

EINZELHANDELSKONZEPT

Rödermark



erstellt für: Stadt Rödermark
Dieburgerstraße 13-17, 63322 Rödermark

Projekt-Nr.: 103169

München, 2. September 2009

Nymphenburger Straße 5
80335 München
Tel. (089) 23 23 76-0
Fax (089) 23 23 76-76
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite			Seite
1	VORBEMERKUNG	1	5	RÖDERMARK ALS EINZELHANDELSSTANDORT	17
1.1	Auftrag und Ausgangslage	1	5.1	Gesamtverkaufsfläche und -umsatz in Rödermark	17
1.2	Untersuchungsdesign	2	5.2	Zu Lagen, Umsätzen und Verkaufsflächen des	
1.3	Methodik und Vorgehensweise	4		Rödermarker Einzelhandels	17
			5.3	Einzelhandel innerhalb des Kerneinzugsgebietes von	
2	TRENDS IM EINZELHANDEL	6		Rödermark	19
			5.3.1	Angebote im periodischen Bedarfsbereich in Rödermark	19
3	MAKROSTANDORT RÖDERMARK	8	5.3.2	Angebote im aperiodischen Bedarfsbereich in Rödermark	19
3.1	Lage, zentralörtliche Bedeutung und Verkehrsgerüst	8	5.4	Einzelhandel außerhalb des Rödermarker Einzugsgebietes	20
3.2	Bevölkerungsstrukturelle und sonstige Basisdaten	8	5.5	Kunden- und Passantenbefragung in den Ortszentren von	
3.3	Einwohnerperspektive	9		Urberach und Ober-Roden	22
3.4	Mobilität und Haushaltstruktur	10	5.6	Nachfragevolumen im Einzugsgebiet	23
3.5	Einkommen und Kaufkraft	11	5.7	Zentralitäten	24
3.6	Baulandreserven und zukünftige Wohnbebauung	12	5.7.1	Einzelhandelszentralitäten in Rödermark	24
3.7	Wirtschaftsstruktur	14	5.7.2	Warengruppenspezifische Einzelhandelszentralitäten	24
			5.8	Kaufkraftbindung in Rödermark	25
4	EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGEPOTENZIAL	15	5.9	Flächenproduktivitäten in Rödermark	26
			5.10	Entwicklungen des Einzelhandels im Vergleich	26

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		Seite
6 KONZEPTTEIL	27	7 EMPFEHLUNGEN FÜR EINZELHANDELS- ENTWICKLUNGSSTRATEGIE – FAZIT	46
6.1 Leitbild Einzelhandel, Vorbemerkung und Allgemeine Angaben	27	ANHANG	
6.2 Zentrale Versorgungsbereiche	29		
6.2.1 Zentraler handelsgeografischer Versorgungsbereich Innenstadt	30		
6.2.2 Leitbild zentrale Versorgungsbereiche	31		
6.2.3 Nebenversorgungszentren Ober-Rodener Straße, Odenwaldstraße	34		
6.2.4 Leitbild Nebenversorgungszentrum	34		
6.2.5 Nahversorgungszentrum Breidert	34		
6.2.6 Leitbild Grund- und Nahversorgungszentrum	35		
6.2.7 Sonstige Streulagen und Sonderstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	35		
6.2.8 Leitbild Streulagen und Sonderstandorte	35		
6.3 Hinweise für die Nahversorgung in Rödermark	36		
6.4 Zentrenliste, Rödermarker Sortimentsliste	38		
6.5 Ergänzungspotenziale in Rödermark	40		
6.5.1 Ansiedlungspotenziale zur Ergänzung der Versorgungs- qualität	40		
6.5.2 Potenzielle Ansiedlungs- und Entwicklungsflächen in Rödermark, Bewertung und Nutzungsempfehlung	42		

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

AV	Ausgabenvolumen	LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
ALQ	Arbeitslosenquote	MA	Marktanteil
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	MF	Mietfläche
BA	Bauabschnitt	MI	Mischgebiet
BAB	Bundesautobahn	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	MZ	Mittelzentrum
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	OG	Obergeschoss
BGF	Bruttogeschossfläche	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
BIP	Bruttoinlandsprodukt	OTZ	Ortsteilzentrum
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	PH	Parkhaus
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)	Pkw	Personenkraftwagen
EFH	Einfamilienhaus	PP	Parkplätze/Stellplätze
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	qm	Quadratmeter
EH	Einzelhandel	ROG	Raumordnungsgesetz
EKZ	Einkaufszentrum	SBWH	Selbstbedienungswarenhäuser
EW	Einwohner	SG	Samtgemeinde
EZG	Einzugsgebiet	SM	Supermarkt
FGZ	Fußgängerzone	SO	Sondergebiet
FM	Fachmarkt	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GE	Gewerbe	UE	Unterhaltungselektronik
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	UKZ	Umsatzkennziffer
GG	Gebrauchsgüter	VA	Verbrauchsausgaben
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
GVZ	Güterverkehrszentrum	VKF	Verkaufsfläche
GZ	Grundzentrum	VM	Verbrauchermarkt
HAKA	Herrenoberbekleidung	VZ	Versorgungszentrum
HWS	Hauptwohnsitz	WA	Allgemeines Wohngebiet
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
KIKA	Kinderbekleidung	WZ	Wohnnahes Zentrum
Kfz	Kraftfahrzeug	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
KKZ	Kaufkraftkennziffer	ZUP	Zentraler Umsteigepunkt
Konz.	Konzessionär		
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)		
LK/Lkr.	Landkreis		
LM/VG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter		

WARENGRUPPEN-ERLÄUTERUNG

Warengruppen-Code BulwienGesa	EHl*		Warengruppen-Code BulwienGesa	EHl*		Warengruppen-Code BulwienGesa	EHl*	
		Mischbetriebsformen	2		Aperiodischer Bedarf (Fortsetzung)	4	L	Gastronomie
0	A	Warenhäuser (z. B. Kaufhof, Hertie)	2,3	F	DIY/Garten/Freizeit	4,1	L	Restaurants
1	A	SB-Warenhäuser (z. B. Kaufland)	2,31	F	Bau- und Heimwerker-Sortiment	4,2	L	Kneipe/Bar
			2,32	F	Holzhandel	4,3	L	Café/Coffee Shop/Bistro/Eisdiele
1		Periodischer Bedarf	2,33	G	Eisenwaren/Beschläge	4,4	L	Imbiss/Take Away/Systemgastronomie ohne Gastraum
1,1	B	Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	2,341	G	Zimmerpflanzen/Blumen/Floristik	4,5	L	Fast-Food/Systemgastronomie mit Gastraum
1,11	B	Supermarkt	2,342	G	Freilandpflanzen/Gartenbedarf	4,6	L	Food-Court
1,12	B	Discounter	2,35	G	Zweirad	4,7	L	Sonst. Einrichtungen, z. B. Saftbar, Brezelverkauf, Weinstand
1,13	B	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	2,36	G	KFZ-Zubehör			
1,14	B	Sonstige LM-Märkte (GC, Sopo, Bio)	2,37	G	Sport/Campingartikel (Hardware)	5	M	Entertainment
1,15	B	LM-Kleinhandel				5,1	M	Multiplexkino, Kino, Sonderprojektionskino
1,16	B	LM-Handwerk: Bäcker	2,4	E	Einrichtungsbedarf	5,2	M	Fitness-/Wellness-Center
1,17	B	LM-Handwerk Fleischer	2,41	E	Möbel, Küchen, Gartenmöbel	5,3	M	Bowling/Billard/Dart
			2,42	E	Leuchten	5,4	M	Spielhallen/Automatenspiel/Casino
1,2	C	Drogerie/Gesundheit	2,43	E	Heimtextilien inkl. Bettwaren	5,5	M	Kinderspielecenter/Indoor-Spielplatz
1,21	C	Drogerie-Markt	2,44	E	Bodenbeläge, Teppiche	5,6	M	Besucherattraktionen, z. B. Science-Center, Aquarium, Modelleisenbahnwelten
1,22	C	Drogerie/Parfümerie						
1,23	C	Apotheke	2,5		Sonstige Hartwaren/Persönlicher Bedarf	5,7	M	Sonstige Angebote
			2,51	E	GPK/HHW			
1,3	B	Zeitungen/Tabak	2,52	F	Bücher, Poster	SONSTIGE NUTZUNGEN/LEERSTÄNDE		
			2,53	G	Spielwaren	6		Separate Lagerflächen/Separate Nebenräume
1,4	B	Zoobedarf periodisch	2,54	G	Musikalien			
			2,55	H	Schreibwaren, Bürobedarf	7		Leerstand
2		Aperiodischer Bedarf	2,56	H	Schmuck, Uhren, Edelmetalle	7,1		Leerstand Einzelhandelsflächen
2,1	D	Modischer Bedarf	2,57	C	Sanitätsbed., Akustik, Optik	7,2		Leerstand Lagerflächen
2,11	D	Vollsortiment	2,58	H	Sonstige Gebrauchsgüter	7,3		Leerstand Sonstige Flächen
2,12	D	Damenoberbekleidung (DOB)	2,59	G	Zoobedarf (aperiodisch), Haustiere			
2,13	D	HAKA (Herrenoberbekleidung)	3	K	Einzelhandelsnahe Dienstleister	8		Vermietete Werbeflächen, z. B. Fassadenwerbung, Leuchtreklame, Vitrinen in der Mall
2,14	D	Sportbekleidung	3,1	K	Friseur			
2,15	D	Wäsche/Kurzw./Kinderbekleidung//Sonst.	3,2	K	Reinigung/Reinigungsannahme	9		Sonstige Flächen
2,16	D	Schuhe inkl. Sportschuhe	3,3	K	Änderungsschneiderei	9,1		Büroflächen
			3,4	K	Sonnenstudio/Kosmetiksalon	9,2		Wohnflächen
2,2	F	Elektro, Technik	3,5	K	Schuh-/Schlüsseldienst	9,3		Hotel
2,21	F	Weiß Ware	3,6	K	Reisebüro			
2,22	F	Braune Ware/Tonträger (UE)	3,7	K	Bank-/Sparkasse-/Postfiliale			
2,23	F	Foto/Video	3,8	K	Automaten, z. B. EC-/Fotoautomaten			
2,24	F	EDV	3,9	K	Sonst. Angebote, z. B. Theaterkasse, T-Shirt-Druck			
2,25	F	Telekommunikation						

* EHI = Euro Retail Institute GmbH, Köln

1 VORBEMERKUNG

1.1 Auftrag und Ausgangslage

Ausgangslage

Die rund 29.000 Einwohner zählende und als Mittelzentrum ausgewiesene Stadt Rödermark, gelegen in der Rhein-Main-Region, sieht sich wie viele Kommunen einem intensiven Strukturwandel im Einzelhandel ausgesetzt.

Das derzeitige Einzelhandelsangebot wird von einer rund 18.400 qm großen Fachmarkttagglomeration in der Ober-Rodener Straße dominiert. Ergänzend für die Versorgungssituation speziell im Bereich des periodischen Bedarfs sind noch weitere Supermärkte und Discounter im Stadtgebiet angesiedelt.

Das Handelsangebot steht in direkter Konkurrenz mit den benachbarten Städten Dietzenbach und Rodgau, die Kaufkraft aus Rödermark binden. Weiterhin ist eine Zersplitterung der lokalen Einzelhandelsbereiche in Rödermark auf die beiden Stadtteile Ober-Roden und Urbach festzustellen.

Um das Interesse der örtlichen Betreiber zu wahren und den Wettbewerbsverflechtungen zukünftig gewachsen zu sein, sind Kommunen durch Rechtssprechung und Landesraumordnung veranlasst, lokale und regionale Entwicklungskonzepte zu erstellen, um eine sachlich fundierte und rechtlich abgesicherte Einzelhandelssteuerung zu gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund erteilte die Stadt Rödermark der BulwienGesa AG am 6.4.2009 den Auftrag zur Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes. Ziel des Konzeptes ist, eine detaillierte Bestandsaufnahme und -bewertung der aktuellen Einzelhandelssituation durchzuführen, hierauf basierend Potenziale und Defizite des Rödermarker Einzelhandels aufzuzeigen sowie Handlungsempfehlungen für die Zukunft abzuleiten.

Untersuchungsanlass

Auf Grundlage dieses Einzelhandelskonzeptes wird der Stadt ein Maßnahmenkatalog für die mittel- bis langfristige Einzelhandelsentwicklung unter Berücksichtigung des Städtebaus an die Hand gegeben. Dieses Konzept dient als Handlungsempfehlung.

In den vergangenen Jahren kam es im Einzelhandel zu einem tiefgreifenden Wandel. Oftmals werden tradierte Standorte und Vertriebstypen zunehmend durch standardisierte Filialkonzepte mit Fokus auf verkehrsorientierte Standorte substituiert. Ungeachtet einer seit Jahren stagnierenden Gesamtnachfrage wird die Flächenexpansion weiter vorangetragen, wobei der Wettbewerb an Intensität stetig zunimmt und die Verdrängung schwächerer Mitbewerber verbreitet obligatorischer Bestandteil des Marktkalküls wurde. Neben Preisstellung und der Generierung von Kostenvorteilen gewinnen die Objektbeschaffenheit sowie (verkehrliche) Mikro-Standortvorteile als Wettbewerbsparameter zunehmend an Bedeutung. Daraus ergeben sich zunehmende Risiken für städtebaulich relevante Zielsetzungen wie

- Erhalt und Sicherung einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung

- Sicherung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Ortskerne
- Sicherung bzw. Ausbau einer regionalen Marktposition als Handelsstandort
- Erhalt bzw. Schaffung einer zeitgemäßen verbrauchergerechten und verbrauchernahen Einzelhandelsinfrastruktur als wesentlicher Bestandteil der Qualitätssicherung als Wohn- und Wirtschaftsstandort

Diesen Problemstellungen sieht sich gegenwärtig auch die Stadt Rödermark ausgesetzt.

Rechtsprechung und Landesplanung setzen zunehmend voraus, dass Kommunen dieser Situation durch die Erstellung lokaler und regionaler Entwicklungskonzepte begegnen. Sie stellen die Grundlage für eine längerfristige stringente, sachlich fundierte und rechtlich abgesicherte Einzelhandelssteuerung dar und versetzen Planungsbehörden und Gremien in die Lage, unabhängig von Einzelfallanalysen sachgerecht zu entscheiden.

Dabei ist insbesondere zu klären, ob die Tragfähigkeit des lokalen Marktes einschließlich seiner externen Nachfragefaktoren durch die vorhandene Versorgungsstruktur bereits ausgeschöpft ist oder ob ggf. noch sinnvolle Verdichtungs- oder Ergänzungspotenziale bestehen. Impulse für die Beauftragung des Einzelhandelskonzeptes kommen auch durch diverse Anfragen von Entwicklern. Am konkretesten ist dabei das Ansiedlungsbegehren für einen Lebensmittelvollsortimenter auf einem Grundstück an der Mainzer Straße. Auf dieses Projekt wird in den folgenden Ausführungen noch näher eingegangen.

