



Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Umstrukturierung des Rewe-Centers in der Stadt Karben, Am Warthweg

AUFTRAGGEBER: REWE Markt GmbH, Rosbach v.d.H.

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Monika Kollmar,
Niederlassungsleitung

PROJEKTBEARBEITUNG: Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Köln, den 07.06.2022

Urheberrecht

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

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

Foto Titelblatt: GMA



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

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

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

Tel 0221 989438-0 / Fax 0221 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Mai 2022 erteilte die Firma REWE Markt GmbH, Rosbach v.d.H., der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Umstrukturierung des bestehenden SB-Warenhauses REWE-Center am Warthweg in der Stadt Karben. Am Zielstandort soll ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit Zweckbestimmung SB-Warenhaus festgesetzt werden, wobei die Verkaufsfläche der des bestehenden REWE-Centers entspricht. Die vorliegende Auswirkungsanalyse baut auf einer Vorgängerstudie aus dem Herbst 2021 auf, welche die Umstrukturierung des REWE-Centers zu einem verkleinerten Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Fachmärkten untersuchte. Da ein solches Konzept von Seiten der Genehmigungsbehörden abgelehnt wurde, hat sich REWE entschieden, das Konzept des SB-Warenhauses am Standort Warthweg fortzuführen.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Hessischen Statistischen Landesamtes, Branchenkenntzahlen des EHI und des Hahn-Verlages, Angaben der Auftraggeberin sowie Erhebungsdaten und Erkenntnisse aus früheren GMA-Untersuchungen in Karben und im Umland zur Verfügung. Zudem wurden im Juli 2021 eine Standortbesichtigung und eine Erhebung der relevanten Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum vorgenommen.

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

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 07.06.2022
KO / SC

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Grundlagen	6
1. Aufgabenstellung	6
2. Rechts- und Planungsrahmen	7
3. Definitionen	8
4. Vorhabenbeschreibung	8
II. Standortbeschreibung und Standortbewertung	13
1. Makrostandort Karben	13
2. Mikrostandort Warthweg	15
3. Fazit der Standortbewertung	17
III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation	18
1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Karben	18
1.1 Angebots- und Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich	18
1.2 Angebots- und Wettbewerbssituation bei den wesentlichen Nonfood-Sortimenten	19
2. Wesentliche Wettbewerber außerhalb von Karben	22
3. Fazit der Wettbewerbsbetrachtung	23
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	25
1. Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets des Vorhabens	25
2. Vorhabenrelevante Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale	28
V. Auswirkungenanalyse	30
1. Umsatzermittlung für die untersuchungsrelevanten Sortimente	30
1.1 Umsatzermittlung im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	30
1.2 Umsatzermittlung im Teilsortiment Drogeriewaren	31
1.3 Umsatzermittlung im Teilsortiment zoologischer Bedarf / Tiernahrung	31
1.4 Umsatzermittlung bei den weiteren Sortimenten des SB-Warenhauses	32
1.5 Gesamte Umsatzentwicklung in Folge der Umstrukturierung des REWE-Centers	32
2. Umverteilungswirkungen des Vorhabens in den geprüften Sortimenten	34

3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	37
3.1 Auswirkungen in der Stadt Karben	37
3.2 Auswirkungen in umliegenden Städten und Gemeinden	39
4. Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	41
VI. Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	45

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In der Stadt Karben betreibt das Lebensmittelhandelsunternehmen REWE seit Jahrzehnten am Standort Warthweg 1 – 5 ein SB-Warenhaus des Betriebstyps REWE-Center mit einer genehmigten Verkaufsfläche (VK) von ca. 6.540 m² (einschließlich Konzessionären).

Angesichts der erheblichen baulichen Mängel des aus den 1960er Jahren stammenden Gebäudes ist seine Renovierung nicht mehr wirtschaftlich. Nach Abriss der bestehenden Gebäude ist für die Flächen am bisherigen Standort künftig eine Belegung durch Gewerbebetriebe geplant; damit soll dem akuten Mangel der Stadt Karben an Gewerbegebietsflächen entgegengetreten werden. Das REWE-Center soll daher am bisherigen Standort aufgegeben und in unveränderter Gesamtgröße als SB-Warenhaus auf einer benachbarten Fläche neu errichtet werden.

Für den Planstandort ist die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit Zweckbestimmung SB-Warenhaus geplant. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat bereits signalisiert, dass für die Umsiedlung und Umstrukturierung des REWE-Centers als Grundlage für das Bauleitplanverfahren ein Zielabweichungsverfahren notwendig wird. Hierzu soll eine fachgutachterliche Analyse die Auswirkungen des Vorhabens auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bewerten.

Der vorliegende Bericht umfasst folgende wesentliche Prüfpunkte:

- /// Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen am Standort
- /// Vorhabenbeschreibung
- /// Beurteilung des Makro- und Mikrostandortes, einschließlich der gegenwärtigen Versorgungsstrukturen in der Stadt Karben
- /// Darstellung der projektrelevanten Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes des Vorhabens und Ermittlung der dort vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale
- /// Berechnung der Umsatzerwartung des Vorhabens (anhand des Marktanteilkonzeptes)
- /// Darlegung der von dem Vorhaben ausgelösten wirtschaftlichen und wettbewerblichen Auswirkungen, unter Berücksichtigung der durch das bisherige REWE-Center am Standort bereits gebundenen Umsätze
- /// Untersuchung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens in Karben und benachbarten Kommunen
- /// Prüfung der Vereinbarkeit mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben
- /// Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

2. Rechts- und Planungsrahmen

Der Vorhabenstandort am Warthweg befindet sich außerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Karben an einem Standort, für den kein derzeit gültiger Bebauungsplan existiert. Für das SB-Warenhaus liegt aber eine Baugenehmigung (Az. 02765-03-B-0012 vom 23.03.2004) mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 6.540 m² vor.

Für das Verlagerungs- und Umstrukturierungsvorhaben des REWE-Centers soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieser sieht für den neuen Standort des verlagerten SB-Warenhauses die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit Zweckbestimmung SB-Warenhaus vor. Der bisherige REWE-Standort soll künftig nicht mehr durch großflächigen Einzelhandel genutzt sondern als Gewerbebebietsfläche ausgewiesen werden, um damit dringend benötigte Gewerbeflächen im Stadtgebiet bereit zu stellen.

In der vorgesehenen Größe von 6.540 m² VK ist das Einzelhandelsvorhaben als großflächig einzuordnen (ab ca. 1.200 m² Geschossfläche¹). Damit sind zur Beurteilung des Verlagerungs- und Umstrukturierungsvorhabens folgende Rechtsnormen zu beachten:

- /// Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990²
- /// Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) 2020³
- /// Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan von 2010.

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

Wesentliche Prüfelemente der Landes- und Regionalplanung sind:

- /// **Zentralitätsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren vorgesehen. Zur Sicherung der Grundversorgung sind großflächige Lebensmittelmärkte bis 2.000 m² VK auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig.
- /// **Kongruenzgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich in das zentralörtliche System einfügen, d.h. ihr Einzugsgebiet soll den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten.
- /// **Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Vorranggebieten Siedlung zulässig, welche in den Regionalplänen festgelegt sind. Sie müssen enge räumliche und funktionale Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen, d. h. sie sind in bestehende Siedlungsgebiete und ÖPNV-Netze zu integrieren und sollen Nähe zu Wohnstandorten aufweisen.
- /// **Beeinträchtungsverbot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in der Standortgemeinde und in anderen Gemeinden ausüben.

¹ Gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist in Bezug auf die Verkaufsfläche bei 800 m² der Beginn der Großflächigkeit anzusetzen (vgl. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

² Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

³ In Kraft seit dem 04.09.2021.

Eine **räumliche Lenkung** tritt mit dem Regionalplan Südhessen bei regional bedeutsamen großflächigen Einzelhandelsvorhaben ein (d. h. bei Einzelhandelsvorhaben, bei denen zu erwarten ist, dass sich diese auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nicht nur unwesentlichen auswirken können). In der Region Südhessen sind regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des „Vorranggebietes Siedlung“⁴ zulässig (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-4). In „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ ist die Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben generell unzulässig (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-3).

Ein kommunales **Einzelhandelskonzept**, dessen Vorgaben zusätzlich zu beachten wären, gibt es in der Stadt Karben derzeit nicht.

3. Definitionen

Verkaufsfläche (VK) wird in dieser Analyse als die Fläche definiert, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Bedientheken), Kassenvorraum mit Pack- / Entsorgungszone und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume, Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen, auch wenn diese nur temporär zum Verkauf genutzt werden. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen, Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen, sowie Sozial- und Toilettenräume.⁵

Bei den **Sortimenten** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden. **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als **„Nonfood“** (Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen

- /// Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
- /// Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.)⁶.

4. Vorhabenbeschreibung

Bei dem Vorhaben in Karben handelt es sich um die **Verlagerung** des bestehenden SB-Warenhauses REWE-Center vom Bestandsstandort am Warthweg 1 – 5 auf ein Grundstück im unmittelbaren westlichen Anschluss, angrenzend an die Bundesstraße B 3 (Friedberger Straße) und die Landesstraßen L 3205 (Bahnhofstraße) und L 3351 (Nordumgehung). Da die vorhandenen

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

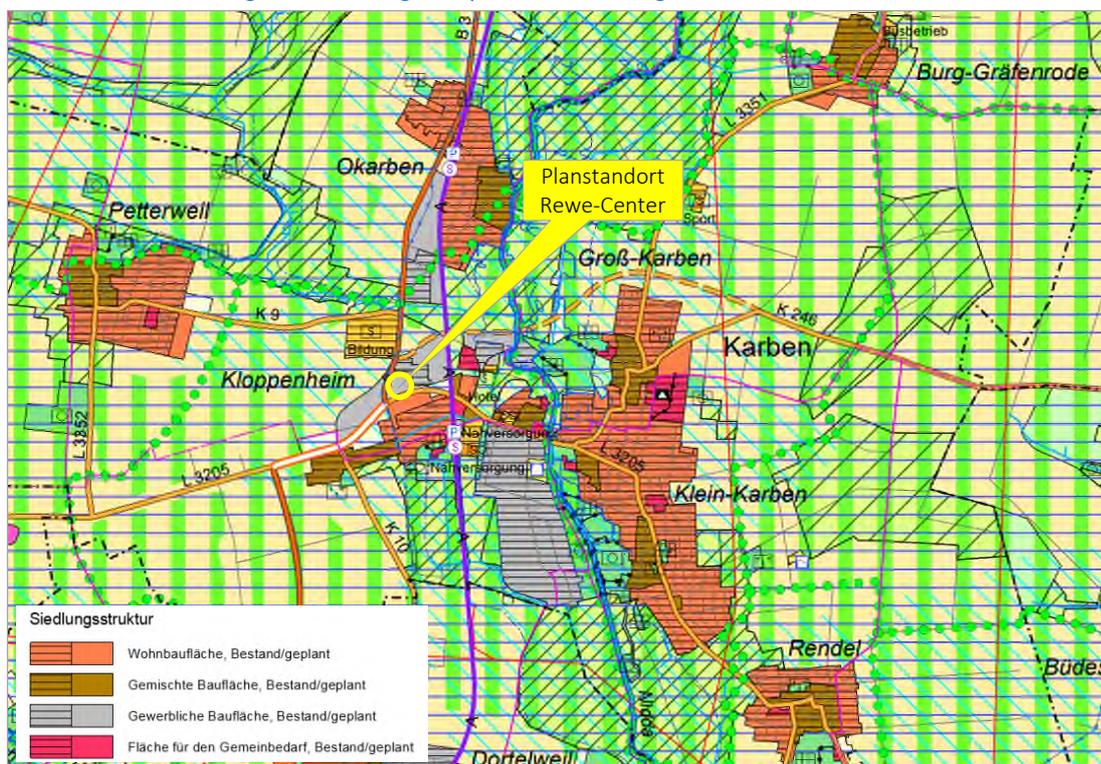
⁵ Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2021, Köln 2021, S. 366. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

⁶ Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2021, Köln 2021, S. 366.

Immobilien am Warthweg veraltet sind und hier keine zukunftsfähige Weiternutzung durch das REWE-Center möglich ist, sollen die bestehenden Einzelhandelsgebäude abgerissen und durch einen Neubau auf dem westlich angrenzenden Grundstück ersetzt werden. Für den neuen Standort ist dann die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit Zweckbestimmung „SB-Warenhaus“ geplant. Für die Altfläche soll laut Bebauungsplanentwurf ein GE-Gebiet ausgewiesen werden, wo Einzelhandel nur für Selbstvermarkter im untergeordneten Umfang zulässig sein soll.

Gemäß Regionalem Flächennutzungsplan (RegFNP) liegt der Altstandort des REWE-Centers in einer „Gewerblichen Baufläche (Bestand)“, der westlich angrenzende neue Standort zur Verlagerung in einer „Gewerblichen Baufläche, geplant“ (vgl. Karte 1). Damit stellt der Planstandort im Verständnis des RegFNP kein „bestehendes Siedlungsgebiet“ dar.

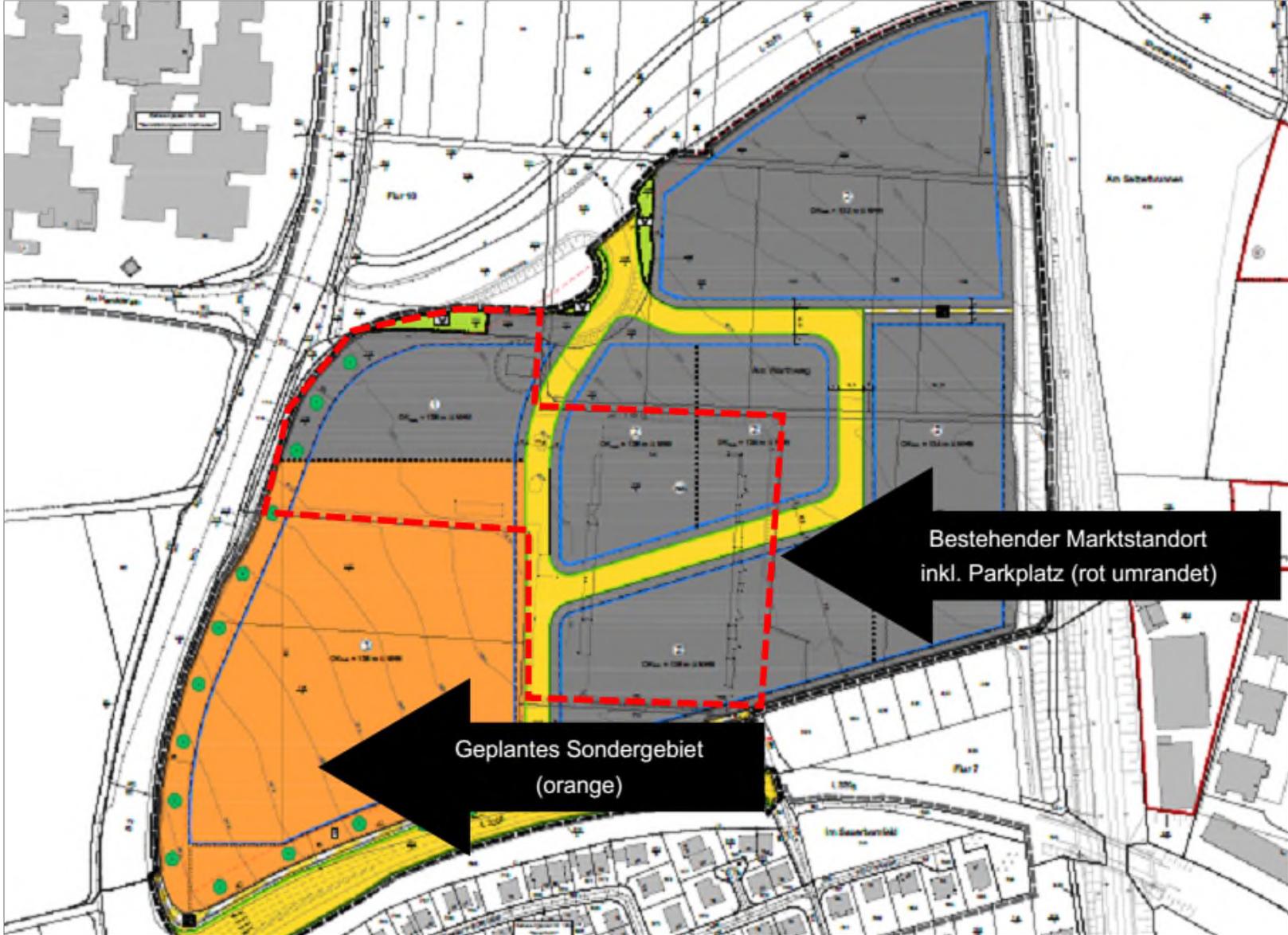
Karte 1: Auszug aus dem Regionalplan zur Siedlungsstruktur in der Stadt Karben



Quelle: Regionalplan Südhessen 2010: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Planstand: 31.12.2020, Hauptkarte; GMA-Bearbeitung

Die bestehende Zufahrt über den Warthweg, der an die neue Nordumgehung (L 3351) anbindet, und die ergänzende Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer von der Bahnhofstraße bzw. Rhönstraße bleiben erhalten. Derzeit wird noch geprüft, ob noch eine zweite Zufahrt im Süden, direkt zur L 3205, eingerichtet werden kann. Anzunehmen ist, dass der Parkierungsbereich (bisher ca. 590 Kundenstellplätze) künftig am Neubau geringer ausfallen wird.

