

# Einzelhandelskonzept

## für die Gemeinde Hainburg

---

Auftraggeberin:  
Gemeindeverwaltung Hainburg  
Hauptstraße 44  
63512 Hainburg

**Ihre Ansprechpartner**

Wirtschaftsgeograph Joachim Schulte, M.A.  
(Senior Consultant)

Marjan Grünbauer, M. Sc. Wirtschaftsgeogr.  
(Junior Consultant)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Ilguth  
(Niederlassungsleitung)

**BBE Handelsberatung GmbH**

Goltsteinstraße 87 a  
50968 Köln  
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160  
Fax +49 221 789 41 169  
E-Mail [schulte@bbe.de](mailto:schulte@bbe.de)

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

**Wissen schafft Zukunft.**

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Münster · Erfurt

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
1.2	Vorgaben der Landesplanung für kommunale Einzelhandelskonzepte	5
1.3	Methodische Vorgehensweise	8
<b>2</b>	<b>Makrostandort</b>	<b>9</b>
2.1	Lage und zentralörtliche Funktion	9
2.2	Siedlungsstruktur und Bevölkerungsdaten	10
2.3	Erreichbarkeit und Verkehr	11
2.4	Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Gemeinde Hainburg	11
<b>3</b>	<b>Einzelhandelssituation in der Gemeinde Hainburg</b>	<b>14</b>
3.1	Einzelhandelsausstattung nach Standortlagen	14
3.1.1	Hainstadt	16
3.1.2	Klein-Krotzenburg	19
3.2	Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten	21
3.3	Fazit der Angebotsanalyse	23
3.4	Einzelhandelszentralität	25
3.5	Wohnungsnaher Versorgung in der Gemeinde Hainburg	29
3.6	Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse	32
<b>4</b>	<b>Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Hainburg</b>	<b>34</b>
4.1	Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung und Standortkonzept	35
4.2	Hainburger Sortimentsliste	37
4.3	Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte	41
4.3.1	Begriff des „Zentralen Versorgungsbereiches“	41
4.3.2	Empfehlungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte Hainstadt	43
4.3.3	Nahversorgungszentrum „Auf das Loh“	45
4.3.4	Ergänzungsstandorte	47
<b>5</b>	<b>Fazit und abschließende Empfehlungen</b>	<b>48</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage im Raum und zentralörtliche Funktion .....9

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung in Hainburg und Vergleichsräumen 2012 – 2015 (2012 = 100 %) ..... 10

Abbildung 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Gemeinde Hainburg und in umliegenden Kommunen..... 12

Abbildung 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten..... 13

Abbildung 5: Übersicht der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Hainburg..... 15

Abbildung 6: Verkaufsflächen und Umsätze in der Gemeinde Hainburg nach Ortslagen ..... 16

Abbildung 7: Übersicht der Nutzungsstrukturen in Hainstadt ..... 17

Abbildung 8: Ortsmitte Hainstadt – Offenbacher Landstraße ..... 18

Abbildung 9: Ortsmitte Hainstadt – Standortbereich „Auf das Loh“ ..... 18

Abbildung 10: Klein-Krotzenburg – Fachmarktzentrum ..... 19

Abbildung 11: Klein-Krotzenburg – Gewerbegebiet ..... 20

Abbildung 12: Klein-Krotzenburg – Ortskern..... 20

Abbildung 13: Verkaufsflächen und Umsätze in der Gemeinde Hainburg nach Sortimenten ..... 21

Abbildung 14: Lebensmittelangebot der Gemeinde Hainburg nach Betriebsformen ..... 22

Abbildung 15: Verkaufsflächen in der Gemeinde Hainburg nach Ortsteilen und Sortimenten (in m<sup>2</sup>) ..... 24

Abbildung 16: Umsatz in der Gemeinde Hainburg nach Ortsteilen und Sortimenten (in Mio. €)..... 25

Abbildung 17: Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo nach Warengruppen ..... 26

Abbildung 18: Umsatz-Kaufkraft-Relation nach Ortsteilen..... 28

Abbildung 19: Nahversorgung in der Gemeinde Hainburg ..... 31

Abbildung 20: Standortkonzept für den Einzelhandel ..... 36

Abbildung 21: Sortimentsliste gemäß Regionalplan Südhessen ..... 38

Abbildung 22: Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Gemeinde Hainburg ..... 39

Abbildung 23: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Hainstadt ..... 44

Abbildung 24: Nahversorgungszentrum „Auf das Loh“ ..... 45

Abbildung 25: Projektentwurf zur Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums ..... 46

# 1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

## 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Gemeinde Hainburg ist im Ortsteil Hainstadt am Standort „Auf das Loh 1 – 9“ die Erweiterung eines Nahversorgungsstandortes geplant. Das Planvorhaben umfasst zum einen die Neuaufstellung des bestehenden Rewe-Supermarktes, zum anderen ist die Ergänzung des Einzelhandelsstandortes um einen Lebensmitteldiscountmarkt und einen Drogeriemarkt vorgesehen.

Die landesplanerische Beurteilung des Vorhabens innerhalb des Kleinenzentrums im Verdichtungsraum macht die Erstellung eines kommunalen Einzelhandelsstandortkonzepts erforderlich.<sup>1</sup> Das Einzelhandelskonzept soll die strategischen Ziele und Maßnahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung beschreiben, wobei im Rahmen des zu erstellenden Konzeptes insbesondere folgende Fragestellungen zu bearbeiten sind:

- Wie ist die derzeitige Angebotssituation des Einzelhandels in der Gemeinde Hainburg zu beurteilen?
- Wie stellt sich die Nachfragesituation in der Gemeinde Hainburg dar?
- Bestehen in der Gemeinde Hainburg Versorgungslücken und Entwicklungspotenziale für den Ausbau der vorhandenen Angebotsstrukturen?
- Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Hainburg abzugrenzen und welche Sortimente sind als zentren- bzw. nicht-zentrenrelevant einzustufen?
- Welche Standorte kommen als potenzielle Entwicklungsflächen für den Ausbau und die Stärkung der Angebotsstrukturen in Betracht?
- Wie ordnet sich das oben aufgeführte Planvorhaben in das vorgeschlagene Standortkonzept ein?
- Welche Standortbereiche innerhalb der Gemeinde Hainburg sind als Ergänzungsstandorte für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten als geeignet anzusehen?
- Welche Handlungsempfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels können ausgesprochen werden?

Die BBE Handelsberatung GmbH ist mit der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzepts beauftragt worden. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargelegt.

---

<sup>1</sup> Der landes- und regionalplanerische Steuerungsrahmen für den großflächigen Einzelhandel (Landesentwicklungsplan Hessen 2000 und des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010) wird im Folgenden detailliert vorgestellt (siehe Kapitel 1.2).

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

### 1.2 Vorgaben der Landesplanung für kommunale Einzelhandelskonzepte

Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg verfolgt insbesondere das Ziel, unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten und Problemlagen des Planungsraumes, zielgerichtete Vorschläge für eine Ausgestaltung der landes- und regionalplanerischen Steuerungsansätze zu entwickeln.

Dabei bildet der **Landesentwicklungsplan Hessen**, der am 13. Dezember 2000 in Kraft getreten ist, die Grundlage, da er u. a. die wesentlichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Hessen formuliert.

In den Regionalplänen werden die Festlegungen der Raumordnung für die Entwicklung der Planungsregionen und Beachtung der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes dargestellt. Die Gemeinde Hainburg ist der Planungsregion Südhessen zugeordnet, sodass der **Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010** relevant ist.

In Bezug auf das Einzelhandelskonzept sind folgende Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

#### **Zentralitätsgebot/ Kongruenzgebot**

##### LEP

„Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe) kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren (zentrale Ortsteile) in Betracht. In begründeten Ausnahmefällen, z. B. zur örtlichen Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig. Hierbei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.“

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen“.

##### Regionalplan/ RegFNP

„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“

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

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden. [...]"

In der Gemeinde Hainburg als Kleinzentrum können somit großflächige Einzelhandelsvorhaben mit Betrieben des Grundbedarfs realisiert werden. Dabei ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters

## **Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg**

mit max. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in siedlungsintegrierten Lagen zulässig.

### **Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**

#### LEP

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs.3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Siedlungsbereichen“ zulässig.“

#### Regionalplan/ RegFNP

„Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste in der Begründung) sind nur in den - für die Mittel- und Oberzentren in Abbildung 5 gebietsscharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung“ anzusiedeln.“

Für die Gemeinde Hainburg ist im Regionalen Flächennutzungsplan kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

### **Städtebauliches Integrationsgebot**

#### LEP

„Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehenden Siedlungsgebieten möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren.“

#### Regionalplan/ RegFNP

„[...] Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren. [...]“

### **Beeinträchtungsverbot**

#### LEP/ Regionalplan/ RegFNP

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Größe und Lage die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/ Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen.“

Darüber hinaus sind bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde folgende Aussagen des Regionalplans Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 zu berücksichtigen:

### ■ **Sondergebiete, Gewerbliche Bauflächen/ Vorranggebiete Industrie und Gewerbe (Z3.4.3-3)**

„In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.“

Die genannten Ziele gelten auch

- für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben,
- für die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebieten) zu Sondergebieten für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel sowie Kerngebieten (auch für Industrie- und Gewerbegebiete unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha) und
- für die auch mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen beziehungsweise zu den in § 11 (3) BauNVO genannten Auswirkungen führen.“

### ■ **Ergänzungsstandorte (Z3.4.3-5)**

„Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten [...] sind nach Möglichkeit den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen. Wenn hier nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe in [...] Ergänzungsstandorte zu lenken. Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Zentrenrelevante Randsortimente sind insgesamt auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen.“

Gemäß regionalem Flächennutzungsplan ist in Hainburg der Standortbereich des Rewe-Marktes im Gewerbegebiet Klein-Krotzenburg als sonstiger Einzelhandelsstandort im Bestand dargestellt. Weitere Ergänzungsstandorte sind im Gemeindegebiet Hainburg nicht abgegrenzt.

### ■ **Bebauungspläne und kommunale Einzelhandelskonzepte (G3.4.3-9)**

„Zur Verbesserung der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben wird den Städten und Gemeinden empfohlen, Bebauungspläne für Industrie- und Gewerbegebiete, soweit erforderlich, an die aktuelle Baunutzungsverordnung anzupassen und Einzelhandel in diesen Gebieten auszuschließen. Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und zur Standortentwicklung für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklung sollen die Städte und Gemeinden kommunale oder interkommunale Entwicklungskonzepte erarbeiten, die mit der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung abgestimmt sind.“

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

### 1.3 Methodische Vorgehensweise

Die Untersuchung basiert auf folgenden Erhebungen und Datenquellen:

#### **Betriebsstättenerhebung in der Gemeinde Hainburg**

Im Juli 2017 wurde von der BBE Handelsberatung eine Vollerhebung aller im Gemeindegebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe<sup>2</sup> durchgeführt und die Verkaufsflächen der Betriebe dabei nach Warengruppen differenziert erhoben. Im Zuge dessen wurden in den Ortsmitten Hainstadt und Klein-Krotzenburg auch die sonstigen zentrenkompatiblen Nutzungen (private Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) erfasst.

Unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie der branchen- und betriebsformen-spezifischen Leistungskennziffern wurde die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe eingeschätzt.

#### **Weitere Grundlagen**

Die Berechnung der Kaufkraftpotenziale erfolgt auf Basis der BBE-/ IFH-Pro-Kopf-Ausgaben. Zur Regionalisierung des Kaufkraftniveaus werden die sortimentsbezogenen Kaufkraftkennziffern aus der aktuellen Veröffentlichung<sup>3</sup> der „MB-Research-Kaufkraft 2016“ zugrunde gelegt.

Für die Konzeptentwicklung wurde auf relevante Daten aus sekundärstatistischen Quellen sowie einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE Marktforschung zurückgegriffen.

---

<sup>2</sup> Als Einzelhandelsbetriebe werden die Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Dabei werden auch Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien, Konditoren, Metzgereien) und Apotheken berücksichtigt. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handels/ -Handwerks, des Handels mit Mineralölherzeugnissen (außer größere Verkaufsräume in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

<sup>3</sup> Die regionalisierten Kaufkraftkennziffern werden von MB Research alle zwei Jahre aktualisiert.



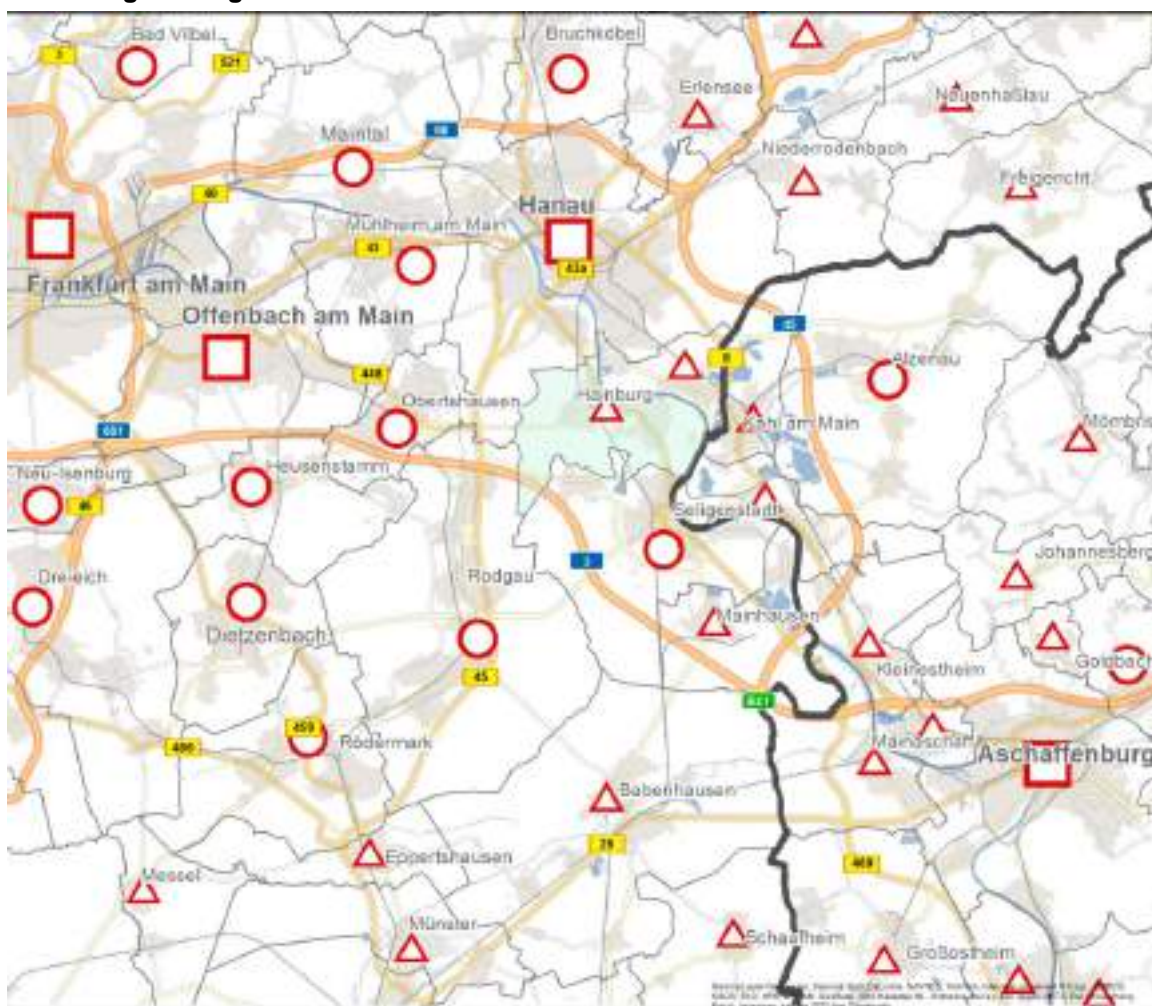
Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

## 2 Makrostandort

### 2.1 Lage und zentralörtliche Funktion

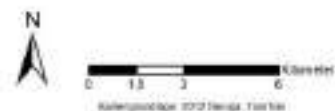
Die Gemeinde Hainburg liegt im Nordosten des Landkreises Offenbach. Unmittelbar nördlich grenzt die Stadt Hanau an Hainburg an. Im Osten liegen – durch den Main getrennt – die hessische Gemeinde Großkrotzenburg sowie die bayerischen Gemeinden Kahl am Main und Karlstein am Main. Im Süden und Westen grenzen die Städte und Gemeinden Seligenstadt, Rodgau und Obertshausen des Landkreises Offenbach an Hainburg an.

Abbildung 1: Lage im Raum und zentralörtliche Funktion



**Zentralörtliche Gliederung**

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum
- Gemeinde Hainburg
- Bundesländer



Quelle: BBE Handelsberatung

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

Der Gemeinde Hainburg wird im Regionalplan Südhessen die Funktion eines Kleinzentrums zugewiesen. Demgemäß soll die Gemeinde vorrangig die eigene Bevölkerung versorgen und in der überörtlichen Grundversorgung lediglich ergänzende Funktionen übernehmen.