1.2 Untersuchungsdesign

Basierend auf dem mit der Stadt Rödermark abgestimmten Anforderungsprofil beinhaltet das Gutachten folgende Analyseschritte und Untersuchungsbausteine:

- Darstellung der wesentlichen Merkmale der Stadt als Wohn-, Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort
 - Lage im Raum, Einbindung in das regionale Zentrennetz bzw. die zentralörtlichen Funktionen
 - Siedlungsstruktur im Untersuchungsraum
 - Verkehrsnetz (MIV, ÖPNV)
 - vergleichende Einwohnerentwicklung, soziodemografische und ökonomische Merkmale
 - Einwohnerziele bzw. -prognosen, demografischer Wandel
 - Pkw-Dichte (Mobilität)
 - Niveau der einzelhandsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft
 - Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarkt, Pendlerverflechtungen
- Funktions- und Bestandsanalyse des Rödermarker Einzelhandels
 - Vollständige Erhebung und Bewertung des aktuellen Einzelhandelsbesatzes im Stadtgebiet nach Teilräumen, Branchen und Betriebstypen
 - Qualifizierung und Charakterisierung von Standortbereichen
 - Berechnung von Umsatzpotenzial, Flächenproduktivitäten und der lokalen Marktverteilung, die die Berechnung von Einzelhandelszentralitäten und Kaufkraftbindungsquoten in einem weiteren Schritt ermöglichen
 - Berücksichtigung von Planvorhaben des Einzelhandels (hierbei insbesondere das Planvorhaben in der Mainzer Straße)
- Bestandsanalyse Kaufkraftverflechtungen und Kaufkraftbindung

- Analyse der lokalen Einzelhandelssituation
- Ausblick Nachfrage- und Marktentwicklung in Rödermark
- Zusammenfassende Bewertung und Konzepterstellung
 - Zusammenfassung und Interpretation der Befunde
 - Hinweise auf mögliche Unterdeckungen bzw. Entwicklungsspielräume im lokalen Angebotsspektrum
 - Ableitung einer Sortimentsliste
 - Leitbilderstellung und Handlungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung
 - Empfehlung für bauleitplanerische Festsetzungen bei handelsrelevanten Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und Ersteinschätzung anstehender Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels

Die gutachterlichen Ausführungen, Darstellungen und Ableitungen basieren im Wesentlichen auf

- Ausführlichen Vor-Ort-Recherchen (u. a. Totalerhebung des Einzelhandelsbestandes in der Gesamtstadt sowie im weiteren Einzugsgebiet)
- Intensiven Abstimmungsgesprächen mit der Auftraggeberin und der eingesetzten Arbeitsgruppe
- Von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, u. a. zu laufenden Projekten sowie Projektanfragen
- Amtlichen Statistiken und weiteren relevanten Gemeindeunterlagen, Daten des Statistischen Landesamtes Hessen, einzelhandelsbezogenen Kennzahlen von Verbänden, Betreibern sowie

aus Betriebsvergleichen, eigenen Recherchen und Berechnungen sowie geltenden regionalen Raumordnungsplänen

- Verfügbaren untersuchungsrelevanten BulwienGesa-eigenen und Drittgutachten (u. a. Einzelhandelsuntersuchung der Stadt Rödermark bzw. Erstellung einer Wirkungsanalyse eines Einzelhandelsvorhabens in Rödermark durch die gesa aus dem Jahr 1997)

1.3 Methodik und Vorgehensweise

Bestandsanalyse

Die Bestandsanalyse bildet die gegenwärtige Nachfrage- und Angebotssituation in Rödermark, die Kaufkraftverflechtungen mit dem zuzuordnenden Umland-Einzugsgebiet sowie den Umsatzbeitrag externer Kunden ab.

Zunächst erfolgte eine Totalerhebung des aktiven Einzelhandelsbesatzes in Rödermark durch erfahrene Mitarbeiter der BulwienGesa AG. Sie beinhaltet den gesamten stationären Einzelhandel inkl. Apotheken und Lebensmittelhandwerk.

Erhobene Merkmale sind Lage (Standort), Branche, Betriebstyp/Betreiber sowie die Verkaufsfläche. Die erhobenen Verkaufsflächen mit branchen- bzw. betreiberspezifischen Flächenproduktivitäten und ihre Aggregation nach Standortbereichen und Branchen führt zur Ableitung des Gesamt-Einzelhandelsumsatzes für Rödermark. Bei Mehrsortimentern (z. B. Kaufland) ist eine anteilige Sortimentsdifferenzierung vorgenommen worden.

Hinsichtlich der Branchengliederung erfolgt eine Unterscheidung nach folgenden sechs Hauptwarengruppen:

- Periodischer Bedarf (Lebensmittel, Drogerieartikel, Zeitschriften, Heimtiernahrung, Arzneimitteln), bildet in etwa das nahversorgungsrelevante Sortiment ab
- Modischer Bedarf (Bekleidung, Bekleidungsaccessoires, Schuhe)

- Elektro/Technik (Elektrogeräte, HiFi, EDV, Telekommunikation, Foto)
- DIY ("Do It Yourself"), Garten/Freizeit (Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf, Pflanzen/Blumen, Kfz-Zubehör, Fahrräder, Sport- und Campingartikel)
- Einrichtungsbedarf (Möbel, Leuchten, Heimtextilien, Bodenbeläge)
- Hartwaren/Persönlicher Bedarf (Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Uhren/Schmuck, Optik/Hörgeräteakustik, Haushaltswaren etc.)

Diese Sortimentsgliederung ist angebots- wie nachfrageseitig identisch und ermöglicht so die Berechnung der spezifischen Einzelhandelszentralitäten und der Kaufkraftbindungen in Rödermark.

Sie geht auf die Warengruppen-Systematik der alle fünf Jahre durchgeführten Einkommens- und Verbrauchs-Stichprobe des Statistischen Bundesamtes zurück.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung

Die Kaufkraftstrom-Modellrechnung führt Nachfrage- und Umsatzberechnung zu einer schlüssigen Modellrechnung zusammen, in der die Kaufkraftbindung in Stadt und Umland erklärt wird. Zudem gestattet die Ermittlung von Einzelhandelszentralität und Kaufkraftbindung eine abschließende Bewertung der Leistungsfähigkeit bzw. der aktuellen Marktleistung des Handelsstandortes.

Hierzu wurde das Nachfragevolumen im ermittelten Einzugsgebiet differenziert nach Kernsortimenten berechnet. Im Nachfragevolumen sind auch der Fremdenverkehr sowie die Zahl der Zweitwohnsitzinhaber eingeschlossen.

Konzeptteil/Handlungsempfehlungen

Aufbauend auf den Resultaten der Analyseschritte ist der Konzeptteil abgeleitet, welcher neben den Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung und -entwicklung auch eine Verortung zentraler Standortbereiche sowie einen auf Rödermarker Verhältnisse abgestimmten Katalog so genannter "zentren-" und "nicht-zentrenrelevanter" Sortimente beinhaltet. Verbindliche Vorgaben bzw. Ziele der Landesraumordnung und des Regionalplans sowie die Aussagen der vorbereitenden Untersuchung der Innenstadtsanierung werden berücksichtigt. Zudem werden Leitbilder für den Rödermarker Einzelhandel entwickelt.

Datengrundlagen

Neben den eigenen Primärerhebungen basiert die Untersuchung auf der Auswertung verfügbarer statistischer Daten zu Wirtschaft, Sozio-Ökonomie und Einwohnerentwicklung, der Führung von explorativen Gesprächen mit Planungsbehörden, Institutionen und Marktkennern vor Ort sowie der Heranziehung geeigneter Sekundärquellen.

An Sekundärquellen sind hervorzuheben:

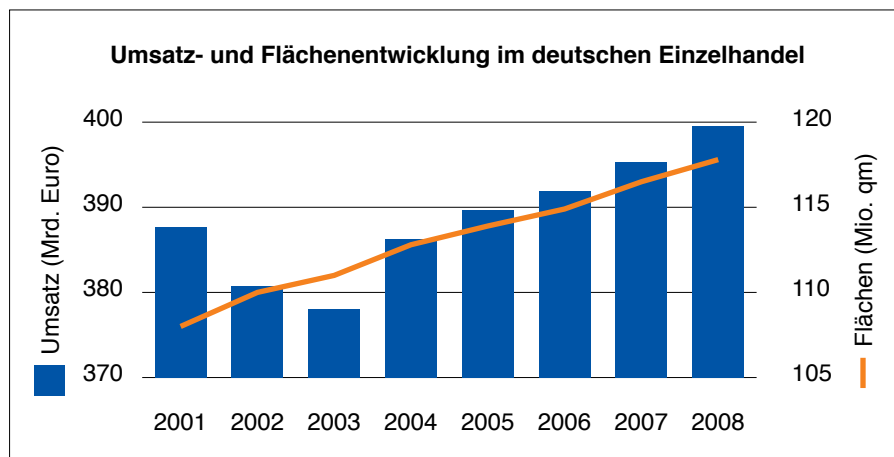
- Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) 2000; Oberste Landesplanungsbehörde Hessen 2000

- Regionalplan Südhessen 2000; Regierungspräsidium Darmstadt 2004
- Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen; Regierungspräsidium Darmstadt 2004
- Regionales Einzelhandelskonzept des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main 2007

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der BulwienGesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

2 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der konjunkturell anhaltende Abschwung der Wirtschaft und die sich damit verschärfende Entwicklung auf dem deutschen Arbeitsmarkt werden sich direkt auf die Entwicklung des deutschen Einzelhandels auswirken. Gab es zumindest in den letzten Jahren immer einen leichten nominalen Zuwachs beim gesamtdeutschen Einzelhandelsumsatz, so wird von Branchenexperten im Jahr 2009 zum ersten Mal wieder ein leichter Umsatzrückgang seit 2003 erwartet.



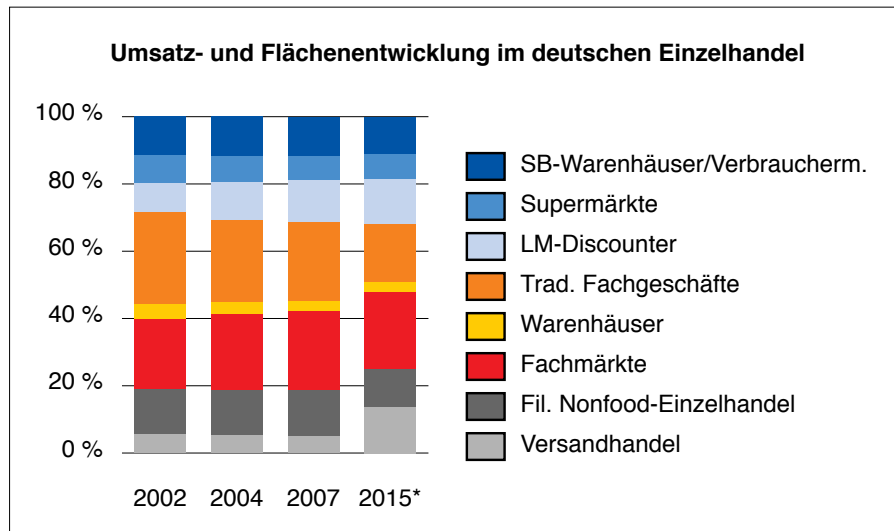
Quelle: EHI 2008

Wird die Entwicklung des Umsatzes jedoch in Relation zur stetig steigenden EH-Verkaufsfläche gesetzt, so ging die durchschnittliche Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel von 3.590 Euro/qm im Jahr 2001 auf 3.392 Euro/qm im Jahr 2008 zurück. Dieser Rückgang der Flächenproduktivität zeigt auf, dass der deutsche Einzelhandelsmarkt hart umkämpft ist. Beispielhaft für den harten Kampf im deut-

schen Einzelhandel kann das kurzzeitige Engagement des Weltmarktführers Wal-Mart genannt werden. Wal-Mart versuchte, sein erfolgreiches Prinzip 1 : 1 auf dem deutschen Markt umzusetzen, was aber zu keinem Erfolg führte.

Dieses Beispiel zeigt auf, dass es kein Patentrezept für erfolgreiches Handeln gibt. Aus dieser Sicht kann auch der stetige Wandel der Betriebsformen im Einzelhandel gesehen werden. Was heute erfolgreich ist, kann morgen schon wieder überholt sein. Opfer dieses Wandels im Handel sind derzeit die Kauf-/Warenhäuser (Hertie, Karstadt, Woolworth) bzw. die traditionellen Fachgeschäfte, die in den vergangenen Jahren Marktanteile eingebüßt haben und auch zukünftig noch werden. Vor allem die Warenhäuser fungieren in vielen Städten als Magnetbetriebe und hinterlassen großflächige Leerstände.

Im Gegensatz dazu haben Discounter und Fachmärkte in den letzten Jahren Marktanteile gewonnen und werden dies auch zukünftig tun. Doch auch hier gibt es erste Anzeichen, dass die scheinbar grenzenlose Expansion der Discounter in einigen Jahren an ihre Grenzen stößt und sich neue Formen am Markt bilden.



Quelle: Hauptverband des deutschen Einzelhandels, Deutsche Bank Research; * Prognose

Einhergehend mit einer Marktanteilsverschiebung haben sich auch die Flächenanforderungen im Einzelhandel teilweise geändert. Belegt ein klassisches Warenhaus mehrere Geschosse, so ist für diese Flächen, die meist in 1a-Lagen sind, die über das 1.OG hinausgehen, meist kein Nachnutzer im Einzelhandel zu finden. Andererseits haben Filialisten aufgrund ihrer Angebotsausweitung eine höhere Flächennachfrage als früher, auch sollten die Flächen möglichst ebenerdig, bzw. höchstens zweigeschossig, und möglichst rechteckig geschnitten sein. Aufgrund dieser sich ändernden Flächenanforderungen haben die traditionellen Einkaufslagen in den Städten einen klaren Nachteil gegenüber Shopping-Centern oder Fachmärkten, die aufgrund ihrer Bauweise flexibel auf Mieterwünsche reagieren können.

Flächenanforderungen verschiedener Einzelhändler (Auswahl)		
Anbieter	Flächenanforderung in qm	
	1990	2006
Deichmann	250 - 400	400 - 800
Sport	450 - 600	1.000 - 3.000
Apotheke	150 - 200	350 - 800
Parfümerie	150 - 200	350 - 600
Bücher	250 - 350	600 - 1.500
Unterhaltungselektronik	150 - 2.500	3.500 - 5.000
LM-Discounter	400 - 600	600 - 800
Esprit	150 - 200	400 - 800
H & M	1.000 - 1.200	1.500 - 2.000
Peek & Cloppenburg	3.000 - 3.500	3.500 - 8.000

Quelle: DSSW (2007)

Großflächige Fachmärkte und Shopping-Center siedelten sich in den 90er Jahren größtenteils auf der "Grünen Wiese" an, vor allem in Ostdeutschland, dass "konsumtechnisch" einen hohen Nachholbedarf hatte. Doch die Standorte auf der "Grünen Wiese" stellen ein große Konkurrenz für den gewachsenen Einzelhandel in den Städten dar. Mittlerweile sind Einzelhandelsgroßprojekte aufgrund einer restriktiven Planung außerhalb von Siedlungsbereichen kaum mehr möglich und den Städten ist bewußt geworden, dass der innerstädtische Einzelhandel eine bestimmte Schutz- und Entwicklungsfunktion braucht, um den Konkurrenzkampf bestehen zu können und einer Verödung der Innenstädte vorzubeugen.

3 MAKROSTANDORT RÖDERMARK

3.1 Lage, zentralörtliche Bedeutung und Verkehrsgerüst

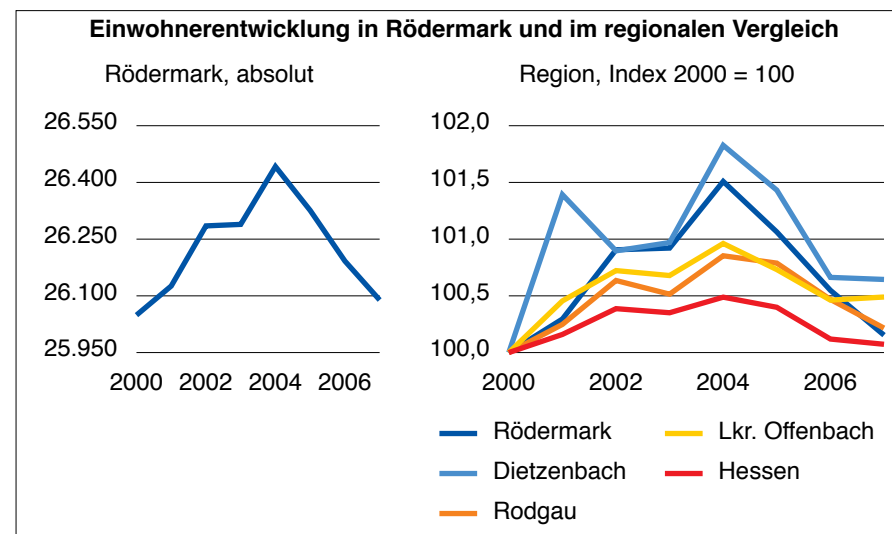
Die dem Landkreis Offenbach (Regierungsbezirk Darmstadt) angehörende Stadt Rödermark hat eine Gebietsfläche von 29,99 qkm und wurde 1977 durch die hessische Gebietsreform gegründet. Im Zuge dieser Reform wurden die Gemeinden Urberach und Ober-Roden zur Großgemeinde Rödermark zusammengelegt, der 1980 die Stadtrechte verliehen wurden. Rödermark besteht aus fünf Ortsteilen (Messenhausen, Ober-Roden, Urberach, Waldacker und Bulau), wobei die größten Ober-Roden und Urberach sind.

Unmittelbar nördlich liegt die Kreisstadt Dietzenbach (Mittelzentrum), im Osten die Stadt Rodgau (Mittelzentrum), im Süden die Gemeinden Eppertshausen bzw. Meisel und im Westen die Stadt Dreieich (Mittelzentrum). In der weiteren Umgebung befinden sich die Oberzentren Frankfurt am Main, Offenbach, Aschaffenburg und Darmstadt.

