



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

# **Die Eberstädter Straße 111 in Pfungstadt als Standort für einen Lebensmitteldiscounter**

Verträglichkeitsgutachten zu  
einem Erweiterungsvorhaben



## **Endbericht**

Im Auftrag der ALDI SÜD Immobilienverwaltungs-GmbH & Co. oHG  
Hamburg, 14.07.2026



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

## **Die Eberstädter Straße 111 in Pfungstadt als Standort für einen Lebensmitteldiscounter**

Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 26DLP4097

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

Bearbeitet unter Mitarbeit von: David Kamin

Im Auftrag der

**ALDI SÜD Immobilienverwaltungs-GmbH & Co. oHG**

**Hessenring 1-3**

**64546 Mörfelden**

erarbeitet durch

**Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken – auch auszugsweise – sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

# Inhalt

|          |                                                                                                                                    |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|          | Abbildungsverzeichnis                                                                                                              | III       |
|          | Tabellenverzeichnis                                                                                                                | IV        |
| <b>1</b> | <b>Einführung</b>                                                                                                                  | <b>1</b>  |
| 1.1      | Ausgangslage und Aufgabenstellung                                                                                                  | 1         |
| 1.2      | Vorgehensweise                                                                                                                     | 1         |
| <b>2</b> | <b>Analyse von Mikrostandort und Vorhaben</b>                                                                                      | <b>4</b>  |
| 2.1      | Mikrostandort                                                                                                                      | 4         |
| 2.2      | Vorhabenkonzeption                                                                                                                 | 8         |
| <b>3</b> | <b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>                                                                                              | <b>12</b> |
| 3.1      | Lage im Raum und zentralörtliche Struktur                                                                                          | 12        |
| 3.2      | Sozioökonomische Rahmendaten                                                                                                       | 14        |
| <b>4</b> | <b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>                                                                                        | <b>16</b> |
| 4.1      | Methodische Vorbemerkungen                                                                                                         | 16        |
| 4.2      | Wettbewerb im Untersuchungsraum                                                                                                    | 16        |
| 4.3      | Herleitung des Einzugsgebiets                                                                                                      | 18        |
| 4.4      | Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial                                                                                              | 20        |
| <b>5</b> | <b>Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum</b>                                                                         | <b>22</b> |
| 5.1      | Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet                                                                           | 22        |
| 5.2      | Planvorhaben                                                                                                                       | 25        |
| 5.3      | Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und wesentlichen Nahversorgungslagen | 26        |
| 5.3.1    | ZVB Innenstadt Pfungstadt                                                                                                          | 26        |
| 5.3.2    | Nahversorgungsrelevante Einzelhandelslagen im Stadtgebiet von Pfungstadt                                                           | 29        |

|          |                                                                                                      |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6</b> | <b>Vorhaben- und Wirkungsprognose</b>                                                                | <b>35</b> |
| 6.1      | Marktanteils- und Umsatzprognose                                                                     | 35        |
| 6.2      | Wirkungsprognose                                                                                     | 38        |
| 6.2.1    | Vorbemerkungen                                                                                       | 38        |
| 6.2.2    | Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel                       | 39        |
| <b>7</b> | <b>Bewertung des Vorhabens</b>                                                                       | <b>43</b> |
| 7.1      | Zu den Bewertungskriterien                                                                           | 43        |
| 7.2      | Zur zentralörtlichen Zuordnung                                                                       | 44        |
| 7.3      | Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung         | 45        |
| 7.4      | Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts                                                | 48        |
| 7.5      | Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept                               | 50        |
| <b>8</b> | <b>Ergänzende Kleinfläche – planungsrechtliche Einordnung und Empfehlungen für den Bebauungsplan</b> | <b>52</b> |
| <b>9</b> | <b>Fazit</b>                                                                                         | <b>58</b> |

# Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts                                                                                   | 4  |
| Abbildung 2: Zu- und Abfahrt von der Eberstädter Straße auf das Vorhabengrundstück                                     | 5  |
| Abbildung 3: Eingangsbereich des ALDI-Lebensmitteldiscounters                                                          | 6  |
| Abbildung 4: Blick entlang der Eberstädter Straße in Richtung Westen                                                   | 6  |
| Abbildung 5: Masterplan Quartier Stadtgärten Pfungstadt                                                                | 7  |
| Abbildung 6: Blick auf die direkt westlich angrenzende Quartiersentwicklung „Stadtgärten Pfungstadt“                   | 7  |
| Abbildung 7: Blick entlang der Eberstädter Straße in Richtung Osten                                                    | 8  |
| Abbildung 8: Lage im Raum                                                                                              | 12 |
| Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum                                                             | 17 |
| Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens                                                                              | 19 |
| Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet                                                  | 24 |
| Abbildung 12: Blick auf das Areal des Ansiedlungsvorhabens an der Bergstraße in Pfungstadt                             | 25 |
| Abbildung 13: Blick entlang der Eberstädter Straße im ZVB Innenstadt in Richtung Westen                                | 27 |
| Abbildung 14: Blick entlang der Eberstädter Straße im ZVB Innenstadt in Richtung Osten                                 | 27 |
| Abbildung 15: Blick auf den REWE-Markt im Nebenzentrum Am Bahnhof                                                      | 29 |
| Abbildung 16: Blick auf den SERPA-Markt im Grund- und Nahversorgungszentrum Kernstadt                                  | 31 |
| Abbildung 17: Blick auf den NETTO-Markt im Grund- und Nahversorgungszentrum Hahn                                       | 32 |
| Abbildung 18: Blick auf den vollautomatisierter Mini-Supermarkt TEO im Grund- und Nahversorgungszentrum Eschollbrücken | 32 |
| Abbildung 19: Blick auf den EDEKA-Markt im Fachmarktstandort Gewerbegebiet Nordwest                                    | 33 |
| Abbildung 20: Blick auf den KAUFLAND-Markt im Fachmarktstandort Gewerbegebiet Nordost                                  | 34 |

|                                                                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 21: Prüfschema im Einzelhandel im Sinne der Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Pfungstadt 2019 | 51 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

## Tabellenverzeichnis

|                                                                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens                                                                       | 9  |
| Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich                                                                   | 14 |
| Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens                                                         | 20 |
| Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit                                                  | 20 |
| Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets im Segment Nahrungs- und Genussmittel | 23 |
| Tabelle 6: Nachfrageabschöpfung und Umsatzstruktur des erweiterten ALDI-Markts                                    | 36 |
| Tabelle 7: Umsatzstruktur des ALDI-Markts (Status quo)                                                            | 36 |
| Tabelle 8: Umsatzzuwachs des ALDI-Markts durch Vorhabenrealisierung                                               | 37 |
| Tabelle 9: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel           | 41 |

# 1 Einführung

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

An der Eberstädter Straße 111 in der Stadt Pfungstadt (Landkreis Darmstadt-Dieburg) ist der Abriss und Neubau des ALDI-Lebensmitteldiscounters mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 1.100 qm auf ca. 1.200 qm Verkaufsfläche geplant. Der Verkaufsflächenzuwachs beträgt damit rd. +100 qm. Zudem soll im Nordwesten des Grundstücks eine ergänzende Kleinfläche (z.B. Apotheke<sup>1</sup>) mit einer Nutzfläche von max. 270 qm realisiert werden.

Der Vorhabenstandort ist derzeit unbeplant. Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel zu realisieren. Um eine langfristig marktgerechte Nutzung der Ergänzungsfläche sicherzustellen, soll hierfür eine hinreichend flexible planungsrechtliche Festsetzung erfolgen.

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

## 1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurden folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten; Darstellung der Eigenart der näheren Umgebung (einschl. der westlich angrenzenden Quartiersentwicklung „Stadtgärten Pfungstadt“);
- Darstellung des Vorhabens mit den beiden Prüfkompontenten im Hinblick auf die jeweilige Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz unter Berücksichtigung der Pfungstädter Sortimentsliste; Herleitung des Prüfgegenstands;

---

<sup>1</sup> Die konkrete Nutzung und Verkaufsfläche sind derzeit noch nicht bekannt. Typischerweise ist jedoch von ergänzenden Einzelhandelsnutzungen wie einer Apotheke, einem Blumenladen, einem Lotto-/Tabakladen, einem Fahrradladen oder vergleichbaren Angeboten auszugehen. Darüber hinaus sind auch einzelhandelsfremde Nutzungen denkbar, wie Arzt- und Therapiepraxen, Geschäfts- und Büroräume und gastronomische Nutzung.

- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen **Rahmenbedingungen** und deren Entwicklungstendenzen am **Makrostandort** (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- **Herleitung des Einzugsgebiets** des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der **Angebotssituation** im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet des Vorhabens (Verkaufsfläche, Umsätze, Flächenproduktivitäten); Würdigung von (planungsrechtlich fortgeschrittenen) Planvorhaben im Lebensmitteleinzelhandel;
- **Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- **Vorhabenprognose** für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bezüglich der erzielbaren Marktaberschöpfungsanteile im Einzugsgebiet, zur Umsatzherkunft und zum Umsatz bzw. deren Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung sowie qualitative Einordnung der ergänzenden Kleinfläche hinsichtlich ihrer möglichen Markt- und Wettbewerbswirkungen;
- **Wirkungsprognose** für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen;
- **Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens** gemäß den Anforderungen von § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen; neben der raumordnerischen Prüfung steht damit v.a. die Frage im Fokus, ob die prospektiven Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung umschlagen können;
- Einordnung des Gesamtvorhabens bestehend aus der ALDI-Erweiterung und der ergänzenden Kleinfläche in die Zielsetzungen des **Einzelhandelskonzepts der Stadt Pfungstadt (2019)**;
- **Zusammenfassende Bewertung** unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse; hierbei Herleitung flankierender Empfehlungen für die Bauleitplanung.

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

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

Als **Prognosehorizont** wurde das Jahr 2029 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

## 2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Eberstädter Straße 111 in der hessischen Stadt Pfungstadt.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit weist der Vorhabenstandort insgesamt günstige Rahmenbedingungen auf. Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine sehr gute Anbindung über die Eberstädter Straße, die als leistungsfähige Hauptverkehrsstraße eine gute Erreichbarkeit sowohl aus dem Stadtgebiet als auch aus dem

Umland gewährleistet. Die direkte Lage an dieser Achse sorgt zudem für eine gute Sichtbarkeit des Marktes sowie eine kundenfreundliche Anfahrbarkeit. Darüber hinaus ist das **Stellplatzangebot** in ausreichender Zahl vorhanden und dem ALDI-Markt vorgelagert.



Abbildung 2: Zu- und Abfahrt von der Eberstädter Straße auf das Vorhabengrundstück

Auch im Hinblick auf den **öffentlichen Personennahverkehr** ist der Standort als gut erschlossen zu bewerten. Über mehrere Buslinien bestehen Verbindungen innerhalb Pfungstadts sowie in Richtung Darmstadt-Eberstadt, wo Anschluss an das Straßennetz des Oberzentrums besteht. Ergänzend dazu verfügt Pfungstadt über einen Bahnanschluss mit regelmäßigen Verbindungen zum Darmstädter Hauptbahnhof, wodurch eine Einbindung in das regionale Verkehrsnetz gegeben ist. Dieser befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des ALDI-Markts (= Vorhaben). Insgesamt ist der Standort damit nicht nur für den Individualverkehr, sondern auch für nicht-motorisierte Kundengruppen gut erreichbar.

Die **fußläufige Erreichbarkeit** ist insbesondere vor dem Hintergrund der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete sowie der geplanten Quartiersentwicklung „Stadtgärten Pfungstadt“ positiv hervorzuheben. Der Markt übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Quartiere, die in weiten Teilen innerhalb eines üblichen fußläufigen Einzugsbereichs liegen. Auch für den **Radverkehr** ist der Standort grundsätzlich gut erreichbar, da die Eberstädter Straße eine bedeutende innerörtliche Verbindungsachse darstellt und Alltagswegebeziehungen bündelt.

**Insgesamt ist die Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts im modal-split daher als sehr gut einzustufen.**

Das **Vorhabengrundstück** wird derzeit bereits durch den dort ansässigen ALDI-Lebensmitteldiscounter zzgl. Lager- und Stellplatzflächen geprägt.



Abbildung 3: Eingangsbereich des ALDI-Lebensmitteldiscounters

Das **Standortumfeld** ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt. Neben dominierenden Wohnnutzungen finden sich entlang der Eberstädter Straße verschiedene Einzelhandelsbetriebe, gastronomische Angebote sowie Dienstleistungsnutzungen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu weiteren Lebensmittelmärkten (REWE, PENNY, LIDL), wodurch sich eine räumliche Konzentration von Nahversorgungsangeboten in der Kernstadt von Pfungstadt ergibt. Diese Agglomeration ist als funktional zu bewerten, da sie zu einer Bündelung von Kundenströmen führt und den Standort insgesamt stärkt. **Der Bereich kann somit als lokaler Versorgungsschwerpunkt innerhalb Pfungstadts eingeordnet werden.**



Abbildung 4: Blick entlang der Eberstädter Straße in Richtung Westen

Unmittelbar an den ALDI-Standort angrenzend befindet sich mit dem **Projekt „Stadtgärten Pfungstadt“** eine bedeutende städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, die den Mikrostandort künftig zusätzlich prägen wird. Auf dem Gelände der ehemaligen Pfungstädter Brauerei entsteht in zentraler Innenstadtlage ein neues Wohnquartier

mit einer Größe von rund 6 bis 7 Hektar. In mehreren Bauschnitten<sup>2</sup> sollen insgesamt **etwa 400 bis 500 Wohneinheiten** entstehen<sup>3</sup>.



### Abbildung 5: Masterplan Quartier Stadtgärten Pfungstadt

Für den ALDI-Markt ergeben sich aus dieser Entwicklung deutliche standortstärkende Effekte. Mit der Entwicklung des neuen Wohnquartiers entsteht ein **zusätzliches Nachfragepotenzial unmittelbar im fußläufigen Einzugsbereich** des Vorhabens. Hierdurch wird die langfristige Tragfähigkeit des Standorts weiter verbessert und seine Nahversorgungsfunktion zusätzlich gestärkt.



**Abbildung 6: Blick auf die direkt westlich angrenzende Quartiersentwicklung „Stadtgärten Pfungstadt“**

<sup>2</sup> Nach derzeitigem Stand sollen in einem 1. Bauabschnitt (Beginn im Nordosten an der Eberstädter Straße) bis zum Jahr 2028 etwa 220 Mieteinheiten entstehen.

<sup>3</sup> Unter Berücksichtigung üblicher Haushaltsgrößen ist künftig von einem zusätzlichen Bevölkerungspotenzial von etwa 800 bis über 1.000 Einwohnern auszugehen.

Die Qualitäten des Mikrostandorts spiegeln sich auch im kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Pfungstadt aus dem Jahr 2019 wider. Nach diesem ist der Vorhabenstandort **Teil des definierten Nebenzentrums ‚Am Bahnhof‘** (Zentrum der Hierarchiestufe II). Dieser übernimmt im Sinne des Konzepts neben der Innenstadt wichtige Versorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung.



