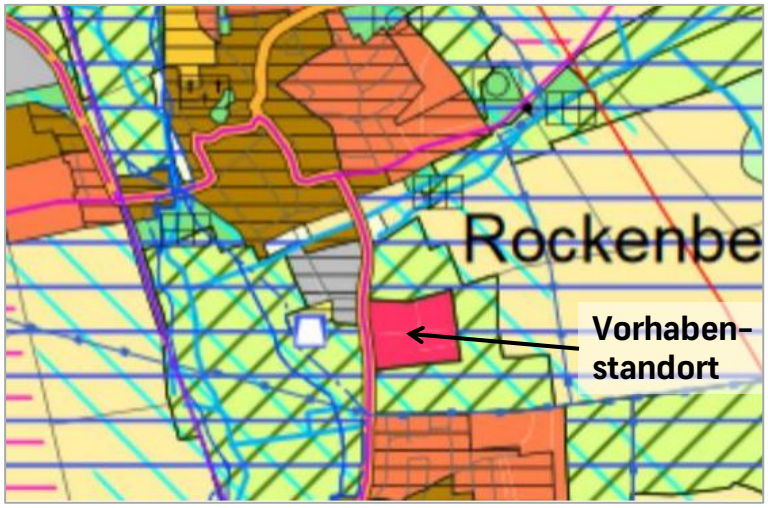

Abbildung 7: Regionaler Flächennutzungsplan RegFNP 2010- (Ausschnitt)

Für den **derzeitigen Standort des Edeka-Markts** ist eine Überplanung des Bebauungsplans angedacht (Bebauungsplan Nr. 13 "Rockenberg Süd"). Das städtebauliche Planungsziel stellt dabei die kleinteilige Gewerbegebietsentwicklung beidseits der Siemensstraße dar, welche nach Süden unter Verlängerung der Siemensstraße bis zum, in Ost-West-Richtung verlaufenden, Graben fortgesetzt werden soll.

Die **Nutzung des derzeitigen Areals** soll über den Bebauungsplan „Rockenberg Süd“ geregelt werden und eine Ausweisung der Nutzungsart als Gewerbegebiet sowie eingeschränkte Gewerbegebiete beinhalten.

Es ist geplant, den bestehenden Edeka-Verbrauchermarkt in Rockenberg auf ein Nachbargrundstück zu verlagern, an welchem ein Gemeinbedarfs- und Nahversorgungsstandort entwickelt werden soll, und um 630 qm VKF zu erweitern. Der Edeka-Verbrauchermarkt hat seinen Sortimentsschwerpunkt im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich (Lebensmittel- und Drogeriemarkt). Das Vorhaben weist eine Gesamtverkaufsfläche von 2.000 qm auf.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum

Die **Gemeinde Rockenberg** befindet sich im Nordwesten des Wetteraukreises. Die mittelhessische Gemeinde bildet sich aus den Ortsteilen Rockenberg und Oppershofen und grenzt an Münzberg (Norden), Wölfersheim (Osten), Bad Nauheim und Ober-Mörlen (Süden) sowie an Butzbach (Westen).

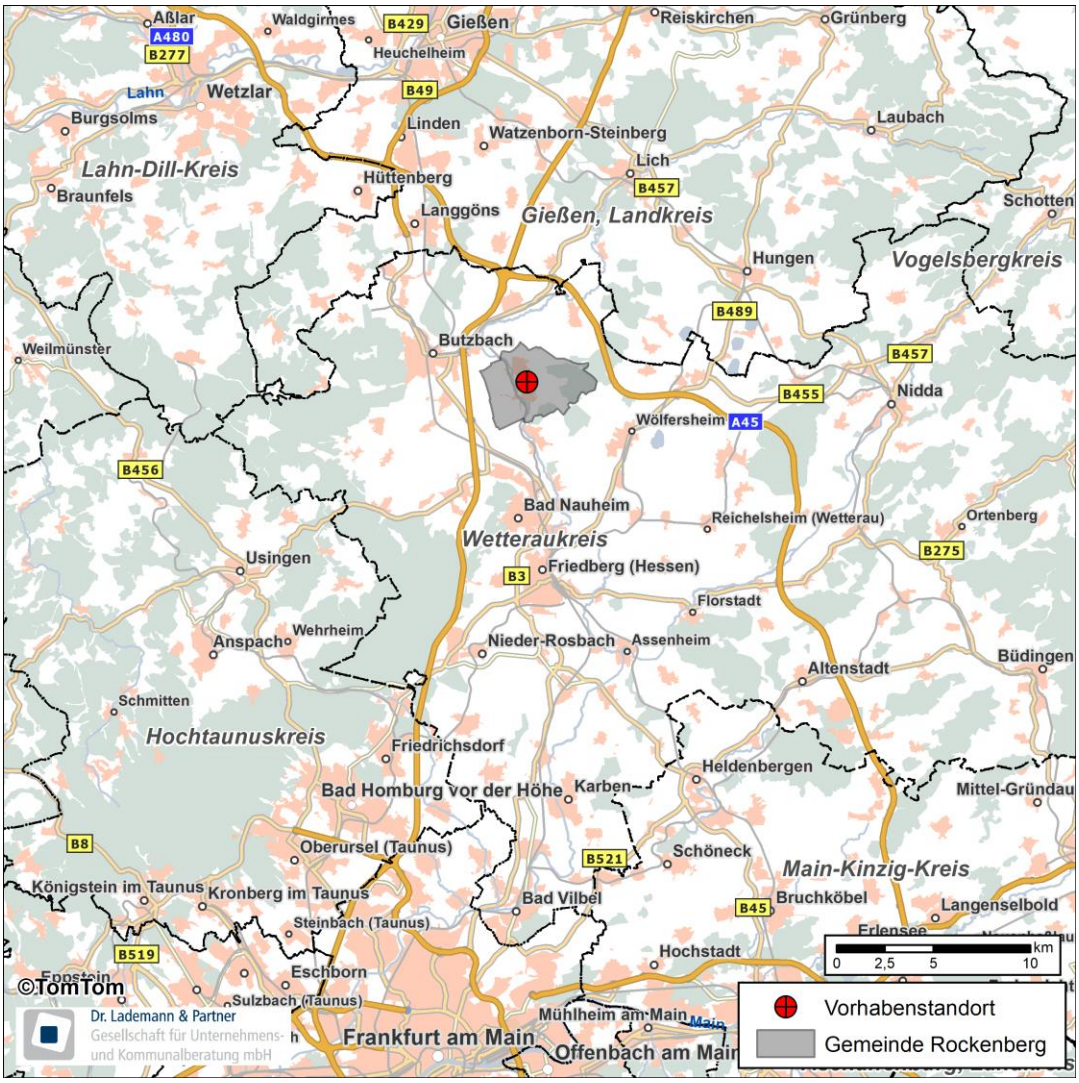

Abbildung 8: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** der Gemeinde Rockenberg erfolgt über die regionalen Verbindungsachsen L3134 und die L3135. Diese beiden Straßen stellen zudem eine Anbindung an die BAB 5 (rd. 4 km) und BAB 45 (rd. 6,4 km) her. Über die Autobahnen ist die Gemeinde Rockenberg in Nord-Süd-Richtung an die Oberzentren Gießen (rd.

26 km) und Frankfurt (rd. 46 km) angebunden. Die Anbindung im MIV ist somit als gut zu bewerten.

Die Gemeinde Rockenberg ist über die Buslinie 53 an den ÖPNV angeschlossen. Die Linie bildet eine stündliche Anbindung nach Butzbach und Bad Nauheim, dessen Bahnhöfe von mehreren Regionalbahnen angefahren werden und eine regionale Anbindung gewährleisten.

Die Gemeinde Rockenberg befindet sich im ländlichen Raum der Planungsregion Südhessen. **Von Seiten der Regionalplanung ist Rockenberg als Kleinzentrum** eingestuft. Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind Bad Nauheim (Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums) und Butzbach (Mittelzentrum). Die Kleinzentren sind gekennzeichnet durch Einrichtungen zur Deckung der Grundversorgung und erfüllen auf der Ebene der Grundversorgung ergänzende Funktionen zu den Unterzentren. Rockenberg wird dem Mittelbereich von Butzbach zugewiesen.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Rockenberg verlief seit 2014 mit einem Wachstum von +0,6 % p.a. positiv. Im Vergleich mit benachbarten Kommunen erfuhren Butzbach (+1,6 % p.a.), Bad Nauheim (+1,0 % p.a.) und Münzberg (+0,9 % p.a.) ein stärkeres Bevölkerungswachstum. Damit liegt die Gemeinde Rockenberg leicht unter dem Schnitt des Landkreises und des Bundeslands (beide +0,8 % p.a.).

Insgesamt lebten in Rockenberg Anfang 2018

knapp 4.380 Einwohner.

Gemeinde, Landkreis, Land	2014	2018	+/- 14/18 abs.	+/- 14/18 in %	Veränderung p.a. in %
Rockenberg	4.272	4.378	106	2,5	0,6
Münzenberg	5.490	5.684	194	3,5	0,9
Wölfersheim	9.766	9.911	145	1,5	0,4
Ober-Mörlen	5.730	5.740	10	0,2	0,0
Butzbach	24.384	26.016	1.632	6,7	1,6
Bad Nauheim	30.879	32.102	1.223	4,0	1,0
Wetteraukreis	295.408	305.312	9.904	3,4	0,8
Hessen	6.045.425	6.243.262	197.837	3,3	0,8

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Rockenberg kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research[4], unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht positiv entwickeln werden.

Im Jahr 2021 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Rockenberg daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 4.500 Einwohnern.

Rockenberg verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**[5] von 105,8. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Wetteraukreis (104,2) sowie zum Landesdurchschnitt (103,2) überdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung sowie des überdurchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Rockenberg. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Rockenberg ist raumordnerisch als Kleinzentrum eingestuft. Als Kleinzentrum soll die Gemeinde ergänzende Funktionen für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung erfüllen.

[4] Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2017. 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).

[5] Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2018. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Rockenberg 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. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Verbrauchermärkten sowie Supermärkten und Lebensmitteldiscountern. Darüber hinaus ist das eigene Filialnetz von Edeka zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Raum

Die vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Raum wird unter anderem durch die räumliche Nähe zum Mittelzentrum Butzbach geprägt. In Butzbach befinden sich in rd. 7 km Entfernung zum Vorhabenstandort drei Verbrauchermärkte (2x Edeka, 1x Rewe) und drei Lebensmitteldiscounter (Lidl, Penny, Aldi). Eine zusätzliche Konkurrenz bildet der Nahversorgungsstandort in Gambach, in dem in rd. 6 km Entfernung zum Vorhabenstandort ein Edeka-Verbrauchermarkt sowie ein Norma- und ein Netto-Lebensmitteldiscounter verortet sind. Die Konkurrenzsituation verdichtet sich im rd. 8 km entfernten Bad Nauheim, wo insgesamt drei Verbrauchermärkte, vier Lebensmitteldiscounter und zwei Supermärkte bestehen. Das Vorhaben steht zusätzlich in Konkurrenz zu den Nahversorgungsstandorten in Wölfersheim (rd. 7,6 km) und Berstadt (rd. 11,7 km), an denen jeweils ein Verbrauchermarkt und ein Lebensmitteldiscounter bestehen. Innerhalb des eigenen Gemeindegebiets von Rockenberg besteht kein weiterer Wettbewerber.

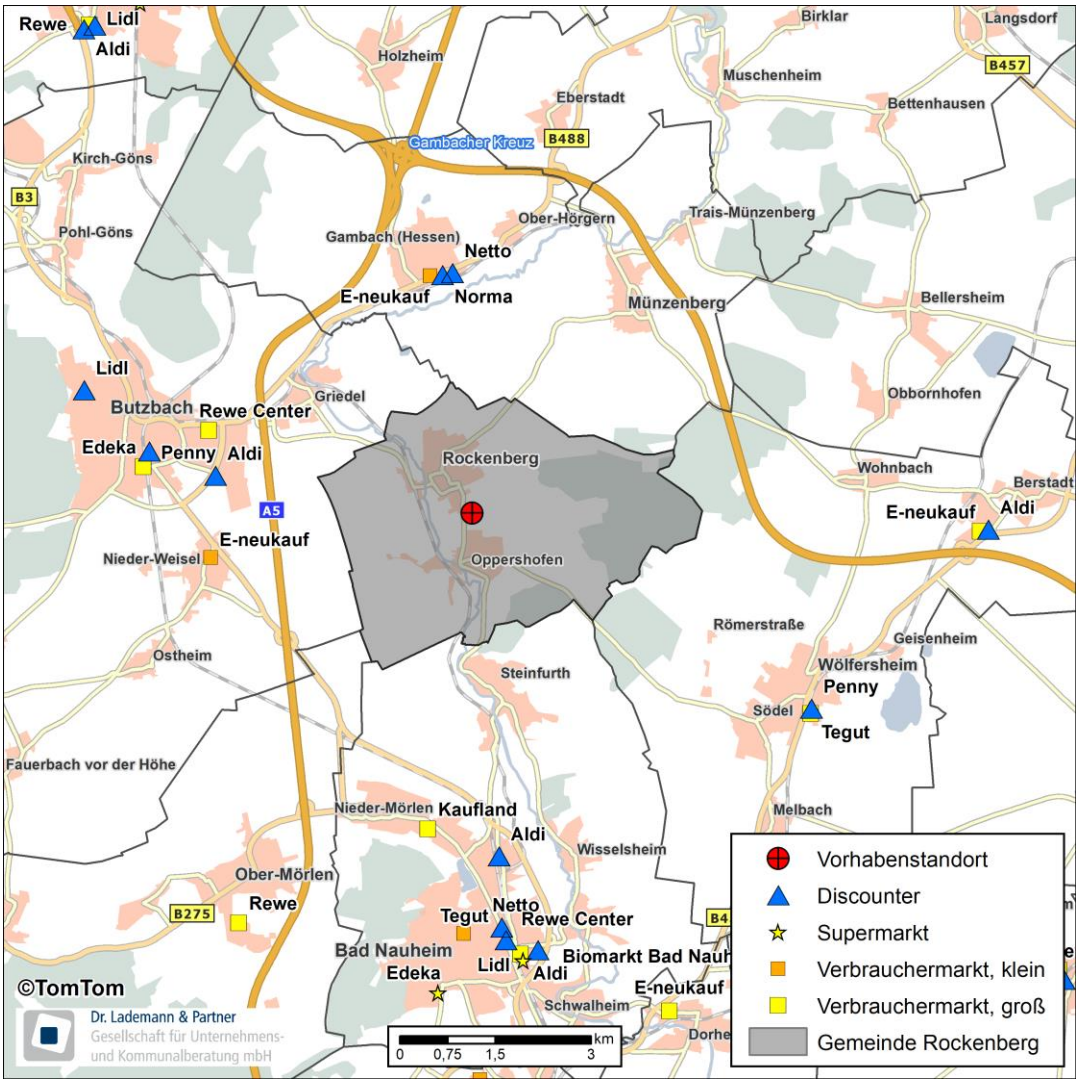

Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich begünstigend auf die Marktdurchdringung im Einzugsgebiet auswirkt. Zudem stellt der Edeka-Markt innerhalb der Gemeinde Rockenberg den einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter dar, welcher die Nachfrage in der Gemeinde im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich befriedigt. Allerdings wird die Ausstrahlkraft des Vorhabens durch die hohe Zahl an Einkaufsalternativen im Umland mit steigender Entfernung begrenzt.

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.

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich über zwei Zonen, wobei die Zone 1 das gesamte Gemeindegebiet Rockenbergs umfasst. Die Zone 2 setzt sich aus den direkt angrenzenden Gebiets- bzw. Ortsteilen zusammen. Hierzu zählen Griedel (Ortsteil von Butzbach), Münzenberg (Ortsteil von Münzenberg) und Steinfurt (Ortsteil von Bad Nauheim).

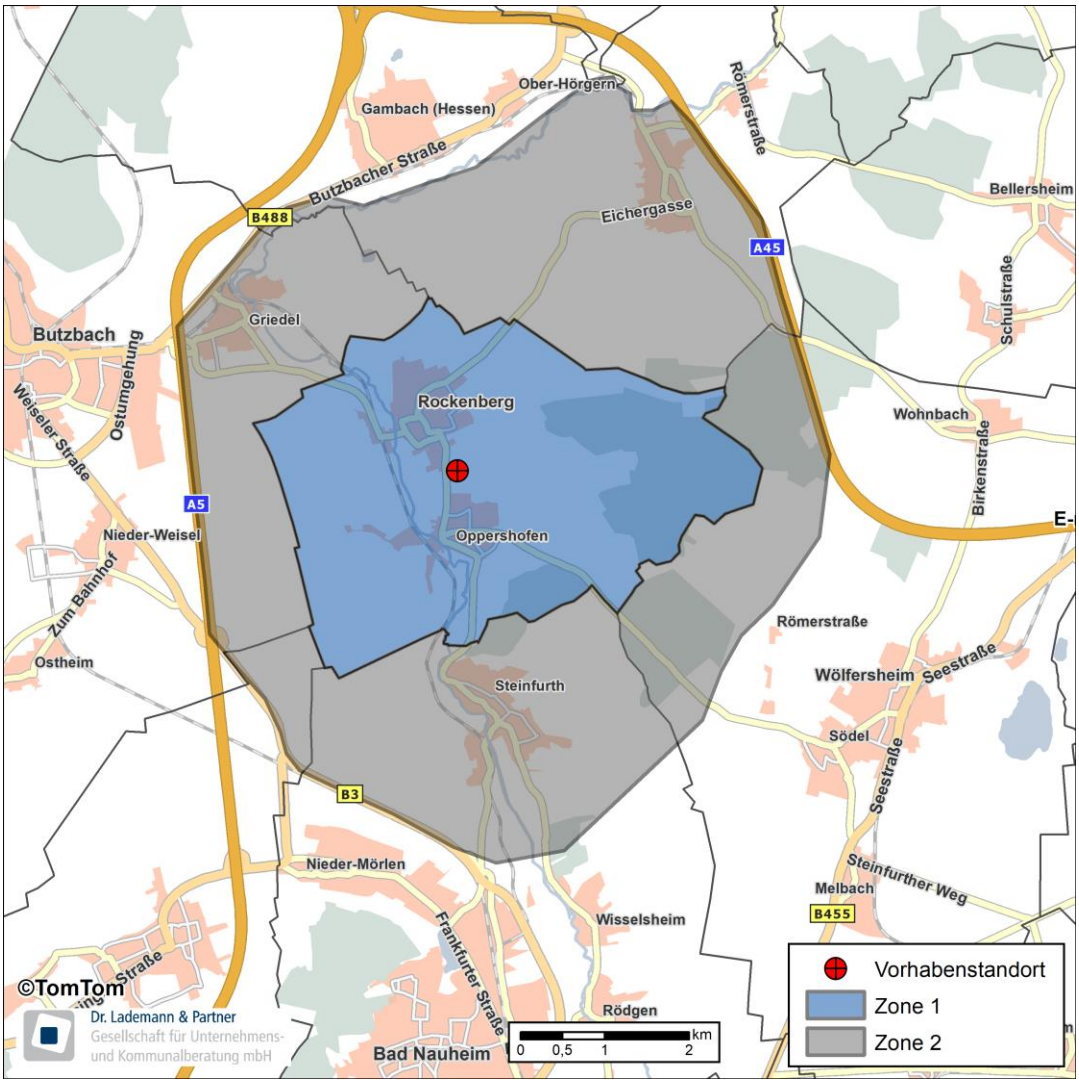

Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 10.600 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem leicht wachsenden **Einwohnerpotenzial in 2021** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 10.750 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Rockenberg

Bereich	2018	2021
Zone 1	4.378	4.520
Zone 2	6.232	6.230
Einzugsgebiet	10.610	10.750

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 Kaufkraft[6] im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 72,9 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2021 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 73,8 Mio. € (+ 0,9Mio. €).

Davon entfallen rd. 37,8 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2021 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf	16,0	21,8	37,8
Aperiodischer Bedarf*	15,2	20,8	36,0
Gesamt	31,2	42,7	73,8

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

[6] Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2018

Für das Vorhaben ist von einer moderaten Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich begünstigend auf die Marktdurchdringung im Einzugsgebiet auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in 2021 etwa 10.750 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 74 Mio. € ansteigen, wovon etwa rd. 38 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfallen.

5 Analyse der Angebotsstrukturen innerhalb sowie direkt außerhalb des Einzugsgebiets

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

5.1 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Juni 2019 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet[7] des Vorhabens durchgeführt.

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

gut 2.000 qm

vorgehalten (ohne aperiodische Randsortimente).

Mit rd. 1.400 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon auf die Einzugsgebietszone 1 und somit auf die Gemeinde Rockenberg.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Zone 1	6	1.350
Zone 2	12	690
Einzugsgebiet gesamt	18	2.040

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet

[7] Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst neben der Gemeinde Rockenberg (Zone 1) noch Ortsteile der angrenzenden Kommunen (Zone 2).

Die nahversorgungsrelevante **Verkaufsflächendichte** in der Gemeinde Rockenberg (Einzugsgebietszone 1) beträgt rd. 300 qm/1.000 Einwohner und liegt damit sehr deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 520 qm je 1.000 Einwohner). Dies deutet auf Entwicklungspotenziale. Mit dem Edeka-Verbrauchermarkt (Vorhaben) gewährleistet derzeit ein Anbieter die Grundversorgung im Gemeindegebiet. Betrachtet man die Verkaufsflächendichte für das gesamte Einzugsgebiet, so liegt auch diese mit rd. 190 qm/ 1.000 Einwohnern deutlich unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts. Die nächstgelegenen strukturprägenden Betriebe befinden sich außerhalb des Einzugsgebiets.