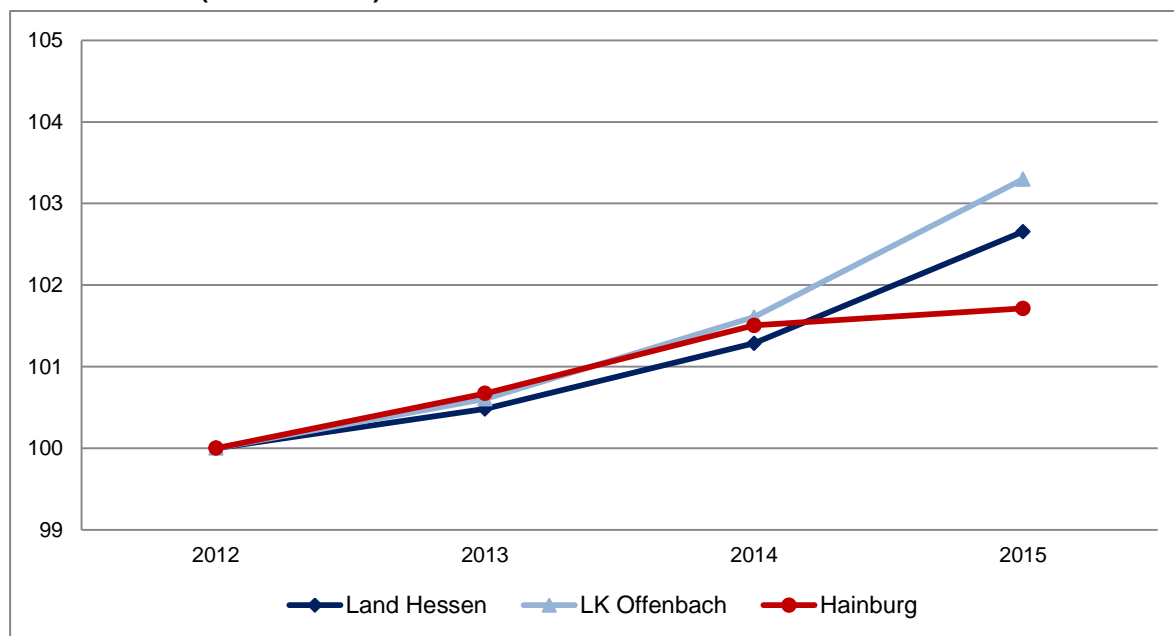
Das nächstgelegene Oberzentrum ist die unmittelbar nördlich angrenzende Stadt Hanau. Innerhalb von 30 km befinden sich zudem die Oberzentren Frankfurt am Main, Offenbach am Main sowie Aschaffenburg.

### 2.2 Siedlungsstruktur und Bevölkerungsdaten

Die Gemeinde Hainburg weist rd. 15.050 Einwohner auf.<sup>4</sup> Gegliedert ist die Gemeinde Hainburg in die Ortsteile Hainstadt und Klein-Krotzenburg. Mit rd. 56 % ist der Einwohneranteil in Hainstadt etwas höher als in Klein-Krotzenburg.

Die Gemeinde Hainburg weist eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. Zwischen 2012 und 2015 ist eine Bevölkerungszunahme von rd. 2 % zu verzeichnen. Bis 2014 lag die Bevölkerungsentwicklung auf einem mit dem Landkreis Offenbach sowie dem Land Hessen vergleichbaren Niveau. Zwischen 2014 und 2015 verzeichneten sowohl das Land Hessen als auch der Landkreis Offenbach ein höheres Bevölkerungswachstum als die Gemeinde Hainburg (vgl. Abbildung 2).

**Abbildung 2: Einwohnerentwicklung in Hainburg und Vergleichsräumen 2012 – 2015 (2012 = 100 %)**



Quelle: Statistisches Landesamt Hessen; eigene Darstellung

<sup>4</sup> Quelle: Einwohnerstatistik Gemeinde Hainburg, Stand 31.12.2016 (nur Hauptwohnsitze)

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

Das statistische Landesamt Hessen prognostiziert für die Gemeinde Hainburg bis zum Jahr 2030 eine Zunahme der Bevölkerung um rd. 4,5 %. Damit liegt die Gemeinde Hainburg unter der prognostizierten Bevölkerungszunahme von rd. 5,2 % für den Landkreis Offenbach und über der Prognose für das Land Hessen (+ 3,1 %).<sup>5</sup>

### 2.3 Erreichbarkeit und Verkehr

Das Gemeindegebiet wird im Wesentlichen durch die Landesstraße Offenbacher Landstraße/ L 3416 und die Hauptstraße/ L 3065 erschlossen. Die Offenbacher Landstraße verläuft durch den Ortsteil Hainstadt und stellt in westlicher Richtung die Anbindung an die B 45 (Dieburg – Hanau) her. Die Hauptstraße (L 3065) verbindet die Ortsteile Hainstadt und Klein-Krotzenburg miteinander und führt in nördlicher Richtung nach Hanau-Klein-Auheim und in südlicher Richtung nach Seligenstadt.

Die nächstgelegene Autobahnanbindung besteht in Rodgau an die A 3 (Köln – Frankfurt – Aschaffenburg) rd. 5 km südwestlich von Hainburg.

Über den Bahnhof Hainburg-Hainstadt besteht Anschluss an den Regionalverkehr der Deutschen Bahn u. a. nach Hanau und Frankfurt.

### 2.4 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Gemeinde Hainburg

Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind demnach aktuell pro Jahr und Kopf insgesamt 6.232 € einzelhandelsrelevant.<sup>6</sup>

Um die Marktgebiet-spezifischen Ausgabebeträge zu ermitteln, wird der Durchschnittswert mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!MB-Research) gewichtet. Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Gemeindegröße das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamteinkommen der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer der Gemeinde Hainburg liegt mit 100,8 % oberhalb des Bundesdurchschnitts (= 100,0). Im Landkreis Offenbach und in den meisten Nachbarkommunen liegen noch höhere Kaufkraftkennziffern vor, während die Kaufkraftkennziffer der Stadt Hanau unter dem Bundesdurchschnitt liegt (vgl. Abbildung 3).

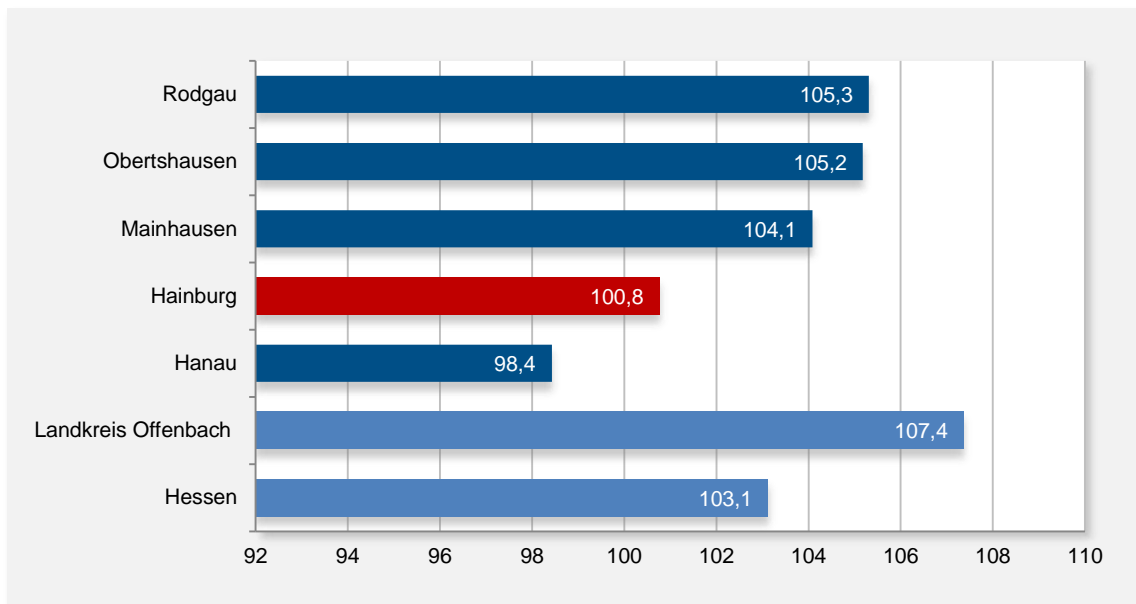
---

<sup>5</sup> Quelle: Gemeindedatenblatt Hainburg, Hessen Agentur auf Basis des Hessischen Statistischen Landesamtes 2016

<sup>6</sup> Quelle: Institut für Handelsforschung; Ergänzungen und Berechnungen der BBE Handelsberatung GmbH. Datengrundlage: Marktvolumina 2017

**Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg**

**Abbildung 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Gemeinde Hainburg und in umliegenden Kommunen**



Quelle: MB-Research-Kaufkraftkennziffern 2017

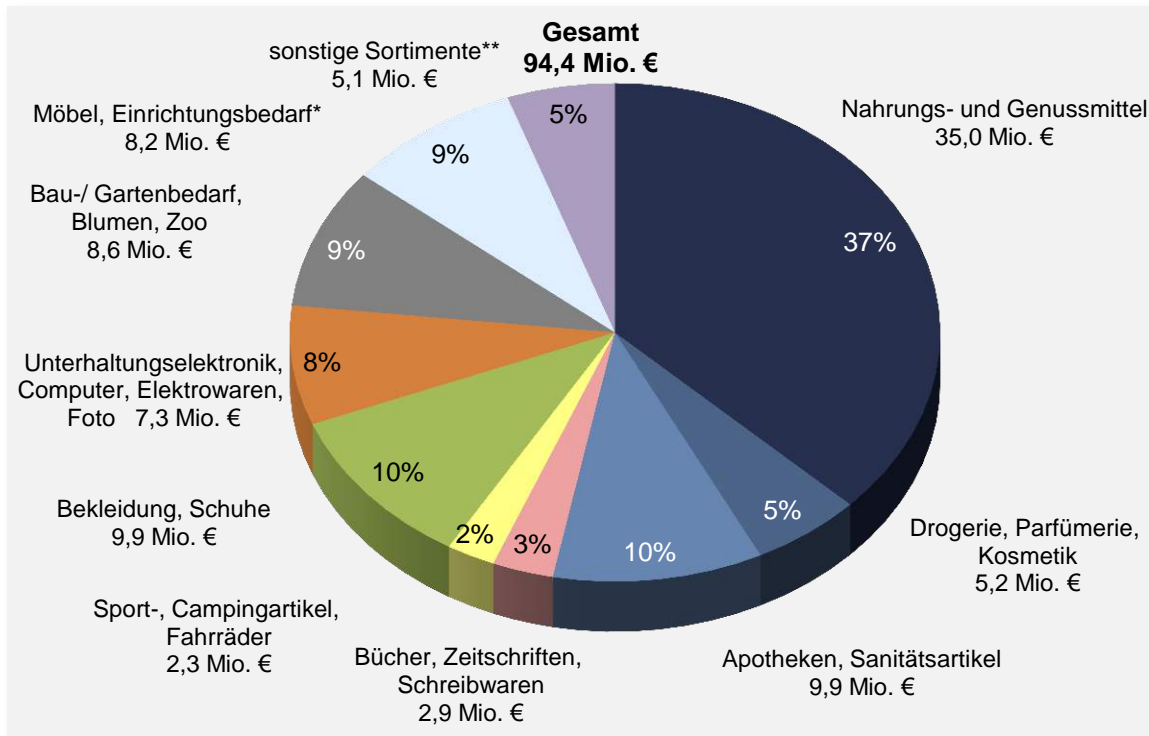
Für die Gemeinde Hainburg ergeben sich unter Beachtung des gemeindespezifischen Kaufkraftniveaus jährliche Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von rd. 6.272 €. Multipliziert mit der Einwohnerzahl (15.049 EW) lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Hainburg in Höhe von aktuell rd. 94,4 Mio. € errechnen.

Mit rd. 37 % (rd. 35,0 Mio. €) entfällt ein großer Teil des Kaufkraftpotenzials auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Addiert man die Sortimente Drogerie-, Parfümeriewaren sowie Apotheken und Sanitätsartikel hinzu, entfällt mehr als die Hälfte des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials (rd. 50,1 Mio. €) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Für die Leitbranchen Bekleidung / Schuhe und Sport, Bücher / Schreib- und Spielwaren sowie Unterhaltungselektronik / Elektrowaren stehen im Gemeindegebiet insgesamt ca. 22,4 Mio. € (ca. 24 %) zur Verfügung. Die jährlichen Ausgaben für Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel und Einrichtungszubehör summieren sich auf ca. 16,8 Mio. € (ca. 18 %), die sonstigen Warengruppen umfassen ca. 5,1 Mio. € Kaufkraft bzw. ca. 5 % des Gesamtvolumens.

**Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg**

**Abbildung 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten**



\* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien / Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

\*\* Spielwaren, Optik, Uhren, Schmuck, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Berechnungen auf Grundlage von Daten des Institutes für Handelsforschung; Ergänzungen und Berechnungen der BBE Handelsberatung GmbH. Datengrundlage: Marktvolumina 2017

### 3 Einzelhandelssituation in der Gemeinde Hainburg

#### 3.1 Einzelhandelsausstattung nach Standortlagen

Im Rahmen einer Betriebsstättenenerhebung im Juli 2017 wurden die Verkaufsflächen aller in der Gemeinde Hainburg ansässigen Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe<sup>7</sup> einschließlich der Apotheken und Tankstellen-Convenience-Shops<sup>8</sup> differenziert nach Warengruppen erfasst.

Demnach gibt es im Gemeindegebiet Hainburg derzeit insgesamt

- 74 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die zusammen über eine
- Verkaufsfläche von rd. 18.160 m<sup>2</sup> verfügen und nach eigener Prognose einen
- Gesamtumsatz von rd. 62,1 Mio. € erwirtschaften.

Setzt man die Einzelhandelsverkaufsfläche in Relation zur Einwohnerzahl, ergibt sich ein Dichtewert (Arealitätsziffer) von 1,2 m<sup>2</sup> je Einwohner. Damit liegt die Flächenausstattung unter dem deutschen Durchschnittswert von 1,5 m<sup>2</sup> je Einwohner.

Der Einzelhandelsbestand umfasst acht großflächige Betriebe (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Größter Einzelhandelsbetrieb ist das Spielzeugland Mock mit rd. 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ebenfalls zu den großflächigen Betrieben gehören die Lebensmittelmärkte Edeka, Rewe (Auf das Loh und Daimlerstraße), Lidl, der Sonderpostenmarkt Thomas Philipps, das Gartencenter Baier's Treibhaus sowie das Modehaus Blumör.

Die übrigen Einzelhandelsbetriebe sind kleinteiliger strukturiert, knapp 60 % der Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von unter 100 m<sup>2</sup> auf. Die durchschnittliche Verkaufsfläche von rd. 245 m<sup>2</sup> je Betrieb liegt im mittleren Bereich.

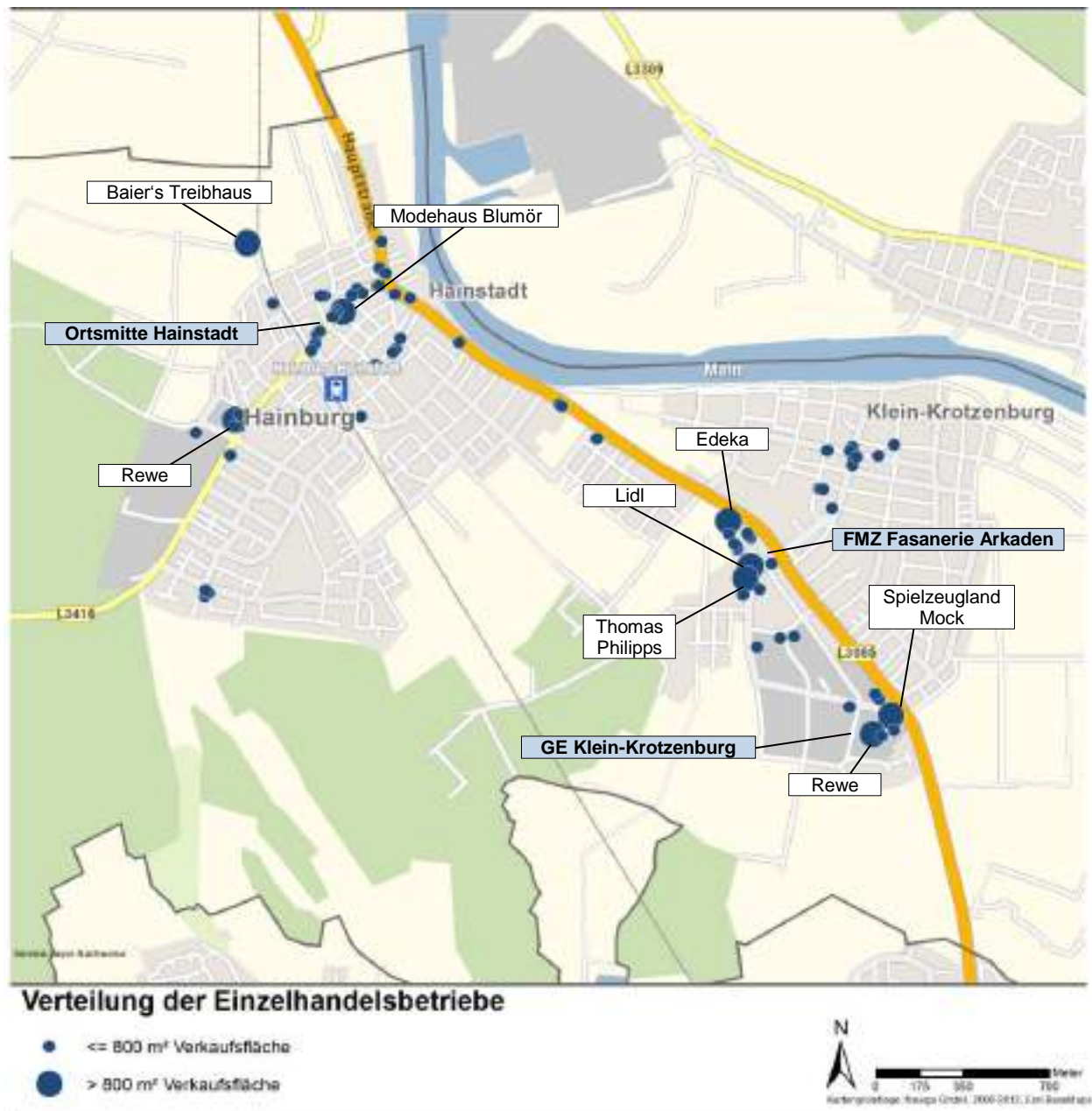
---

<sup>7</sup> Als Einzelhandelsbetriebe werden hier und im Folgenden diejenigen Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Der Gruppe der Ladenhandwerksbetriebe sind die Betriebe des Bäckerei- und Konditorenhandwerks sowie die Metzgereien zuzuordnen. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handwerks, des Handels mit Mineralölzeugnissen (außer größeren Verkaufsräumen in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

<sup>8</sup> Als Tankstellen-Convenience-Shops werden diejenigen Verkaufsstellen der Tankstellenbetriebe erfasst, die Einzelhandelswaren in Verkaufsräumen anbieten.

