



Beschlussvorlage

Nummer 2026/0019/stv
Eschborn, 25.08.2026
Aktenzeichen: Wifö. 7700-0054/GdB-sm

Beratungsfolge	Termin	Status
Bau- und Umweltausschuss	16.09.2026	öffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	17.09.2026	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	24.09.2026	öffentlich beschließend

Beschlussfassung über das Einzelhandelskonzept der Stadt Eschborn als Städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Stadtverordnetenversammlung möge wie folgt beschließen:

Der Stadtverordnetenversammlung beschließt das von der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, erstellte Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB). Damit ist es bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Es gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten der Stadt Eschborn.

Insbesondere sind zu beschließen:

- Städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Eschborn zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung
- Sortimentsliste der Stadt Eschborn
- Festlegung der Zentren- und Standortstruktur
- Abgrenzung und Definition des zentralen Versorgungsbereiches
- Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung in Eschborn

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Eschborn ist Bestandteil des Beschlusses.

Begründung:

Ausgangslage

Eschborn als Mittelzentrum mit einer Einwohnerzahl von ca. 23.800 Einwohnerinnen und Einwohnern und ca. 43.600 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern verfügt über eine in den

letzten Jahrzehnten stark gewachsene Einzelhandelsstruktur und eine überdurchschnittliche Zentralität von 147 (= Kaufkraftzufluss). Neben der Stadtmitte Eschborn und dem Einkaufszentrum Montgeronplatz in Niederhöchstadt, sind besonders die Einzelhandelsagglomerationen im Gewerbegebiet Ost und Camp-Phönix-Park zu nennen. Mit dem Wegfall des Hellweg-Baumarktes 2020 im Gewerbegebiet Süd und der Eröffnung des Globus-SB-Warenhauses 2021 haben die - aktuell absehbar - letzten größeren Einzelhandelsentwicklungen stattgefunden. Für das Stadtgebiet Eschborn lagen bisher keine flächendeckende Einzelhandelsbestandserhebung und auch kein Einzelhandelskonzept vor. Für eine gezielte Steuerung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen wurde daher in Absprache mit dem Fachbereich Planen und Bauen 2024 durch die Wirtschaftsförderung die GMA mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Nach Vorliegen des Entwurfes des Einzelhandelskonzeptes wurde dieses im Frühjahr 2026 einem Expertenkreis aus IHK Frankfurt am Main, Regierungspräsidium Darmstadt, Regionalverband FrankfurtRheinMain und dem Eschborner Gewerbeverein IHG vorgelegt. Die vorgenannten Institutionen begrüßen die Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Eschborn und bewerten die Erarbeitung eines strategischen Steuerungskonzeptes als sinnvoll und zielführend. Die Konzeptinhalte sowie die darin formulierten Ziele werden seitens der beteiligten Akteure mitgetragen und das Konzept wird als wichtige Grundlage für eine zukunftsfähige Einzelhandelsentwicklung in Eschborn angesehen.

Einzelhandelsbestandserhebung (Einzelhandelskonzept S. 28 ff.)

Zur Erfassung der Angebotssituation in Eschborn wurde im August 2024 eine Vor-Ort-Erhebung des Einzelhandels (Verkaufsfläche, Sortimente, Lage) durchgeführt. Es wurden **insgesamt 103 Betriebe** mit einer **Verkaufsfläche von 81.855 m²** erhoben. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit 43 Geschäften im Nahrungs- und Genussmittelbereich. Der Verkaufsflächenschwerpunkt mit 50.405 m² liegt in der Branche Hausrat, Einrichtung, Möbel – bedingt durch die großflächigen Möbelhäuser im Camp-Phönix-Park. Die Erhebung der Betriebsgrößen ergab, dass ca. 65 % der Geschäfte eine Verkaufsflächengröße von unter 200 m² haben.

Bei Betrachtung der Betriebsanzahl zeigt sich, dass der Schwerpunkt mit ca. 47 % auf den städtebaulich nicht integrierten Lagen liegt. Dahinter folgen die städtebaulich integrierten Lagen mit rd. 30 %. Etwa 23 % der Betriebe sind dem zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte Eschborn zuzuordnen.