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

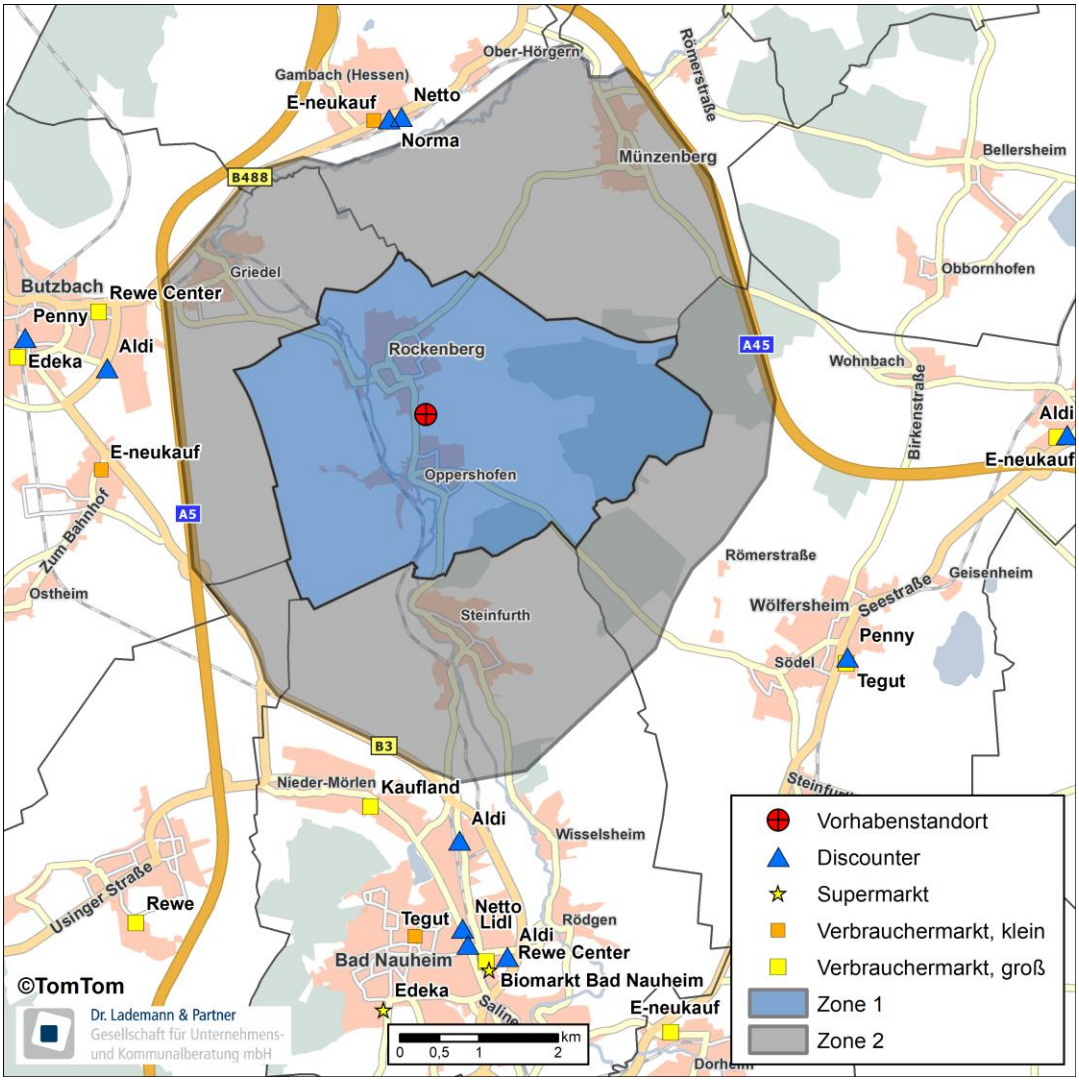

Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Wirkungsraum

5.2 Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet

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

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt

rd. 10,6 Mio. €.

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf die Angebote in der Gemeinde Rockenberg (Zone 1).

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Zone 1	1.350	6,9
Zone 2	690	3,7
Einzugsgebiet gesamt	2.040	10,6

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt innerhalb des Einzugsgebiets insgesamt rd. 5.200 € je qm Verkaufsfläche.

Daraus resultiert eine **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von rd. 28 % für das Einzugsgebiet, die auf Kaufkraftabflüsse zu den Wettbewerbsstandorten hindeutet. Innerhalb der Gemeinde Rockenberg beläuft sich die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität auf rd. 45 %, welche ebenfalls auf Kaufkraftabflüsse hindeutet. Hieraus lassen sich Entwicklungspotenziale für die Nahversorgungsentwicklung in der Gemeinde Rockenberg ableiten.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt gut 2.000 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 11 Mio. € Umsatz generiert. Sowohl die Verkaufsflächendichte als auch die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität sind sowohl innerhalb der Gemeinde Rockenberg (Zone 1) als auch innerhalb des prospektiven Gesamteinzugsgebiets (Zone 1 + Zone 2) auf einem unterdurchschnittlichen Niveau und deuten auf Nachfrageabflüsse hin.

5.3 Analyse der städtebaulichen und versorgungsstrukturelle Ausgangslage innerhalb sowie direkt außerhalb des Einzugsgebiets

5.3.1 Lagen innerhalb des Einzugsgebiets

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 Südhessen weist innerhalb des Einzugsgebiets keine zentralen Versorgungsbereiche aus. Auch besteht sowohl für die Gemeinde Rockenberg als auch für die Ortsteile der angrenzenden Kommunen innerhalb des Einzugsgebiets kein Einzelhandelskonzept, in welchem zentrale konzeptionelle Versorgungsbereiche abgegrenzt wurden.

Zone 1:

Die Gemeinde Rockenberg besteht aus zwei räumlich voneinander getrennten Ortsteilen: Rockenberg und Oppershofen. Beide Ortsteile des ausgewiesenen Kleinzentrums werden hauptsächlich als Wohnstandort im ländlichen Raum genutzt. Der Einzelhandel nimmt dementsprechend eine untergeordnete Rolle ein.

Abbildung 12: Obergasse in Rockenberg

Eine gewisse Agglomeration von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomischen Betrieben ist entlang der Obergasse im Ortsteil Rockenberg vorhanden. Im

Bereich des Einzelhandels sind neben einer Apotheke noch zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei u. Fleischerei) ansässig. Zudem ist ebenfalls die Gemeindeverwaltung vorhanden. Allerdings rechtfertigt der derzeitige Besatz keine Ausweisung als zentralen Versorgungsbereich. Auch im südlich gelegenen Ortsteil Oppershofen besteht keine Standortlage, für die eine Ausweisung zum zentralen Versorgungsbereich in Frage kommt.

Wichtigster Standort für die Nahversorgung für beide Ortsteile innerhalb der Zone 1 stellt der Edeka-Verbrauchermarkt (Vorhabenstandort) an der Bad Nauheimer Straße zwischen beiden Ortsteilen dar. **Dies verdeutlicht die Planungen um eine Verlagerung des Markts in die „Neue Mitte" der Gemeinde Rockenberg. Ziel ist die Entwicklung eines gemeinsamen und zentralen Standorts für beide Ortsteile.**

Zone 2:

Innerhalb der Ortsteile der Einzugsgebietszone 2 (Griedel, Ortsteil von Butzbach; Münzenberg, Ortsteil von Münzenberg; Steinfurt, Ortsteil von Bad Nauheim) konnte ebenfalls keine Standortlage als zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden. Ein strukturprägender Lebensmittelmarkt ist innerhalb der Zone 2 nicht vorhanden.

5.3.2 Lagen außerhalb des Einzugsgebiets

Direkt außerhalb des Einzugsgebiets befindet sich mit der Innenstadt von Butzbach ein im Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich. Darüber hinaus werden im Folgenden noch zwei Sonderstandorte in räumlicher Nähe zum Einzugsgebiet betrachtet (Sonderstandort Gewerbegebiet Ost Butzbach und Sonderstandort Münzenberg/ Gambach).

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Butzbach

Der zentrale Versorgungsbereich innerhalb der Stadt Butzbach in rd. 6 km Entfernung zum Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des historischen Altstadtkerns. Dieser wird in seinen Ausprägung im Westen durch die Bahntrasse sowie durch die B 3 begrenzt, welche sich nördlich entlang der Straße der Deutschen Einheit über die östliche Große Wedelstraße in Richtung Süden um die ehemalige Stadtmauer zieht. Den Mittelpunkt des zentralen Versorgungsbereichs bildet der Marktplatz.

Der Hauptgeschäftsbereich der Stadt Butzbach verläuft entlang der Wetzlarer Straße (Ecke Krachbaumgasse) in Richtung Süden über den Marktplatz entlang der Weiseler Straße (Kreuzung Amtsgasse). Dieser Bereich ist als Fußgängerzone gestaltet und weist eine hohe Betriebsdichte auf. Neben innenstadttypischen Einzelhandelsangeboten u.a. aus den Bereichen Bekleidung und Schuhe sind auch mehrere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ansässig, welche einen guten Angebots-Mix gewährleisten. Darüber hinaus befindet sich am Hauptbahnhof im südwestlichen

Bereich der Innenstadt die Limes-Galerie, welche strukturellen Problemen unterworfen ist und eine hohe Leerstandsquote aufweist (Obergeschosse der Einkaufsmeile wurde bereits komplett geschlossen). Als einziger strukturprägender Lebensmittelmarkt in der Innenstadt befindet sich in der Limesgalerie umgeben von Leerständen ein Penny-Lebensmitteldiscounter. Darüber hinaus wird das periodische bzw. nahversorgungsrelevante Angebot durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks als auch durch einen Müller-Drogeriemarkt bereitgestellt. Ein Verbrauchermarkt besteht innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs nicht und dürfte aufgrund der kleinteiligen historischen Bebauung auch schwer zu realisieren sein. Direkt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, westlich des Hauptbahnhofs, besteht allerdings ein Edeka-Verbrauchermarkt, welcher für die fußläufige Versorgung der Bewohner der Altstadt neben dem Penny-Lebensmitteldiscounter eine wichtige Rolle spielt.

Abbildung 13: Marktplatz in der Innenstadt von Butzbach

Insgesamt wird im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Butzbach auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.600 qm im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich (nur Betriebe ab 400 qm Verkaufsfläche) ein Umsatz von rd. 6,5 Mio. erzielt. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt von Butzbach kann trotz der Probleme um die Limes-Galerie aufgrund seines guten Angebots-Mixes und seines dichten Besatzes innerhalb der Fußgängerzone als funktionsfähig eingestuft werden.

Die Innenstadt von Butzbach strahlt über die Stadtgrenzen hinaus aus und wird somit als Hauptgeschäftsbereich des Mittelzentrums seiner Versorgungsaufgabe gerecht.