Das Untersuchungsgebiet wird von mehreren überregionalen Verkehrsachsen durchquert, wobei die B 459 (Ober-Roden) bzw. die B 486 (Urberach) direkt durch das Stadtgebiet Rödermarks verlaufen. Diese beiden Bundesstraßen bilden einen direkten Anschluss zur südlich verlaufenden B 45, der nördlich verlaufenden A 3 und der westlich gelegenen A 661 bzw. A 5. Das überregionale Straßenverkehrsnetz wird durch zahlreiche Kreis-, Land- bzw. Gemeindestraßen ergänzt. Weiterhin verfügt Rödermark über einen Regionalbahnhof in Ober-Roden. Zusätzlich ist die Stadt durch zwei S-Bahn-Haltestellen in Ober-Roden bzw. Urberach in den Rhein-Main-Verkehrsverbund eingebunden, der eine S-Bahn Verbindung nach Frankfurt am Main bietet.

3.2 Bevölkerungsstrukturelle und sonstige Basisdaten

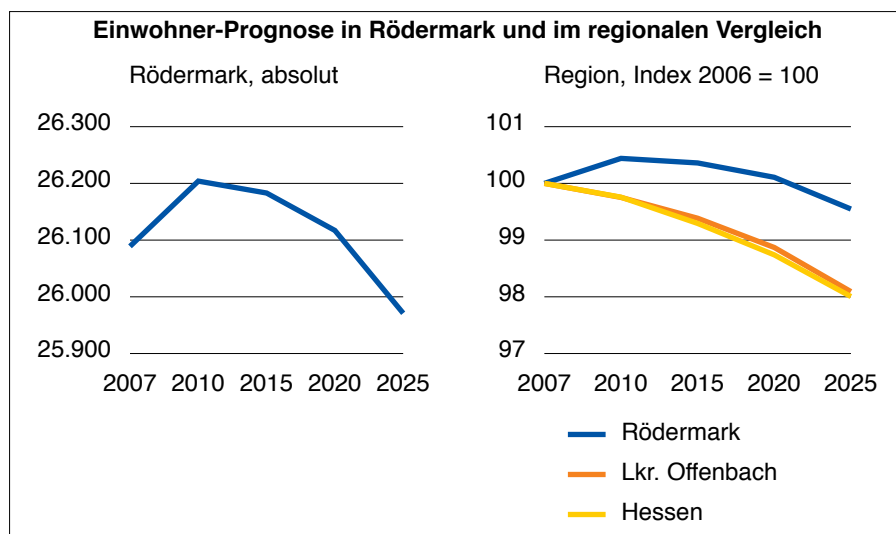
Die Stadt Rödermark zählte per 31.12.2007 lt. Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Hessen 26.089 Einwohner, wobei im Zeitraum 2000 bis 2004 ein kontinuierlicher Anstieg der Bevölkerung und seitdem wieder ein Rückgang zu verzeichnen war. Trotzdem liegt der derzeitige Einwohnerstand noch 40 Personen über dem Wert aus dem Jahr 2000. Die Bevölkerungsentwicklung Rödermarks hat somit in etwa denselben Trend wie die Nachbarstädte Dietzenbach, Rodgau, der Landkreis Offenbach und das Land Hessen.



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Hessen, Stand zum 31.12. des Jahres

3.3 Einwohnerperspektive

Die Einwohnerentwicklung für den Zeitraum bis zum Jahr 2025 weist für Rödermark laut Bertelsmann Stiftung eine positive Entwicklung von 2007 bis 2010 aus. Ab 2010 wird wieder von einem Rückgang der Bevölkerung ausgegangen, der im Lauf des Prognosezeitraumes weiter zunehmen wird.



Der Rückgang beträgt von 2007 bis 2025 absolut gesehen 118 Einwohner. Es kann somit von einer konstanten Bevölkerung bis 2025 ausgegangen werden, die 118 Personen entsprechen einer Größenordnung bzw. einem Rückgang von 0,4 %.

Für den Landkreis Offenbach und das Land Hessen fällt der prognostizierte Bevölkerungsrückgang etwas größer aus und beträgt bis

zum Jahr 2025 jeweils rd. 2 %. Somit schneidet die Stadt Rödermark trotz ihrer rückläufigen Einwohnertendenz besser ab als das direkte Umfeld.

Alterstruktur

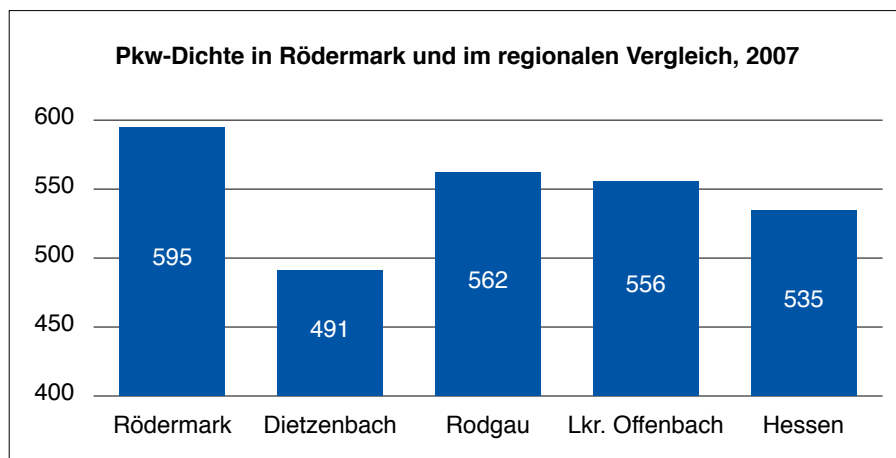
Die Alterstruktur der Stadt Rödermark weist leichte Abweichungen gegenüber der Struktur im Landkreis und des Landes Hessen auf. Während bei den unter 18-Jährigen alle einen ähnlichen Anteil aufweisen, ist der Anteil der Erwerbstätigen (18 bis unter 65 Jahre) mit 64,1 % in Rödermark etwas größer als im Landkreis Offenbach (63,3 %) und im Land Hessen (63,0 %). Weiterhin liegt der Anteil der über 65-jährigen mit 18,5 % um 1,6 % unter dem deutschlandweiten Durchschnitt.

Alterstruktur in Rödermark und Umgebung, 2007						
Altersgruppe	Rödermark		Lkr. Offenbach		Hessen	
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil
bis unter 18 Jahre	4.520	17,3 %	58.434	17,4 %	1.056.046	17,4 %
18 bis unter 45 Jahre	9.088	34,8 %	119.957	35,6 %	2.198.530	36,2 %
45 bis unter 65 Jahre	7.645	29,3 %	93.146	27,7 %	1.630.255	26,8 %
über 65 Jahre	4.836	18,5 %	65.134	19,3 %	1.187.724	19,6 %
Insgesamt	26.089	100,0 %	336.671	100,0 %	6.072.555	100,0 %

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Hessen

3.4 Mobilität und Haushaltstruktur

Einhergehend mit der oben beschriebenen Alterstruktur in Rödermark und der hohen Auspendlerquote (siehe 3.7) hat Rödermark eine hohe Pkw-Dichte mit 595 Fahrzeugen pro 1.000 Einwohner. Diese liegt weit über dem Landesschnitt (Hessen: 535 Fahrzeuge pro 1.000 Einwohner).



Quelle: Kraftfahrzeugbundesamt/Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Hessen (2008)

Bei einer Gebietsfläche von 29,99 qkm leben in Rödermark rd. 870 Einwohner pro qkm. Trotz des hohen Wertes liegt die Stadt immer noch unter dem Kreisdurchschnitt von 945 Einwohner/qkm.

Mit 2,16 Personen je Haushalt liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße der Stadt über den Vergleichswerten des Landkreises, aber unter den Werten der Nachbarstädte Dietzenbach und Rodgau. Bis auf Dietzenbach entspricht die Haushaltsstruktur von Rödermark und den Vergleichsgebieten in etwa dem hessischen Landesschnitt.

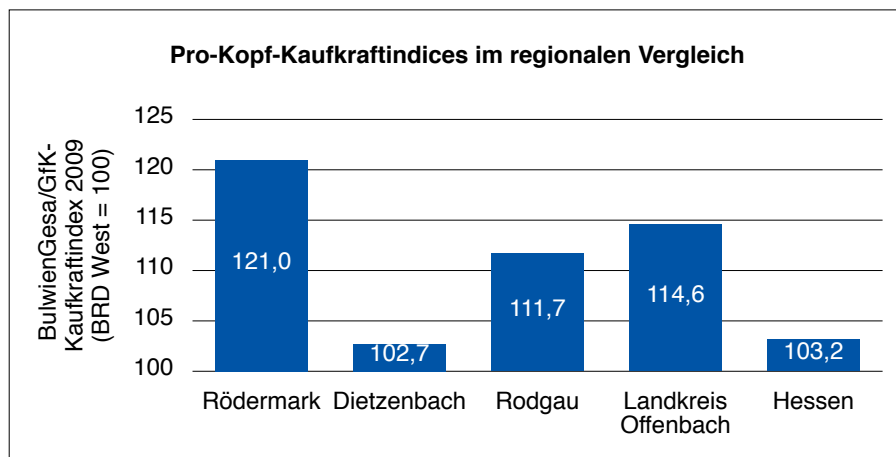
Haushaltsstruktur in Rödermark und im regionalen Vergleich										
	Rödermark		Dietzenbach		Rodgau		Lkr. Offenbach		Hessen	
Ø-Haushaltsgröße	2,16		2,47		2,24		2,12		2,13	
Haushaltsstruktur	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index
Single	35,7	93	31,2	82	34,5	90	36,7	96	36,3	95
Mehrpersonen kinderlos	33,5	109	32,7	107	33,3	109	32,6	106	32,2	105
Mehrpersonen mit Kindern	30,8	99	36,0	116	32,2	103	30,7	99	31,5	101
Alter des Haushaltsvorstands										
<30 Jahre	8,8	76	11,6	101	9,7	85	10,0	87	10,4	91
30-40 Jahre	19,5	112	19,7	113	20,6	118	19,0	109	18,2	104
40-50 Jahre	25,7	121	22,2	104	24,3	114	21,9	103	21,7	102
50-60 Jahre	20,0	120	16,1	97	17,6	106	16,9	101	17,0	102
>60 Jahre	26,1	79	30,4	92	27,8	84	32,2	97	32,7	99

Quelle: auf Basis GfK (2008); Index BRD = 100

Speziell der Anteil an kinderlosen Mehrpersonenhaushalten ist in Rödermark hoch und liegt über dem Bundesdurchschnitt. Für den Einzelhandel bedeutet dies ein verändertes Kaufverhalten im Gegensatz zu Familien mit Kindern.

3.5 Einkommen und Kaufkraft

Das Kaufkraftniveau in Rödermark liegt mit 121,0 weit über dem Bundesdurchschnitt (West) und dem hessischen Landesdurchschnitt. Auch der Landkreis Offenbach weist mit 114,6 eine hohe Kaufkraftkennziffer auf. Rodgau mit 111,7 und Dietzenbach mit 102,7 liegen zwar unter dem Landkreisniveau, aber immerhin auch noch über dem Bundesdurchschnitt.



Quelle: GfK (2009), eigene Berechnungen

Die hohe Kaufkraft in der Region spiegelt die Verflechtungen mit dem nahen Frankfurt am Main wieder. In der nachfolgenden Tabelle sind die Haushalte noch einmal in verschiedene Einkommensklassen aufgeteilt und mit dem Bundesdurchschnitt verglichen worden.

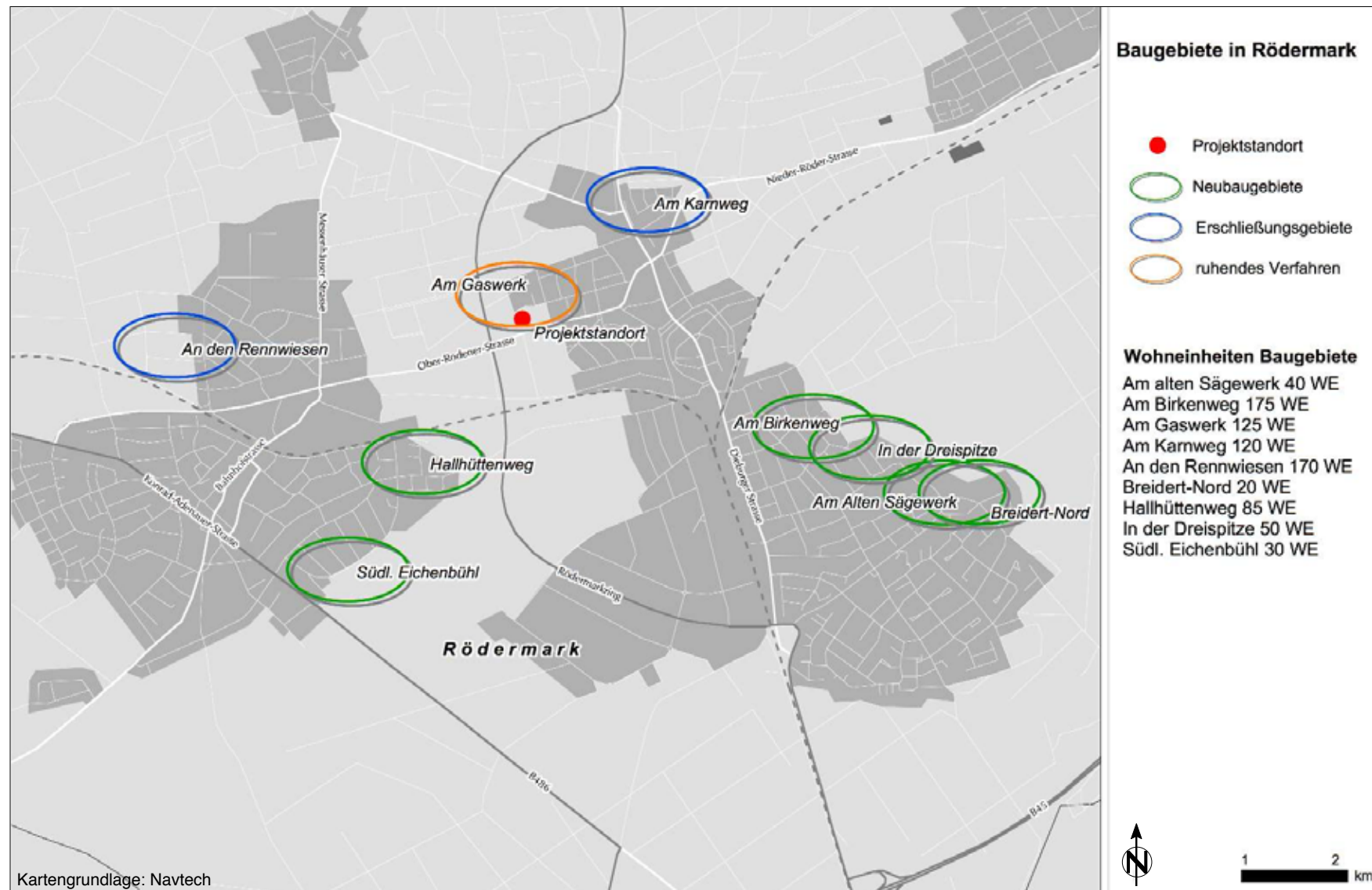
Haushaltseinkommen in Rödermark und im regionalen Vergleich								
Haushaltseinkommen	Rödermark		Rodgau		Dietzenbach		Hessen	
	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index
<1.100 Euro	3,2	22,3	2,9	20,4	8,8	61,7	10,7	75,2
1.100-1.500 Euro	3,2	26,1	4,8	39,2	7,4	60,3	11,1	89,8
1.500-2.000 Euro	6,4	47,2	8,9	65,9	7,3	54,1	13,7	101,6
2.000-2.600 Euro	10,5	71,0	12,4	84,1	8,1	54,6	13,5	91,6
2.600-4.000 Euro	32,7	131,1	38,9	156,0	27,0	108,4	27,0	108,2
>4.000 Euro	44,1	218,0	32,1	158,7	41,4	204,7	24,0	118,6

Quelle: auf Basis GfK (2008); Index BRD = 100

Bezogen auf die Höhe der jährlichen Verbrauchsausgaben entsprechen diese Kaufkraftkennziffern unter Berücksichtigung eines entsprechenden Nachfrage-Elastizitätskoeffizienten einem Ausgabensatz von Ø 6.893 Euro pro Einwohner innerhalb des engeren Untersuchungsraumes (Einzugsgebiet).