Abbildung 7: Blick entlang der Eberstädter Straße in Richtung Osten

## 2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die **Erweiterung des ALDI-Lebensmitteldiscounters** an der Eberstädter Straße 11 in der Stadt Pfungstadt. Im Zuge eines Abrisses und Neubaus wird die **Verkaufsfläche von aktuell 1.100 qm auf zukünftig 1.200 qm** erhöht werden. Bei dem Vorhaben handelt es sich somit um **keine Neuan-siedlung, sondern um die Erweiterung eines bereits bestehenden Einzelhandels-standorts**.

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, beläuft sich der **vorhabeninduzierte Verkaufs-flächenzuwachs des ALDI-Lebensmitteldiscounters auf insgesamt rd. 100 qm**, wovon rd. 80 qm auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Segment Nahrungs- und Genussmittel. Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil der Randsortimente wird erfahrungsgemäß bei ca. 20 % liegen, wovon etwa 10 % auf aperiodische Randsortimente<sup>4</sup> und 10 % auf periodische Randsortimente<sup>5</sup> entfallen.

<sup>4</sup> Nonfood II – Sortimente wie Bekleidung, Hausrat/GPK, Elektronik etc.

<sup>5</sup> Nonfood I – Sortimente wie Drogeriewaren, Tiernahrung, Schnittblumen

## Veränderung der Verkaufsflächenstruktur des ALDI-Lebensmitteldiscounters

| Branchenmix                                 | VKF in qm<br>Status quo | VKF in qm<br>Zuwachs | VKF in qm nach<br>Erweiterung |
|---------------------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------|
| periodischer Bedarf                         | 990                     | 90                   | 1.080                         |
| <i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>     | 880                     | 80                   | 960                           |
| <i>davon sonstiger periodischer Bedarf*</i> | 110                     | 10                   | 120                           |
| aperiodischer Bedarf                        | 110                     | 10                   | 120                           |
| <b>Gesamt</b>                               | <b>1.100</b>            | <b>100</b>           | <b>1.200</b>                  |

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.

\*Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren, Tiernahrung, Schnittblumen

**Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens**

Die angestrebte Verkaufsflächendimensionierung des ALDI-Lebensmitteldiscounters erscheint vor dem Hintergrund des stetigen Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel nachvollziehbar. **Um den gestiegenen Anforderungen der Kunden gerecht zu werden und die internen Betriebsabläufe zu optimieren, modernisieren derzeit alle Lebensmittelanbieter deutschlandweit ihr Ladennetz. Die Modernisierungen sind i.d.R. mit Verkaufsflächenenerweiterungen verbunden**, da sich die ökonomische Tragfähigkeit einzelner Anbieter langfristig nur sicherstellen lässt, wenn diese zeitgemäß dimensioniert sind.

Der Anpassungsdruck für die Verkaufsfläche hat verschiedene Ursachen:

- Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich angestiegen. Dies beinhaltet vor allem erhöhte Ansprüche an die Architektur, das Ladendesign und die Warenpräsentation und äußert sich in der Notwendigkeit die Regalhöhen zu reduzieren, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Gänge zu verbreitern, um ein möglichst barrierefreies und komfortables Einkaufen zu gewährleisten. Dadurch steigt der Flächenbedarf.
- Die Konsumenten kennzeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegane Produkte etc. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt insbesondere bei Vollsortimentern, aber zunehmend auch bei den Discountern die Erwartungshaltung der Verbraucher an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch), was ebenfalls zusätzliche Flächenansprüche induziert.
- Aber auch im konventionellen Bereich sind erhebliche Produktdifferenzierungen und -innovationen zu beobachten. Getragen durch die Werbung, erwarten die

Konsumenten daher insbesondere von einem Vollsortimenter ein sowohl breites als auch tiefes Sortiment, was sich nur auf größeren Verkaufsflächen darstellen lässt.<sup>6</sup>

- Um die Betriebsabläufe zu optimieren, wird darauf hingewirkt, möglichst viel Ware auf die Verkaufsfläche zu bekommen und den Umfang an Lagerware möglichst gering zu halten. Dadurch ist der Bedarf nach Verkaufsfläche gegenüber Lagerflächen überproportional angestiegen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt.<sup>7</sup> Schließlich ist der bestehende ALDI-Lebensmitteldiscounter bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

**Das Gesamtvorhaben setzt sich somit aus dem erweiterten Ersatzneubau des ALDI-Lebensmitteldiscounters sowie einer ergänzenden Kleinfläche mit einer Nutzfläche von ca. 270 qm zusammen.** Während der ALDI-Markt hinsichtlich Markstellung, Umsatz und Wirkungen konkret untersucht werden kann, soll für die ergänzende Kleinfläche im Bebauungsplan eine möglichst flexible Festsetzung erfolgen, um die Möglichkeit einer Nachvermietung zu gewährleisten. Die konkrete Nutzung steht daher derzeit noch nicht fest, kann somit entweder aus dem Bereich Einzelhandel (z. B. Bäckerei, Kiosk, Apotheke oder kleinteiliges Fachgeschäft) oder Dienstleistung<sup>8</sup> liegen. Die planungsrechtliche Einordnung dieser ergänzenden Kleinfläche erfolgt in Kapitel 8.

An der Eberstädter Straße 11 in der Stadt Pfungstadt ist die Erweiterung des ALDI-Lebensmitteldiscounters im Zuge eines Abrisses und Neubaus von gegenwärtig 1.100 qm Verkaufsfläche auf zukünftig rd. 1.200 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Hinzu kommt eine Ergänzungsnutzung mit 270 qm Nutzfläche, die noch nicht konkretisiert ist.

<sup>6</sup> Nach Zahlen des EHI Retail Institute ist die durchschnittliche Artikelzahl der großen Supermärkte im Food-Bereich zwischen 2000 und 2015 von 9.656 Artikeln auf 15.880 Artikel gestiegen.

<sup>7</sup> Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

<sup>8</sup> Denkbar wäre somit auch einzelhandelsfremde Nutzungen, wie Arzt- und Therapiepraxen, Geschäfts- und Büroräume oder Gastronomie.

Der sich im Nebenzentrum ‚Am Bahnhof‘ befindliche Vorhabenstandort weist eine verkehrsgünstige Lage auf und ist weitgehend von Wohnnutzungen umgeben. Mit dem Stadtentwicklungsprojekt ‚Stadtgärten Pfungstadt‘ (perspektivisch bis zu 500 Wohneinheiten) wird der Standort zusätzlich gestärkt. Für den ALDI-Markt ergeben sich aus dieser Entwicklung deutliche positive Effekte.

## 3 Rahmendaten des Makrostandorts

### 3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die **Stadt Pfungstadt** befindet sich im südlichen Hessen und gehört dem Landkreis Darmstadt-Dieburg an. Zur Stadt gehören neben der Kernstadt noch die Stadtteile Hahn, Eschollbrücken und Eich.

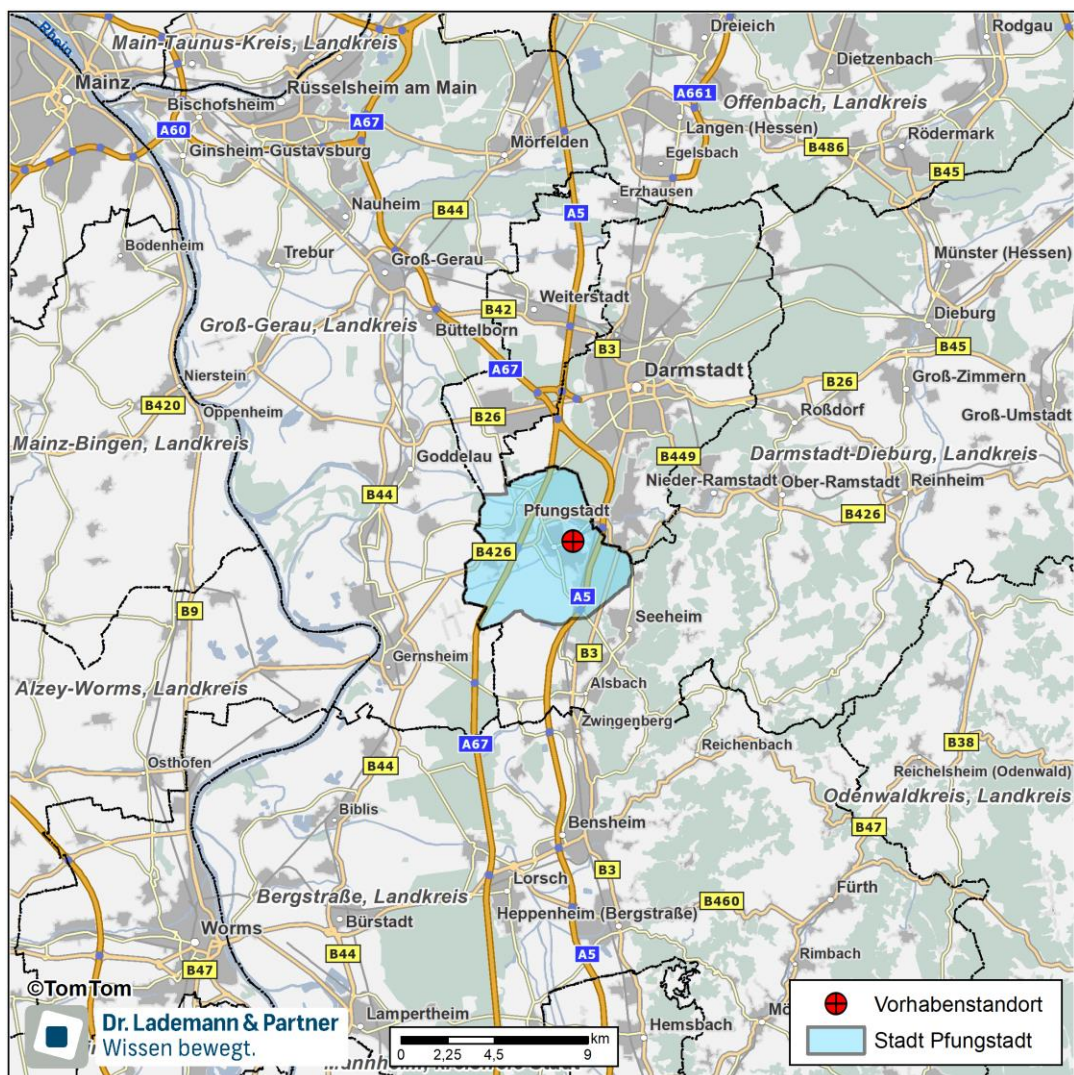


Abbildung 8: Lage im Raum

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

sind die beiden wichtigsten Hauptverkehrsstraßen die Mainstraße bzw. Bergstraße sowie die Eberstädter Straße.

Seit dem Jahr 2011 besteht mit der **Pfungstadtbahn** wieder eine schienengebundene Anbindung mit der Stadt Darmstadt. Stündlich verkehren die Bahnen in beide Richtungen zwischen Pfungstadt und Darmstadt Hauptbahnhof (Fahrzeit rd. 12 Minuten). Auch ist Pfungstadt durch die Buslinien P, PE und PG bedient, welche Pfungstadt mit dem **Straßenbahn- und Busnetz** in Darmstadt-Eberstadt verbinden. Der PE fährt von der Wartehalle in Eberstadt über den Pfungstädter Bahnhof, den Norden Pfungstadts und Hahn nach Eschollbrücken, bedient also den Norden der Stadt. Die Linie P fährt von Eberstadt über den Bahnhof und den Süden Pfungstadts wieder zum Bahnhof, bedient also den Süden der Stadt. Die Linie PG, verbindet Pfungstadt montags bis freitags mit Eberstadt, dem Stadtteil Hahn, dem Bruchackerhof des Ortes Crumstadt (Stadt Riedstadt), dem Bahnhof Biebesheims mit der Gemeinde Gernsheim.

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

Von Seiten der Landesplanung ist Pfungstadt zusammen mit der Stadt Griesheim als **Mittelzentren in Kooperation im Verdichtungsraum (VII)** eingestuft. Diese sind charakterisiert durch die räumliche Lage, eine schwache zentralörtliche Ausprägung, die geringe Entfernung zum meist direkt benachbarten Mittelzentrum und einem tendenziell schwachen bis durchschnittlichen Mitversorgungsgrad. Hier sind die Möglichkeiten der interkommunalen Aufgabenteilung bzw. des Verbundgedankens zu nutzen und formalisierte Kooperationsvereinbarungen zu schließen. Dabei spielen die Verflechtungen untereinander und die funktionale Arbeitsteilung in den verschiedenen Aufgabenbereichen eine zentrale Orientierungsgröße bei der Bedarfsdeckung. Der daraus abgeleitete landesplanerische Unterstützungsbedarf liegt in der Förderung des Kooperationsprozesses. Darüber hinaus besteht auf Grundlage der festgelegten Kooperationsfelder ein Entwicklungsauftrag, insb. in dem Auf- und Ausbau der zentralörtlichen Infrastruktur und der Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Öffentliche Fördermittel und (Behörden-) Standortentscheidungen sind hier möglichst zu konzentrieren.

Der von der Raumordnung zugewiesene **Mittelbereich**, für den Pfungstadt im Lichte der Kooperation Versorgungsfunktionen übernehmen soll, umfasst Bickenbach, Seeheim-Jugenheim sowie Alsbach-Hähnlein.

Die **nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion** sind das Oberzentrum Darmstadt (nordöstlich angrenzend) sowie die beiden Mittelzentren Weiterstadt (rd. 15 entfernt) und Bensheim (rd. 16 km entfernt).

## 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung**<sup>9</sup> in der Stadt Pfungstadt verlief seit 2023 mit einem Rückgang von -0,1 % p.a. leicht negativ. Mit Ausnahme von Seeheim-Jugenheim ist demgegenüber in den umliegenden Kommunen eine positive Bevölkerungsentwicklung ausgeprägt. Gleiches gilt für die Entwicklung im Landkreis Darmstadt-Dieburg (+0,2 % p.a.) als auch für das Bundesland Hessen (+0,4 % p.a.).

Insgesamt lebten in Pfungstadt zu Beginn des Jahres 2025

**gut 25.700 Einwohner.**

Einwohnerentwicklung in Pfungstadt im Vergleich

| Kommune, Landkreis, Land           | 2023             | 2025             | abs.          | +/- 23/25   | Veränderung |
|------------------------------------|------------------|------------------|---------------|-------------|-------------|
|                                    |                  |                  |               | in %        | p.a. in %   |
| <b>Pfungstadt</b>                  | <b>25.480</b>    | <b>25.415</b>    | <b>-65</b>    | <b>-0,3</b> | <b>-0,1</b> |
| Riedstadt                          | 23.067           | 23.146           | 79            | 0,3         | 0,2         |
| Seeheim-Jugenheim                  | 16.426           | 16.392           | -34           | -0,2        | -0,1        |
| Griesheim                          | 28.884           | 29.309           | 425           | 1,5         | 0,7         |
| Weiterstadt                        | 26.551           | 26.583           | 32            | 0,1         | 0,1         |
| Darmstadt                          | 162.329          | 167.029          | 4.700         | 2,9         | 1,4         |
| <b>Landkreis Darmstadt-Dieburg</b> | <b>300.928</b>   | <b>302.021</b>   | <b>1.093</b>  | <b>0,4</b>  | <b>0,2</b>  |
| <b>Hessen</b>                      | <b>6.236.933</b> | <b>6.280.793</b> | <b>43.860</b> | <b>0,7</b>  | <b>0,4</b>  |

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (Stand jeweils 01.01.)

