

Wissen schafft Zukunft.

Auswirkungsanalyse

Ansiedlung eines Rossmann Drogeremarktes
an der Jimbolia Straße in Trebur

Köln, im Dezember 2025

Auftraggeber:

DR Objekt GmbH
Isernhägener Straße 16
30938 Burgwedel

Ihre Ansprechpartner:

Anna Heynen
(Senior Consultant)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Senior Advisor)

BBE Handelsberatung GmbH

Jakob-Kaiser-Str. 13
50858 Köln

Tel +49 221 789 41 164
E-Mail heynen@bbe.de/schmidt-illguth@bbe.de

Agenda

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Einordnung des Ansiedlungsvorhabens in die Entwicklung des Drogeriewaren-Einzelhandels	5
3	Makro- und Mikrostandort	7
4	Wettbewerbssituation	12
5	Einzugegebiet und Kaufkraftpotenzial	18
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	22
7	Umverteilungseffekte	26
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	32

Planung: Ansiedlung eines Rossmann Drogeriemarktes in Trebur

Ausgangssituation



- Die Firmengruppe Rossmann plant, an der Jimbolia Straße in Trebur einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 700 m² zu errichten.
- Der neue Fachmarkt soll den bereits bestehenden Standortverbund mit den Lebensmittelmarkten Aldi Süd, Penny und Rewe ergänzen.



- Das Ansiedlungsvorhaben erfordert die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Drogeriefachmarkt Trebur“.



- Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob durch das Hinzutreten des geplanten Drogeriemarktes in den Standortverbund der bestehenden Lebensmittelmärkte die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen bzw. zentraler Versorgungsbereiche in Trebur oder in den Nachbarkommunen beeinträchtigt wäre.
- Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor.

Datengrundlagen der Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

Vor-Ort-Recherchen



- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation.

Erhebung relevanter Anbieter



- Hierzu gehören neben Drogeriemärkten und entsprechenden Fachanbietern auch die im näheren Standortumfeld des Planvorhabens vorhandenen Lebensmittelmärkte.

Umsatzschätzung



- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern.

Nutzung sekundärstatistischer Daten



- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE-Marktforschung (z. B. sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben und Kaufkraftkennziffern auf Gemeindeebene, Stand 2025)
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u.a. soziodemografische Kennzahlen)

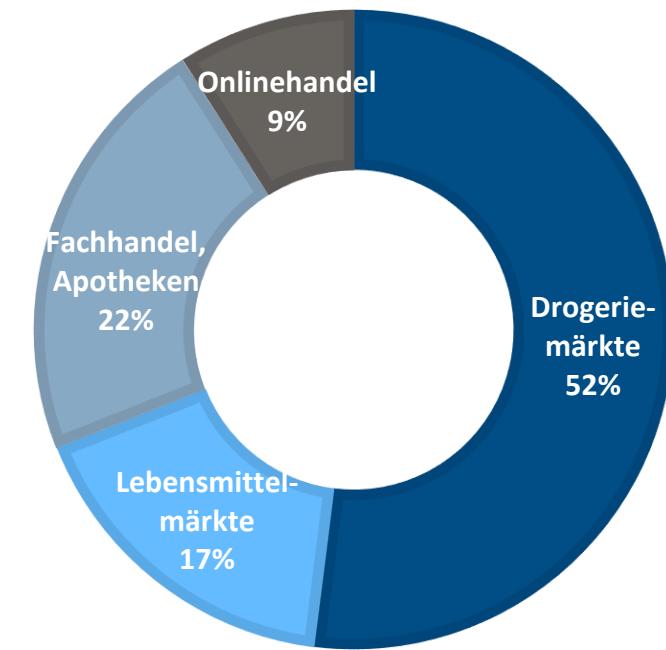
Agenda

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Einordnung des Ansiedlungsvorhabens in die Entwicklung des Drogeriewaren-Einzelhandels	5
3	Makro- und Mikrostandort	7
4	Wettbewerbssituation	12
5	Einzugegebiet und Kaufkraftpotenzial	18
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	22
7	Umverteilungseffekte	26
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	32

Marktentwicklung im Drogeriewareneinzelhandel

- Aktuell gibt es in Deutschland ca. 5.200 Drogeriemärkte. Die Filialisten dm und Rossmann betreiben jeweils rd. zwei Fünftel der Märkte.
- Ein Drogeremarkt führt ein Kernsortiment mit durchschnittlich ca. 5.000 - 8.000 Artikel, die sich auf die Warengruppen Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Hygieneartikel, Körperpflegeartikel, Kosmetik und Parfum verteilen (50 % der Verkaufsfläche). Auf Lebensmittel entfallen bis zu 15 % der Verkaufsfläche. Darüber hinaus werden Randsortimente zur Ergänzung angeboten (u.a. Papierwaren/Spielwaren, Haushaltswaren/Dekorationsartikel, Fotozubehör/Media, Schmuck/Textilien/Accessoires, Kurzwaren, Elektrozubehör, Tiernahrung/Insektizide).
- Die Filialisten dm und Rossmann positionieren sich mit Betriebsgrößen von 400 - 1.000 m² Verkaufsfläche, während Drogerie Müller aufgrund größerer Randsortimentsanteile auch größere Verkaufsflächen belegt.
- Die Distributionsstruktur für Drogeriewaren ist wesentlich durch Drogeriemärkte geprägt, auf die ein Marktanteil von ca. 52 % entfällt. Eine große Versorgungsbedeutung kommt auch dem Lebensmittelhandel mit insgesamt 17 % zu, die sonstigen Betriebsformen erzielen knapp ein Viertel des Gesamtumsatzes.