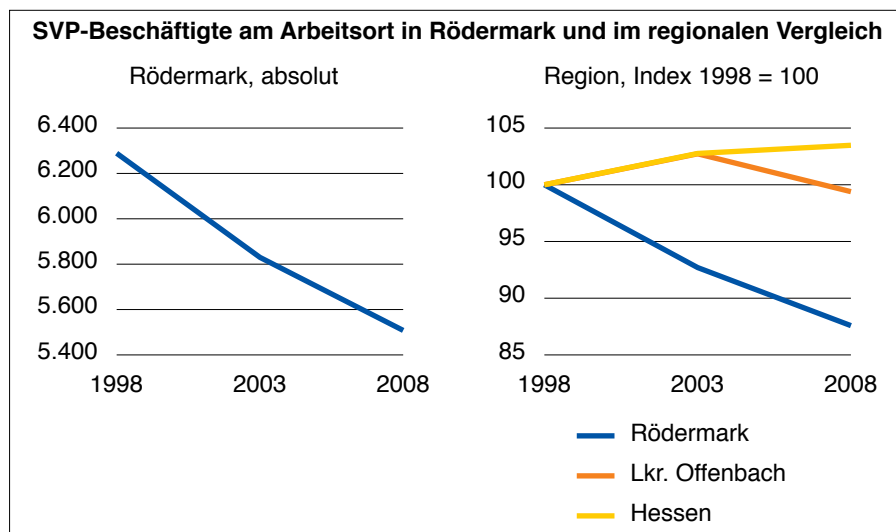
3.6 Baulandreserven und zukünftige Wohnbebauung

Die Siedlungsflächenentwicklung konzentriert sich im wesentlichen auf die beiden großen Stadtteile Urberach und Ober-Roden, während in Waldesacker, Messenhausen und Bulau keine Siedlungsentwicklung geplant ist. Die größten Baulandreserven befinden sich "An den Rennwiesen" mit ca. 170 Wohneinheiten und am "Hallhüttenweg" mit ca. 85 Wohneinheiten, beide im westlichen Teil Rödermarks gelegen sowie "Am Gaswerk" mit ca. 125 Wohneinheiten und "Am Karnweg" mit ca. 120 Wohneinheiten, welche im nördlichen Teil Rödermarks situiert sind. Zentral findet sich zudem das Baugebiet "Am Birkenweg" mit ca. 175 Wohneinheiten. Insgesamt ist die Baulandentwicklung für die kommenden Jahre als ausreichend zu bezeichnen. Die Gemeinde kann auch weiterhin ausreichend Bauland für die Bewohner bereitstellen und verfügt auf längerfristige Sicht auch noch über ausreichend Baulandreserven. Das ursprüngliche städtebauliche Leitbild vom vollständigen Zusammenwachsen der Teile Urberach und Ober-Roden wurde zwischenzeitlich modifiziert. Zugunsten der "Grünen Mitte" wurden daher geplante Bauflächen westlich des Rödermarker-Ringes teilweise zurückgenommen. Insgesamt beträgt der künftige rechnerische Einwohnerzuwachs durch diese Baulandmaßnahmen in der Summe rund 674 Einwohner. Für den Einzelhandel bedeutet dies einen Zuwachs an Marktpotenzial um rund 5 Mio. Euro p. a. Eine genaue Gliederung der Baugebiete ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.



3.7 Wirtschaftsstruktur

Rödermark ist Teil der Rhein-Main-Region, eine der größten Metropolregionen in Deutschland. Wirtschaftlicher Mittelpunkt dieser Region ist Frankfurt am Main mit seiner unangefochtenen Spitzenstellung im Banken- und Dienstleistungsbereich in Deutschland. Große Arbeitgeber der Region sind die Adam Opel AG und die Fraport AG. Als internationale Verkehrsdrehscheibe ist die Region auch für die Logistikbranche sehr attraktiv und besitzt mit dem Frankfurter Flughafen den größten deutschen Verkehrsflughafen (insgesamt ca. 70.000 Beschäftigte).



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Hessen, Stand zum 30.6. des Jahres

Die guten Standortbedingungen haben insgesamt jedoch keine positive Auswirkung auf die SVP-Beschäftigtenentwicklung in der Stadt Rö-

dermark. Diese ging seit 1998, entgegen dem hessischen Landestrend, um rd. 12 % zurück.

Ein- und Auspendler

Die Nähe zu Frankfurt und weiteren Großstädten, wie Offenbach, Darmstadt bzw. Aschaffenburg, spiegelt sich in der Ein- und Auspendlerstatistik Rödermarks bzw. des Landkreises Offenbach wieder. So weisen die Städte Rödermark, Rodgau sowie der Landkreis Offenbach ein hohes Auspendlersaldo auf. Für die Pendlerverflechtung nach Frankfurt spielt dabei auch die S-Bahn-Verbindung Rödermark-Frankfurt eine gewichtige Rolle.

Ein- und Auspendler von Rödermark im regionalen Vergleich 2007*			
	Einpendler	Auspendler	Saldo
Rödermark	3.628	7.323	-3.695
Dietzenbach	7.940	8.100	-160
Rodgau	5.365	12.558	-7.193
Landkreis Offenbach	76.069	93.071	-17.002

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; * Stand 30.6.2007

4 EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGE- POTENZIAL

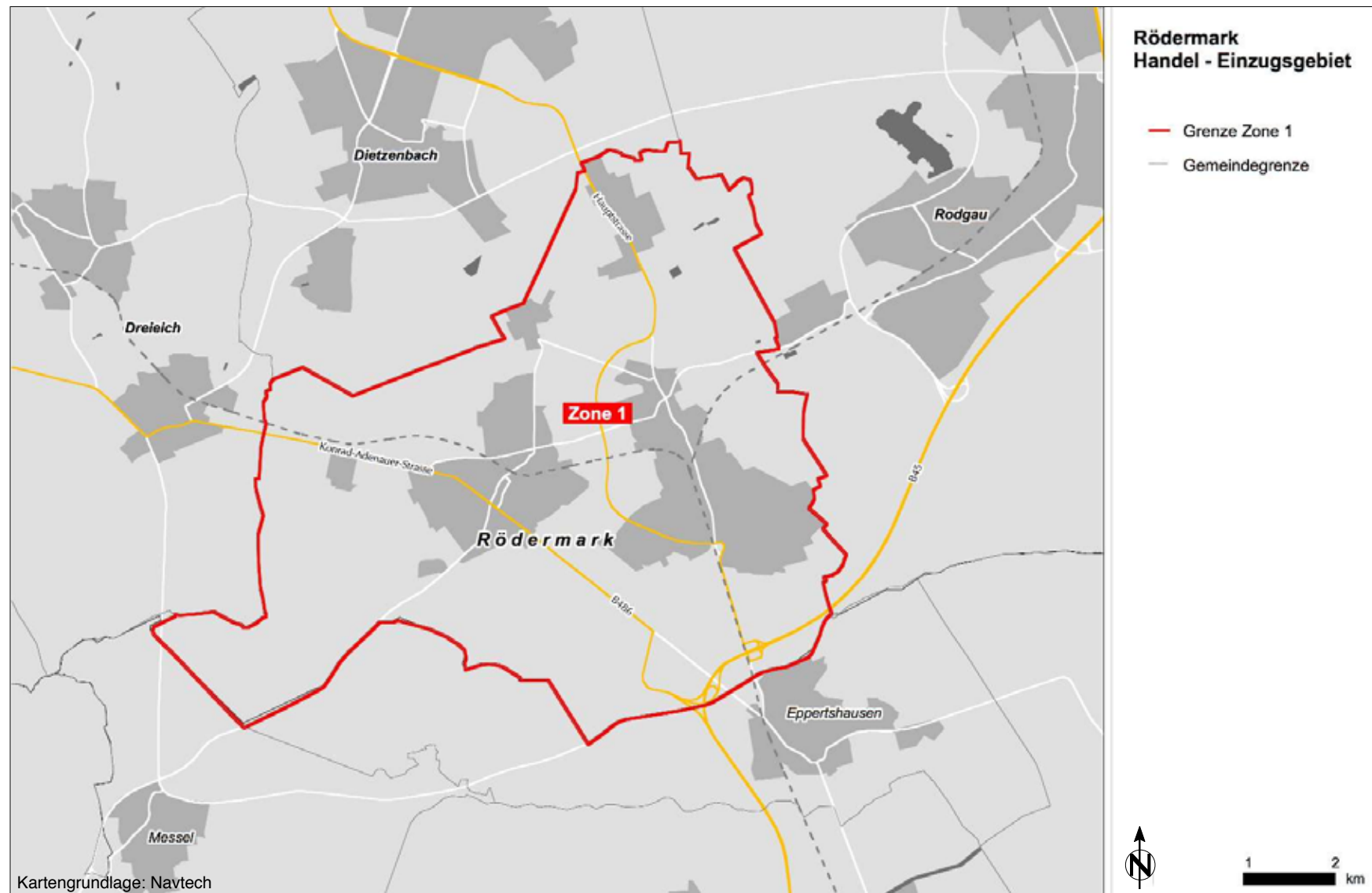
Abgrenzung und Zonierung

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes der Stadt erfolgt im Wesentlichen aufgrund folgender Kriterien:

- Topografische Gegebenheiten mit gewissen trennenden Funktionen, Wald- und Parkanlagen
- Ausrichtung des lokalen Verkehrsnetzes und die daraus resultierende Erreichbarkeit der Gemeinde
- Einfluss und Ausstrahlung bestehender Angebotsagglomerationen, zentraler Bereiche und Nachbarzentren
- Zumutbare Zeit-Wege-Distanzen (im Allgemeinen bis maximal 15 Fahr-Minuten, auch in Abhängigkeit vom Einkaufsziel)

Hinsichtlich der oben genannten Kriterien für ein einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet gibt es für die Stadt Rödermark nur ein ein-zonales Einzugesgebiet. Dieses Einzugsgebiet ist dem Stadtgebiet gleichzusetzen. Sogwirkungen auf umliegende Gemeinden bzw. Städte gibt es nur minimal, diese Tatsache konnte durch die durchgeführte Passantenbefragung im Stadtgebiet und eine schriftliche Erklärung der Kaufland Geschäftsführung bekräftigt werden.

Insgesamt wohnen im Einzugsgebiet der Stadt Rödermark 29.089 Einwohner.



5 RÖDERMARK ALS EINZELHANDELS- STANDORT

5.1 Gesamtverkaufsfläche und -umsatz in Rödermark

In der Stadt Rödermark wurden im April 2009 folgende Rahmendaten für den Einzelhandel erhoben bzw. berechnet:

- 160 aktive Verkaufsstellen des Einzelhandels
- eine Verkaufsfläche von rd. 36.000 qm
- geschätzte Umsatzleistung von rd. 140,5 Mio. Euro p. a.

Heruntergebrochen auf die Stadtbevölkerung bedeutet dies:

- Verkaufsflächen-Dichte von 1,38 qm pro Einwohner
- Pro-Kopf-Umsatz von 3.761 Euro p. a.

Zum Zeitpunkt der Erhebung gab es im Stadtgebiet 49 leerstehende Ladeneinheiten, die für eine Einzelhandelsnutzung in Frage kommen würden. Dies entspricht einer Leerstandsquote von rd. 23 % der Ladenlokale. Dieser hohe Wert zeigt nochmal auf, dass in der Stadt ein Handlungsbedarf besteht, um eine nachhaltige und zukünftig positive Entwicklung für den Einzelhandel zu ermöglichen.

5.2 Zu Lagen, Umsätzen und Verkaufsflächen des Rödermarker Einzelhandels

Für die Beschreibung des Rödermarker Einzelhandels wurde eine Verortung in geographische Lagen vorgenommen.

Durch die verwaltungspolitische Vergangenheit der Stadt können in Rödermark zwei Hauptversorgungsbereiche lokalisiert werden. Sowohl im Zentrum Urberachs als auch im Zentrum Ober-Rodens gibt es eine Verdichtung von Einzelhandelsbetrieben, die aber vor allem in Ober-Roden mit Leerständen durchsetzt ist. Diese beiden Hauptversorgungsbereiche umfassen folgende Straßen:

- Ober-Roden
 - Dieburger Straße/Frankfurter Straße
 - Bereiche um den Marktplatz
- Urberach
 - Konrad-Adenauer-Straße
 - Traminer Straße

Zusätzlich gibt es für das südliche Gebiet von Ober-Roden ein Nahversorgungszentrum am Breidertring. Im City-Center Breidert fungiert ein Lebensmittel-Anbieter als Ankerbetrieb, zusätzlich sind noch weitere Einzelhandelsbetriebe ansässig.

Im Stadtgebiet gibt es zwei Fachmarktagglomerationen. Die Fachmarktagglomeration Ober-Rodener Straße bietet neben den Ankerbetrieben Kaufland und Obi zudem noch ein breites Einzelhandelssortiment und macht insgesamt ca. 50 % der Rödermarker Einzelhandelsfläche aus. Die zweite Fachmarktagglomeration ist in Ober-Roden in der Odenwaldstraße. Diese Fachmarktagglomeration ist flächenmäßig

kleiner als in der Ober-Rodener Straße, auch das Angebot kann die Sortimentsbreite nicht erreichen. In dieser Fachmarkttagglomeration sind u. a. ein Textil-Discounter, wie auch ein Drogeriefachmarkt vertreten.

Ansonsten sind noch weitere kleinflächigere Einzelhandelsflächen über das gesamte Stadtgebiet von Rödermark verstreut, welche meistens Solitärstandorte sind. Von diesen Solitärstandorten ist vor allem der Rewe in der Kapellenstraße als einziger großflächiger Betrieb herauszuheben, der eine größere Marktbedeutung hat.

Für die geographische Lagenabgrenzung des Rödermarker Einzelhandels lassen sich folgende Merkmale festhalten:

Einzelhandelslagen in Rödermark			
Teilraum/Standortbereich	Anzahl Ladeneinheiten	Verkaufsfläche	Ø-Fläche je Ladeneinheit
Hauptversorgungsbereich Ober-Roden	48	4.300 qm	90 qm
Hauptversorgungsbereich Urberach	42	3.700 qm	88 qm
NVZ Breidert City Center	14	1.450 qm	104 qm
FMA Ober-Rodener Straße	18	18.400 qm	1.022 qm
FMA Odenwaldstraße*	17	6.000 qm	353 qm
sonstige Streulagen	21	1.900 qm	90 qm
Rödermark gesamt	160	35.750 qm	225 qm

* FMA Odenwaldstraße (inkl. Senefelderstraße, Albert-Einstein-Straße, Paul-Ehrlich-Straße)

Unter "sonstige Streulagen" sind dabei die Verkaufsflächen der Solitärstandorte zusammengefasst.

Die durchschnittlichen Flächengrößen geben die unterschiedlichen strukturellen Beschaffenheiten der verschiedenen Teilgebiete im Rödermarker Einzelhandel wieder. Während es in den Hauptversorgungsbereichen und den Streulagen kleinteilige Ladenflächen gibt,

sind in den beiden Fachmarkttagglomerationen großflächige Anbieter vertreten. Eine gewisse Ausnahme stellt das Nahversorgungszentrum Breidert dar. Hierbei nimmt nur ein Lebensmittelanbieter eine Großfläche ein, welche jedoch fast 50 % der dortigen Verkaufsfläche ausmacht. Der restliche Besatz besteht aus kleinteiligen Ladenflächen, weswegen die durchschnittliche Fläche pro Ladeneinheit sich im kleinflächigeren Bereich bewegt.

Der Gesamt-Einzelhandelsumsatz von Rödermark beträgt ca. 140,5 Mio. Euro p. a.. Dabei entfallen auf den Hauptversorgungsbereich von Urberach und Ober-Roden zusammen knapp 25 %, auf die Fachmarkttagglomeration an der Ober-Rodener Straße gut 42 % des Gesamtumsatzes Rödermarks. Die restlichen 33 % werden in den übrigen Streulagen, Nahversorgungszentren und Fachmarkttagglomerationen erwirtschaftet.

5.3 Einzelhandel innerhalb des Kerneinzugsgebietes von Rödermark

Das abgegrenzte Kerneinzugsgebiet, wie in Kapitel 4 dargestellt, umfasst insgesamt 29.089 Einwohner und setzt sich im wesentlichen durch die Gemeinde Rödermark zusammen. In der Stadt Rödermark verteilt sich der Einzelhandel fast komplett auf die beiden Orte Urberach und Ober-Roden. Beide Ortsteile vereinigen dabei rund 93 % der Stadtbevölkerung auf sich. Rödermark selber hat eine Gesamt-Verkaufsfläche von rund 35.750 qm. Im Gemeindeteil Waldacker, welcher sich nördlich von Ober-Roden bzw. Urberach befindet, gibt es dabei rund 400 qm Einzelhandels-Verkaufsfläche, welche jedoch nur einen Umsatzanteil von unter einem Prozent am Rödermarker Einzelhandel erwirtschaftet. Hierbei nimmt ein Schlecker Drogeriemarkt in der Hauptstraße den bedeutendsten Anteil ein.