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich**

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Pfungstadt kann in Anlehnung an die Prognose des Hessischen Statistischen Landesamts<sup>10</sup> unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren deutlich positiv entwickeln werden. Im Jahr 2029 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Pfungstadt daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

**gut 25.810 Einwohnern.**

Pfungstadt verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**<sup>11</sup> von 95,5. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Darmstadt-Dieburg (103,3) sowie zum Landesdurchschnitt von Hessen (101,2) deutlich unterdurchschnittlich aus.

<sup>9</sup> Weiter zurückgehende Betrachtungen der Einwohnerentwicklung sind nicht belastbar, da sich mit dem Zensus 2022 die Berechnungsgrundlage verändert hat.

<sup>10</sup> Vgl. Hessisches Statistisches Landesamt (2025): Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur (2025).

<sup>11</sup> Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2025. Durchschnitt Deutschland=100.

Pfungstadt ist raumordnerisch zusammen mit der Stadt Griesheim als Mittelzentren in Kooperation im Verdichtungsraum (V II) eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für den zugewiesenen Mittelbereich. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der zukünftig deutlich positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Pfungstadt. Die negative einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer innerhalb der Stadt Pfungstadt zählt zudem in das Format des Lebensmitteldiscounters ein. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

## 4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

### 4.1 Methodische Vorbemerkungen

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

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

### 4.2 Wettbewerb im Untersuchungsraum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den umliegenden Lebensmitteldiscountern aufgrund der Überschneidungen bezüglich der angebotenen Warensortimente und deren Preiskategorien infolge der Betriebstypengleichheit. Darüber hinaus sind aber auch die Vollsortimenter in Form von Verbrauchermärkten als auch Supermärkten, die in einer ähnlichen Größenordnung (oder größer) wie das Vorhaben agieren, als Wettbewerber von Relevanz. In der nachfolgenden Karte sind die strukturprägenden Betriebe im Lebensmitteleinzelhandel (VKF > 400 qm) dargestellt, welche die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets maßgeblich beeinflussen.

Wie dieser zu entnehmen ist, befinden sich innerhalb der Stadt Pfungstadt eine Reihe von weiteren strukturprägenden Lebensmittelbetrieben. So sind in der Kernstadt entlang der Eberstädter Straße neben dem ALDI-Lebensmitteldiscounter (= Vorhaben) noch eine LIDL-Lebensmitteldiscounter sowie an einem Verbundstandort ein REWE-Markt und ein PENNY-Lebensmitteldiscounter ansässig. Im nördlichen Kernstadtgebiet ist darüber hinaus im Gewerbegebiet Nordwest noch ein EDEKA-Markt an der Mainstraße (nördliche Ortsausfahrt) ansässig. Am östlichen Ortsausgang nach Darmstadt ist ferner noch ein KAUF LAND-Verbrauchermarkt an der Eberstädter Straße (Gewerbegebiet Nordost) vorhanden. Im westlich der BAB 67 gelegenen Stadtteil Hahn besteht ein NETTO-Lebensmitteldiscounter, welcher die Versorgung für Hahn selbst als auch für Eschollbrücken (inkl. Eich) sichert. In Planung befindet sich zudem die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts an der Bergstraße im südlichen Kernstadtgebiets von Pfungstadt.

Darüber hinaus befinden sich auch **außerhalb der Stadt Pfungstadt** eine Vielzahl von strukturprägenden Lebensmittelbetrieben. So grenzt in Richtung Osten der Darmstädter Stadtteil Eberstadt an die Stadt Pfungstadt an. Hier besteht im Zentrum neben einem REWE- Supermarkt seit 2024 noch ein moderner EDEKA sowie im südlichen Bereich ein ALDI-Lebensmitteldiscounter. Mit Blick auf die Kernstadt von Darmstadt ist darüber hinaus auch eine umfassende Struktur an Lebensmittelbetrieben vorhanden.

Auch die südlich gelegenen Gemeinden Seeheim-Jugenheim (u.a. REWE, LIDL, ALDI, NETTO) und Bickenbach (NETTO) weisen mehrere Lebensmittelmärkte auf. Das nördlich gelegene kooperierende Mittelzentrum Griesheim besitzt sowohl im Kernstadtgebiet (u.a. REWE, PENNY, ALDI) als auch im nördlichen Gewerbegebiet (u.a. TEGUT, ALDI, LIDL) mehrere strukturprägende Lebensmittelmärkte. In westlicher Richtung nimmt zwar die Dichte der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe ab, jedoch auch die Entfernung zu.

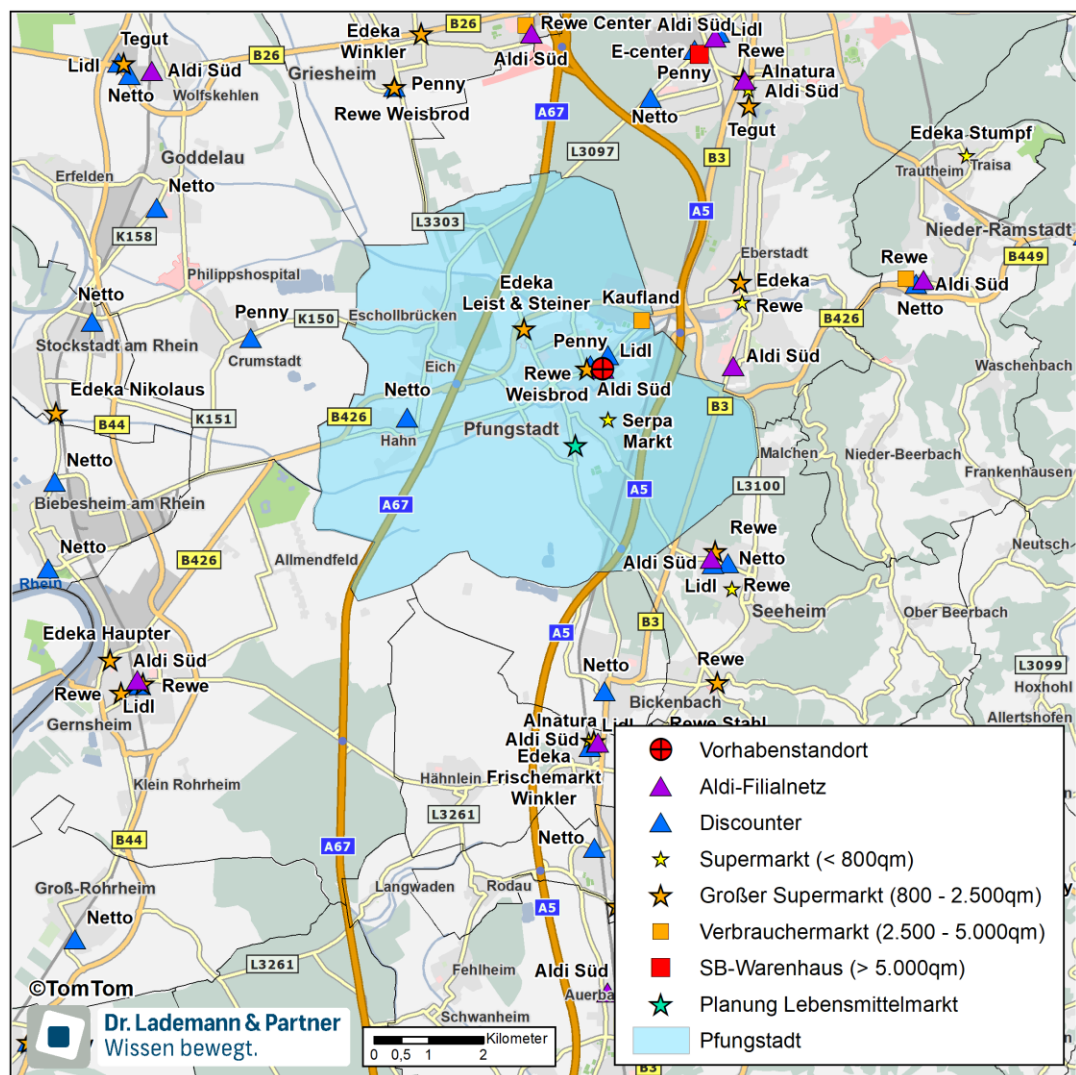


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Die nächstgelegenen ALDI-Lebensmitteldiscounter sind:

- ALDI-Markt in Darmstadt, Stresemannstraße 2 (in rd. 4 km Entfernung);
- ALDI-Markt in Seeheim-Jugenheim, Friedrich-Ebert-Straße 55 (in rd. 5 km Entfernung);
- ALDI-Markt in Gernsheim, Bensheimer Straße 2 (in rd. 12 km Entfernung);
- ALDI-Markt in Griesheim, Flughafenstraße 13 (in rd. 13 km Entfernung).

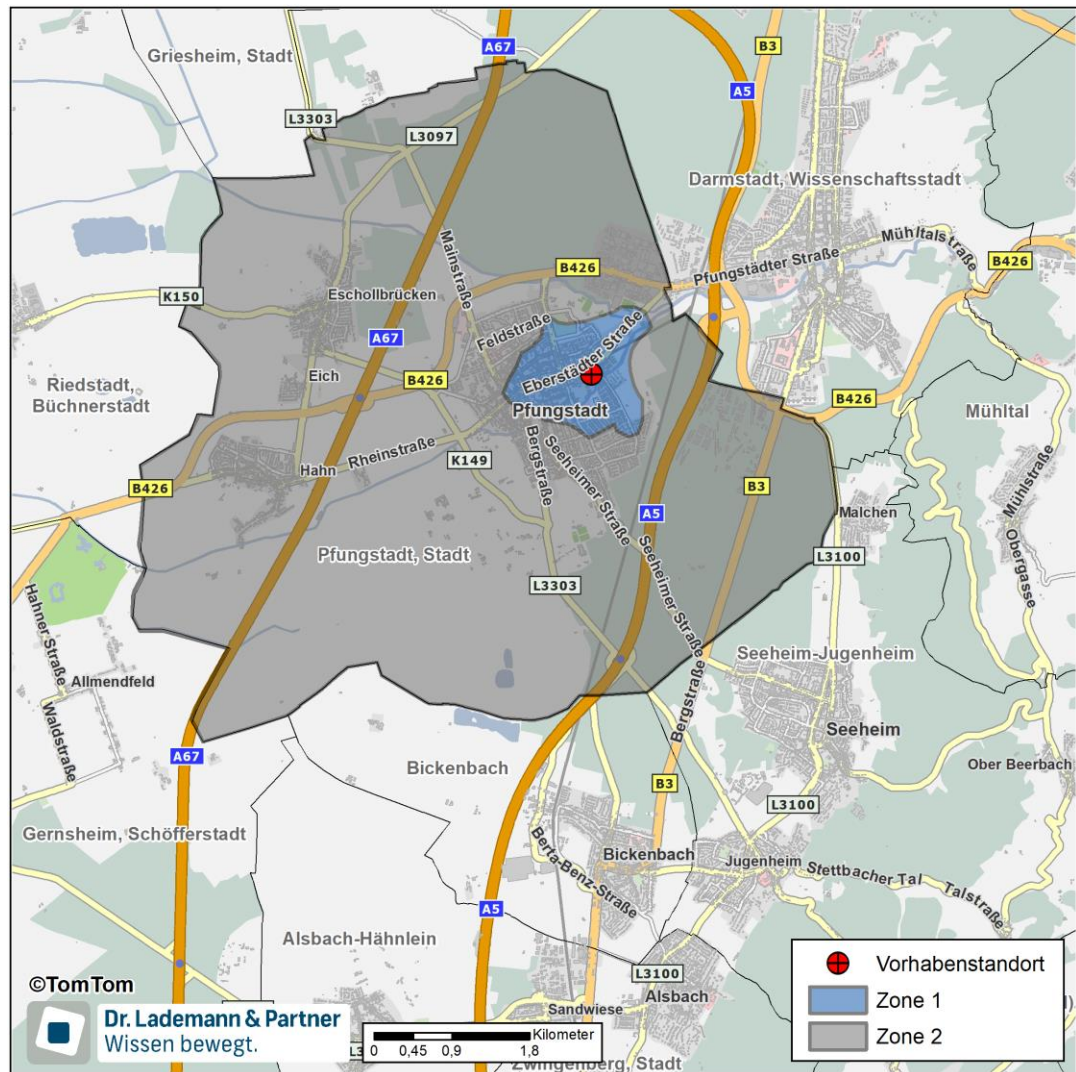
Diese befinden sich zum Teil in den direkt angrenzenden Kommunen und schränken mit ihrer eigenen Ausstrahlung das Einzugsgebiet des ALDI-Markts in Pfungstadt ein.

Insgesamt ist somit von einer hohen vorhabenrelevanten Wettbewerbsintensität und engmaschigen Standortnetz von ALDI im Untersuchungsraum auszugehen, die sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

## 4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich über das Stadtgebiet von Pfungstadt und geht nicht über dieses hinaus. Zudem gehen die Gutachter nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung sowie der Ansiedlung eines Ergänzungsbetriebs (< 300 qm Nutzfläche) zu einer Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt die Höhe der Nachfrageabschöpfung mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde. Die Zone 1 umfasst dabei eine 1.000 m fußläufige Erreichbarkeits-Isodistanz ausgehend vom Vorhabenstandort. Das weitere Stadtgebiet wird der Zone 2 zugerechnet.



### Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 25.400 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann bis zum Jahr 2029 von einem wachsenden **Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet** ausgegangen werden von insgesamt

**rd. 25.810 Einwohnern.**

Dabei ist insbesondere in der Zone 1 infolge der Entwicklung des Quartiers „Stadtgärten Pfungstadt“ von einem deutlichen Bevölkerungswachstum auszugehen. Nach derzeitigem Planungsstand sollen bis zum Jahr 2028 im ersten Bauabschnitt etwa 220 Mieteinheiten entstehen.

## Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Pfungstadt

| Bereich              | 2025          | 2029          |
|----------------------|---------------|---------------|
| Zone 1               | 7.784         | 8.040         |
| Zone 2               | 17.631        | 17.770        |
| <b>Einzugsgebiet</b> | <b>25.415</b> | <b>25.810</b> |

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

**Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens**

## 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>12</sup> im Einzugsgebiet sowie des zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes<sup>13</sup> beträgt das **Nachfragepotenzial** im Einzugsgebiet für das Segment Nahrungs- und Genussmittel aktuell rd. 87,1 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2029 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

**rd. 88,5 Mio. € (+1,4 Mio. €).**

## Nachfragepotenzial des Vorhabens 2029 in Mio. €

| Bereich                     | Nahrungs- und Genussmittel |
|-----------------------------|----------------------------|
| Zone 1                      | 27,6                       |
| Zone 2                      | 60,9                       |
| <b>Einzugsgebiet gesamt</b> | <b>88,5</b>                |

Quelle: Eigene Berechnungen.

**Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit**

Für das Vorhaben ist von einer hohen Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Zudem grenzt das eigene Filialnetz von ALDI in den umliegenden Kommunen das Einzugsgebiet des Vorhabens in Pfungstadt ein. Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst daher ausschließlich das Stadtgebiet von Pfungstadt.

<sup>12</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2025.

<sup>13</sup> Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2025.

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung kann im Jahr 2029 von einem Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens von rd. 25.810 Personen ausgegangen werden. Das Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet für das Segment Nahrungs- und Genussmittel wird bis zur Marktwirksamkeit um etwa +1,4 Mio. € auf sodann 88,5 Mio. € ansteigen.

## 5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im folgenden Kapitel werden die vorhabenrelevanten Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Einzugsgebiets analysiert und bewertet.

### 5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im April 2026 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des Einzelhandelsbestands im Einzugsgebiet (gemäß Kap. 4.3) des Vorhabens für das Segment Nahrungs- und Genussmittel durchgeführt. Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im Einzugsgebiet des Vorhabens eine Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel (ohne Randsortimente) vorgehalten von rd. 13.105 qm.

Die Angebotsstruktur konzentriert sich dabei auf wenige leistungsfähige Standortlagen. Mit rd. 4.300 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon auf das Nebenzentrum „Am Bahnhof“, wo neben einem REWE-Verbrauchermarkt als strukturprägende Lebensmittelbetriebe noch die Lebensmitteldiscounter PENNY, LIDL und ALDI (= Vorhaben) ansässig sind. Auch die beiden Fachmarkttagglomerationen (FMA) um einen Kaufland-Verbrauchermarkt (FMA Nordost) und einen Edeka-Verbrauchermarkt (FMA Nordwest) verfügen mit rd. 3.880 qm Verkaufsfläche bzw. 1.980 qm Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel über wesentliche Strukturen. Demgegenüber übernehmen die Nahversorgungszentren Hahn und Kernstadt vor allem wohnortnahe Versorgungsfunktionen, während die Innenstadt sowie das Nahversorgungszentrum Eschollbrücken lediglich über kleinteilige nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen verfügen.

Die Angebotsstruktur ist insgesamt ausgewogen. Derzeit stehen vier Lebensmitteldiscounter vier vollsortimentierten Lebensmittelmärkten gegenüber. Zudem gibt es Bestrebungen im südlichen Kernstadtgebiet von Pfungstadt einen weiteren Lebensmittelmarkt mit bis zu rd. 1.900 qm Verkaufsfläche anzusiedeln (vgl. hierzu Kapitel 5.2 Planvorhaben).

### Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Lebensmitteleinzelhandels im Einzugsgebiet

| Nahrungs- und Genussmittel  | Verkaufsfläche in qm | Umsatz in Mio. € |
|-----------------------------|----------------------|------------------|
| ZVB Innenstadt Pfungstadt   | 160                  | 1,0              |
| Nebenzentrum Am Bahnhof     | 4.300                | 39,0             |
| Streu- bzw. sonstige Lagen  | 110                  | 0,4              |
| <b>Zone 1</b>               | <b>4.570</b>         | <b>40,4</b>      |
| NVZ Hahn                    | 1.920                | 7,7              |
| NVZ Kernstadt               | 490                  | 2,0              |
| NVZ Eschollbrücken          | 30                   | 0,2              |
| FMA Nordost                 | 3.880                | 24,7             |
| FMA Nordwest                | 1.980                | 13,8             |
| Streu- bzw. sonstige Lagen  | 235                  | 1,6              |
| <b>Zone 2</b>               | <b>8.535</b>         | <b>49,9</b>      |
| <b>Einzugsgebiet gesamt</b> | <b>13.105</b>        | <b>90,3</b>      |

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets im Segment Nahrungs- und Genussmittel**

Der **Brutto-Umsatz** im Segment Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich (ohne Randsortimente) innerhalb des Einzugsgebiets auf insgesamt **rd. 90,3 Mio. €**.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität<sup>14</sup>** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 6.900 € je qm Verkaufsfläche.

Die **Verkaufsflächendichte für das Segment Nahrungs- und Genussmittel** im Einzugsgebiet bzw. der Stadt Pfungstadt beträgt rd. 520 qm/1.000 Einwohner und fällt damit überdurchschnittlich aus.<sup>15</sup> Dies deutet auf eine intensive Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebiets hin.

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende **Einzelhandelszentralität im Segment Nahrungs- und Genussmittel** von rd. 104 % innerhalb des Einzugsgebiets bzw. der Stadt Pfungstadt deutet auf geringfügige Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebiets.

<sup>14</sup> Aufgrund der anhaltend hohen Inflation, die vor allem Nahrungs- und Genussmittel betrifft, sind aktuell steigende Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel zu beobachten. Der daraus resultierende Umsatzzuwachs ist jedoch nur nominal zu betrachten. Real ist z.T. sogar von sinkenden Umsätzen im Lebensmitteleinzelhandel auszugehen – vor allem im Vergleich zu den umsatzstarken Coronajahren.

<sup>15</sup> Der bundesdeutsche Durchschnitt beträgt aktuell rd. 470 qm/1.000 Einwohner. Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (inkl. Kleinflächen und Lebensmittelhandelswerk) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

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

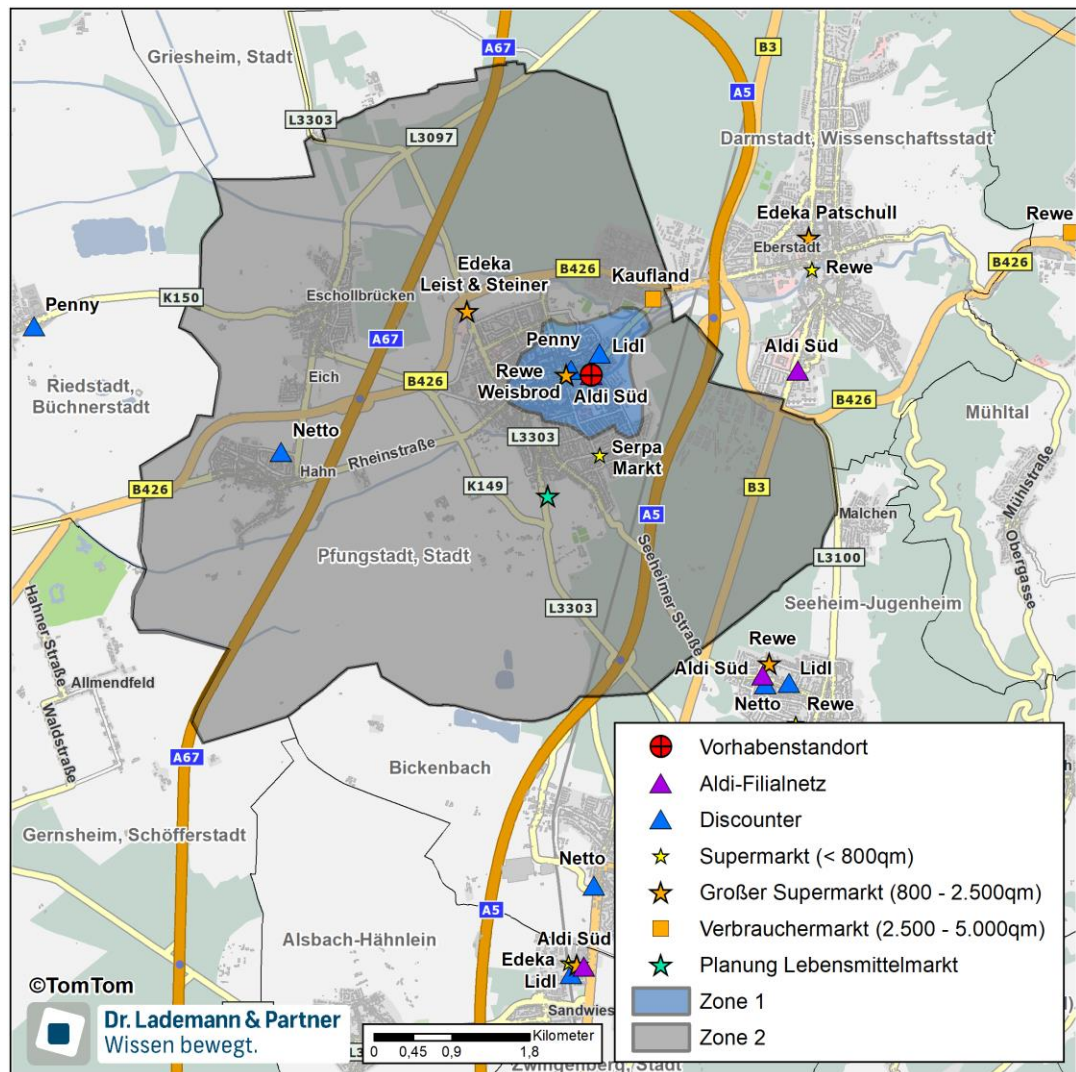


Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Auf einer Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 13.105 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 90,3 Mio. € Umsatz generiert. Verkaufsflächendichte und Zentralität bestätigen die insgesamt gute Versorgungsfunktion der Stadt Pfungstadt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

## 5.2 Planvorhaben

In der Stadt Pfungstadt ist an dem südlichen Stadteingang an der Bergstraße, der **Neubau eines Lebensmittelmarkts** mit bis zu rd. 1.900 qm Verkaufsfläche sowie einer Bäckerei mit ca. 100 qm Fläche (inkl. Flächen für Gastronomie) beabsichtigt. Geplant ist ein zweigeschossiger Baukörper, in dem neben den Einzelhandelseinrichtungen auch temporär Außengastronomie im Erdgeschoss und im Obergeschoss **Dienstleistungs- und Büroflächen beispielsweise für Gesundheitsdienstleistungen** und soweit möglich kleinere Appartements zulässig sind. Abgerundet wird das Vorhaben durch drei Mehrgeschosswohnungsbauten mit maximal drei Vollgeschossen plus je einem Staffelgeschoss. Insgesamt sind im Geltungsbereich **rd. 37 neue Wohneinheiten** geplant, welche sich aus kleineren Appartements über dem Lebensmittel-Markt sowie drei Wohngebäuden im Süden des Geltungsbereichs zusammensetzen. Für den ruhenden Verkehr sind oberirdisch insgesamt ca. 162 Stellplätze vorgesehen.<sup>16</sup>



Abbildung 12: Blick auf das Areal des Ansiedlungsvorhabens an der Bergstraße in Pfungstadt

In der Zone 2 des vorhabenbezogenen Einzugsgebiets wurde am Standort Bergstraße Baurecht zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts mit bis zu 1.900 qm sowie einer Bäckerei geschaffen.

<sup>16</sup> Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt hat in ihrer Sitzung am 03.02.2025 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Nahversorger Süd“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB gefasst und die zugehörige teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt. Mit Bescheid vom 17.06.2025 (Zeichen: RPDA- Dez. III 31.2-61 d 02.06/22-2022/3) hat das Regierungspräsidium Darmstadt die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt.

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

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

### 5.3.1 ZVB Innenstadt Pfungstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt von Pfungstadt erstreckt sich entlang der Eberstädter Straße und befindet sich in knapp 500 m Entfernung zum Vorhabenstandort. Der Hauptgeschäftsbereich umfasst die Eberstädter Straße von der Schmiedgasse im Westen bis kurz vor der Bahnhofstraße/Mühlstraße sowie die an die Eberstädter Straße grenzenden Bereiche der Pfarrgasse, Zieglerstraße und Brunnenstraße.

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

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



Abbildung 13: Blick entlang der Eberstädter Straße im ZVB Innenstadt in Richtung Westen

Die **Einzelhandelsstruktur** in der Innenstadt wird insbesondere durch Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs geprägt. Die räumliche Verteilung des Einzelhandels ist nahezu auf den gesamten zentralen Versorgungsbereich bezogen. Als Hauptmagnetbetriebe fungieren die flächengrößeren Anbieter JYSK und KIK. Darüber hinaus sind zahlreiche (überwiegend inhabergeführte) Fachgeschäfte unterschiedlicher Sortimentsbereiche innerhalb des Hauptgeschäftsbereich verortet. Ein handelsseitiger Schwerpunkt ist zudem im Bereich der Bekleidungsfachgeschäfte vorhanden. Mit SPORT 2000 besteht auch im Bereich Sportartikel ein Angebot. Der Innenstadt von Pfungstadt kann insgesamt im aperiodischen Bedarfsbereich ein dichter und attraktiver Branchen-Mix attestiert werden.



Abbildung 14: Blick entlang der Eberstädter Straße im ZVB Innenstadt in Richtung Osten

Im **periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich** wird das Angebot lediglich durch kleinteilige Betriebe vorgehalten. Hierzu zählen u.a. Bäckereien, eine Fleischerei, mehrere Apotheken sowie eine Parfümerie. Ein strukturprägender

Lebensmittelbetrieb ist innerhalb der Abgrenzung nicht vorhanden. Insgesamt wird im vorhabenrelevanten Segment Nahrungs- und Genussmittel auf einer Verkaufsfläche von rd. 160 qm innerhalb des ZVB Innenstadt Pfungstadt ein Umsatz von rd. 1,0 Mio. € generiert.

Neben dem Einzelhandel sind in der Innenstadt eine Reihe von ergänzenden Komplementärangeboten vorhanden, welche generell zur Attraktivität sowie Anziehungskraft des Hauptzentrums beitragen. Hierunter fallen u.a. ergänzende Dienstleistungsbetriebe, ärztliche Einrichtungen sowie gastronomische Angebote. Frequenzen werden zudem über das Stadthaus sowie die Städtische Bücherei erzeugt. Leerstände sind kaum vorhanden, weshalb für die Innenstadt kein strukturelles Problem abzuleiten ist.

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

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

### 5.3.2 Nahversorgungsrelevante Einzelhandelslagen im Stadtgebiet von Pfungstadt

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

Im Folgenden werden die einzelnen Lagen kurz vorgestellt:

#### Nebenzentrum Am Bahnhof

Das **Nebenzentrum Am Bahnhof** – in welchem auch der Vorhabenstandort des ALDI-Markts verortet ist – wurde in der Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Pfungstadt 2019 der Hierarchiestufe II zugeordnet und stellt somit keinen zentralen Versorgungsbereich dar. Der Standort liegt ebenfalls an der Eberstädter Straße und erstreckt sich östlich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zur Innenstadt sowie seiner Angebotsstruktur übernimmt das Nebenzentrum eine wichtige Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung von Pfungstadt in Ergänzung/ Funktionsteilung zur Innenstadt.