Neben der räumlichen Verteilung der Geschäfte und Sortimente/Branchen im Stadtgebiet wurde insbesondere die **Nahversorgung** (Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs) analysiert. Hinsichtlich der qualitativen Bewertung der Nahversorgung ist festzuhalten, dass in Eschborn mit einem SB-Warenhaus (Globus), vier Supermärkten (3x Rewe, Nahkauf) und vier Discounter (2x Lidl, 2x Aldi) sowie zwei Biomärkten (Denn's Biomarkt und Alnatura) ein ausgewogener Mix verschiedener Betriebstypen und Anbieter ansässig ist. Mit dem Fokus auf eine fußläufige Erreichbarkeit wurden 10-Minuten-Gehwegradien um die Lebensmittelmärkte (> 400 m²) unter Berücksichtigung von verkehrlichen Barrieren etc. gelegt. Dabei haben sich punktuell Versorgungslücken aufgezeigt. Das Einzelhandelskonzept gibt hierzu Empfehlungen.

Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (Einzelhandelskonzept S. 54)

Der Fokus liegt zukünftig auf dem Schutz und der Stabilisierung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Eschborn. Dementsprechend sind die folgenden Ziele zu formulieren:

- **Steuerung** der Einzelhandelsentwicklung **nach städtebaulichen Kriterien**
- **Erhaltung und Stärkung** der **Einzelhandelszentralität und -vielfalt** des Mittelzentrums

- **Stabilisierung und Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtmitte Eschborn und der zentralen Lage in Niederhöchstadt (Montgeronplatz)**
- **Erhalt und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung** im Stadtgebiet
- **Gewähr des sparsamen Umgangs mit Flächenressourcen** als Basis künftiger Entwicklungsmöglichkeiten.

Zur Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene werden daher zwei einander bedingende und aufeinander aufbauende städtebauliche Konzepte benötigt:

- **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient damit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung des zentralen Versorgungsbereiches. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes standort- und branchenspezifische Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Sortimentsliste (Einzelhandelskonzept S. 55 ff.)

Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete Sortimentskonzept (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Im Allgemeinen sind **zentren- oder innenstadtrelevante Sortimente** Warengruppen, die sich positiv auf die städtebauliche Attraktivität der Zentren auswirken. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen.

Des Weiteren sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolgedessen sollten sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisieren. Diese Sortimente sind als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen. Sie sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.

Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

Tabelle 8: Sortimentsliste der Stadt Eschborn (zusammenfassende Darstellung)

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
- Bastelzubehör, <u>Künstlerartikel</u> - <u>Bekleidung</u> (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), <u>Wäsche</u>, <u>Schuhe</u>, <u>Babybedarf</u>, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln) - <u>Bild- und Tonträger</u> - <u>Bücher</u> - <u>Elektrokleingeräte</u>, <u>Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik</u>, <u>Computer</u>, <u>Foto</u>, <u>Optik</u> - <u>Haushaltswaren</u>, <u>Einrichtungszubehör</u> (wie <u>Gardinen</u>, <u>Glas</u>, <u>Porzellan</u>, <u>Keramik</u>), <u>Geschenkartikel</u> - <u>Haus- und Heimtextilien</u>, <u>Stoffe</u>, <u>Kurzwaren</u>, <u>Handarbeitsartikel</u>, <u>Wolle</u> - <u>Kunst- und Kunstgewerbe</u>, <u>Bilder / Rahmen / Spiegel</u>, <u>Antiquitäten</u> - <u>Lederwaren</u> - <u>Musikinstrumente</u> - <u>Papier-/ Bürobedarf</u>, <u>Schreibwaren</u>, <u>Schulbedarf</u>, <u>Zeitschriften</u>, <u>Zeitungen</u> - <u>Parfümeriewaren</u> - <u>Sanitätswaren</u>, <u>medizinische</u>, <u>orthopädische</u>, <u>pharmazeutische Artikel</u>, <u>Augenoptik</u>, <u>Hörgeräte</u> - <u>Schnittblumen</u> - <u>Spielwaren</u> - <u>Sportbekleidung</u>, <u>Sportschuhe</u>, <u>Sportartikel</u>, <u>Sportkleingeräte</u> (ohne Teilsortimente: Angelartikel, Campingartikel, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte) - <u>Uhren</u>, <u>Schmuck</u>	- Angelartikel, Jagdbedarf, Reitartikel, (alle Sortimente ohne Bekleidung) - Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern - Büromaschinen - Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) - Elektrogroßgeräte (Waschmaschinen, Kühlschränke) - Erotikartikel - Fahrrad / Zubehör - Kfz-Handel, Motorräder, Campingfahrzeuge, Reifenhandel, Auto-, Motorradzubehör, Motorradbekleidung - Kinderwagen, Autokindersitze - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Matratzen, Bettwaren (z. B. Bettdecken) - Möbel (inkl. Kücheneinrichtungen, Gartenmöbel, Büromöbel, Badmöbel) - Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel, Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) - Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen - Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf - Sportgroßgeräte - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten - Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	
- <u>Nahrungs- und Genussmittel</u>, <u>Getränke</u>, <u>Tabak</u>, <u>Reformwaren</u> - <u>Drogeriewaren</u>, inkl. <u>Wasch- und Putzmittel</u>, <u>Kosmetika</u>	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