Umsatzverteilung bei Kosmetik/Körperpflege nach Vertriebsformen 2024



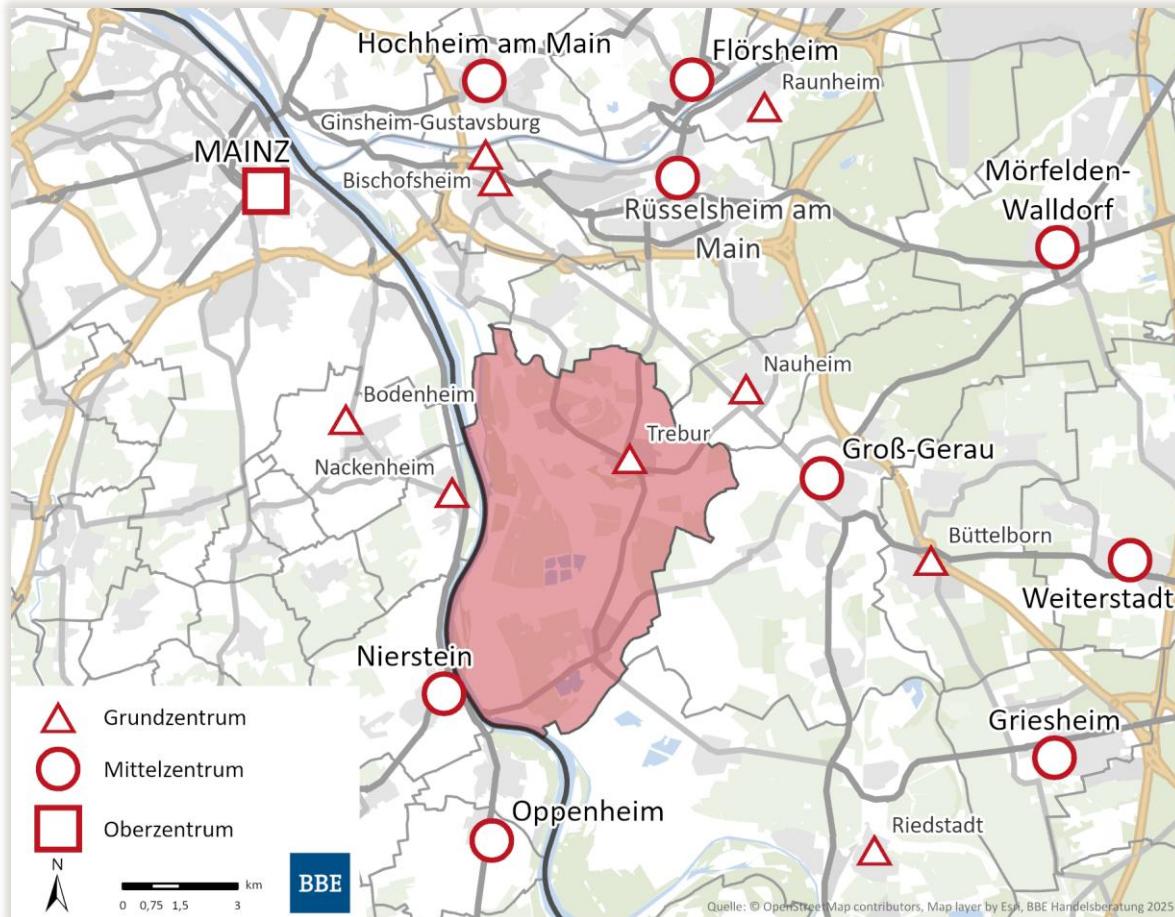
Quelle: GfK; IKW

Agenda

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Einordnung des Ansiedlungsvorhabens in die Entwicklung des Drogeriewaren-Einzelhandels	5
3	Makro- und Mikrostandort	7
4	Wettbewerbssituation	12
5	Einzugegebiet und Kaufkraftpotenzial	18
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	22
7	Umverteilungseffekte	26
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	32

Gemeinde Trebur: Grundzentrum im Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main

Zentralörtliche Funktion

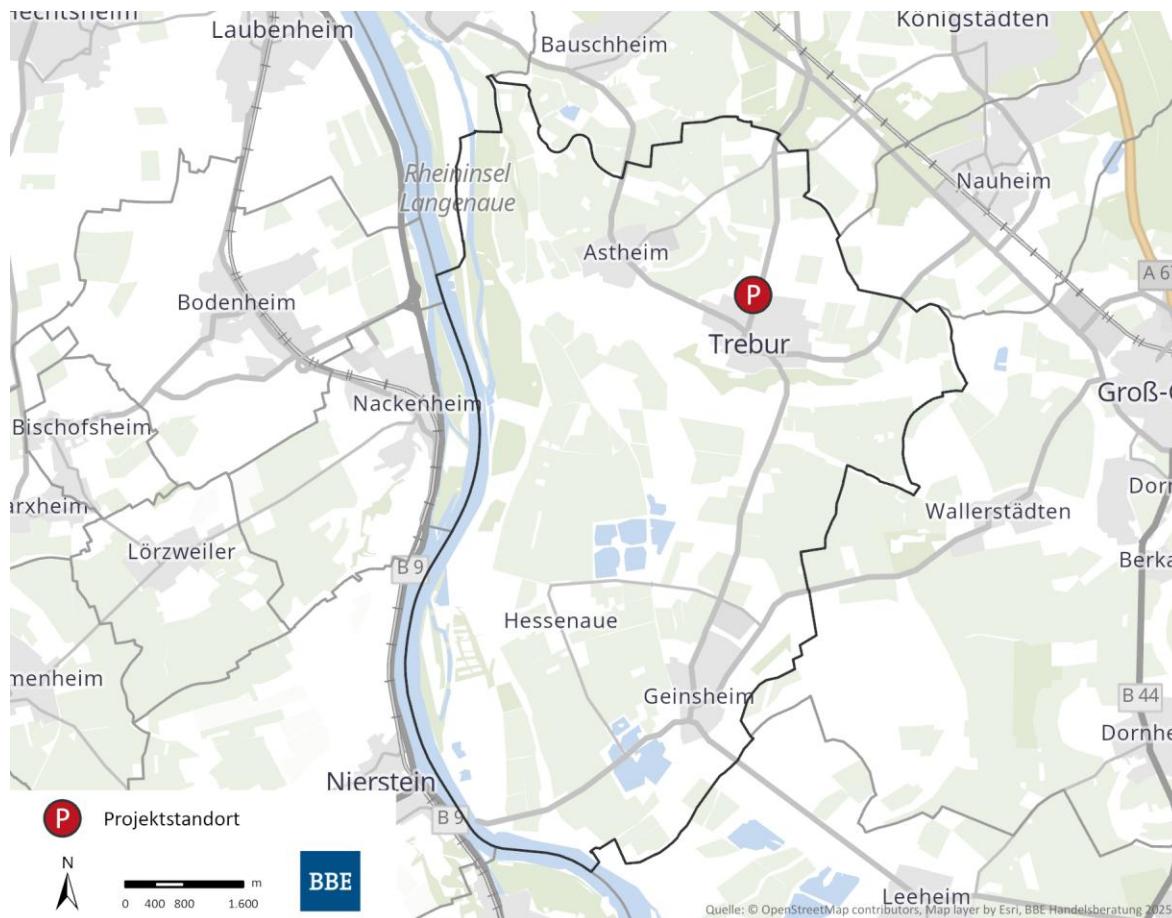


- Die Gemeinde Trebur befindet sich am westlichen Bereich des Landkreises Groß-Gerau.
- Ihr wird von der Landesplanung die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen, in dem die Einrichtungen der Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden sollen.
- Das Gemeindegebiet wird von mehreren Landesstraßen (L 3040, L 3012, L 3094) durchquert. Die L 3040 führt von der nordwestlich an Trebur angrenzenden Nachbarstadt Ginsheim-Gustavsburg nach Nauheim. Die L 3012 verläuft von Rüsselsheim am Main nach Geinsheim in Nord-Süd-Richtung. Darüber hinaus fungiert die L 3012 als Zubringer zu der Autobahnanschlussstelle „Rüsselsheim Mitte“ an die A 60. In dem im Süden von Trebur gelegenen Ortsteil Geinsheim mündet die L 3012 in die Landesstraße 3094, die in Groß-Gerau beginnt und am Kornsand an der Rheinfähre endet. Durch die tagsüber verkehrende Rheinfähre besteht Anschluss an die linksrheinischen Bundesstraßen 9 und 420 bei Oppenheim und in Nierstein. Die L 3096, die von Geinsheim über Leeheim verläuft, stellt in Riedstadt eine Anbindung an die B 26 her.

* Quelle: <https://trebur.de/gemeinde-politik/kurzportraet.html>

Gemeinde Trebur mit einer dispersen Siedlungsstruktur

Siedlungsstruktur

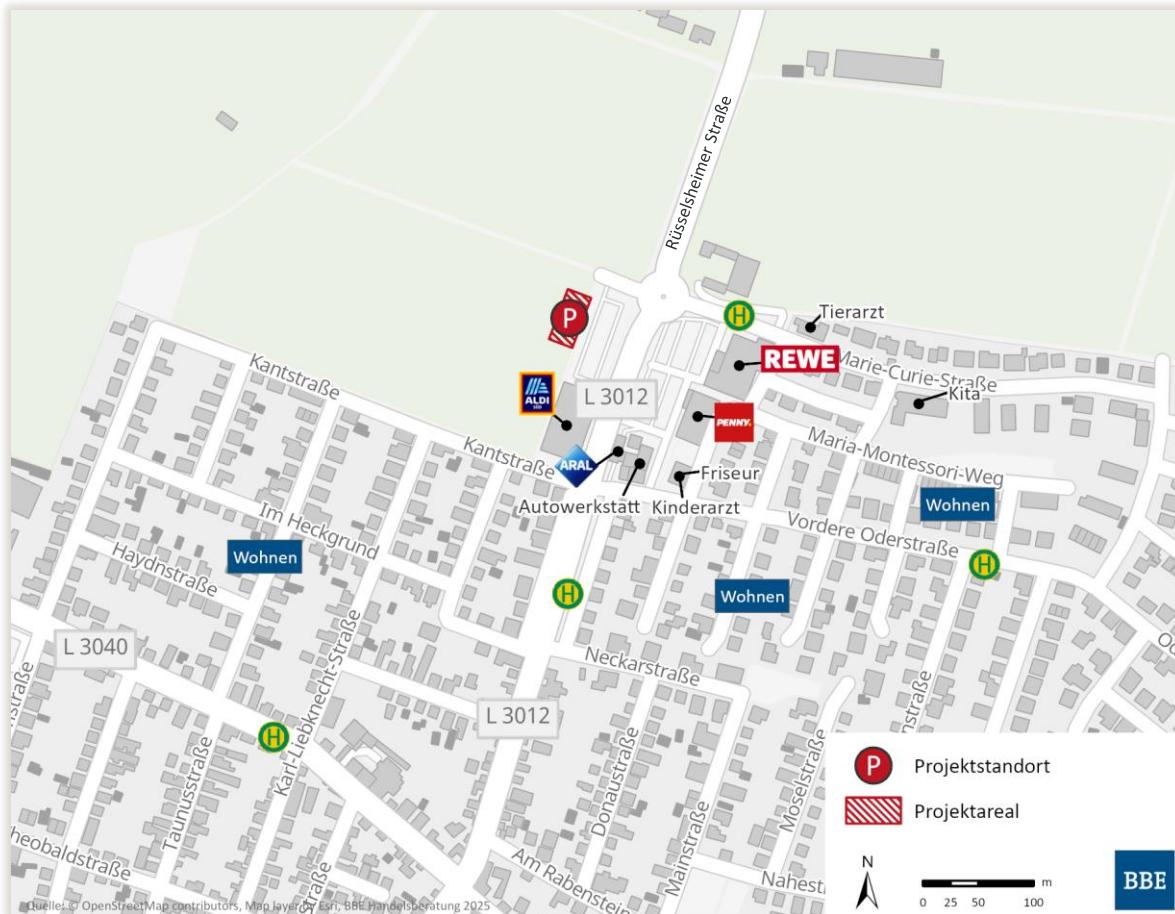


- In der Gemeinde Trebur leben rd. 13.625 Einwohner*
- Den Siedlungsschwerpunkt stellt mit rd. 5.940 Einwohnern der Ortsteil Trebur dar, gefolgt vom Ortsteil Geinsheim mit 4.460 Einwohnern. Knapp ein Viertel der Einwohner lebt im Ortsteil Astheim. Der Ortsteil Hessenaeue weist die wenigsten Einwohner (rd. 380 EW) auf.

* Quelle: <https://trebur.de/gemeinde-politik/kurzportraet.html>; Stand: 04.05.2022

Projektstandort mit heterogenen Umfeldstrukturen

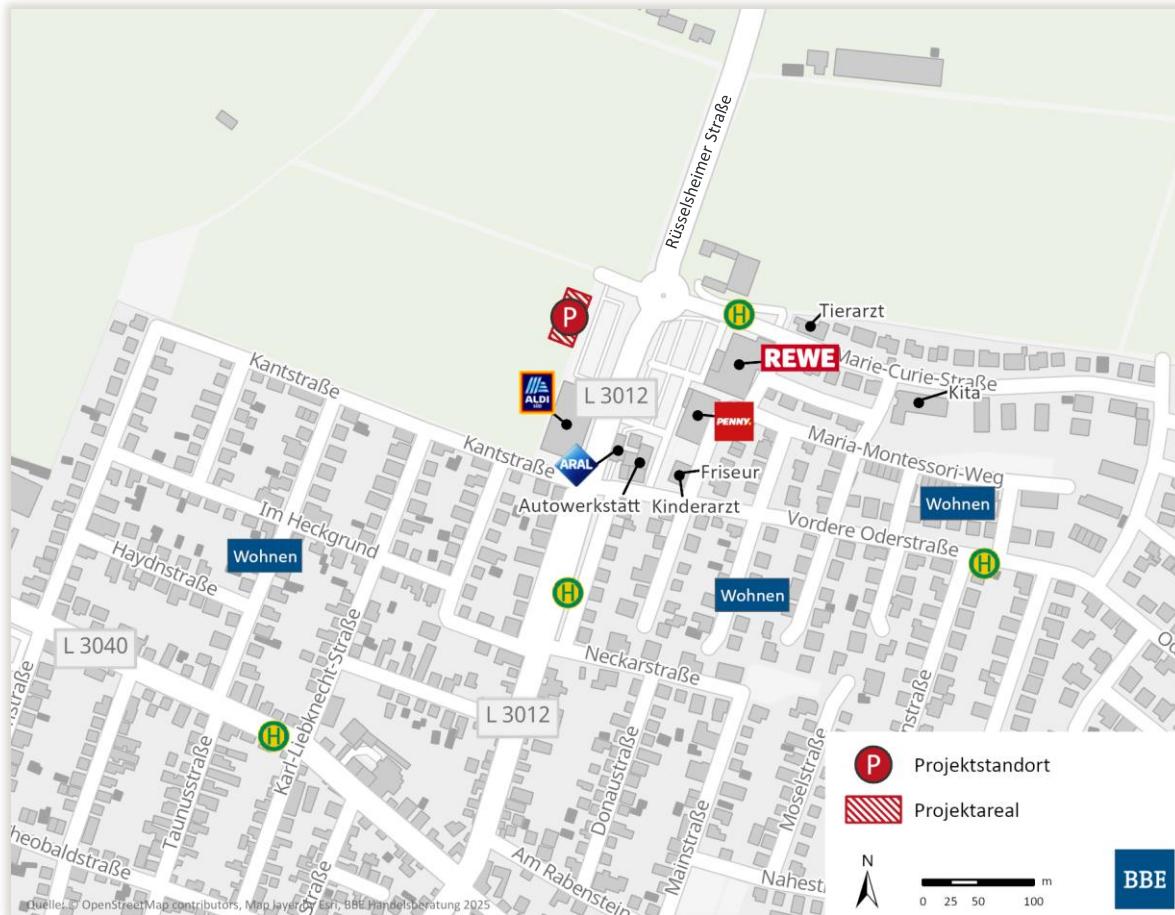
Mikrostandort



- Der Projektstandort befindet sich am nördlichen Ortseingangsbereich von Trebur, westlich der Rüsselsheimer Straße (L 3012).
- Das Standortumfeld weist eine heterogene Struktur auf. Südlich grenzt der Lebensmittelmarkt ALDI Süd an den Projektstandort. Nördlich und westlich sind landwirtschaftliche Flächen vorzufinden. Im Süden sind Wohnnutzungen prägend. Östlich der Rüsselsheimer Straße (L 3012) befinden sich die Lebensmittelmärkte Rewe und Penny. Südlich der Penny-Filiale ist eine Aral-Tankstelle in Verbindung mit einer Autowerkstatt, eine Arztpraxis und ein Friseur vorzufinden. An die beiden Lebensmittelmärkte Penny und Rewe schließen sich im Osten und Süden Wohnnutzungen an.
- Die verkehrliche Anbindung des Projektstandortes erfolgt über die Rüsselsheimer Straße (L 3012). Diese durchquert das Gemeindegebiet von Trebur in Nord-Südlicher Richtung und verbindet es mit der im Norden gelegenen Stadt Rüsselsheim am Main. Darüber hinaus fungiert die L 3012 als Zubringer zu der Autobahnanschlussstelle „Rüsselsheim Mitte“ an die A 60.

Projektstandort mit heterogenen Umfeldstrukturen

Mikrostandort



- Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Marie-Curie-Straße“ und Rüsselsheimer Straße sind weniger als 150 m vom Projektstandort entfernt.
- Die in den östlich des Projektstandortes gelegenen Wohngebieten lebende Bevölkerung kann den Projektstandort über den entlang der Marie-Curie-Straße verlaufenden Geh- und Radweg sowie über die Querungshilfen im Bereich des Kreisverkehrsplatzes fußläufig problemlos erreichen.
- Dies gilt ebenso für die Bevölkerung, die südlich des Planstandorts wohnt und auf dem Weg zum Projektstandort den parallel zur L 3012 verlaufenden Geh- und Radweg nutzen kann.

Agenda

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Einordnung des Ansiedlungsvorhabens in die Entwicklung des Drogeriewaren-Einzelhandels	5
3	Makro- und Mikrostandort	7
4	Wettbewerbssituation	12
5	Einzugegebiet und Kaufkraftpotenzial	18
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	22
7	Umverteilungseffekte	26
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	32

Drogerie- und Lebensmittelmärkte als wesentliche Wettbewerber

Wettbewerbssituation

Hauptwettbewerber Drogerien



Lebensmittelmärkte



- **Der geplante Drogeriefachmarkt** wird aufgrund seiner geplanten Dimensionierung und seiner Ausrichtung auf Drogeriewaren insbesondere mit anderen Drogeriemärkten konkurrieren.
- Neben diesen systemgleichen Anbietern wird das Angebot von Drogeriewaren darüber hinaus vor allem von den Lebensmittelmärkten getragen, die Drogeriewaren in größerem Umfang als Randsortiment führen.
- Vor diesem Hintergrund sind im Rahmen der Wettbewerbsanalyse auch die Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Trebur zu berücksichtigen, während im weiteren Untersuchungsgebiet lediglich die Drogeriemärkte als untersuchungsrelevant einzustufen sind.
- Der sonstige Fachhandel (u.a. Parfümerien) steht aufgrund seiner abweichenden Angebotsausrichtung bzw. Kundenansprache dagegen nur in einem eingeschränkten Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
- Grundsätzlich werden die in den zentralen Versorgungsbereichen der Ansiedlungsgemeinde ansässigen kleinteiligen Fachgeschäfte in die Wettbewerbsbetrachtung einbezogen.*

* In der Gemeinde Trebur sind jedoch keine Parfümerien ansässig.

Trebur, Ginsheim-Gustavsburg, Groß-Gerau, Rüsselsheim und Riedstadt als Untersuchungsraum

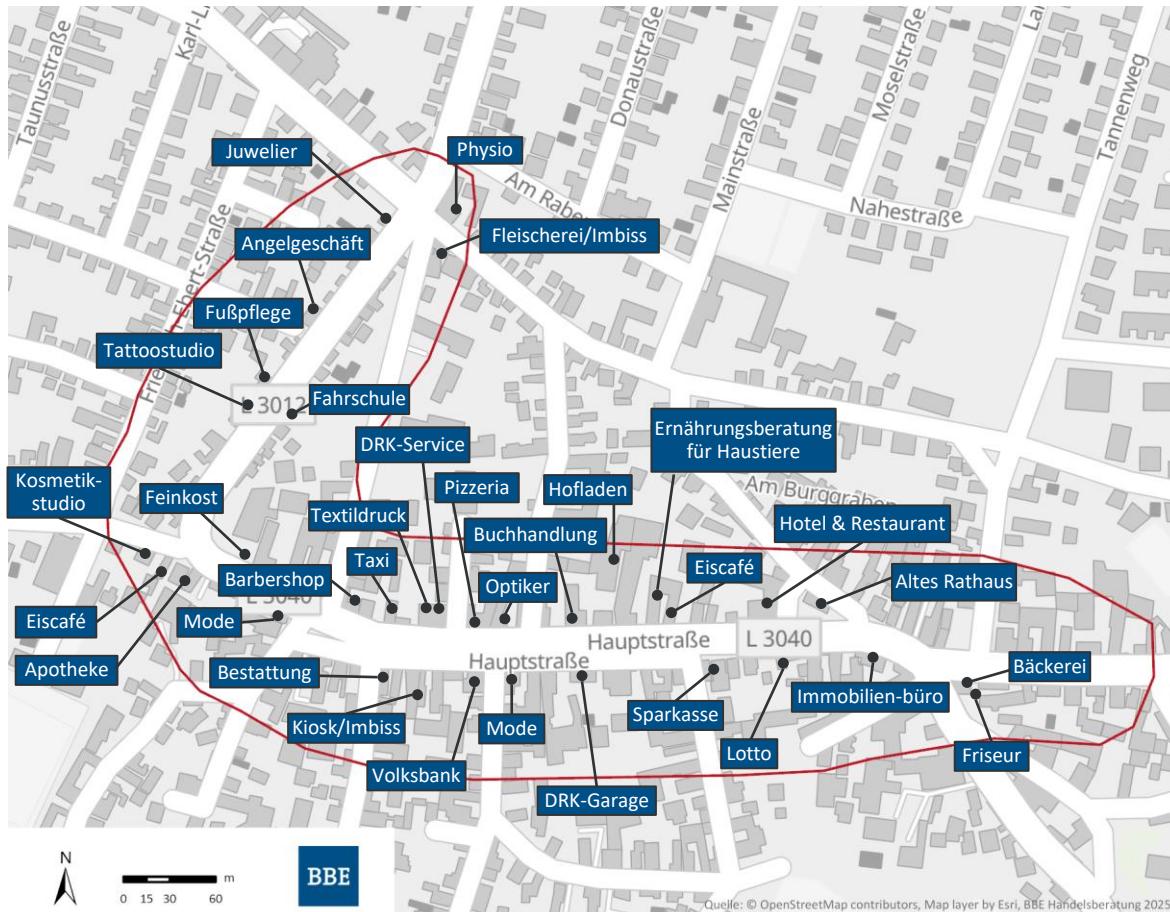
Wettbewerbssituation im Überblick



- Der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente ist stark begrenzt.
- Die Wettbewerbsbetrachtung wird insbesondere durch die in der Gemeinde Trebur vorhandenen Versorgungsstrukturen geprägt.
- Da jedoch im Gemeindegebiet Trebur kein Drogeriemarkt ansässig ist, konzentriert sich die Wettbewerbsbetrachtung auch auf die Drogeriemarkte in den angrenzenden Siedlungsbereichen der Städte und Gemeinden Groß-Gerau, Riedstadt, Ginsheim-Gustavsburg und Rüsselsheim am Main.
- Innerhalb des Untersuchungsgebietes werden insbesondere die von den Kommunen planerisch festgelegten zentralen Versorgungsbereiche in die Betrachtung eingestellt.
- Demgegenüber sind aufgrund der Zäsur des Rheins allenfalls noch marginale Wettbewerbsbeziehungen zu den westlich des Rheins gelegenen Angebotsstandorten in Mainz-Laubenheim und Bodenheim zu erwarten, so dass diese nicht mehr zum Untersuchungsraum gezählt werden.

Drogeriewarenangebot nur in Lebensmittelmärkten

Wettbewerbssituation in der Ortsmitte von Trebur



- Die Ortsmitte der Gemeinde Trebur erstreckt sich entlang der Rüsselsheimer Straße und der Hauptstraße und weist ein differenziertes Angebot an Dienstleistungs-, Gastronomieanbieter sowie öffentlichen Einrichtungen auf. Einzelhandelsbetriebe (u.a. Buchhandlung, Optiker, Bäckerei, Metzgerei, Kiosk, Bekleidungsfachgeschäfte) sind dort nur vereinzelt vertreten und weisen kaum Angebotsüberschneidungen mit dem Planvorhaben auf.
- Rd. 500 m nördlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befinden sich die Lebensmittelmärkte ALDI Süd, Penny und Rewe.
- Ein Drogerie-/Parfümeriefachangebot (u.a. Drogeriemarkt, Parfümerie) besteht dagegen nicht. Das projektrelevante Angebot beschränkt sich in Trebur somit auf das Randsortiment der Lebensmittelmärkte.
- Im Ortsteil Geinsheim befindet sich zudem ein Lebensmittelmarkt Edeka an der Diamantstraße.
- Im Ortsteil Astheim ist seit Juli 2025 zudem mit Teo ein 24/7-Minimarkt vorhanden.

Hauptwettbewerber

- Rewe
- Aldi Süd
- Penny
- Edeka

Nachbarkommunen versorgen auch Trebur mit Drogeriewaren

Drogeriemärkte in Nachbarkommunen



- In den Nachbarkommunen sind verschiedene Drogeriemärkte ansässig, die auch Versorgungsfunktionen für die in Trebur lebende Bevölkerung übernehmen.
- So übernehmen vor allem die Fachmärkte in den benachbarten Städten Rüsselsheim am Main, Groß-Gerau, Riedstadt und Ginsheim-Gustavsburg auch Versorgungsaufgaben für die Gemeinde Trebur.
- In **Rüsselsheim am Main** nimmt der Drogeriemarkt Rossmann einen zentralen Standort in der Innenstadt ein. In den sonstigen Rüsselsheimer zentralen Versorgungsbereichen sind keine weiteren Drogeriemärkte ansässig. Angebotsüberschneidungen im Drogeriewarengeschäft weisen auch die dezentral gelegenen SB-Warenhäuser Kaufland und Globus auf.
- Auch in den Nachbarstädten sind die Drogeriemärkte ausschließlich an dezentralen Standorten vorzufinden. In der Nachbarstadt **Groß-Gerau** befindet sich eine Rossmann-Filiale an der Münchener Straße sowie ein E Center an der Mainzer Straße.
- In der Stadt **Ginsheim-Gustavsburg**, im Stadtteil Ginsheim ist ebenfalls ein Rossmann Drogeriemarkt an der Adam-Opel-Straße ansässig.
- Auch die Stadt **Riedstadt** verfügt mit einem Drogeriemarkt dm über ein „eigenes“ Drogeriemarkt-Angebot. Dieser Anbieter befindet sich innerhalb des dezentral gelegenen Gewerbeparks Ried, in dem ein umfassendes Angebot an Fachmärkten (v.a. Takko, Fessnapf, Jysk, NKD Tedi, Kik, Action, Fundgrube und Lebensmittelmarken ALDI, tegut Lidl Netto) vorhanden ist, so dass dieser Angebotsstandort eine über die Gemeindegrenze hinausgehende Ausstrahlung entfaltet.

Planvorhaben dient der Verbesserung der Nahversorgung im Gemeindegebiet von Trebur

Verkaufsfläche und Umsätze der Wettbewerber (Nahversorgung)

Lage	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	davon: Umsatz in Mio. €		
			Drogerie-waren	NuG	Sonstige Sortimente
Ortsmitte von Trebur	--	--	--	--	--
Sonstige Lage Trebur (ALDI Süd, Rewe, Penny, Teo, Edeka)	4.195	28,9	2,5	23,8	2,6
Hauptzentrum Rüsselsheim-Innenstadt* (Rossmann, Parfümerie Günther, Bargello Parfume)	725	5,5	4,2	0,6	0,7
Nahversorgungszentren Rüsselsheim*	--	--	--	--	--
Sonstige Lage Rüsselsheim* (Kaufland, Globus)	14.500	96,1	7,7	69,2	19,2
Zentrale Versorgungsbereiche Groß-Gerau* (Parfümerie Günther)	100	0,7	0,7	--	--
Sonstige Lage Groß-Gerau* (Rossmann, E Center)	6.650	38,6	6,4	27,9	4,3
Fachmarktzentrum Helvetiastraße Groß-Gerau* (dm)	600	5,8	3,8	0,9	1,1
Sonstige Lage Riedstadt* (dm)	750	5,5	3,7	0,8	1,0
Sonstige Lage Ginsheim-Gustavsburg* (Rossmann)	730	5,4	3,6	0,8	1,0

* nur Drogerimärkte und Parfümerien

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

- In der Gemeinde Trebur ist derzeit kein Drogeremarkt ansässig.
- Aufgrund der derzeit defizitären Drogeriewarenausstattung in Trebur wird der ansässige Lebensmitteleinzelhandel in überdurchschnittlichem Umfang Versorgungsfunktionen im Drogeriewarensegment übernehmen; ein erheblicher Teil der Kaufkraft wird jedoch an die Drogerimärkte in den Nachbarkommunen abfließen.
- Hierbei handelt es sich v.a. um das Hauptzentrum Rüsselsheim sowie die Drogerimärkte in Riedstadt, Groß-Gerau und Ginsheim-Gustavsburg.
- Darüber hinaus gibt es Angebotsüberschneidungen mit den Randsortimenten der Lebensmittelmärkte Kaufland und Globus in Rüsselsheim am Main sowie dem E Center in Groß-Gerau.

Agenda

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Einordnung des Ansiedlungsvorhabens in die Entwicklung des Drogeriewaren-Einzelhandels	5
3	Makro- und Mikrostandort	7
4	Wettbewerbssituation	12
5	Einzugegebiet und Kaufkraftpotenzial	18
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	22
7	Umverteilungseffekte	26
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	32

Angebotsattraktivität und Distanzen bestimmen die Einkaufsorientierung

Einzugsgebiet des Planvorhabens

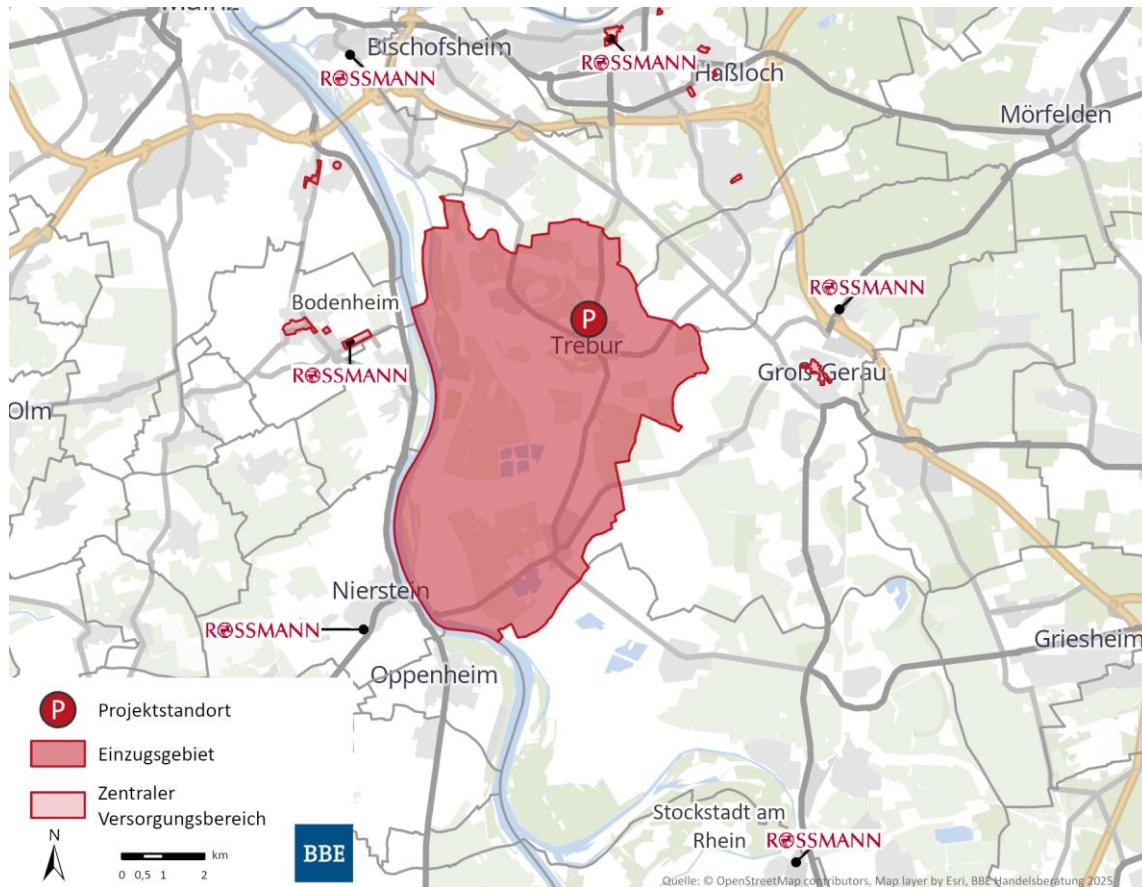
Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den Teilraum dar, in dem das Erweiterungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen wird.

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- 1** die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- 2** der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- 3** die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- 4** die Attraktivität der Projektvorhaben, die u.a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- 5** die Qualität des Projektstandortes, die u.a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert.

Drogeriemärkte schränken das Marktgebiet des Planvorhabens ein

Einzugsgebiet des Planvorhabens



- Folgende Faktoren sind für die Ausdehnung des Einzugsgebietes des geplanten Rossmann-Drogeriemarktes von Bedeutung:
 - Die angrenzenden Kommunen verfügen über umfassende eigene Einzelhandelsangebote. Insbesondere die in Groß-Gerau, Rüsselsheim am Main und Bischofsheim ansässigen Rossmann-Filialen begrenzen die räumliche Ausdehnung der geplanten Rossmann-Filiale.
 - Darüber hinaus stellt der Rhein im Westen eine Zäsur dar. Die nächstmögliche Überquerungsmöglichkeit des Rheins mit dem Pkw bildet die Weisenauer Brücke im Zuge der A 60 auf Höhe Ginsheim-Gustavsburg, so dass hier ein hoher räumlicher Widerstand besteht. Mit der Fähre Nierstein ist südwestlich von Trebur zwar eine weitere Überquerungsmöglichkeit des Rheins gegeben, eine Ausdehnung des Einzugsbereiches in diese Richtung ist hieraus jedoch allein aufgrund der langen Anfahrt (rd. 9 km von Trebur aus) in Verbindung mit der kostenpflichtigen Überfahrt nicht abzuleiten.
- Der geplante Drogeriemarkt wird zusammen mit dem benachbarten ALDI Süd-Markt vor allem eine lokale Versorgungsfunktion übernehmen und Kunden aus dem Gemeindegebiet Trebur ansprechen. Das Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet beträgt rd. 13.625 Einwohner*.
- Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind unterordnet Kaufkraftzuflüsse (Streумärsche) zu erwarten.

Kaufkraftvolumen im Drogeriewarensegment im Einzugsgebiet beträgt knapp 6 Mio. €

Kaufkraftpotenzial im Drogeriewarensegment im Einzugsgebiet



- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 408 € p.a. für Drogeriewaren sowie ca. 3.086 € für Nahrungs- und Genussmittel, gewichtet mit der jeweiligen sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer der jeweiligen Kommune.
- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt.
- Die Kennziffer bildet unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland ab, das für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Das Kaufkraftniveau im Drogeriewarensegment liegt in Trebur liegt bei 105,4 % somit über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).



	Einwohner abs. ¹⁾	Kaufkraftniveau ²⁾ Drogeriewaren	Kaufkraft Drogeriewaren	
			Pro-Kopf-Ausgaben ²⁾	Kaufkraft insgesamt
	abs.	%	in €	in Mio. €
Einzugsgebiet (= Gemeindegebiet Trebur)	13.625	105,4	430	5,9

Quelle: ¹⁾ Gemeinde Trebur, Stand: 04.05.2024; ²⁾ BBE/ fH-/BBE-Pro-Kopf-Ausgaben 2025 (Marktvolumen 2024) und MBR-Kaufkraftkennziffern nach Sortimenten 2025

Agenda

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Einordnung des Ansiedlungsvorhabens in die Entwicklung des Drogeriewaren-Einzelhandels	5
3	Makro- und Mikrostandort	7
4	Wettbewerbssituation	12
5	Einzugegebiet und Kaufkraftpotenzial	18
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	22
7	Umverteilungseffekte	26
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	32

Prognoseansatz der maximalen Marktabschöpfung

Umsatzleistung des projektierten Drogeriemarktes – Annahmen

Die Abschätzung des zu erwartenden Umsatzes des projektierten Drogeriemarktes bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der damit verbundenen möglichen städtebaulichen Auswirkungen.

Umsatzerwartung der Planvorhaben ist abhängig von:

1

Verkaufsflächengröße und Sortimentsaufteilung der Betriebe

2

Gesamtattraktivität des Standortes sowie der standortbezogenen Wettbewerbsintensität

3

Agglomerationseffekte des Standortverbundes

Zur Bewertung des Vorhabens ist – unter Beachtung der Angebots- und Nachfragesituation – eine Betrachtung des maximal erzielbaren Umsatzes vorzunehmen. Dieser lässt sich aus der Gegenüberstellung des im Marktgebiet vorhandenen Kaufkraftpotenzials und der Annahme einer maximalen Kaufkraftabschöpfung ableiten. Dabei hängt der erreichbare Marktanteil wesentlich von der Wettbewerbssituation ab.