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

Abbildung 5: Übersicht der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Hainburg



Die Betriebe verteilen sich nahezu gleichmäßig auf die Ortsteile Hainstadt (49 %) und Klein-Krotzenburg (51 %). Die Verteilung der Verkaufsfläche verdeutlicht die unterschiedlichen Einzelhandelsstrukturen in den Ortsteilen. In Hainstadt liegt der Verkaufsflächenanteil bei rd. 27 %, sodass entsprechend mit 73 % der Großteil der Verkaufsfläche auf den Ortsteil Klein-Krotzenburg entfällt (vgl. Abbildung 6).

Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb liegt in Hainstadt bei rd. 139 m² und somit unter dem Durchschnitt der Gemeinde. In Klein-Krotzenburg dagegen liegt der Wert mit rd. 347 m² mehr als doppelt so hoch wie in Hainburg und deutlich über dem Durchschnitt der Gemeinde.

Abbildung 6: Verkaufsflächen und Umsätze in der Gemeinde Hainburg nach Ortslagen

Ortsteil/ Lage	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz		Einwohner	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %	abs.	in %
Hainstadt	36	49	4.985	27	19,6	32	8.478	56
Klein-Krotzenburg, davon	38	51	13.175	73	42,5	68	6.571	44
<i>FMZ Fasanerie-     Arkaden</i>	13	18	7.025	39	24,8	40	./.	./.
<i>Gewerbegebiet</i>	13	18	5.215	29	11,2	18	./.	./.
<i>Sonstige Lage</i>	12	16	935	5	6,5	11	./.	./.
<b>Gemeinde Hainburg gesamt</b>	<b>74</b>	<b>100</b>	<b>18.160</b>	<b>100</b>	<b>62,1</b>	<b>100</b>	<b>15.049</b>	<b>100</b>

Quelle: BBE-Erhebungen 2017 (ggf. Rundungsdifferenzen)

### 3.1.1 Hainstadt

In Hainstadt sind die Einzelhandelsbetriebe vorwiegend östlich der Bahnlinie entlang der Offenbacher Landstraße sowie entlang der Hauptstraße vorzufinden (vgl. Abbildung 7).

Das Modehaus Blumör stellt in der gewachsenen Ortsmitte Hainstadt den größten Anbieter dar. Ergänzt wird das Bekleidungsangebot durch den Filialisten NKD. Weitere Einzelhandelsangebote bestehen u. a. in den Sortimenten Schuhe, Optik, Blumen, Apothekenwaren und Lebensmittel.

Neben Einzelhandel sind in dem Bereich Offenbacher Landstraße/ Hauptstraße auch das Rathaus, Dienstleistungsbetriebe und einige gastronomische Angebote vorzufinden, sodass in diesem Bereich eine vergleichsweise hohe Nutzungsdichte festzustellen ist.

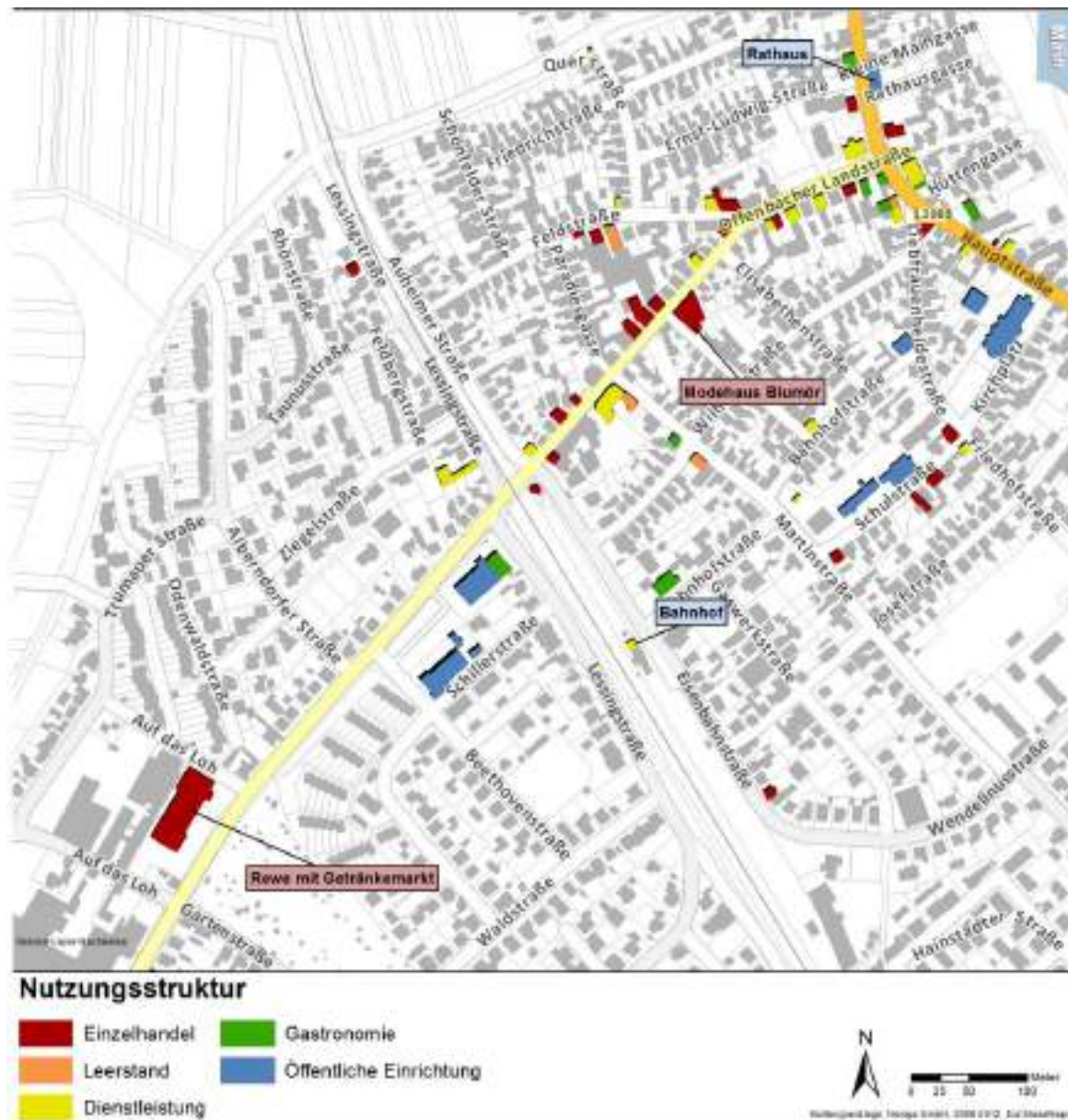
Die Offenbacher Landstraße wie auch die Hauptstraße stellen die Haupteerschließungsachsen im Gemeindegebiet von Hainburg dar, sodass dort eine entsprechend hohe Verkehrsfrequenz vorhanden ist. Der starke Durchgangsverkehr auf der Offenbacher Landstraße schränkt jedoch die Aufenthaltsqualität der Ortsmitte ein. Gehwege sind beidseitig im gesamten Bereich der Ortsmitte angelegt.

Stellplätze sind z. T. straßenbegleitend entlang der Offenbacher Landstraße vorzufinden. Darüber hinaus sind Parkplätze an der Offenbacher Landstraße in den Bereichen Mittelseestraße, Eleonorenstraße sowie Hauptstraße bei der Sparkasse vorhanden.



Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

Abbildung 7: Übersicht der Nutzungsstrukturen in Hainstadt



Quelle: BBE Handelsberatung

Die Erreichbarkeit der Ortsmitte wird über den ÖPNV mit dem Bahnhof Hainstadt und den Bushaltestellen an der Offenbacher Landstraße und der Hauptstraße gewährleistet.

**Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg**

**Abbildung 8: Ortsmitte Hainstadt – Offenbacher Landstraße**



Quelle: Eigene Aufnahmen

Westlich der Bahnlinie ist an der Offenbacher Landstraße im Bereich „Auf das Loh“ ein Rewe-Markt mit separatem Getränkemarkt ansässig. Der Lebensmittelmarkt stellt den einzigen größeren Nahversorger im Ortsteil Hainburg dar.

**Abbildung 9: Ortsmitte Hainstadt – Standortbereich „Auf das Loh“**



Quelle: Eigene Aufnahmen

Ein Streubesatz besteht im Bereich der Schulstraße an der Johannes-Gutenberg-Schule mit einer Buchhandlung, einer Bäckerei und einem Kiosk.

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

Darüber hinaus sind nur noch vereinzelt Einzelhandelsbetriebe in Hainstadt vorzufinden, wobei es sich dabei v. a. um kleinere Fachgeschäfte handelt. Einzige Ausnahme stellt das Gartencenter Baier's Treibhaus dar, das nordwestlich des Siedlungsbereiches in dezentraler Lage an der Bahnlinie lokalisiert ist und den größten Betrieb in Hainstadt darstellt.

### 3.1.2 Klein-Krotzenburg

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes der Gemeinde Hainburg liegt mit insgesamt rd. 73 % der Gesamtverkaufsfläche im Ortsteil Klein-Krotzenburg, wo sich der Einzelhandel im Wesentlichen auf zwei Standortbereiche konzentriert.

Ein prägender Angebotsstandort ist in diesem Zusammenhang das Fachmarktzentrum Fasanerie-Arkaden, das unmittelbar an der Landesstraße L 3065 liegt und über die Fasaneriestraße erschlossen wird. Neben den Lebensmittelmärkten Edeka und Lidl als größten Anbietern sind dort der Drogeriemarkt Rossmann, die Bekleidungsfilialisten Takko, Ernesting's Family und Kik, der Schuhfachmarkt Quick Schuh, der Non-Food-Discounter Tedi sowie eine easy-Apotheke ansässig. Angrenzend an den Lidl-Markt befindet sich der Sonderpostenmarkt Thomas Philipps. Es handelt sich insgesamt um einen modernen Angebotsstandort, der innerhalb der Gemeinde Hainburg über Klein-Krotzenburg hinaus auch Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Hainstadt übernimmt.

**Abbildung 10: Klein-Krotzenburg – Fachmarktzentrum**



Quelle: Eigene Aufnahmen

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

Mit einem Standortverbund aus einem Rewe-Markt mit Getränkemarkt sowie einem Fressnapf Tierfachmarkt besteht mit dem Gewerbegebiet Klein-Krotzenburg ein weiterer Angebotsschwerpunkt im südwestlichen Bereich des Ortsteils Klein-Krotzenburg. Weiterhin ist hier eine Spielhalle vorhanden. Darüber hinaus sind an der Daimlerstraße unmittelbar an der Landesstraße mit einem Discount-Baumarkt, einem asiatischen Lebensmittelmarkt sowie einem Spielwaren-Fachmarkt weitere Einzelhandelsnutzungen verortet. Im sonstigen Gewerbegebiet sind vereinzelt weitere Einzelhandelsbetriebe ansässig, darunter ein Küchenstudio und ein Elektronikgeschäft.

**Abbildung 11: Klein-Krotzenburg – Gewerbegebiet**



Quelle: Eigene Aufnahmen

Da die beiden Standortbereiche Fasanerie-Arkaden und Gewerbegebiet nur teil- bzw. nicht-integrierte Lagen einnehmen, sind diese vordergründig auf PKW-Kunden ausgerichtet. Zudem stellt die Landesstraße eine Zäsur zu den Wohngebieten in Klein-Krotzenburg dar, wodurch die fußläufige Erreichbarkeit deutlich eingeschränkt wird.

Der Ortskern Klein-Krotzenburg zeichnet sich durch eine z. T. historische und vorwiegend kleinteilige Bebauung aus. Entlang der Kirchstraße sind nur vereinzelt kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sowie auch einige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe und öffentliche Nutzungen vorhanden. Eine vergleichbar hohe Nutzungsdichte wie in der Ortsmitte Hainstadt besteht in Klein-Krotzenburg jedoch nicht, sodass der Ortskern nur eine ausschnittsweise Versorgungsfunktion leisten kann.

**Abbildung 12: Klein-Krotzenburg – Ortskern**



Quelle: Eigene Aufnahmen

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

### 3.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

Der Angebotsschwerpunkt des Einzelhandelsbestandes der Gemeinde Hainburg liegt mit rd. 6.120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (vgl. Abbildung 13). Dies entspricht einem Anteil von ca. 33 % der Verkaufsfläche. Aufgrund der hohen Flächenproduktivität des Lebensmittel Einzelhandels werden in diesem Sortiment sogar ca. 44 % des Gesamtumsatzes getätigt.

**Abbildung 13: Verkaufsflächen und Umsätze in der Gemeinde Hainburg nach Sortimenten**

Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	6.120	33	27,1	44
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	770	4	4,2	7
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	480	3	7,9	13
Bekleidung, Wäsche	2.120	11	4,9	8
Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Fahrräder	1.030	6	2,4	4
Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren	2.230	12	4,9	8
Möbel, Küchen	350	2	0,8	1
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Lampen/ Leuchten	1.020	5	1,2	2
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	140	1	0,3	0
Elektrohausgeräte	490	3	1,6	3
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom, Foto	140	1	0,8	1
Optik, Uhren, Schmuck	110	1	0,9	1
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche, Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf, Zoo	3.310	18	4,5	7
Sonstiger Einzelhandel**	300	2	0,5	1
<b>Gemeinde Hainburg gesamt</b>	<b>18.610</b>	<b>100</b>	<b>62,1</b>	<b>100</b>

\* Glas, Porzellan, Keramik,  
 \*\* Optik, Uhren, Schmuck, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst  
 Quelle: BBE-Erhebungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** wird hauptsächlich von den in Hainburg ansässigen Lebensmittelmärkten vorgehalten. Dazu gehören der Rewe-Markt in Hainstadt sowie die in Klein-Krotzenburg ansässigen Lebensmittelmärkte Edeka, Rewe und Lidl.

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

Das Ausstattungsniveau bei Lebensmittel-Märkten/ -Geschäften liegt in der Gemeinde Hainburg aktuell mit ca. 0,27 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner unter dem Bundesdurchschnitt (ca. 0,43 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner; vgl. Abbildung 14).<sup>9</sup> Betriebstypenbezogen verzeichnen die Supermärkte einen hohen Flächenbesatz, während die Ausstattung mit Discounter-Verkaufsflächen unterdurchschnittlich ist. Die Betriebstypen SB-Warenhaus (> 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), große Supermärkte (2.500 – 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie SB-Märkte sind in der Gemeinde Hainburg nicht vorhanden.

**Abbildung 14: Lebensmittelangebot der Gemeinde Hainburg nach Betriebsformen**

Vertriebstypen	Hainburg (15.049 EW)		Bundesdurchschnitt (82.176.000 EW)	
	VKF in m <sup>2</sup> *	Arealität in VKF m <sup>2</sup> /EW	VKF in Mio. m <sup>2</sup>	Arealität in VKF m <sup>2</sup> /EW
SB-Warenhäuser (> 5.000 m <sup>2</sup> VKF)	-	-	6,0	0,07
Große Supermärkte (2.500 – 5.000 m <sup>2</sup> VKF)	-	-	3,9	0,05
Supermärkte (400 – 2.500 m <sup>2</sup> VKF)	2.900	0,19	10,7	0,13
Discounter	1.230	0,08	12,5	0,15
Sonstige LE-Geschäfte (SB-Läden/ -Märkte)	-	-	2,6	0,03
<b>Summe</b>	<b>4.130</b>	<b>0,27</b>	<b>35,7</b>	<b>0,43</b>

\* Gesamtverkaufsfläche inkl. Randsortimente  
 Quelle: EHI Handelsdaten (Stand: 2016), BBE-Berechnungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Darüber hinaus ist ein differenzierter Besatz mit Getränkemärkten und dem überwiegend kleinteiligen Nahrungs- und Genussmittelangeboten (u. a. Bäckereien, Metzgereien, Obst- und Gemüsegeschäften, Tankstellen-Shops, Getränkehandel/ Kiosk) gegeben, die die Nahversorgung ergänzen; insgesamt sind hier 21 Betriebe mit rd. 2.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Gemeindegebiet zu zählen.

Ebenfalls der Nahversorgung dienen die Warengruppen **Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik** sowie **Pharmazie/ Sanitätswaren**. Eine wichtige Versorgungsbedeutung für die gesamte Gemeinde übernimmt der Rossmann-Drogeriemarkt im Fachmarktzentrum in Klein-Krotzenburg. In Hainstadt konzentriert sich das Angebot im Drogeriewarensegment auf eine inhabergeführte Drogeriefachhandlung im südlichen Siedlungsbereich. Die Apothekenausstattung ist mit vier Betrieben als überdurchschnittlich zu werten.<sup>10</sup>

In den Angebotssegmenten **Bücher/ Zeitschriften** sowie **Schreib- und Spielwaren/ Hobby** besteht mit dem großflächigen Fachanbieter Spielzeugland Mock, zwei Buchhandlungen, einem Schreibwarengeschäft sowie sonstigen Anbietern (u. a. Kiosk, Postfiliale) ein umfangreiches Angebot. Darüber hinaus ist ein Klavierfachgeschäft im Gewerbegebiet Klein-Krotzenburg ansässig.

<sup>9</sup> Ohne Ladenhandwerk, Fachgeschäfte, Getränkemärkte

<sup>10</sup> Die Gemeinde Hainburg verzeichnet eine Apothekendichte von einer Apotheke je 3.760 Einwohner. Im Bundesdurchschnitt wird ein Wert von ca. 4.060 Einwohnern je Apotheke erreicht (Quelle: APDA-Statistik 2015). Die Apothekendichte korreliert dabei wesentlich mit der Zahl ortsansässiger Ärzte.

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

Bei **Bekleidung, Schuhen und Sport** wird das Angebot von den Filialisten im mittel- bis niedrigpreisigen Segment Kik, Takko, Ernsting's Family und Quick Schuh im Fachmarktzentrum Klein-Krotzenburg sowie von der in der Ortsmitte von Hainstadt ansässigen NKD-Filiale geprägt. In der Ortsmitte Hainstadt sind darüber hinaus das inhabergeführte Modehaus Blumör als größter Bekleidungsanbieter der Gemeinde sowie das Schuhfachgeschäft Franz ansässig. Im Bereich Sport- und Campingartikel beschränkt sich das Angebot auf einen auf Angelbedarf spezialisierten Anbieter im Gewerbegebiet.

**Elektrowaren und Unterhaltungselektronik** werden von einem größeren Fachgeschäft im Gewerbegebiet mit rd. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie drei kleineren Fachgeschäften angeboten.

Der **Bau- und Gartenbedarf** sowie **Blumen** und **Heimtierbedarf** weist in Hainburg umfassende Angebote auf. Die prägenden Anbieter sind der Discount-Baumarkt in Klein-Krotzenburg und das Gartencenter Baier's Treibhaus in Hainstadt. Das Segment Heimtierbedarf wird hauptsächlich von dem Fachmarkt Fressnapf bedient. Kleinteilige Angebote im Bereich Blumen, Fliesen und Raumausstattung ergänzen das Angebot in dieser Warengruppe.

Ein nur begrenztes Angebot besteht in der Warengruppe **Möbel und Einrichtungsbedarf**, das im Wesentlichen ein Möbelfachgeschäft und ein Küchenstudio umfasst. Der Einrichtungsbedarf wird als Randsortiment zudem von einzelnen sonstigen Anbietern geführt; darunter Blumenläden, der Thomas Philipps-Sonderpostenmarkt oder auch die Bekleidungsfachmärkte Kik und NKD.

**Sonstige Einzelhandelsangebote** der Gemeinde Hainburg beziehen sich auf Fachgeschäfte u. a. für Optik, Uhren/ Schmuck und Kfz-Zubehör.

### 3.3 Fazit der Angebotsanalyse

Bei Differenzierung der Verkaufsflächenausstattung und Umsatzleistung nach Ortsteilen zeigt sich, dass innerhalb der Gemeinde Hainburg auch alle Sortimente schwerpunktmäßig im Ortsteil Klein-Krotzenburg konzentriert sind (vgl. Abbildung 15 und Abbildung 16).

Besonders deutlich sind die Ausstattungsunterschiede nach Ortsteilen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren sowie bei Büchern/ Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren und Bau-/ Gartenbedarf, Blumen und Zoobedarf.

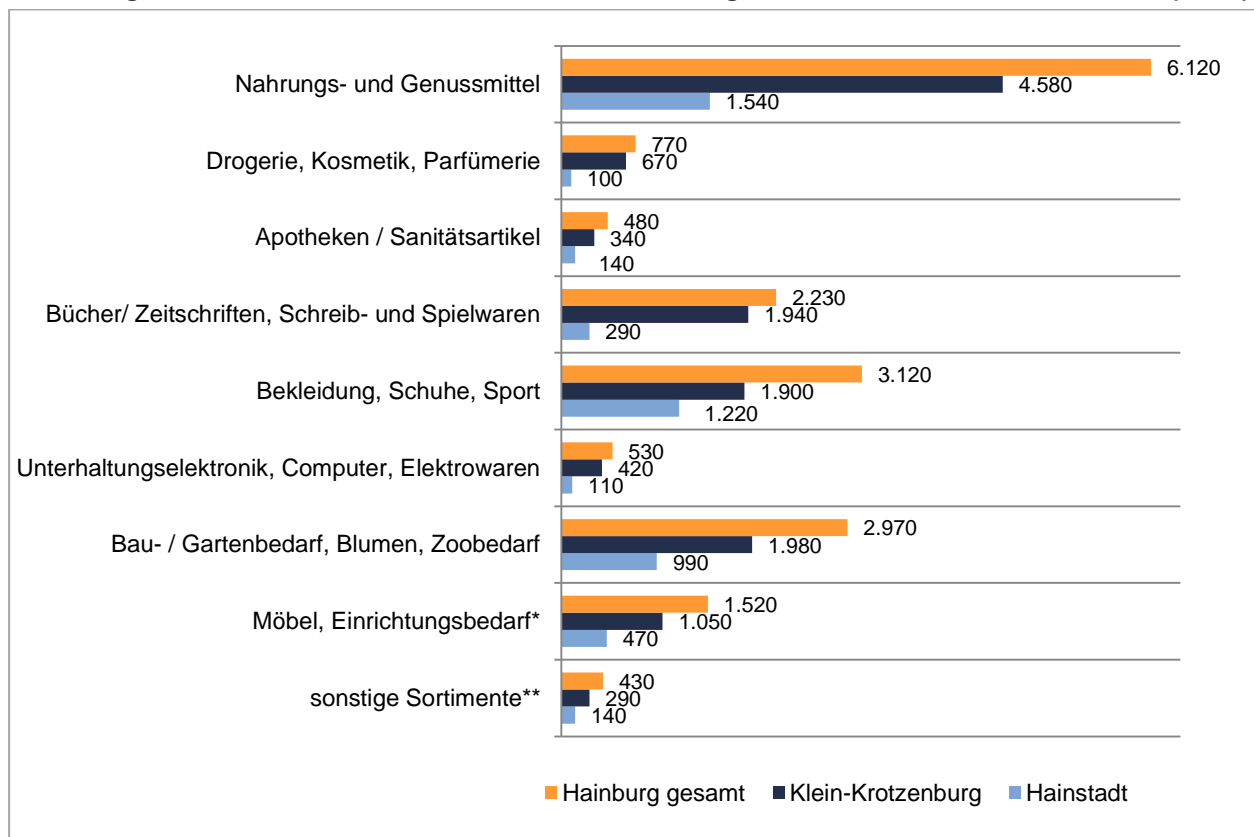
Im anteilmäßig größtem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen jeweils etwa drei Viertel der Verkaufsfläche und des Umsatzes auf den Ortsteil Klein-Krotzenburg, wo mit Edeka, Lidl und Rewe wesentliche Anbieter vorzufinden sind. Dagegen stellt im Ortsteil Hainstadt lediglich ein Rewe-Markt mit separatem Getränkemarkt den einzigen Lebensmittelmarkt dar. Bei dem ebenfalls nahversorgungsrelevanten Sortiment Drogerie/ Kosmetik/ Parfümerie entfällt aufgrund des Rossmann-Drogeriemarktes mit rd. 87 % der sortimentsbezogenen Verkaufsfläche und 88 % des Umsatzes wiederum der Großteil auf Klein-Krotzenburg.

Aufgrund der Präsenz des Spielwarenfachmarktes Mock im Gewerbegebiet Klein-Krotzenburg ist das Angebot bei Büchern/ Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren entsprechend stark auf diesen Ortsteil konzentriert.

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

Hinsichtlich Bau- und Gartenbedarf sowie Heimtierbedarf weist der Ortsteil Klein-Krotzenburg mit den prägenden Anbietern Discount-Baumarkt, Fressnapf und Thomas Philipps mit rd. 1.980 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und rd. 3,0 Mio. € Umsatz ein deutlich größeres Angebot auf als der Ortsteil Hainstadt, wo sich das Angebot im Wesentlichen auf ein Gartencenter und ein Fliesenfachgeschäft konzentriert.

**Abbildung 15: Verkaufsflächen in der Gemeinde Hainburg nach Ortsteilen und Sortimenten (in m<sup>2</sup>)**



\* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

\*\* Spielwaren, Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

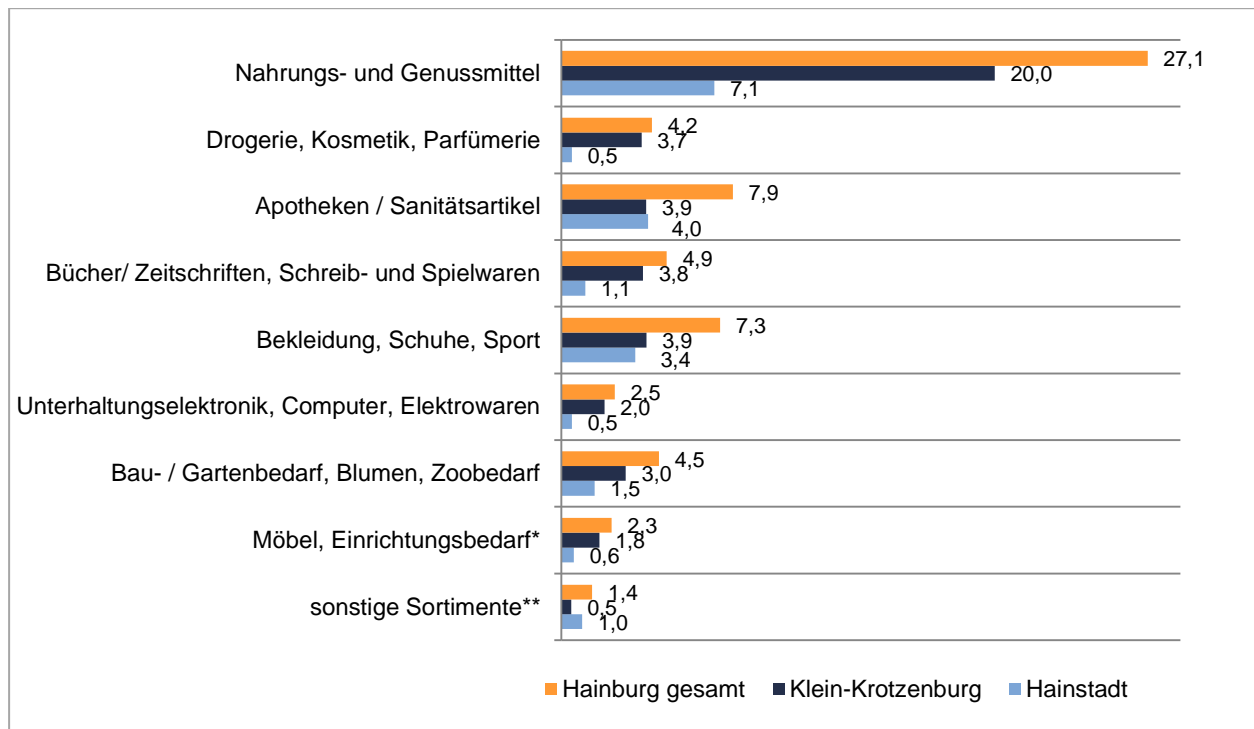
Quelle: BBE-Erhebungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Insgesamt ist in der Gemeinde Hainburg ein für ein Kleinzentrum vergleichsweise umfassendes Einzelhandelsangebot vorhanden, das eine Vielzahl von Sortimenten abdeckt. Hervorzuheben sind die vergleichsweise umfangreichen Angebote bei Lebensmitteln, Büchern/ Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung und Schuhen sowie im Bau und Gartenbedarf. Allerdings sind die Angebote in Bezug auf die zwei Ortsteile ungleich verteilt, sodass in Klein-Krotzenburg vor allem aufgrund der umfassenden Angebote im Gewerbegebiet und im Fachmarktzentrum Fasanerie-Arkaden fast durchgängig höhere Verkaufsflächen- und Umsatzanteile festzustellen sind. Diese ungleiche Angebotsausstattung in den Ortsteilen von Hainburg führt insbesondere im Ortsteil Hainstadt auf Ebene der wohnungsnahen Versorgung zu deutlichen Ausstattungsdefiziten.



**Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg**

**Abbildung 16: Umsatz in der Gemeinde Hainburg nach Ortsteilen und Sortimenten (in Mio. €)**



\* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

\*\* Spielwaren, Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Erhebungen (Rundungsdifferenzen möglich)

### 3.4 Einzelhandelszentralität

Im Rückgriff auf die Ergebnisse der Strukturanalyse lässt sich die funktionale Bedeutung des Einzelhandels mit Hilfe von Zentralitätskennziffern bewerten, die auch Aussagen zur Versorgungsbedeutung des Einzelhandels zulassen. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen des Hainburger Einzelhandels und dem Kaufkraftpotenzial der Hainburger Bevölkerung dar.

Stellt man diese Kaufkraftgröße den Umsätzen des ortsansässigen Einzelhandels gegenüber, ergibt sich ein Messwert für die Einzelhandelszentralität der Gemeinde. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie das lokal vorhandene Kaufkraftpotenzial, während Abweichungen über den Basiswert auf Kaufkraftzuflüsse bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Kaufkraftabflüsse hinweisen.

Bei einem jährlichen Umsatz von rd. 62,1 Mio. € und einem Kaufkraftpotenzial von rd. 94,4 Mio. € weist die Gemeinde Hainburg eine Einzelhandelszentralität von insgesamt rd. 66 % auf. Der örtliche Einzelhandel kann somit nicht vollständig das verfügbare Kaufkraftpotenzial binden, sodass per Saldo rd. 32,3 Mio. € an Angebotsstandorte im Umland oder in das Internet abfließen (vgl. Abbildung 17).

Betrachtet man die Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach Sortimenten, so lassen sich Rückschlüsse auf Stärken und Schwächen des Einzelhandelsangebotes in der Gemeinde Hainburg ziehen.

Abbildung 17: Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo nach Warengruppen

Sortiment	Kaufkraft	Umsatz	Umsatz-Kaufkraft-Relation	
	in Mio. €	in Mio. €	in % der KK	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	35,0	27,1	77	-8,0
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	5,2	4,2	81	-1,0
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	9,9	7,9	80	-1,9
Bekleidung, Wäsche	8,0	4,9	62	-3,1
Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Fahrräder	4,1	2,4	58	-1,7
Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren	4,3	4,9	113	0,5
Möbel, Küchen	5,5	0,8	14	-4,7
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	1,4	1,2	85	-0,2
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	1,4	0,3	22	-1,1
Lampen, Leuchten, Elektrohausgeräte	1,7	1,6	96	-0,1
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom, Foto	5,6	0,8	15	-4,8
Optik, Uhren, Schmuck	1,9	0,9	49	-1,0
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche, Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf, Zoo	8,6	4,5	52	-4,1
Sonstiger Einzelhandel**	1,7	0,5	27	-1,3
<b>Gemeinde Hainburg gesamt</b>	<b>94,4</b>	<b>62,1</b>	<b>66</b>	<b>-32,3</b>

\* Glas, Porzellan, Keramik,  
 \*\* Optik, Uhren, Schmuck, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst  
 Quelle: BBE-Erhebungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Im Bereich der **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 77 % noch eine vergleichsweise hohe Bindungsquote erzielt, wenngleich der Kaufkraftabfluss mit rd. 8,0 Mio. € unter allem Sortimenten absolut am höchsten ist (vgl. Abbildung 17).