unterstrichen = zentrenrelevant gemäß LEP Hessen 2020, Begründung zu 6-3.

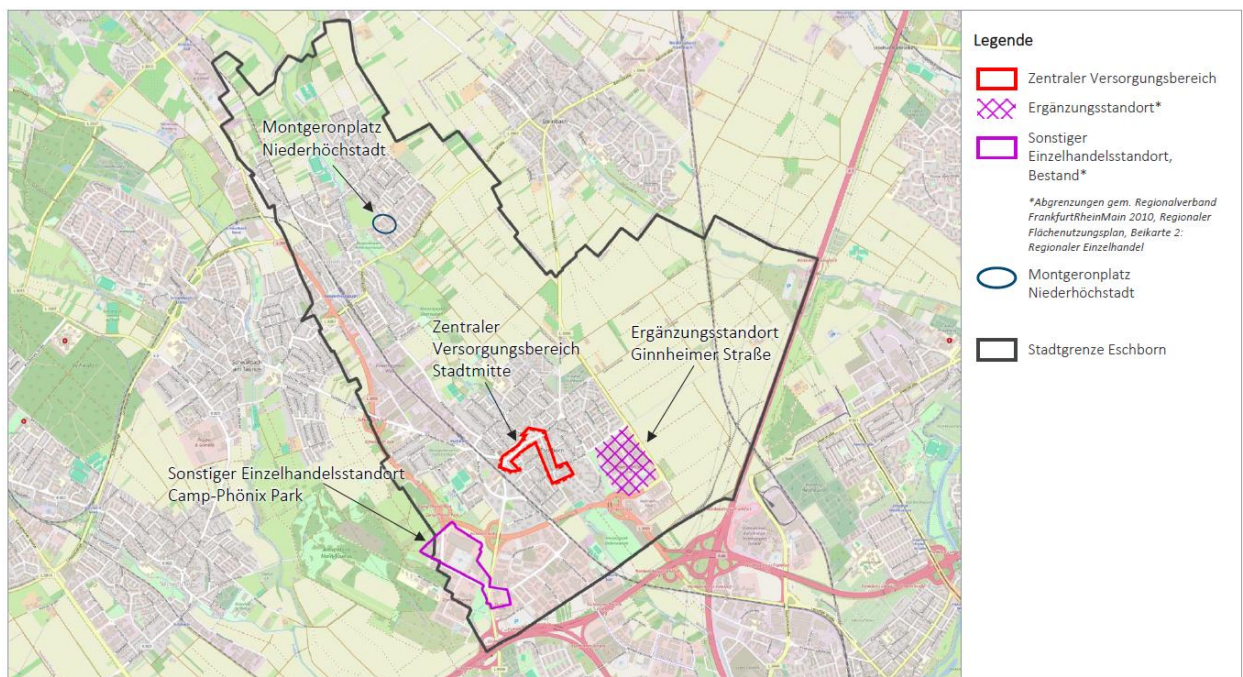
GMA-Empfehlungen 2025, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung.