Karte 2: Bestands- und Vorhabenstandort am Warthweg in Karben



Quelle:
Planungsbüro Fischer,
Wettenberg;
Kartengrundlage:
Stadt Karben

Bisher belegt das REWE-Center am Standort Warthweg 1 – 5, einschließlich des angeschlossenen REWE-Getränkemarktes und eines „Euroshops“ als Shop-in-Shop-Konzept, eine Verkaufsfläche von ca. 6.480 m². Mit seiner Größe und Sortimentsstruktur (umfangreiche Nonfood-Randsortimente) ist der Anbieter als SB-Warenhaus einzuordnen. Einzelhandelsbetriebe in der vorgelagerten Mall verfügen über rund 60 m² VK⁷. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem eine SB-Tankstelle (ohne Verkaufsflächen), eine Waschstraße und ein Imbiss. Insgesamt ergibt sich damit im Center ein Verkaufsflächenbestand von ca. 6.540 m² VK. Für den Neubau des Centers sind ebenfalls 6.540 m² VK geplant, sodass sich gegenüber der Dimensionierung am Altstandort **kein Verkaufsflächenzuwachs** ergibt.

Der Bebauungsplan soll einen sog. **Flächenpool** der Verkaufsflächen nach Sortimenten festsetzen, in dem für die **Teilsortimente jeweils Verkaufsflächenobergrenzen** festgesetzt werden, die in ihrer rechnerischen Summe die Gesamtverkaufsfläche von 6.540 m² überschreiten. Damit soll dem Betreiber eine gewisse Flexibilität in der Belegung der Flächen gewährt werden, sodass nicht bei jeder kleineren Sortimentsverschiebung oder bei temporären Verkaufsaktionen der B-Plan wieder geändert werden muss. Da die **Gesamtverkaufsfläche mit 6.540 m² VK festgesetzt** wird, ist es also nicht möglich, in allen Teilsortimenten die jeweils maximal zulässige Verkaufsfläche auszuschöpfen. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den nachfolgend geprüften Nonfood-Teilsortimenten um Randsortimente des SB-Warenhauses (ggf. auch kleine Shopflächen von Konzessionären) handeln wird. Hingegen ist **keine Ansiedlung von Fachmarktkonzepten vorgesehen**.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Umstrukturierung des SB-Warenhauses prüft die in Tabelle 1 dargelegten Sortimente. Dabei liegt der Fokus der Untersuchung auf denjenigen Sortimenten, in denen deutliche Verkaufsflächenzuwächse (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, zoologischer Bedarf / Tiernahrung) bzw. relevante Umsatzzuwächse gegenüber dem heutigen Bestand möglich sind (vgl. Tab. 1 auf S. 12 und Tab. 8 auf S. 33).

Erhebliche Verkaufsflächenzunahmen sind nur für das Lebensmittelkernsortiment (max. 610 m² VK) sowie die Fachsortimente Drogeriewaren (max. 380 m² VK) und Zooartikel (max. 700 m² VK) denkbar. Bei Haushaltswaren / Heimtextilien, Zeitungen / Zeitschriften / Schreibwaren und Blumen sind jeweils nur geringe Verkaufsflächenzunahmen zu erwarten (zwischen ca. 35 und 85 m² VK zusätzlich). Auch nicht zentrenrelevante Sortimente wie etwa Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Autozubehör oder Kleinmöbel könnten in Folge der Umstrukturierung zunehmen, allerdings nur im begrenzten Umfang (ca. 120 m² VK).

Verkaufsflächenrückgänge gegenüber dem aktuellen Bestand sind in den **zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren / Fotobedarf und Bücher / Spielwaren** festzuhalten. Bei diesen Sortimenten ist auch bei Annahme von steigenden Flächenleistungen aufgrund der gesamten Attraktivitätssteigerung durch den Neubau bzw. die Neuaufstellung des SB-Warenhauses von max. gleich bleibenden Umsätzen gegenüber dem heutigen Bestand auszugehen (vgl. Tab. 8).

⁷

Hier sind derzeit ein Backshop und ein Feinkostanbieter für mediterrane Spezialitäten vorhanden. Der Angebotsmix in der Mall wird durch kleinere Dienstleister ergänzt (Frisör, Textilreinigung, Schuh- und Schlüsseldienst, Geldautomat).

Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen des Vorhabens nach Sortimenten (GMA-Annahmen zu jeweiligen Höchstwerten)

Sortiment*	Verkaufsflächen in m ²		
	Bestand REWE-Center	Planung (GMA-Annahme)	Max. Veränderung (GMA-Annahme)
Lebensmittel, Getränke	3.890	max. 4.500	+ 610
Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel	420	max. 800	+ 380
Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren	65	max. 150	+ 85
Schnittblumen	50	max. 100	+ 50
Nahversorgungsrelevante Sortimente (kurzfristiger Bedarf)	4.425	max. 5.550	+ 1.125
Zooartikel, Tiernahrung	100	max. 800	+ 700
Bekleidung, Schuhe, Sport, Lederwaren	650	max. 550	- 100
Elektrowaren, Fotobedarf	470	max. 250	- 220
Haushaltswaren, GPK, Haus- und Heimtextilien	665	max. 700	+ 35
Bücher, Spielwaren	150	max. 100	- 50
Zentrenrelevante Sortimente (mittel- und langfristiger Bedarf)	2.035	max. 1.400	+ 365
Nicht zentrenrelevante Sortimente**	80	max. 200	+ 120
Summe	6.540	6.540***	+/- 0

* Zuordnung der Zentrenrelevanz nach Regionalplan Südhessen 2010 / RegFNP

** Z. B. Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Autozubehör, Kleinmöbel

*** Höchstwert, stimmt nicht mit der rechnerischen Summe überein

GMA-Berechnungen 2022

II. Standortbeschreibung und Standortbewertung

1. Makrostandort Karben

Die Stadt Karben liegt im Süden des Wetteraukreises und ist dort mit aktuell **rund 22.600 Einwohnern** sechstgrößte Kommune⁸. Das ca. 43,9 km² große Stadtgebiet wird von den Nachbarkommunen Bad Vilbel (Stadtteile Dortelweil und Gronau), Bad Homburg v.d.H. (Stadtteil Ober-Erlenbach), Rosbach v.d.H. (Stadtteil Rodheim), Wöllstadt, Niddatal, Schöneck und Niederdorf umrahmt. Außerdem grenzt Karben an den Frankfurter Stadtteil Nieder-Erlenbach, allerdings ohne direkte Straßenverbindung dorthin.

In der Region Südhessen fungiert Karben als **Unterzentrum** im Ordnungsraum der Planungsregion Südhessen; die zentralörtliche Funktion ist den Stadtteilen Groß-Karben, Klein-Karben und Kloppenheim zugeschrieben. In das Oberzentrum Frankfurt a. M. sind es rund 20 km, in die umliegenden Mittelzentren Bad Homburg v.d.H., Bad Vilbel, Bruchköbel, Friedberg⁹, Friedrichsdorf und Maintal je ca. 10 - 15 km.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Karben wird in erster Linie durch die Bundesstraße B 3 (Friedberg – Bad Vilbel – Frankfurt) sichergestellt. Die Bundesstraßen B 45 (Wöllstadt – Nidderau – Hanau) und B 521 (Frankfurt – Nidderau – Büdingen) tangieren das Stadtgebiet. Außerdem ist Karben über verschiedene Landes- und Kreisstraßen mit den Nachbarkommunen verbunden. Im ÖPNV-Netz des RMV ist die Stadt über zwei Haltepunkte an der S-Bahn-Linie S 6 (Friedberg – Groß Karben – Frankfurt-Süd), die Expressbuslinie X27 (Königstein – Bad Homburg – Nidderau) sowie mehrere Buslinien im Regionalbusverkehr der VGO erreichbar.

Als **Wirtschaftsstandort** profiliert sich die Stadt v. a. als Standort für Automobilzulieferer und Büromöbelindustrie. Mit aktuell rund 7.950 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, davon ca. 47 % im Produzierenden Gewerbe, ca. 38 % im Dienstleistungsbereich und ca. 14 % im Handel / Verkehr / Gastgewerbe ist Karben im regionalen Umfeld ein bedeutender Arbeitsort. Der Pendlersaldo ist allerdings negativ (rund 6.280 Einpendler, 7.710 Auspendler).¹⁰

Die Stadt präsentiert sich als attraktiver Wohnstandort vor den Toren von Frankfurt. Dies wird auch durch ein hohes lokales Kaufkraftniveau bestätigt, das mit einem Indexwert von 110,2 deutlich über dem Bundesdurchschnitt (100,0) und auch über dem Landkreisdurchschnitt (103,9) liegt¹¹. Als aktuelle Umsatzleistung des Karbener Einzelhandels wird von MB Research ca. 100,9 Mio. € ausgewiesen.¹²

Zum **Stadtgebiet** von Karben gehören die Stadtteilen Burg-Gräfenrode, Groß-Karben, Klein-Karben, Kloppenheim, Okarben, Petterweil und Rendel, die sich Anfang der 1970er Jahre zusammenschlossen. Groß-Karben, Klein-Karben und Kloppenheim sind mittlerweile im Bereich der sog. neuen Stadtmitte fast zusammengewachsen, während Burg-Gräfenrode, Okarben, Petterweil und Rendel abgesetzt an den Rändern des Stadtgebiets liegen. Bevölkerungs-

⁸ Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2020, Einwohner mit Hauptwohnsitz.

⁹ Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums in Kooperation mit Bad Nauheim.

¹⁰ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2021; ca.-Werte gerundet.

¹¹ Indexwert, normiert auf den Bundesdurchschnitt (100,0). Quelle: Michael Bauer Research (MBR), 2020.

¹² Quelle: © Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2020 basierend auf © Statistisches Bundesamt.

stärkste Stadtteile sind Klein-Karben (knapp 5.600 Einwohner) und Groß-Karben (rund 5.200 Einwohner), in Petterweil und Rendel leben jeweils rund 3.200 bis 3.300 Einwohner, in Kloppenheim rund 2.500, in Rendel rund 2.200 und in Burg-Gräfenrode rund 1.500 Einwohner.¹³ Aufgrund der ausgewiesenen Neubaugebiete in Kloppenheim (Brunnenquartier), Petterweil (Nördlich der Fuchslöcher), Burg-Gräfenrode und Rendel ist mit Einwohnerzuwächsen in den kommenden Jahren zu rechnen.

Wegen des relativ späten Zusammenschluss der heutigen Stadtteile hat sich eine gemeinsame **Stadtstruktur** erst nach und nach entwickelt. Die Stadtmitte entstand ab den 1990er Jahren östlich des Bahnhofpunktes Groß Karben im Schnittpunkt der Stadtteile Groß-Karben, Klein-Karben und Kloppenheim. Hier wurden im Bereich Bahnhofstraße / Robert-Bosch-Straße / Luisenthaler Straße mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungszentren, ein Multiplexkino, zwei Hotels, öffentliche Einrichtungen sowie umliegende Wohnquartiere errichtet.

Die **Einzelhandelsstruktur** von Karben ist v. a. von folgenden Versorgungsstandorten geprägt:¹⁴

- /// In der **Stadtmitte** prägen das Fachmarktzentrum Selzerbrunnencenter östlich des Bahnhofs, der Einkaufsbereich am Krnover Platz / Luisenthaler Straße, das City-Center an der Kreuzung zur Robert-Bosch-Straße sowie das unlängst eröffnete Einkaufs- und Dienstleistungszentrum „Neue Mitte“ nordöstlich des Bahnhofs die Versorgungsbereiche. Der Angebotsmix wird von Lebensmittelmärkten und kleinflächigen Fachmärkten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs geprägt. Die Magnetbetriebe befinden sich überwiegend im Selzerbrunnencenter (u. a. tegut, Aldi, Rossmann, KiK). Action im Center Neue Mitte markiert als weiterer Magnet den westlichen Abschluss der Haupteinkaufslage an der Bahnhofstraße. Weitere Ladenlokale liegen an der St.-Egrève-Straße, einer Parallele zur Bahnhofstraße (Fressnapf, Denny BioMarkt im Bau). Hier liegt **faktisch ein zentraler Versorgungsbereich** vor.
- /// Als bedeutendster dezentraler Fachmarktstandort ist das **Gewerbegebiet am Warthweg** (Stadtteil Okarben) hervorzuheben, wo mit dem SB-Warenhaus REWE-Center der größte Einzelhandelsbetrieb der Stadt seit Jahrzehnten etabliert ist, der eine Ausstrahlung auch in das Umland entfaltet. Weitere vereinzelte Einzelhandelsbetriebe befinden sich etwas nördlich im Gewerbegebiet Okarben Süd.
- /// Im **Gewerbegebiet Süd** (Stadtteil Klein-Karben) sind mehrere Einzelhandelsbetriebe ansässig; hervorzuheben sind ein Hagebau-Bau- und Gartenfachmarkt an der Dieselstraße sowie eine Agglomeration von Netto-Lebensmitteldiscounter, dm-Drogeriemarkt und Logo-Getränkemarkt an der Industriestraße. Die Agglomeration von Netto, dm und Logo liegt unweit der Bahnhofstraße und des Rathauses / Bürgerzentrums, sodass dieser Standort auch gesamtstädtische Versorgungsfunktionen erfüllen kann.
- /// In den **Stadtteilen** sind weitere Einzelhandelsbetriebe an Nahversorgungsstandorten vorhanden, ohne dabei allerdings zusammenhängende Lagen mit einer signifikanten Zahl anderer Einzelhandelsbetriebe auszubilden. Im Untersuchungszusammenhang hervorzuheben sind Lebensmittelgeschäfte in Klein-Karben (REWE-Supermarkt Fuchs, Ege-Markt), Petterweil (Nahkauf) und Okarben (tegut-Lädchen).

¹³ Quelle: Bürgerbüro der Stadt Karben, Einwohner mit Hauptwohnsitz, Stand 30.06.2021. Die Zahlen weichen von denen des Statistischen Landesamtes etwas ab.

¹⁴ Daten aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Karben, GMA 2015.

2. Mikrostandort Warthweg

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um ein Areal im westlichen Anschluss an den Standort des bisherigen REWE-Center-Marktes am Warthweg im gleichnamigen Gewerbegebiet. Das Areal liegt zwischen der B 3 (neu), der L 3351 (Nordumgehung), der Bahntrasse und der L 3205 (Bahnhofstraße). Der Standort ist als primär autokundenorientiert einzuordnen. Die Entfernung zur neuen Stadtmitte beträgt mit dem Kfz rund 1 km, mit dem Fahrrad und zu Fuß ca. 700 m.

Das weitere **Standortumfeld** wird teilweise durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Etwa 300 m in nordwestlicher Richtung befindet sich jenseits der B 3 das Berufsbildungswerk Süd-hessen, eine Berufsschule für Gartenbau und Floristik. Die Berufsschüler passieren auf ihrem Fußweg vom Bahnhof Groß Karben das Planareal.

Verkehrlich ist der Vorhabenstandort über die L 3351 (Nordumgehung) erreichbar, welche in Sichtweite des Planstandortes an die neu ausgebaute B 3 anbindet. Unweit davon mündet die viel befahrene L 3205 (Verbindung zwischen Kloppenheim, Groß- und Klein Karben und Rendel bzw. B 3 und B 521) in die Bundesstraße. Durch die angestrebte Lage des Planstandortes direkt an der B 3 ist eine hervorragende Einsehbarkeit von der B 3 und der L 3205 gegeben. Auch von der Nordumgehung dürfte der Standort gut einsehbar sein. Der Vorhabenträger bemüht sich um eine zweite Zufahrt von der Bahnhofstraße (L 3205), wogegen allerdings behördlicherseits wegen der hohen Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße Bedenken geäußert wurden.

Mit der Planung wird die zum alten REWE-Center bestehende Fuß- und Radanbindung zum Wohngebiet Rhönstraße sichergestellt, ausgebaut und erhalten. Fuß- und Radwege verlaufen straßenbegleitend entlang der L 3205 und der B 3. Mittels einer Unterführung unter der Landesstraße L 3205 / Bahnhofstraße erfolgt eine Fuß- und Radwegeanbindung des Planstandortes an die Ortslage Kloppenheim und an die übrigen Stadtteile.