Auch in der Warengruppe **Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren, Apothekenwaren, Sanitätsartikel** wird mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von 80 – 81 % noch eine relativ hohe Bindungsquote erzielt. Die noch offenen Kaufkraftpotenziale bewegen sich in einer Größenordnung von rd. 1,0 Mio. €.

Eine hohe Kaufkraftbindungsquote wird bei **Büchern/ Zeitschriften** sowie **Schreib- und Spielwaren** mit 113 % erzielt. Mit dem Spielwarenfachmarkt als größtem Einzelhandelsbetrieb in Hainburg und zwei Buchhandlungen ist ein entsprechend gutes Angebot vorhanden. Insbesondere der Spielwarenanbieter dürfte auch Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland verzeichnen.

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

Hohe Kaufkraftabflüsse bestehen in den zentrenrelevanten Sortimenten **Bekleidung, Schuhe und Sport** sowie **Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik**. Während bei Bekleidung und Schuhen mit einigen Fachmärkten und -geschäften ein noch zufriedenstellendes Angebot vorhanden ist, ist das Angebot bei Elektrowaren auf nur wenige kleinere Anbieter konzentriert. Entwicklungsperspektiven bei diesen Sortimenten sind jedoch aufgrund der umfassenden Angebote im Umland – insbesondere im angrenzenden Oberzentrum Hanau – und der Bedeutung des Online-Handels in diesen Warengruppen stark eingeschränkt. Im Jahr 2016 lag der Anteil des Online-Handels bei Bekleidung, Schuhen und Lederwaren bei rd. 23,5 % und bei Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik bei rd. 25,7 % und damit höher als bei allen anderen Warengruppen.<sup>11</sup>

Absolut hohe Kaufkraftabflüsse sind zudem im Bereich **Möbel und Einrichtungsbedarf** mit 4,7 Mio. € und bei **Bau- und Gartenmöbel, Blumen und Heimtierbedarf** mit rd. 4,1 Mio. € festzustellen. Für diese Segmente besteht in Hainburg lediglich ein ergänzendes Angebot, sodass dafür vor allem die großen Möbel- und Baumärkte in den umliegenden Mittel- und Oberzentren aufgesucht werden.

In der nachfolgenden Abbildung 18 ist die Umsatz-Kaufkraft-Relation nach Ortsteilen differenziert dargestellt, um die Angebotsdisparitäten zwischen den beiden Ortsteilen sichtbar zu machen. Über alle Sortimente hinweg weist der Ortsteil Klein-Krotzenburg mit 103 % eine deutlich höhere Bindungsquote auf als der Ortsteil Hainstadt mit nur rd. 37 %. Während Hainstadt einen Kaufkraftabfluss von rd. 33,6 Mio. € zu verzeichnen hat, kann der Einzelhandel in Klein-Krotzenburg einen Kaufkraftzufluss von rd. 1,3 Mio. € generieren.

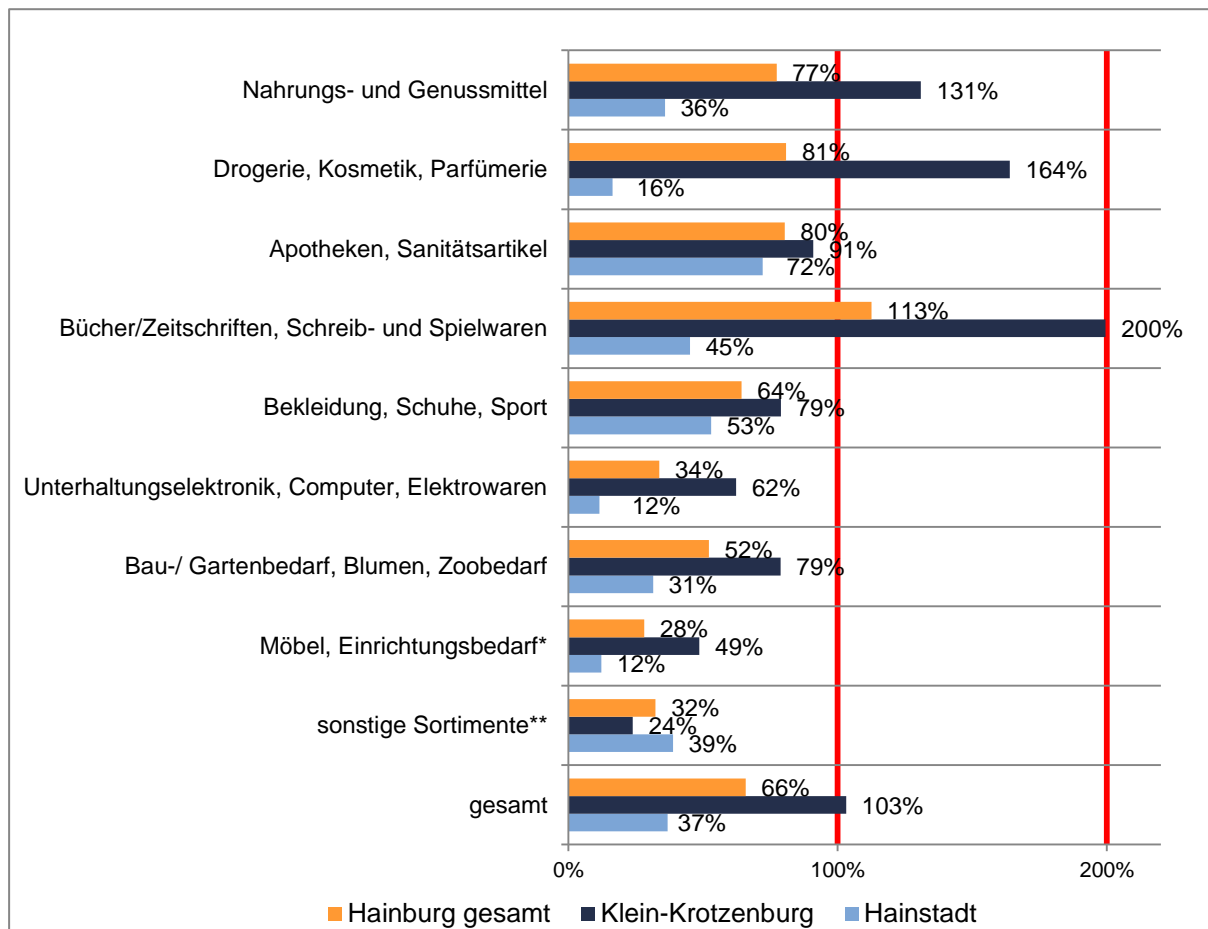
In der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zeigt sich eine sehr ungleiche Verteilung, wonach in Hainstadt nur ein sehr geringer Zentralitätswert von rd. 36 % erreicht wird; daraus resultiert ein Kaufkraftabfluss von rd. 12,7 Mio. €. In Klein-Krotzenburg hingegen ist mit zwei Supermärkten und einem Lebensmitteldiscounter eine sehr gute Ausstattung festzustellen, sodass hier Kaufkraftzuflüsse in Höhe von rd. 4,7 Mio. € generiert werden. Somit besteht in Hainstadt die Möglichkeit, bei Nahrungs- und Genussmitteln offene Kaufkraftpotenziale zu binden.

Auch der Drogeriewaren-Einzelhandel ist in Hainstadt nur in geringem Umfang vertreten, sodass hier nur ein Zentralitätswert von 16 % erzielt werden kann. Der ansässige Rossmann-Drogeriemarkt sowie die Drogeriewarenangebote der Lebensmittelmärkte führen in Klein-Krotzenburg zu einer sehr hohen Umsatz-Kaufkraft-Relation von 164 %, sodass die relevanten Anbieter entsprechend hohe Kaufkraftzuflüsse insbesondere aus Hainstadt verzeichnen.

---

<sup>11</sup> Quelle: Handel digital Online-Monitor 2017, HDE/ IfH Köln, 2017

Abbildung 18: Umsatz-Kaufkraft-Relation nach Ortsteilen



\* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

\*\* Optik, Uhren, Schmuck, Autozubehör, Fahrräder, Kinderwagen, Kunst

Quelle: Eigene Berechnungen

Bei Apotheken und Sanitätsartikeln werden in beiden Ortsteilen mit 71 % in Hainstadt und 91 % in Klein-Krotzenburg zufriedenstellende Kennziffern erreicht, die eine angemessene Versorgung in diesem Segment anzeigen.

Bei Büchern/ Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren wird mit 200 % die höchste Zentralitätskennziffer im Ortsteil Klein-Krotzenburg erreicht. Dies ist vor allem auf den Spielwarenfachmarkt im dortigen Gewerbegebiet zurückzuführen, der auch mit Kunden außerhalb der Gemeinde Hainburg relevante Umsatzanteile erwirtschaften dürfte. Zusätzlich ist in Klein-Krotzenburg mit einer Buchhandlung sowie Zeitschriften- und Schreibwarengeschäften ein umfassendes Angebot in dem Segment vorzufinden. Mit einer Kaufkraftbindungsquote von 45 % wird in Hainstadt ein angemessener Wert erreicht. Das Angebot konzentriert sich auf eine Buchhandlung sowie sonstige kleinteilige Angebote im Bereich Schreibwaren und Zeitschriften.

Auch in den Segmenten Bekleidung, Schuhe und Sport sowie Unterhaltungselektronik, Elektrowaren und Computer werden in Klein-Krotzenburg aufgrund der vorhandenen Fachmärkte Kik, Takko, Quick Schuhe und Ernsting's Family höhere Kaufkraftbindungsquoten als in Hainstadt erzielt. Bei Bekleidung und Schuhen sind insbesondere mit den Fachgeschäften Blumör und Schuhhaus Franz sowie mit dem Textilfilialist NKD auch in Hainstadt umfassendere Angebote vorhanden, sodass hier noch eine Kaufkraftkennziffer von 55 % erzielt werden kann.

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

Bei Bau- und Gartenbedarf, Blumen und Heimtierbedarf wird mit 79 % eine vergleichsweise hohe Bindungsquote in Klein-Krotzenburg erzielt. Mit den Anbietern Discount-Baumarkt, Fressnapf und Thomas Philipps ist in diesem Ortsteil ein vergleichsweise großes Angebot vorhanden. In Hainstadt beschränkt sich das Angebot mit Baier's Treibhaus und einem Blumenladen vor allem auf den Gartenbedarf, sodass hier eine entsprechend niedrigere Bindungsquote von 31 % erzielt wird.

Bei Möbeln und Einrichtungsbedarf ist insgesamt nur ein geringes Angebot vorhanden, sodass in beiden Ortsteilen unterdurchschnittliche Bindungsquoten zu verzeichnen sind. In Klein-Krotzenburg liegt die Bindungsquote in diesem Segment mit 49 % jedoch wiederum deutlich höher als in Hainstadt (12 %), was vor allem auf das Küchenstudio sowie auf Thomas Philipps und Tedi mit größeren Angeboten im Bereich des Einrichtungsbedarfs zurückzuführen ist.

Bei den sonstigen Sortimenten sind insbesondere bei Optik sowie Uhren/ Schmuck noch relevante Angebote vorhanden, die in Hainstadt vorzufinden sind, sodass für Hainstadt eine entsprechend höhere Kaufkraftbindungsquote von 39 % festzustellen ist.

Generell ist positiv zu bewerten, dass in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf Gemeindeebene relativ hohe Kaufkraftbindungsquoten erzielt werden können. Die Warengruppe Bücher, Schreib- und Spielwaren verzeichnet sogar leichte Kaufkraftzuflüsse, während in allen übrigen Sortimenten Kaufkraftabflüsse festzustellen sind. Es ist davon auszugehen, dass von der Hainburger Bevölkerung auch die umfangreichen Angebote in den umliegenden Einkaufsstädten Hanau, Frankfurt und Offenbach aufgesucht werden.

Die Darstellung der Umsatz-Kaufkraft-Relation nach Ortsteilen verdeutlicht, dass hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsangebote im Ortsteil Hainstadt Defizite bestehen. So werden in nahezu allen Sortimentsgruppen in Klein-Krotzenburg höhere Kaufkraftbindungsquoten als in Hainstadt erzielt. Bei Lebensmitteln und Drogeriewaren ist ein besonders großer Unterschied hinsichtlich der Bindungsquoten festzustellen. Unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten ist dies kritisch zu werten, da damit verdeutlicht wird, dass in Hainstadt keine angemessene wohnungsnaher Versorgung vorhanden ist und die Versorgung im Wesentlichen von den in Klein-Krotzenburg vorhandenen Anbietern geleistet wird. Im nachfolgenden Kapitel wird daher auf die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Hainburg differenziert eingegangen.

### 3.5 Wohnungsnaher Versorgung in der Gemeinde Hainburg

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sollte möglichst durch Einzelhandelsbetriebe in räumlicher Nähe zum Konsumenten erfolgen. Als zumutbare fußläufige Entfernung wird in der Regel eine Distanz von 700 bis 1.000 Metern definiert.<sup>12</sup>

Die Verkaufsflächenausstattung (Arealitätsziffer bei Lebensmittel-SB-Märkten von ca. 0,27 m<sup>2</sup> je Einwohner) und die Kaufkraftbindung (Nahrungs- und Genussmittel ca. 77 %) zeigen noch offene Entwicklungspotenziale bei der Versorgungssituation im Lebensmittelsegment auf.

---

<sup>12</sup> Diese Distanz wird von Fußgängern in durchschnittlich 10 - 12 Minuten zurückgelegt und ist damit als maximal akzeptierte fußläufige Entfernung zu betrachten.

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

Die Nahversorgungssituation wird maßgeblich von den Lebensmittelmärkten Edeka, Rewe (zwei Standorte) und Lidl bestimmt. Räumlich liegt mit Edeka und Lidl im Fachmarktzentrum Fasanerie-Arkaden und dem Rewe-Markt im Gewerbegebiet der Schwerpunkt des Angebotes im Ortsteil Klein-Krotzenburg. Der Rewe-Markt in Hainstadt stellt in dem Ortsteil den einzigen Lebensmittelmarkt dar.

Bei den Lebensmittelmärkten Edeka und Lidl handelt es sich um moderne Anbieter, die hinsichtlich des Marktauftritts und der Verkaufsfläche sehr gut aufgestellt sind. Die beiden Rewe-Märkte verfügen jeweils über einen separaten Getränkemarkt. Im Vergleich zu Edeka und Lidl weisen die Rewe-Märkte geringere Verkaufsflächen auf. Insbesondere der Rewe-Markt in Hainstadt verfügt über eine Verkaufsfläche, die keine marktgerechte Größe aufweist.

Hinsichtlich des Betriebstypenmix ist festzustellen, dass in der Gemeinde Hainburg der Betriebstyp Supermarkt dominiert, wohingegen mit Lidl nur ein Lebensmitteldiscounter im Gemeindegebiet ansässig ist.

In der folgenden Karte werden die fußläufigen Distanzzonen um die im Gemeindegebiet ansässigen Lebensmittelmärkte dargestellt. Dabei werden die 700-Meter-Radien und zusätzlich die tatsächlichen 700-Meter-Wegedistanzen unterschieden (vgl. Abbildung 19).

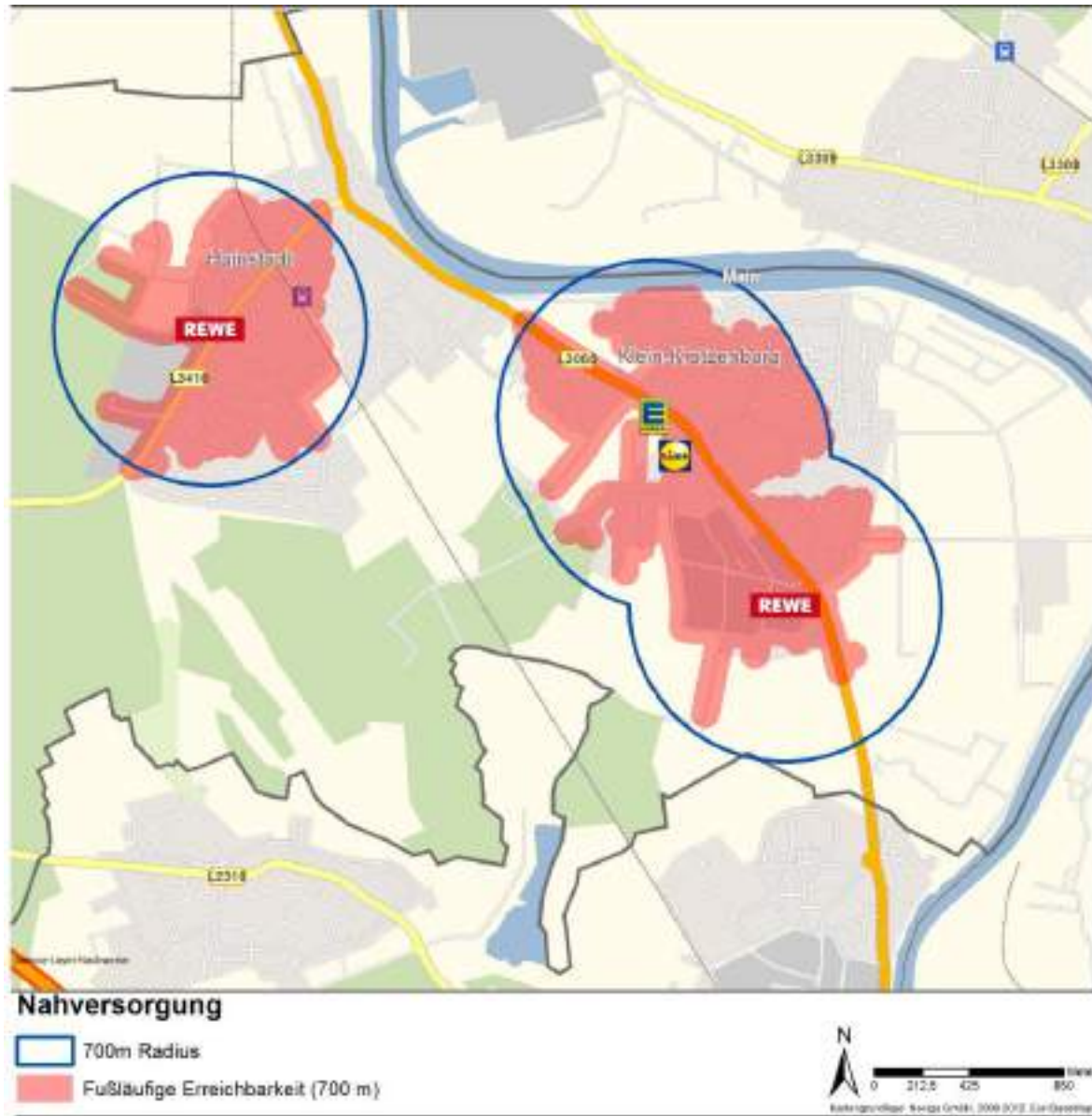
Die kartografische Darstellung der Verteilung der Lebensmittelmärkte illustriert, dass ein Großteil der Wohnbevölkerung der Gemeinde Hainburg über einen Lebensmittelmarkt in fußläufiger Entfernung (700-Meter-Radius) verfügt.