Festlegung der Zentren- und Standortstruktur - Standortkonzept (Einzelhandelskonzept S. 60 ff.)

Die Grundlage des Sortiments- und Standortkonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in Eschborn dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wurde. Mithilfe des Standortkonzeptes soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird.

Unter Berücksichtigung der in Eschborn bestehenden Einzelhandelsausstattung und der damit ausgeübten Versorgungsfunktion und Entwicklungsfähigkeit kann in Eschborn ein **zentraler Versorgungsbereich Stadtmitte Eschborn** ausgewiesen werden. Dazu kommen die sonstigen Lagen; hier wird zwischen städtebaulich integrierten Lagen und städtebaulich nicht integrierten Lagen unterschieden. Zu den **städtebaulich integrierten Lagen** zählen der **Montgeronplatz Niederhöchstadt** sowie sonstige städtebaulich integrierte Lagen. Darüber hinaus existieren **städtebaulich nicht integrierte Lagen**. Hierzu zählen einerseits der **Ergänzungsstandort Ginnheimer Straße**, der **Einzelhandelsstandort Camp-Phönix Park** und die sonstigen städtebaulich nicht integrierten Lagen – v. a. Gewerbegebiete, wie z. B. das GE West oder das GE Helfmann Park.

Karte 11: Standortstruktur der Stadt Eschborn 2025



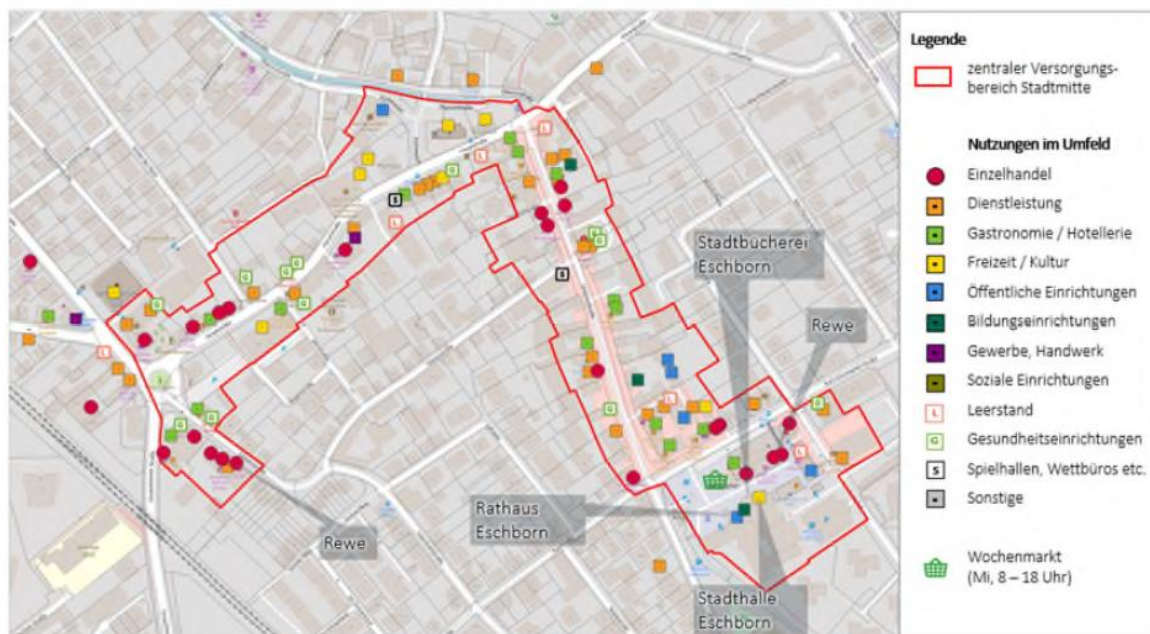
Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

Abgrenzung und Definition des Zentralen Versorgungsbereiches (Einzelhandelskonzept S. 61 ff.)