Abbildung 14: Limes-Galerie in der Butzbacher Innenstadt

Sonderstandort Gewerbegebiet Ost in Butzbach

In rd. 5 km Entfernung zum Vorhabenstandort befindet sich im östlichen Kernstadtgebiet von Butzbach an der Griedeler Straße das Gewerbegebiet Ost. Der Standortbereich wird im Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen als „Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand" dargestellt. Neben einem Rewe-Verbrauchermarkt (Rewe-Center) sind hier noch weitere Fachmärkte des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs ansässig (u.a. dm-Drogeriemarkt, Rewe-Getränkemarkt). Darüber hinaus sind im aperiodischen Bedarfsbereich noch die Fachmärkte Euronics, Tedi, Dänisches Bettenlager und ein toom-Baumarkt innerhalb des Gewerbegebiets vorhanden.

Innerhalb des Nahversorgungsgefüges der Stadt Butzbach nimmt der Standort im Gewerbegebiet eine bedeutende Rolle ein. Der Rewe-Verbrauchermarkt ist einer von drei Verbrauchermärkten innerhalb des Stadtgebiets von Butzbach. Insgesamt wird im Sonderstandort Gewerbegebiet Ost Butzbach auf einer Verkaufsfläche im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich von rd. 5.000 qm ein Umsatz von rd. 18 Mio. erzielt. Dem Sonderstandort kann aufgrund seiner guten Erreichbarkeit sowie des Angebots ein Einzugsgebiet über die Grenzen von Butzbach hinaus

(auch nach Rockenberg) zugeschrieben werden. Der Sonderstandort ist als stabil und funktionsfähig einzustufen.

Abbildung 15: Limes-Galerie in der Butzbacher Innenstadt

Sonderstandort Münzenberg/ Gambach

Münzenberg ist als Kleinzentrum im ländlichen Raum ausgewiesen und besteht aus den Ortsteilen Gambach, Münzenberg, Ober-Hörgern und Trais. Ein zentraler Versorgungsbereich, welcher die Anforderungen im baurechtlichen Sinne erfüllt, besteht nicht und wurde auch im Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen für die Stadt Münzenberg nicht ausgewiesen.

Strukturprägende Nahversorgungsbetriebe gibt es innerhalb der Stadtgrenzen lediglich im Ortsteil Gambach. Hier sind an der Butzbacher Straße (rd. 8 km Entfernung zum Vorhabenstandort) neben einem Edeka-Verbrauchermarkt noch die beiden Lebensmitteldiscounter Norma und Netto ansässig. Ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen bestehen kaum. Dennoch leistet der Standort eine wichtige Nahversorgungsaufgabe innerhalb der Stadt Münzenberg. Insgesamt wird im Sonderstandort Münzenberg/ Gambach auf einer Verkaufsfläche im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich von rd. 2.500 qm ein Umsatz von rd. 12 Mio. erzielt. Alle drei Betriebe weisen einen durchschnittlichen Marktauftritt auf und sind als funktionsfähig einzustufen.

Abbildung 16: Edeka-Verbrauchermarkt in der Stadt Münzenberg

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 Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Verlagerung und Erweiterung zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

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

Für den erweiterten Verbrauchermarkt ist davon auszugehen, dass er insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 11 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 25 %, in der Zone 2 sind rd. 16 % zu erwarten.

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	16,0	21,8	37,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,0	3,6	7,5
Marktanteile	25%	16%	20%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	15,2	20,8	36,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,3	0,7
Marktanteile	2%	2%	2%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	31,2	42,7	73,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,3	3,9	8,2
Marktanteile	14%	9%	11%

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

Tabelle 7: Marktanteile des Verbrauchermarkts innerhalb des Einzugsgebiets nach Vorhabenrealisierung

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve[8] gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.300 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 8,6 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 7,9 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen-produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.800	4.400	7,9
aperiodischer Bedarf	200	3.600	0,7
Gesamt	2.000	4.300	8,6

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Verbrauchermarkts nach Vorhabenrealisierung

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

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Verlagerung und **Erweiterung eines bereits in der Standortkommune ansässigen Betriebs** (Umzug auf die gegenüberliegende Straßenseite im Zuge der Ausgestaltung der „Neuen Mitte“ für die Gemeinde Rockenberg). Der bestehende Verbrauchermarkt hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Edeka-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 8 % bzw. 14 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet (status quo)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	15,5	21,9	37,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,8	2,5	5,3
Marktanteile	18%	11%	14%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	14,7	20,8	35,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,2	0,5
Marktanteile	2%	1%	1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	30,2	42,7	72,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,0	2,7	5,8
Marktanteile	10%	6%	8%

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

Tabelle 9: Marktanteile des Verbrauchermarkts (Status quo)

Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen)** am Standort Siemensstraße 35 wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächenproduktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.233	4.500	5,5
aperiodischer Bedarf	137	3.800	0,5
Gesamt	1.370	4.400	6,1

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 10: Umsatzstruktur des Verbrauchermarkts (Status quo)

Der **Umsatzzuwachs**[9] (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt bei rd. 2,6 Mio. € liegen. Davon entfallen gut 2,4 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	567	2,4
aperiodischer Bedarf	63	0,2
Gesamt	630	2,6

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Verbrauchermarkts durch Vorhabenrealisierung

Im standortspezifischen worst-case (bei unterstellter anderweitiger Nachnutzung des Altstandorts) zeigen die **Marktanteilszuwächse** im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	16,0	21,8	37,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,2	1,1	2,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	7%	5%	6%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	15,2	20,8	36,0
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,2
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,7%	0,4%	0,5%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	31,2	42,7	73,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,3	1,2	2,4
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	4%	3%	3%

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

Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Verbrauchermarkts durch Vorhabenrealisierung

[9] Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurde die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt.

> Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 11 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 8,6 Mio. €, davon rd. 7,9 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2021 voll versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2021) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteilszuwachses) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem leichten **Marktwachstum** infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt vor allem 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**. So ist im Einzugsgebiet eine qualifizierte Nahversorgung derzeit nicht gegeben (Zentralität von 28 %).
- Eine signifikante Umlenkung aktueller Nachfragezuflüsse ist vor dem Hintergrund der Zentralität von deutlich unter 100 % für beide Zonen nicht zu erwarten.

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

Das Vorhaben wird einen Teil seiner Umsätze aus der Rückholung von Nachfrageabflüssen aus Bereichen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets erzielen. In einer absoluten Worst-case-Betrachtung werden diese **Umsatzteile gegen die nächstgelegenen Einkaufsalternativen** gerechnet.

In dem Zusammenhang mit der Wirkungsprognose ist außerdem darauf zu verweisen, dass die Rechtsprechung[10] die **Nachweisbarkeitsgrenze von rd. 0,1 Mio. €** bestätigt hat. So werden Umsatzumverteilungswirkungen erst ab einer bestimmten Größenordnung wesentliche städtebauliche oder raumordnerische Folgen auslösen können. Eine Verdrängungswirkung von weniger als 0,1 Mio. € Umsatz im Jahr wird von keinen mehr als unwesentlichen Wirkungen an einem Standort ausgehen. Damit sind minimale quantitative Umsatzrückgänge trotz ggf. hoher Umsatzumverteilungsquoten im Folgenden nicht weiter zu beachten.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteilszuwachs**, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von unter 1%-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Verlagerung auf die gegenüberliegende Straßenseite inkl. Erweiterung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

[10] Vgl. u.a. Urteil 10 A 1676/08 des OVG Nordrhein-Westfalen vom 30. September 2009.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Das Vorhaben wird im Falle einer anderweitigen Nachverwertung des Altstandorts mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen **nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz** von rd. 1,8 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem leichten Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsgewinnen profitieren werden (zusammen rd. 0,1 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 1,6 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante **Vorhabenumsatz rd. 0,1 Mio. €**.

Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber[11], ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 2 %.

Innerhalb den jeweiligen Zonen belaufen sich die Werte aufgrund des rudimentären Angebots (ohne Edeka) unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze von 0,1 Mio. €. Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Rockenberg - Umsatzzuwachs (2021)

	Lagen innerhalb des Einzugsgebiets			Lagen außerhalb des Einzugsgebiets		
Periodischer Bedarf	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt	ZVB Innenstadt Butzbach	SO Gewerbegebiet Ost Butzbach	SO Münzenberg/ Gambach
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	1,23	0,57	1,79			
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens in Mio. €	-0,04	0,00	-0,04			
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum in Mio. €	-0,04	0,00	-0,04			
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	-1,13	-0,49	-1,62			
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	0,02	0,07	0,10	0,13	0,92	0,57
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	k.A.	k.A.	1,9%	2,0%	5,0%	4,8%

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

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Wie die Wirkungstabelle zeigt, generiert das Vorhaben einen größeren Teil seiner Umsätze aus der Rückholung von aktuellen Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet (rd. 1,6 Mio. €). Wenn man in einer absoluten Worst-case-Betrachtung sämtliche Umsätze, die aus der Rückholung von Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet resultieren, gegen den betrachteten zentralen Versorgungsbereich sowie den beiden Sonderstandorten außerhalb des Einzugsgebiets rechnet (ZVB

[11] Ohne bestehenden Umsatz des Edeka-Markts, um Wirkungen gegen „sich selbst" nicht wirkungsmildernd zu berücksichtigen.

Innenstadt Butzbach, SO Gewerbegebiet Ost Butzbach, SO Münzenberg/ Gambach), ergeben sich maximale Umverteilungsrückgänge von rd. 2 bis 5 %. Das Wegbrechen von strukturprägenden Nahversorgungseinrichtungen ist somit nicht zu befürchten. Faktisch werden dagegen auch noch andere Betriebe davon betroffen sein, so dass die für die drei untersuchten Lagen außerhalb des Einzugsgebiets ermittelten Wirkungen tatsächlich eher geringer ausfallen werden als prognostiziert.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Verlagerung inkl. Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Markts in Rockenberg erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt unter 2 %. Bezogen auf die einzelnen Lagebereiche sind die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar (< 0,1 Mio. €). Für die nächstgelegenen untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets sind Umsatzrückgänge zwischen 2 % (ZVB Innenstadt Butzbach) bis 5 % (SO Gewerbegebiet Ost Butzbach sowie SO Münzenberg/ Gambach) zu erwarten.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben an der Bad Nauheimer Straße[12] in der Gemeinde Rockenberg mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von bis zu 2.000 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 zu beurteilen. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung Hessen[13] und der Regionalplanung für Südhessen[14] zu berücksichtigen. Das Regierungspräsidium Darmstadt fordert zudem eine Auseinandersetzung mit möglichen Standortalternativen zur Neuaufstellung des Lebensmittelmarkts.

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

- Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren (**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**).[15]

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

---

[12] Vgl. Bebauungsplan Nr. 12 „Burgweg"

[13] Vgl. Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP).

[14] Vgl. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010/15. Auszug: Regionales Einzelhandelskonzept.

[15] Von einer verbrauchernahen örtlichen Grundversorgung ist regelmäßig auszugehen, wenn die Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanter Sortimente insgesamt 2.000 qm nicht überschreitet und wenn das Vorhaben (zukünftig) städtebaulich integriert ist.

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.

Im Regionalplan Südhessen (Z3.4.3-4) heißt es ergänzend, das „Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste in der Begründung) sind nur in den - für die Mittel- und Oberzentren in Abbildung 5 gebietsscharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung“ anzusiedeln.