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



Abbildung 15: Blick auf den REWE-Markt im Nebenzentrum Am Bahnhof

Der **Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots** liegt dabei im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Insgesamt befinden sich innerhalb des Nebenzentrums vier strukturprägende Lebensmittelbetriebe, welche als maßgebliche Magnetbetriebe für die Handelslage fungieren. Während der REWE-Verbrauchermarkt sowie der PENNY-Lebensmitteldiscounter in weitere Fachmarktstrukturen eingebettet sind, befinden sich die beiden Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL etwas abseits mit jeweils eigener vorgelagerter Stellplatzanlage. Allen vier strukturprägenden Lebensmittelbetrieben kann ein moderner und leistungsfähiger Marktauftritt attestiert werden. Mit einem DM-Drogeriemarkt besteht darüber hinaus ein weiterer Magnetbetrieb, welcher über eine hohe Anziehungskraft verfügt. **Insgesamt wird im vorhaben-relevanten Segment Nahrungs- und Genussmittel auf einer Verkaufsfläche von rd. 4.300 qm innerhalb des Nebenzentrums Am Bahnhof ein Umsatz von rd. 39,0 Mio. € generiert.** Neben diesen nahversorgungsrelevanten Betrieben sind außerdem ein DEICHMANN Schuhfachmarkt sowie ein ACTION-Nonfood-Discounter innerhalb des Nebenzentrums ansässig.

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

### **Grund- und Nahversorgungszentren in Pfungstadt**

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

Das **Grund- und Nahversorgungszentrum Kernstadt** befindet sich im südlichen Bereich der Kernstadt und umfasst die Lagebereiche um den SERPA-Supermarkt an der Mühlstraße/ Saarstraße sowie weitere eingestreute Betriebe entlang der Mühl- und Goethestraße. Im periodischen bzw. nahversorgungsrelevante Bedarfsbereich übernimmt vor allem der SERPA-Supermarkt (Nachfolger des CAP-Supermarkts) eine wichtige fußläufige Versorgungsfunktion. Wenngleich die gesamte Handelsimmobilie deutlich in die Jahre gekommenen ist, verfügt der Supermarkt über eine modernisierte Innenausstattung. Aufgrund seiner geringen Größe sowie der Spezialisierung auf internationale Lebensmittel (Schwerpunkt türkische Lebensmittel) kann der Supermarkt dennoch kein vollständiges Lebensmittelangebot gewährleisten und somit seinem Versorgungsauftrag nur eingeschränkt nachkommen. Dennoch leistet der SERPA-Markt einen wichtigen Beitrag zur fußläufigen Grundversorgung. Kleinere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ergänzen das Angebot in diesem Bereich. In

deutlicher Entfernung werden dem Grund- und Nahversorgungszentrum noch die medizinischen Einrichtungen an der Mühlstraße (u.a. eine Apotheke) zugerechnet. Diese befinden sich jedoch in deutlich räumlicher Entfernung zueinander. Eine Sichtbeziehung besteht nicht. Insgesamt wird im vorhabenrelevanten Segment Nahrungs- und Genussmittel auf einer Verkaufsfläche von rd. 490 qm innerhalb des Nahversorgungszentrums Kernstadt ein Umsatz von rd. 2,0 Mio. € generiert.



Abbildung 16: Blick auf den SERPA-Markt im Grund- und Nahversorgungszentrum Kernstadt

Das Grund- und Nahversorgungszentrum Hahn befindet sich im gleichnamigen Ortsteil in rd. 4,3 km Entfernung zum Vorhabenstandort. Dabei umfasst das Zentrum zum einen kleinere Betriebe entlang des Kirchwegs sowie zum anderen einen NETTO-Lebensmitteldiscounter im nordöstlichen Ortsausgang (An der Gehrengasse). Auch im Nahversorgungszentrum Hahn ist zwischen den beiden Lagen eine deutliche räumliche Entfernung (etwa 600 m) sowie keine Sichtbeziehung vorhanden. Die Betriebe erfüllen eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion im Ortsteil Hahn und werden durch Anbieter aus den Bereichen Dienstleistung und Gastronomie ergänzt. Der NETTO-Lebensmitteldiscounter verfügt seit der Modernisierung in den letzten Jahren über einen attraktiven Marktauftritt. In der gegenüberliegenden Alt-Immobilie des NETTO-Markts hat sich zudem ein italienischer Supermarkt (WAURIG-MONDO) niedergelassen. Insgesamt wird im vorhabenrelevanten Segment Nahrungs- und Genussmittel auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.920 qm innerhalb des Nahversorgungszentrums Hahn ein Umsatz von 7,7 Mio. € generiert.



Abbildung 17: Blick auf den NETTO-Markt im Grund- und Nahversorgungszentrum Hahn

Das **Grund- und Nahversorgungszentrum Eschollbrücken** befindet sich in zentraler Lage im gleichnamigen Ortsteil in rd. 4,3 km Entfernung zum Vorhabenstandort. Das Zentrum erstreckt sich im Kreuzungsbereich Darmstädter Straße/ Borngartenstraße/ Breslauer Straße und wird durch kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe geprägt. Zudem ist weder ein durchgängiger Geschäftsbesatz noch ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb innerhalb des Zentrums vorhanden. Angesichts des Expansionsverhaltens der maßgeblichen Lebensmittelkonzerne ist nicht davon auszugehen, dass sich die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarkts in Eschollbrücken realisieren lässt. Mit dem von TEGUT betriebenen Selbstbedienungsladen TEO besteht zumindest ein vollautomatisierter Mini-Supermarkt in der Crumstädter Straße. **Insgesamt wird im vorhabenrelevanten Segment Nahrungs- und Genussmittel auf einer Verkaufsfläche von rd. 30 qm innerhalb des Nahversorgungszentrums Eschollbrücken ein Umsatz von 0,2 Mio. € generiert.**



Abbildung 18: Blick auf den vollautomatisierter Mini-Supermarkt TEO im Grund- und Nahversorgungszentrum Eschollbrücken

## Fachmarktstandorte in Pfungstadt

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

Der **Fachmarktstandort Gewerbegebiet Northwest** befindet sich an der Mainstraße in rd. 2,3 km Entfernung zum Vorhabenstandort und zeichnet sich hauptsächlich durch großflächige Fachmärkte aus dem nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich aus. Hierzu zählen ein TOOM-Baumarkt, das Gartencenter WELTER, der Elektromarkt MEDIA MARKT sowie ein MATRATZEN CONCORD. Im Bereich der Nahversorgung ist mit einem EDEKA-Verbrauchermarkt ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb ansässig. Darüber hinaus sind noch ein FRESSNAPF und TEDI vorhanden. Aufgrund der Lage an der L 3303 ist der Standort sowohl für die im Kernstadtgebiet wohnende Bevölkerung als auch für das nähere Umland von Bedeutung. Der EDEKA-Markt erfüllt somit trotz seiner nicht integrierten Lage eine Versorgungsfunktion im Bereich des periodischen Bedarfs, welcher zudem durch Synergie- und Kopplungseffekte der weiteren Betriebe am Standort profitiert. Insgesamt wird im vorhabenrelevanten Segment Nahrungs- und Genussmittel auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.980 qm innerhalb des Fachmarktstandorts Gewerbegebiet Northwest ein Umsatz von 13,8 Mio. € generiert.



Abbildung 19: Blick auf den EDEKA-Markt im Fachmarktstandort Gewerbegebiet Northwest

Der **Fachmarktstandort Gewerbegebiet Nordost** befindet sich im östlichen Bereich der Eberstädter Straße in rd. 1,3 km Entfernung zum Vorhabenstandort. Der Standort wird dabei im Wesentlichen durch einen KAUFLAND-Verbrauchermarkt sowie einen MÜLLER-Drogeriefachmarkt geprägt. Der Fachmarktstandort liegt ebenfalls nicht im Zusammenhang mit nahegelegenen Wohnbereichen. Durch die Lage direkt an der Stadtgrenze zu Darmstadt (Stadtteil Eberstadt) strahlt der Standort sowohl auf die Bevölkerung von Pfungstadt als auch auf das Umland (insbesondere das südliche Stadtgebiet von Darmstadt) aus. Insgesamt wird im vorhabenrelevanten Segment Nahrungs- und Genussmittel auf einer Verkaufsfläche von rd. 3.880 qm innerhalb

**des Fachmarktstandorts Gewerbegebiet Nordost ein Umsatz von 24,7 Mio. € generiert.**



**Abbildung 20: Blick auf den KAUFLAND-Markt im Fachmarktstandort Gewerbegebiet Nordost**

Insgesamt zeigt sich, dass die Nahversorgungsstruktur in Pfungstadt maßgeblich durch das Nebenzentrum „Am Bahnhof“ sowie die beiden Fachmarktstandorte geprägt wird. Die Innenstadt erfüllt ihre Funktion als zentraler Versorgungsbereich vor allem aufgrund ihres vielfältigen Angebots im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich und der ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen. Die Grund- und Nahversorgungszentren übernehmen demgegenüber überwiegend wohnortnahe Versorgungsfunktionen, erreichen hinsichtlich ihrer Ausstattung und funktionalen Dichte jedoch nur teilweise die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich im Sinne der aktuellen Rechtsprechung.

## 6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

### 6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

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

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

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet die Nachfrageabschöpfung den Umfang an Kaufkraft, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

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

Die nachfolgende Prognose der Nachfrageabschöpfungs- und Umsatzanteile bezieht sich ausschließlich auf die Erweiterung des ALDI-Lebensmitteldiscounters. Die ergänzende Kleinfläche wird aufgrund der derzeit noch offenen Nutzungskonzeption gesondert in Kapitel 8 planungsrechtlich eingeordnet.

Für den erweiterten Ersatzneubau von ALDI ist in der Zone 1 von einer Nachfrageabschöpfung im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 13 % auszugehen, während in der Zone 2 bis zu 11 % erreicht werden.

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve<sup>17</sup> gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel. Zzgl. der betriebsformentypischen Umsatzaufschläge für die Randsortimente wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 10.300 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 12,4 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 10,5 Mio. € der Schwerpunkt auf Nahrungs- und Genussmittel entfällt.

---

<sup>17</sup> Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Besucher, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

## Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

| Daten                                    | Nachfragepotenzial<br>in Mio. €* <sup>*</sup> | Abschöpfungsquote | Umsatz in Mio. € |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Abschöpfung Zone 1                       | 27,6                                          | 13,0%             | 3,6              |
| Abschöpfung Zone 2                       | 60,9                                          | 10,5%             | 6,4              |
| Streuumsätze (5 %)                       |                                               |                   | 0,5              |
| <b>Gesamt Nahrungs- und Genussmittel</b> |                                               |                   | <b>10,5</b>      |
| Randsortimente (15 %)                    |                                               |                   | 1,9              |
| <b>Gesamt</b>                            |                                               |                   | <b>12,4</b>      |
| Flächenproduktivität in € je qm          |                                               |                   | 10.300           |

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann &amp; Partner. Werte gerundet. \*nur Nahrungs- und Genussmittel

Tabelle 6: Nachfrageabschöpfung und Umsatzstruktur des erweiterten ALDI-Markts

Bei dem Vorhaben handelt es sich jedoch um die maßvolle Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs. Der bestehende Discounter hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Derzeit stellt sich die Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort wie folgt dar:

## Umsatzstruktur des ALDI-Markts (status quo)

| Daten                                    | Nachfragepotenzial<br>in Mio. €* <sup>*</sup> | Abschöpfungsquote | Umsatz in Mio. € |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Abschöpfung Zone 1                       | 26,7                                          | 12,0%             | 3,2              |
| Abschöpfung Zone 2                       | 60,4                                          | 10,0%             | 6,0              |
| Streuumsätze (5 %)                       |                                               |                   | 0,5              |
| <b>Gesamt Nahrungs- und Genussmittel</b> |                                               |                   | <b>9,7</b>       |
| Randsortimente (15 %)                    |                                               |                   | 1,7              |
| <b>Gesamt</b>                            |                                               |                   | <b>11,4</b>      |
| Flächenproduktivität in € je qm          |                                               |                   | 10.400           |

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann &amp; Partner. Werte gerundet. \*nur Nahrungs- und Genussmittel

Tabelle 7: Umsatzstruktur des ALDI-Markts (Status quo)

Der Umsatzzuwachs<sup>18</sup> (inkl. Streuumsätzen) wird somit im Worst Case insgesamt bei rd. 0,8 Mio. € liegen. Dieser entfällt ganz überwiegend auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel.

<sup>18</sup> Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Somit sinkt die Warendichte je Quadratmeter und in Folge auch die Raumleistung (Umsatz je Quadratmeter). Die mit der Modernisierung des Markts verbundene Steigerung der Attraktivität und Ausstrahlungswirkung wurde gleichwohl berücksichtigt.

## Abschöpfungs- und Umsatzzuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet

| Daten                                    | Nachfragepotenzial<br>in Mio. €*<br>Abschöpfungsleistung | Erhöhung der<br>Abschöpfungsleistung | Umsatzzuwachs<br>in Mio. € |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Zone 1                                   | 27,6                                                     | 1,0%                                 | 0,4                        |
| Zone 2                                   | 60,9                                                     | 0,5%                                 | 0,4                        |
| <b>Gesamt Nahrungs- und Genussmittel</b> |                                                          |                                      | <b>0,7</b>                 |
| Randsortimente                           |                                                          |                                      | 0,04                       |
| <b>Gesamt ohne Streuumsätze</b>          |                                                          |                                      | <b>0,8</b>                 |

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. \*nur Nahrungs- und Genussmittel

**Tabelle 8: Umsatzzuwachs des ALDI-Markts durch Vorhabenrealisierung**

Für den erweiterten Aldi-Markt ist von einer prospektiven Nachfrageabschöpfung innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 11 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 10,5 Mio. € im Segment Nahrungs- und Genussmittel. Inklusive der Randsortimente beträgt der Vorhabenumsatz insgesamt rd. 12,4 Mio. €. Der prüfungsrelevante Zusatzumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich auf rd. 0,7 Mio. €.

## 6.2 Wirkungsprognose

### 6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des ALDI-Markts unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird<sup>19</sup>. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2029 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2029) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem Marktwachstum infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsmildernd zu berücksichtigen.
- Um Wirkungen von ALDI „gegen sich selbst“ nicht wirkungsmildernd zu berücksichtigen, ist der Bestandsumsatz von ALDI an der Eberstädter Straße vom Bestandsumsatz im Einzugsgebiet abzuziehen.
- Ferner ist die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts an der Bergstraße in Pfungstadt mit bis zu 1.900 qm Verkaufsfläche (zzgl. Bäckerei) in der Wirkungsprognose zu berücksichtigen. Zugleich werden durch die Ansiedlung jedoch Umsatzumverteilungen zu Lasten der Bestandsbetriebe ausgelöst.
- Wirkungsmildernd schlägt ebenfalls zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr lenkt das

---

<sup>19</sup> Die ergänzende Kleinfläche wird aufgrund der derzeit offenen Nutzungskonzeption gesondert beurteilt.

**Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.** Dieser Effekt schlägt umso stärker zu Buche, je höher die Kaufkraftabflüsse derzeit sind.

- Die in der Zone 1 des Einzugsgebiets vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. **Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken,** was sich **wirkungsverschärfend** auf die Betriebe innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets auswirkt.<sup>20</sup>

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

Im **Randsortimentsbereich (periodischer und aperiodischer Bedarf)** werden mit der Vorhabenrealisierung nur sehr geringe Marktanteilszuwächse verbunden sein, da diese Artikel in der Sortimentsstruktur eines Lebensmittelmarkts nur eine untergeordnete Rolle spielen und auf vergleichsweise geringer Fläche angeboten werden. Damit verbunden ist anzunehmen, dass die Auswirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen werden. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem Sortimentsbereich bei Discountern v.a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im Randsortimentsbereich auf einzelne Sortimente (Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunterbrechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteilszuwächse und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den Randsortimentsbereichen verzichtet.

## 6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel

**Aktuell** generieren die innerhalb des Einzugsgebiets ansässigen Betriebe im Segment Nahrungs- und Genussmittel einen **Umsatz von insgesamt rd. 90,3 Mio. €.** Aufgrund des einwohnerentwicklungsinduzierten Marktwachstums wird dieser bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens in 2029 um rd. 1,2 Mio. € ansteigen. Da der zu erweiternde ALDI-Markt nicht gegen sich selbst wirken kann, ist der aktuelle Umsatz von ALDI in Höhe von 9,7 Mio. € vom Bestandsumsatzvolumen abzuziehen. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus der prospektive Umsatz der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts an der Bergstraß in Pfungstadt (Streu- bzw. sonstige Lage in der Zone 2) in Höhe von rd. 7,2 Mio. €. Durch die Ansiedlung kommt es prospektiv allerdings ebenfalls zu einer Umsatzumverteilung der Bestandsumsätze innerhalb des

<sup>20</sup> Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen.

Einzugsgebiets, weshalb auch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts an der Bergstraße somit als Wirkungsverschärfung in die Untersuchung mit einbezogen wird.

**Somit beläuft sich der Gesamtumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2029 auf rd. 82,5 Mio. € (ohne Randsortimente).**

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 0,7 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze von < 0,1 Mio. €). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu binden (rd. 0,1 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets von außerhalb bzw. der Zone 2 zugeflossen sind (rd. 0,1 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel rd. 0,6 Mio. €. Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 82,5 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

**im Schnitt rd. 0,9 %.**

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Standortlagen im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen aufgrund der Distanzen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1; 1.000 m Isodistanz) höher ausfallen als im übrigen Stadtgebiet (Zone 2).

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

| Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Pfungstadt – Umsatzzuwachs (2029) in Mio. €  |                   |                            |                               |                  |              |                  |                       |              |              |                               |                  |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------|--------------|------------------|-----------------------|--------------|--------------|-------------------------------|------------------|--------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                                                                 | ZVB<br>Innenstadt | Nebenzentrum<br>Am Bahnhof | Streu- bzw.<br>sonstige Lagen | Zone 1<br>Gesamt | NVZ Hahn     | NVZ<br>Kernstadt | NVZ<br>Eschollbrücken | FMA Nordost  | FMA Nordwest | Streu- bzw.<br>sonstige Lagen | Zone 2<br>Gesamt | Gesamt       |
| <b>Umsatz vor Ort aktuell</b>                                                              | <b>1,02</b>       | <b>36,97</b>               | <b>0,40</b>                   | <b>40,39</b>     | <b>7,70</b>  | <b>1,96</b>      | <b>0,15</b>           | <b>24,71</b> | <b>13,84</b> | <b>1,56</b>                   | <b>49,93</b>     | <b>90,32</b> |
| zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum                                                    | 0,02              | 0,80                       | 0,00                          | 0,82             | 0,05         | 0,01             | 0,00                  | 0,16         | 0,09         | 0,05                          | 0,36             | 1,18         |
| abzgl. Bestandsumsatz des ALDI-Markts                                                      | -                 | -9,73                      | -                             | -9,73            | -            | -                | -                     | -            | -            | -                             | -                | -9,73        |
| abzgl. Umsatzrückgang durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Pfungstadt (Bergstraße) | -0,06             | -2,89                      | -0,05                         | -3,01            | -0,25        | -0,25            | -0,06                 | -1,97        | -0,80        | -0,12                         | -3,45            | -6,46        |
| zzgl. Umsatzanstieg durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Pfungstadt (Bergstraße)   | -                 | -                          | -                             | -                | -            | -                | -                     | -            | -            | 7,20                          | 7,20             | 7,20         |
| <b>Umsatz vor Ort (2029)</b>                                                               | <b>0,97</b>       | <b>27,15</b>               | <b>0,35</b>                   | <b>28,47</b>     | <b>7,50</b>  | <b>1,72</b>      | <b>0,09</b>           | <b>22,90</b> | <b>13,12</b> | <b>8,69</b>                   | <b>54,03</b>     | <b>82,50</b> |
| <b>Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)</b>                                                  | <b>0,01</b>       | <b>0,37</b>                | <b>0,00</b>                   | <b>0,38</b>      | <b>0,05</b>  | <b>0,01</b>      | <b>0,00</b>           | <b>0,16</b>  | <b>0,08</b>  | <b>0,05</b>                   | <b>0,35</b>      | <b>0,73</b>  |
| abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen                                                   | 0,00              | -0,02                      | 0,00                          | -0,02            | -0,01        | 0,00             | 0,00                  | -0,04        | -0,02        | -0,01                         | -0,09            | -0,11        |
| zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen                                                     | 0,00              | 0,09                       | 0,00                          | 0,09             | -            | -                | -                     | -            | -            | -                             | -                | 0,09         |
| <b>innerhalb des Einzugsgebiets<br/>umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz</b>             | <b>0,01</b>       | <b>0,44</b>                | <b>0,00</b>                   | <b>0,45</b>      | <b>0,03</b>  | <b>0,01</b>      | <b>0,00</b>           | <b>0,12</b>  | <b>0,06</b>  | <b>0,04</b>                   | <b>0,26</b>      | <b>0,71</b>  |
| <b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz<br/>des bestehenden Einzelhandels (2029)</b>         | <b>k. A.</b>      | <b>1,6%</b>                | <b>k. A.</b>                  | <b>1,6%</b>      | <b>k. A.</b> | <b>k. A.</b>     | <b>k. A.</b>          | <b>0,5%</b>  | <b>k. A.</b> | <b>k. A.</b>                  | <b>0,5%</b>      | <b>0,9%</b>  |

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

Tabelle 9: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des ALDI-Lebensmitteldiscounters in Pfungstadt erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 1 %, wobei sich die Wirkungen ganz überwiegend auf das direkte Standortumfeld – dem Nebenzentrum Am Bahnhof – konzentrieren.

# 7 Bewertung des Vorhabens

## 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Für das Vorhabengrundstück besteht derzeit kein Bebauungsplan. Die Vorhabenrealisierung soll jedoch über die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzung eines Sondergebiets erfolgen. Die Bewertung des Einzelhandelsvorhabens mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm bemisst sich somit anhand von § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, des § 2 Abs. 2 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB<sup>21</sup> in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen der Landesplanung Hessen<sup>22</sup> und der Regionalplanung für Südhessen<sup>23</sup>.

Für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens sind demnach folgende, additiv verknüpfte Kriterien von Bedeutung:<sup>24</sup>

- Der Regionalplan 2010 legt im Grundsatz (G 3.4.3-1) fest, dass die verbraucher-nahe Versorgung unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, in zumutbarer Entfernung auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein muss.
- Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen (LEP 2020 6-1 (Z) – Zentralitätsgebot).  
Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche System einfügen. Gegebenenfalls sollen interkommunale Vereinbarungen getroffen werden (LEP 2020 6-2 (G) – Kongruenzgebot).
- Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit

<sup>21</sup> Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

<sup>22</sup> Vgl. Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (LEP).

<sup>23</sup> Vgl. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Dieser befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Bis dieser Plan rechtskräftig wird, behält der aktuell geltende Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 seine Gültigkeit. Zudem greift der Entwurf auf die Regelungen des LEP Hessen 2020 zurück.

<sup>24</sup> Dargestellt werden nur die für das konkrete Vorhaben relevanten Bestimmungen.

städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). Vorhaben, die aufgrund ihres Warenangebotes für eine Ansiedlung in den Vorranggebieten Siedlung oder an städtebaulich integrierten Standorten ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffmärkte), sind auch außerhalb von Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich nicht integrierten Standorten zulässig.

Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die weder in Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten noch an teilintegrierten Standorten errichtet oder erweitert werden, sind die in der Begründung aufgeführten innerstadtrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m<sup>2</sup>, zu begrenzen.

Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind deren Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie deren Umweltauswirkungen vertieft zu untersuchen (LEP 2020 6-3 (Z) – [Integrationsgebot](#)).

- Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen (LEP 2020 6-4 (Z) – [Beeinträchtungsverbot](#)).
- Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben soll eine [Anbindung an den ÖPNV](#) erfolgen (LEP 2020 6-7 (G)).

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Nach den Bestimmungen des BauGB ist neben den bereits angesprochenen Belangen der Raumordnung zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Darüber hinaus ist das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Pfungstadt aus 2019 hin zu prüfen.

## 7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das „Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab.

Pfungstadt ist gemäß den raumordnerischen Vorgaben zusammen mit der Stadt Griesheim als Mittelzentren in Kooperation im Verdichtungsraum (V II) ausgewiesen. [Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für](#)

**großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet.** Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums.

Das Vorhaben ist **schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet** und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der wohnortnahen Grundversorgung. Der Flächenanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente beträgt 90 %.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst ausschließlich das Stadtgebiet von Pfungstadt **und überschreitet damit den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich nicht.** Entsprechend stammen rd. 95 % des Vorhabenumsatzes aus der Stadt Pfungstadt. Rd. 5 % werden mit sonstigen Streukunden außerhalb des Einzugsgebiets erwirtschaftet. Vor diesem Hintergrund sind negative Auswirkungen auf das zentralörtliche Gefüge oder das raumordnerische Gleichgewicht nicht zu erwarten. **Das Vorhaben fügt sich demnach hinsichtlich des Einzugsbereichs in das zentralörtliche Gefüge ein und steht im Einklang mit dem Kongruenzgebot.**

Das ALDI-Erweiterungsvorhaben in der Stadt Pfungstadt wird dem Kongruenz- und dem Zentralitätsgebot gerecht.

### 7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung

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

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

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Dabei ist allerdings immer die jeweilige Ausgangslage in den Zentren und/oder Nahversorgungslagen zu berücksichtigen. Sofern Anhaltspunkte (z.B. leistungsfähig aufgestellte Magnetbetriebe, stabile Kundenfrequenz, hohe städtebauliche Qualität, moderate Wettbewerbssituation) dafür vorliegen, dass es sich um einen besonders leistungsfähig aufgestellten Standortbereich handelt, muss auch ein absatzwirtschaftlich ermittelter Umsatzrückgang von mehr als 10 % nicht zwangsläufig schädliche Folgewirkungen nach sich ziehen. Sofern ein Standortbereich jedoch gravierende städtebauliche Mängel erkennen lässt (z.B. hohe Leerstandsquote, Trading-Down-Tendenzen, vorgeschädigte Magnetbetriebe), kann umgekehrt auch schon ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % schädliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Umsatzumverteilungswirkungen erst ab einer bestimmten Größenordnung wesentliche städtebauliche oder raumordnerische Konsequenzen auslösen können. Eine Verdrängungswirkung von weniger als 0,1 Mio. € Umsatz im Jahr an einem Standort wird keine spürbaren Auswirkungen nach sich ziehen. Umsatzrückgänge unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von rd. 0,1 Mio. € sind daher regelmäßig nicht geeignet, eigenständige städtebauliche oder raumordnerische Folgewirkungen auszulösen<sup>25</sup>.

Für die erweiterten Ersatzneubau des ALDI-Lebensmitteldiscounters auf zukünftig rd. 1.200 qm Verkaufsfläche (davon rd. 960 qm im Segment Nahrungs- und Genussmittel) wurde im Rahmen der Wirkungsprognose eine prospektive Umsatzumverteilungsquote innerhalb des Einzugsgebiets von lediglich rd. 1 % ermittelt. Diese bewegt sich damit deutlich unterhalb des oftmals zitierten 10 %-Abwägungsschwellenwerts. Die Umsatzrückgänge verteilen sich zudem unterschiedlich auf die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets.

Tendenziell am stärksten von dem Vorhaben betroffen ist, vor allem aufgrund der räumlichen Nähe und bedingt durch die Angebotsüberschneidungen zwischen discounterorientierten Anbietern, das Nebenzentrum Am Bahnhof. Das Zentrum ist mit insgesamt vier strukturprägenden Lebensmittelmärkten sowie einem Drogeriemarkt stabil und voll funktionsfähig aufgestellt. Mit ACTION und DEICHMANN sind ferner zwei attraktive Fachmärkte innerhalb des Zentrums vorhanden. Angesichts der Höhe der Umsatzumverteilungsquote von rd. 2 % bzw. 0,4 Mio. € können mehr als

---

<sup>25</sup> Vgl. u.a. Urteil 10 A 167/08 des OVG Nordrhein-Westfalen vom 30. September 2009.

**unwesentliche Auswirkungen' im Sinne einer Funktionsstörung des Nebenzentrums Am Bahnhof ausgeschlossen werden.** Da auch der zu erweiternde ALDI-Markt innerhalb des Nebenzentrums ansässig ist, kommt es durch das Vorhaben insgesamt (per Saldo) zu einer Stärkung und zukunftsfähigen Absicherung des Nebenzentrums. Die ermittelten Umsatzumverteilungen stellen sich daher im Wesentlichen als standortinterne Umsatzverschiebungen innerhalb eines leistungsfähigen Nahversorgungsschwerpunkts dar. Die dort ansässigen Angebote werden zudem auch stark von der Quartierentwicklung „Stadtgärten Pfungstadt“ und dem damit steigenden Nachfragepotenzial im fußläufigen Einzugsgebiet profitieren.