Während der Lebensmittelmarkt in Hainburg eine siedlungsintegrierte Lage mit einem hohen Anteil an Wohnnutzungen im direkten Standortumfeld aufweist, verfügen die Lebensmittelmärkte im Fachmarktzentrum Fasanerie-Arkaden über eine teilintegrierte und der Rewe-Markt im Gewerbegebiet Klein-Krotzenburg über eine nicht-integrierte Lage. In Klein-Krotzenburg gewähren die Lebensmittelmärkte für einen Großteil der dort lebenden Bevölkerung zwar unter Entfernungsaspekten eine wohnungsnahen Versorgung, allerdings stellt die Landesstraße eine Zäsur zu den östlich liegenden Wohngebieten bzw. der Ortsmitte dar.

Für die Weiterentwicklung ist insbesondere in Hainstadt eine Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung anzustreben. Derzeit kann der Rewe-Markt zusammen mit dem ergänzenden kleinteiligen Lebensmitteleinzelhandel nur rd. 36 % der verfügbaren Kaufkraft binden (vgl. Abbildung 18). Dies entspricht einem Kaufkraftabfluss von rd. 12,7 Mio. €, der aktuell vor allem von den Lebensmittelmärkten in Klein-Krotzenburg per Saldo und in den Nachbarkommunen gebunden wird. So generieren die Lebensmittelmärkte in Klein-Krotzenburg Kaufkraftzuflüsse von rd. 4,7 Mio. €. Die Notwendigkeit zur Ausdehnung des Lebensmittelangebotes durch Ansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte besteht im Ortsteil Klein-Krotzenburg somit nicht.

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

Abbildung 19: Nahversorgung in der Gemeinde Hainburg



Quelle: BBE-Erhebungen und -Darstellung

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

### 3.6 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse

Aus Einzelhandelsicht sind für die Gemeinde Hainburg zusammenfassend folgende Punkte festzuhalten:

- Die Gemeinde Hainburg ist ein Kleinzentrum mit einem Bevölkerungspotenzial von rd. 15.050 Einwohnern. Gemäß den Bevölkerungsprognosen wird sich das Bevölkerungswachstum in Hainburg auch zukünftig fortsetzen.
- Bei einem überdurchschnittlichen Kaufkraftniveau verfügt die Gemeinde über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von aktuell rd. 94,4 Mio. €.
- Mit dem nördlich angrenzenden Oberzentrum Hanau sowie den Angebotsstandorten in den weiteren Umlandkommunen konzentriert sich das Einzugsgebiet des Einzelhandels in Hainburg auf das Gemeindegebiet selbst.
- Der Einzelhandelsbestand umfasst 74 Betriebe und eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 18.160 m<sup>2</sup>. Der Einzelhandelsumsatz von rd. 62,1 Mio. € kann rd. 66 % der verfügbaren Kaufkraft binden, sodass entsprechend rd. 32,3 Mio. Kaufkraft in das Umland und in den Online-Handel abfließen.
- Entsprechend der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsangebote wird im Ortsteil Klein-Krotzenburg eine hohe Umsatz-Kaufkraft-Relation von 103 % erreicht, während im Ortsteil Hainstadt nur eine Bindungsquote von rd. 37 % zu verzeichnen ist.
- In der hohen Einzelhandelszentralität von Klein-Krotzenburg spiegelt sich das umfassende Einzelhandelsangebot der teil- bzw. nicht-integrierten Standortlagen Fasanerie-Arkaden und Gewerbegebiet wider. In Hainstadt weisen die hohen Kaufkraftabflüsse auf eine derzeit ausgeprägte defizitäre Angebotssituation hin.
- Insbesondere bei Lebensmitteln und Drogeriewaren besteht zwischen den Ortsteilen ein sehr großes Gefälle: In Hainstadt können insgesamt nur 33 % der verfügbaren Kaufkraft in dem Segment gebunden werden, in Klein-Krotzenburg hingegen übersteigt das Angebot die Kaufkraft deutlich, was in einer Bindungsquote von ca. 135 % zum Ausdruck kommt.
- In Hainstadt beschränkt sich das Nahversorgungsangebot im Wesentlichen auf einen Rewe-Markt, während in Klein-Krotzenburg mit den Lebensmittelmärkten Edeka, Rewe und Lidl sowie dem Rossmann-Drogeriemarkt umfassende (Nah-) Versorgungsstrukturen vorhanden sind.
- Defizite bestehen in beiden Ortsteilen bei den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung/ Schuhe, Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik sowie bei Möbel und Einrichtungsbedarf. In diesen Sortimenten stellen vor allem die umfangreichen Angebote im benachbarten Oberzentren Hanau, aber auch in den nahegelegenen Oberzentren Frankfurt am Main, Offenbach und Aschaffenburg attraktive Einkaufsstandorte dar.
- Innerhalb des Ortsteils Hainstadt ist in der Ortsmitte, die sich auf einen Bereich entlang der Offenbacher Landstraße östlich der Bahnlinie bis einschließlich des Kreuzungsbereiches mit der Hauptstraße bezieht, die höchste Nutzungsdichte mit Einzelhandel, Dienstleistungen sowie Gastronomie vorzufinden. Der Einzelhandelsbesatz ist von kleinteiligen Fachgeschäften geprägt, das Modehaus Blumör bildet als großflächiger Betrieb eine Ausnahme und stellt den Magnetbetrieb der Ortsmitte dar.



## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

- Im Ortskern von Klein-Krotzenburg hingegen sind nur wenige kleinteilige Nutzungen vorhanden; ein durchgängiger Nutzungsbesatz besteht jedoch nicht. Somit ist im Ortsteil Klein-Krotzenburg aufgrund einer fehlenden Bündelung von Einzelhandelsbetrieben und Komplementärnutzungen sowie einer insgesamt geringen Anzahl an Handelsnutzungen auch keine Einkaufslage vorhanden, die als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden könnte.

Im Ortsteil Klein-Krotzenburg konzentriert sich das Einzelhandelsangebot auf die beiden teil- bzw. nicht-integrierten Lagen Fasaneriearkaden und Gewerbegebiet Klein-Krotzenburg.

- Der Einzelhandel in Hainburg kann nur ein ausschnittweises Angebot vorhalten; dabei bestehen in den meisten Sortimenten auf Ortsteilebene hohe Kaufkraftabflüsse. Entwicklungspotenziale sind aufgrund der regionalen Wettbewerbssituation und der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels nur bedingt gegeben. Handlungsbedarf besteht vor allem in der Verbesserung der Nahversorgung in Hainstadt, um die ausgeprägten Defizite abzubauen.

## 4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Hainburg

Auf Basis der vorab dargelegten Ergebnisse der Angebots- und Nachfrage werden im Folgenden die wesentlichen Eckpunkte des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Hainburg konkretisiert. Den Orientierungsrahmen bilden dabei die einzelhandelsrelevanten Ziele der Landesplanung, die bereits in Kapitel 1.2 dargelegt wurden.

Zunächst werden städtebauliche Leitziele und ein Standortkonzept ausformuliert, woran sich die stadtplanerischen Instrumente zur Förderung und räumlichen Steuerung des Einzelhandels im Gemeindegebiet ausrichten sollen (siehe Kap. 4.1).

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Betrieben zu unterscheiden. Während Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten der Ortsmitte Hainstadt vorbehalten bleiben sollten, sind nahversorgungsrelevante Angebote darüber hinaus auch im Nahversorgungszentrum Auf das Loh und an weiteren wohngebietsorientierten Standorten denkbar. Nicht-zentrenrelevante Betriebe können aufgrund ihrer besonderen Standortanforderungen auch an verkehrsgünstigen Standorten am Rand des Siedlungsschwerpunkts angesiedelt werden. Um diese Differenzierung rechtssicher vornehmen zu können, ist eine „Hainburger Sortimentsliste“ zu erarbeiten, die eine für die Gemeinde Hainburg spezifische Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente vorgibt (siehe Kap. 4.2).

Die Hainburger Sortimentsliste definiert somit auch diejenigen (zentrenrelevanten) Einzelhandelsnutzungen, die primär auf die Ortsmitte von Hainstadt konzentriert werden sollten. Dieser zentrale Versorgungsbereich ist räumlich genau abzugrenzen. In diesem Kontext werden auch Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Ortsmitte ausgesprochen (siehe Kap. 0.2).

Zur Vervollständigung des Einzelhandelskonzepts werden darüber hinaus noch Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Hainstadt sowie zur Entwicklung des Einzelhandels in Klein-Krotzenburg angeschlossen (siehe ab Kap. 4.3.3).

### 4.1 Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung und Standortkonzept

Die Instrumente der Stadtplanung zur Förderung und Steuerung des Einzelhandels in der Gemeinde Hainburg sollten an folgenden Leitzielen ausgerichtet werden:

#### ■ **Erhalt und Stärkung der Versorgungsfunktionen**

Die Versorgungsfunktion der Gemeinde Hainburg soll gesichert und gestärkt werden. Dabei ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstrukturen nach städtebaulichen Kriterien auszurichten.

#### ■ **Stärkung und Sicherung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche**

Den zentralen Versorgungsbereichen Ortsmitte Hainstadt und Auf das Loh wird dabei eine Vorrangstellung im Rahmen der Einzelhandelsentwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten eingeräumt.

In Hainstadt sind an der Offenbacher Landstraße mit den dortigen Einzelhandelsbetrieben sowie den öffentlichen Einrichtungen, einzelhandelsnahen Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten gewachsene Versorgungsstrukturen vorhanden. Aufgrund der ohnehin schon defizitären Angebotssituation im Ortsteil Hainstadt, ist anzustreben, diese Angebotsstrukturen zu sichern. Aufgrund der kleinteiligen baulichen Strukturen wird es allerdings nicht ausreichen, die weitere Einzelhandelsentwicklung allein auf die Ortsmitte Hainstadt zu konzentrieren. Zusätzlich wird es erforderlich, Ergänzungsstandorte mit Wohngebietsbezug für zusätzliche Nahversorgungsangebote zu entwickeln.

#### ■ **Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung**

Die vorhandene Nahversorgung soll gesichert und weiterentwickelt werden. Dabei sind Maßnahmen zur Bestandssicherung und Modernisierung ansässiger Betriebe und die Ansiedlung von ergänzenden nahversorgungsrelevanten Betrieben zu ermöglichen.

Während im Ortsteil Klein-Krotzenburg umfassende Nahversorgungsangebote bestehen, ist die Versorgungssituation im Ortsteil Hainstadt als unzureichend zu bewerten. Somit ist im Ortsteil Hainstadt die Nahversorgung marktgerecht aufzustellen bzw. auszubauen, um perspektivisch eine leistungsfähige Versorgung gewährleisten zu können. Um dieses Ziel erreichen zu können wird – auch unter Berücksichtigung fehlender Entwicklungsflächen in der Ortsmitte von Hainstadt – das Areal des Rewe-Marktes als Nahversorgungszentrum abgegrenzt.

Für die Lebensmittelmärkte in Klein-Krotzenburg sind marktgerechte Weiterentwicklungen im Bestand möglich, um auch hier die Nahversorgung langfristig sichern zu können.

#### ■ **Steuerung der Ergänzungsfunktionen des Fachmarktzentrums und Gewerbegebietes in Klein-Krotzenburg**

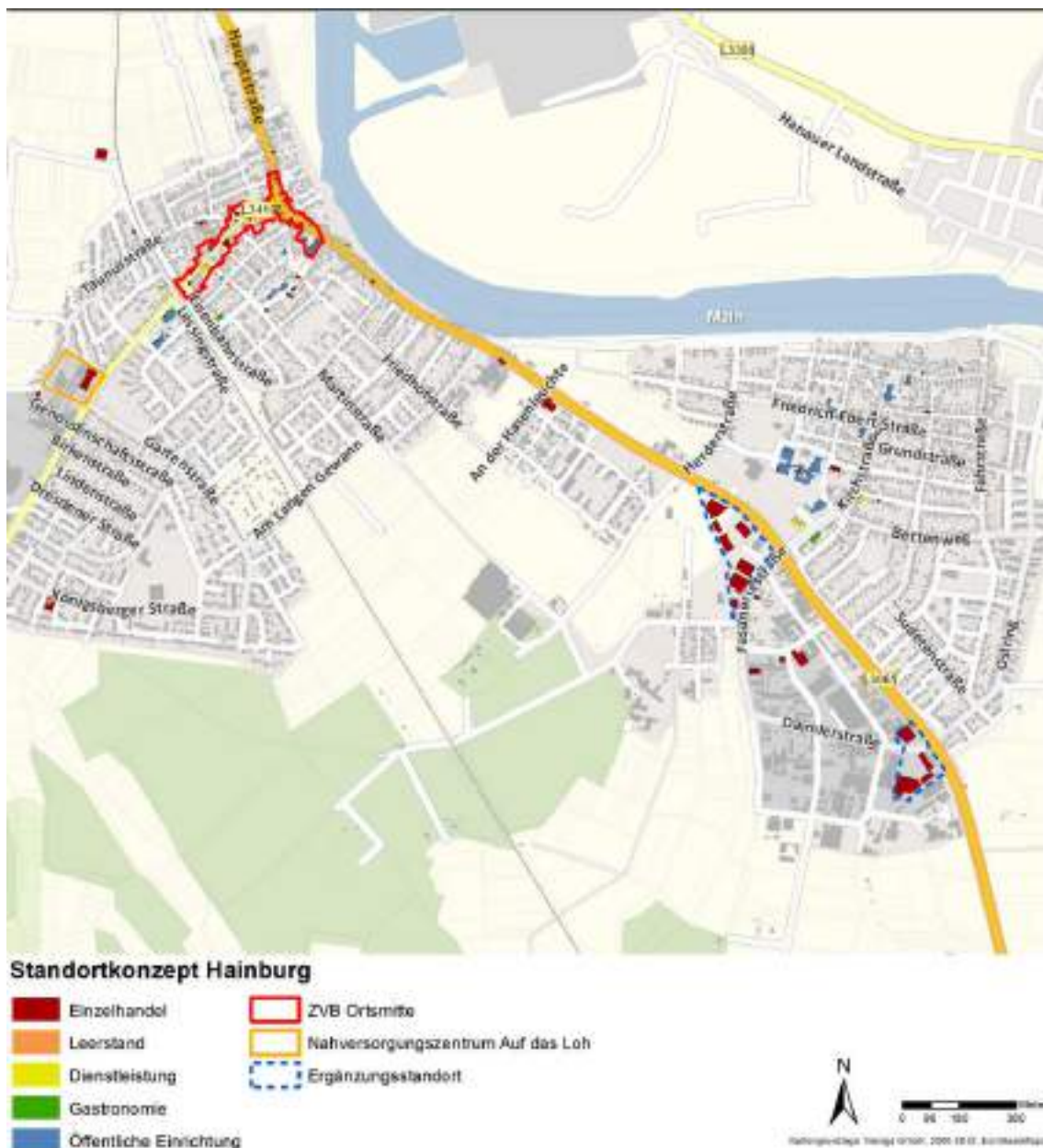
Das Fachmarktzentrum Fasanerie-Arkaden stellt in Hainburg einen wichtigen Versorgungsstandort dar. Neben den Lebensmittelmärkten sind hier Fachmärkte vorhanden, die aufgrund der Ansprüche hinsichtlich Flächengröße und -zuschnitt nicht in die Ortsmitte Hainstadt oder in den Ortskern Klein-Krotzenburg integrierbar sind. Dennoch stellen die Fachmärkte eine sinnvolle Weiterentwicklung des Hainburger Einzelhandels dar, da diese in der Lage sind, zusätzliche Kaufkraftpotenziale zu binden. Selbiges gilt auch für die im Gewerbegebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe.