Die Anbindung an den ÖPNV wird durch eine ca. 200 – 300 m entfernte Bushaltestelle an der Bundesstraße B3 / Friedberger Straße („Berufsbildungswerk Süd-hessen“) gewährleistet. Von hier aus ist der Planstandort über das Ampelsystem an der Einmündung der Nordumgehung in die Bundesstraße fußläufig erreichbar. Die Station wird hauptsächlich von der Buslinie 73 der Stadt Karben angefahren, diese ganztägig im 60-Minuten-Takt zwischen Bahnhof Groß-Karben, Berufsbildungswerk Süd-hessen und Petterweil (teilweise auch Rosbach) verkehrt. Außerdem verkehrt stündlich die Expressbuslinie X27 nach Königstein / Oberursel / Bad Homburg sowie Karben und Nidderau. Der S-Bahn-Haltepunkt Groß Karben liegt rund 700 m entfernt in südöstlicher Richtung; er ist über eine Fuß- und Radwegeanbindung erreichbar.

Aufgrund der umgebenden Verkehrswege, die es vom Siedlungsgebiet abschirmen, ist der Planstandort autokundenorientiert. Allerdings liegt ein **Wohngebiet** (Rhönstraße / Geringsweg) sehr nahe, unmittelbar südlich der Bahnhofstraße (vgl. Karte 3). Der Planstandort liegt nur etwa 100 m Luftlinie entfernt und ist von dort über einen Rad- und Fußweg direkt zu erreichen (Wegstrecke zum Wohngebiet ca. 300 m). Die Wohngebiete Frankfurter Straße (Ortsgebiet Kloppenheim), Brunnenquartier (Kloppenheim) und Luisenthaler Straße / Ramonville-Straße (Klein-Karben) liegen jeweils rund 1 km entfernt. Insbesondere für die Wohngebiete von Kloppenheim und das Brunnenquartier kann der Planstandort Nahversorgungsfunktionen übernehmen. Auch für Bewohner der Stadtteile Petterweil und Burg-Gräfenrode ist der Planstandort sehr verkehrsgünstig gelegen.

Karte 3: Mikrostandort und Standortumfeld am Warthweg



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

3. Fazit der Standortbewertung

Die spezifischen Eigenschaften des Standortes haben entscheidenden Einfluss auf die mögliche Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und damit auf die Umsatzerwartung des geplanten REWE-Centers. Im Untersuchungszusammenhang sind hier hervorzuheben:

- /// erhebliches Einwohnerpotenzial in der Stadt Karben, Einwohnerzunahmen zu erwarten
- /// hohe Kaufkraft in Karben und im Umland
- /// günstige Flächeneigenschaften, insbesondere ausreichende Flächenverfügbarkeit
- /// sehr gute Einsehbarkeit von überörtlichen Verkehrsachsen (B 3, L 3205, L 3351)
- /// gute verkehrliche Erreichbarkeit (Kfz, Bus, Fahrrad)
- /// Standort Warthweg ist langjährig als Standort für den Versorgungseinkauf etabliert, hohe Bedeutung im gesamtstädtischen und überörtlichen Einzelhandelsgefüge
- /// primär autokundenorientierter Einzelhandelsstandort
- /// Nahversorgungsbedeutung für umliegende Wohngebiete (insbes. in Kloppenheim)
- /// konkurrierende Lebensmittel- und Fachmärkte in Karben und Umgebung, darunter auch Märkte in der neuen Stadtmitte (vgl. Kapitel III).

Zusammenfassend sind bei dem Verlagerungs- und Umstrukturierungsvorhaben **aus betriebswirtschaftlicher Sicht** v. a. das beträchtliche Einwohnereinkommen in Karben, das überdurchschnittliche Kaufkraftniveau sowie die hohe Zentralität als Arbeitsschwerpunkt hervorzuheben. Hier liegt das Vorhaben an einem langjährig eingeführten, verkehrsgünstigen Standort.

Aus versorgungsstruktureller Sicht ist darauf zu verweisen, dass es sich bei dem Standort um einen etablierten Versorgungsplatz im örtlichen bzw. überörtlichen Angebotsgefüge handelt. An seinem Standort übernimmt der Lebensmittelmarkt wichtige Grundversorgungsfunktionen für die Stadt und insbesondere die Stadtteile Kloppenheim, Okarben und Petterweil. Der Betriebstyp SB-Warenhaus trägt auch zum Angebotsprofil des Unterzentrums Karben bei.

Aus städtebaulicher Sicht ist auf die nicht integrierte Lage des Planstandorts im Gewerbegebiet Warthweg zu verweisen. Wohngebiete liegen jedoch in fußläufiger bzw. mit dem Fahrrad gut zu bewältigender Distanz. Auch ist der Standort im Busverkehr gut erreichbar (stündliche Anbindung durch zwei Buslinien). Die zum Vorhabenstandort führenden Bundes- und Landesstraßen sowie der Warthweg selbst sind ausreichend leistungsfähige Verkehrsachsen, die auch den bisherigen Kundenverkehr zum REWE-Center problemlos aufgenommen haben. Die kleinräumige Erschließung des Vorhabengrundstücks ist gesichert.

Durch den Neubau unmittelbar benachbart zum bisherigen SB-Warenhaus werden sich **keine wesentlichen Änderungen an den Standortrahmenbedingungen** ergeben. Mit dem Vorhaben wird die veraltete Einzelhandelsimmobilie aufgegeben und durch einen Neubau ersetzt. Die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Marktstandortes und die Anpassung der Betriebsstätte an moderne Standort-, Immobilien- und betriebliche Anforderungen erfolgt **ohne eine Verkaufsflächenerweiterung**. Es bleibt bei dem Angebotskonzept eines SB-Warenhauses, zusätzliche Fachmärkte sind nicht geplant.

III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation

1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Karben

Als Wettbewerber für das geplante SB-Warenhaus gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen entsprechende Waren angeboten werden. Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen der Verkaufsflächen nach Sortimenten sind in erster Linie Lebensmittelmärkte der unterschiedlichen Betriebstypen, Drogeriemärkte sowie Fachmärkte im Bereich zoologischer Bedarf / Tiernahrung als Hauptwettbewerber zu sehen, die von Auswirkungen betroffen sein können.

1.1 Angebots- und Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich

Als strukturprägende Anbieter im Stadtgebiet von Karben sind neben dem REWE-Center am Warthweg folgende **Lebensmittelmärkte** (ab ca. 400 m² VK) zu nennen:

-  **tegut**, Bahnhofstraße: moderner Supermarkt mit ca. 1.700 m² VK, Lage im Selzerbrunnencenter im zentralen Versorgungsbereich, erhebliche Zuführungseffekte durch weitere Einzelhandelsbetriebe im Nahumfeld (u. a. Aldi, Fristo, Rossmann, KiK), insgesamt großzügiges Stellplatzangebot; gesamtstädtische Versorgungsbedeutung
-  **REWE Fuchs**, Rendeler Straße: modernisierter Supermarkt mit ca. 1.500 m² VK, mit Bäckerei im Vorkassenbereich; Solitärstandort im Süden von Klein-Karben, gutes Stellplatzangebot; Nahversorgungsfunktion für Klein-Karben, Rendel und Großkarben-Süd
-  **REWE Fuchs**, Luisenthaler Straße: moderner Supermarkt mit ca. 1.300 m² VK, mit Bäckerei im Vorkassenbereich; Kombi-Standort mit Takko am Rand des zentralen Versorgungsbereichs, ausreichendes Stellplatzangebot; vorwiegend Nahversorgungsfunktion für die Wohngebiete nördlich der Bahnhofstraße
-  **Aldi**, Bahnhofstraße: sehr leistungsfähiger Discounter mit ca. 1.150 m² VK, Lage im Selzerbrunnencenter im zentralen Versorgungsbereich, erhebliche Zuführungseffekte durch weitere Einzelhandelsbetriebe im Nahumfeld (u. a. tegut, Fristo, Rossmann, KiK), insgesamt großzügiges Stellplatzangebot; gesamtstädtische Versorgungsbedeutung
-  **Netto**, Industriestraße: modernisierter Discounter mit ca. 700 m² VK, mit Bäckerei im Vorkassenbereich; Lage am Nordrand des Gewerbegebiets Süd in Agglomeration mit dm und Logo-Getränkemarkt, gute Einsehbarkeit und verkehrliche Erreichbarkeit, genügendes Stellplatzangebot; gesamtstädtische Versorgungsbedeutung.

Wenngleich die genannten Lebensmittelmärkte deutlich kleiner sind und andere Betriebstypen verkörpern als das SB-Warenhaus am Warthweg, stellen sie die Hauptwettbewerber dar.

Weitere kleine Nahversorger bestehen wohngebietsnah in Okarben (tegut am Friedhofsweg), Petterweil (Nahkauf an der Vilbeler Straße), Klein-Karben (Ege Markt an der Homburger Straße) und Kloppenheim (Margarethenhof an der Frankfurter Straße); alle mit Verkaufsflächen jeweils zwischen 150 und 250 m². Die Lebensmittelmärkte werden durch mehrere Getränkemärkte (als größte Fristo an der Bahnhofstraße, Logo an der Industriestraße, Getränkewelt Zeller an der Max-Planck-Straße), Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien), Hofläden, Kioske und Tankstellen ergänzt. Darüber hinaus sind auch sog. Non-food-Discounter als Wettbewerber anzusprechen, da diese – wie das SB-Warenhaus – als

Mehrbranchenanbieter (Multisortimenter) verschiedenste Sortimente führen, wobei Nahrungs- und Genussmittel nur auf sehr geringen Verkaufsflächen und in eingeschränkter Sortimentsauswahl geführt werden (v. a. Süßwaren, Knabberartikel, Softdrinks).

Insgesamt ist im Karbener Stadtgebiet bei Anbietern von Nahrungs- und Genussmitteln aktuell ein aktueller Verkaufsflächenbestand von ca. 16.050 m² vorhanden. Davon entfallen ca. 41 % auf das heutige REWE-Center, ca. 30 % auf Anbieter in der Stadtmitte, ca. 19 % auf Anbieter in sonstigen integrierten Lagen und ca. 10 % auf Gewerbegebietsstandorte. Die Umsatzleistung mit Nahrungs- und Genussmitteln beträgt nach GMA-Schätzung rund 53 – 54 Mio. €.

Außerdem befindet sich an der St.-Egrève-Straße (im faktischen zentralen Versorgungsbe- reich) eine Filiale des Biosupermarktes Dennis BioMarkt im Bau. Angaben zur Verkaufsfläche liegen uns nicht vor, es kann aufgrund der Immobilie jedoch von einem kleinflächigen Markt ausgegangen werden (GMA-Erfahrungswerte für Dennis BioMarkt ca. 500 – 700 m² VK).

1.2 Angebots- und Wettbewerbssituation bei den wesentlichen Nonfood-Sortimenten

In den projektierten Nonfood-Sortimenten innerhalb des SB-Warenhauses sind größere Flächen für Drogeriewaren und Zooartikel / Tiernahrung möglich. In beiden Sortimenten würden bei Ausschöpfung der maximalen Verkaufsflächenobergrenzen im Flächenpool spürbare Verkaufszuwächse erfolgen (vgl. Tabelle 1). Als strukturprägende Anbieter der wesentlichen geplanten Nonfood-Sortimente sind in Karben zu nennen:

Drogeriefachmärkte:

- /// **dm**, Industriestraße: moderner Markt mit ca. 680 m² VK; Lage am Nordrand des Gewerbegebiets Süd in Agglomeration mit Netto und Logo-Getränkemarkt, gute Einsehbarkeit und verkehrliche Erreichbarkeit, genügendes Stellplatzangebot; gesamtstädtische Versorgungsbedeutung
- /// **Rossmann**, Bahnhofstraße: moderner Markt mit ca. 600 m² VK, Lage im Selzerbrunnen-center im zentralen Versorgungsbereich, erhebliche Zuführungseffekte durch weitere Einzelhandelsbetriebe im Nahumfeld (u. a. Aldi, KIK, tegut), insgesamt großzügiges Stellplatzangebot; gesamtstädtische Versorgungsbedeutung.

Zoofachmärkte:

- /// **Fressnapf**, St.-Egrève-Straße: hinreichend moderner Markt mit ca. 750 m² VK; Solitärposition am Rand des zentralen Versorgungsbereichs, ausreichendes Stellplatzangebot, eingeschränkte Einsehbarkeit; gesamtstädtische Versorgungsbedeutung

Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel werden außerdem von den o. g. Lebensmittelmärkten durch entsprechende Randsortimente angeboten. Auch die örtlichen Apotheken offerieren Körperpflegeartikel. Eine Fachparfümerie gibt es in Karben nicht. Der Verkaufsflächenbestand bei Fachanbietern von Drogeriewaren summiert sich auf ca. 1.280 m², davon etwa je die Hälfte in der Stadtmitte und an Gewerbegebietsstandorten. Die Umsatzleistung mit Drogeriewaren i. w. S. beläuft sich nach GMA-Schätzung auf rund 9 – 10 Mio. €.

Heimtierbedarf wird im eingeschränkten Umfang auch von den o. g. Lebensmittel- und Drogeriemärkte in ihren entsprechenden Randsortimenten angeboten. Außerdem ist als Spezialanbieter für Hunde- und Katzenfutter die Firma Die Barf-Planer im Gewerbegebiet Okarben Süd

zu nennen. Der Verkaufsflächenbestand bei Fachanbietern von Zooartikeln beläuft sich insgesamt auf ca. 870 m² VK. Rund 86 % davon befindet sich in der Stadtmitte. Die Umsatzleistung mit Zooartikeln und Tierbedarf beträgt nach GMA-Schätzung rund 2 – 3 Mio. €.

Wechselnde Aktionswaren aus den Sortimentsbereichen Drogeriewaren, Putzmittel, Schreib- und Spielwaren, Haushaltswaren, Elektroartikel, Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf bieten auch die Lebensmittelmärkte Aldi und Netto an (beide im zentralen Versorgungsbereich).

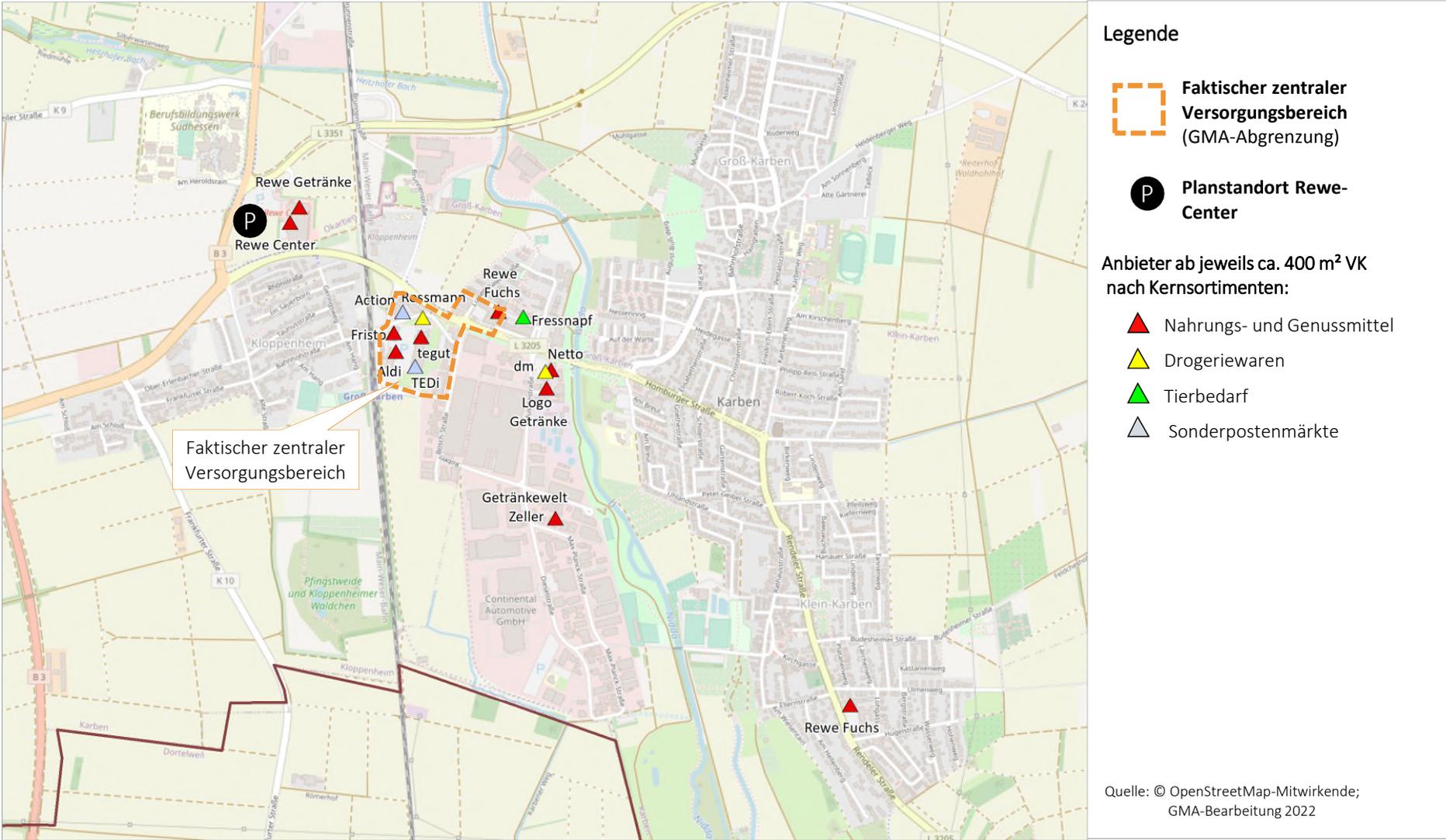
Außerdem hinzuweisen ist auf folgende **Nonfood-Discounter**:

- /// **Action**, Bahnhofstraße, neuer Markt mit ca. 800 m² VK, Lage im EKZ „Neue Mitte“ im zentralen Versorgungsbereich, erhebliche Zuführungseffekte durch weitere Einzelhandelsbetriebe im Nahumfeld (u. a. Aldi, tegut), ausreichendes Stellplatzangebot, eingeschränkte Einsehbarkeit; gesamtstädtische Versorgungsbedeutung
- /// **TEDI**, Bahnhofstraße, hinreichend moderner Markt mit ca. 450 m² VK, Lage im Selzerbrunnencenter im zentralen Versorgungsbereich, erhebliche Zuführungseffekte durch weitere Einzelhandelsbetriebe im Nahumfeld (u. a. Aldi, tegut, KiK, Rossmann), großzügiges Stellplatzangebot; gesamtstädtische Versorgungsbedeutung.