Auch gegenüber den weiteren, innerhalb des Einzugsgebiets ausgeprägten Standortlagen (u.a. ZVB Innenstadt Pfungstadt), können im Zuge der Vorhabenrealisierung **,mehr als unwesentliche Auswirkungen' im Sinne einer Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereichs sowie der Nahversorgung ausgeschlossen werden.** Die absoluten Umsatzrückgänge durch das Vorhaben fallen bezogen auf die untersuchten Lagebereiche so gering aus, dass die Wirkungen entweder rechnerisch nicht mehr nachweisbar sind (< 0,1 Mio. €) oder weniger als ein Prozent betragen. **Eine vorhabeninduzierte Schließung der ansonsten marktfähigen Betriebe kann ausgeschlossen werden.**

Zusammenfassend kann daher konstatiert werden, dass das Erweiterungsvorhaben keine abwägungsrelevante Umsatzumverteilung im Wirkungsraum auslösen wird. **Da-her können insgesamt durch das Erweiterungsvorhaben an der Eberstädter Straße in Pfungstadt ,mehr als unwesentlichen Auswirkungen' im Sinne einer Funktionsstörung der ausgewogenen Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs angesichts der Höhe der Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.**

Mit der Realisierung des Vorhabens ist vielmehr eine Absicherung und Weiterentwicklung eines etablierten Nahversorgers im Pfungstädter Stadtgebiet verbunden, ohne dass die verbrauchernahe Grundversorgung durch die Vorhabenrealisierung ,mehr als unwesentlich' tangiert wird. Dabei trifft das Vorhaben auf überwiegend leistungsfähige Angebotsstrukturen. Zudem ist das Vorhaben auch im Lichte der Quartierentwicklung „Stadtgärten Pfungstadt“ einzuordnen, weshalb eine zukunftsfähige Absicherung und Modernisierung des Lebensmitteldiscounters positiv zu begleiten ist.

Im Bereich der **periodischen und aperiodischen Randsortimente des Aldi-Markts** wurde vor dem Hintergrund der geringen Flächenanteile der Neuaufstellung und der daraus resultierenden geringen Marktbedeutung auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können auch ohne Detailprüfung ausgeschlossen werden, zumal der Umsatzzuwachs selbst für alle

Randsortimente insgesamt betrachtet unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeitsschwelle von < 0,1 Mio.€ liegt.

Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Das Vorhaben wird dem Beeinträchtigungsverbot damit gerecht.

## 7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

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

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Eberstädter Straße und somit im zentralen Kernstadtgebiet von Pfungstadt. Das Standortumfeld ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt. Neben dominierenden Wohnnutzungen finden sich entlang der Eberstädter Straße verschiedene Einzelhandelsbetriebe, gastronomische Angebote sowie Dienstleistungsnutzungen, sodass der Standort funktional in den bestehenden Siedlungskörper eingebunden ist.

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des im kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept ausgewiesenen Nebenzentrums „Am Bahnhof“ (Hierarchiestufe II). Die Ausweisung beruht auf der bestehenden räumlichen Konzentration mehrerer strukturprägender Lebensmittelmärkte (u. a. ALDI, REWE, PENNY und LIDL). Hierdurch übernimmt der Standortbereich bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Kernstadt von Pfungstadt.

Bereits heute wohnen innerhalb einer 1.000 m Isodistanz knapp 7.800 Einwohner. Hierdurch verfügt der Standort bereits heute über ein erhebliches fußläufig erreichbares Nachfragepotenzial. Mit dem Stadtentwicklungsprojekt ‚Stadtgärten Pfungstadt‘ (perspektivisch bis zu 500 Wohneinheiten) kommt es zukünftig zu einem standortstärkenden Impuls in direkter Nachbarschaft. Auch die Anbindung an den ÖPNV (Haltestelle „Pfungstadt Bahnhof“) sowie die verkehrliche Erreichbarkeit über die Eberstädter Straße ist bereits heute gesichert. Die Einbindung in den Siedlungskörper, das hohe fußläufig erreichbare Einwohnerpotenzial sowie die gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr und dem motorisierten

**Individualverkehr sprechen eindeutig für eine städtebaulich integrierte Lage des Vorhabenstandorts.<sup>26</sup>**

Nach den Zielen der Landes- und Regionalplanung sind Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel auf die im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung zu lenken, die in der kartographischen Darstellung des Regionalplans Südhessens flächenscharf dargestellt sind. Der Regionalplan Südhessen 2010 weist für die Fläche des Vorhabenstandorts ein „Vorranggebiet Siedlung“ aus. **Das Vorhaben steht somit im Einklang mit dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot.**

Darüber hinaus handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Modernisierung und geringfügige Erweiterung eines seit vielen Jahren etablierten Nahversorgungsstandorts. **Die grundsätzliche Standortentscheidung wurde somit bereits in der Vergangenheit getroffen.** Das Vorhaben dient der langfristigen Sicherung und Modernisierung eines etablierten Nahversorgungsstandorts im Kernstadtgebiet von Pfungstadt. Die Erweiterung trägt dazu bei, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung dauerhaft an aktuelle betriebliche und kundenbezogene Anforderungen anzupassen.

Das ALDI-Erweiterungsvorhaben im Nebenzentrum ‚Am Bahnhof‘ in der Stadt Pfungstadt entspricht sowohl dem städtebaulichen als auch dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot. Die hohe Einbindung in den Siedlungskörper sowie das große fußläufig erreichbare Einwohnerpotenzial unterstreichen die Nahversorgungsfunktion des Standorts und belegen, dass das Vorhaben in erster Linie der wohnortnahen Versorgung dient.

<sup>26</sup> In der Begründung zu 6-3 des LEP Hessen 2020 heißt es: „Städtebaulich integrierte Standorte sind Standorte, die innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen liegen und die neben einer ortsüblichen Anbindung an den ÖPNV auch über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich verfügen.“

## 7.5 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

Die Stadt Pfungstadt verfügt über ein beschlossenes kommunales Einzelhandelskonzept<sup>27</sup> aus dem Jahr 2019. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Im Rahmen des **Standortkonzepts** wurden prioritäre Lagebereiche für die Einzelhandelsentwicklung in Pfungstadt definiert. Neben der Innenstadt von Pfungstadt in Funktion des Hauptzentrums (Hierarchiestufe I und einziger zentraler Versorgungsbereich im Stadtgebiet) wurden weitere Standortlagen mit einer niedrigeren Hierarchiestufe ausgewiesen. Der Vorhabenstandort an der Eberstädter Straße befindet sich innerhalb des **Nebenzentrums „Am Bahnhof“** (Hierarchiestufe II). Dieser übernimmt in direkter Nachbarschaft zur Innenstadt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung.

Als **Ziel für die Standortlage** wird folgendes festgehalten: *„Der Erhalt der Funktion des Nebenzentrums als ergänzender, attraktiver Handelsstandort in Pfungstadt stellt eine wichtige Zielprämisse dar. Die weitere Entwicklung sollte jedoch eng auf die Weiterentwicklung der Innenstadt abgestimmt werden. Aufgrund des bereits sehr starken Besatzes an großflächigen Nahversorgungsanbietern ist ein weiterer Ausbau der Nahversorgung in diesem Bereich nicht empfehlenswert. Weiterführende Angebote im zentrenrelevanten Branchenbereich sollten vor dem Hintergrund der Sicherung und Fortentwicklung der Innenstadt nicht angesiedelt werden.“*

Im Zuge der moderaten Verkaufsflächenerweiterung des ALDI-Lebensmitteldiscounters<sup>28</sup> im Zuge eines Neubaus von lediglich +100 qm kann ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Pfungstadt in jedem Fall ausgeschlossen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Verkaufsflächenzuwachs nur vordergründig auf eine Ausweitung des Warenangebots zurückzuführen ist. Vielmehr dient die aus dem Ersatzneubau resultierende Erweiterung im Wesentlichen der Umsetzung des aktuellen ALDI-Filialkonzepts mit einer zeitgemäßen inneren Organisation des Marktes. Der zusätzliche Flächenbedarf dient damit überwiegend einer qualitativen Modernisierung des bestehenden Marktes.

Ferner wird durch die Realisierung das ausgewiesene Nebenzentrum „Am Bahnhof“ gestärkt und zukunftsfähig abgesichert. Auch mit Blick auf das Stadtentwicklungsprojekt

---

<sup>27</sup> Vgl. Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Pfungstadt 2019.

<sup>28</sup> Die ergänzende Kleinfläche mit einer maximalen Nutzfläche von 270 qm wird aufgrund der offenen Nutzungskonzeption gesondert in Kapitel 8 bewertet.

„Stadtgärten Pfungstadt“ (perspektivisch bis zu 500 Wohneinheiten) erscheint die Modernisierung des bestehenden Nahversorgungsstandorts sinnvoll und städtebaulich folgerichtig.

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

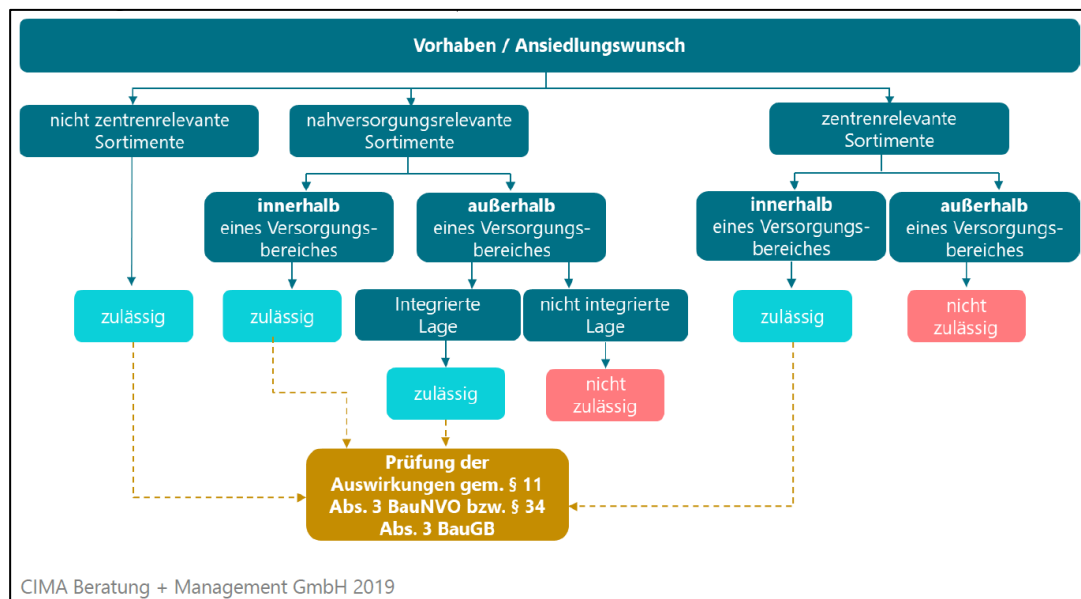


**Abbildung 21: Prüfschema im Einzelhandel im Sinne der Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Pfungstadt 2019**

Demnach kann festgehalten werden, dass das **Vorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment in einer integrierten Lage als zulässig** eingestuft werden kann, sofern eine Prüfung der Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB erfolgt. Diese Voraussetzungen werden durch das vorliegende Vorhaben erfüllt. Der ALDI-Markt führt ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment, befindet sich innerhalb des im Einzelhandelsentwicklungskonzept ausgewiesenen Nebenzentrums „Am Bahnhof“ und wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung einer vollständigen Verträglichkeitsprüfung unterzogen. Mit Verweis auf das Kapitel 7.3 können **„mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der bestehenden Nahversorgungsstrukturen ausgeschlossen werden**. Das Vorhaben ist daher kompatibel mit dem Prüfschema des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes.

Das Vorhaben steht den Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nicht entgegen. Der Nachweis fehlender negativer Wirkungen wurde ebenfalls erbracht.

## 8 Ergänzende Kleinfläche – planungsrechtliche Einordnung und Empfehlungen für den Bebauungsplan

Im Rahmen der geplanten geringfügigen Erweiterung des ALDI-Lebensmitteldiscounters von derzeit ca. 1.100 qm auf künftig rund 1.200 qm Verkaufsfläche ist zusätzlich die Ansiedlung eines weiteren Betriebs mit einer maximalen Nutzfläche von rd. 270 qm vorgesehen. Diese soll die Ansiedlung eines komplementären Einzelhandelsbetriebs (z. B. Bäckerei, Kiosk, Apotheke oder kleinteiliges Fachgeschäft) oder einzelhandelsfremde Nutzungen, wie Arzt- und Therapiepraxen, Geschäfts- und Büroräume oder Gastronomie, ermöglichen.

Das Gesamtvorhaben setzt sich damit aus zwei Komponenten zusammen: der Erweiterung des bestehenden ALDI-Lebensmitteldiscounters sowie einer ergänzenden Kleinfläche. Während für den ALDI-Markt eine konkrete Betreiber- und Nutzungskonzeption vorliegt und hierauf aufbauend Marktanteils-, Umsatz- und Wirkungsprognosen durchgeführt werden konnten, soll die ergänzende Kleinfläche im Bebauungsplan möglichst nutzungsoffen festgesetzt werden. Eine belastbare Prognose hinsichtlich Marktstellung, Umsatz oder Wettbewerbswirkungen ist für diese der Hauptnutzung deutlich untergeordneten Fläche daher derzeit nicht möglich. Gegenstand der nachfolgenden Betrachtung ist daher nicht die erneute Bewertung des Gesamtvorhabens, sondern die Prüfung, ob innerhalb der planungsrechtlich zulässigen Bandbreite eines Betriebs mit maximal 270 qm Nutzfläche Nutzungen<sup>29</sup> denkbar sind, welche die vorstehend ermittelte städtebauliche oder raumordnerische Bewertung des Gesamtvorhabens verändern könnten.

### Städtebauliche und standortstrukturelle Einordnung

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des im Einzelhandelsentwicklungskonzept ausgewiesenen Nebenzentrums „Am Bahnhof“. Dieses übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung im südlichen Stadtgebiet und ergänzt die Versorgungsfunktion der Innenstadt. Gleichzeitig stellt das Nebenzentrum nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept keinen zentralen Versorgungsbereich dar; einziger zentraler Versorgungsbereich der Stadt Pfungstadt ist die Innenstadt.

Unmittelbar angrenzend an den Vorhabenstandort entsteht mit dem Projekt „Stadtgärten Pfungstadt“ auf dem Gelände der ehemaligen Pfungstädter Brauerei ein neues Wohnquartier mit perspektivisch rd. 400 bis 500 Wohneinheiten. Hierdurch wird das Nachfragepotenzial im unmittelbaren Standortumfeld künftig steigen. Bereits im

<sup>29</sup> Neben einer Einzelhandelsnutzung (z.B. Apotheke) wären auch einzelhandelsfremde Nutzungen, wie Arzt- und Therapiepraxen, Geschäfts- und Büroräume oder Gastronomie, denkbar. Diese bedürfen keiner Abschätzung der Verträglichkeit.

Rahmen der vorstehenden Markt- und Wirkungsprognose wurde berücksichtigt, dass sich hierdurch die Attraktivität des Gesamtstandorts erhöht und zusätzliche Koppelungseffekte zwischen dem ALDI-Markt und einer ergänzenden Nutzung entstehen können.

Vor diesem Hintergrund ist die Ergänzung des bestehenden Standorts um einen weiteren kleinflächigen Betrieb grundsätzlich geeignet, die Angebotsvielfalt innerhalb des Nebenzentrums zu ergänzen und dessen Nahversorgungsfunktion weiter zu stärken. Gleichzeitig ist zu prüfen, ob die Offenheit der künftigen Nutzung zu Konflikten mit den Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts oder zu zusätzlichen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen kann.