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

Maßnahmen zur Bestandssicherung sind zu unterstützen, sofern diese zentrenverträglich erfolgen und die angestrebte Stärkung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche nicht behindert wird.

Über die Bestandssicherung der ansässigen Betriebe hinaus sind die Standortlagen in Klein-Krotzenburg auch für die Ansiedlung weiterer Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten geeignet.

**Abbildung 20: Standortkonzept für den Einzelhandel**



Quelle: Eigene Darstellung

### 4.2 Hainburger Sortimentsliste

Die hessische Landesplanung unterscheidet zwischen Sortimenten des Grundbedarfs, zwischen zentrenrelevanten Sortimenten und den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Bei der Zuordnung der Sortimente werden folgende Unterscheidungsmerkmale zugrunde gelegt:

- **Zentrenrelevante Sortimente** zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt bzw. eines Stadtteilzentrums prägend und daher für starke und intakte Versorgungszentren bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in zentralen Versorgungsbereichen führen können.
- Dagegen Sortimente sind als **nicht-zentrenrelevant** einzustufen, wenn diese nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt bzw. in den Stadtteilzentren vertreten sind und für das innerstädtische Angebotspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z. B. großer ebenerdiger Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.
- Die **Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten** ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich auch zentrenrelevant.

In der nachfolgenden Abbildung ist dargestellt, wie die Sortimente gemäß dem Regionalplan Südhessen in Bezug auf die Zentrenrelevanz eingeordnet werden.

Abbildung 21: Sortimentsliste gemäß Regionalplan Südhessen

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente
Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf	Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensmittel, Getränke</li> <li>• Drogerie, Pharmazeutika</li> <li>• Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel</li> <li>• Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf</li> <li>• Schnittblumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe</li> <li>• Baby- und Kinderartikel</li> <li>• Sanitätswaren, Parfümerie</li> <li>• Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung</li> <li>• Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe</li> <li>• Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle</li> <li>• Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel)</li> <li>• Foto, Video, Optik, Akustik</li> <li>• Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel</li> <li>• Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel</li> <li>• Beleuchtungskörper, Lampen</li> <li>• Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger</li> <li>• Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel</li> <li>• Fahrräder und Zubehör</li> <li>• Waffen und Jagdbedarf</li> <li>• Uhren, Schmuck, Silberwaren</li> <li>• Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik</li> <li>• Elektroklein- und -großgeräte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör</li> <li>• Bauelemente, Baustoffe</li> <li>• Beschläge, Eisenwaren</li> <li>• Bodenbeläge, Teppiche</li> <li>• Boote und Zubehör</li> <li>• Brennstoffe, Mineraldierzeugnisse</li> <li>• Büromöbel und -maschinen</li> <li>• Erde, Torf</li> <li>• Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör</li> <li>• Farben, Lacke und Tapeten</li> <li>• Fliesen</li> <li>• Gartenhäuser, -geräte</li> <li>• Installationsmaterial, Heizung, Öfen</li> <li>• Möbel, Küchen</li> <li>• Pflanzen und -gefäße</li> <li>• Rollläden, Markisen</li> <li>• Werkzeuge</li> </ul>

Quelle: Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010, S. 51

Für die Bewertung der Zentrenrelevanz der Sortimente in der Gemeinde Hainburg wird folgende Vorgehensweise gewählt:

- Bewertung der Angebotsstruktur nach Standorten
- Bewertung der sortimentsbezogenen Ausstattung in zentralen Versorgungsbereichen
- Bewertung der Bedeutung der Sortimente für die Funktionsfähigkeit und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Hainburg.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplans und der spezifischen Gegebenheiten am Einzelhandelsstandort Hainburg wird eine Sortimentsliste vorgeschlagen, die der Zuordnung der Landesplanung Hessen folgt (vgl. Abbildung 22). Ausnahmen davon bilden die Warengruppen Lampen und Leuchten (in Landesplanung: Beleuchtungskörper), Zooartikel und Tiernahrung sowie Musikinstrumente und Musikalien, die in Hainburg als nicht-zentrenrelevant eingeordnet werden.

**Abbildung 22: Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Gemeinde Hainburg**

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
<b>Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente*)</b>			
47.1/ 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
<b>Bekleidung, Schuhe, Sport</b>			
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel, Reitsport, Angel- und Bootsbedarf
<b>Bücher, Schreib- und Spielwaren</b>			
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
		47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
<b>Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto</b>			
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
<b>Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf</b>			
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.76.1	Schnittblumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)

Fortsetzung auf folgender Seite

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

<b>Möbel, Einrichtungsbedarf</b>			
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2		aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
aus 47.59.9	keramische Erzeugnisse und Glaswaren Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
47.78.3		aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für dem Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
<b>Sonstige Sortimente</b>			
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör
* gleichzeitig zentrenrelevant Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)			

Im Segment Lampen/ Leuchten besteht kein eigenständiges Angebot in der Gemeinde Hainburg.

Bei Zooartikeln/ Tiernahrung wird das Angebot maßgeblich von dem Heimtierfachmarkt Fressnapf im Gewerbegebiet Klein-Krotzenburg geprägt.

Bei Musikinstrumenten/ Musikalien konzentriert sich das Angebot auf einen Klavierfachhändler in dezentraler Lage im Gewerbegebiet.

Aufgrund betriebswirtschaftlicher Aspekte werden sich diese Warengruppen auch zukünftig nicht als prägende Sortimente für die Ortsmitte entwickeln, sodass empfohlen wird, diese Warengruppen als nicht-zentrenrelevant einzustufen



### 4.3 Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte

#### 4.3.1 Begriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“

Bei einem stadtplanerischen Konzept zur Steuerung des Einzelhandels handelt es sich - nach entsprechender Beschlussfassung durch den Rat der Stadt bzw. Gemeinde - um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen ist.

Bei der Erarbeitung derartiger informeller Planungen liegt der Schwerpunkt darin, städtebauliche Belange zu konkretisieren, die in die Abwägung einzustellen sind. Insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belange der Erhaltung und Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche** spielen dabei eine wichtige Rolle. Dieser Begriff findet im Übrigen Erwähnung in den Vorschriften der §§ 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a, 34 Abs. 3, 34 Abs. 3a BauGB, 11 Abs. 3 BauNVO. Es handelt sich um einen Begriff des durch den Bundesgesetzgeber geregelten Bauplanungsrechts.

Ziel eines Einzelhandelskonzeptes ist es, auf Gemeindeebene die konkreten **Abgrenzungen und Funktionen** der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte zu bestimmen.

Für den einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB hat der Bundesgesetzgeber die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten in Satz 2 ausdrücklich betont. Diese Regelung lautet wie folgt:

„Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält“.

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu mittlerweile vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des OVG NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts, räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 17.12.2009 (4C 2.08) weitergehend konkretisiert: Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff „zentral“ ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen.

Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine **„integrierte Lage“** voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392 / 07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/11.NE bzw. 10 A 1770/09) wurden die Kriterien konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzelhandelsausstattung geeignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen. Als Grundvoraussetzung sollte im Allgemeinen mindestens ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig sein. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung auch belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.

Unter Berücksichtigung der Leitziele sowie der vorhandenen Besitzstrukturen wird empfohlen, die künftige Entwicklung der Versorgungsstrukturen in Hainburg an dem **räumlichen Versorgungsmodell** auszurichten, das folgende Standortbereiche differenziert (vgl. Abbildung 20):

- Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Hainstadt
- Nahversorgungszentrum „Auf das Loh“
- Ergänzungsstandorte Fachmarktzentrum Fasanerie-Arkaden und Gewerbegebiet.

In den nachfolgenden Abschnitten werden Empfehlungen zur Entwicklung der vorab aufgeführten Standorte ausgesprochen.

Im Ortsteil Klein-Krotzenburg sind im Bereich der Kirchstraße und der Friedrich-Ebert-Straße kleinteilige Besitzstrukturen vorhanden. Im Gegensatz zur Ortsmitte von Hainstadt ist jedoch keine durchgehende Besitzstruktur vorhanden. Auch besteht keine hinreichende Nutzungsvielfalt mit Dienstleistungen und Gastronomiebetrieben.

Der Ortskern Klein-Krotzenburg ist gekennzeichnet durch teilweise historische Bausubstanz, einhergehend mit kleinteiligen Grundstücksflächen ohne größere Entwicklungsflächen, die einen perspektivischen Ausbau als funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich ermöglichen könnten.

Der Ortskern erfüllt daher nicht die Anforderungen, diesen als zentralen Versorgungsbereich abzugrenzen. Dennoch wird empfohlen, auch die hier vorhandenen Versorgungsstrukturen zu sichern.

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

### 4.3.2 Empfehlungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte Hainstadt

Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte umfasst den Abschnitt der Offenbacher Landstraße zwischen der Bahnlinie und der Hauptstraße sowie den angrenzenden Teil der Hauptstraße zwischen „Kleine Maingasse“ und dem Kirchplatz.

In diesem Bereich ist eine höhere Konzentration publikumsintensiver Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel, öffentlichen Einrichtungen, Dienstleistung und Gastronomie vorhanden. Aufgrund der Nutzungsdichte können die Betriebe von Verbundeffekten profitieren. Die Ortsmitte stellt einen wichtigen Versorgungsstandort in der Gemeinde Hainburg dar, der im Wesentlichen auf die Bevölkerung des Ortsteils Hainstadt ausgerichtet ist.

In der Abgrenzung sind zum Erhebungszeitpunkt zwei kleinere Leerstände an der Mittelseestraße und an der Hauptstraße in Höhe der Einmündung zur Hüttengasse erhoben worden. Die Leerstandsquote ist gegenwärtig als unproblematisch zu werten.

Als Magnetbetrieb fungiert das Modehaus Blumör. Weitere zentrenprägende Sortimente wie Schuhe und Optik konzentrieren sich ebenfalls auf den Geschäftsbereich der Ortsmitte. Im Bereich der Nahversorgung konzentriert sich das Angebot lediglich auf das Ladenhandwerk (Bäcker/ Metzger) und sonstige kleinteilige Lebensmittelangebote.

Ein frequenzstarker Lebensmittelmarkt wäre für die Ortsmitte Hainstadt wünschenswert, ist jedoch vor dem Hintergrund der gegebenen baulichen Strukturen nicht realisierbar. Vielmehr ist die Entwicklung mit dem kleinteiligen Fachhandel in der Ortsmitte von Hainstadt umsetzbar. Aufgrund der begrenzt verfügbaren Flächenkapazitäten, steht daher nicht der quantitative Ausbau des Angebots im Vordergrund; stattdessen ist die Förderung der standortseitigen Rahmenbedingungen bei der zukünftigen Entwicklung der Ortsmitte stärker zu berücksichtigen. Die Rahmenbedingungen betreffen vor allem die Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Ortsmitte.

Ziel der Einzelhandelsentwicklung sollte es sein, den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu stärken. In diesem Zusammenhang ist besonderer Wert auf den Erhalt der Ankermieter und die Ansiedlung zusätzlicher Nutzungen in zentraler Lage des Zentrums zu legen. Neben Fachgeschäften sind möglichst auch Dienstleistungen wie z. B. Friseure, Banken oder auch Ärzte auf die Ortsmitte Hainstadt zu konzentrieren, damit langfristig der Nutzungsmix und die Frequenz in der Ortsmitte aufrecht erhalten werden können.

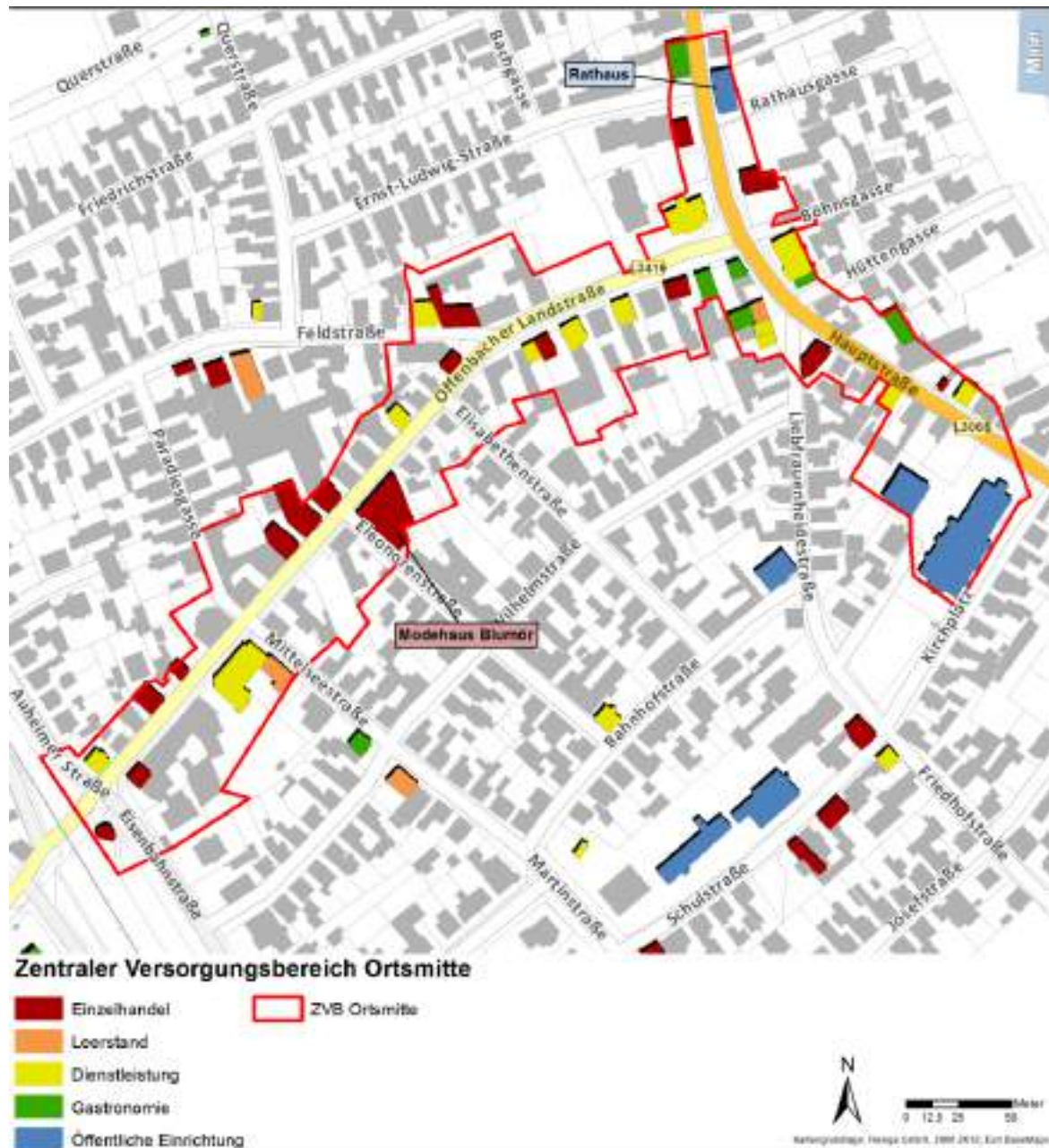
Im Bereich der Ortsmitte ist nachts aus lärmschutztechnischen Gründen eine Geschwindigkeitsbegrenzung vorhanden.<sup>13</sup> Eine Ausdehnung auf den Tag ist zu prüfen, um die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte zu steigern.