5.3.1 Angebote im periodischen Bedarfsbereich in Rödermark

Ingesamt verteilt sich der periodische Bedarf in Rödermark relativ homogen über das gesamte Stadtgebiet. Den Löwenanteil nimmt hierbei Kaufland in der Ober-Rodener-Straße mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von 3.350 qm ein, wovon gut 2.915 qm auf periodische Waren entfallen. Weitere bedeutende Anbieter sind u. a. ein Rewe in der Kapellenstraße in Ober-Roden, ein Nahkauf, ebenfalls in Ober-Roden am Breidertring sowie diverse Discounter der Betreiber Aldi, Lidl und Plus. Diese sind sowohl in Ober-Roden wie auch in Urberach mit insgesamt sechs Ladeneinheiten vertreten. Zudem sind in Rödermark diverse Drogeriemarkte des Betreibers Schlecker und ein dm-Drogeriefachmarkt in der Ober-Rodener Straße zu finden. Über das gesamte Marktgebiet verteilt gibt es außerdem eine größere Anzahl kleinflä-

chiger Anbieter des täglichen Bedarfs wie Bäckerein oder Metzger, Lebensmittelspezialgeschäfte, aber auch Apotheken oder Kioske.

Daneben sind noch die samstags in Ober-Roden stattfindenden Marktveranstaltungen zu nennen, welche jedoch in den Berechnungen keinen Einfluss finden.

Als bedeutendste Standorte für periodische Waren sind die Fachmarkttagglomeration Odenwaldstraße und die Agglomeration an der Ober-Rodener Straße sowie das Nahversorgungszentrum am Breidertring anzuführen. Die gesamte Netzabdeckung umfasst im wesentlichen diese Bereiche. Diese (großflächigen) Nahversorgungseinheiten übernehmen überwiegend größere pkw-gestützte Vorratskäufe, sie stützen aber auch zugleich die Nahversorgung für umliegende Ortschaften. Insgesamt macht der periodische Bedarfsbereich einen Umsatzanteil von ca. 39 % des Gesamteinzelhandelsumsatzes Rödermarks aus.

5.3.2 Angebote im aperiodischen Bedarfsbereich in Rödermark

Die Angebotspalette im aperiodischen Bedarf in Rödermark gibt ein in seiner Gesamtbetrachtung verzerrtes Bild wieder:

Die Hauptwarengruppe DIY/Garten/Freizeit macht in Rödermark rund 28 % der Gesamt-Verkaufsfläche aus. Diese wird fast ausschließlich durch den Obi in der FMA Ober-Rodener Straße mit ca. 9.400 qm Verkaufsfläche getragen.

Der Bereich Mode – üblicherweise Leitbranche einer Innenstadt – erzielt hingegen nur einen Verkaufsflächenanteil von lediglich etwas über 13 % bzw. einem Umsatzanteil von 10 %. Die größten Flächen belegen dabei Charles Vögele, Takko, Intersport Profimarkt, Deich-

mann und ein KIK-Textildiscont, alle situiert in der FMA Ober-Rodener Straße. In den Haupteinkaufsbereichen Urberach bzw. Ober-Roden finden sich hingegen meist nur kleinflächige Ladeneinheiten, welche jedoch in der Gesamtbetrachtung von untergeordneter Bedeutung sind. Insoweit kann in diesen Bereichen bezüglich der Sortimentsbreite nicht von einem umfassenden Bekleidungsangebot gesprochen werden.

Die Warengruppen Elektro bzw. Sonstige Hartwaren sind in Rödermark ebenfalls nur unterdurchschnittlich vertreten, da sie nur knapp 3 % bzw. 7 %, gemessen an der Gesamtverkaufsfläche, ausmachen. Hierbei nimmt u. a. auch der Kaufland mit seinen Randsortimenten einen großen Anteil an diesen Warengruppen ein. Andere größere Anbieter in diesen Hauptwarengruppen fehlen nahezu gänzlich. Auch Sortimente des Einrichtungsbedarfs werden im Hauptversorgungsbereich relativ spärlich angeboten. Der größte Anbieter in zentraler Lage ist das Einrichtungshaus Weber Wohnidee in der Dieburger Straße. Weitere Anbieter sind u. a. das Lampenfachgeschäft Leuchtenwelt in der Paul-Ehrlich-Straße sowie diverse Randsortimente im Baumarkt Obi.

Insgesamt stellt sich das Nonfood-Angebot in Rödermark eher rudimentär dar, da die Hauptanbieter im aperiodischen Bedarfsbereich zu meist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen.

5.4 Einzelhandel außerhalb des Rödermarker Einzugsgebietes

Dietzenbach

Die Gemeinde Dietzenbach befindet sich nordwestlich von Rödermark mit einer Einwohnerzahl von 33.104 (Stand: 01.01.2008) sowie einer GfK-Zentralitätskennziffer 2009 von 90,8 Punkten. Der bedeutendste Einzelhandelsstandort in Dietzenbach ist mitunter das Rewe-Center (ehemals Rathaus Center) in der Offenbacher Straße mit knapp 19.000 qm Verkaufsfläche. Zudem findet sich in Dietzenbach eine Fachmarkttagglomeration mit einem Globus Baumarkt sowie einem Dehner Gartencenter in der Albert-Einstein-Straße. Darüber hinaus bestehen Planungen für ein Nahversorgungszentrum mit den Ankermietern Lidl und Tegut, welches Ende 2009 eröffnen soll.

Rodgau

Rodgau (43.216 Einwohner) liegt nordöstlich von Rödermark mit einer Zentralitätskennziffer von 71,6 Punkten. Insgesamt ist das Einzelhandelsangebot in Rodgau hauptsächlich durch den periodischen Bedarfsbereich geprägt. Die wichtigsten Anbieter sind dabei ein Fegro C&C Großmarkt in der Udenhoutstraße, ein Toom Verbrauchermarkt in der Feldstraße, ein Toom DIY-Baumarkt in der Fachmarkttagglomeration Hegelstraße sowie das E-Center Dudenhofen, ebenfalls in der Hegelstraße situiert. Daneben gibt es noch eine größere Anzahl an Discounter, welche überwiegend die örtliche Nahversorgung sicherstellen.

Frankfurt am Main

Das Frankfurter Stadtzentrum liegt rd. 21 Kilometer entfernt und stellt als Oberzentrum vor allem im aperiodischen Bereich eine große Konkurrenz dar. Die Frankfurter Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem ÖPNV von Rödermark aus gut und zügig zu erreichen. Erst in diesem Jahr eröffnete direkt in der City das Shopping-Center "My Zeil", welches die Frankfurter Einzelhandelslandschaft zusätzlich stärken wird und durch seine Architektur einen weiteren Anreiz für die Besucher bietet.

Offenbach

Offenbach hat eine Einzelhandelsverkaufsfläche von rd. 170.000 qm und liegt rd. 19 Kilometer von Rödermark entfernt. Knapp die Hälfte dieser Verkaufsflächen liegt in der Innenstadt. Zusätzlich soll noch in diesem Jahr das von "Hochtief" entwickelte innerstädtische Shopping-Center "Komm" mit einer Verkaufsfläche von 15.000 qm seine Pforten öffnen. Als Ankermieter fungiert u. a. der Modefilialist H & M. Ein wichtiger Handelsstandort ist zudem das Fachmarktzentrum Ring-Center am Odenwaldring mit knapp 27.000 qm Verkaufsfläche. Ankermieter ist u. a. ein Toom-Baumarkt. An der Mühlheimer Straße ist zudem eine Fachmarktagglomeration mit einem Obi in Planung, welche Ende 2009 eröffnet werden soll. Die Zentralität Offenbachs liegt 2009 bei 104,2 Punkten, 118.245 Einwohner leben in Offenbach.

Darmstadt

Darmstadt hat eine Zentralitätskennziffer von 133,2 Punkten sowie 142.191 Einwohner und befindet sich südwestlich von Rödermark. Die

innerstädtische Verkaufsfläche beträgt ca. 106.000 qm, die Gesamtverkaufsfläche gute 220.000 qm. Die wichtigsten Orte für den Einzelhandel sind u. a. das innerstädtische Shopping-Center Luisen-Center mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 27.000 qm, das City Carre mit 10.000 qm Verkaufsfläche (Ankermieter sind u. a. Buch Habel und Parfümerie Douglas), das Einkaufszentrum Boulevard, zentral in Darmstadt gelegen am Ludwigsplatz, sowie das Shopping-Center LP 6 (ehemaliges Quelle Kaufhaus, welches mittlerweile zu einem Shopping-Center umgebaut wurde und in fußläufiger Entfernung zum Einkaufszentrum Boulevard liegt). Ankermieter im LP 6 ist der Elektrofachmarkt Saturn. Daneben findet sich in der Otto-Röhm-Straße eine großflächige Fachmarktagglomeration mit den DIY-Anbietern Hornbach, Bauhaus und Praktiker.

Aschaffenburg

Das östlich von Rödermark gelegene Aschaffenburg hat mit 170,3 Zentralitätspunkten einen im Bundesdurchschnitt gesehen überdurchschnittlich guten Wert. In Aschaffenburg wohnen aktuell 68.646 Einwohner.

Im Bereich des Einzelhandels sticht in Aschaffenburg besonders die 44.500 qm Verkaufsfläche große City Galerie, zentral in der City in der Goldbacher Straße gelegen, hervor. Dieses Shopping Center mit dem Ankermieter Kaufhof wurde erst Ende 2008 nach Umbau wieder neu eröffnet und ist für den Aschaffener Einzelhandel von entscheidender Bedeutung und gleichzeitig überörtlicher Kundenmagnet. Weitere wichtige großflächige Anbieter sind u. a. Möbel Kempf in der Niedernberger Straße sowie eine Fachmarktagglomeration an der Kulmbacher Straße mit einem Bauhaus DIY-Markt sowie dem Verbrauchermarkt Edeka Aktiv-Markt.

5.5 Kunden- und Passantenbefragung in den Ortszentren von Urberach und Ober-Roden

Begleitend für die Erstellung des Einzelhandelskonzeptes Rödermark fand neben der eigentlichen Analyse bzw. Erhebung eine Kunden- und Passantenbefragung zur empirischen Verifikation der analytischen Befunde statt.

Im vorliegenden Kontext fließen noch einmal zusammengefasst die wichtigsten Erkenntnisse ein:

Die Befragung fand an drei Tagen vom Donnerstag, 14.5.2009 bis Samstag, 16.5.2009 an zwei ausgewählten Standorten im Kerngebiet der Gemeinden Ober-Roden bzw. Urberach statt, wobei insgesamt 362 Passanten repräsentativ mit 11 Fragen zum Spektrum Einkaufen in Rödermark kontaktiert wurden.

Befragungsstandorte waren zum einen die Dieburger Straße in Ober-Roden, zum anderen die Konrad-Adenauer-Straße in Urberach. Diese wurden bewußt gewählt, da sie, geographisch gesehen, die zentralen Standorte in Rödermark sind.

Insgesamt setzen sich die Befragten fast überwiegend aus der eigenen Wohnbevölkerung aus Urberach (44 %) bzw. Ober-Roden (40 %) zusammen. Diese Tatsache bestätigt insgesamt die Abgrenzung des im vorherigen Kapitel angeführten Einzugsgebietes. Weitere 3 % aller Befragten kamen aus dem Stadtteil Messenhausen/Waldacker und etwas über 9 % aus Ortschaften außerhalb des Rödermarker Gemeindegebietes.

Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass sich die Befragten vor allem im periodischen Bereich – hierbei speziell mit Lebensmitteln

(37 % der Befragten) – in Rödermark versorgen. Dabei lag der Anteil an Versorgungseinkäufen in Urberach höher als in Ober-Roden. Weitere häufig gekaufte Produkte waren zudem Drogerieartikel sowie Arzneimittel. Die Warengruppe Modischer Bedarf liegt lediglich an vierter Stelle mit nur 7 %. Fast vernachlässigbar ist die Warengruppe DIY/ Gartenbedarf, obwohl es in Rödermark einen Obi gibt. Dessen Einzugsgebiet umfasst bzw. versorgt nicht nur das Rödermarker Gemeindegebiet bzw. dessen Bewohner, sondern zieht auch Kunden aus weiter entfernt gelegenen Standorten an. Angemerkt werden muss insgesamt, dass knapp 39 % aller angetroffenen Passanten keine Einkäufe während der Befragung getätigt hatten.

Dies ist erstaunlich, da fast 60 % aller Befragten auf die Frage nach der Besuchsmotivation angaben, zum Einkaufen nach Rödermark gekommen zu sein. Weitere 23 % gaben in diesem Zusammenhang an, Dienstleistungen in Rödermark zu nutzen und sich deswegen in der Stadt aufhalten. Oftmals verbinden Kunden heutzutage mehrere Erledigungen, d. h. sie versorgen sich, nutzen daneben noch Dienstleistungen (z. B. Arztbesuche) oder verbinden das Einkaufen mit einem Stadtbummel oder einem Gastronomieaufenthalt. Dies erklärt sicherlich auch den hohen Wert an Personen, die keine Einkäufe getätigt haben.

Das Handelsangebot in Rödermark selber ist diversifiziert und aus Sicht der Befragten ausreichend befriedigend aufgestellt. Dies spiegelt sich u. a. in der Alterstruktur der Befragten wieder. Rund 39 % können der Altersgruppe der 36- bis 55-Jährigen zugeordnet werden. Weitere 24 % waren über 65 Jahre alt. Nur knapp 5 % konnten der Altersgruppe 18 bis 25 bzw. 12 % der Altersgruppe 26 bis 35 Jahre zugeordnet werden. Es zeigt sich, dass vor allem die jüngeren

Bewohner bis 35 Jahre sich vermehrt außerhalb Rödermarks versorgen, da sie kein adäquates Angebot in den Kernorten vorfinden.

Auf die Frage nach der Verkehrsmittelwahl ist der Pkw/Krad mit 47 % das am häufigsten benutzte Verkehrsmittel bzw. hat bei den Befragten den höchsten Stellenwert. Weitere 35 % kommen zu Fuß und immerhin noch 13 % benutzen das Fahrrad. Einkäufe, die zu Fuß erledigt werden, betragen ebenfalls gut 13 %. Lediglich knapp 6 % nutzen Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus bzw. Bahn. Dieser niedrige Wert zeigt auf, dass der ÖPNV nur mäßig, vor allem für Kunden aus den übrigen Gemeindeteilen Rödermarks, ausgebaut ist und somit diesen Kunden oftmals die Möglichkeit des Einkaufens im Kernort mit öffentlichen Verkehrsmitteln genommen wird.

Auffällig ist zudem eine gewisse "Standorttreue" der ortsteiligen Bewohner, was heißt, dass Bewohner aus Ober-Roden sich vermehrt in Ober-Roden bzw. Überacher sich vermehrt in Urberach versorgen.

5.6 Nachfragevolumen im Einzugsgebiet

Zur Ermittlung der relevanten Nachfragevolumina im Einzugsgebiet werden die sortimentspezifischen BulwienGesa-Verbrauchsausgabensätze je Einwohner (Alte Bundesländer) zu Grunde gelegt.

Durch Multiplikation der Verbrauchsausgabensätze mit den örtlich ansässigen Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet lassen sich die relevanten Nachfragevolumina berechnen, die für das Gesamteinzugsgebiet gelten:

- Gesamte einzelhandelsrelevante Nachfrage: 159,5 Mio. Euro
- Periodischer Bedarf (Lebensmittel/Verbrauchsgüter): 67,3 Mio. Euro
- Aperiodischer Bedarf (Nonfood-Artikel): 92,2 Mio. Euro

Die detaillierten Ermittlungen für die einzelnen Hauptwarengruppen (Lebensmittel/Verbrauchsgüter-Food sowie Gebrauchsgüter-Nonfood) sind den Anlagen im Anhang zu entnehmen.

5.7 Zentralitäten

5.7.1 Einzelhandelszentralitäten in Rödermark

Definition

Die Einzelhandelszentralität ist das Saldo aus dem an einem Ort getätigten Umsatz im stationären Einzelhandel und der ladenhandelsrelevanten Nachfrage.