Als weitere Anbieter in der Stadtmitte mit partiellen Sortimentsüberschneidungen zu den zu erwartenden Nonfood-Angeboten im SB-Warenhaus sind die Firmen Tischkultur an der Robert-Bosch-Straße (als Anbieter von Haushaltswaren, Einrichtungszubehör und Dekoartikel) sowie die preisaggressiven Textil-Discounter KiK, Takko, NKD und Ernsting's family (als Anbieter von niedrigpreisigen Textilien, Dekoartikeln, Einrichtungszubehör oder Schreib- und Spielwaren) zu nennen.

Außerhalb der Stadtmitte sind Glücks Spielzeugkiste an der Burg-Grafenröder Straße (Spiel- und Schreibwaren), Elektro 2000 an der Rathausstraße (Elektroartikel, Schreibwaren) sowie hagebau an der Dieselstraße (Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf, Haushaltswaren, Putzmittel) anzusprechen.

Karte 4: Strukturprägende Anbieter der vorhabenrelevanten Sortimente im Stadtgebiet von Karben



2. Wesentliche Wettbewerber außerhalb von Karben

In den an Karben angrenzenden Ortsteilen der Nachbarkommunen sind folgende **Lebensmittelmärkte** hervorzuheben¹⁵:

- /// Bad Vilbel (Stadtteil Dortelweil): E center Herkules, Dortelweiler Platz, ca. 2.800 m² VK (zzgl. Getränkemarkt)
- /// Wöllstadt (Stadtteil Nieder-Wöllstadt): REWE Kimes, Am Lachengraben, ca. 1.800 m² VK
- /// Niddatal (Stadtteil Assenheim): Edeka Maza, Geschwister-Scholl-Straße, ca. 1.450 m² VK
- /// Niddatal (Stadtteil Assenheim): REWE, Geschwister-Scholl-Straße, ca. 1.400 m² VK (zzgl. Getränkemarkt)
- /// Niddatal (Stadtteil Ilbenstadt): Netto, Am Steinacker, ca. 800 m² VK
- /// Friedrichsdorf (Stadtteil Burgholzhausen): Netto, Rodheimer Straße, ca. 800 m² VK
- /// Rosbach v.d.H. (Stadtteil Rodheim v.d.H.): REWE, Im Seelhof, ca. 900 m² VK¹⁶
- /// Bad Homburg v.d.H. (Stadtteil Ober-Erlenbach): Nahkauf Marinelli, Seulberger Straße, ca. 550 m² VK.

Diese Märkte sind hauptsächlich auf die örtliche Grundversorgung ausgerichtet. Weitere Lebensmittelmärkte gibt es in den Kernstädten von Bad Homburg (u. a. 5 REWE-Supermärkte, HIT, Aldi), Friedrichsdorf (u. a. 2 REWE-Center, Aldi, Lidl, Norma), Rosbach (REWE, Aldi, Penny, Norma) und Bad Vilbel (u. a. 3 x REWE, tegut, Aldi, Lidl, Netto). Als **Hauptkonkurrenten im Großflächensegment (Große Supermärkte)** sind die beiden REWE-Center in Friedrichsdorf (Im Dammwald und Wilhelmstraße), REWE in Ober-Rosbach sowie der langjährig etablierte Herkules-Markt in Dortelweil (heute E center) zu nennen. Diese Wettbewerber beschränken die mögliche Ausstrahlung des Vorhabens ins westliche und südliche Umland. Ein weiteres REWE-Center besteht in Nidderau-Heldenbergen in der „Neuen Mitte“.

Drogeriefachmärkte sind in den Kernstädten von Bad Homburg (Müller, Rossmann, 2 x dm), Bad Vilbel (Müller, dm, Rossmann), Friedrichsdorf (Müller) und Rosbach (dm) ansässig. Außerdem sind Drogeriemärkte in Schöneck (Rossmann), Friedberg (2 x dm), Nidderau (dm) und im Hessen-Center in Frankfurt Bergen-Enkheim (dm) anzusprechen.

Heimtierfachmärkte sind in Friedrichsdorf (Futterhaus), Rosbach (Fressnapf) und Friedberg (Fressnapf, Futterhaus) etabliert. In Nidderau ist ein Spezialanbieter für Tierfutter ansässig, der sich auf Vogel- und Taubenfutter spezialisiert hat (Das Taubenhaus), sonstiges Zubehör nur in sehr geringem Umfang führt und damit kaum als Wettbewerber zu einer Fachabteilung für zoologischen Bedarf / Tiernahrung im SB-Warenhaus zu sehen ist.

Nonfood-Discounter gibt es in Bad Homburg (Woolworth, TEDI), Bad Vilbel (Woolworth, 2 x TEDI), Friedrichsdorf (Woolworth, TEDI), Rosbach (TEDI) und Nidderau (Action). In der Bad Homburger Innenstadt ist außerdem das Warenhaus Galeria (ehem. Karstadt) anzusprechen. In Bad Vilbel ist die Ansiedlung eines Action-Marktes an der Homburger Straße geplant (ehemals toom Getränkemarkt).

¹⁵ In Niederdorfelden ist derzeit ein tegut-Supermarkt mit knapp 2.000 m² VK im Bau (Verlagerung und Erweiterung eines Bestandsmarktes im Ort).

¹⁶ Verlagerung und Erweiterung geplant.

In den kleineren Stadt- und Ortsteilen gibt es wegen der dort nur geringen Einwohnerzahlen keine relevanten Lebensmittel- und Fachmärkte sondern lediglich kleinflächige Spezialanbieter (z. B. Getränkehandel, Hofläden, Betriebe des Ladenhandwerks). Dort besteht auch bezüglich der Lebensmittelversorgung eine starke Einkaufsorientierung zum jeweiligen Kernort. Je nach Lage orientiert sich dortige Bevölkerung beim Einkauf aber auch nach Friedberg, Florstadt, Schöneck, Nidderau oder zum Hessen-Center in Frankfurt-Bergen-Enkheim (u. a. mit E center, dm, Depot, Euroshop, Kodi, TK Maxx).

3. Fazit der Wettbewerbsbetrachtung

In Karben selbst nimmt das REWE-Center auch künftig eine herausragende Stellung im örtlichen Einzelhandelsgefüge ein. Als einziges SB-Warenhaus am Ort konkurriert der Anbieter besonders mit auswärtigen Wettbewerbern, so den REWE-Centern in Friedrichsdorf und Nidderau, E centern in Dortelweil und im Hessen-Center sowie größeren REWE-Märkten in Oberrosbach und Bad Vilbel-Nord.

Das neue REWE-Center kann wegen seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit Nahversorgungsfunktionen für den Karbener Norden übernehmen. Hierzu gehören die nahe gelegenen die Wohngebiete von Kloppenheim sowie die unterversorgten Stadtteile Okarben, Petterweil und Burg-Gräfenrode.

Neben dem Lebensmittelsegment sind die größten Verkaufsflächenzuwächse im Rahmen des Flächenpools in den Sortimenten Drogeriewaren und Zoologischer Bedarf / Tiernahrung zu erwarten. Hier sind – neben den Randsortimenten der konventionellen Lebensmittelmärkte (Supermärkte, Discounter) – insbesondere die Fachmarktstrukturen in Karben und Umland als Wettbewerber zu benennen:

- In **Karben** selbst sind mit dem Drogeriemarkt Rossmann in der Bahnhofstraße und dm in der Industriestraße zwei leistungsfähige Filialisten ansässig, wobei Rossmann dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen ist. Mit dem Zoofachmarkt Fressnapf in der St.-Egrève-Straße ist ein weiterer Wettbewerber im zentralen Versorgungsbereich Karben ansässig.
- In den **Umlandkommunen** sind insbesondere Drogeriefachmärkte in Bad Homburg, Bad Vilbel, Friedrichsdorf, Rosbach, Schöneck und Nidderau zu nennen, wobei hier alle drei deutschlandweit agierenden Filialisten (dm, Rossmann, Müller) vorhanden sind. Im Bereich Zoologischer Bedarf ist der Wettbewerb geringer ausgeprägt; hier sind die Filialisten Futterhaus bzw. Fressnapf in Friedrichsdorf, Roßbach und Friedberg ansässig.

Darüber hinaus führen natürlich alle Lebensmittelmärkte ein gewisses Randsortiment bei Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmitteln sowie bei Tiernahrung. Vor dem Hintergrund der potenziellen Verkaufsflächenstruktur im SB-Warenhaus wäre hier jedoch von einem deutlich breiteren und tieferen Angebot in diesen Teilsortimenten auszugehen als bei normalen Supermärkten oder Discountern.

Tabelle 2: Vorhabenrelevanter Angebotsbestand im Untersuchungsraum

Standorte	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren		Zooartikel	
	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz* in Mio.€	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz* in Mio.€	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz* in Mio.€
Karben**	16.050	53,1	1.280	9,6	870	2,6
... davon ZVB Stadtmitte	4.780	22,2	600	4,5	750	2,0
... davon integrierte Streulagen	3.110	12,0	--	0,9	--	0,1
... davon Gewerbegebiete	8.160	19,0	680	4,1	120	0,5
Bad Vilbel	17.970	78,1	2.590	15,8	> 100	1,2
... davon ZVB Innenstadt	2.520	12,6	2.030	7,0	> 100	0,5
... davon NVZ Dortelweil	3.300	10,4	--	1,2	--	0,1
Nidderau	8.375	37,8	625	7,1	--	1,2
... davon ZVB Neue Mitte	2.910	12,8	625	5,0	--	0,3
Niddatal	4.580	16,1	--	1,2	--	0,3
Wöllstadt	2.440	8,6	--	0,6	--	0,1

* bereinigte Umsatzleistung, d. h. ohne Randsortimente, aber einschließlich entsprechender Umsätze von branchenfremden Anbietern

** einschließlich Bestandsmarkt REWE-Center

GMA-Erhebungen 2021; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets des Vorhabens

Die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets stellt die wesentliche Grundlage für die Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und die damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft für das SB-Warenhaus dar. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes für das neu aufgestellte SB-Warenhaus REWE-Center mit insgesamt ca. 6.540 m² VK wurden in erster Linie folgende Aspekte berücksichtigt:

- /// Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Verkaufsflächendimensionierung, Modernität, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit der Betreiber usw.) und daraus abzuleitende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- /// Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts für potenzielle Kunden, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// Filialnetz des Betreibers REWE mit Märkten des Betriebstyps REWE Center
- /// Anziehungskraft des Makrostandorts Karben (Arbeitsort, Infrastrukturausstattung, verkehrliche Anbindung, Lage der Einzelhandelsschwerpunkte usw.)
- /// Aktuelle Auswertung der REWE GROUP zur Kunden- / Umsatzherkunft in der Filiale am Warthweg 1 – 5 in Karben (vgl. Tab. 3)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Karben und der Region (z. B. Bad Vilbel, Nidderau, Niederdorfelden, Friedrichsdorf)
- /// generelle Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).¹⁷

Unter Berücksichtigung der o. g. Aspekte ist zu erwarten, dass sich das **regelmäßige Einzugsgebiet des Vorhabens im Kern auf Karben** bezieht. Wegen der verkehrsgünstigen Lage und der langjährig bestehenden Einkaufsbeziehungen zum SB-Warenhaus werden außerdem die unmittelbar nördlich, nordöstlich und nordwestlich anschließenden Kommunen bzw. Stadtteile im Einzugsgebiet berücksichtigt. Entsprechend der Einkaufsintensität wird das Einzugsgebiet in zwei Zonen gliedert.

Zone I des Einzugsgebietes bilden die Karbener Stadtteile Kloppenheim, Okarben, Petterweil und Burg-Gräfenrode. Hier ist aufgrund der geringen Entfernung zum Vorhabenstandort und der günstigen verkehrlichen Anbindung, aber auch der geringen Konkurrenz in den nördlichen Stadtteilen Okarben, Petterweil und Burg-Gräfenrode mit den stärksten Einkaufsverflechtungen bzw. den höchsten Marktanteilen zu rechnen.

Zone II des Einzugsgebietes wird durch die übrigen Karbener Stadtteile (Klein-Karben, Groß-Karben, Rendel) gebildet, von wo aus der Vorhabenstandort zwar ebenfalls schnell erreichbar

¹⁷ Die GMA hat in Deutschland bereits viele hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Verbraucherverhalten aussagefähige Erkenntnisse vorliegen.

ist, aber vor Ort näher gelegene Einkaufsalternativen bestehen (insbesondere die Lebensmittel- und Fachmärkte in der Stadtmitte). Außerdem sind die Ortschaften im unmittelbaren nördlichen, nordöstlichen und nordwestlichen Umland von Karben dem Einzugsgebiet (Zone II) zuzuordnen, für die das Karbener REWE-Center bereits seit Jahrzehnten einen etablierten Einkaufsort v. a. für den Vorratseinkauf darstellt und die den Vorhabenstandort über die B 3, L 3351 oder L 3205 schnell erreichen können. Hierzu gehören Ilbenstadt (Ortsteil von Niddatal), Nieder-Wöllstadt (Stadtteil von Wöllstadt), Ober-Erlenbach (Stadtteil von Bad Homburg) und Rodheim (Stadtteil von Rosbach). Wegen der eigenen Angebote in den jeweiligen Städten und Gemeinden bzw. der Polyorientierung auch zu anderen Einkaufsstädten (z. B. Friedberg, Nidderau) ist in diesen Orten aber mit deutlich geringer ausgeprägten regelmäßigen Einkaufsverflechtungen zu rechnen. Zur besseren Differenzierung werden die Bereiche innerhalb von Karben als Zone IIa bezeichnet, die Orte außerhalb als Zone IIb.