---

<sup>13</sup> Quelle: op-online.de, Tempolimit soll Lärm in Hainstadt mindern, vom 03.08.2016, abrufbar unter: <https://www.op-online.de/region/hainburg/tempolimit-soll-laerm-hainstadt-mindern-6629871.html>

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

Abbildung 23: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Hainstadt



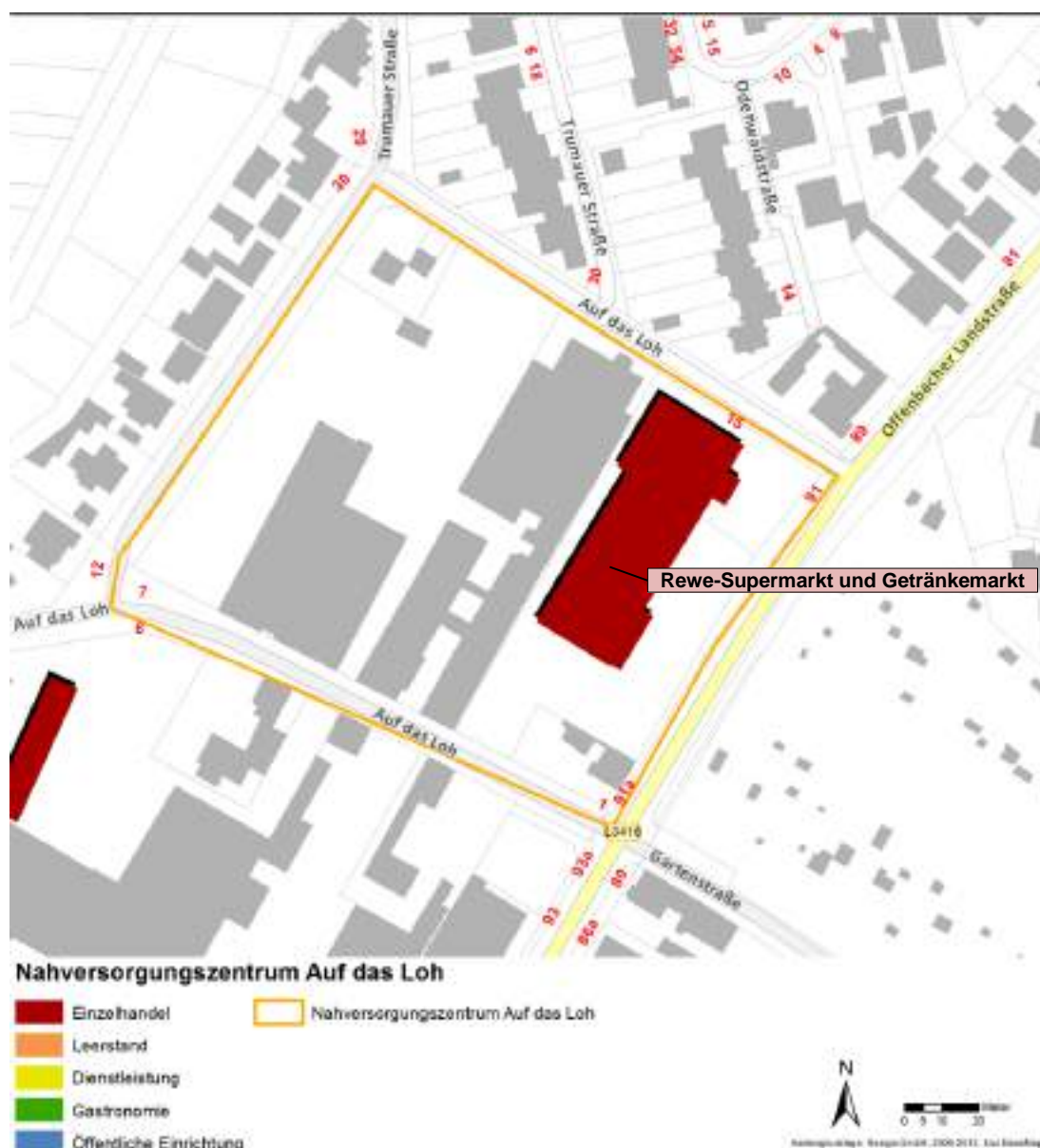
Quelle: BBE-Erhebungen und -Darstellung

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

### 4.3.3 Nahversorgungszentrum „Auf das Loh“

Mit der Angebots- und Nachfrageanalyse konnte aufgezeigt werden, dass die Nahversorgungssituation im Ortsteil Hainstadt große Defizite aufweist. Gleichzeitig weist der einzige im Ortsteil Hainstadt ansässige Lebensmittelmarkt (Rewe) eine Verkaufsfläche auf, die nicht mehr den aktuellen Anforderungen eines modernen Supermarktes entspricht. Um den Anforderungen eine leistungsfähige wohnungsnaher Versorgung im Ortsteil Hainstadt entsprechen zu können, ist es notwendig, marktgerechte Entwicklungen von bestehenden Betrieben und ggf. auch die Ansiedlung von weiteren Nahversorgungsbetrieben zu ermöglichen. Da in der Ortsmitte keine entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, wird empfohlen, das Areal um den Rewe-Markt am Standort „Auf das Loh“ als Nahversorgungszentrum abzugrenzen.

**Abbildung 24: Nahversorgungszentrum „Auf das Loh“**



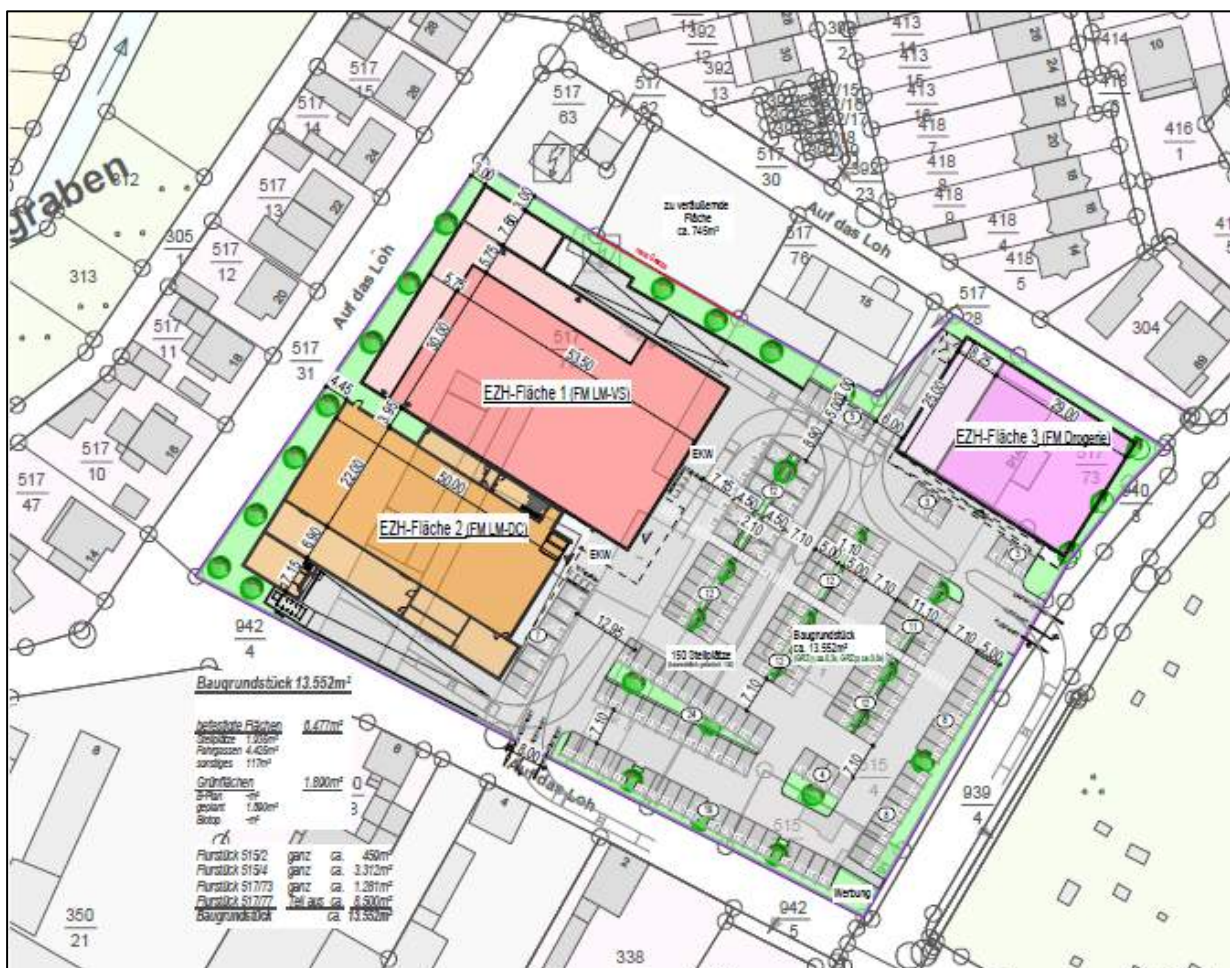
## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

Für den Standortbereich „Auf das Loh“ besteht die Planung, den Rewe-Markt von derzeit rd. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf rd. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern. Darüber hinaus sollen dort ein Lebensmittel-discounter mit rd. 1.100 m<sup>2</sup> und ein Drogeriemarkt mit rd. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesiedelt werden.

Aus versorgungsstruktureller Sicht ist die Planung zu unterstützen, da damit im Ortsteil Hainstadt eine angemessene Nahversorgung ermöglicht wird. Hinsichtlich der räumlichen Lage ist der Standort ebenfalls zu befürworten, da Wohnnutzungen im unmittelbaren Standortumfeld vorhanden sind, sodass das Planvorhaben dazu in der Lage ist, die wohnungnahe Versorgung zu verbessern.

Mit Ausweisung des Standortes als Nahversorgungszentrum, ist die Entwicklung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten primär auf diesen Standort zu konzentrieren. Gleichzeitig werden die Entwicklungsmöglichkeiten mit diesen Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eingeschränkt.

**Abbildung 25: Projektentwurf zur Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums**



Quelle: Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt, Stand: 14.12.2017

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

### 4.3.4 Ergänzungsstandorte

Mit der Angebotsanalyse konnte aufgezeigt werden, dass das Fachmarktzentrum Fasanerie-Arkaden und das Gewerbegebiet Klein-Krotzenburg bedeutende Angebotsstandorte innerhalb der Gemeinde Hainburg darstellen, sodass diesen Standorten wichtige Versorgungsfunktionen zukommen. Die Standortbereiche Fachmarktzentrum Fasanerie-Arkaden und Gewerbegebiet in Klein-Krotzenburg fungieren somit als Ergänzungsstandorte.

Im Fachmarktzentrum liegt der Angebotsschwerpunkt bei den nah- und zentrenrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren sowie Bekleidung und Schuhe. Im Gewerbegebiet Klein-Krotzenburg sind neben Lebensmitteln und Spielwaren auch nicht-zentrenrelevante Sortimente wie Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Heimtierbedarf prägend.

Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und den vorhandenen Flächen, sind die Standorte grundsätzlich für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet.

Um die Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen nicht zu gefährden, ist die zukünftige Weiterentwicklung in den Ergänzungsstandorten auf den zentrenverträglichen Einzelhandel zu beschränken. Die Ergänzungsstandorte eignen sich daher für Ansiedlungsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Marktgerechte Weiterentwicklungen bestehender Betriebe sind im Bestand zu ermöglichen, die Ausdehnung des Angebots mit zentrenrelevanten Sortimenten soll ausgeschlossen werden.

Bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bestehen nur geringe Kopplungspotenziale mit zentrenrelevanten Sortimenten. Darüber hinaus weisen diese Sortimente einen höheren Flächenbedarf auf, die in der Ortsmitte Hainstadt nicht zu realisieren sind. Daher sind gegen die Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in den Ergänzungsstandorten grundsätzlich keine Einwände geltend zu machen.

Grundvoraussetzung für eine Ansiedlung ist allerdings, dass die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplans zur Größenordnung und zur Sortimentsstruktur beachtet werden.

Grundsätzlich ist jedes potenzielle Ansiedlungsvorhaben einer umfassenden Einzelfallprüfung zu unterziehen und zu klären, ob das geplante Vorhaben negative Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Hainburg sowie auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen haben könnte. Über die Ziele der Landesplanung hinaus, ergibt sich die Notwendigkeit dieser Einzelfallprüfung auch aus den Vorgaben von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

## 5 Fazit und abschließende Empfehlungen

Zusammenfassend lässt sich der Handlungsbedarf zur Weiterentwicklung des Kleinentrums Hainburg wie folgt darstellen:

- In der Gemeinde Hainburg sind insgesamt 74 Einzelhandelsbetriebe ansässig, die eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 18.160 m<sup>2</sup> aufweisen und einen jährlichen Gesamtumsatz von rd. 62,1 Mio. € erwirtschaften.
- Mit rd. 15.050 Einwohnern weist die Gemeinde aktuell ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rd. 94,4 Mio. € auf. Der örtliche Einzelhandel ist in der Lage, rd. 66 % dieser Kaufkraft zu binden, sodass per Saldo rd. 32,3 Mio. € an das Umland abfließen.
- Das Einzelhandelsangebot konzentriert sich stark auf den Ortsteil Klein-Krotzenburg, wo eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 103 % zu verzeichnen ist, während in Hainstadt der Wert bei 37 % liegt und die defizitäre Angebotssituation in dem Ortsteil offenlegt.
- Hervorzuheben ist das Ungleichgewicht hinsichtlich des Nahversorgungsangebotes: In Klein-Krotzenburg bestehen mit Edeka, Lidl, Rewe und Rossmann umfassende Versorgungsstrukturen, während sich in Hainstadt das Angebot im Wesentlichen auf einen Rewe-Markt beschränkt, sodass in Hainstadt keine angemessene Nahversorgung vorhanden ist.
- Die Ortsmitte Hainstadt wird als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Im Bereich Offenbacher Landstraße und Hauptstraße ist ein Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie vorhanden. Angebotsschwerpunkte sind die zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung, Schuhe und Optik. Kleinteilige Lebensmittelangebote sind dort ebenfalls vorzufinden, ein größerer Lebensmittelmarkt ist in diesem Bereich jedoch nicht ansässig. Die Sicherung und Stärkung der Versorgungsstrukturen ist anzustreben. Dafür wird dem zentralen Versorgungsbereich die Vorrangstellung zur Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten eingeräumt.
- Um perspektivisch eine Verbesserung der Nahversorgungssituation im Ortsteil Hainstadt erzielen zu können, wird das Areal „Auf das Loh“ als Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Es besteht dort die Planung, den bestehenden Supermarkt zu erweitern sowie einen Lebensmitteldiscounter und einen Drogeriemarkt anzusiedeln. Das Planvorhaben entspricht den Entwicklungszielen für den Ortsteil Hainstadt. Eine Integration in die Ortsmitte wäre anzustreben, ist jedoch aufgrund städtebaulicher Gegebenheiten in der historischen Ortsmitte nicht umsetzbar, sodass mit der Ausweisung als Nahversorgungszentrum und der Umsetzung des Planvorhabens eine adäquate Lösung geschaffen werden kann.
- Die beiden Standorte „Fachmarktzentrum Fasanerie-Arkaden“ und „Gewerbegebiet Klein-Krotzenburg“ stellen prägende Einzelhandelsstandorte in der Gemeinde Hainburg dar. Die Standorte weisen teil- bzw. nicht-integrierte Lagen auf. Auf diese Standorte entfallen wesentliche Verkaufsflächenanteile v. a. in den zentrenrelevanten Warengruppen Lebensmittel, Drogeriewaren und Bekleidung. Beide Standortbereiche werden als Ergänzungsstandorte ausgewiesen, für die zwar Entwicklungen im Bestand möglich sind, ein Ausbau zentrenrelevanter Sortimente ist zugunsten der angestrebten Entwicklungen in Hainstadt allerdings auszuschließen.



## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg

Die vorliegende Untersuchung soll einer geordneten, städtebaulich verträglichen Einzelhandels- und Standortentwicklung der Gemeinde Hainburg im Rahmen der Bauleitplanung dienen. Um die notwendige Rechtssicherheit für die kommunale Planung herzustellen und zugleich den Investoren und Betreibern des Einzelhandels in der Gemeinde Planungssicherheit zu geben, ist ein Selbstbindungsbeschluss des Gemeinderates über die Grundzüge des Einzelhandelskonzeptes Hainburg erforderlich.

Dieser Beschluss sollte durch eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit vorbereitet werden. Hintergrund ist die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, das mit seinen Urteilen vom 27.03.2013 klargestellt hat, dass es ausreicht, wenn in einem Zentrenkonzept die für die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Zentren entscheidenden und mithin zentrenbildenden Sortimente festgelegt werden und diese Sortimente darauf aufbauend in einem Bebauungsplan für ein Gebiet außerhalb der Zentren ausgeschlossen werden. Das Gericht sieht es somit als ausreichend an, wenn der konkrete Nachweis der Zentrenschädlichkeit eines Sortiments bereits mit der Erstellung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes und nicht erst getrennt für jeden einzelnen, einen Einzelhandelsausschluss regelnden Bebauungsplan geführt wird. Die grundsätzliche Rechtfertigung eines Bebauungsplans zur Steuerung des Einzelhandels kann somit bereits mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept geführt werden.

Das Instrument des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wurde somit in seinem Gewicht zur Artikulierung gemeindlicher Planungsinteressen deutlich gestärkt. Bezogen auf die Nutzungsmöglichkeiten einzelner privater Grundstücke können bereits mit dem Konzept weitgehende Vorentscheidungen getroffen werden. Deshalb ist anzuraten, die Öffentlichkeit intensiv an der Erstellung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes zu beteiligen und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens insbesondere deutlich zu machen, welche Bedeutung diese vorbereitende Planung für private Individualinteressen entfalten kann.

In Anlehnung an das Verfahren nach § 3 Baugesetzbuch sollte der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben werden, Bedenken und Anregungen in die Planung einzubringen. Alle abwägungsrelevanten Eigentümer- und Betreiberbelange sollten intensiv geprüft und abgewogen werden. Besonders zu beachten sind dabei konkret angezeigte Planungsabsichten zur Erweiterung oder Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben.

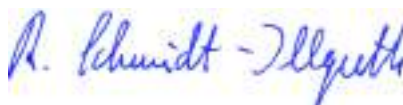
---

Köln, im Dezember 2017

**BBE Handelsberatung GmbH**



i. V. Joachim Schulte



i. V. Rainer Schmidt-Illguth