Sie errechnet sich wie folgt: $\text{Umsatz/Nachfrage} \times 100$. Liegt die Kennzahl <100 , fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Ort ab; ein Wert >100 zeigt dementsprechend per Saldo einen Kaufkraftzufluss an. Die Gemeinde zieht also mehr Nachfrage aus dem Umland an, als sie dort hin abgibt. Bei der Zentralitätsberechnung wird im Regelfall nur die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung, d. h. Hauptwohnsitzinhaber, berücksichtigt.

Einzelhandelszentralitäten für die 6 Hauptwarengruppen in Rödermark			
	Nachfragevolumen in Mio. Euro p. a.	Umsatz* in Mio. Euro p. a.	Zentralitätsmaß in Punkten
Periodischer Bedarf	67,3	76,3	113
Modischer Bedarf	21,0	14,4	69
Elektro/Technik	14,1	5,3	38
DIY/Garten/Freizeit	21,4	20,2	94
Einrichtungsbedarf	19,3	12,0	62
Hartwaren, Persönlicher Bedarf	16,4	12,3	75
Gesamt	159,5	140,5	88

Rechengang: Zentralitätsmaß = $\text{Umsatz} / \text{Nachfrage} \times 100$

* Umsatz: Gesamt inkl. externe Zuflüsse

Dem im Rödermarker Einzugsgebiet zugeordneten ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumen von rund 159,5 Mio. Euro p. a. steht ein Gesamtumsatz im Gemeindegebiet von rund 140,5 Mio. Euro p. a. gegenüber.

Die Bilanz ist also negativ; der daraus errechnete Zentralitätswert beträgt 88 Punkte. Dieser Wert liegt leicht unter dem Bundesdurchschnitt, was besagt, dass ein geringer Anteil Kaufkraft an umliegende Gemeinden und Städte verloren geht.

5.7.2 Warengruppenspezifische Einzelhandelszentralitäten

Die nach Warengruppen differenzierte Darstellung zeigt, dass die Zentralitätswerte in Rödermark extrem stark schwanken. Die Spannweite reicht von lediglich 38 Punkten im kaum vertretenen Segment Elektro/Technik bis zu 113 Punkten im Sortimentsbereich Periodischer Bedarf.

Hierbei sind im handlungsgeographischen Zusammenhang mehrere Merkmale von besonderem Interesse: Eine Zentralität von 113 Punkten im Periodischen Bedarf zeigt, dass knapp ein Fünftel der Kaufkraft vermehrt in Rödermark gebunden wird.

In den Warengruppen Einrichtungsbedarf, Modischer Bedarf, Sonstige Hartwaren sowie Elektro/Technik gestaltet sich die Situation jedoch umgekehrt, da in diesen Warengruppen die Zentralitäten teils erhebliche Defizite aufweisen. Dies deutet auf Angebotsschwächen in diesen Segmenten hin.

Lediglich in der Warengruppe DIY/Garten/Freizeit ist die Nachfrage im Verhältnis zum getätigten Umsatz fast ausgeglichen, was ein Zentralitätswert von 94 Punkten aussagt.

Zusammenfassend kann angemerkt werden, dass der Angebotschwerpunkt in Rödermark im periodischen Segment angesiedelt ist, während die aperiodischen Warengruppen (=Gebrauchsgüter) Angebotslücken aufweisen und teilweise lediglich mit kleinflächigen Einzelanbietern präsent sind.

Diese kleinflächigen Angebotsstrukturen können insgesamt nur eine ausschnittshafte Grundversorgung sichern.

Zur Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebietes kann generell angemerkt werden, dass sich das derzeitige Angebot primär auf die Fachmarktstandorte konzentriert, während in den zentralen Kerngebieten Rödermarks eine teils schwach ausgeprägte Versorgung mit Food und Nonfood-Sortimenten vorhanden ist.

Festzuhalten bleibt daher, dass die in Rödermark ansässigen Besatzstrukturen in den zentralen Lagen in Teilen noch ergänzungsfähig sind. Auf mögliche offene Potenziale in den verschiedenen Warengruppen wird nochmals detailliert in Kapitel 6 eingegangen.

5.8 Kaufkraftbindung in Rödermark

Die Analyse der Zentralitätsindizes, wie eben erläutert, lässt erste Rückschlüsse auf besondere Angebotsschwächen des Rödermarker Einzelhandels zu. Genauerem Aufschluss über den Umfang möglicher Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland und vice versa Abflüsse in das Umland gibt die Ermittlung der tatsächlichen Kaufkraftbindung, differenziert nach Hauptwarengruppen.

Im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung wurde hierbei für zunächst alle Warengruppen die Umsatzrekrutierung ermittelt und daraus die tatsächlich erzielte Kaufkraftbindung des Rödermarker Einzelhandels abgeleitet.

Umsatzbeiträge zum Gesamtumsatzvolumen in Mio. Euro in Rödermark			
	Gesamtumsatzvolumen	davon Umsatzbeiträge aus Rödermark	Externe Umsatzbeiträge*
Periodischer Bedarf	76,3	72,8	3,5
Modischer Bedarf	14,4	13,5	0,9
Elektro/Technik	5,3	5,2	0,1
DIY/Garten/Freizeit	20,2	16,2	4,0
Einrichtung	12,0	11,0	1,0
Hartwaren, Persönlicher Bedarf	12,3	12,1	0,2
Summe	140,5	130,8	9,7

* Externe Umsatzbeiträge (Tagesbesucher, Urlauber, Zweitwohnsitzinhaber, externe Zuflüsse)

Insgesamt wurde der Gesamtumsatzanteil von 140,5 Mio. Euro pro Jahr um die Umsatzanteile, die durch Tagesbesucher, Urlauber, Zweitwohnsitze und durch externe Zuflüsse erzielt wurden anteilig reduziert. Dabei beträgt der externe Umsatzbeitrag rund 9,7 Mio. Euro. Die Gewichtung der durchschnittlichen Umsatzbeiträge in Bezug auf die Warengruppen wurde nach Auswertung der Kundenbefragung sowie Gesprächen mit Einzelhändlern aus Rödermark abgeleitet.

5.9 Flächenproduktivitäten in Rödermark

Leistungsdaten des Einzelhandels in Rödermark					
Warengruppen	Modellumsatz 2009 (ca.)		Verkaufsfläche 2009 (ca.)		Flächenproduk- tivität, Euro/qm Verkaufsfläche
	Mio. Euro p. a.	Anteil	qm	Anteil	
Periodischer Bedarf	76,3	54,3 %	13.900	38,9 %	5.489
Modischer Bedarf	14,4	10,2 %	4.800	13,4 %	3.000
Elektro/Technik	5,3	3,8 %	1.050	2,9 %	5.048
DIY, Garten, Freizeit	20,2	14,4 %	9.900	27,7 %	2.040
Einrichtungsbedarf	12,0	8,5 %	3.700	10,3 %	3.243
Hartwaren, Persönlicher Bedarf	12,3	8,8 %	2.400	6,7 %	5.125
Einzelhandel gesamt	140,5	100,0 %	35.750	100,0 %	3.930

Anmerkung: Die Flächen von Mehrsortimentern sind anteilig zugeordnet

Die Angaben zu den Leistungsdaten basieren auf einer vollständigen Erhebung und Bewertung des aktuellen Einzelhandelsbesatzes in Rödermark nach Branchen und Betriebstypen. Hieraus wurden Umsatzpotenziale über die Flächenproduktivitäten berechnet.

Die Brancheneinteilung erfolgt anhand der sechs BulwienGesa-Hauptwarengruppen.

Die Bestimmung des Umsatzpotenzials basiert somit insgesamt auf realen Umsätzen, soweit für einzelne Magnetbetriebe verfügbar und der Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit betreiber-, betriebstypen- sowie sortimentsspezifischen Flächenproduktivitäten, die um Lage- und Objektmerkmale modifiziert worden sind.

5.10 Entwicklungen des Einzelhandels im Vergleich

Im Vergleich zur 1997 durch die gesa Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH, Hamburg, durchgeführten Wirkungsanalyse für ein Einzelhandelsvorhaben in Rödermark kam es im Vergleich zum Flächenbestand 1997 bis zum heutigen Zeitpunkt zu einer Steigerung von knapp 10.400 qm Verkaufsfläche, was einen Anteil von knapp 29 % ausmacht. Diese ist im Wesentlichen auf Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Anbieter in nicht zentralen Bereichen zurück zu führen. Gerade großflächigere Fachmarktkonzepte kommen hierbei zum Tragen bzw. machen eine Verkaufsflächensteigerung aus. Hierbei sind vor allem die Fachmärkte in der Ober-Rodener Straße zu nennen.

Die Gesamtanzahl an Geschäften in Rödermark ist hingegen von 186 Betrieben im Jahre 1997 auf 160 Betriebe im Jahr 2009 geschrumpft.

Parallel zu den Verkaufsflächenzuwächsen konnten auch die Einzelhandelsumsätze in Rödermark seit 1997 bis zum Jahr 2009 von knapp 90 Mio. Euro (175,1 Mio. DM) auf gut 141 Mio. Euro gesteigert werden. Auch die durchschnittliche Raumleistung (Flächenproduktivität in Euro/qm Verkaufsfläche p. a.) konnte von 3.485 Euro/qm auf 3.930 Euro/qm erhöht werden.

6 KONZEPTTEIL

6.1 Leitbild Einzelhandel, Vorbemerkung und Allgemeine Angaben

Das Leitbild für die mittelfristige Einzelhandelsentwicklung soll in der Regel einen Planungs- und Entwicklungshorizont von wenigstens 10 Jahren abdecken. Es sollte dabei mehrere Teilzielsetzungen erfüllen,

- die genehmigungs- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen aus dem „Bestand“ der Regelungsdichte als Status Quo auch für eine in die Zukunft gerichtete Einzelhandelsentwicklung annehmen, und damit
- gültige Aussagen zu Entwicklungs- und Ergänzungspotenzialen von Handelsnutzungen in der Stadt mit städtebaulichem Hintergrund machen.

Dieses bedeutet für das Einzelhandelskonzept:

Das Einzelhandelskonzept richtet sich primär an die zu versorgende Bevölkerung im zugewiesenen Einzugsgebiet. Insgesamt sollen Angebotslücken mit „Blick“ des lokalen Kunden aufgezeigt werden.

Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung bestehender Einzelhandelsangebote wird deutlich, dass der Rödermarker Einzelhandel sich in großen Teilen in Fachmärkten bzw. großflächigen Fachmarktagglomerationen abspielt. Einige Lagen sind teils integriert, andere wiederum sind als klassische Streulagen und Solitärstandorte zu bezeichnen.

Zentrale Leitsätze

Als zentrale Leitsätze können deshalb für die gesamstädtische Handelsentwicklung festgehalten werden:

- Die örtliche Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung im Kernort und in den Ortsteilen von Rödermark muss insgesamt auch weiterhin gesichert und ausgebaut werden.
- Die zukünftige Einzelhandelsentwicklung Rödermark sollte sich vermehrt auf Angebotsergänzung bei bestehenden Anbietern von Branchen und Sortimenten zur Versorgung der Bevölkerung im periodischen und aperiodischen Bedarfsbereich konzentrieren. Speziell im Bereich der aperiodischen Warengruppen (u. a. Modischer Bedarf, Elektro/Technik und Sonstige Hartwaren) sollte es daher zu Flächen- und Sortimentsarrondierungen kommen.
- Des Weiteren sollte ein zurückhaltender Umgang mit Großflächenentwicklungen auch weiterhin aufrecht erhalten werden. Es wird empfohlen, dass zukünftige Angebotsergänzungen unter 800 qm Verkaufsfläche liegen und somit nicht die Großflächigkeit betreffen. Weitere großflächige Fachmarktkonzepte sollen in Rödermark nicht umgesetzt werden.



6.2 Zentrale Versorgungsbereiche

Weder das Landesentwicklungsprogramm Hessen 2000 (LEP) noch der Einzelhandelserlass Hessen (bzw. Ergänzung aus dem Jahr 2005) geben Hinweise auf die Abgrenzung und Untergliederung von zentralen Versorgungsbereichen. Dieses weicht deutlich von der eindeutigen Gliederung in NRW ab. Die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen ist jedoch auch in Hessen ganz im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und § 34 Abs. 3 BauGB.

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – ggf. auch nur eines Teils des Gemeindegebietes – insbesondere mit Waren aller Art aber auch öffentlichen und privaten Dienstleistungen von Bedeutung sind.

Nach aktueller Grundlage zur Rechtssprechung (siehe bspw. im „Allnatura“-Urteil des VG Frankfurt vom 2. November 2007, Geschäftsnummer DB_8_G_2535_07 (3)) sind drei unterschiedliche Typen von zentralen Versorgungsbereichen zu trennen:

- Innenstadtzentren, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und gegebenenfalls sogar darüber hinaus ein weiteres Umland versorgen, und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird.
- Nebenzentren, die einen mittleren Einzugsbereich, zumeist bestimmte Bezirke größerer Städte versorgen und in denen zumindest ein breites Spektrum von Waren für den mittel- und kurzfristigen, ggf. auch den langfristigen Bedarf angeboten wird.
- Grund- und Nahversorgungszentren, die einen kleinen Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte, versorgen und in denen regelmäßig vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und ggf. auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs angeboten werden.

Für die Ausweisung erheblich ist, dass diesen zentralen Versorgungsbereichen eine Schutzwürdigkeit zukommt. "Zentral" hat nach aktueller Rechtssprechung allerdings keine geografische Bedeutung sondern eine funktionale Bedeutung. Dem Bereich muß die Bedeutung eines Zentrums für die Versorgung zukommen. Eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich muß nicht ein zentraler Versorgungsbereich sein. Die qualifizierenden Merkmale für den zentralen Versorgungsbereich sind wesentlich, ansonsten würde dies dazu führen, das der durch den § 34 Abs. 3 BauGB beabsichtigte Schutz zentraler Versorgungsbereiche auf den Schutz vor Wettbewerb und vor Konkurrenz bei einzelnen Betrieben hinausliefe.

Für die potenzielle Abgrenzung der Lagen in Rödermark ergibt sich folgendes Bild:

Zentrale Versorgungsbereiche als Innenstadtzentren per Definition sind in Rödermark nicht vorhanden. Zwar ist das Ziel definiert, diese Innenstadtbereiche in Ober-Roden und in Urberach weiter zu stärken, derzeit genügen sie jedoch nicht den qualifizierenden Kriterien wie

aufgeführt. Wir schlagen vor, diese Bereiche dennoch als „handelsgeografisch zentrale Versorgungsbereiche“ abzugrenzen.

Als zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum mit einem mittleren Einzugsbereich sind das Fachmarktzentrum und die Agglomeration in der Ober-Rodener Straße sowie die Fachmarktlagen in der Odenwaldstraße einzuordnen.

Als typisches Grund- bzw. Nahversorgungszentrum fungiert derzeit die Agglomeration am Breidertring.

Alle anderen Lagen sind als Streulagen und Sonderstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu bezeichnen.

6.2.1 Zentraler handelsgeografischer Versorgungsbereich Innenstadt

Dieser zentrale Versorgungsbereich gemäß unserer Abgrenzung umfasst in Ober-Roden die Dieburger Straße bzw. Frankfurter Straße, da diese Lage als zentraler Einkaufsbereich im Ortskern von Ober-Roden zu bewerten ist. In dieser Lage kommt es neben Einzelhandel zu einer Nutzungsmischung mit Gastronomie und publikumsnahen Dienstleistern. Zudem besteht von dieser Lage aus eine gute Anbindung an den ÖPNV durch Bus- und die S-Bahnverbindung. Insgesamt ist in diesem Teilabschnitt der Einzelhandel überwiegend kleinteilig aufgestellt. Problematisch zu bewerten sind die hohen Leerstände einzelner Ladenlokale bzw. ehemaliger Dienstleister bzw. Büros. Durch diese deutliche Leerstandsproblematik ist ein partielles Trading down deutlich wahrnehmbar.

Ansiedlungen und Flächenerweiterungen sowie Branchenergänzungen sollten nach Möglichkeit in diesem Bereich stattfinden. Potenzielle

Neuansiedlungen, wie sie sich aus den Flächenempfehlungen dieses Konzeptes ergeben, sollten hinsichtlich ihrer Auswirkung auf die konzeptionelle Weiterentwicklung voll verträglich sein.

Selbiges gilt für den Bereich Konrad-Adenauer-Straße in Urberach. Diese Lage ist wie die Dieburger Straße als handelsgeografisch zentraler Versorgungsbereich zu widmen, da dieser Bereich der zentrale Einkaufsbereich im Ortskern von Urberach ist. Vergleichbar zur Dieburger Straße findet sich auch in diesem Teilabschnitt eine hohe Nutzungsmischung mit publikumsnahen Dienstleistern und Gastronomie.