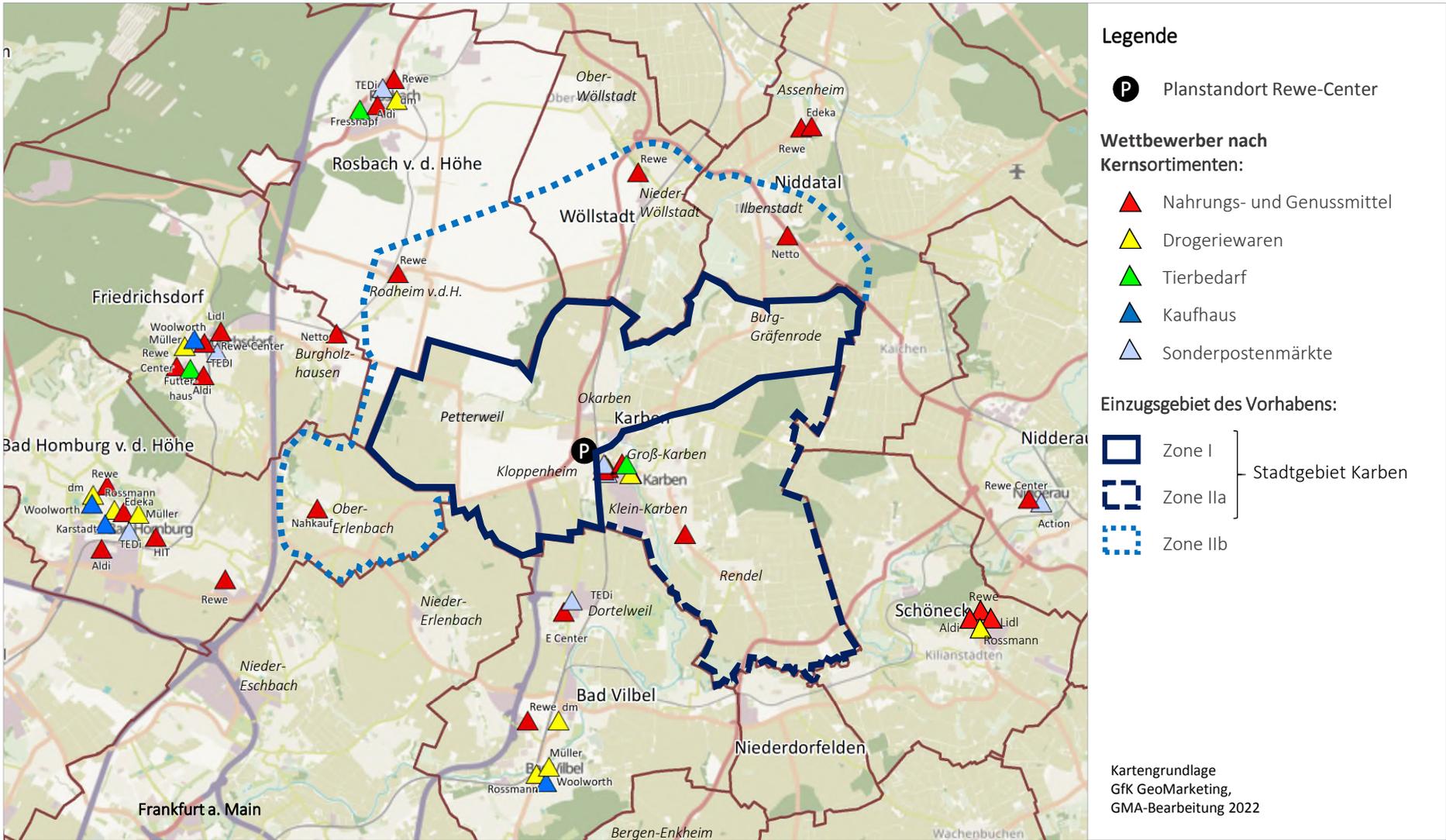
Wie aus der Tabelle 3 hervorgeht, kommen auch Kunden aus weiteren Kommunen zum REWE-Center, u. a. aus Bad Vilbel, Florstadt, Nidderau, Friedberg oder Niederdorfelden. Hierzu tragen zum einen die verkehrsgünstige Lage des Vorhabenstandortes an der B 3, L 3351 und L 3205 und bestehende Pendlerbeziehungen zu den Arbeitsstandort Karben, Bad Vilbel und Frankfurt bei, zum anderen auch die Tatsache, dass das Karbener REWE-Center in der südlichen Wetterau bereits seit Jahrzehnten ein etablierter Anbieter für den Großeinkauf ist. Wegen der in im Umland vorhandenen Wettbewerber ist in den genannten Umlandkommunen aber nicht mehr mit erheblichen Einkaufsverflechtungen zum Vorhabenstandort zu rechnen. Diese Kunden werden in diesem Bericht als sog. Streukunden berücksichtigt.

Tabelle 3: Kunden-/Umsatzherkunftsauswertung zur REWE-Filiale Am Warthweg 1 – 5 in Karben (Periode 28.06. - 03.07.2021)

Kreis	Ort	Kundenzahl	Anteil am Kundenaufkommen	Einwohner	Kundendichte je 1.000 EW
FB	Karben	2.735	73,4%	22.562	121,2
FB	Bad Vilbel	170	4,6%	34.714	4,9
FB	Niddatal	126	3,4%	9.917	12,7
FB	Florstadt	69	1,9%	8.803	7,8
FB	Wöllstadt	48	1,3%	6.529	7,4
FB	Rosbach v.d.H.	42	1,1%	12.863	3,3
MKK	Nidderau	37	1,0%	20.556	1,8
FB	Friedberg	35	0,9%	29.477	1,2
HG	HG-Ober-Erlenbach	29	0,8%	5.000	5,8
MKK	Niederdorfelden	27	0,7%	3.875	7,0
MKK	Schöneck	18	0,5%	11.900	1,5
FB	Bad Nauheim	16	0,4%	32.493	0,5
FB	Reichelsheim (Wett.)	15	0,4%	6.826	2,2
HG	Friedrichsdorf	12	0,3%	25.528	0,05
	Übrige / ohne Angaben	345	9,3%		
	Gesamt	3.724			

Quelle: REWE GROUP; GMA-Darstellung

Karte 5: Wesentliche Anbieter und Einzugsgebiet des umstrukturierten Rewe-Centers am Warthweg in Karben



Festzuhalten ist, dass die geplante Umstrukturierung des bestehenden REWE-Centers am Warthweg **keine Ausweitung des Einzugsgebietes in die Region** gegenüber dem bestehenden SB-Warenhaus bewirken wird.

2. Vorhabenrelevante Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 6.370 €. ¹⁸ Hiervon entfallen auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel des SB-Warenhauses ein Ausgabenanteil von ca. 2.445 € p. a. für, für die wesentlichen untersuchungsrelevanten Sortimente Drogeriewaren im engeren Sinne ca. 296 € p. a. sowie ca. 64 € p. a. für Zooartikel / Tiernahrung.

Für dieses Sortimente erfolgt die Umsatzermittlung durch das Marktanteilkonzept (vgl. Kap. V,1), während für die weiteren Sortimente, in denen nur geringe Verkaufsflächenzuwächse vorgesehen sind (vgl. Tab. 1) eine Umsatzabschätzung anhand von durchschnittlichen Flächenproduktivitäten erfolgt.

Bei der Kaufkraftberechnung sind darüber hinaus die lokalen Kaufkraftniveaus zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Karben bei 110,2 und damit um 10,2 % über dem Bundesdurchschnitt (normierter Wert = 100,0). Auch für die übrigen Kommunen im Einzugsgebiet sind überdurchschnittliche Kaufkraftkoeffizienten ausgewiesen; sie rangieren zwischen 105,1 (Wöllstadt) und 133,6 (östliche Stadtbereiche von Bad Homburg v.d.H.). ¹⁹

Insgesamt leben **im abgegrenzten Einzugsgebiet des Vorhabens derzeit rund 40.500 Einwohner** (vgl. Tab. 4). Etwa 58 % des Einwohnerpotenzials (rund 23.400 Einwohner) entfällt auf das Kerneinzugsgebiet, also das Karbener Stadtgebiet.

Hieraus errechnen sich in den Kernsortimenten als **vorhabenrelevante Kaufkraftpotenziale**:

	im gesamten Einzugsgebiet		davon in Karben:
 für Lebensmittel und Getränke	ca. 111,7 Mio. €		ca. 63,1 Mio. €
 für Drogeriewaren, Wasch- u. Putzmittel	ca. 13,5 Mio. €		ca. 7,6 Mio. €
 für Zooartikel und Tiernahrung	ca. 2,9 Mio. €		ca. 1,6 Mio. €

¹⁸ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁹ Quelle: Michael Bauer Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

Tabelle 4: Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des REWE-Centers

Zone	Orte	Einwohner	Kaufkraftpotenzial in Mio. €		
			Nahrungs- und Genussmittel	Drogerie-waren, Wasch- und Putzmittel	Zoo-artikel, Tier-nahrung
I	Stadtteile Kloppenheim, Okarben, Petterweil, Burg-Gräfenrode (Stadt Karben)	ca. 10.500	28,3	3,4	0,7
IIa	Stadtteile Klein-Karben, Groß-Karben, Rendel (Stadt Karben)	ca. 12.900	34,8	4,2	0,9
Stadtgebiet Karben		ca. 23.400	63,1	7,6	1,6
IIb	Niddatal (Ilbenstadt), Nieder-Wöllstadt (Stadt Wöllstadt), Ober-Erlenbach (Stadt Bad Homburg), Rodheim v.d.H. (Stadt Rosbach v.d.H.)	ca. 17.100	48,6	5,9	1,3
Einzugsgebiet gesamt		ca. 40.500	111,7	13,5	2,9

Quelle Einwohnerzahlen: Kommunen, Stand 31.12.2020, nur Hauptwohnsitze

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

V. Auswirkungsanalyse

Zur Beurteilung der Wirkungen der geplanten Neuaufstellung des SB-Warenhauses REWE-Center in Karben werden zunächst die zu erwartenden Umsatzleistungen der untersuchungsrelevanten Sortimente bestimmt. Die Umsatzprognose wird für Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und zoologischen Bedarf anhand des **Marktanteilkonzeptes** berechnet. Dieses stellt dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraft) gegenüber. Wesentliche Rahmenbedingungen der Einschätzung der Umsatzerwartung sind der Standort, die dargelegte Wettbewerbssituation sowie die geplante Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Marktes. Allerdings lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu.

Mit der Frage, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und welche Folgen das Vorhaben für die vorhandenen Wettbewerber hat, setzt sich dann die Betrachtung der Umsatzumverteilungen auseinander. Im Anschluss daran werden die möglichen städtebaulichen und versorgungsbezogenen Wirkungen analysiert.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um eine Neuansiedlung handelt, sondern um die Verlagerung und Neuaufstellung eines SB-Warenhauses, das bereits seit vielen Jahrzehnten am Standort besteht und dessen Gesamtverkaufsfläche nicht erweitert wird. Daher ist für die weitere Bewertung entscheidend, inwiefern durch die geplante Umstrukturierung des REWE-Centers zusätzliche Umsätze in den einzelnen Sortimenten des Flächenpools generiert werden können (vgl. Tab. 1).

1. Umsatzermittlung für die untersuchungsrelevanten Sortimente

1.1 Umsatzermittlung im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Bei der Umsatzprognose ist zu berücksichtigen, dass im Stadtgebiet von Karben mit den beiden Filialen von REWE Fuchs sowie dem tegut-Supermarkt moderne und wettbewerbsfähige Anbieter des Lebensmittelvollsortiments etabliert sind. Auch die leistungsstarken Discounter Aldi und Netto verringern die möglichen Marktanteile für das Vorhaben. Außerhalb von Karben kommen weitere Wettbewerber hinzu (auch mehrere REWE-Center in Nachbarstädten).

Für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist bei maximal 4.500 m² VK mit Kunden aus dem Einzugsgebiet ein Prognoseumsatz von ca. 16,8 Mio. € zu erwarten. Unter Berücksichtigung von Umsätzen mit Streukunden (Umsatzanteil hier ca. 12 – 13 %) ergibt sich für das Kernsortiment insgesamt eine **Umsatzerwartung von ca. 19,2 Mio. €**. Rund 58 % der Umsatzleistung stammt von Kunden aus Karben (vgl. Tab. 5).

Bei Ausnutzung einer maximalen Verkaufsfläche von 4.500 m² für Nahrungs- und Genussmittel errechnet sich aus der Umsatzprognose eine diesbezügliche Flächenproduktivität von ca. 4.270 € je m² VK. Damit wird das SB-Warenhaus künftig etwa im Durchschnitt von REWE-Centern liegen. Noch höhere Umsatzleistungen sind angesichts der Vielzahl von konkurrierenden Lebensmittelmärkten innerhalb und außerhalb von Karben (darunter auch mehrere REWE-Center in Nachbarstädten) nicht absehbar.

Tabelle 5: Umsatzerwartung im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit max. 4.500 m² VK

Umsatzerkunft	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food	Umsatz Food in Mio. €
Zone I	28,3	22 – 23 %	6,4
Zone II a	34,8	12 – 13 %	4,4
Zone II b	48,6	12 – 13 %	6,1
Einzugsgebiet gesamt	111,7	15 %	16,8
Streuumsätze (hier: Umsatzanteil ca. 12 – 13 %)			2,4
Insgesamt			19,2

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

1.2 Umsatzermittlung im Teilsortiment Drogeriewaren

Bei max. 800 m² VK kann für eine Drogerie-Fachabteilung im SB-Warenhaus ein Umsatz von ca. 1,9 Mio. € mit Kunden aus dem Einzugsgebiet ermittelt werden (vgl. Tab. 6). Unter Berücksichtigung von Umsätzen mit Streukunden (Umsatzanteil hier ca. 12 – 13 %) ergibt sich insgesamt eine **Umsatzerwartung von ca. 2,2 Mio. €**. Davon werden etwa 54 % mit Kunden aus Karben erzielt.

Tabelle 6: Umsatzerwartung in Sortiment Drogeriewaren mit max. 800 m² VK

Umsatzerkunft	Kaufkraft Drogeriewaren in Mio. €	Marktanteil Drogeriewaren	Umsatz Drogeriewaren in Mio. €
Zone I	3,4	18 – 19 %	0,6 – 0,7
Zone II a	4,2	12 – 13 %	0,5 – 0,6
Zone II b	5,9	12 – 13 %	0,7 – 0,8
Einzugsgebiet gesamt	13,5	14 %	1,9
Streuumsätze (hier: Umsatzanteil ca. 12 – 13 %)			0,2 – 0,3
Insgesamt			2,2

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

1.3 Umsatzermittlung im Teilsortiment zoologischer Bedarf / Tiernahrung

Für die projektierte Fachabteilung für zoologischen Bedarf mit max. 800 m² VK stellt sich die lokale Wettbewerbssituation günstig dar, da Fressnapf im Einzugsgebiet einziger Fachmarktanbieter ist und dort keine direkten Wettbewerber vorfindet. Somit sind in allen Zonen des Einzugsgebietes und auch bei den Streuumsätzen höhere Marktdurchdringungen zu erwarten als für die Lebensmittel- und Drogeriesortimente. Für das Einzugsgebiet ergibt sich eine Umsatzprognose von ca. 0,8 Mio. € (vgl. Tab. 7). Einschließlich Streuumsätzen (Umsatzanteil max. 17 – 18 %) ergibt sich für den geplanten Zoofachmarkt insgesamt eine **Umsatzerwartung von ca. 1,0 Mio. €**. Rund 50 % dieses Umsatzes werden durch Kunden aus Karben erzielt, der Rest aus dem Umland. Eine Fachabteilung bei zoologischem Bedarf / Tiernahrung in der geprüften Größenordnung würde ein Alleinstellungsmerkmal darstellen, diese Größe bilden i. d. R. nur Zoofachmärkte ab.

Tabelle 7: Umsatzerwartung im Sortiment zoologischer Bedarf / Tiernahrung mit max. 800 m² VK

Umsatzerkunft	Kaufkraft Zooartikel in Mio. €	Marktanteil Zooartikel	Umsatz Zooartikel in Mio. €
Zone I	0,7	35 %	0,2 – 0,3
Zone II a	0,9	25 %	0,2 – 0,3
Zone II b	1,3	25 %	0,3
Einzugsgebiet gesamt	2,9		0,8
Streuumsätze (hier: Umsatzanteil ca. 17 – 18 %)			0,2
Insgesamt			1,0

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

1.4 Umsatzermittlung bei den weiteren Sortimenten des SB-Warenhauses

Für die weiteren Sortimente des SB-Warenhauses wurden die Umsatzerwartungen nicht über das Marktanteilkonzept ermittelt, sondern über durchschnittliche Flächenproduktivitäten (Umsatz je m² Verkaufsfläche brutto). Dies hängt zum einen mit der überwiegenden Kleinteiligkeit der einzelnen Sortimente zusammen, die jeweils auf maximalen Verkaufsflächen von 100 m² bis 250 m² vorgehalten werden.²⁰ Die Randsortimente Bekleidung, Schuhe, Sport, Lederwaren sowie Haushaltswaren, GPK, Haus- und Heimtextilien, die in der REWE-Branchensystematik nach Fachabteilungen zusammengefasst werden, beinhalten mehrere Sortimentsgruppen, die jeweils einem umfangreichen Angebot an Fachgeschäften und Fachmärkten im Einzugsgebiet, insbesondere aber auch in den benachbarten Mittel- und Oberzentren, gegenüberstehen. Vor diesem Hintergrund sind in diesen Sortimentsgruppen keine eigenständigen Marktanteile mit Mitteln der prognostischen Marktforschung seriös zu ermitteln.

Die für die einzelnen Sortimente ermittelten Umsatzleistungen im REWE-Center aktuell wie auch nach Umstrukturierung (bei der Ausschöpfung der maximalen Verkaufsflächen des Verkaufsflächenpools gemäß Tab. 1) sind in der nachfolgenden Tabelle 8 dargestellt. Hieraus wird deutlich, dass nicht in allen Sortimentsgruppen Umsatzzuwächse zu erwarten sind. Wenn überhaupt, werden sich jeweils nur geringe Umsatzzuwächse in den einzelnen Teilsortimenten ergeben. **Wesentliche Auswirkungen auf den Fachanbieterbestand – insbesondere auf Magnetbetriebe / Frequenzbringer in zentralen Versorgungsbereichen – sind nicht absehbar.** Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die geprüften Obergrenzen der einzelnen Sortimente nicht in jedem Fall erreicht werden können (wegen der Beschränkung für das Gesamtobjekt).

1.5 Gesamte Umsatzentwicklung in Folge der Umstrukturierung des REWE-Centers

Auf Basis der Modellannahmen zu den maximalen Verkaufsflächengrößen²¹ der einzelnen Sortimente (vgl. Tab. 1) bietet die nachfolgende Tabelle 8 eine **Übersicht über die möglichen Umsatzentwicklungen in Folge der Umstrukturierung des REWE-Centers.** Da das vorhandene SB-Warenhaus bereits in allen Branchen mehr oder weniger umfangreiche Angebote vorhält, sind in allen untersuchten Sortimenten Bestandsumsätze (welche wettbewerbsneutral sind) von den ermittelten Umsatzprognosewerten abzuziehen.

²⁰ Erneut ist darauf hinzuweisen, dass es dabei jeweils um Randsortimente des Lebensmittelmarktes bzw. um kleine Shopflächen von Konzessionären handelt; eigenständige Fachmärkte sind nicht vorgesehen.

²¹ Die Verkaufsfläche des gesamten Umstrukturierungsvorhabens bleibt unverändert bei 6.540 m².

Im Einzelnen errechnen sich in folgenden Teilsortimenten **Umsatzzuwächse**:

/// Nahrungs- und Genussmittel	6,6 Mio. €
/// Drogeriewaren	0,9 Mio. €
/// zoologischer Bedarf	0,8 Mio. €
/// Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren	0,2 Mio. €
/// Schnittblumen	0,1 Mio. €
/// Haushaltswaren / GPK, Haus- u. Heimtextilien	0,1 Mio. €
/// Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Kleinmöbel etc.	0,2 Mio. €.

In den Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Sport, Lederwaren sowie Bücher, Spielwaren sind aufgrund der Verkaufsflächenrückgänge gegenüber dem heutigen Bestand im SB-Warenhaus selbst bei Ansätzen höherer Flächenleistungen aufgrund der steigenden Gesamtattraktivität des SB-Warenhauses im Höchstfall die gleichen Umsätze zu erwarten, wie sie im bisherigen SB-Warenhaus auch bereits erwirtschaftet werden. Bei Elektrowaren / Fotobedarf ist sogar von rückläufigen Umsätzen auszugehen. Ein zusätzlicher Umsatz von ca. 0,1 Mio. € bei Schnittblumen liegt in einer Größenordnung, in der angesichts des Einzugsgebietes und der vielfältigen Wettbewerbsstrukturen (Blumenläden, Randsortimente von Gartencentern und Supermärkten) keine seriöse Ermittlung von Umverteilungswirkungen möglich ist. Das gleiche gilt für Haushaltswaren / GPK, Haus- und Heimtextilien, die nicht nur in Fachgeschäften und Fachmärkten sondern auch in Nonfood-Discountern und darüber hinaus umfangreich als Randsortimente bei Möbelhäusern und zum Teil auch bei Baumärkten geführt werden. Diese Sortimente werden daher im Folgenden nicht näher auf ihre Auswirkungen hin untersucht. Erneut ist daraus zu verweisen, dass die geprüften Obergrenzen der einzelnen Sortimente maximale Werte darstellen, die nicht in jedem Fall realisiert werden können.

Tabelle 8: Umsatzentwicklung durch das Vorhaben nach Sortimenten

Teilsortimente	Umsatz in Mio. €		
	Prognose nach Umstrukturierung*	Bestand REWE-Center	Differenz
Nahrungs- und Genussmittel	19,2	12,6	+ 6,6
Drogeriewaren	2,2	1,3	+ 0,9
Zooartikel, Tiernahrung	1,0	0,2	+ 0,8
Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren	0,4	0,2	+ 0,2
Schnittblumen	0,2	0,1	+ 0,1
Bekleidung, Schuhe, Sport, Lederwaren	1,1	1,1	+/- 0
Elektrowaren, Fotobedarf	0,9	1,1	- 0,2
Haushaltswaren, GPK; Haus- und Heimtextilien	1,2	1,1	+ 0,1
Bücher, Spielwaren	0,2 – 0,3	0,2 – 0,3	+/- 0
Nicht zentrenrelevante Sortimente	0,4	0,2	+ 0,2

* bezogen auf die maximal zulässige VK je Sortiment im Flächenpool, daher kein Ausweis einer Summe

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

2. Umverteilungswirkungen des Vorhabens in den geprüften Sortimenten

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

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

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

Für die Ermittlung der Umsatzumverteilungswirkungen ist anzunehmen, dass solche Standorte, welche die größte Nähe und die größten Konzeptüberschneidungen mit dem Vorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Umgekehrt werden solche Standorte, an denen nur wenige direkte Wettbewerber vorhanden sind, kaum bis gar nicht von dem Vorhaben tangiert. In Karben werden vorrangig andere Supermärkte (auch von REWE), Drogeriemärkte und der Zoofachmarkt von der geplanten Umstrukturierung des REWE-Centers betroffen sein, nachrangig auch Lebensmittel-, Drogerie- und Zoofachmärkte im Umland. Aufgrund der unterschiedlichen Angebotskonzepte und Zielgruppenausrichtung betrifft das Vorhaben kleinere Nahversorger (z. B. Lebensmittel-SB-Geschäfte) und Spezialanbieter (z. B. Lebensmittelhandwerk, Hofläden) nur nachrangig.

Im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel wird ein Großteil der durch das Vorhaben zu erwartenden Umsätze bereits durch das bestehende Karbener REWE-Center gebunden (ca. 12,6 Mio. €). Im Worst Case verbleibt im Kernsortiment, nach Abzug der Bestandsumsätze, ein umverteilungsrelevanter Anteil von ca. 6,6 Mio. €. Bei Ausschöpfen der maximalen Verkaufsflächen bei Drogeriewaren und Zooartikeln / Tiernahrung würden 0,9 Mio. € bzw. 0,8 Mio. € umverteilungswirksam (vgl. Tab. 8). Die aus dem Vorhaben resultierenden wettbewerbswirksamen Umsatzanteile bei Nahrungs- und Genussmitteln, Drogeriewaren und Zooartikeln sind den Tabellen 9 bis 11 zu entnehmen.

Bei Nahrungs- und Genussmitteln sind aus dem Umsatzzuwachs von max. 6,6 Mio. € folgende Umsatzumverteilungen zu Lasten anderer Lebensmittelanbieter zu erwarten (vgl. Tab. 9):

- 
 Etwa 4,1 Mio. € entfallen auf Wettbewerber in Karben. Bei ihrer Umsatzleistung (ca. 40,0 Mio. €²²) ergibt sich eine durchschnittliche Umverteilungsquote von ca. 10 – 11 %.
- 
 Gegen Wettbewerber außerhalb von Karben werden insgesamt 2,5 Mio. € umverteilungswirksam. Da sich diese Umverteilungen auf eine Vielzahl von Anbietern und Standorten beziehen, ergeben sich in den einzelnen Kommunen nur noch minimale Auswirkungen. Die Umsatzumverteilungsquoten liegen im Höchstfall bei ca. 3 % (Wöllstadt), sonst bei ca. 1 – 2 % (Bad Vilbel, Niddatal) oder noch niedriger.

²² Ohne Rewe-Center im Bestand.

Tabelle 9: Umsatzumverteilungen im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Standorte	Umsatzumverteilung zu Lasten d. Wettbewerber in Mio. €	Bestandsumsatz Wettbewerber in Mio. €	Durchschnittl. Umverteilungsquote in %
Karben	4,1	40,6	10
... davon ZVB Stadtmitte	2,3	22,2	10 – 11
... davon integrierte Streulagen	1,2	12,0	10 – 11
... davon Gewerbegebietsstandorte	0,6	6,4	9 – 10
außerhalb von Karben	2,5		
... davon Bad Vilbel	1,0	> 80,0	1 – 2
... davon Niddatal	0,2 – 0,3	16,1	1 – 2
... davon Nidderau	0,1	38,6	< 1
... davon Wöllstadt	0,2 – 0,3	8,6	3
... davon andere Orte / Onlinehandel	0,9		
Summe	6,6		

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

Bei **Drogeriewaren** verbleiben unter Berücksichtigung der Umsatzbindung des bisherigen REWE-Centers noch max. 0,9 Mio. € als wettbewerbswirksame Umsatzanteile. Diese müssen aus Umsatzumverteilungen zu Lasten anderer Drogeriewarenanbieter bzw. den Randsortimenten von Lebensmittelmärkten generiert werden:

- / Etwa 0,6 Mio. € davon entfallen auf Wettbewerber in Karben. Es errechnet sich eine Umsatzumverteilungsquote von durchschnittlich ca. 7 %.
- / Gegen Wettbewerber außerhalb von Karben werden insgesamt 0,3 Mio. € umverteilungswirksam (vgl. Tab. 10). Da sich diese Umverteilungen auf eine Vielzahl von Anbietern und Standorten beziehen, ergeben sich meist nur minimale Auswirkungen in den einzelnen Städten. Umsatzrückgänge sind mit Mitteln der prognostischen Marktforschung kaum noch nachweisbar, auch weil in einigen Gemeinden nur Randsortimente von Lebensmittelmärkten betroffen sind (z. B. in Wöllstadt und Niddatal).

Tabelle 10: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren

Standorte	Umsatzumverteilung zu Lasten d. Wettbewerber in Mio. €	Bestandsumsatz Wettbewerber in Mio. €	Durchschnittl. Umverteilungsquote in %
Karben	0,6	8,5	7
... davon ZVB Stadtmitte	0,3	4,5	6 – 7
... davon integrierte Streulagen*	n. n.	0,9	n. n.
... davon Gewerbegebietsstandorte	0,2 – 0,3	3,1	8 – 9
Außerhalb von Karben	0,3		
... davon Bad Vilbel	0,1	15,8	< 1
... davon Niddatal	n. n.	1,2	n. n.
... davon Nidderau	0,1	7,1	1
... davon Wöllstadt	n. n.	0,6	n. n.
... davon andere Orte / Onlinehandel	0,1		
Summe	0,9		

n. n. nicht nachweisbar (< 0,05 Mio. €)

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

Bei **Zooartikeln** ergeben sich nach Abzug der entsprechenden Bestandsumsätze des bisherigen REWE-Centers noch max. 0,9 Mio. € als wettbewerbswirksame Umsatzanteile. Diese müssen zu Lasten anderer Zooartikelanbieter generiert werden:

- 
 Rund 0,4 Mio. € davon betreffen Anbieter in Karben, in erster Linie Fressnapf. Rechnerisch entspricht es einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 17 – 18 % (vgl. Tab. 11).
- 
 Gegen Wettbewerber außerhalb von Karben werden insgesamt etwa 0,4 Mio. € umverteilungswirksam. Da sich diese Umverteilungen auf eine Vielzahl von Anbietern und Standorten (auch den Onlinehandel) verteilen, ergeben sich in den einzelnen Städten nur geringe Auswirkungen, die gutachterlich weitgehend nicht mehr nachweisbar sind. In Bad Vilbel beträgt die Umverteilungsquote max. 6 - 7 % und richtet sich v. a. gegen die Fachabteilung des Baumarktes Maeusel in Gewerbegebietslage.

Tabelle 11: Umsatzumverteilungen im Sortiment zoologischer Bedarf / Tiernahrung

Standorte	Umsatzumverteilung zu Lasten d. Wettbewerber in Mio. €	Bestandsumsatz Wettbewerber in Mio. €	Durchschnittl. Umverteilungsquote in %
Karben	0,4	2,3	17 - 18
... davon ZVB Stadtmitte	0,3 – 0,4	1,8	19
... davon integrierte Streulagen	n. n.	0,1	n. n.
... davon Gewerbegebietsstandorte	n. n.	0,4	n. n.
Außerhalb von Karben	0,4		
... davon Bad Vilbel	0,1	1,2	6 – 7
... davon Niddatal	n. n.	0,3	n. n.
... davon Nidderau	< 0,1	1,2	5
... davon Wöllstadt	n. n.	0,1	n. n.
... davon andere Orte / Onlinehandel	0,2		
Summe	0,4		

n. n. nicht nachweisbar (< 0,05 Mio. €)

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

Als weitere **Teilsortimente mit geringen Umsatzzunahmen (max. 0,2 Mio. €)** sind Zeitungen / Zeitschriften / Schreibwaren sowie nicht zentrenrelevante Randsortimente wie Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf und Kleinmöbel auf ihre möglichen Auswirkungen zu prüfen.

Hieraus sind folgende Umsatzumverteilungswirkungen absehbar (vgl. auch Tab. 12):

- 
 Bei Zeitungen / Zeitschriften / Schreibwaren gehen max. 0,1 – 0,2 Mio. € zu Lasten von Wettbewerbern in Karben; sie betreffen ganz überwiegend Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte und Nonfood-Discounter mit ihren entsprechenden Randsortimenten. Bei den betroffenen Anbietern errechnet sich eine durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote von rund 7 – 8 %.
- 
 Bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie Heimwerker- und Gartenbedarf sowie Kleinmöbeln ergibt sich in Karben aus dem zu erwartenden Umsatzverlust von max. 0,1 Mio. € eine durchschnittliche Umverteilungsquote von ca. 2 %. Betroffen sind v. a. die Nonfood-Discounter in der Stadtmitte, nachrangig auch der Baumarkt im Gewerbegebiet Süd.

Tabelle 12: Umsatzumverteilungen bei Randsortimenten mit relevantem Umsatzzuwachs

Standorte	Zeitungen / Zeitschriften / Schreibwaren		Heimwerker-, Gartenbedarf, Kleinmöbel	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Karben	0,1 - 0,2	7 – 8	0,1	2
... davon ZVB Stadtmitte	0,1	8 – 9	< 0,1	4
... dav. integrierte Streulagen	< 0,1	6 – 7	n. n.	n. n.
... davon Gewerbegebiete	n. n.	n. n.	< 0,1	1
Außerhalb von Karben	< 0,1		0,1	
... davon Bad Vilbel	n. n.	n. n.	< 0,1	< 1
... davon Niddatal	n. n.	n. n.	n. n.	n. n.
... davon Nidderau	n. n.	n. n.	n. n.	n. n.
... davon Wöllstadt	n. n.	n. n.	n. n.	n. n.
... davon andere Orte / Onlinehandel	n. n.		< 0,1	
Summe	0,2		0,2	

n. n. nicht nachweisbar (< 0,05 Mio. €)

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

Gegen Wettbewerber außerhalb von Karben (einschließlich Onlineanbietern) werden in den ergänzenden Randsortimenten Zeitungen / Zeitschriften / Schreibwaren und Heimwerker-, Gartenbedarf, Kleinmöbel max. rund 0,1 Mio. € wettbewerbswirksam. Da sich diese Umverteilungen auf eine Vielzahl von Anbietern und Standorten verteilen, ergeben sich nur minimale Auswirkungen in den einzelnen Städten, die mit den Mitteln der seriösen Marktforschung nicht mehr nachweisbar sind. In keiner der umliegenden Städte wird eine Umverteilungsquote von 1 % erreicht.

3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

3.1 Auswirkungen in der Stadt Karben

Aufgrund der gegebenen Wettbewerbsverteilung in Karben, bei der sich der Großteil der konkurrierenden Lebensmittel- und Drogeriemärkte sowie der Zoofachmarkt im faktischen zentralen Versorgungsbereich der neuen Stadtmitte befinden, wird auch **der größte Teil der Umsatzumverteilungen den faktischen zentralen Versorgungsbereich betreffen.**

Bei Nahrungs- und Genussmitteln errechnet sich in der neuen **Stadtmitte** eine durchschnittliche Umverteilungsquote von ca. 10 – 11 %, bei Drogeriewaren ca. 6 – 7 % und bei Zoobedarf ca. 19 %. Umsatzrückgänge betreffen hier in erster Linie den Drogeriemarkt Rossmann, den Zoofachmarkt Fressnapf sowie die Lebensmittelmärkte tegut, REWE und Aldi. Da es sich bei allen hauptsächlich betroffenen Märkten um leistungsstarke Anbieter handelt, die zudem von Agglomerationsvorteilen profitieren, sind – mit Ausnahme des Zoofachmarktes – direkte Gefährdungen nicht zu erwarten. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Einwohnerzahl in Karben in den kommenden Jahren absehbar steigen wird, ebenso wie in den weiteren Städten und Gemeinden im Umland. Von diesem steigenden Nachfragepotenzial profitie-

ren auch alle Bestandsanbieter. Zum Erhebungszeitpunkt war im faktischen zentralen Versorgungsbereich kaum Leerstand vorhanden; von „Vorschädigungen“ ist daher nicht zu sprechen. Städtebauliche Beeinträchtigungen wie etwa verstärktes Auftreten von Leerständen oder Trading-down-Tendenzen als Folge des Umstrukturierungsvorhabens sind somit nicht absehbar.

Allerdings kann der Fressnapf-Markt in der St.-Egrève-Straße als gefährdet betrachtet werden; ein möglicher Marktaustritt könnte zu einer gewissen Beeinträchtigung der Angebotsstruktur im faktischen zentralen Versorgungsbereich führen, da damit der einzige Fachanbieter von zoologischem Bedarf in der Stadtmitte wegfallen würde. Allerdings ist hierzu anzumerken, dass Zooartikel und Tiernahrung nicht wesentlich zur Stärkung des zentralen Versorgungsgebietes beitragen, da es sich dabei zum einen um Güter handelt, die nicht alle Menschen sondern nur Tierbesitzer benötigen, und zum anderen die erhältlichen Waren (häufig schwere und voluminöse Artikel) primär von Autokunden erworben werden. Auch befindet sich das Ladenlokal von Fressnapf am Rande des faktischen zentralen Versorgungsgebietes und wird durch die stark befahrene Bahnhofstraße (L 3205) von den Einzelhandelsnutzungen in der eigentlichen Stadtmitte (= Neue Mitte und Selzerbrunnencenter) abgetrennt. Der Anbieter kann daher an der bisherigen Position ohnehin nur im geringen Umfang Impulswirkungen für die Stadtmitte bewirken. Um einen echten Magnetbetrieb für die Innenstadt, der bedeutende weitere Kundenzuflüsse für weitere Geschäfte auslöst, handelt es sich dabei nicht.

Außerhalb der Karbener Innenstadt sind nur geringe Auswirkungen bei den einzelnen Anbietern zu erwarten. Bestandsgefährdungen von strukturprägenden Nahversorgern (z. B. REWE an der Rendeler Straße, Nahkauf in Petterweil, tegut-Lädchen in Okarben) sind nicht zu erwarten, da hier andere Angebotskonzepte vorliegen und sich diese Nahversorger bereits vor langer Zeit an die Marktpräsenz des Großflächenanbieters REWE-Center angepasst haben.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- ///** Das Verlagerungs- und Umstrukturierungsvorhaben des REWE-Centers wird in den meisten Sortimenten keine bestandsgefährdenden Auswirkungen nach sich ziehen. Mit dem geplanten Neubau sollen in erster Linie die bestehenden qualitativen Defizite des Altgebäudes ausgeglichen werden. Der geplante Neubau dient der Anpassung des SB-Warenhauses an die heutigen Kundenanforderungen und somit einem langfristigen Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit dieses strukturprägenden Betriebs im Karbener Norden.
- ///** Betriebsaufgaben der strukturprägenden Lebensmittelmärkte sind nicht zu erwarten. Alle strukturprägenden Anbieter weisen eine hohe Leistungsstärke auf und werden durch das Vorhaben nicht in ihrem Bestand gefährdet.
- ///** Hierbei sind auch die steigenden Einwohnerzahlen aufgrund des geplanten Wohnungsneubaus im Stadtgebiet zu berücksichtigen. Neubaugebiete sind v. a. im nördlichen Stadtgebiet geplant, so in Petterweil und in Kloppenheim (im Nahumfeld des Vorhabenstandortes). Für die Bewohner dieser Quartiere würde sich das wohnortnahe Versorgungsangebot in Folge des Vorhabens verbessern. Mit dem durch die Neubaugebiete steigenden Einwohnerpotenzial wird sich auch das Kaufkraftpotenzial erhöhen, das allen Anbietern zur Verfügung steht. Insbesondere in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden sich dadurch die Umverteilungsquoten relativieren.
- ///** Das Vorhaben fügt der bisherigen Versorgungsstruktur keinen neuen Standort hinzu, da es sich um ein Verlagerungsvorhaben handelt. Hierzu sollte im vorgesehenen GE am

Altstandort künftig Einzelhandel (außer Selbstvermarkter) ausgeschlossen werden. Generell trägt das Vorhaben zu einer **Sicherung des Unterzentrums Karben** bei.

Lediglich im Bereich Zoologischer Bedarf / Tiernahrung sind bei einer größeren Fachabteilung im SB-Warenhaus mit 800 m² VK erhebliche Auswirkungen in Karben und hier insbesondere im faktischen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt festzuhalten. Mit dem Zoofachmarkt Fressnapf befindet sich der einzige Fachanbieter in einer Randlage des zentralen Versorgungsbereichs; bei einer Umverteilungsquote von fast 20 % ist hier eine erhebliche Betriebsgefährdung festzuhalten. Zwar würde auch ein Fressnapf-Fachmarkt von den steigenden Einwohnerzahlen in Karben und Umland profitieren. Zooartikel und Tiernahrung sind nach der Sortimentsliste des Regionalplans / RegFNP als zentrenrelevant eingestuft; dies trifft auch faktisch auf das Grundzentrum Karben zu. Gleichzeitig kann der Anbieter Fressnapf jedoch nicht als Magnetbetrieb bzw. Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich gesehen werden; diese Rolle fällt insbesondere den Lebensmittelmärkten und dem Drogeriemarkt Rossmann zu. Da in unmittelbarer Nachbarschaft zur Fressnapf-Filiale derzeit ein Dennis BioMarkt errichtet wird, ist davon auszugehen, dass diese östliche Randlage des faktischen zentralen Versorgungsbereichs in den kommenden Jahren aufgewertet und stärker frequentiert wird.

Vor diesem Hintergrund ist anzuregen, die Verkaufsfläche für den Zoologischen Bedarf / Tiernahrung im SB-Warenhaus auf eine geringere Fläche als 800 m² festzuschreiben. Aus gutachterlicher Sicht ist hier eine Größenordnung von maximal 500 m² zu empfehlen, um – unter Berücksichtigung der grundsätzlich positiven Einwohner- und Nachfrageentwicklung in Karben und Umland sowie angesichts der positiven Entwicklung am Fressnapf-Standort durch die Ansiedlung eines Biofachmarktes – betriebsgefährdende Auswirkungen auf diesen strukturprägenden Anbieter zu reduzieren. Die Umverteilungswirkungen lägen mit ca. 11 – 12 % zwar noch auf einem spürbaren, aus Gutachtersicht jedoch nicht betriebsgefährdenden Niveau.

3.2 Auswirkungen in umliegenden Städten und Gemeinden

Außerhalb der Stadt Karben werden auf Grund der dort vorhandenen eigenen Angebotsstrukturen im Lebensmittelsegment und in den relevanten Fachsortimenten **keine wesentlichen Auswirkungen** des Vorhabens eintreten (vgl. Tabellen 9 - 12).

So wurde für keinen zentralen Ort eine Umsatzumverteilungsquote von mehr als 6 – 7 % ermittelt; dies auch nur im Sortiment Zoologischer Bedarf / Tiernahrung. Bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren liegen die Umverteilungswirkungen durchgängig unter 3 %. Hierbei ist zum einen auf die Leistungsstärke der dortigen, zumeist langjährig etablierten Anbieter zu verweisen, die überwiegend modern und zeitgemäß auftreten. Zum anderen fallen bei den einzelnen Betrieben jeweils nur relativ geringe Umsatzumverteilungen in Folge des Umstrukturierungsvorhabens in Karben aus. Bestandsgefährdungen von strukturprägenden Nahversorgern (auch kleineren Lebensmittelmärkten²³) sind nicht zu erwarten, da hier i. d. R. deutliche Entfernungen zum Vorhabenstandort vorliegen und sich diese Nahversorger bereits seit Langem an die Marktpräsenz des Großflächenanbieters REWE-Center angepasst haben. **Beeinträchtigungen der örtlichen Nahversorgungsstrukturen und der Magnetbetriebe sind in allen umliegenden Kommunen zu verneinen.**

²³

Z. B. in Ober-Erlenbach, Rodheim, Nieder-Wöllstadt und Burgholzhausen (max. 2 % Umverteilung).

Schädigungen von zentralen Versorgungsbereichen in Folge der geplanten Umstrukturierung am Planstandort Warthweg in Karben können in allen umliegenden Städten ausgeschlossen werden, ebenso wie Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktionen der zentralen Orte.

4. Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Zur Einhaltung der hier einschlägigen raumordnerischen Ziele und Grundsätze (vgl. hierzu Kapitel I., 2.) durch das Vorhaben sind folgende Punkte festzuhalten:

Zentralitätsgebot:

- Der Standort des großflächigen Einzelhandelsvorhabens befindet sich nicht in einem Ober- oder Mittelzentrum sondern in einem Grundzentrum.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Verlagerung und Umstrukturierung eines im städtischen und regionalen Versorgungsgefüge langjährig ansässigen und etablierten Anbieters. Das REWE-Center wurde bislang als SB-Warenhaus mit umfangreichen Non-Food-Randsortimenten betrieben; dies soll so auch im neuen Bebauungsplan festgeschrieben werden. Damit kann vermieden werden, dass eine schlechende Umnutzung mit Fachmärkten oder kleinteiligen Fachgeschäften auf Teilflächen des SB-Warenhauses erfolgt. Durch die Festsetzung eines Verkaufsflächenpools mit maximalen Verkaufsflächen nach einzelnen Sortimenten wird dem Betreiber eine heute notwendige Flexibilität in der Ausgestaltung seines Angebotes gewährleistet, ohne dass der Betriebstyp SB-Warenhaus verändert würde oder die Verkaufsfläche insgesamt erweitert werden könnte (gesamte Verkaufsfläche maximal 6.540 m² VK). Somit kann der Betreiber auf gewisse Marktveränderungen oder auch temporäre Aktionen reagieren, ohne dass jeweils der Bebauungsplan angepasst werden müsste. Durch die vorgesehene Umstrukturierung erfolgt keine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes des SB-Warenhauses; allerdings eine Steigerung der Marktdurchdringung in diesem Einzugsgebiet. Es ist zwar insgesamt eine Attraktivitätssteigerung gegenüber dem heutigen Objekt zu sehen, gleichzeitig hat sich aber in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten die Angebotsstruktur in den Umlandkommunen, gerade im Lebensmittel- und Drogeriewarensektor, ebenfalls verbessert, sodass hier keine Ausdehnung des Einzugsgebietes zu erwarten ist.

- Mit dem Verlagerungs- und Umstrukturierungsvorhaben sollen keine neuen Verkaufsflächen entstehen. Die gesamten 6.540 m² VK sind bereits im Bestand vorhanden. Am Altstandort ist ein GE vorgesehen, hier soll laut Bebauungsplanentwurf Einzelhandel allenfalls für Selbstvermarkter im untergeordneten Umfang zulässig sein.

Kongruenzgebot:

- Das regelmäßige Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst im Kern das Stadtgebiet von Karben. Außerdem sind einzelne Stadt- bzw. Ortsteile der Nachbarkommunen Niddatal, Wöllstadt, Bad Homburg v.d.H. und Rosbach v.d.H. dem Einzugsgebiet zuzurechnen.
- Wie die Umsatzermittlung erwiesen hat, stammt der größte Teil der zu erwartenden Umsätze (zwischen ca. 50 % bei Zoologischem Bedarf und ca. 60 – 65 % bei den kleinteiligen Randsortimenten) aus der Standortkommune Karben.²⁴
- Da das Umstrukturierungsvorhaben außerhalb von Karben keine Betriebsaufgaben erwarten lässt und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im überört-

²⁴ Auch hier zeigt sich, dass die Fachabteilung bei Zoologischem Bedarf / Tiernahrung zu groß dimensioniert ist.

lichen Einzugsgebiet durch das Vorhaben nicht gefährdet wird, sind keine Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems absehbar.

Integrationsgebot:

- Der Vorhabenstandort am Warthweg liegt außerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches in einer „gewerblichen Baufläche“ geplant. Gemäß Regionalplan Südhessen / RegFNP ist der Standort damit nicht dem „bestehenden Siedlungsgebiet“ zuzuordnen.
- Der Planstandort weist eine räumliche und funktionale Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet auf. Mehrere Wohnquartiere und eine Bushaltestelle²⁵ liegen in fußläufiger Nähe. Zudem ist er in das örtliche Fuß- und Radwegenetz integriert.
- Durch die geplante geringfügige Verlagerung des REWE-Centers verschlechtert sich die städtebauliche Bewertung des Einzelhandelsstandortes gegenüber dem Altstandort nicht. Die Distanz zur Bushaltestelle wird sogar etwas verkürzt.

Beeinträchtungsverbot:

- Das Verlagerungs- und Umstrukturierungsvorhaben des bereits ansässigen SB-Warenhauses REWE-Center wird – mit Ausnahme der zoologischen Bedarfs - keine bestandsgefährdenden Auswirkungen **in Karben** nach sich ziehen, da dieser Anbieter bereits seit langer Zeit die städtische und regionale Angebotsstruktur prägt und mit dem Vorhaben primär seine Wettbewerbsfähigkeit erhalten will. Im Worst Case sind bei Ausnutzung von max. ca. 4.500 m² VK im **Lebensmittel-Kernsortiment** Umverteilungen von max. 10 – 11 % in Karben möglich. Angesichts der Leistungsfähigkeit der betroffenen Anbieter und der steigenden Nachfragepotenziale in Karben und Umland in den kommenden Jahren sind keine schädlichen Auswirkungen abzuleiten. Außerhalb Karbens sind die Umsatzrückgänge nur noch marginal (max. 3 %).
- Auch bei einer spürbaren Erweiterung der Drogeriewarenverkaufsfläche im SB-Warenhaus sind keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Karben oder Umland bzw. die Nahversorgungsstrukturen zu erwarten. In Karben sind mit Rossmann und dm bereits zwei leistungsfähige Drogeriefachmärkte ansässig; des Weiteren führen alle Lebensmittelmärkte das Drogeriewarensortiment als Randsortiment, ergänzend zum Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel.
- Lediglich bei einer deutlichen Erweiterung einer Fachabteilung für **Zoologischen Bedarf / Tiernahrung** wären spürbare Auswirkungen im faktischen zentralen Versorgungsbereich Karben die Folge, da hier mit Fressnapf der einzige Fachanbieter (Fachmarkt) ansässig ist, der als Hauptwettbewerber zum Vorhaben gesehen werden kann. Mit fast 20 % Umsatzverlust liegt hier eine Betriebsgefährdung vor, auch wenn die Fressnapf-Filiale durch eine Ansiedlung eines Bio-Supermarktes im unmittelbaren Nahumfeld gestärkt wird und auch ein Zoofachmarkt von steigenden Einwohnerzahlen in Karben und Umland profitieren kann. Aus gutachterlicher Sicht ist für den Bebauungsplan eine maximale Verkaufsfläche im Zoologischen Bedarf / Tiernahrung von 500 m² zu empfehlen, um schädliche Auswirkungen auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich in Karben zu vermeiden.

²⁵ Mit stündlichem Verkehr zweier Buslinien.

- In den **übrigen Teilsortimenten** des SB-Warenhauses sind nur vergleichsweise geringe Verkaufsflächenzuwächse gegenüber dem aktuellen Konzept möglich, teilweise sogar Verkaufsflächenrückgänge. Im Höchstfalle errechnen sich im faktischen zentralen Versorgungsbereich von Karben bei Zeitschriften / Schreibwaren Umsatzrückgänge von ca. 8 – 9 % (vorwiegend bei Lebensmittelmärkten und Nonfood-Discountern mit ihren diesbezüglichen Randsortimenten, die hierdurch nicht in ihrem Bestand gefährdet werden). In den übrigen Teilsortimenten sind deutlich geringere Umsatzumverteilungsquoten absehbar. Angesichts der positiven Einwohnerentwicklung in Karben und der Vielzahl an Anbietern, die hier ansässig sind, sind in den ergänzenden Teilsortimenten insgesamt keine Gefährdungen von strukturprägenden Anbietern im zentralen Versorgungsbereich zu erwarten.
- **Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur oder die zentralörtlichen Versorgungsfunktion von Karben sind nicht zu erwarten.** Betriebsaufgaben von strukturprägenden Lebensmittel- oder Drogeriemärkten können ausgeschlossen werden, ebenso eine Gefährdung von kleineren Nahversorgern. Zu berücksichtigen ist hierbei auch der geplante Wohnungsneubau in den nördlichen Stadtteilen, auch in fußläufiger Nähe zum Vorhabenstandort. Für die Bewohner der übrigen Stadtteile würde sich das wohnortnahe Versorgungsangebot absehbar nicht verschlechtern. Eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung in Karben ist somit nicht zu erkennen.
- **Außerhalb von Karben** verteilen sich absehbare Umsatzrückgänge auf eine Vielzahl von Standorten und Anbietern (auch verschiedener Branchen). Die umliegenden Mittelzentren Bad Homburg v.d.H., Bad Vilbel, Friedberg²⁶ und Friedrichsdorf sowie das Kleinzentrum Rosbach v.d.H. und das Unterzentrum Nidderau verfügen selbst über leistungsstarke Lebensmittelmärkte (REWE-Center oder andere Große Supermärkte), mehrheitlich auch über Drogerie und Zoofachmärkte, sodass wesentliche Auswirkungen in diesen Städten nicht zu erwarten sind. In den Kleinzentren Niddatal und Wöllstadt sind zwar leistungsfähige Lebensmittelmärkte vorhanden, jedoch keine Drogerie- oder Zoofachmärkte, sodass sich diesbezüglich keine bestandsgefährdenden Auswirkungen ergeben. Im Höchstfall (Zoologischer Bedarf / Tiernahrung) werden in einzelnen Teilsortimenten Umverteilungsquoten von ca. 5 - 7 % erreicht, im Allgemeinen aber deutlich niedrigere Umverteilungsquoten. In keiner Nachbarkommune, erst recht nicht in weiter entfernten Mittelzentren, wird es in Folge der Vorhabenrealisierung zu Bestandsgefährdungen oder Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen kommen. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden zentralen Orte sind wegen der absolut sehr geringen Umsatzrückgänge und die teils erheblichen Entfernungen zum Vorhabenstandort nicht absehbar. Somit sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Auch die Nahversorgung der Bevölkerung im überörtlichen Einzugsbereich wird nicht negativ beeinflusst. Bei einer maximalen Umverteilungsquote von 3 % sind weder Bestandsgefährdungen von strukturprägenden Lebensmittelmärkten noch von auch kleineren Nahversorgungsbetrieben zu erwarten.

²⁶ Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums in Kooperation mit Bad Nauheim.

Standortausweisung im Regionalplan Südhessen:

- Gemäß Regionalem Flächennutzungsplan (RegFNP) befindet sich der vorgesehene Standort zur Verlagerung in einer „Gewerblichen Baufläche, geplant“. Damit ist der Planstandort gemäß Regionalplan Südhessen nicht dem bestehenden Siedlungsgebiet zuzuordnen.
- Zugleich liegt ein Widerspruch zum Ziel Z3.4.3-3 vor, wonach in „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ die Ansiedlung von auch nicht großflächigem zentrenrelevantem Einzelhandel unzulässig ist.

Insgesamt erfüllt das vorliegende Verlagerungs- und Umstrukturierungsvorhaben die landes- und regionalplanerischen Vorgaben an großflächige Einzelhandelsvorhaben nur teilweise. Eine erforderliche Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens ist absehbar.

VI. Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Zusammenfassung	
Vorhaben	<ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-bottom: 10px;">/ Abriss des bisherigen REWE-Centers am Warthweg 1 - 5 (SB-Warenhaus mit 6.540 m² VK inkl. Konzessionären) mit anschließendem Neubau auf dem Nachbargrundstück, dort insgesamt ca. 6.540 m² VK für SB-Warenhaus. <li style="margin-bottom: 10px;">/ Es ist die Festsetzung eines Verkaufsflächenpools mit max. Verkaufsflächen nach Sortimenten vorgesehen, die dem Betreiber eine gewisse Flexibilität in der Ausgestaltung seines Angebotes gewährleisten. Durch die Festsetzung des Betriebstyps SB-Warenhaus und der unveränderten Gesamtverkaufsfläche von 6.540 m² wird gewährleistet, dass die Planung dem heutigen Objekt weitgehend entspricht. / Der Standort eines SB-Warenhauses ist langjährig etabliert, es nimmt eine strukturprägende Funktion im Angebotsgefüge des Unterzentrums Karben ein. Der Neubau dient der Modernisierung und langfristigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Versorgungsstandortes.
Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-bottom: 10px;">/ Im nördlichen Teil des Stadtgebietes im Gewerbegebiet Warthweg; derzeit kein weiterer Einzelhandel im Nahumfeld. <li style="margin-bottom: 10px;">/ Gute verkehrliche Erreichbarkeit (Kfz, Bus, Fahrrad) und sehr gute Einsehbarkeit von überörtlichen Verkehrsachsen (B 3, L 3205, L 3351). / Primär autokundenorientierter Gewerbegebietsstandort, aber auch Nahversorgungsbedeutung für umliegende Wohngebiete sowie für die Stadtteile Okarben und Petterweil.
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-bottom: 10px;">/ Am bisherigen Standort existiert kein gültiger Bebauungsplan. Für das SB-Warenhaus liegt eine Baugenehmigung Az. 02765-03-B-0012 vom 23.03.2004 mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 6.540 m² vor. <li style="margin-bottom: 10px;">/ Für das Verlagerungs- / Umstrukturierungsvorhaben des REWE-Centers soll ein neuer Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für ein SB-Warenhaus aufgestellt werden. / Der Altstandort soll künftig als Gewerbegebiet ausgewiesen werden; Einzelhandel soll dort nur für Selbstvermarkter im untergeordneten Umfang zulässig sein.
Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-bottom: 10px;">/ Karben: ca. 23.400 Einwohner; Unterzentrum im Ordnungsraum mit hoher Arbeitsplatzzentralität, keine überörtlichen Versorgungsfunktionen <li style="margin-bottom: 10px;">/ Einzelhandelsstrukturen: <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-bottom: 5px;">▪ Neue Stadtmitte im Bereich Bahnhofstraße / Krnover Platz / Robert-Bosch-Straße (= faktischer zentraler Versorgungsbereich): Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Fachmarktzentrum Selzerbrunnencenter, am Krnover Platz / Luisenthaler Straße, im Einkaufs- und Dienstleistungszentrum „Neue Mitte“ sowie im City-Center; standortprägend sind hier Lebensmittelmärkte (tegut, REWE, Aldi, Denns BioMarkt (im Bau)) und kleinflächige Fachmärkte des kurz- und mittelfristigen Bedarfs (Fristo, Rossmann, Action, Fressnapf, KIK u. a.) <li style="margin-bottom: 5px;">▪ Gewerbegebiet Warthweg: REWE-Center (größter Anbieter Karbens) <li style="margin-bottom: 5px;">▪ Gewerbegebiet Süd: Agglomeration von Netto-Lebensmitteldiscounter, dm-Drogeriemarkt und Logo-Getränkemarkt, außerdem Hagebau-Bau- und Gartenfachmarkt u. a. m. ▪ Weitere Einzelhandelsbetriebe in Wohngebietslagen: u. a. REWE-Supermarkt an der Rendeler Straße sowie weitere Nahversorger.

Zusammenfassung	
Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> / Das Einzugsgebiet umfasst außer dem Stadtgebiet von Karben noch nordwestlich, nördlich und nordöstlich angrenzende Teile der Nachbarkommunen Niddatal, Wöllstadt, Bad Homburg und Rosbach. / Durch die Verlagerung und Umstrukturierung ist gegenüber dem bisherigen REWE-Center keine Ausweitung des Einzugsgebietes zu erwarten.
Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> / Aktuell ca. 40.500 Einwohner im Einzugsgebiet. Einwohnerzunahmen durch Wohnneubau in Kloppenheim und Petterweil absehbar. / Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet (untersuchungsrelevante Sortimente): <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel ca. 111,7 Mio. € ▪ Drogeriewaren ca. 13,5 Mio. € ▪ Zooartikel ca. 2,9 Mio. €
Umsatzerwartung / Umsatzzuwachs	<ul style="list-style-type: none"> / Umsatzerwartung bei Ausnutzung der jeweils maximalen Verkaufsfläche <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel max. 19,2 Mio. € ▪ Drogeriewaren max. 2,2 Mio. € ▪ Zoologischer Bedarf / Tiernahrung max. 1,0 Mio. € / Für die einzelnen Teilsortimente ergeben sich im Worst Case folgende Umsatzveränderungen gegenüber dem Status quo: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel + 6,6 Mio. € ▪ Drogeriewaren + 0,9 Mio. € ▪ Zooartikel + 0,8 Mio. € ▪ Zeitungen / Zeitschriften / Schreibwaren + 0,2 Mio. € ▪ Bücher / Spielwaren + / - 0 Mio. € ▪ Bekleidung / Schuhe / Sport + / - 0 Mio. € ▪ Elektrowaren - 0,2 Mio. € ▪ Haushaltswaren / GPK / Heimtextilien + 0,1 Mio. € ▪ Nicht zentrenrelevante Randsortimente + 0,2 Mio. € (z. B. Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Kleinmöbel)
Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> / Das Vorhaben fügt der Versorgungsstruktur keinen neuen Standort hinzu. Es trägt zur Sicherung des Unterzentrums Karben bei. Mit dem Neubau wird die Verkaufsfläche am Standort nicht vergrößert. / Ein Großteil der mit dem Vorhaben verbundenen Umsätze ist schon heute durch das REWE-Center am Standort gebunden, d. h. nur ein Teil davon geht in den Wettbewerb. / Die absehbaren Mehrumsätze werden vorwiegend gegenüber Wettbewerbern in Karben umverteilungswirksam. Bei der gegebenen Angebotsstruktur werden hiervon primär Lebensmittel- und Fachmärkte im faktischen zentralen Versorgungsbereich der Stadtmitte betroffen. / Im faktischen zentralen Versorgungsbereich von Karben (neue Stadtmitte) werden Umsatzumverteilungsquoten von ca. 10 – 11 % bei Nahrungs- und Genussmitteln, ca. 6 – 7 % bei Drogeriewaren und ca. 19 % bei Zooartikeln erreicht. Bei Schreibwaren / Zeitschriften ergeben sich Umverteilungsquoten zu Lasten der neuen Stadtmitte von max. 8 – 9 %, bei nicht zentrenrelevanten Randsortimenten wie Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf und Kleinmöbel max. 4 %. Umsatzrückgänge im Stadtzentrum ergeben sich in erster Linie bei den Lebensmittelmärkten, dem Drogeriemarkt sowie dem Zoofachmarkt. Bestandsgefährdungen von strukturprägenden Anbietern und städtebauliche Beeinträchtigungen können, mit Ausnahme des Zoofachmarktes, ausgeschlossen werden.

Zusammenfassung

	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="454 224 1286 358">// Angesichts der hohen Umverteilungswirkungen im Sortiment Zoologischer Bedarf / Tiernahrung bei einer geprüften max. Verkaufsfläche von 800 m² wird eine Reduzierung auf max. 500 m² VK in diesem Sortiment empfohlen. <li data-bbox="454 358 1286 689">// Auf auswärtige Anbieter von Lebensmitteln, Drogeriewaren, Zooartikeln und ergänzenden Randsortimenten entfallen nur geringe Auswirkungen. Hier verteilen sich die Auswirkungen auf mehrere Branchen sowie eine Vielzahl von Anbietern und Standorten. Die daraus abzuleitenden Umverteilungsquoten liegen in den einzelnen Kommunen und Sortimenten im rechnerischen Höchstfall bei 5 – 7 % (Zoologischer Bedarf / Tiernahrung), meist aber deutlich niedriger. Wesentliche Auswirkungen auf den Anbieterbestand, die Nahversorgungsstrukturen und die zentralen Versorgungsbereiche in den Umlandkommunen können in jedem Ort ausgeschlossen werden.
Raumordnerische Bewertung des Vorhabens	<p data-bbox="454 689 1286 824">Absehbar wird für das vorliegende Umstrukturierungs- und Verlagerungsvorhaben ein Zielabweichungsverfahren erforderlich, da der Planstandort die landes- und regionalplanerischen Vorgaben an großflächige Einzelhandelsvorhaben nur teilweise erfüllt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="454 824 1286 1003">// Das Zentralitätsgebot wird nicht vollständig eingehalten, da der Standort des großflächigen Einzelhandelsvorhabens nicht in einem Ober- oder Mittelzentrum sondern in einem Grundzentrum liegt. Zu berücksichtigen ist aber, dass das Vorhaben überwiegend der Sicherung der örtlichen Grundversorgung dient. <li data-bbox="454 1003 1286 1227">// Eine erhebliche Verletzung des Kongruenzgebotes liegt nicht vor, da der überwiegende Teil der zu erwartenden Umsätze aus der Standortkommune Karben stammt. Das Umstrukturierungsvorhaben lässt außerhalb von Karben keine Betriebsaufgaben erwarten und gefährdet die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im überörtlichen Einzugsgebiet nicht. Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems sind nicht absehbar. <li data-bbox="454 1227 1286 1361">// Das Vorhaben entspricht nicht vollständig den Zielen des Integrationsgebotes. Der Planstandort am Warthweg liegt außerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches und ist nicht einem „bestehenden Siedlungsgebiet“ gemäß Regionalplan / RegFNP zuzuordnen. <li data-bbox="454 1361 1286 1597">// Mit seiner guten Anbindung an das örtliche Geh- und Radwegenetz weist der Standort eine räumliche und funktionale Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet auf. Eine Bushaltestelle und mehrere Wohnquartiere liegen in fußläufiger Nähe. Durch die geplante geringfügige Verlagerung des REWE-Centers verschlechtert sich die städtebauliche Bewertung des Einzelhandelsstandortes gegenüber dem Altstandort aber nicht. <li data-bbox="454 1597 1286 1888">// Die geplante Verlagerung / Umstrukturierung des REWE-Centers wird weder in Karben noch in umliegenden zentralen Orten Bestandsgefährdungen nach sich ziehen. Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen oder des zentralen Versorgungsbereichs sind nicht zu erwarten. Lediglich im Bereich Zoologischer Bedarf / Tiernahrung werden bei einer Fachabteilung mit 800 m² VK Betriebsgefährdungen im faktischen zentralen Versorgungsbereich Karben ausgelöst. Daher wird eine diesbezügliche Reduzierung des Teilsortiments im SB-Warenhaus auf max. 500 m² VK empfohlen. <li data-bbox="454 1888 1286 1998">// Außerhalb von Karben sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Auch die Nahversorgung der Bevölkerung im überörtlichen Einzugsbereich wird nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassung

Der vorgesehene Standort zur Verlagerung bzw. Neuansiedlung liegt gemäß Regionalplan Südhessen / RegFNP in einer „Gewerblichen Baufläche, geplant“. Dies widerspricht dem regionalplanerischen Ziel Z3.4.3-3, wonach in Vorranggebieten Industrie und Gewerbe die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel, auch unterhalb der Großflächigkeit, unzulässig ist.

GMA-Zusammenstellung 2022

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Auszug aus dem Regionalplan zur Siedlungsstruktur in der Stadt Karben	9
Karte 2:	Bestands- und Vorhabenstandort am Warthweg in Karben	10
Karte 3:	Mikrostandort und Standortumfeld am Warthweg	16
Karte 4:	Strukturprägende Anbieter der vorhabenrelevanten Sortimente im Stadtgebiet von Karben	21
Karte 5:	Wesentliche Anbieter und Einzugsgebiet des umstrukturierten REWE-Centers am Warthweg in Karben	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen des Vorhabens nach Sortimenten (GMA-Annahmen zu jeweiligen Höchstwerten)	12
Tabelle 2:	Vorhabenrelevanter Angebotsbestand im Untersuchungsraum	24
Tabelle 3:	Kunden-/Umsatzherkunftsauswertung zur REWE-Filiale Am Warthweg 1 – 5 in Karben (Periode 28.06. – 03.07.2021)	26
Tabelle 4:	Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des REWE-Centers	29
Tabelle 5:	Umsatzerwartung im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit max. 4.500 m ² VK	31
Tabelle 6:	Umsatzerwartung in Sortiment Drogeriewaren mit max. 800 m ² VK	31
Tabelle 7:	Umsatzerwartung im Sortiment zoologischer Bedarf / Tiernahrung mit max. 800 m ² VK	32
Tabelle 8:	Umsatzentwicklung durch das Vorhaben nach Sortimenten	33
Tabelle 9:	Umsatzumverteilungen im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	35
Tabelle 10:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren	35
Tabelle 11:	Umsatzumverteilungen im Sortiment zoologischer Bedarf / Tiernahrung	36
Tabelle 12:	Umsatzumverteilungen bei Randsortimenten mit relevantem Umsatzzuwachs	37