Umsatzprognose muss Worst-Case-Anforderungen erfüllen

Umsatzleistung des geplanten Drogeremarktes

Als projektrelevant sind hierbei folgende Rahmenbedingungen zu betrachten:

- Aufgrund der zukünftigen Lage im Standortverbund mit einem ALDI Süd-Markt sowie der Nähe zu den weiteren Lebensmittelmärkten Penny und Rewe wird der geplante Drogeremarkt von Verbundeffekten profitieren können. Zugleich werden aber auch untergeordnet Wettbewerbsbeziehungen zu den Lebensmittelmärkten bestehen.
- Aktuell ist im Gemeindegebiet Trebur kein Drogeremarkt ansässig. Die Wettbewerbsintensität im Drogeriewarensegment in den Nachbarkommunen ist relativ hoch: Sowohl in Groß-Gerau, Rüsselsheim am Main, Ginsheim-Gustavsburg und in Riedstadt sind direkte Wettbewerber vorzufinden.
- Angesichts der gegebenen Wettbewerbssituation wird der geplante Drogeremarkt ein Einzugsgebiet ansprechen können, das sich im Wesentlichen auf das Gemeindegebiet Trebur selbst bezieht. Hierbei verfügen die rd. 13.625 Einwohner über ein drogeriewarenspezifisches Kaufkraftpotenzial von insgesamt knapp 6 Mio. €

- Als Betreiber des Drogeremarktes ist Rossmann vorgesehen. Dieser erzielt in Deutschland einen durchschnittlichen Umsatz von rd. 4,2 Mio. € je Filiale, das entspricht bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von rd. 609 m² einer Flächenleistung von 6.860 € je m² Verkaufsfläche.
- Am Projektstandort ist die Ansiedlung eines Drogeremarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m² geplant. Damit wird dieser innerhalb des Rossmann-Filialnetzes eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsfläche auf.

* Laut Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2025/2026 – können Rossmann-Filialen bei einer Durchschnittsgröße von 609 m² und einer Flächenproduktivität von 6.861 € je m² einen Filialumsatz von rd. 4,2 Mio. € erwirtschaften.

Der geplante Rossmann Drogeriemarkt wird einen Umsatz von max. 4,8 Mio. € erreichen

Marktanteile des Planvorhabens im Drogeriewarengsegment

Umsatzerwartung des Drogeriefachmarktes

Zone/Sortiment	Kaufkraft-potenzial* p.a. (Mio. €)	Marktanteil (%)	erwarteter Umsatz p.a. (Mio. €)
Einzugsgebiet (= Gemeinde Trebur)	5,9	49	2,9
Diffuse Umsatzzuflüsse	./.	./.	0,3
Drogeriewarengsegment gesamt	./.	./.	3,2
Sonstige Sortimente, davon	./.	./.	1,6
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	./.	./.	0,7
<i>Nonfood-Sortimente*</i>	./.	./.	0,9
Einzelhandelsumsatz gesamt	./.	./.	4,8

* u.a. Tiernahrung/Insektizide, Spielwaren, Bücher/Schreibwaren, Haushaltswaren/Dekorationsartikel, Fotozubehör/Media, Schmuck/Textilien/Accessoires, Kurzwaren, Elektrozubehör, Saisonartikel

- Der geplante Drogeriemarkt wird im Drogeriewarengsegment im Gemeindegebiet Trebur eine hohe Marktabschöpfung von max. 49 % erreichen.
- Außerhalb des Gemeindegebietes sind untergeordnet Kaufkraftzuflüsse im Drogeriewarengsegment von rd. 0,3 Mio. € zu erwarten.
- Der Drogeriewarengumsatz des geplanten Drogeriemarktes wird insgesamt max. 3,2 Mio. € erreichen. Unter Berücksichtigung der (begrenzten) Lebensmittelangebote sowie der sonstigen Randsortimente* wird sich die Gesamtumsatzerwartung für den geplanten Drogeriemarkt nach BBE-Prognose auf insgesamt max. 4,8 Mio. € belaufen und die Flächenleistung nach eigener Prognose mit 6.860 € je m² Verkaufsfläche im Filialnetzdurchschnitt bewegen.
- Aufgrund des begrenzten Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet des Planvorhabens folgt die Umsatzprognose damit dem geforderten Worst-Case-Ansatz, der unter Berücksichtigung der siedlungs- und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen die maximal erreichbaren Marktanteile und damit den erwartbaren Maximalumsatz ermittelt.

Agenda

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Einordnung des Ansiedlungsvorhabens in die Entwicklung des Drogeriewaren-Einzelhandels	5
3	Makro- und Mikrostandort	7
4	Wettbewerbssituation	12
5	Einzugegebiet und Kaufkraftpotenzial	18
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	22
7	Umverteilungseffekte	26
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	32

Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant.
- Für den geplanten Drogeriefachmarkt wurden die höchstmöglichen Umsatzleistungen in Höhe von rd. 4,8 Mio. € prognostiziert.
- Diese Umsätze können der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in der Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
 - Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
 - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
 - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber.
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Wettbewerbsstandorte durch die Realisierung des Planvorhabens in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn durch die Realisierung des Planvorhabens wird nicht mehr Kaufkraft generiert, sondern diese lediglich zwischen den bereits bestehenden Wettbewerbsstandorten und dem Planvorhaben umverteilt.
- Dies ist grundsätzlich als Ausdruck eines erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen. Erst wenn die ausgelösten Umsatzumverteilungen Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen gefährden können, sind negative Auswirkungen mit städtebaulicher Relevanz nicht auszuschließen.

Marktpositionierungen, Entfernung und Zeitdistanz-empfindlichkeit beeinflussen die Höhe der Umsatzverluste

Umverteilungseffekte - Annahmen

Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde:

1

Die durch das Planvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung mit dem geplanten Drogeremarkt aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens, in erster Linie die im Wettbewerbsfeld vorhandenen Drogerimärkte anzusehen sind. Darüber hinaus fällt auch den Drogerieabteilungen der umliegenden Lebensmittelmärkte eine ergänzende Versorgungsbedeutung zu.

2

Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld des Vorhabens stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe. Dies resultiert daraus, dass die Attraktivität von Einzelhandelseinrichtungen aus Sicht der Konsumenten mit zunehmender Zeitdistanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand abnimmt.

3

Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies hat zur Folge, dass die Nachfrage nach diesen Gütern bereits bei einer geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht.

Wettbewerbswirkungen gegenüber bestehenden Versorgungsstandorten

Umverteilungseffekte (I)

Standortbereiche	Ums. in Mio. €	Drogeriewaren	NuG	Sonstige Sortimente	Summe	Umverteilung in %
		Umverteilung in Mio. €				
Ortsmitte von Trebur	--	--	--	--	--	--
Sonstige Lage Trebur (ALDI Süd, Rewe, Penny, Teo, Edeka)	28,9	0,9	0,2	0,2	1,3	4
Hauptzentrum Rüsselsheim-Innenstadt* (Rossmann, Parfümerie Günther, Bargello Parfume))	5,5	0,4	(*)	(*)	0,5	9
Nahversorgungszentren Rüsselsheim*	--	--	--	--	--	--
Sonstige Lage Rüsselsheim* (Kaufland, Globus)	96,1	0,7	0,2	0,2	1,1	1
Hauptzentrum Groß-Gerau* (Parfümerie Günther)	0,7	*)	--	--	*)	*)
Sonstige Lage Groß-Gerau* (Rossmann)	38,6	0,3	0,1	(*)	0,5	1
Fachmarktzentrum Helvetiastraße Groß-Gerau* (dm)	5,8	0,2	0,1	0,1	0,4	7
Sonstige Lage Riedstadt* (dm)	5,5	0,2	(*)	0,1	0,3	5
Sonstige Lage Ginsheim-Gustavsburg* (Rossmann)	5,4	0,1	(*)	(*)	0,2	4
Diffuse Umverteilung	./.	0,3	0,1	0,1	0,5	./.
Gesamt	./.	3,2	0,7	0,9	4,8	./.

(*) marginal (< 0,1 Mio. €/1%); NuG: Nahrungs- und Genussmittel
BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich, p.a.

Keine betriebsgefährdenden Auswirkungen

Umverteilungseffekte (II)

- Im Zuge der Projektrealisierung werden sich die höchsten Auswirkungen auf die Lebensmittelmärkte im Gemeindegebiet **Trebur** beziehen, die derzeit mit ihren Randsortimenten das Fehlen eines Drogeremarktes ausgleichen. Dabei werden rd. 0,9 Mio. € im Drogeriesortiment sowie jeweils rd. 0,2 Mio. € in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und sonstigen Sortimenten umverteilt. Mit durchschnittlichen Umverteilungsquoten in Höhe von rd. 4 % werden dort jedoch keine Größenordnungen erreicht, aus denen sich eine Betriebsgefährdung dieser Lebensmittelmärkte ableiten ließe. Denn die Lebensmittelmärkte profitieren derzeit am meisten von der defizitären Drogeriewarenausstattung in Trebur, so dass ihnen eine hohe Leistungsfähigkeit zugesprochen werden kann. Zudem ist zu berücksichtigen, dass es sich - einzelbetrieblich betrachtet - nur um kleine Umsatzvolumina im Verhältnis zum jeweiligen Gesamtumsatz handelt, aus denen ebenfalls keine Betriebsgefährdungen abzuleiten sind.
- Darüber hinaus wird das Planvorhaben die nahversorgungsrelevante Ausstattung in Trebur versorgungsstrukturell aufwerten, zu höheren Frequenzen führen und die Kaufkraftabflüsse verringern, von denen aktuell die benachbarten Städte Rüsselsheim am Main und Groß-Gerau wie auch auf die Drogeriemärkte in den Nachbarkommunen Riedstadt und Ginsheim-Gustavsburg umsatzseitig profitieren und aktuell aufgrund des fehlenden „eigenen“ Drogeremarktes von den Kunden aus Trebur aufgesucht werden.
- Gegenüber den in **Rüsselsheim** ansässigen projektrelevanten Anbieter werden insgesamt rd. 1,6 Mio. € umverteilt. Davon sind die Drogerieabteilungen der beiden an dezentralen Standorten ansässigen SB-Warenhäuser Globus und Kaufland mit rd. 1,1 Mio. € betroffen. Mit durchschnittlichen Umverteilungsquoten in Höhe von rd. 1 % werden auch hier keine Größenordnungen erreicht, die den wirtschaftlichen Fortbestand eines der Wettbewerber in Frage stellen. Gegenüber dem im Hauptzentrum Rüsselsheim ansässigen Rossmann Drogeremarkt werden insgesamt rd. 0,5 Mio. € umverteilt. Die sonstigen im Hauptzentrum ansässigen Anbieter werden durch das Planvorhaben hingegen allenfalls marginal tangiert. Umverlagerungen in potenziell betriebsgefährdender Größenordnung können ausgeschlossen werden. Denn hierbei handelt es sich im Wesentlichen um das „Zurückholen“ derzeit aus dem Gemeindegebiet Trebur abfließender Kaufkraft, die zukünftig wohnortnah gebunden werden kann.
- Umsatzverluste in Höhe von insgesamt max. 0,9 Mio. € werden auch die in **Groß-Gerau** ansässigen Drogeriemärkte Rossmann an der Münchener Straße und dm im Fachmarktzentrum Helvetiastraße zu verzeichnen haben. Angesichts der Leistungsfähigkeit der Wettbewerber sind an keinem der Wettbewerbsstandorte aus den prognostizierten Umsatzeinbußen betriebsgefährdenden Auswirkungen abzuleiten.

Keine betriebsgefährdenden Auswirkungen

Umverteilungseffekte (III)

- Die Drogeriemärkte in den Nachbarkommunen **Riedstadt** und **Ginsheim-Gustavsburg** werden im Zuge der Projektrealisierung deutlich geringere Umsatzverluste in Höhe von insgesamt jeweils rd. 0,3 Mio. € bzw. 0,2 Mio. € zu verzeichnen haben. Damit werden auch hier keine Größenordnungen erreicht, die den wirtschaftlichen Fortbestand eines der Wettbewerber in Frage stellen könnten.
- Im Rahmen einer **diffusen Umverteilung** wird eine Umsatzgröße von max. 0,5 Mio. € generiert. Umsatzeinbußen in existenzgefährdender Höhe sind dabei für alle tangierten Betriebe grundsätzlich auszuschließen.

Agenda

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Einordnung des Ansiedlungsvorhabens in die Entwicklung des Drogeriewaren-Einzelhandels	5
3	Makro- und Mikrostandort	7
4	Wettbewerbssituation	12
5	Einzugegebiet und Kaufkraftpotenzial	18
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	22
7	Umverteilungseffekte	26
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	32

Keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse

- Die Firmengruppe Rossmann plant, an der Jimbolia Straße in Trebur einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 700 m² zu errichten.
- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens umfasst das Gemeindegebiet von Trebur. Das Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet beträgt rd. 13.625 Einwohner. Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind nur untergeordnet Kaufkraftzuflüsse zu erwarten.
- Das Kaufkraftpotenzial im Drogeriewarensegment im Einzugsgebiet beträgt insgesamt knapp 6 Mio. €.
- Für den geplanten Drogeriemarkt ist ein Gesamtumsatz in Höhe von max. 4,8 Mio. € zu prognostizieren. Davon wird der größte Umsatzanteil mit rd. 3,2 Mio. € auf das Drogeriewarensortiment; auf die sonstigen Sortimente wird ein Umsatz von rd. 1,6 Mio. € entfallen. Davon werden rd. 0,7 Mio. € in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel erwirtschaftet.
- Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass das Planvorhaben aufgrund des Fehlens eines Drogeriemarktes in Trebur dort vor allem mit den Lebensmittelmärkten konkurrieren wird, die Drogeriewaren in größerem Umfang als Randsortiment führen. In den Nachbarkommunen wird das Planvorhaben mit Drogeriemärkten im Wettbewerb stehen.
- Mit der Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass die durch das Planvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe in Frage stellen werden.

Wissen schafft Zukunft.

BBE Handelsberatung GmbH

Jakob-Kaiser-Str. 13
50858 Köln

Tel +49 221 789 41 164
E-Mail heynen@bbe.de / schmidt-illguth@bbe.de

www.bbe.de