Insgesamt finden sich in den beiden zentralen Lagen rund 8.000 qm Verkaufsfläche des periodischen und aperiodischen Bedarfsbereiches. Die Betriebsstruktur ist meist überwiegend kleinteilig strukturiert. Der "Löwenanteil" liegt dabei im aperiodischen Angebotsbereich mit textilen Angeboten, Schmuck und Geschenkartikeln, ergänzt durch gastronomische Nutzungen und publikumsnahe Dienstleister.

Dennoch bleibt folgendes anzumerken: Derzeit zeichnet sich der Einzelhandelsbesatz in den zentralen Bereichen Rödermarks durch ein sehr heterogenes Bild aus. Hinsichtlich des Gesamteindrucks überwiegen dabei auch die Defizite: Angebotslücken, zu schwache Aufstellung im mittleren bis gehobenen Genre, zu geringer Filialisierungsgrad, unausgewogener Filialistenmix, Leerstände speziell im Bereich Ober-Roden, lückenhafter Einzelhandelslauf.

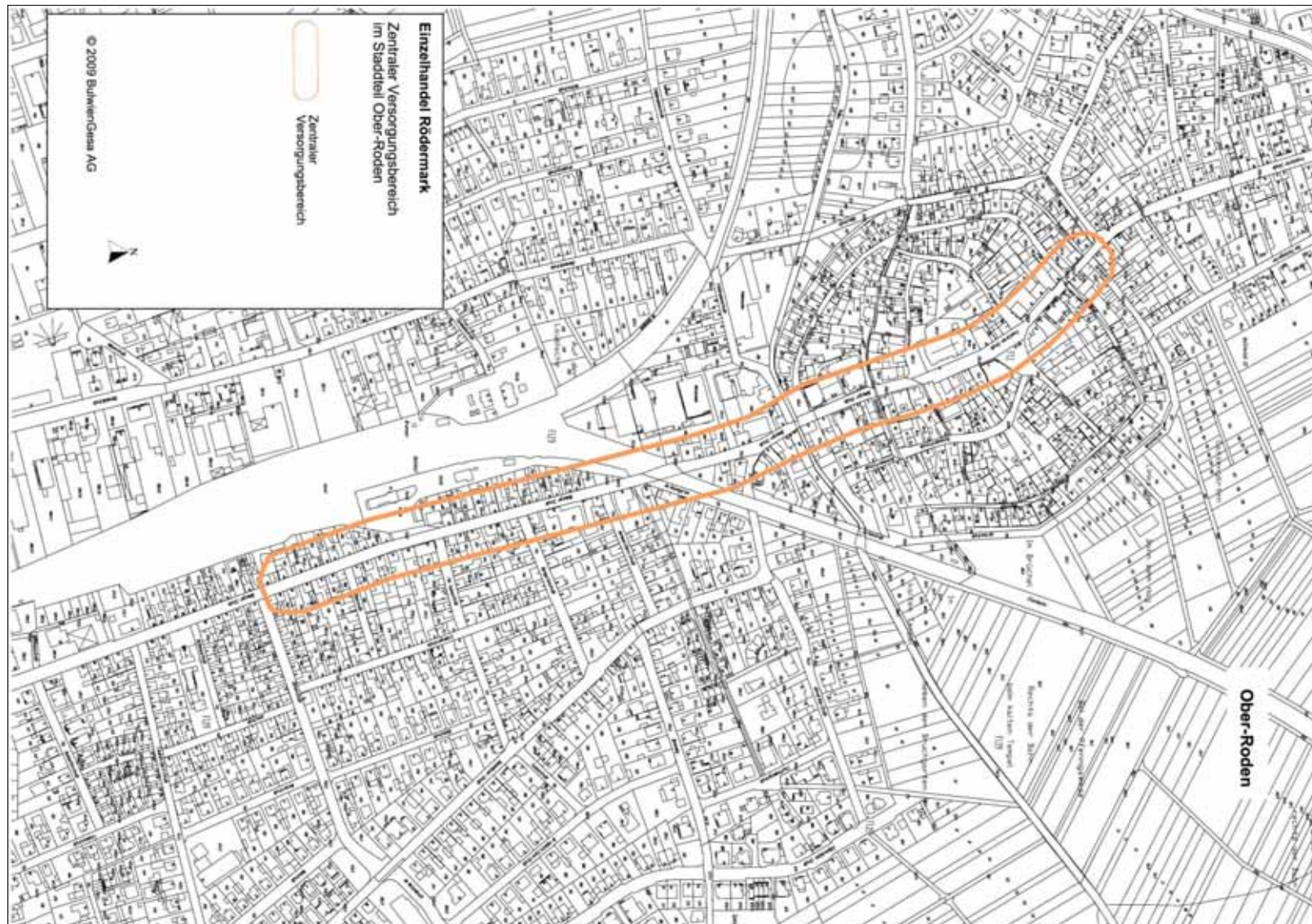
6.2.2 Leitbild zentrale Versorgungsbereiche

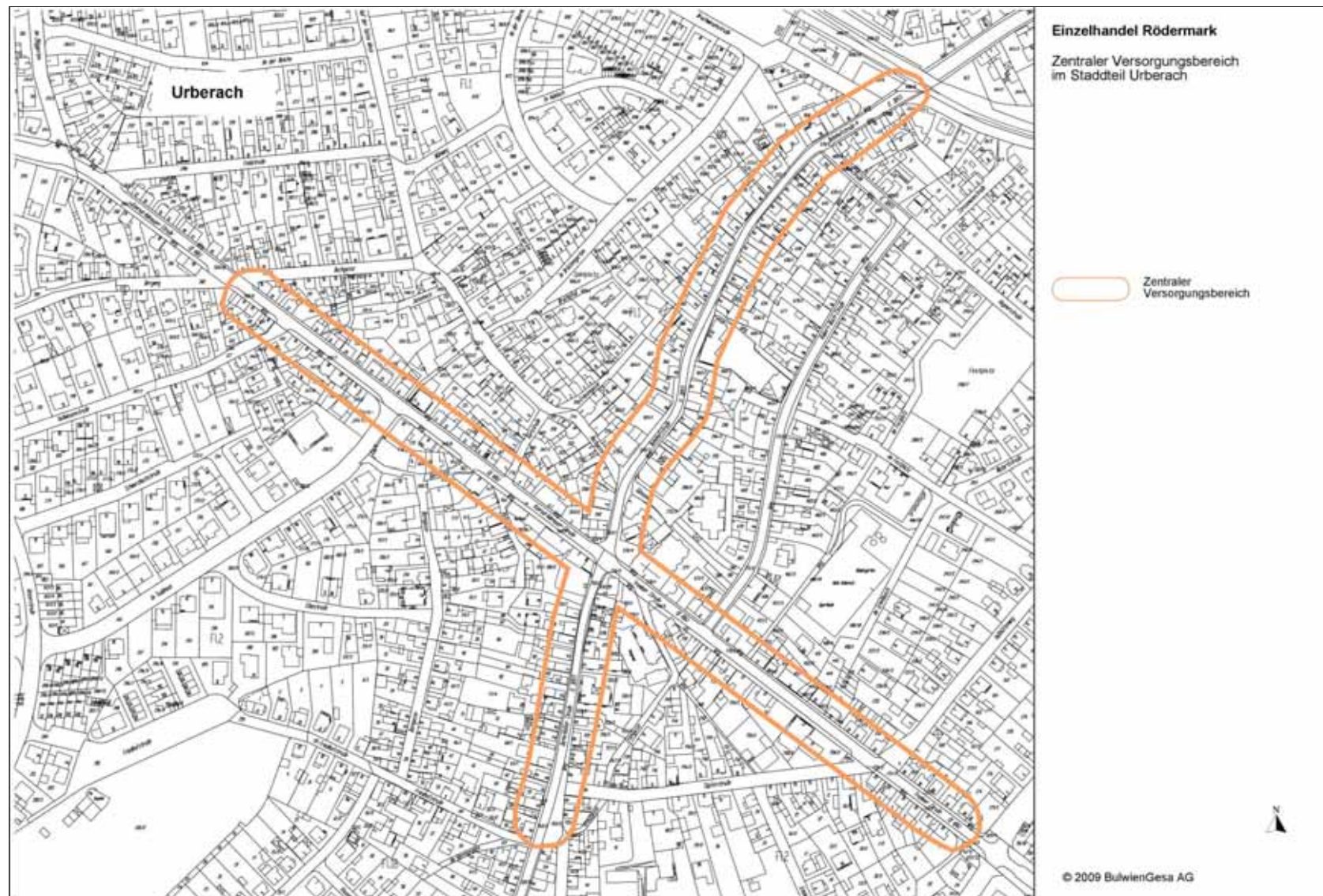
Eine wesentliche Herausforderung für die Aufenthalts- und Angebotsqualität in den zentralen Einkaufsbereichen Dieburger Straße bzw. Konrad-Adenauer-Straße ist die zukünftige Sicherung der Versorgungserfordernisse der lokalen Kunden. Sicherzustellen ist dabei, dass diese Nachfragergruppe neben weiteren Kundengruppen (wie Besucher, Gäste usw.) zukünftig in ausreichendem Maße versorgt wird. Die Angebotsstärke und Vielfalt des Handelsbesatzes müssen neben der Aufenthaltsqualität maßgeblich gestärkt werden.

Wir empfehlen daher grundsätzlich eine gezielte Arrondierung um Betriebstypen und Branchen, die bisher in Rödermark bzw. diesen Lagen unterrepräsentiert sind. Die vorgeschlagene Flächendimensionierung, wie in Kapitel 6.5 erläutert, ist zu beachten.

Für die zentralen Versorgungsbereiche von Rödermark lassen sich folgende Leitlinien angeben:

- Die Wettbewerbsposition von Rödermark wird maßgeblich von Fachmärkten bzw. den großflächigen Agglomerationen und ihrem Angebot geprägt. Daneben muss es auch weiterhin zu einer verbesserten Versorgungsstruktur innerhalb der zentralen Lagen Dieburger Straße bzw. Konrad-Adenauer-Straße kommen. Angebotslücken, wie in Kapitel 6.5 aufgeführt, sind daher nach Möglichkeit in diesen zentralen Bereichen zu schließen. Dies betrifft im wesentlichen die Hauptwarengruppen Elektro/Technik, umfasst auch aber den Modischen Bedarf sowie den Bereich Sonstige Hartwaren.
- Die Innenstadtbereiche bzw. zentralen Lagen sind kein geeigneter Standort für verkehrsreiche Großflächen mit überörtlicher Ausstrahlung.
- Die Aufenthaltsqualität und Attraktivität der zentralen Lagen gilt es auch weiterhin mit Stadt- und Citymarketingmaßnahmen unter Teilnahme der innerstädtischen Akteure und Verbände zu bewahren und weiter zu entwickeln.
- Bei notwendigen Modernisierungen und Erweiterungen der innerörtlich gelegenen Geschäfte hat ein Ausbau des vorhandenen Standortes grundsätzlich Priorität vor Verlagerung. Das bestehende Versorgungsnetz darf nicht durch städtebauliche Maßnahmen im Bestand gefährdet werden.





6.2.3 Nebenversorgungszentren Ober-Rodener Straße, Odenwaldstraße

Aufgrund des hohen Anteiles an den städtischen Verkaufsflächen und den Umsätzen Rödermarks wird die Fachmarktagglomeration Ober-Rodener-Straße im Ortsteil Urberach als Nebenversorgungszentrum ausgewiesen. Der Standort selber berherbergt insgesamt rund 50 % der Rödermarker Einzelhandelsfläche. Ankerbetriebe sind hierbei u. a. ein Kaufland Verbrauchermarkt, ein Obi DIY-Markt, der Sportfachmarkt Intersport, der Discounter Aldi wie auch der Modefachmarkt Charles Vögele.

Diese Agglomeration stärkt das Versorgungsnetz in Rödermark in erheblichem Maße und ist für die Gewinnung von Kaufkraft von hoher Bedeutung. Insgesamt hat diese Agglomeration sowohl für Rödermark wie auch das benachbarte Umfeld eine klare Versorgungsfunktion, die über die Nahversorgung hinaus geht. Die Angebotskompetenz ist für die Gesamtstadt von Bedeutung, da durch einige bedeutende Anbieter Branchenlücken in Rödermark geschlossen werden.

Die Fachmarktagglomeration an der Odenwaldstraße/Rödermarkring/Sennefelder Straße, am Ortsrand von Ober-Roden gelegen, erfüllt sowohl für Rödermark wie auch für ein weiteres südliches Einzugsgebiet wegen ihres autoorientierten Besatzes sowohl im periodischen, wie auch im aperiodischen Bereich eine nicht unerhebliche Versorgungsfunktion. Auf einer Fläche von 6.000 qm Verkaufsfläche finden sich u. a. mehrere Discounter, ein Bio-Supermarkt, ein Drogeriefachmarkt sowie ein Modefachgeschäft.

6.2.4 Leitbild Nebenversorgungszentrum

Die Fachmarktagglomeration Odenwaldstraße bzw. das Fachmarktzentrum Ober-Rodener Straße weisen jeweils eine dichte und für ihre Funktion „komplette“ Verkaufsflächenaustattung auf. Sie erfüllen neben der Versorgung der eigenen Bevölkerung auch Versorgungsaufgaben für Kunden, die jenseits des spezifischen Rödermarker Einzugsgebiets liegen. Sie sollten nicht weiter entwickelt werden, um die städtebaulich gewünschte Entwicklung der handelsgeografisch zentralen Lagen nicht zu gefährden.

6.2.5 Nahversorgungszentrum Breidert

Ein wichtiger Nebenversorgungsbereich ist das Nahversorgungszentrum Breidert. Dieser ca. 1.500 qm Verkaufsfläche umfassende Nahversorgungsstandort ist städtebaulich gut integriert und übernimmt eine bedeutende Versorgungsfunktion für die dort ansässige Bevölkerung. Die Nutzungsmischung des Handelsbereiches umfasst dabei einen Lebensmittel-Supermarkt, eine Drogerie, eine Apotheke sowie diverse kleinflächige Anbieter. Bei der Erhebung im Frühjahr 2009 wurden einige Leerstände verzeichnet.

Anzumerken ist, dass die Entwicklungsfähigkeit dieser Lage schwierig ist, weil die Nutzungen und die Gebäudegrenzen (speziell im Bereich Wohnbebauung) derzeit kaum eine Weiterentwicklung zulassen. Dennoch bildet diese Lage eine wichtige Komplementärfunktion zum Hauptgeschäftsbereich und könnte zukünftig durch neue Impulse im Umfeld wieder an Bedeutung gewinnen.

6.2.6 Leitbild Grund- und Nahversorgungszentrum

Als Leitsätze/Maßnahmen sind zu empfehlen:

- Die Lage Breidertring bildet eine wichtige Komplementärfunktion zum Hauptgeschäftsbereich. Die Auswirkungen von städtebaulichen Maßnahmen in der Gesamtstadt auf diese Lagen sind zu prüfen und ggf. anzupassen.
- Nach unserer Einschätzung und gestützt von Betreiber-Informationen ist der Fortbestand des Ankermieters nahkauf nicht gesichert, weil Mietverhandlungen unter Umständen zu scheitern drohen. Aus diesem Grunde sind sämtliche Verlagerungs- und Erweiterungs- sowie Neuerrichtungsvorhaben branchengleicher Anbieter hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Fortbestand eines Lebensmittelanbieters im Breidertring zu überprüfen. Es muß potenziellen Investoren und Betreibern ein möglichst großer konzeptioneller Entscheidungs- und Gestaltungsspielraum eingeräumt werden, weil andernfalls insgesamt der Standort Breidert in seinem Fortbestand gefährdet ist.
- Alle Komponenten der Nahversorgung sind so fortzuentwickeln, dass die Gesamttragfähigkeit des Marktes nicht gefährdet wird und die innerörtliche Netzabdeckung nach Möglichkeit gewahrt bleibt.
- Nach Möglichkeit sollten diese Lagen mit in Stadt- und Citymarketingmaßnahmen eingebunden werden (soweit noch nicht geschehen).