### **Verträglichkeit im Hinblick auf bestehende Versorgungsstrukturen**

Aus gutachterlicher Sicht bestehen gegen die planungsrechtliche Zulassung eines ergänzenden Betriebs mit einer maximalen Nutzfläche von 270 qm keine grundsätzlichen Bedenken.

Für sämtliche Dienstleistungsbetriebe (einschließlich Arztpraxen und Gastronomie) sowie für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (z.B. Fahrräder) ist aufgrund der geringen Flächendimensionierung auszuschließen, dass hiervon relevante Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen oder den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Pfungstadt ausgehen. Ein Betrieb dieser Größenordnung übernimmt am Standort regelmäßig lediglich eine ergänzende Funktion und entfaltet keine eigenständige überörtliche Anziehungskraft.

Hinsichtlich zentrenrelevanter Sortimente ist zu berücksichtigen, dass das kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzept die Innenstadt als einzigen zentralen Versorgungsbereich definiert und weiterführende Angebote im zentrenrelevanten Branchenbereich im Nebenzentrum nicht empfiehlt. Zwar ist aufgrund der geringen Flächendimensionierung von lediglich 270 qm Nutzfläche auch bei zentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht zu erwarten, dass eigenständige städtebaulich relevante Auswirkungen ausgelöst werden. Gleichwohl kann es vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt sachgerecht sein, einzelne zentrenrelevante Hauptsortimente, deren Ansiedlung vorrangig in der Innenstadt erfolgen soll, im Bebauungsplan auszuschließen. Welche Sortimente hiervon betroffen sind, ist im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Pfungstädter Sortimentsliste und der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt zu entscheiden. Für die sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimente (z.B. pharmazeutischer Bedarf) kann eine städtebauliche Vertretbarkeit festgestellt werden. Bei einer Apotheke ist zudem zu berücksichtigen, dass nur ein untergeordneter Teil der Umsätze auf den klassischen Einzelhandel entfällt. Bereits hierdurch ist die wettbewerbliche Wirkung regelmäßig geringer als bei einem gleich großen Einzelhandelsbetrieb.

Auch für den Fall, dass innerhalb der zulässigen Nutzfläche künftig ein Betrieb mit dem **Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel** realisiert werden sollte, ergibt sich keine abweichende gutachterliche Bewertung. Zwar sind in diesem Fall kumulative Umsatzumverteilungswirkungen mit dem ALDI-Markt anzunehmen. Aufgrund der begrenzten Nutzfläche von lediglich ca. 270 qm ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die bereits im Rahmen dieses Gutachtens ermittelten überschaubaren wettbewerblichen Auswirkungen des Gesamtvorhabens in einer entscheidungserheblichen Größenordnung ansteigen, sondern weiterhin unterhalb des Abwägungsschwellenwerts verblieben. Insbesondere ist nicht zu erwarten, dass hierdurch zusätzliche städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen ausgelöst werden oder sich die gutachterliche Bewertung des Gesamtvorhabens verändert. Eine abweichende Bewertung der Verträglichkeit des Gesamtvorhabens ergibt sich hieraus daher nicht.

Hierfür sprechen insbesondere folgende Aspekte:

- **Geringe absolute Dimensionierung:** Mit einer maximalen Nutzfläche von lediglich 270 qm bleibt der ergänzende Betrieb deutlich unterhalb der Schwelle großflächiger Einzelhandelsbetriebe und entfaltet nur eine begrenzte eigenständige Wettbewerbswirkung.
- **Funktionale Ergänzung des Nahversorgungsstandorts (Kopplung):** Der ergänzende Betrieb dient der funktionalen Abrundung des bestehenden Nahversorgungsstandorts und profitiert überwiegend von den bereits vorhandenen Kundenströmen des ALDI-Markts.
- **Typische Sortimentsstruktur:** Die in Betracht kommenden Nutzungen (z. B. Bäckerei, Kiosk, Apotheke) zeichnen sich durch eine hohe Versorgungsnähe und überwiegend kleinteilige Sortimente aus, die in der Regel auf den unmittelbaren Bedarf ausgerichtet sind.
- **Begrenzte Fernwirkung:** Aufgrund der geringen Dimensionierung ist keine überörtliche Anziehungskraft zu erwarten.
- **Bereits berücksichtigte Standortattraktivität:** Die standortstärkende Wirkung einer ergänzenden Nutzung wurde bereits im Rahmen der Markt- und Wirkungsprognose des ALDI-Erweiterungsvorhabens berücksichtigt. Zusätzliche Auswirkungen können sich daher lediglich aus der konkreten späteren Nutzung ergeben und sind aufgrund der geringen Flächendimensionierung nicht geeignet, die gutachterliche Bewertung des Gesamtvorhabens zu verändern.
- **Wachsendes Nachfragepotenzial:** Die benachbarte Quartiersentwicklung führt zu einer zusätzlichen lokalen Nachfrageausweitung, wodurch mögliche Wettbewerbswirkungen weiter relativiert werden.

Die ergänzende Kleinfläche ist dabei nicht isoliert, sondern im funktionalen Zusammenhang mit dem modernisierten ALDI-Standort zu bewerten. Aufgrund der geringen Flächendimensionierung des Ergänzers ist diese jedoch nicht geeignet, die

gutachterliche Bewertung des Gesamtvorhabens in entscheidungserheblicher Weise zu verändern.

### **Planungsrechtliche Einordnung und Empfehlungen für den Bebauungsplan**

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen besteht aus gutachterlicher Sicht keine zwingende Notwendigkeit, die zulässige Nutzung der ergänzenden Kleinfläche im Bebauungsplan (ein Betrieb mit max. 270 qm Nutzfläche) auf eine einzelne Betriebsform oder ein bestimmtes Hauptsortiment zu beschränken.

Maßgeblich hierfür ist, dass die Verträglichkeit der ergänzenden Kleinfläche nicht an einer konkreten Betriebsform, sondern an ihrer begrenzten Dimensionierung festzumachen ist. Wie dargelegt, sind innerhalb der vorgesehenen Größenordnung von maximal 270 qm Nutzfläche keine Nutzungen zu erwarten, welche die Ergebnisse der vorliegenden Markt- und Wirkungsprognose in entscheidungserheblicher Weise verändern oder eigenständige städtebauliche bzw. raumordnerische Konflikte auslösen würden.

Zwar verfolgt das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Pfungstadt das Ziel, die Innenstadt als einzigen zentralen Versorgungsbereich zu stärken und empfiehlt, weiterführende Angebote im zentrenrelevanten Branchenbereich dort zu konzentrieren. Diese Zielsetzung richtet sich jedoch in erster Linie auf die Steuerung eigenständiger Ansiedlungsvorhaben mit entsprechender städtebaulicher Bedeutung. Der vorliegende Sachverhalt unterscheidet sich hiervon. Gegenstand der Planung ist kein eigenständiger Handelsstandort, sondern ein dem bestehenden Nahversorgungsstandort funktional zugeordneter ergänzender Betrieb mit einer maximalen Nutzfläche von lediglich 270 qm. Aufgrund dieser geringen Dimensionierung ist weder bei zentrenrelevanten Sortimenten noch bei einem kleinflächigen Betrieb des Sortimentsbereichs Nahrungs- und Genussmittel zu erwarten, dass die Funktionsfähigkeit der Innenstadt oder anderer Versorgungsstrukturen beeinträchtigt wird.

Unabhängig hiervon bleibt es der Stadt Pfungstadt überlassen, im Rahmen ihrer städtebaulichen Zielsetzungen einzelne Sortimente entsprechend der Pfungstädter Sortimentsliste auszuschließen oder die zulässigen Nutzungen weiter zu konkretisieren. Aus Sicht der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung ergibt sich hierfür jedoch keine zwingende Erforderlichkeit. Die gutachterliche Bewertung stützt sich vielmehr darauf, dass aufgrund der geringen Dimensionierung der Ergänzungsfläche keine Nutzungen zu erwarten sind, die eine andere städtebauliche oder raumordnerische Beurteilung des Gesamtvorhabens begründen würden.

Hinzu kommt, dass für den Standort derzeit kein Bebauungsplan besteht und die planungsrechtliche Zulässigkeit bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Mit der

Aufstellung eines Bebauungsplans und der Festsetzung eines Sondergebiets erfolgt künftig bereits eine deutlich weitergehende planungsrechtliche Steuerung als bisher. Eine darüber hinausgehende detaillierte Festlegung einzelner Betriebsformen oder Sortimente würde die Vermietbarkeit der Ergänzungsfläche erheblich einschränken, ohne dass hierfür aus gutachterlicher Sicht eine städtebauliche Notwendigkeit besteht. Vielmehr erscheint es sachgerecht, innerhalb der festgesetzten Höchstgröße von 270 qm eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich künftiger Betreiberwechsel sowie sich wandelnder Marktanforderungen zu gewährleisten.

### Zusammenfassende Bewertung

Die geplante ergänzende Kleinfläche stellt eine funktionale Ergänzung des modernisierten Nahversorgungsstandorts dar und trägt dazu bei, dessen Attraktivität sowie Versorgungsfunktion weiter zu stärken. Die positiven Standortimpulse werden zusätzlich durch die benachbarte Quartiersentwicklung „Stadtgärten Pfungstadt“ mit künftig mehreren hundert Wohneinheiten verstärkt.

Aus gutachterlicher Sicht bestehen gegen die planungsrechtliche Zulassung eines ergänzenden Betriebs mit einer maximalen Nutzfläche von 270 qm keine Bedenken. Für Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sowie für Dienstleistungsbetriebe sind relevante Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen grundsätzlich auszuschließen. Aber auch für den Fall eines kleinflächigen Betriebs mit zentrenrelevantem Hauptsortiment oder einem Betrieb des Sortimentsbereichs Nahrungs- und Genussmittel ist aufgrund der begrenzten Flächendimensionierung nicht zu erwarten, dass die bereits im Rahmen dieses Gutachtens prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen des Gesamtvorhabens in einer entscheidungserheblichen Größenordnung ansteigen oder zusätzliche städtebauliche bzw. versorgungsstrukturelle Folgewirkungen ausgelöst werden.

Aus gutachterlicher Sicht ist eine detaillierte Steuerung einzelner Betriebsformen oder einzelner Sortimente innerhalb der zulässigen Größenordnung von maximal 270 qm nicht erforderlich. Entscheidend ist vielmehr die Begrenzung auf einen Betrieb mit einer maximal zulässigen Nutzfläche von 270 qm. Unabhängig hiervon kann die Stadt im Rahmen ihrer Bauleitplanung einzelne zentrenrelevante Hauptsortimente entsprechend der Pfungstädter Sortimentsliste ausschließen, sofern dies zur Umsetzung der Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts gewünscht ist.

# Fazit

## 9 Fazit

In der Kernstadt von Pfungstadt ist die Erweiterung eines bestehenden ALDI-Lebensmitteldiscounters im Zuge eines Abrisses und Neubaus an der Eberstädter Straße 11 von aktuell rd. 1.100 qm auf zukünftig rd. 1.200 qm Verkaufsfläche geplant. Der vorhabeninduzierte Verkaufsflächenzuwachs am Standort beläuft sich auf insgesamt rd. 100 qm, wovon rd. 80 qm auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Neben der Modernisierung des ALDI-Markts soll ferner die Ansiedlung einer ergänzenden Kleinfläche aus dem Bereich Einzelhandel (z. B. Bäckerei, Kiosk, Apotheke oder kleinteiliges Fachgeschäft) oder Dienstleistung mit einer Nutzfläche von bis zu 270 qm erfolgen.

Der Vorhabenstandort ist derzeit unbeplant. Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel zu realisieren. Prüfungsmaßstab war demnach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Südhessen.

In der Bewertung des Vorhabens lässt sich Folgendes festhalten:

Für das Vorhaben ist von einer hohen vorhabenrelevanten Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Zudem grenzt das eigene Filialnetz von ALDI in den umliegenden Kommunen das Einzugsgebiet des Vorhabens in Pfungstadt ein. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich daher ausschließlich über das Stadtgebiet von Pfungstadt.

Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet zum Zeitpunkt der voraussichtlichen Marktwirksamkeit in 2029 beträgt etwa 25.810 Personen. Dabei kommt es insbesondere in der Zone 1 in direkter Nachbarschaft zum Vorhabenstandort durch die Entwicklung der ‚Stadtgärten Pfungstadt‘ zu einem deutlichen Bevölkerungswachstum. Das Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet für das Segment Nahrungs- und Genussmittel wird bis zur Marktwirksamkeit auf rd. 89 Mio. € ansteigen.

Auf einer Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 13.100 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 90 Mio. € Umsatz generiert. Verkaufsflächendichte und Zentralität deuten auf eine hohe Angebotsdichte und leichte Kaufkraftzuflüsse.

Für das Vorhaben ist von einer prospektiven Nachfrageabschöpfung innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 11 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 10,5 Mio. € im Segment Nahrungs- und Genussmittel. Inklusive der Randsortimente

beträgt der Vorhabenumsatz insgesamt rd. 12,4 Mio. €. Der prüfungsrelevante Zusatzumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich auf rd. 0,7 Mio. €.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des ALDI-Lebensmitteldiscounters in Pfungstadt erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 1 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 2 % prospektiv für das Nebenzentrum Am Bahnhof zu erwarten. Gegenüber den weiteren untersuchten Lagebereichen innerhalb des Einzugsgebiets sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering, dass die Wirkungen entweder rechnerisch nicht nachweisbar sind (< 0,1 Mio. €) oder weniger als ein Prozent betragen. Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann in jedem Fall ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben steht mit den raumordnerischen Bestimmungen (Beeinträchtigungsverbot, Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot) im Einklang. Das Vorhaben dient überwiegend der Eigenversorgung innerhalb der Stadt Pfungstadt und zählt in das Ziel der Stärkung der qualifizierten Nahversorgung eines Wohnbereichs mit Gütern des täglichen Bedarfs ein. Auch mit der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts aus 2019 ist das Aldi-Vorhaben vereinbar.

Ferner konnte aufgezeigt werden, dass die geplante Integration einer kleinflächigen ergänzenden Nutzung am Standort sowohl städtebaulich sinnvoll als auch standortadäquat ist. Aus gutachterlicher Sicht bestehen gegen die planungsrechtliche Zulassung eines ergänzenden Betriebs mit einer maximalen Nutzfläche von 270 qm keine Bedenken. Dies betrifft insbesondere ergänzende Nutzungen wie eine Apotheke, einen Blumenladen, einen Lotto-/Tabakladen, einen Fahrradladen oder einzelhandelsfremde Nutzungen, wie Arzt- und Therapiepraxen, Geschäfts- und Büroräume oder Gastronomie. Eine weitergehende nutzungsspezifische Steuerung ist aus Verträglichkeitssicht nicht zwingend erforderlich. Unabhängig hiervon kann die Stadt Pfungstadt im Rahmen ihrer städtebaulichen Zielsetzungen einzelne zentrenrelevante Hauptsortimente entsprechend der Pfungstädter Sortimentsliste ausschließen.

Hamburg, 14. Juli 2026

Sandra Emmerling

David Kamin

Dr. Lademann & Partner GmbH