- 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 (**Beeinträchtigungsverbot**).

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.

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 Verflechtungs-raum 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.

Gemäß dem Regionalplan für Südhessen ist der Gemeinde Rockenberg die Funktion eines **Kleinzentrums** zugewiesen. Großflächiger Einzelhandel ist daher in Rockenberg nur unter der Ausnahme zulässig, dass es sich dabei um ein Vorhaben zur örtlichen Grundversorgung handelt. Der Edeka-Verbrauchermarkt mit seinen geplanten 2.000 qm Verkaufsfläche stellt eindeutig ein solches Vorhaben zur Sicherung der allgemeinen, täglichen örtlichen Grundversorgung dar, da sich der Verkaufsflächenanteil **nahversorgungsrelevanter Sortimente auf etwa 90 % beläuft und die Verkaufsfläche von 2.000 qm VKF für Verbrauchermärkte nicht überschritten wird. Von**

ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Gemeinde Rockenberg daher als Standort für das Vorhaben geeignet.

Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung innerhalb der Gemeinde Rockenberg. Das Einzugsgebiet des Edeka-Markts erstreckt sich dabei in der Zone 1 über das Gemeindegebiet von Rockenberg (rd. 4.400 Einwohner im Jahr 2018). Aufgrund der Nähe sowie der verkehrlichen Anbindung des Standorts ist jedoch auch davon auszugehen, dass die peripheren Ortsteile der angrenzenden Kommunen (kein strukturprägender Lebensmittelmarkt vorhanden) ebenfalls zu einem gewissen Teil bereits heute ihre Einkäufe in dem bestehenden Edeka-Markt tätigen und somit auch dem Einzugsgebiet des Vorhabens zugerechnet werden müssen. Im Lichte der Umsatzherkunft wird ein Großteil des prospektiven Umsatzes des Edeka-Markts aus der Zone 1 kommen, während aus der Zone 2 rd. 35 % des Umsatzes stammen. Zudem werden rd. 5 % des Vorhabenumsatzes mit sonstigen Streukunden außerhalb des Einzugsgebiets erwirtschaftet. Das Vorhaben generiert somit rd. 40 % seines Umsatzes außerhalb seines grundzentralen Verflechtungsbereichs. Dabei sei allerdings zu berücksichtigen, dass die Ausweisung eines Verflechtungsbereichs nicht der Lebenswirklichkeit der Verbraucher entspricht. Dieser orientiert sich nicht an administrativen Grenzen und tätigt seine Einkäufe auch außerhalb der ausgewiesenen Kongruenzräume. Die Obergrenze für Nahversorger in Klein- und Unterzentren von 2.000 qm VKF wird mit dem in Rede stehenden Vorhaben gewahrt.

Der bestehende Betrieb hat seine Wirkungen in den Raum bereits in der Vergangenheit entfaltet. Es kommt im Zuge der Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung zu keiner räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets. Vielmehr findet Erhöhung der Marktdurchdringung innerhalb des Einzugsgebiets statt. Andere zentrale Orte im unmittelbaren Umkreis werden durch die Rückholung von Abflüssen des Vorhabens nicht geschädigt.

Betrachtet man lediglich den Grundversorgungsbereich von Kleinzentren entspricht laut Regionalplan dem Gemeindegebiet (grundzentraler Verflechtungsraum). Der zukünftige Umsatz des Edeka-Vorhabens mit bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche beläuft sich im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich auf prospektiv rd. 7,6 Mio. € im Jahr. Stellt man diesen Umsatz dem Nachfragepotenzial im periodischen Bedarf der Gemeinde Rockenberg im Jahr 2021 (rd. 16 Mio. € Jahr der Marktwirksamkeit) gegenüber, so liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation des auf 2.000 qm VKF erweiterten Edeka-Markts bei rd. 47 % des gesamten Nachfragepotenzials in der Gemeinde. Der bestehende Edeka-Markt ist der einzige strukturprägende Nahversorger in der Gemeinde. Darüber hinaus sind als weitere Anbieter im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich zum Zeitpunkt der Erhebung im Jahr 2019 lediglich fünf weitere kleinteilige Betriebe ansässig (drei Bäcker, ein Metzger, eine Apotheke). Die **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** beläuft sich

derzeit (mit dem Edeka-Bestandsmarkt mit 1.370 qm VKF) auf **rd. 45 %** und deutet heute auf erhebliche Abflüsse an andere Standorte außerhalb der Gemeinde Rockenberg hin. Vor diesem Hintergrund lässt sich festhalten, dass auch der erweiterte Edeka-Markt seinen Umsatz aus dem zur Verfügung stehenden Nachfragepotenzial der Gemeinde Rockenberg ziehen kann und somit überwiegend innerhalb des grundzentralen Kongruenzraums sowie dessen gesetzten Abschöpfungsrahmen agiert. Die Zentralität in der Gemeinde Rockenberg wird auch nach Vorhabenumsetzung bei deutlich unterhalb der rechnerischen Vollversorgung liegen (vorausgesetzt der Altstandort wird nicht gleichwertig sondern nur in Teilen oder vollständig anderweitig nachgenutzt).

Innerhalb des Einzugsgebiets ist der Edeka-Markt der einzige strukturprägende Lebensmittelmarkt, welche eine wichtige Grund- und Nahversorgungsaufgabe erfüllt. Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden. U.E. wird durch die Realisierung des Ersatzneubaus im Standortumfeld des heutigen Objektes ein bestehender Nahversorgungsstandort zukunftsfähig abgesichert, da mit der erweiterten Fläche den Ansprüchen der Verbraucher an eine verbesserte Warenpräsentation sowie seitens des Handels zu Gunsten großzügigerer Verkehrsflächen entsprochen wird.

In der Strukturanalyse des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main für die Gemeinde Rockenberg wird darauf hingewiesen, dass sich nach der Entwicklung der Neubaugebiete „Beim Rödenweg“ (Bebauungsplan Nr. 7) im Ortsteil Rockenberg und „In der Teufelsküche“ (Bebauungsplan Nr. 9) im Ortsteil Oppershofen weitere Perspektiven für den Lebensmitteleinzelhandel erschließen.

Zudem ist der Markt Teil der Entwicklung einer neuen Mitte der beiden Ortsteile Rockenberg und Oppershofen. Neben der Umsiedlung des Lebensmittelmarkts soll auf dem Areal noch die Errichtung einer Grundschule (zzgl. Sportanlagen und Sporthalle), eines Seniorenheims, der Feuerwehr und eines Ärztehauses erfolgen.

Das Vorhaben der Verlagerung inkl. Verkaufsflächenerweiterung zur zukunftsfähigen Absicherung des einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieters im Kleinzentrum Rockenberg wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gerecht, da das Vorhaben die 2.000 qm VKF-Schwelle für Verbrauchermärkte nicht überschreitet und der Großteil des Umsatzes innerhalb des Grundversorgungsbereichs erwirtschaftet wird. Mit einer Ausdehnung des Einzugsgebiets ist im Zuge der Neuaufstellung des etablierten Nahversorgers nicht zu rechnen.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungbereiche und die Nahversorgung (Beeinträchtigungsverbot)

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

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 Umsatzumverteilungseffekte 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 Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten 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).

Die absatzwirtschaftlich ermittelte Umsatzumverteilungsquote beläuft sich bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestand im Einzugsgebiet auf rd. 2 % und bleibt damit deutlich unter dem kritischen Schwellenwert von 10 %. Insgesamt belaufen sich sowohl in der Zone 1 als auch in der Zone 2 die rechnerischen Auswirkungen aufgrund des rudimentären Angebots (ohne Edeka) unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze (Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. €). Innerhalb des Einzugsgebiets stellt das Vorhabenobjekt den einzigen strukturprägenden Nahversorgungsbetrieb dar. Das weitere Angebot im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich wird dabei von kleinteiligen Betrieben des Lebensmittelhandwerks sowie von Hofläden bereitgestellt. Ein zentraler Versorgungsbereich innerhalb des Einzugsgebiets ist weder im Regionalplan Südhessen

konzeptionell ausgewiesen, noch wurden im Rahmen der Vor-Ort-Begehung Strukturen für die Identifizierung eines faktischen zentralen Versorgungsbereichs angetroffen. **‚Mehr als unwesentliche Auswirkungen' im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können innerhalb des Einzugsgebiets angesichts der Höhe der Auswirkungen jedoch in jedem Falle ausgeschlossen werden**. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden. Vielmehr trägt das Vorhaben in der Gemeinde Rockenberg selbst zu einer zukunftsfähigen Absicherung der Nahversorgung bei, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden.

Auch für die Betriebe in den **untersuchten Lagen außerhalb des Einzugsgebiets** (ZVB Innenstadt Butzbach, FMA Gewerbegebiete Ost Butzbach und FMA Münzenberg/ Gambach) sind im worst case, d.h. dass alle Umsätze, die aus der Rückholung von derzeitigen Abflüssen aus dem Einzugsgebiet zu Lasten dieser Betriebe gehen, bei Umverteilungswirkungen zwischen 2 % (ZVB Innenstadt Butzbach) bis 5 % (SO Gewerbegebiet Ost Butzbach sowie SO Münzenberg/ Gambach) mehr als unwesentliche Auswirkungen auszuschließen. Die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe in den untersuchten Versorgungslagen außerhalb des Einzugsgebiets weisen einen guten Marktauftritt auf und nehmen eine wichtige Rolle für die Nahversorgung im jeweiligen Stadtgebiet ein.

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben trägt maßgeblich dazu bei, die wohnortnahe Grundversorgung in Rockenberg zukunftsfähig abzusichern und den Bewohnern vor Ort auch ein qualitativ hochwertiges und in Breite und Tiefe vielfältiges Nahversorgungsangebot bieten zu können. Mit der erweiterten Verkaufsfläche kann der langjährig etablierte Edeka-Markt den Ansprüchen der Verbraucher an eine verbesserte Convenience besser gerecht werden und zugleich können auf der zusammengelegten, größeren Verkaufsfläche die internen Betriebsabläufe optimiert werden.

Im Bereich der **ergänzenden aperiodischen Sortimente** wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von weniger als 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

> Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der wohnortnahen Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche bzw. Sonderstandorte kann sowohl innerhalb als auch außerhalb des Einzugsgebiets ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht. Das Erweiterungsvorhaben (durch Verlagerung und Erweiterung) trägt letztlich maßgeblich zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Gemeinde Rockenberg bei.

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. 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**).

Der Vorhabenstandort des Edeka-Markts befindet sich zwischen beiden Ortsteilen der Gemeinde Rockenberg auf der gegenüberliegenden Straßenseite des derzeitigen Standorts am Kreuzungsbereich Bad Nauheimer Straße/ Siemensstraße. Die fußläufige Erreichbarkeit ist aus beiden Ortsteilen gegeben. Vor allem vor dem Hintergrund der Zweiteilung der beiden Ortsteile Rockenberg und Oppershofen kommt dem Standort eine verbindende Wirkung an der Bad Nauheimer Straße zu. Das Gesamtvorhaben am Standortbereich beinhaltet eine Zusammenfassung der für die Bürger der Gemeinde bedeutsamen Nutzungen an zentraler Stelle zwischen beiden Ortsteilen. Neben der Unterbringung des Edeka-Markts ist die Errichtung einer Grundschule (zzgl. Sportanlagen und Sporthalle) geplant. Außerdem sind die Ansiedlung eines Seniorenheims, der Feuerwehr und eines Ärztehause auf dem Areal geplant. Somit ist der Standort im Zuge der Gesamtrealisierung als **siedlungsstrukturell integriert** zu bezeichnen.

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 Vorhabenstandortbereich wird im Regionalplan Südhessen als „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant“ ausgewiesen.

Der Regionalplan Südhessen weist in der Gemeinde Rockenberg allerdings keinen zentralen Versorgungsbereich aus. Zudem lässt die derzeitige Bestandssituation in der Gemeinde keine Begründung für die Ausweisung eines faktischen zentralen Versorgungsbereichs zu. Die potenziell für die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts zur Verfügung stehenden Standorte (vgl. Kapitel 8 Standortalternativenprüfung) stellen allesamt solitäre Einzelhandelsstandorte dar. Der Prüfstandort ist demgegenüber Bestandteil einer multifunktionalen Planung. Damit steht im Sinne des Regionalplans Südhessens keine städtebaulich integrierte Lage in der Gemeinde Rockenberg zur Verfügung.

Abbildung 17: 1.000m Fußläufigkeits-Isochrone um den zukünftigen Standort

Der Edeka-Markt ist seit vielen Jahren im Bewusstsein der Bevölkerung als Nahversorgungsstandort etabliert. Die Verlagerung um rd. 50 m auf die gegenüberliegende Straßenseite sowie der angestrebten Verkaufsflächenerweiterung entsteht kein neuer Einzelhandelspol, vielmehr trägt der einzige strukturprägende Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Rockenberg dazu bei, die wohngebietsbezogene Versorgung für beide Ortsteile nachhaltig zu sichern. Insgesamt ist der geplante Standort am Burgweg bzw. der Bad Nauheimer Straße für rd. 2.850 Einwohner der Gemeinde Rockenberg innerhalb einer 1.000 m Fußläufigkeits-Isochrone erreichbar. Dies stellt rd. 65 % der Gesamtbevölkerung von Rockenberg dar. Mit anderen Worten: Trotz seiner Lage außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs übernimmt der Edeka-Verbrauchermarkt den wichtigsten Beitrag zur örtlichen Nahversorgung innerhalb der Gemeinde Rockenberg.

Zudem bestehen im Bereich des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs gegenwärtig immer noch Kaufkraftabflüsse in die angrenzenden Kommunen (nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 45 % in Rockenberg). Das Vorhaben zielt auf die verbesserte Nachfragebindung der örtlichen Kaufkraft ab, ohne die zentralen Versorgungsbereiche außerhalb des Einzugsgebiets in ihrer Funktionsfähigkeit zu behindern.

Nach Begründung des Regionalplans Südhessen (2010) zu Ziel 3.4.3-2 zeichnen sich städtebaulich integrierte Lagen dadurch aus, dass sie an den ÖPNV angebunden sind und fußläufig maximal 700 m von Wohnstandorten entfernt liegen. Der Vorhabenstandort ist sowohl aus den Wohngebieten des Ortsteils Rockenberg als auch des Ortsteils Oppershofen gut zu Fuß zu erreichen. Eine Anbindung an den ÖPNV ist über die Bushaltestelle „Einkaufszentrum“ ebenfalls erfüllt.

Das Vorhaben dient mit seinem Sortimentskonzept (periodischer Bedarf: 90 % der Gesamtverkaufsfläche von bis zu 2.000 qm) nachweislich der verbrauchernahen Versorgung. Es entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot. Vor dem Hintergrund, dass in Rockenberg kein zentraler Versorgungsbereich identifiziert wurde sowie auch alternative Standorte eher neue solitäre Einzelhandelslagen darstellen, kann das geplante Vorhaben hinsichtlich des städtebaulichen Integrationsgebots als erfüllt betrachtet werden. Die geplante Verlagerung ist eingebettet in ein Gesamtvorhaben zur Gestaltung eines zentralen Bereichs innerhalb der Gemeinde Rockenberg, welcher die beiden Ortsteile miteinander verbinden soll.

> Darüber hinaus handelt es sich beim Planvorhaben nicht um die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelbetriebs, sondern um einen bereits innerhalb der Gemeinde bestehenden Verbrauchermarkt im Standortbereich Bad Nauheimer Straße, welcher für die Versorgung des Kleinzentrums Rockenberg im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich eine äußerst wichtige Bedeutung hat.

8 Standortalternativenprüfung

Das RP Darmstadt fordert eine Auseinandersetzung mit möglichen Standortalternativen zur Neuaufstellung des Lebensmittelmarkts. Dieser Forderung wird im folgenden Rechnung getragen.

Folgende Standorte wurden im Rahmen der Standortabwägung überprüft:

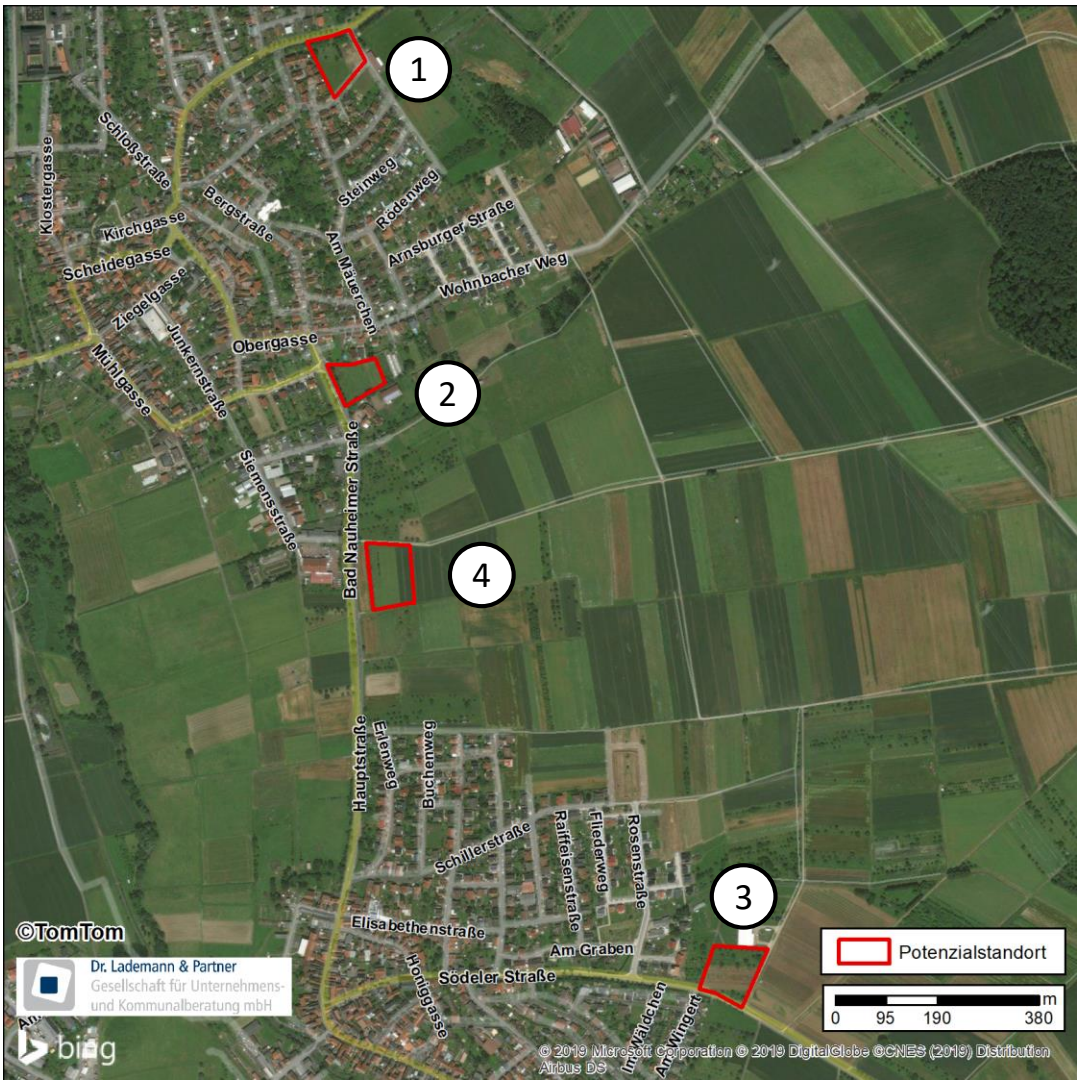

Abbildung 18: Übersicht der Prüfstandorte

Alternative 1: Obergasse im Ortsteil Rockenberg

1		Alternative 1 – Obergasse im Ortsteil Rockenberg	
Bewertungskriterien		**Standortalternativen**	**Bewertung**
Mikrostandort	MIV-Anbindung/ Verkehrsfrequenz	Die Anbindung an den MIV ist über die Münzenberger Straße (L 3135) als gut zu bewerten; diese stellt die nordöstliche Ausfahrtsstraße dar (in Richtung Münzenberg) bzw. durchzieht den Ortsteil Rockenberg in südlicher Richtung nach Oppershofen (ca. 2 km entfernt); die Auslastung ist als nicht besonders hoch zu bewerten.	o
	Sichtanbindung/ Visibilität	die Sichtbeziehungen von der Münzenberger Straße auf das Vorhabengrundstück sind als sehr gut zu bewerten	+
	Anbindung ÖPNV	in unmittelbarer Nähe zum Standort befindet sich die Bushaltestelle "Rockenberg Neuer Friedhof" (Buslinie FB-53) mit stündlicher Taktung	+
	fußläufiges Einzugsgebiet	innerhalb der 1.000 m Erreichbarkeitsisochrone leben rd. 2.400 Personen	+
	Agglomerationsumfeld/ Nutzungsstrukturen	Das Standortumfeld wird ganz überwiegend durch Wohnhäuser geprägt; in Richtung Osten schließen zwei Fußballplätze an das Grundstück an; Einzelhandelsnutzungen sind am Standort nicht vorhanden, vielmehr würde eine neue Einzelhandelslage innerhalb des Gemeindegebiets von Rockenberg entstehen	o
	Lage innerhalb des Gemeindegebiets	Das Grundstück befindet sich Ortsteil Rockenberg der Gemeinde Rockenberg an der Münzenberger Straße und somit im nordöstlichen Bereich des Ortsteils; Standort kann als siedlungsstrukturell integriert bezeichnet werden	+

Tabelle 14: Bewertungsmatrix, Standortalternative 1 –I

Bewertungskriterien		Standortalternativen	Bewertung
Grundstück	Größe	Insgesamt ca. 7.600 qm Fläche des Grundstücks	0
	Zuschnitt u. Topografie	trapezartiger Zuschnitt zwischen der Münzenberger Straße und dem Münzenberger Pfad; ebenerdiges Grundstück	+
	Erschließung (Zu- und Abfahrt) für Kunden und Lieferverkehr	Erschließung des Grundstücks von der Münzenberger Straße oder über den Münzenberger Pfad möglich	+
	derzeitige Nutzung	derzeit liegt das Grundstück brach bzw. wird als Fußballwiese genutzt	0
Planung	Regionalplan	Ausweisung im Regionalplan als „Gemischte Baufläche, Bestand/geplant“	+

Tabelle 15: Bewertungsmatrix, Standortalternative 1 –II

Der Standort in der Obergasse im nordöstlichen Teil des Ortsteils Rockenberg weist eine siedlungsintegrierte Lage auf, welche in den nächsten Jahren durch Wohnungsbau weiter verdichtet wird. Neben der Flächengröße stellt ist die Erreichbarkeit des Standorts für die Bewohner des Ortsteils Oppenhofen als ein negativer Punkt aufzuführen. Dem Standort kommt somit keine verbindente Wirkung zwischen den beiden Ortsteilen zu. Die Eignung ist u.E. daher nicht gegeben.

Alternative 2: Ecke Mühlgasse/ Bad Nauheimer Straße im Ortsteil Rockenberg

2	Alternative 2 - Ecke Mühlgasse/ Bad Nauheimer Straße im Ortsteil Rockenberg		
Bewertungskriterien		**Standortalternativen**	**Bewertung**
Mikrostandort	MIV-Anbindung/ Verkehrsfrequenz	Die Anbindung an den MIV ist über die Bad Nauheimer Straße, welche die wichtigste Verkehrstrasse zwischen den beiden Ortsteilen darstellt, als sehr gut zu bewerten; zu Nachfragespitzen gute Auslastung	+
	Sichtanbindung/ Visibilität	die Sichtbeziehungen von der Bad Nauheimer Straße auf das Vorhabengrundstück sind als sehr gut zu bewerten	+
	Anbindung ÖPNV	in unmittelbarer Nähe zum Standort befindet sich die Bushaltestelle "Rockenberg Wohnbacher Weg" (Buslinie FB-53) mit stündlicher Taktung	+
	fußläufiges Einzugsgebiet	innerhalb der 1.000 m Erreichbarkeitsisochrone leben rd. 2.700 Personen	+
	Agglomerationsumfeld/ Nutzungsstrukturen	Das Standortumfeld wird ganz überwiegend durch Wohnhäuser geprägt; in Richtung Südwesten beginnt das Gewerbegebiet der Gemeinde Rockenberg; Einzelhandelsnutzungen sind am Standort nicht vorhanden, vielmehr würde eine neue Einzelhandelslage innerhalb des Gemeindegebiets von Rockenberg entstehen	0
	Lage innerhalb des Gemeindegebiets	Das Grundstück befindet sich Ortsteil Rockenberg der Gemeinde Rockenberg an der Bad Nauheimer Straße und somit im südlichen Bereich des Ortsteils; Standort kann als siedlungsstrukturell integriert bezeichnet werden; das tendenziell fußläufige Einzugsgebiet umfasst beide Ortsteile	++

Tabelle 16: Bewertungsmatrix, Standortalternative 2 -I

Bewertungskriterien		Standortalternativen	Bewertung
Grundstück	Größe	Insgesamt ca. 6.400 qm Fläche des Grundstücks	o
	Zuschnitt u. Topografie	nahezu rechteckige Fläche mit einer leichten Ausbuchtung im nordwestlichen Bereich; ebenerdiges Grundstück	+
	Erschließung (Zu- und Abfahrt) für Kunden und Lieferverkehr	Erschließung des Grundstücks von der Bad Nauheimer Straße möglich	+
	derzeitige Nutzung	derzeitige Nutzung im landwirtschaftlichen Bereich bzw. als Pferdeweide	o
Planung	Regionalplan	Ausweisung des Grundstücks als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und „Fläche für die Landbewirtschaftung“	o

Tabelle 17: Bewertungsmatrix, Standortalternative 2 –II

Der Standort im Bereich Mühlgasse/ Bad Nauheimer Straße im Ortsteil Rockenberg weist in siedlungsintegrierter Lage eine gute Erreichbarkeit für die Bewohner beider Ortsteile auf. Allerdings würde im Rahmen einer Ansiedlung eines Verbrauchermarkts ein neuer Einzelhandelsstandort in solitärer Lage innerhalb der Gemeinde entstehen. Zudem ist die Größe der Fläche nicht optimal. Die Eignung ist u.E. daher nicht gegeben.

Alternative 3: Södeler Straße im Ortsteil Oppershofen

3		Alternative 3 – Södeler Straße im Ortsteil Oppershofen	
Bewertungskriterien		**Standortalternativen**	**Bewertung**
Mikrostandort	MIV-Anbindung/ Verkehrsfrequenz	Der Standort befindet sich an der K 172 (Södeler Straße), welche den Ortsteil Oppershofen mit der östlich ansässigen Gemeinde Wölfersheim verbindet; darüber hinaus durchzieht die Södeler Straße den Ortsteil in Ost-West-Richtung; keine besonders hohe Auslastung der Straße	0
	Sichtanbindung/ Visibilität	die Sichtbeziehungen von der Södeler Straße auf das Vorhabengrundstück sind als sehr gut zu bewerten	+
	Anbindung ÖPNV	Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in rd. 550 m Entfernung zum Vorhabenstandort ("Alter Friedhof" mit der Linie FB-53) mit stündlicher Taktung	–
	fußläufiges Einzugsgebiet	innerhalb der 1.000 m Erreichbarkeitsisochrone leben rd. 1.900 Personen	–
	Agglomerationsumfeld/ Nutzungsstrukturen	Das Standortumfeld wird in Richtung Westen durch den Wohnbereich des Ortsteils Oppershofen bestimmt, während in Richtung Osten landwirtschaftliche Anbaugebiete folgen; letztlich würde ein neuer Einzelhandelsstandort am Rande des Ortsteils Oppershofen entstehen	–
	Lage innerhalb des Gemeindegebiets	Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Oppershofen der Gemeinde Rockenberg an der östlichen Ausfahrt in Richtung der Gemeinde Wölfersheim; der Standort kann nur als teilweise siedlungsstrukturell integriert bezeichnet werden; das fußläufige Einzugsgebiet umfasst nur den Ortsteil Oppershofen	0

Tabelle 18: Bewertungsmatrix, Standortalternative 3 –I

Bewertungskriterien		Standortalternativen	Bewertung
Grundstück	Größe	Insgesamt ca. 8.700 qm Fläche des Grundstücks	0
	Zuschnitt u. Topografie	nahezu rechteckige Fläche; leichte Steigung des Grundstücks in Richtung Osten	+
	Erschließung (Zu- und Abfahrt) für Kunden und Lieferverkehr	Erschließung des Grundstücks von der Södeler Straße möglich	+
	derzeitige Nutzung	derzeitige Nutzung im landwirtschaftlichen Bereich	+
Planung	Regionalplan	Ausweisung des Grundstücks als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“	-

Tabelle 19: Bewertungsmatrix, Standortalternative 3 -II

Am östlichen Ortsausgang des Ortsteils Oppershofen (Södeler Straße) befindet sich eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche in teilweise siedlungsstrukturell integrierter Lage. Das fußläufige Einzugsgebiet bezieht sich dabei einzig auf den Ortsteil Oppershofen. Dem Standort für einen Verbrauchermarkt kommt somit keine verbindende Wirkung zwischen den beiden Ortsteilen zu. Auch die Flächengröße ist nicht optimal für die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts inkl. Stellplätze. Die Eignung ist u.E. daher nicht gegeben.

Alternative 4: Bad Nauheimer Straße/ Burgweg im Ortsteil Rockenberg (Vorhabenstandort)

4		Alternative 4 – Burgweg im Ortsteil Rockenberg (Vorhabenstandort)	
Bewertungskriterien		**Standortalternativen**	**Bewertung**
Mikrostandort	MIV-Anbindung/ Verkehrsfrequenz	Die Anbindung an den MIV ist über die Bad Nauheimer Straße, welche die wichtigste Verkehrstrasse zwischen den beiden Ortsteilen darstellt, als sehr gut zu bewerten; zu Nachfragespitzen gute Auslastung	+
	Sichtanbindung/ Visibilität	die Sichtbeziehungen von der Bad Nauheimer Straße auf das Vorhabengrundstück sind als sehr gut zu bewerten	+
	Anbindung ÖPNV	in unmittelbarer Nähe zum Standort befindet sich die Bushaltetselle "Rockenberg Einkaufszentrum" (Buslinie FB-53) mit stündlicher Taktung	+
	fußläufiges Einzugsgebiet	innerhalb der 1.000 m Erreichbarkeitsisochrone leben rd. 2.850 Personen; Bewohner leben in beiden Ortsteilen der Gemeinde Rockenberg	+
	Agglomerationsumfeld/ Nutzungsstrukturen	neben der Errichtung des Verbrauchermaktks sind am Standort des Weiteren noch eine Grundschule (zzgl. Sportanlagen und Sporthalle), ein Seniorenheim, die Feuerwehr sowie ein Ärztehaus geplant; es soll letztlich eine neuer zentraler Anlaufpunkt zwischen den beiden Ortsteilen geschaffen werden	+
	Lage innerhalb des Gemeindegebiets	Das Grundstück befindet sich zwischen den beiden Ortsteilen der Gemeinde und soll im Zuge der Ansiedlung weiterer Nutzungen einen attraktiven, zentralen Standort für Gemeinbedarfs- und Nahversorgungseinrichtungen schaffen	++

Tabelle 20: Bewertungsmatrix, Standortalternative 4 -I

Bewertungskriterien		Standortalternativen	Bewertung
Grundstück	Größe	Insgesamt beträgt die Größe des Vorhabensgrundstücks rd. 10.000 qm (Gesamtfläche des Areals der Neuen Mitte beträgt rd. 56.650 qm)	++
	Zuschnitt u. Topografie	nahezu rechteckige Fläche mit einem leichten Ausbuchtung im nördlichen Bereich; nahezu ebenerdiges Grundstück	+
	Erschließung (Zu- und Abfahrt) für Kunden und Lieferverkehr	Erschließung des Grundstücks von der Bad Nauheimer Straße (neu geschaffene Abzweigung Burgweg) möglich	+
	derzeitige Nutzung	derzeitige Nutzung im landwirtschaftlichen Bereich	+
Planung	Regionalplan	Ausweisung des Grundstücks als „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant“	0

Tabelle 21: Bewertungsmatrix, Standortalternative 4 –II

Der derzeitig präferierte Standort an der Bad Nauheimer Straße/ Burgweg weist die mit Abstand höchste fußläufige Erreichbarkeit aus beiden Ortsteilen auf. Zudem spricht für den Standort die zukünftige Planung zur Schaffung eines attraktiven, zentralen Standorts für Gemeinbedarfs- und Nahversorgungseinrichtungen. Es entsteht somit nicht ein solitärer Nahversorgungsstandort. Die Erreichbarkeit im modal-split ist in den Planungen gesichert. Die Eignung ist nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner. daher gegeben.