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wenngleich die städtebauliche Integration und die Versorgungsfunktion als „Muss-Kriterien“ gelten. Die Abgrenzung erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen: städtebaulich integrierte Lage, zusammenhängende Versorgungslage, Magnetbetriebe, durch Einzelhandel und ergänzende Nutzungen (Gastronomie, Kultur, öffentliche Nutzungen u.a.) ausgezeichnete Standorte, sowie Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.

Der Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 weist für die Stadt Eschborn einen zentralen Versorgungsbereich aus, welcher durch das Einzelhandelskonzept in seiner wesentlichen Abgrenzung bestätigt wurde. Für den zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte Eschborn können drei funktional und räumlich differenzierbare Teilbereiche identifiziert werden. Dabei handelt es sich um den **Bereich rund um den Rathausplatz** (zwischen der Kurt-Schumacher-Straße und der Straße Am Stadtpfad), **um die Unterortstraße / Hauptstraße** (von der Buchhandlung am Rathaus bis zum Kreisverkehr) und **die Götzenstraße** (vom Kreisverkehr bis zum Rewe-Markt).

Karte 7: Nutzungsstruktur im zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte Eschborn



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Erhebung 2024

Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung (Einzelhandelskonzept S. 73 ff.)

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich. Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten. Das Einzelhandelskonzept enthält auf S. 73 eine Übersicht des Steuerungsschemas für Eschborn.

Abbildung 12: Übersicht Steuerungsschema in Eschborn

Standort in ...		zentraler Versorgungsbereich i. S. v. BauGB und BauNVO	sonstige Lagen			
mit ...		zentraler Versorgungsbereich Stadtmitte	sonstige städtebaulich integrierte Lagen (inkl. Montgeronplatz)	Ergänzungsstandort Ginnheimer Straße (SO Einkaufszentrum)	sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand Camp-Phönix Park (SO Möbel)	sonstige städtebaulich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbegebiete)
nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	großflächig ¹⁾	●	Q	● / Q ²⁾	●	●
	nicht großflächig	●	●	● / Q ²⁾	●	Q ⁴⁾
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig ¹⁾	●	●	● / Q ²⁾	●	●
	nicht großflächig	●	Q	● / Q ²⁾	●	●
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig ¹⁾	●	●	● ³⁾	● ³⁾	Q ³⁾
	nicht großflächig	●	●	●	●	Q

● Ansiedlung möglich Q Einzelfallprüfung erforderlich ● Ansiedlung nach LEP Hessen 2020 nicht zulässig
 ● Ansiedlung nach LEP Hessen 2020 zulässig nach EHK städtebaulich nicht erwünscht

1) großflächiger Einzelhandel größer als 800 m² VK;

2) Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung: siehe Regionalplan / RegFNP 2010;

3) Randsortimentsregelungen (10 % Verkaufsflächenanteil zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente, max. 800 m² Verkaufsfläche);

4) nur für Lebensmittelbetriebe empfohlen; GMA-Empfehlungen 2025

Fazit

Ein Einzelhandelskonzept stellt nur die Rahmenbedingungen für eine adäquate Einzelhandelsentwicklung bereit. Es entbindet jedoch nicht von betrieblichen oder städtebaulichen Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen. Auch entfaltet es keine unmittelbare Bindungswirkung, sondern dient als städtebauliche Grundlage für die Bauleitplanung. Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in Eschborn zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das i. d. R. mittelfristig einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

Das Einzelhandelskonzept ist eine informelle Entwicklungs- und Planungsgrundlage. Erst mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird es zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen ist. Somit dient es als Grundlage für alle einzelhandelsrelevanten Vorhaben.

Die Stabsstelle Wirtschaftsförderung empfiehlt, der Beschlussfassung über das Einzelhandelskonzept der Stadt Eschborn als Städtebauliches Entwicklungskonzept zuzustimmen.

gez. Shaikh
Bürgermeister

Anlage:
Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschborn