

Auswirkungsanalyse zum Neubau mit Erweiterung eines Netto-Lebensmittelmarktes in Hanau-Mittelbuchen, Lützelbuchener Str.

AUFTRAGGEBER: 4. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH, Hamburg

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

PROJEKTBEARBEITUNG: Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Ludwigsburg, den 22.08.2023

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

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

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

Quelle Foto Titelblatt: GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

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

Vorbemerkung

Im Juli 2023 erteilte die 4. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zum vorgesehenen Neubau eines Netto-Lebensdiscountmarktes einschließlich Bäckerei-Café am Standort Lützelbuchener Straße 34 in Hanau-Mittelbuchen.

Mit der angestrebten Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.070 m² liegt das Vorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m² VK bzw. 1.200 m² Geschossfläche. Dem entsprechend sind die Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Hessischen Statistischen Landesamtes sowie Informationen der Auftraggeberin zur Verfügung. Zudem wurden im August 2023 eine Standortbesichtigung sowie eine Erhebung der relevanten Einzelhandelsbetriebe im einschlägigen Untersuchungsraum vorgenommen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Genehmigungsbehörden. 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 dennoch keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 22.08.2023
SC

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Grundlagen 5

1. Aufgabenstellung 5

2. Rechts- und Planungsrahmen 5

3. Ausgangsdaten zur Planung 7

II. Standortbeschreibung und Standortbewertung 10

1. Makrostandort Hanau-Mittelbuchen 10

2. Mikrostandort Lützelbuchener Straße 12

3. Fazit der Standortbewertung für das Vorhaben 14

III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation 15

1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Hanau 15

2. Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland 16

3. Fazit der Wettbewerbssituation 17

IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft 19

1. Abgrenzung des Einzugsgebietes des Vorhabens 19

2. Vorhabenrelevantes Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial 20

V. Auswirkungsanalyse 21

1. Umsatzermittlung und Umsatzherkunft 21

2. Wettbewerbliche Auswirkungen des Vorhabens 22

3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens 24

VI. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens 26

VII. Zusammenfassung 28

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In der Stadt Hanau betreibt die Firma Netto Marken-Discount (in diesem Bericht „Netto“ genannt) im Stadtteil Mittelbuchen am Standort Lützelbuchener Straße 34 eine Filiale mit einer genehmigten Verkaufsfläche (VK) von 700 m². Um den Markt an die wachsenden Kundenansprüche anzupassen, soll der Standort modernisiert und durch einen Neubau mit ca. 1.034 m² VK (inkl. Windfang) ersetzt werden. Hinzukommen soll eine Bäckereiverkaufsstelle mit Café mit ca. 73 m². Das Vorhaben erfordert die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.

Das Vorhaben überschreitet mit seiner geplanten Dimensionierung die Grenze zur Großflächigkeit. Demnach sind die Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu untersuchen. Im Fokus stehen dabei die zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Hanau und im Umland sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung. Dementsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu prüfen. Im Einzelnen werden in dieser Analyse folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

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

2. Rechts- und Planungsrahmen

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

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 2021
- Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) 2020 (4. Änderung des LEP 2000 vom 03.09.2021).
- Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 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 (LEP Hessen 2020, Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010) sind:

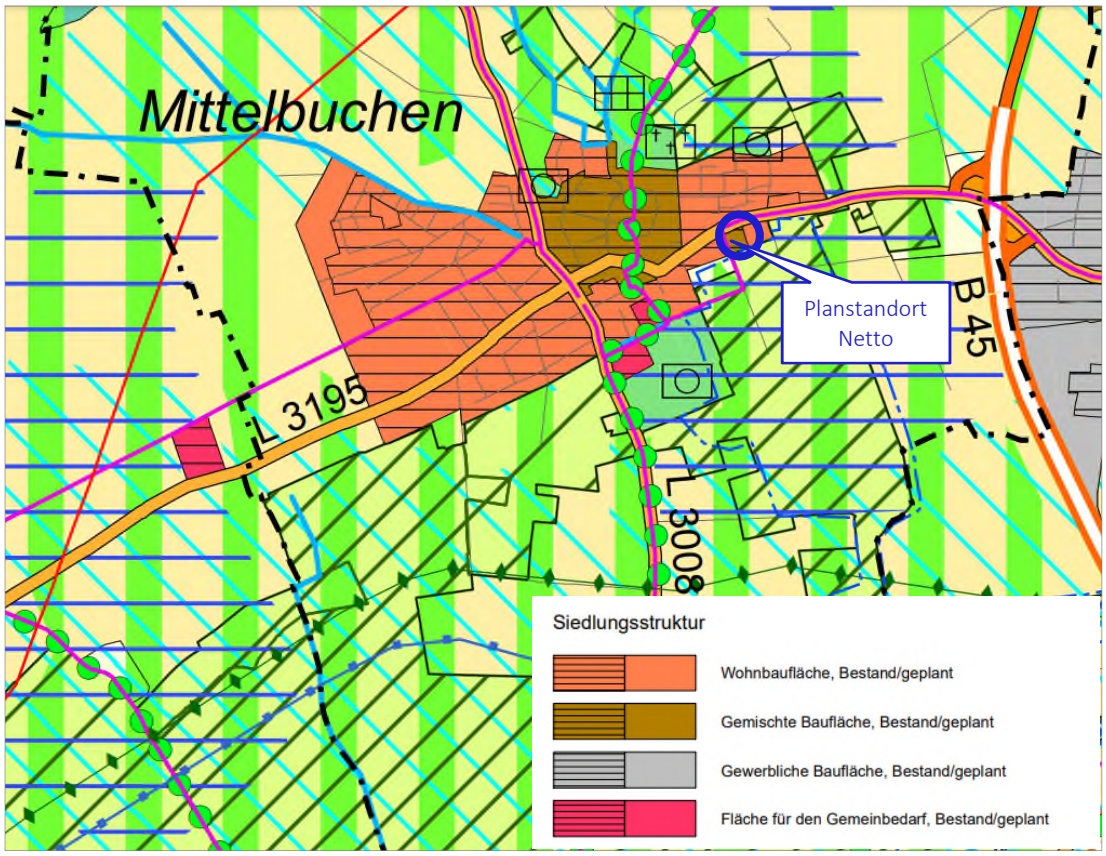
- **Zentralitätsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den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

Eine **räumliche Lenkung** tritt mit dem Regionalplan Südhessen bei regional bedeutsamen großflächigen Einzelhandelsvorhaben ein (d. h. bei Einzelhandelsvorhaben, bei denen zu erwarten ist, dass sich diese auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nicht nur unwesentlichen auswirken können). In der Region Südhessen sind regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des „Vorranggebietes Siedlung“[1] 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).

Der **Regionale Flächennutzungsplan Südhessen 2010 (RegFNP)** weist für den bestehenden Netto-Markt eine „Gemischte Baufläche Bestand“ aus (vgl. Karte 1). Im östlichen Anschluss ist eine „Wohnbaufläche, geplant“ festgelegt. Zu beachten ist, dass die Neubauplanung mit ca. 0,28 ha in die angrenzende geplante Wohnbaufläche laut RegFNP hinein reicht. Um den Netto-Markt im Stadtteil zu erhalten, möchte die Stadt Hanau daher die „Wohnbaufläche, geplant“ verkleinern und zu einer „Gemischten Baufläche, Bestand“ umwidmen. Dies kann die Stadt im Zuge der frühzeitigen Beteiligung des RegFNP 2030 (1. Hälfte 2024) beantragen.

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

Karte 1: Ausschnitt des Regionalen Flächennutzungsplanes zu Hanau-Mittelbuchen



Quelle: Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen 2010 – Gemeindeteil

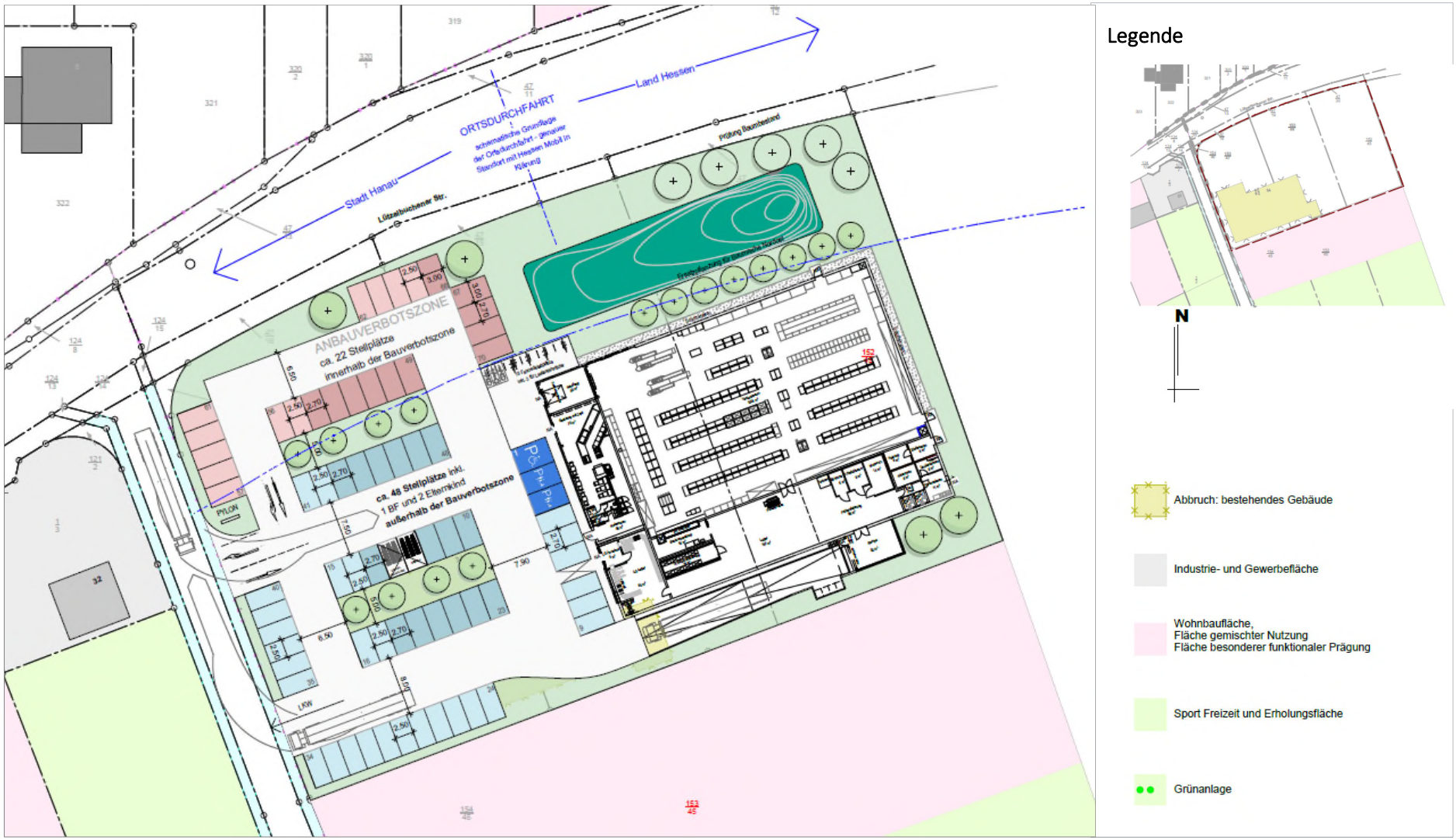
3. Ausgangsdaten zur Planung

Im Hanauer Stadtteil Mittelbuchen betreibt die Firma Netto Marken-Discount an der Lützelbuchener Straße 34 seit vielen Jahren eine Filiale. Bislang ist im geltenden Bebauungsplan VEP-7 „Netto-Markt Kiefer“ vom 21.02.2002 ein Mischgebiet ausgewiesen, das dem Lebensmittelmarkt max. 1.150 m² BGF und max. 700 m² VK zuschreibt.

Die Firma Netto will den Standort Mittelbuchen erhalten und möchte hierzu ihre Verkaufsstätte an die gestiegenen Kunden- und Unternehmensanforderungen an zeitgemäße Lebensmittelmärkte anpassen. Netto plant daher den Abriss des bestehenden Gebäudes und einen Neubau des Marktes, einschließlich Bäckerei-Café, auf dem Grundstück. **Die künftige Verkaufsfläche wird insgesamt ca. 1.070 m² betragen** (davon ca. 1.004 m² VK im Verkaufsraum des Lebensmittelmarktes, ca. 30 m² VK im Windfang und ca. 36 m² VK in der Bäckerei[2]). Dies entspricht einer **Erweiterung der Verkaufsfläche am Standort um ca. 370 m²**. Gemäß Lageplan (vgl. Karte 2) sind künftig 70 Pkw- und 18 Fahrrad-Stellplätze (darunter 3 für Lastenräder) vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt heute über eine Stichstraße zur Lützelbuchener Straße, sie wird im Wesentlichen gleichbleiben.

[2] Die Bäckereiverkaufsstelle mit Café soll eine Fläche von ca. 73 m² einnehmen. Mit Blick auf den Lageplan des Vorhabenträgers – vgl. Karte 2 – wird davon ausgegangen, dass etwa jeweils die Hälfte der Fläche auf Verkaufsfläche (= Einzelhandel) und auf Verzehrbereiche (= Gastronomie) entfällt.

Karte 2: Lageplan des Vorhabens von Netto an der Lützelbuchener Straße 34 in Hanau-Mittelbuchen



Quelle: CLP GmbH / CEV Handelsimmobilien GmbH: Lageplan mit Grundriss, Stand 31.03.2023

Der Anbieter Netto ist eine Marken-Discounter-Linie des Handelsunternehmens EDEKA. Netto offeriert eine **für Lebensmitteldiscounter sehr breite Produktpalette** (u. a. Mehrweggetränke, Bio- und fair gehandeltes Artikel) und einen hohen Anteil an Handelsmarken (ca. 60 %). Ergänzt wird das Angebot zumeist durch eine Bäckereifiliale. Damit weist Netto bereits Merkmale eines Supermarktes auf. Mit diesem Konzept profiliert sich Netto insbesondere als Nahversorger. Die Koppelung mit einer Bäckereifiliale trägt ebenfalls zu der für einen Discounter **überdurchschnittlich hohen Nahversorgungsfunktion** bei. Als sog. Softdiscounter führt Netto rd. 5.000 Standardartikel (davon über 2.100 Markenprodukte) und liegt damit an der Spitze der Discounter.[3] Die Märkte benötigen dafür mehr Verkaufsfläche, sodass neue Netto-Märkte mit Backshop generell oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit (ca. 800 m² VK) projektiert werden.

Die durchschnittliche Größe einer Netto-Filiale beträgt ca. 807 m² VK, die durchschnittliche Flächenleistung ca. 4.700 € je m² VK; daraus ergibt sich ein Durchschnittsumsatz pro Filiale von knapp 3,8 Mio. €.[4] Der Angebotsschwerpunkt von Netto-Märkten liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 87 % der Umsätze).

Mit dem Neubau soll die Filiale in Mittelbuchen an die aktuellen Konzernvorgaben angepasst werden. Damit soll das neue Konzept der Warenpräsentation umgesetzt werden, um die Kundenfreundlichkeit zu verbessern und die marktinterne Bewirtschaftung zu erleichtern. Eine Vergrößerung des Sortiments geht damit aber nicht einher. Wie bisher wird also **auch künftig das standardisierte Sortiment von Netto-Filialen vorgehalten (ohne Änderungen)**.

Die in Mittelbuchen vorgesehene Größenordnung stellt im Vergleich der Discounter-Branche und der Netto-Filialen **keine außergewöhnlich große Dimensionierung** dar. Mittlerweile werden von allen Discount-Betreibern für Neubauten und Modernisierungen Größen zwischen 1.000 und 1.500 m² VK als marktgerecht angestrebt. Netto benötigt für sein besonderes Angebotskonzept, das auch Flächen für Getränke-Kistenware umfasst, heute i. d. R. Flächen zwischen 1.000 und 1.200 m² VK.

Netto-Märkte werden als Regiebetriebe geführt, die das **standardisierte Sortimentsspektrum** von Netto anbieten. Die Sortimentsstruktur ist dabei unabhängig von der Größe der Filiale. Auch in Mittelbuchen liegt eine solche typische Filiale vor, die in ihrer Sortimentszusammensetzung nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug nimmt. Es entspricht dem anderer Netto-Filialen in der Region (u. a. Schwesterfilialen in Bruchköbel, Hanau-Nordwest und -Südost, Maintal-Dörnigheim und -Bischofsheim, Erlensee, Neuberg-Ravolzhausen). Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort vom Kunden nur dann aufgesucht wird, wenn er näher liegt oder bequemer zu erreichen ist als andere Lebensmittelmärkte.

[3] Quelle: https://www.netto-online.de/ueber-netto/Fakten.chtm; abgerufen am 15.08.2023.

[4] Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2022 / 2023, S. 35; Angaben für 2021.

II. Standortbeschreibung und Standortbewertung

1. Makrostandort Hanau-Mittelbuchen

Mittelbuchen ist seit 1972 ein **Stadtteil von Hanau**. Die Brüder-Grimm-Stadt gehört zum Main-Kinzig-Kreis, strebt jedoch seit dem Erreichen der Großstadtstatus die Kreisfreiheit an.

In der **Landes- und Regionalplanung** ist die Stadt Hanau als Oberzentrum in der Region Südhessen ausgewiesen. Die Nachbarstädte Maintal und Bruchköbel fungieren als Mittelzentren, das benachbarte Schöneck als Kleinzentrum.

Mittelbuchen liegt **deutlich abgesetzt von der rund 5 km entfernten Hanauer Kernstadt** zwischen Maintal-Wachenbuchen, Schöneck-Kilianstädten und Bruchköbel. Es ist Hanaus nördlichster und am stärksten ländlich geprägter Stadtteil. Der Wilhelmsbader Wald trennt Mittelbuchen vom Hanauer Stadtteil Nordwest bzw. den Stadtbezirken Wilhelmsbad und Hohe Tanne. Zur Hanauer Innenstadt sind es ca. 7 – 8 km, in die Innenstadt von Bruchköbel dagegen nur ca. 2 – 3 km.

Die überörtliche **Verkehrsanbindung** von Mittelbuchen erfolgt im Wesentlichen durch die Bundesstraße B 45 (Wöllstadt – Bruchköbel – Hanau), die auch eine Verbindung zur ca. 3 km südlich verlaufenden Autobahn A 66 (Frankfurt – Fulda) herstellt. Aus den Nachbarorten im Main-Kinzig-Kreis ist Mittelbuchen über die Landesstraßen L 3008 (Bad Vilbel – Schöneck – HU-Nordwest) und L 3195 (Maintal-Hochstadt – MT-Wachenbuchen – Bruchköbel – Hammersbach – Anschluss zur A 45) angebunden. Die beiden Landesstraßen, die sich in der Ortsmitte von Mittelbuchen kreuzen, sind zugleich die wichtigsten Verkehrsachsen im Ortsgebiet.

Im **ÖPNV** ist Mittelbuchen durch die städtische Buslinie 9 (Hanau Freiheitsplatz – Mittelbuchen Lützelbuchener Straße) im halbstündigen Takt mit der Hanauer Nordwest- und Innenstadt verbunden; diese durchläuft das Ortsgebiet und endet im Osten der Lützelbuchener Straße vor dem Netto-Markt. Die regionalen Buslinien MKK-30 (Wachenbuchen – Erlensee-Rückingen) und MKK-31 (Büdesheim – Hanau Hohe Landesschule) verkehren mit einstündigem Takt.

Das früher stark landwirtschaftlich geprägte Mittelbuchen weist ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet auf und besteht heute **ganz überwiegend aus Wohnnutzungen**. Größere Gewerbebetriebe, Infrastruktureinrichtungen oder zusammenhängende Einzelhandelsbereiche gibt es nicht. Der Stadtteil ist heute v. a. ein bevorzugter Hanauer Wohnort.

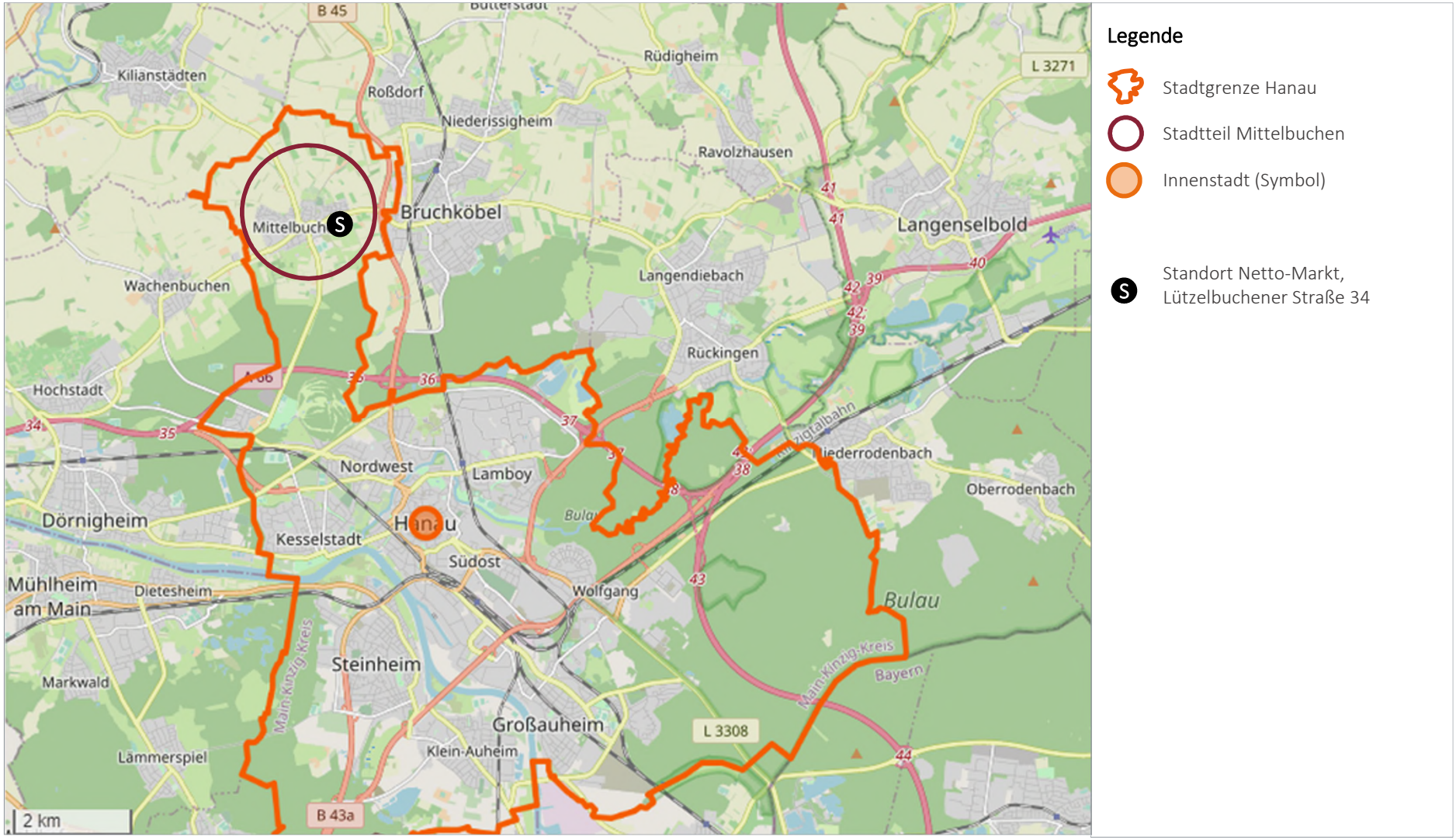
Das **Kaufkraftniveau** in Mittelbuchen liegt mit einem Wert von 97,7 etwas unter dem Bundesdurchschnitt (100,0), allerdings über dem Durchschnitt der Stadt Hanau (94,7)[5].

Mit einer **aktuellen Einwohnerzahl von ca. 4.250** ist Mittelbuchen der kleinste Hanauer Stadtteil. Durch mehrere Neubaugebiete ist die Einwohnerzahl in Mittelbuchen jedoch zuletzt deutlich gestiegen (seit Ende des Jahres 2010 um ca. 720 Einwohner bzw. 20 %).[6]

[5] Quelle: © Michael Bauer Research GmbH 2022 basierend auf © Statistisches Bundesamt.

[6] Quelle Stadt Hanau, Einwohnermeldeamt, Stand jeweils 31.12.; nur Hauptwohnsitze.

Karte 3: Lage von Mittelbuchen im Stadtgebiet von Hanau



Legende

- Stadtgrenze Hanau
- Stadtteil Mittelbuchen
- Innenstadt (Symbol)
- S — Standort Netto-Markt, Lützelbuchener Straße 34

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2023

2. Mikrostandort Lützelbuchener Straße

Der Standort des Netto-Marktes befindet sich am östlichen Ortsausgang von Mittelbuchen an der Lützelbuchener Straße (L 3195), etwa 2 km entfernt von Bruchköbel. Die Ortsmitte von Mittelbuchen (zentrale Kreuzung von L 3195 und L 3008) ist rund 550 m entfernt.

Auf der anderen Seite der Lützelbuchener Straße erstrecken sich die Wohngebiete „Kirchberg“ (Bremer Straße / Kieler Weg) und „Östlich der Hamburger Allee“. Im Westen besteht ein Wasserwerk, danach folgt das Wohngebiet „Östlich der Kesselstädter Straße“. Im Süden und Osten des Planareals befinden sich derzeit landwirtschaftliche Nutzungen.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Projektstandortes für den Individualverkehr aus Mittelbuchen ist angesichts der Lage an der zentralen Verkehrsachse L 3195 als sehr gut einzustufen. Eine direkte Anbindung an das Netz des ÖPNV besteht über die Bushaltestelle „Lützelbuchener Straße“ (Buslinien 9 und MKK-30) an der Zufahrt zum Netto-Markt. Für Fußgänger aus den nördlich und westlich gelegenen Wohngebieten ist der Standort über straßenbegleitende Fußwege und einen Zebrastreifen in Höhe der Bushaltestelle gut zu erreichen.

Städtebaulich stellt der Standort des Netto-Marktes zwar eine Randlage, aber versorgungsbezogen den wichtigsten Nahversorgungsstandort für den Stadtteil Mittelbuchen dar. Für rund ein Drittel der Bevölkerung liegt der Standort in fußläufiger Distanz von höchstens 700 m.[7]



Bestehender Netto-Markt in Mittelbuchen



Bestehende Parkplatzanlage



Westlich angrenzend: Wasserwerk und Bushaltestelle „Lützelbuchener Straße“ (dahinter Zufahrt zu Netto)

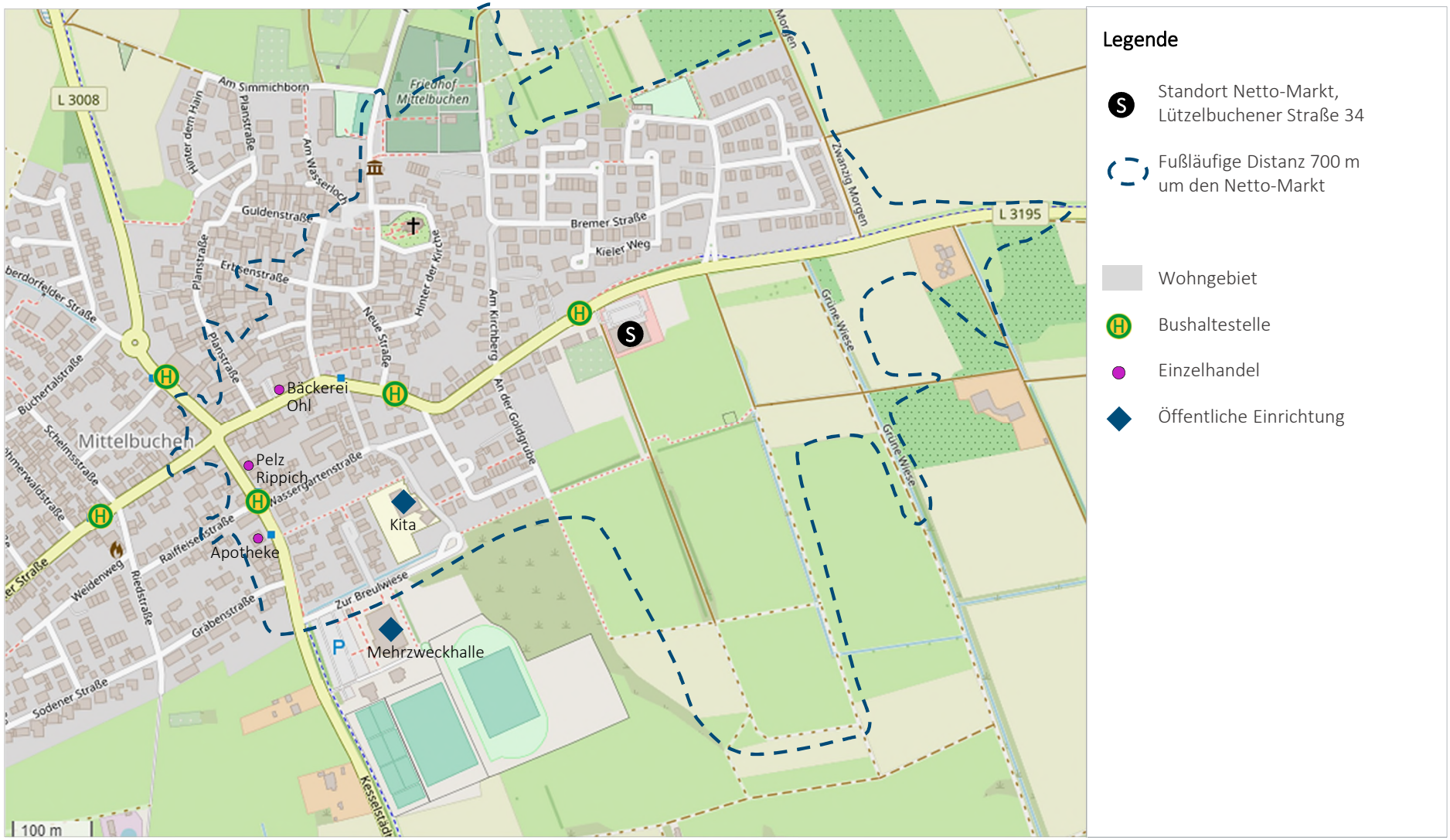


Andere Straßenseite der Lützelbuchener Straße: Wohngebiet Kirchberg

Fotos GMA 2023

[7] Ca. 1.350 Einwohner in fußläufiger Distanz von max. 700 m; georeferenzierte Berechnung durch GMA 2023.

Karte 4: Mikrostandort und Standortumfeld des Netto Marktes an der Lützelbuchener Straße



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2023

3. Fazit der Standortbewertung für das Vorhaben

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

- Stadtteil Mittelbuchen deutlich abgesetzt von der Hanauer Kernstadt
- ausreichendes Einwohnerpotenzial im Stadtteil (rund 4.250 EW)
- gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr durch die Lage an der L 3195
- gute Sichtbarkeit und Einsehbarkeit des Standortes
- derzeit noch siedlungsbezogene Randlage wird perspektivisch (nach Errichtung des geplanten Wohngebietes östlich des Netto-Marktes) besser integriert sein
- langjährig etablierter Standort
- fußläufige Versorgungsfunktion für die Wohngebiete in den östlichen und zentralen Teilen von Mittelbuchen (für ca. ein Drittel der Mittelbuchener Bevölkerung liegt der Markt in fußläufiger Entfernung)
- ÖPNV-Anbindung mit Bushaltestelle am Planstandort
- günstige Wettbewerbssituation im Stadtteil selbst (einziger Lebensmittelmarkt)
- mehrere konkurrierende Lebensmittel-, Getränke- und Fachmärkte in den ca. 1 – 2 km entfernten Gewerbegebieten im Westen von Bruchköbel (vgl. Kapitel III).

III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation

1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Hanau

Im Stadtteil Mittelbuchen wird die Grundversorgung größtenteils durch dem Netto-Markt sichergestellt. In Ergänzung hierzu gibt es eine Bäckereifiliale an der Alten Rathausstraße (Ortsdurchfahrt der L 3195) sowie einen Getränkehandel an der Gräbenstraße (vornehmlich Lieferdienst und Großhandel).

In den südlich angrenzenden **Stadtbezirken Wilhelmsbad und Hohe Tanne** (Stadtteil Nordwest) sind keine Lebensmittelgeschäfte vorhanden. Die dortige Bevölkerung ist daher beim Lebensmittelkauf zu auswärtigen Standorten orientiert, hauptsächlich nach Maintal-Dörnigheim (v. a. Globus-SB-Warenhaus, Aldi) und Hanau-Nordwest (v. a. tegut, Aldi am Weiherfeld), im geringeren Maße auch nach Kesselstadt.

In den Stadtteilen **Nordwest** und **Kesselstadt** wird die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln maßgeblich von den in Tabelle 1 aufgeführten Lebensmittelmärkten geprägt. Darunter ist auch eine Netto-Filiale (Martin-Luther-King-Straße im Stadtteil Nordwest).

Tabelle 1: Lebensmittelmärkte ab 400 m² VK in den nördlichen Stadtteilen von Hanau (Nordwest, Kesselstadt)

Name	Betriebstyp	VK-Größenklasse	Adresse	Lage	Distanz zum Planstandort
tegut	Supermarkt	1.600 – 1.999 m²	Heldenbergener Str.	Nahversorgungs-standort	5 km
Aldi	Discounter	800 – 1.199 m²	Heldenbergener Str.	Nahversorgungs-standort	5 km
Imaj	Supermarkt	400 – 799 m²	Ameliastraße	Integr. Streulage	5 – 6 km
Firat	Supermarkt	400 – 799 m²	Alter Rückinger Weg	Gewerbegebiet	5 – 6 km
Netto	Discounter	800 – 1.199 m²	M.-Luther-King-Str.	Gewerbegebiet	5 – 6 km
Nahkauf	Supermarkt	400 – 799 m²	Frankfurter Landstr.	Integr. Streulage	6 – 7 km
Nahkauf	Supermarkt	400 – 799 m²	Burgallee	Integr. Streulage	6 – 7 km
Lidl	Discounter	800 – 1.199 m²	Kurt-Schumacher-Platz	Nahversorgungs-standort	7 – 8 km

GMA-Erhebung, Zusammenstellung 2023; ca.-Werte gerundet

Alle konkurrierenden Lebensmittelmärkte in Hanau befinden sich in erheblicher Entfernung zum Planstandort in Mittelbuchen (mindestens 5 km). Die Wettbewerber liegen allesamt außerhalb des im Regionalplan Südhessen für die Stadt Hanau abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt) sowie von Versorgungskernen[8].

Weitere Standorte von größeren Lebensmittelmärkten bestehen in Hanau u. a. im Stadtteil Lamboy (darunter Rewe-Center und Lidl im Fachmarktzentrum Kinzigbogen) und der Innenstadt (darunter Kaufland, Aldi und Denns Biomarkt im Einkaufszentrum Postcarré, REWE im Einkaufszentrum Forum Hanau sowie Filialen von Norma und Penny). Zu erwähnen ist zudem eine weitere Netto-Filiale im Stadtteil Südost.

[8] Quelle: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2022, Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel.

2. Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland

Im Umland von Hanau ist auf folgende wesentliche Wettbewerbsstandorte hinzuweisen (vgl. auch Tabelle 2, Karte 5):

Bruchköbel:

Im östlich an Mittelbuchen angrenzenden Mittelzentrum Bruchköbel wird die Versorgungsstruktur v. a. durch den Fachmarktstandort in Nahlage zur B 45 (Gewerbegebiete Galgengarten und Im Lohfeld) geprägt, wo u. a. die Lebensmittelmärkte tegut, Aldi, Lidl und Penny sowie die Getränkemärkte Alldrink und Logo ansässig sind. Mit der Kombination von Supermarkt, Discountern, Getränke-, Drogerie- und weiteren Fachmärkten stellt dieser autokundenorientierte und verkehrlich sehr gut erreichbare Standort ein wichtiges Einkaufsziel auch für die Wohnbevölkerung von Mittelbuchen dar.

In der Kernstadt gibt es zwei REWE-Supermärkte an Standorten in der Innenstadt bzw. in einem Wohngebiet südöstlich der Innenstadt; diese richten sich primär an die umliegende Wohnbevölkerung. Eine Netto-Filiale an der Bahnhofstraße, nordöstlich der Innenstadt, befindet sich derzeit im Umbau. Am Rande des Stadtteils Niederissigheim ist ein weiterer Supermarkt (tegut) mit angrenzendem Getränkemarkt verortet.

Tabelle 2: Lebensmittelmärkte ab 400 m² VK in Nachbarkommunen (bis max. 8 km)

Name	Betriebstyp	VK-Größenklasse	Adresse	Lage	Distanz zum Planstandort
Bruchköbel					
Aldi	Discounter	800 – 1.199 m²	Römerstraße	Gewerbegebiet	1 – 2 km
Penny	Discounter	400 – 799 m²	Römerstraße	Gewerbegebiet	1 – 2 km
Lidl	Discounter	1.200 – 1.599 m²	Keltenstraße	Gewerbegebiet	1 – 2 km
tegut	Supermarkt	1.200 – 1.599 m²	Keltenstraße	Gewerbegebiet	1 – 2 km
REWE	Supermarkt	1.600 – 1.999m²*	Innerer Ring	ZVB / Versorg.kern	2 km
Netto	Discounter	800 – 1.199 m²	Bahnhofstraße	Integr. Streulage	2 – 3 km
REWE	Supermarkt	800 – 1.199 m²	Waldseestraße	Integr. Streulage	3 km
tegut	Supermarkt	800 – 1.199 m²	Heinrich-Böll-Straße (STT Niederissigheim)	Integr. Streulage	4 – 5 km
Maintal-Wachenbuchen					
Nahkauf	Supermarkt	400 – 799 m²	Hanauer Landstraße	Integr. Streulage	3 – 4 km
Maintal-Hochstadt					
REWE	Supermarkt	800 – 1.199 m²	Konrad-Höhl-Straße	Integr. Streulage	5 km
Schöneck-Kilianstädten					
REWE	Supermarkt	2.000 – 2.499 m²	Uferstraße	Gewerbegebiet	5 – 6 km
Aldi	Discounter	800 – 1.199 m²	Uferstraße	Gewerbegebiet	6 km
Lidl	Discounter	800 – 1.199 m²	Uferstraße	Gewerbegebiet	6 km

* zzgl. Getränkemarkt

GMA-Erhebung, Zusammenstellung 2023; ca.-Werte gerundet

- **Maintal:**

  Im westlich an Mittelbuchen bzw. Hanau angrenzenden Mittelzentrum Maintal wird die Nahversorgung in den nordöstlichen Stadtteilen Wachenbuchen und Hochstadt durch jeweils einen Supermarkt gesichert. In beiden Stadtteilen wird die örtliche Nahversorgung durch kleinere Anbieter ergänzt (Lebensmittelhandwerk, Direktvermarkter, Kiosk).

  Weitere, jedoch deutlich weiter entfernte Lebensmittelmärkte befinden sich in Dörnigheim (u. a. SB-Warenhaus Globus und Aldi-Discounter im Industriegebiet Ost; tegut, Penny und Lidl im Gewerbegebiet am Bahnhof Maintal-Ost) sowie in Bischofsheim (Filialen der Discounter Netto, Lidl und Aldi). Wegen ihrer Entfernung zum Planstandort weisen sie keine unmittelbare Zielgruppenüberschneidung mit dem Mittelbuchener Netto-Markt auf, wirken aber indirekt auf das Vorhaben, indem sie die Möglichkeit zur Ansprache von Kunden aus Wachenbuchen und Hochstadt beschränken.

- **Schöneck:**

  Im Kleinzentrum Schöneck wird die Versorgungssituation wesentlich vom Gewerbegebiet Uferstraße geprägt, wo u. a. ein großer REWE-Supermarkt mit separatem Getränkemarkt, Filialen der Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl und ein Drogeriemarkt etabliert sind. Der Standort liegt zwischen den Ortsteilen Kilianstädten und Büdesheim, unweit des Regionalbahn-Haltepunktes Kilianstädten, und spricht primär die Schönecker Bevölkerung an.

3. Fazit der Wettbewerbssituation

Im Hanauer Stadtteil Mittelbuchen ist Netto der einzige Lebensmittelmarkt und somit konkurrenzlos. Umgekehrt erwächst ihm daraus eine herausragende Bedeutung für die örtliche Nahversorgung. Zu berücksichtigen sind dabei die weiten Distanzen zu anderen Versorgungsstandorten im Stadtgebiet von Hanau; hier liegen die nächsten Wettbewerber mindestens 5 km entfernt. In den Stadtteilen Nordwest und Kesselstadt wird die Wettbewerbssituation hauptsächlich von integrierten Supermärkten (darunter zahlreiche türkische Märkte) geprägt. Diese richten sich ganz überwiegend an die Wohnbevölkerung in ihrem Nahumfeld und weisen daher kaum Zielgruppenüberschneidungen mit dem Planobjekt in Mittelbuchen auf. Nur die dortigen Discounter Aldi, Netto und Lidl entwickeln Wettbewerbsrelevanz für das Vorhaben, liegen aber mit ca. 5 – 8 km allerdings bereits außerhalb von regelmäßigen Einkaufsverflechtungen mit der Bevölkerung von Mittelbuchen.

Deutlich näher zum Planstandort als die Wettbewerber in Hanau liegt der Fachmarktstandort am Westrand von Bruchköbel. In den dortigen Gewerbegebieten sind außer 4 Lebensmittelmärkten (darunter 3 Discounter) auch Fachmärkte für Getränke, Drogeriewaren und andere Sortimente vorhanden, sodass sich eine große Anziehungskraft in das Umland hinein – auch nach Mittelbuchen – ergibt. Dieser Standort ist als Hauptwettbewerber einzuordnen.

Die benachbarten Orte Maintal-Wachenbuchen und Schöneck-Kilianstädten verfügen über eigene Lebensmittelmärkte zur Nahversorgung. Hier ist die dortige Bevölkerung zudem bereits zu anderen, besser ausgestatteten Standorten orientiert (insbesondere nach Dörnigheim oder Nidderau, aber auch nach Bruchköbel-West).

Karte 5: Strukturprägende Wettbewerber und Einzugsgebiet des Netto-Marktes in Mittelbuchen (Lebensmittelmärkte ab 400 m² VK bis 8 km Entfernung)



Legende

- S — Standort Netto-Markt, Hanau-Mittelbuchen, Lützelbuchener Str. 34
- Einzugsgebiet des Netto-Marktes Mittelbuchen

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, © Microsoft, Nokia
GMA-Bearbeitung 2023

IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Abgrenzung des Einzugsgebietes des Vorhabens

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

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich außerdem gemäß der unterschiedlichen Einkaufsintensität nach Zonen untergliedern. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebietes wird diesem Umstand Rechnung getragen.

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

- wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Verlauf von Hauptverkehrsstraßen, Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen)
- verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- Filialnetz des Betreibers Netto
- Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Hanau und den Nachbarkommunen
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Hanau und der Region (u. a. Maintal, Nidderau, Niederdorfelden).

Insbesondere die starken Wettbewerbsstandorte in Bruchköbel, Maintal-Dörnigheim sowie Hanau-Nordwest, -Lamboy und -Innenstadt führen dazu, dass sich das **Einzugsgebiet des Vorhabens im Kern auf den Stadtteil Mittelbuchen beschränkt**. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist aufgrund der gegebenen Wettbewerbssituation im Umland sowie der zunehmenden räumlichen Entfernungen nicht wahrscheinlich.

Aufgrund der Lage des Marktes an der L 3195 ist von gewissen Umsätzen mit Kunden von außerhalb des skizzierten Einzugsgebietes (z. B. Pendler und Zufallskunden) auszugehen; diese werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze einbezogen.

Im angrenzenden **Wachenbuchen** sind aufgrund des dortigen Mangels eines eigenen Discounters ebenfalls gewisse Einkaufsbeziehungen zum Vorhabenstandort denkbar. Allerdings erreichen Kunden aus Wachenbuchen den Mittelbuchener Netto-Markt nur nach Durchfahren der gesamten Ortschaft; zudem ist es vom Netto-Markt nicht mehr weit zu den Einkaufsmärkten in Bruchköbel-West, die gemeinsam mit den dortigen Fachmärkten eine sehr viel größere Auswahl bieten. Günstiger liegt für die meisten Wachenbuchener der REWE-Markt in Hochstadt, der auch über ein breiteres Sortiment als Netto verfügt. Aus diesen Gründen ist

Wachenbuchen nicht mehr ins regelmäßige Einzugsgebiet aufzunehmen. Die erhöhte Bedeutung des Netto-Marktes für die Wachenbuchener Bevölkerung wird jedoch in dieser Analyse im Rahmen von erhöhten Streuumsätzen berücksichtigt.

2. Vorhabenrelevantes Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial

Die **Kaufkraftberechnung** erfolgt unter Verwendung der o. g. Pro-Kopf-Ausgaben, des Einwohneraufkommens im Einzugsgebiet sowie der örtlichen Kaufkraftkoeffizienten.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beläuft sich die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft, einschließlich der Ausgaben in Apotheken und im Lebensmittelhandwerk, in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung auf ca. 6.760 € pro Kopf und Jahr.[9] Davon entfallen ca. 2.826 € auf Nahrungs- und Genussmittel, das Kernsortiment des Netto-Marktes[10].

In Mittelbuchen leben derzeit 4.250 Einwohner mit Hauptwohnsitz.[11]

Im Hanauer Stadtteil Mittelbuchen beträgt die Kaufkraftkennziffer aktuell 97,7. Damit liegt das lokale Kaufkraftniveau etwas unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).[12]

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren errechnet sich für das Einzugsgebiet des Vorhabens (= Stadtteil Mittelbuchen) ein **projektspezifisches Kaufkraftpotenzial im Lebensmittel-Kernsortiment von insgesamt ca. 11,7 Mio. €**.

9 Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

10 Ohne Nonfood-Randsortimente (z. B. Drogeriewaren, Schnittblumen, Tiernahrung oder Haushaltswaren).

11 Quelle: Stadt Hanau, Einwohnermeldeamt, nur Hauptwohnsitze; Stand 31.12.2022.

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

V. Auswirkungsanalyse

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

1. Umsatzermittlung und Umsatzherkunft

Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld sowie die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im weiteren Umfeld berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind für Netto künftig in Mittelbuchen ein Marktanteil von max. 25 % zu erwarten. Für auswärtige Kunden ist ein Umsatzanteil von max. 20 % realistisch (unter Berücksichtigung eines erhöhten Streukundenanteils in Wachenbuchen).

Tabelle 3: Marktanteile und Umsatzerwartung des erweiterten Netto-Marktes am Standort Lützelbuchener Straße in Hanau-Mittelbuchen

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-herkunft in %
Einzugsgebiet	**11,7**	**25**	**2,9**	**0,4 – 0,5**	**3,3 – 3,4**	**80**
Streuumsätze			0,2 – 0,3	< 0,1	0,6	20
Insgesamt			**3,4 – 3,5**	**0,5**	**3,9 – 4,0**	**100**

* Bei diesem Anbieter ca. 13 % des Gesamtumsatzes.

GMA-Berechnung 2023 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

Wie in Tabelle 3 dargestellt, ermittelt sich für den Mittelbuchener Netto-Markt nach dessen Erweiterung eine **Umsatzprognose von max. 3,9 – 4,0 Mio. €.** Der Prognosewert liegt über dem Bundesdurchschnitt von Netto-Märkten (ca. 3,8 Mio. €)[13].

In Bezug auf die projektierte Verkaufsfläche von 1.034 m² folgt hieraus für den künftigen Netto-Markt eine Flächenproduktivität von rund 3.800 € / m² VK. Aufgrund der großen Fläche bleibt dieser Wert unter dem Durchschnitt von Netto-Märkten[14]. Trotz des erheblichen Einwohnerpotenzials im Einzugsgebiet wird der Markt wegen des intensiven Wettbewerbs, insbesondere im nahen Bruchköbel, keine höhere Umsatz- und Flächenleistung erzielen können.

13 Vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2022/2023, Bergisch-Gladbach 2022, S. 35.

14 Im Hahn Retail Real Estate Report 2022/2023 wird für den Anbieter Netto Marken-Discount (bei einer Durchschnittsgröße von 807 m² VK) eine Flächenleistung von 4.700€ / m² VK ausgewiesen. Diese Flächenleistung ist auch auf die Corona-bedingte Sondersituation im Jahr 2021 (v. a. Lockdown in der Gastronomie) zurückzuführen, die im gesamten Lebensmitteleinzelhandel zu deutlich gestiegenen Umsätzen geführt hat.

Mit Blick auf die Tabelle 3 zeigt sich, dass rund 80 % des Prognoseumsatzes mit Kunden aus Mittelbuchen selbst erwirtschaftet wird. Dies verdeutlicht den Nahversorgungscharakter des Lebensmittelmarktes. Etwa 20 % des Umsatzes stammt von Streukunden von außerhalb des Einzugsgebietes (v. a. Berufspendler, Kunden aus Wachenbuchen, Zufallsbesucher).

Für das geplante Bäckerei-Café ist vor dem Hintergrund der gegebenen Standort- und Wettbewerbsbedingungen eine **Umsatzleistung von max. 0,2 – 0,3 Mio. €** zu prognostizieren. Angesichts der Standortrahmenbedingungen ist klar, dass es sich bei ihm um einen Filialbetrieb einer regionalen Bäckereikette handeln wird. Insofern wird der Backshop keine besondere Profilierung im örtlichen bzw. überörtlichen Wettbewerb erreichen. Hinsichtlich der Kundenherkunft bei dem Backshop ist somit von einer ähnlichen Verteilung auszugehen wie bei dem Magnetbetrieb Netto.

2. Wettbewerbliche Auswirkungen des Vorhabens

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten **Umsatzumlenkungen** bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert. Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden:

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

Die **Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen** durch das Vorhaben des neu errichteten Netto-Discounters mit Bäckerei-Café erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend werden in diesem Bericht die Auswirkungen des neu erbauten und erweiterten Netto-Marktes, einschließlich Bäckereiverkaufsstelle, mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.070 m² bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das **Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet**.

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

- Der Netto-Markt wird nach Neubau und Erweiterung auf ca. 1.034 m² eine Umsatzleistung von max. 3,9 – 4,0 Mio. € erzielen, das neue Bäckerei-Café eine einzelhandelsrelevante Umsatzleistung von max. 0,2 – 0,3 Mio. €. In Summe ergibt sich somit **für das Gesamtvorhaben eine Umsatzprognose von ca. 4,2 Mio. €.** Davon entfallen ca. 3,7 Mio. € auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Backwaren) und ca. 0,5 Mio. € auf Nonfood-Randsortimente des Netto-Marktes.
- Zu berücksichtigen ist, dass der Netto-Markt bereits langjährig am Standort ansässig ist. Der Bestandsmarkt erwirtschaftet nach gutachterlicher Einschätzung derzeit eine für

Netto-Filialen leicht unterdurchschnittliche Umsatzleistung von insgesamt ca. 3,6 Mio. € (davon ca. 3,1 – 3,2 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln und ca. 0,4 – 0,5 Mio. € mit Nonfood). Dieser Umsatz wird bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine signifikanten Veränderungen ergeben werden.

- **Nach Abzug des bestehenden Umsatzes des Netto-Marktes verbleibt ein Umsatzanteil von max. 0,6 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden kann.** Davon entfallen ca. 0,5 – 0,6 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und weniger als 0,1 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Tabelle 4: Zu erwartende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

		Auswirkungen / Umverteilungseffekte	
		in Mio. €	in %
Foodbereich	**Bestandsumsatz Netto-Markt mit Nahrungs- und Genussmitteln**	**3,1 – 3,2**	
	Umsatzumlenkungen gg. Anbieter in Hanau, davon…	**0,1 – 0,2**	
	… gegen Anbieter in Mittelbuchen	< 0,1	max. 15
	… gegen Anbieter in der Kernstadt Hanau	0,1	n. n.
	Umsatzumlenkungen gg. Anbieter in umliegenden Kommunen, davon…	**0,4**	
	… gegen Anbieter in Bruchköbel	0,3 – 0,4	max. 1
	… gegen Anbieter in Maintal-Wachenbuchen	< 0,1	max. 2
	… sonstige Standorte	n. n.	n. n.
	Umsatzprognose Vorhaben mit Nahrungs- und Genussmitteln	**3,7**	
Nonfood-bereich	Bestandsumsatz Netto-Markt mit Nichtlebensmitteln	0,4 – 0,5	
	Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	< 0,1	n. n.
	Umsatzprognose Vorhaben mit Nichtlebensmitteln	**0,5**	
Umsatzprognose insgesamt		**4,2**	

n. n. = nicht nachweisbar (Umverteilung unter 0,05 Mio. € bzw. unter 0,5 %)

GMA-Berechnung 2023 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich)

Mit der Erweiterung des Planobjekts werden **voraussichtlich folgende Umverteilungswirkungen ausgelöst** (vgl. Tabelle 4):

- Die Wettbewerbswirkungen gegenüber Anbietern in der Standortkommune **Hanau** belaufen sich auf insgesamt ca. 0,1 – 0,2 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln.
  - Hiervon werden in erster Linie Lebensmittelmärkte in der Nordweststadt betroffen sein, wo sich eine Umverteilungsquote von weniger als 1 % ergibt. Für weitere Standorte, auch die Innenstadt oder die Kesselstädter Nahversorgungslage Kurt-Schumacher-Platz, sind keine wesentlichen Umsatzrückgänge mehr nachweisbar.
  - Im Stadtteil Mittelbuchen selbst wird das Vorhaben Umsatzumverteilungen von weniger als 0,1 Mio. € auslösen. Sie werden nicht von der Erweiterung des Netto-Marktes, sondern von der Ansiedlung des Bäckerei-Cafés hervorgerufen. Betroffen ist die

Bäckereifiliale an der Alten Rathausstraße, bei der ein Umsatzverlust bis zu 15 % absehbar ist (sofern sie nicht zum Planstandort verlagert wird).

- Etwa 0,4 Mio. € der Umverteilungseffekte werden außerhalb der Stadt Hanau umverteilungswirksam.
  - Die Umsatzumverteilungen beziehen sich in erster Linie auf Lebensmittelmärkte und Bäckereifilialen in der Stadt **Bruchköbel**. In Bruchköbel wird das Vorhaben hauptsächlich Anbieter in den Gewerbegebieten Galgenwiesen und Im Lohfeld betreffen, welche dem Planstandort am nächsten liegen. In dieser Standortlage, ebenso wie bei der Bruchköbeler Netto-Filiale[15], wird die Umverteilungsquote maximal 1 % betragen. Bei den übrigen Lebensmittelmärkten und Bäckereiverkaufsstellen im Bruchköbeler Stadtgebiet sind dagegen keine wesentlichen Umsatzrückgänge mehr nachweisbar (Umverteilungsquote unter 0,5 %). Dies trifft ebenso auf die Stadtmitte von Bruchköbel zu.
  - Im Stadtgebiet von **Maintal** ist in Folge des Vorhabens im Stadtteil Wachenbuchen mit einem Umsatzrückgang von unter 0,1 Mio. € zu rechnen; die Umverteilungsquote beläuft sich auf max. 2 %. Bei weiter entfernten Standorten in den Stadtteilen Hochstadt, Dörnigheim oder Bischofsheim sind allenfalls marginale Umsatzrückgänge zu erwarten (< 1 %).
  - In der Nachbargemeinde **Schöneck** oder in anderen Kommunen sind keine wesentlichen Umsatzrückgänge mehr nachweisbar.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen in Höhe von unter 0,1 Mio. € hauptsächlich gegenüber Lebensmittelmärkten in den Bruchköbeler Gewerbegebieten Galgenwiesen und Im Lohfeld wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind nicht mehr nachweisbar.

3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens

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

- Im Stadtteil **Mittelbuchen** wird das Vorhaben die Nahversorgung langfristig sichern. Netto ist hier der einzige Lebensmittelmarkt. Somit wird die wohnortnahe Versorgung durch den Erhalt des Lebensmittelmarktes und dessen Modernisierung gestärkt.
- Im übrigen Stadtgebiet von **Hanau** sind nach Realisierung des Vorhabens allenfalls marginale Umsatzrückgänge zu erwarten. Noch am stärksten werden diese bei Lebensmittelmärkten im Stadtteil Nordwest auftreten, jedoch auch dort mit max. 1 % keine Bestandsgefährdungen nach sich ziehen. Im zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) oder in Stadtteilzentren sind keine durch das Vorhaben bedingten städtebaulichen Folgen absehbar.

[15] Derzeit wegen Umbaus geschlossen.

- In der Stadt Bruchköbel sind Umsatzverluste in Höhe von max. 0,4 Mio. € (einschließlich Nonfood) möglich. Im Nahrungs- und Genussmittelbereich entspricht dies in der Gesamtstadt einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von unter 1 %. Umverteilungseffekte werden ganz überwiegend bei Anbietern in den westlichen Gewerbegebieten (v. a. Lebensmittelmärkte und Bäckereifilialisten) wirksam, welche nur 1 – 2 km entfernt vom Planstandort liegen und einen großen Teil der Mittelbuchener Kaufkraft zu sich ziehen. Hier errechnet sich eine Umverteilungsquote von max. 1 %. Die weiteren Lebensmittelmärkte in Bruchköbel sind allenfalls minimal vom Vorhaben betroffen. Abschmelzungen von strukturprägenden Anbietern sind an keiner Stelle absehbar. Aufgrund der sehr geringen Höhe der Auswirkungen sind keine städtebaulichen Effekte zu erwarten, weder im Zentralen Versorgungsbereich / Versorgungskern noch hinsichtlich der Nahversorgungsstruktur an integrierten Standorten.
- Für die Anbieter in den Nachbarkommunen Maintal und Schöneck sind in Summe weniger als 0,1 Mio. € an Umverteilungseffekten zu erwarten. Alle dort ansässigen Anbieter werden vom Vorhaben nur geringfügig tangiert. Dies trifft auch auf den Maintaler Stadtteil Wachenbuchen und den dortigen strukturprägenden Nahkauf-Supermarkt zu. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bevölkerung von Wachenbuchen auch nach Modernisierung des Mittelbuchener Netto-Marktes künftig nur einen geringen Teil ihrer Einkäufe am Vorhabenstandort tätigen wird (ca. 0,8 – 0,9 Mio. €) und somit ein ausreichender Teil des dortigen Kaufkraftvolumens (ca. 9,9 Mio. € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel) für die örtlichen Anbieter verbleiben wird. Auch im Umland sind also keine Betriebsgefährdungen und somit keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit dem geplanten Neubau bzw. der Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes in Hanau-Mittelbuchen sowie der geplanten Ansiedlung eines Bäckerei-Cafés weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Folgewirkungen in Hanau oder im Umland einhergehen werden.

Bei dem Netto-Markt an der Lützelbuchener Straße handelt es sich um den einzigen Lebensmittelmarkt im Stadtteil Mittelbuchen und zugleich um einen langjährig etablierten Anbieter im Versorgungsgefüge der Stadt Hanau. Das Vorhaben dient dem Bestandserhalt und somit der Aufrechterhaltung einer qualitätvollen Nahversorgung in dem Stadtteil, der weit abseits von anderen Hanauer Lebensmittelmärkten liegt.

VI. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens

Als großflächiges Einzelhandelsvorhaben muss die Planung die raumordnerischen Vorgaben des LEP Hessen 2020 und des einschlägigen Regionalplanes Südhessen 2010 erfüllen.

Bei der vorliegenden Planung sind aus raumordnerischer Sicht folgende Punkte wesentlich:

- **Zentralitätsgebot:**
  Bei dem Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines langjährig ansässigen Lebensmittelmarktes in einem Stadtteil eines Oberzentrums. Als einziger Lebensmittelmarkt im Stadtteil stellt der Netto-Markt ein wesentliches Element der örtlichen Grundversorgung dar. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die marktübliche Anpassung an heutige Verkaufsflächengegebenheiten und damit um eine Maßnahme zur langfristigen Sicherung der wohnortnaher Versorgungsstrukturen. **Das Zentralitätsgebot ist erfüllt.**

- **Integrationsgebot:**
  Im Regionalplan Südhessen / RegFNP liegt der Standortbereich zwar außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, aber größtenteils in einem „Vorranggebiet Siedlung Bestand“. Es handelt sich um einen Bestandsstandort, der im Kern auf die Wohnbevölkerung von Mittelbuchen ausgerichtet ist. Er grenzt an ein Wohngebiet und liegt für rund ein Drittel der Mittelbuchener Bevölkerung in fußläufiger Distanz (ca. 1.350 Einwohner im 700 m-Radius). Sofern das östlich angrenzende Grundstück, wie im RegFNP vorgesehen, mit Wohnnutzungen bebaut wird, wird der Standort noch besser integriert sein. Aufgrund der kompakten Bebauung des Stadtteils wäre aus heutiger Sicht auch kein Standort in der Ortsmitte denkbar. Die ÖPNV-Anbindung ist durch eine Bushaltestelle am Standort gewährleistet. **Die Zielsetzungen des Integrationsgebotes werden erfüllt.**

- **Kongruenzgebot:**
  Das Kerneinzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes und der geplanten Bäckerei-Verkaufsstelle beschränkt sich im Wesentlichen auf den Stadtteil Mittelbuchen. Dies unterstreicht seine Nahversorgungsfunktion (örtliche Grundversorgung) des Netto-Marktes. Basierend auf der Umsatzprognose und der daraus ableitbaren Umsatzherkunft ist festzuhalten, dass rund 80 % der Umsätze aus dem Stadtteil selbst resultieren. Maximal 20 % der Umsätze stammen aus anderen Kommunen (einschließlich Streukunden). Der Standort entfaltet trotz seiner Lage an einer Landesstraße keine wesentliche überörtliche Wirkung (vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation, insbesondere in Bruchköbel-West). **Das Vorhaben erfüllt die Vorgaben des Kongruenzgebotes.**

- **Beeinträchtigungsverbot:**
  Die voranstehenden Berechnungen zur Umsatzumverteilung sowie die potenziellen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen haben nachgewiesen, dass die gesamtstädtischen Umverteilungsquoten in Hanau und allen Nachbarkommunen bei max. 1 % liegen.

  Es handelt sich um einen **Bestandsbetrieb**, der im maßvollen Umfang erweitert wird (ohne Konzept- oder Sortimentsänderungen). In dem abgesetzt von der Kernstadt liegenden Stadtteil Mittelbuchen ist der Netto-Markt der einzige Lebensmittelmarkt; ihm

kommt daher eine besondere Bedeutung für die dortige Nahversorgung zu. Das Neubau- und Erweiterungsvorhaben von Netto wird keine wesentlichen negativen Auswirkungen im Untersuchungsraum nach sich ziehen, da dieser Anbieter als ausgesprochener Nahversorger einzustufen ist und bereits langjährig die Versorgungssituation in Hanau-Mittelbuchen prägt. Mit dem Vorhaben soll primär seine Wettbewerbsfähigkeit erhalten werden, um die Nahversorgung in Mittelbuchen zu verbessern und langfristig zu sichern. Nur ein untergeordneter Teil der Umsatzerwartung wird mit auswärtigen Kunden erwirtschaftet.

Vor dem Hintergrund der örtlichen und überörtlichen Wettbewerbssituation – insbesondere der Nähe zu dem Gewerbegebietsstandort Bruchköbel-West mit mehreren leistungsstarken Lebensmittel- und Fachmärkten – ist als Folge des Vorhabens keine Gefährdung von strukturprägenden Anbietern zu erwarten. Dies trifft auch auf die integrierten Lebensmittelmärkte in Wachenbuchen und der Stadtmitte von Bruchköbel zu. Hier ist zu bemerken, dass zwischen ihnen und dem Planobjekt in Mittelbuchen, der als Nahversorger für diesen Stadtteil auftritt, nur geringe Zielgruppenüberschneidungen vorliegen. Stattdessen ist die Bevölkerung von Wachenbuchen und Bruchköbel im hohen Maß zu autokundenorientierten Standorten in Maintal-Dörnigheim und Bruchköbel-West orientiert.

In den Nachbargemeinden und umliegenden zentralen Orten wird das Vorhaben keine Beeinträchtigungen der örtlichen Versorgungsstrukturen oder der integrierten Versorgungslagen auslösen. Die zentralen Orte werden in ihren Versorgungsfunktionen nicht beeinträchtigt. Alle Maßgaben des Beeinträchtigungsverbotes werden eingehalten.

VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Vorhaben / Planstandort	▰ Neubau und Erweiterung eines bestehenden Netto-Lebensmittelmarktes von genehmigten 700 m² auf künftig 1.070 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei-Café) ▰ Planstandort: Hanau-Mittelbuchen, Lützelbuchener Straße 34
Rechtsrahmen und Untersuchung	▰ Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich ▰ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	▰ Mesostandort: Hanauer Stadtteil Mittelbuchen, ca. 5 km nördlich der Kernstadt ▰ im Stadtteil Mittelbuchen gibt es mit Ausnahme des Netto-Marktes und einer Bäckerei-Filiale keine weiteren Lebensmittelanbieter ▰ ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen in Bruchköbel (insb. Gewerbegebiete im Westen), Hanau (hier insb. in den Stadtteilen Nordwest, Lamboy und Innenstadt), Maintal (u. a. Dörnigheim) und Schöneck-Kilianstädten
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	▰ Einzugsgebiet: Hanauer Stadtteil Mittelbuchen ▰ Bevölkerungspotenzial: ca. 4.250 Einwohner in Mittelbuchen ▰ Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet (Kernsortiment Nahrungs- u. Genussmittel): ca. 11,7 Mio. € in Mittelbuchen
Umsatzerwartung	▰ Netto-Markt nach Erweiterung: insg. max. 3,9 – 4,0 Mio. €, davon ca. 3,4 – 3,5 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln, ca. 0,5 Mio. € mit Nonfood ▰ Backshop: insg. max. 0,2 – 0,3 Mio. € ▰ Gesamtvorhaben: insg. max. 4,2 Mio. €, davon ca. 3,7 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln, ca. 0,5 Mio. € mit Nonfood ▰ Umverteilungsrelevant (abzüglich Bestandsumsatz des Netto-Marktes): ca. 0,6 Mio. €, davon ca. 0,5 – 0,6 Mio. € bei Nahrungs- u. Genussmitteln
Umsatzumverteilung	▰ Hanau übrige Stadtteile: max. 1 % ▰ Bruchköbel: max. 1 % ▰ Maintal-Wachenbuchen: max. 2 % ▰ sonstige Standorte (u. a. Maintal, Schöneck): < 1 %
Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung	Für die Planung sind die landes- und regionalplanerischen Vorgaben an großflächige Einzelhandelsvorhaben wie folgt zu bewerten: ▰ Das **Zentralitätsgebot** wird eingehalten, da der Standort des großflächigen Einzelhandelsvorhabens in einem Oberzentrum liegt. Das Vorhaben dient im Hanauer Stadtteil Mittelbuchen der Sicherung der örtlichen Grundversorgung. ▰ Das Vorhaben entspricht dem **Kongruenzgebot**, da rund 80 % % der Umsatzerwartung aus der Standortkommune stammen werden. ▰ Das Vorhaben erfüllt die Zielsetzungen des **Integrationsgebotes**, da der Mikrostandort in fußläufiger Distanz zu Wohngebieten liegt und durch eine Bushaltestelle in weniger als 100 m Entfernung gut an den ÖPNV angebunden ist. Zudem handelt es sich um einen Bestandsstandort eines etablierten Nahversorgers. ▰ Das Vorhaben erfüllt das **Beeinträchtigungsgebot.** Das Vorhaben stellt eine maßvolle Erweiterung dar. Die Erweiterung des bestehenden Marktes lässt keine Betriebsaufgaben erwarten und gefährdet die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht. Vielmehr wird die wohnortnahe Grundversorgung in Mittelbuchen gesichert. Zentrale Versorgungsbereiche werden nicht beeinträchtigt. Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems sind nicht absehbar.

GMA-Zusammenstellung 2023

Verzeichnisse Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Ausschnitt des Regionalen Flächennutzungsplanes zu Hanau-Mittelbuchen	7
Karte 2:	Lageplan des Vorhabens von Netto an der Lützelbuchener Straße 34 in Hanau-Mittelbuchen	8
Karte 3:	Lage von Mittelbuchen im Stadtgebiet von Hanau	11
Karte 4:	Mikrostandort und Standortumfeld des Netto Marktes an der Lützelbuchener Straße	13
Karte 5:	Strukturprägende Wettbewerber und Einzugsgebiet des Netto-Marktes in Mittelbuchen	18

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Lebensmittelmärkte ab 400 m² VK in den nördlichen Stadtteilen von Hanau (Nordwest, Kesselstadt)	15
Tabelle 2:	Lebensmittelmärkte ab 400 m² VK in Nachbarkommunen (bis max. 8 km)	16
Tabelle 3:	Marktanteile und Umsatzerwartung des erweiterten Netto-Marktes am Standort Lützelbuchener Straße in Hanau-Mittelbuchen	21
Tabelle 4:	Zu erwartende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	23