Zusammenfassende Bewertung im Standortvergleich

Die Gegenüberstellung der Standortalternativen 1 bis 4 zeigt dabei in der Gesamtschau folgendes Bild:

Vergleichende Bewertung der Standortalternativen					
Bewertungskriterien		**Alternative 1**	**Alternative 2**	**Alternative 3**	**Alternative 4**
Mikrostandort	MIV-Anbindung/ Verkehrsfrequenz	o	+	o	+
	Sichtanbindung/ Visibilität	+	+	+	+
	Anbindung ÖPNV	+	+	-	+
	fußläufiges Einzugsgebiet	+	+	-	+
	Agglomerationsumfeld/ Nutzungsstrukturen	o	o	-	+
	Lage innerhalb des Gemeindegebiets	+	++	o	++
Grundstück	Größe	o	o	o	++
	Zuschnitt u. Topografie	+	+	+	+
	Erschließung (Zu- und Abfahrt) für Kunden und Lieferverkehr	+	+	+	+
	derzeitige Nutzung	o	o	+	+
Planung	Regionalplan	+	o	-	o
Punktezahl		14	18	0	24

Einschätzung der Dr. Lademann & Partner GmbH. Legende: ++ = 4 Punkte bis -- =-4 Punkte

Tabelle 22: Vergleichende Bewertung der Standortalternativen 1 bis 4

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der priorisierte Wunschstandort mit deutlichem Abstand zu den anderen Alternativen die beste Standortoption für einen Verbrauchermarkt darstellt. Hierbei sind v.a. die zentrale Lage sowie die Einbettung in ein planerisches Gesamtkonzept als überzeugende Stärken zu benennen. Dies gilt es bei der raumordnerischen Bewertung zu beachten.

9 Flankierende Empfehlungen für die Bauleitplanung

Dr. Lademann & Partner kommen zum Ergebnis, dass die in die Prüfung eingehenden Verkaufsflächen und Sortimente für die projektierte Verlagerung des Verbrauchermarkts i.V.m. einem Neubau mit 2.000 qm VKF als städtebaulich und raumordnerisch verträglich zu bewerten ist und der Vorhabenstandort für das Vorhaben geeignet ist.

Dr. Lademann & Partner empfehlen die Überführung folgender Eckdaten in den Bebauungsplan:

Bebauungsplan Nr. 12 "Burgweg" (Vorentwurf Juni 2018):

Festsetzung des Prüfobjekts im Sondergebiet „Markt/Einkauf/Dienste" als SO Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit 2.000 qm VKF, davon:

- Nahrungs- und Genussmittel/Getränke, Gesundheits- und Pflegeartikel: mind. 1.800 qm VKF (= 90 %)
- Sonstige Sortimente: max. 200 qm VKF (=10 %)

Bebauungsplan Nr. 13 "Rockenberg Süd"(Vorentwurf Juni 2018):

Für den heute durch den Edeka-Supermarkt mit ca. 800 qm VKF und durch den Edeka-Getränkemarkt mit ca. 570 qm VKF belegten Bereich (vormals Bebauungsplan Nr. 7 „Kroppengärten") werden folgende Festsetzungen empfohlen:

Die Gemeinde strebt für den heutigen Standort des Edeka-Markts prospektiv gewerbliche Nutzungen an, wobei diese auch für kleinteiliges Gewerbe parzelliert werden können. Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind insbesondere Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Damit wäre planungsrechtlich eine Nachnutzung des Edeka-Markts durch einen vergleichbaren Anbieter möglich.

Gutachterlich wird empfohlen, an dem Altstandort von Edeka die Wiederaufnahme der heutigen Nutzung eines Lebensmittel- und Getränkemarkts als allgemein zulässige Nutzung auszuschließen. Zwar würde eine Nachnutzung (z.B. durch einen Lebensmitteldiscounter) in der überschlägigen Betrachtung keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen induzieren. Allerdings würde im Lichte der überschaubaren Einwohnerzahl von Rockenberg und der stärker zugewiesenen Eigenversorgungsfunktion im Falle der vollständigen Nachbelegung des Lebensmittelstandortes (ca. 1.370 qm VKF) überschritten werden. Vor diesem Hintergrund wird eine Begrenzung empfohlen, die z.B. nur die Umsetzung eines Marktes mit bis zu 800 qm VKF

impliziert. In Gewerbegebieten können jedoch auch Vorhaben realisiert werden, die die 800 qm überschreiten, sofern diese als atypisch i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO zu bewerten sind. Es wird empfohlen, einen Ausschluss von großflächigem Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel festzusetzen.

Fazit

10 Fazit

Am Standort Bad Nauheimer Straße in der **Gemeinde Rockenberg** ist die **Verlagerung und Erweiterung eines Edeka-Verbrauchermarkts** um rd. 50 m auf die gegenüberliegende Straßenseite geplant. Der Markt soll dabei von derzeit rd. 1.370 qm Verkaufsfläche auf 2.000 qm Verkaufsfläche vergrößert werden (Erweiterung um +630 qm Verkaufsfläche). Die Verlagerung ist Teil des städtebaulichen Planungsziels der Einrichtung eines attraktiven, zentralen Standortes für die Gemeinbedarfs- und Nahversorgungseinrichtungen der Gemeinde Rockenberg (weitere Ansiedlungen am Standort sind u.a. eine Grundschule, ein Seniorenheim, die Feuerwehr sowie ein Ärztehaus).

Das Vorhaben soll über einen Bebauungsplan realisiert werden. Damit war das Vorhaben nach § 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 regional- und landesplanerischen Kriterien zu beurteilen.

Insgesamt ist Folgendes festzuhalten:

- Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum induzieren aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung sowie des überdurchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Rockenberg.
- Rockenberg ist raumordnerisch als **Kleinzentrum** eingestuft und soll damit eine ergänzende Funktion der überörtlichen Grundversorgung übernehmen.
- Das **Kundenpotenzial des Vorhabens** in 2021 beträgt etwa 10.750 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 74 Mio. € ansteigen. Davon entfallen rd. 38 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.
- Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt gut 2.000 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 11 Mio. € Umsatz generiert. Sowohl die Verkaufsflächendichte als auch die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität sind innerhalb der Gemeinde Rockenberg (Zone 1) sowie auch innerhalb des Gesamteinzugsgebiets (Zone 1 + Zone 2) auf einem unterdurchschnittlichen Niveau und deuten auf deutliche Nachfrageabflüsse hin.
- Nach den Modellrechnungen ergibt sich im worst-case für das Vorhaben (Prüfung einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 qm) unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen von rd. 5 % ein **Umsatzpotenzial** für den erweiterten Betrieb von insgesamt rd. 8,6 Mio. €, davon rd. 7,9 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf. Durch die Neuaufstellung wird ein Mehrumsatz von bis zu 5,8 Mio. € induziert.

- Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch die Verlagerung inkl. Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Markts in Rockenberg erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt unter 2 % (bezogen auf einzelnen Lagen rechnerisch nicht nachweisbar). Für die nächstgelegenen untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets sind Umsatzrückgänge zwischen 2 % (ZVB Innenstadt Butzbach) bis 5 % (SO Gewerbegebiet Ost Butzbach sowie SO Münzenberg/ Gambach) zu erwarten.
- Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Sonderstandorte kann sowohl innerhalb als auch außerhalb des Einzugsgebiets ausgeschlossen werden. Dem **Beeinträchtigungsverbot** wird das Vorhaben damit gerecht. Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben trägt letztlich maßgeblich zur Sicherung der qualifizierten wohnortnahen Versorgung in der Gemeinde Rockenberg bei.
- Das Vorhaben der Verlagerung inkl. Verkaufsflächenerweiterung zur zukunftsfähigen Absicherung des einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieters im Kleinzentrum Rockenberg wird dem **Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot** gerecht, da das Vorhaben eine Dimensionierung von 2.000 qm VKF nicht überscheiten wird und der Großteil des Umsatzes innerhalb des Grundversorgungsbereichs erwirtschaftet wird. Mit einer Ausdehnung des Einzugsgebiets ist im Zuge der Neuaufstellung des etablierten Nahversorgers nicht zurechnen.
- Das Vorhaben dient mit seinem Sortimentskonzept (periodischer Bedarf: 90 % der Gesamtverkaufsfläche von bis zu 2.000 qm) nachweislich der verbrauchernahen Versorgung. Es entspricht dem **siedlungsstrukturellen Integrationsgebot**. Vor dem Hintergrund, dass in Rockenberg kein zentraler Versorgungsbereich identifiziert wurde sowie auch alternative Standorte eher neue solitäre Einzelhandelslagen darstellen würden, kann das geplante Vorhaben hinsichtlich des **städtebaulichen Integrationsgebots** als erfüllt betrachtet werden. Die geplante Verlagerung ist eingebettet in ein Gesamtvorhaben zur Gestaltung eines zentralen Ortes innerhalb der Gemeinde Rockenberg, welcher die beiden Ortsteile miteinander verbinden soll. Das Gesamtvorhaben am Standortbereich beinhaltet eine Zusammenfassung der für die Bürger der Gemeinde bedeutsamen Nutzungen an zentraler Stelle zwischen beiden Ortsteilen. Neben der Unterbringung des Edeka-Markts ist die Errichtung einer Grundschule (zzgl. Sportanlagen und Sporthalle) geplant. Außerdem sind die Ansiedlung eines Seniorenheims, der Feuerwehr und eines Ärztehause auf dem Areal geplant. Es kommt somit zu einer Integration des Edeka-Markts innerhalb weiterer Einrichtungen für den Gemeinbedarf. Darüber hinaus handelt es sich beim Planvorhaben nicht um die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelbetriebs, sondern um einen bereits innerhalb der Gemeinde beste-

henden Verbrauchermarkt im Standortbereich Bad Nauheimer Straße (Verlagerung um rd. 50 m), welcher für die Versorgung des Kleinzentrums Rockenberg im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich die wichtigste Bedeutung hat.

- Die **Nutzung des derzeitigen Areals** soll über den Bebauungsplan „Rockenberg Süd“ geregelt werden und eine Ausweisung der Nutzungsart als Gewerbegebiet sowie eingeschränkte Gewerbegebiete beinhalten.

  Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner sollte im Bebauungsplan am Standort möglichst ein Ausschluss oder eine ausnahmsweise Zulässigkeit einer strukturprägenden Nachnutzung mit Nahrungs- und Genussmitteln festgeschrieben werden. Gewerbegebietstypische Nutzungen, zu denen auch sonstige Einzelhandelsnutzungen zählen, sind demgegenüber am Altstandort im untergeordneten Umfang vorstellbar.

Das Vorhaben der Verlagerung inkl. Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Markts in Rockenberg von derzeit rd. 1.375 qm Verkaufsfläche auf zukünftig bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche ist unter Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner verträglich und zulässig.

Hamburg, 04. Juli 2019

Sandra Emmerling David Kamin

Dr. Lademann & Partner GmbH