6.2.7 Sonstige Streulagen und Sonderstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Als sonstige Sonderstandorte bzw. Streulagen ohne einer besonderen Widmung kann der Rewe Supermarkt an der Kapellenstraße bzw. der Discounter Plus in der Konrad-Adenauer-Straße in Urberach angesprochen werden. Diese Märkte gelten als Grundversorger außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

6.2.8 Leitbild Streulagen und Sonderstandorte

- Die Streulagen und Sonderstandorte erfüllen zusätzliche Versorgungsaufgaben für Rödermark. Von weiteren Flächenergänzungen im Umfeld dieser Märkte sollte jedoch im Rahmen der planerischen und städtebaulichen Möglichkeiten abgesehen werden, um diese Standorte nicht weiter als Streulagen zu stärken.
- Neustandorte mit großflächigen Einzelhandelsanbietern außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen nicht realisiert werden, um eine weitere Zersplitterung der Handelsversorgung in Rödermark auszuschließen.

6.3 Hinweise für die Nahversorgung in Rödermark

Das wohnortnahe Versorgungsnetz für Güter des täglichen Bedarfs ist ein wesentlicher Standortfaktor, der gerade im Zuge des demografischen Wandels weiterhin besonderen Anforderungen an Erreichbarkeit, Besatz und Ladengestaltung ausgesetzt ist.

Hinsichtlich der Quantität, Qualität und Orientierung der Nahversorgung muss deshalb betont werden, dass auch zukünftig ein geeigneter Mix aus autoorientierten Versorgungsstandorten mit fußläufig erreichbaren Angeboten aufrecht erhalten werden muss.

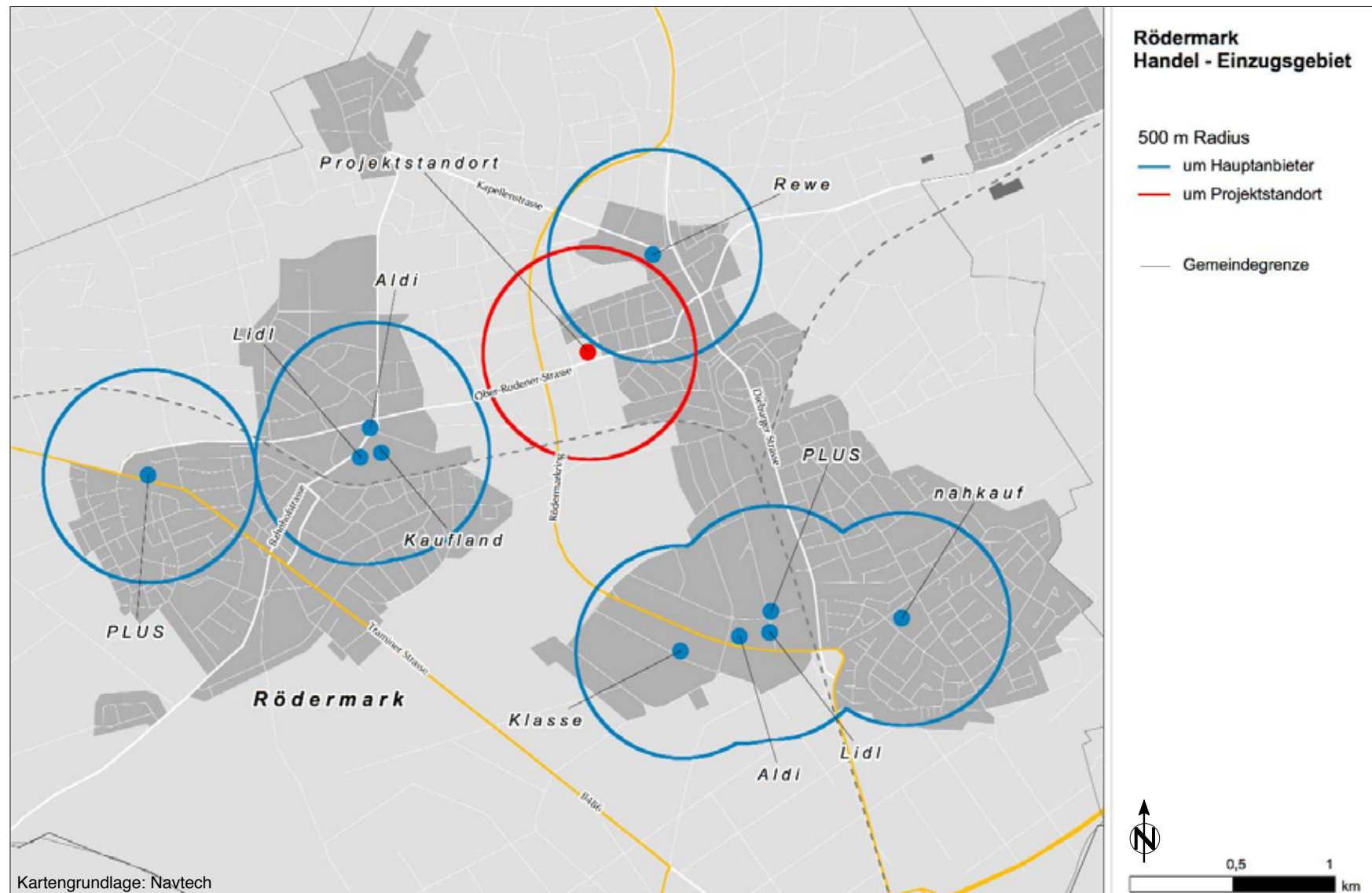
In Rödermark sind zumindest die großflächigen Versorgungsstandorte überwiegend als autoorientierter Standort und weniger als fußläufiger Standort zu bezeichnen.

Als Leitlinien sind zu empfehlen:

- Alle Komponenten der Nahversorgung sind so fortzuentwickeln, dass die Gesamttragfähigkeit des Marktes nicht gefährdet wird und die innerörtliche Netzabdeckung nach Möglichkeit gewahrt bleibt.
- Bei notwendigen Modernisierungen und Erweiterungen der innerstädtisch gelegenen Märkte hat ein Ausbau des vorhandenen Standortes grundsätzlich Priorität vor Verlagerung.
- Die erheblichen Umsatzanteile der großflächigen Anbieter reduzieren die Entwicklungs- und Ergänzungsansätze für weiteren zentralen ladengestützten Einzelhandel insbesondere bei periodischen Bedarfsgütern.

- Problematisch in den zentralen Versorgungsbereichen sind die Stellplatzengpässe in den Ortskernen, welche einer Aufwertung der Handelsflächen kontraproduktiv entgegenstehen. Maßnahmen für eine Verbesserung dieser Situation sollten getroffen werden.
- Die mittel- bis langfristige Ergänzung um Nahversorgungsangebote für den fußläufigen Einkauf in den Ortskernen Urberach und Ober-Roden sollten im Rahmen aller Flächendiskussionen in Rödermark ein wichtiges Ziel der Stadtplanung sein.

In nachfolgender Karte sind nochmals die nahversorgungsrelevanten großflächigen Anbieter und deren Einzugsgebiete aufgezeigt.



6.4 Zentrenliste, Rödermarker Sortimentsliste

Ein Katalog so genannter "zentrenrelevanter" Sortimente dient als Grundlage für entsprechende Sortimentsfestsetzungen in Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel und ist somit ein Schlüsselinstrument der Einzelhandelssteuerung. Bundesweit und auf regionaler Ebene kursieren hierüber unterschiedliche Listen; die Rechtsprechung fordert jedoch mehrheitlich eine auf den spezifischen Makrostandort abgestellte Systematik.

Ausgehend von der Überlegung, dass bestimmte Sortimente und Betriebstypen regelmäßig innenstadtprägend sind, die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (= Periodischer Bedarf) jedoch auch dezentral im Stadtgebiet wohnortnah erfolgen kann und soll und wiederum andere Sortimente/Vertriebstypen u. a. auf Grund spezifischer Standortanforderungen für Innenstadtlagen untypisch sind, ergibt sich diesbezüglich eine dreiteilige Sortimentsgliederung:

"Nahversorgungsrelevante" Sortimente

Diese Sortimente sind Bestandteil der dezentralen Stadtteilnahversorgung und sollen siedlungsstrukturell integrierten Standorten vorbehalten bleiben. Diese Sortimente gelten gleichzeitig auch als "zentrenrelevant".

Insoweit gelten prinzipiell alle Betriebstypen als "nahversorgungsrelevant", welche die vorgenannten Sortimente als Kernsortiment oder in breit gefächelter Kombination führen.

Hierzu zählen in erster Linie Lebensmittelmärkte und Drogeriemärkte.

"Zentrenrelevante" Sortimente

Hierunter werden Sortimente und Vertriebstypen subsumiert, die

- potenziell einen spürbaren Beitrag zur Frequentierung der zentralen Lagen in Urberach und Ober-Roden und zu ihrer Reichweite leisten
- in Rödermark mit einer marktführenden Ausprägung oder zumindest mit hinreichend umfassendem Angebot vertreten sind bzw. kundenseitig dort erwartet werden können
- im Regelfall keine unmittelbar zugeordneten eigenen Stellplätze benötigen bzw. deren Waren ohne Pkw transportiert werden können (Ausnahme Lebensmittel)
- ein potenziell hohes Kopplungspotenzial untereinander aufweisen

Sie sollen – soweit einzeln oder in Agglomeration die Großflächigkeit erreichend oder zum Kernsortiment eines entsprechenden Mehrsortimenters zählend – in Rödermark innerstädtischen Standorten im zentralen Versorgungsbereich vorbehalten bleiben. Ausgenommen sind "nahversorgungsrelevante" Sortimente, die natürlich grundsätzlich auch in siedlungsintegrierten Stadtteillagen situiert sind.

Alle als grundsätzlich "nicht zentrenrelevant" klassifizierte Sortimente könnten grundsätzlich in Rödermark außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt werden. Diese sind aber auf die noch verfügbaren Ergänzungspotenziale in der Stadt abzustellen, wie im folgenden Kapitel aufgeführt.

Die nachfolgend abgebildete Rödermarker Sortimentsliste greift die Unterteilung in „innenstadtrelevante Sortimente und Vertriebstypen“, „nahversorgungsrelevante Sortimente und Vertriebstypen“ und „nicht zentrenrelevante Sortimente und Vertriebstypen“ auf. Zusätzlich werden die Standortanforderungen spezifiziert.

Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente in Rödermark – "Rödermarker Sortimentsliste"		
"Innenstadtrelevante" Sortimente und Vertriebstypen	"Nahversorgungsrelevante" Sortimente und Vertriebstypen	"Nicht zentrenrelevante" Sortimente und Vertriebstypen
Standortanforderung: Innenstadt Kleinflächig auch siedlungsintegrierte Lagen	Standortanforderung: Siedlungsintegriert, auch verkehrsorientiert	Standortanforderung: eher verkehrsorientiert
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren Bücher, Papier, Schreibaren Drogeriewaren bzw. Drogeriemärkte Einrichtungszubehör Geschenkartikel Haushaltselektro-Kleingeräte und braune Ware Haushaltswaren (GPK) Heimtextilien Lebensmittel Optik, Hörgeräteakustik, Sanitätsbedarf Pharmaziewaren Schnittblumen Spielwaren, Bastelartikel Sportartikel (Geräte, Bekleidung) Uhren, Schmuck Zeitungen, Zeitschriften	Drogeriewaren bzw. Drogeriemärkte Lebensmittel Pharmaziewaren Zeitungen, Zeitschriften	Eisenwaren Fahrräder und Zubehör Getränkemärkte Haushaltselektrogroßgeräte (weiße Ware) Leuchten, Lampen Möbel inkl. Küchen, Gartenmöbel Pflanzen Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen Zoobedarf und Lebewesen

6.5 Ergänzungspotenziale in Rödermark

6.5.1 Ansiedlungspotenziale zur Ergänzung der Versorgungsqualität

Grundsätzlich lassen sich in einigen Hauptwarengruppen, aufgrund der dort festzustellenden Kaufkraftabflüsse bei Berücksichtigung der theoretisch vorhandenen Kaufkraft offene nicht gedeckte Potenziale ausweisen.

Diese sind insgesamt auf die zentralörtliche Versorgungs-Funktion bei der Abgrenzung der Versorgungsdichte abzustellen.

Neben einer ausreichenden Nahversorgung für die Gesamtstadt sind auch aperiodische Angebote mit zentrenrelevanten Sortimenten wie z. B. Textil, Schuhe oder Haushaltswaren für die Angebots- und Versorgungsstärke eines tragfähigen Einzelhandelsortes wichtig.

Zur Ableitung potenzieller ergänzungsfähiger Ansiedlungsflächen werden Flächenpotenziale für die sechs Hauptwarengruppen ermittelt, die sich aus relevanten Mindest-Bindungsquoten für die Raumgröße eines Mittelzentrums ableiten lassen. Zur Berechnung der noch offenen Flächenpotenziale wurden die Rödermarker Flächenleistungen, aufgegliedert nach Warengruppen verwendet. In der nachfolgenden Tabelle sind Flächenpotenziale für die noch zu besetzenden Hauptwarengruppen aufgeführt sowie Empfehlungen für Ergänzungen konkretisiert. Dabei wird deutlich, dass der periodische Bedarfsbereich keine weiteren offenen Potenziale bietet und dementsprechend gesättigt ist. Möglichkeiten bestehen allenfalls in der Verlagerung bestehender Anbieter. Das gleiche Bild zeichnet sich ebenso für die Warengruppen DIY/Garten/Freizeit sowie Einrichtungsbedarf ab. Diese sind durch

Bestandsanbieter (vor allem durch die großflächigen Fachmarktkonzepte in den Einzelhandelsagglomerationen) ausreichend abgedeckt. Lediglich in den Hauptwarengruppen Modischer Bedarf, Elektro/Technik sowie der Warengruppe Sonstiger Bedarf können offene Potenziale quantifiziert werden. Empfohlen werden aufgrund der teils nur geringen Potenziale jedoch Flächen- und Sortimentsarrondierungen bestehender Anbieter als eine Neuansiedlung.

Empfehlungen zur Angebotsergänzung in Rödermark			
Warengruppe	Fläche in qm	Ansiedlungsoption zentraler Versorgungsbereich	Empfehlung/Hinweise
Periodischer Bedarf	–		Keine offenen Potenziale – Ansiedlung gleicht eher einem betriebswirtschaftlichen Wagnis. Wenn überhaupt, gibt es nur Verlagerungsoptionen bestehender Anbieter. Versorgungsergänzungen wenn überhaupt räumlich im Bereich Ober-Roden sinnvoll. Insgesamt jedoch kein Zentralitätsgewinn.
Modischer Bedarf	bis 1.100	Sortimentsergänzungen im Hauptgeschäftsbereich oder Neuansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs	Empfehlung der Flächen- und Sortimentsarrondierung bestehender Anbieter in den Hauptversorgungsbereichen von Ober-Roden bzw. Urberach. Möglichkeit eines Zentralitätsgewinns durch qualitative Sortimentsergänzungen und Diversifizierungen außerhalb der Fachmarkt-Konzepte.
Elektro, Technik	bis zu 350	Sortimentsergänzungen im Hauptgeschäftsbereich bzw. den Nebenversorgungsbereichen	Potenziale insgesamt zu niedrig für aktuelle bzw. zeitgemäße Konzepte. Zudem gibt es einen erheblichen Wettbewerb mit Anbietern in Dietzenbach. Insgesamt sollte eine Arrondierung im Vordergrund stehen. Ansiedlungschancen sollten hierbei u.a. auf dem Gelände Mainzer Straße genutzt werden. Notwendig hierfür sind jedoch Ladenlokale mit zeitgemäßen und marktwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächen.
DIY, Garten, Freizeit	–		Keine offenen Potenziale. Insgesamt ist ein Zentralitätsgewinn eher unwahrscheinlich.
Einrichtungsbedarf	–		Keine offenen Potenziale. Insgesamt ist ein Zentralitätsgewinn eher unwahrscheinlich.
Hartwaren, Persönlicher Bedarf	bis 200	Sortimentsergänzungen im Hauptgeschäftsbereich bzw. den Nebenversorgungsbereichen	Ergänzungsmöglichkeiten schwierig, bestenfalls in kleinflächigen Konzepten. Zudem nur geringe Potenziale für Sortimentsbereinigungen vorhanden.

Berechnungen für Potenzialflächen in den Hauptwarengruppen							
	Periodischer Bedarf	Modischer Bedarf	Elektro/Technik	DIY/Garten/ Freizeit	Einrichtung	Sonstiger Bedarf	Summe
Umsatz Ist (bereinigt) in Mio. Euro*	72,8	13,5	5,2	16,2	11,0	12,1	130,8
Marktpotenzial des EZG Mio. Euro	67,3	21,0	14,1	21,4	19,3	16,4	159,5
Bindungsquote Ist in %	108,2	64,3	36,9	75,7	57,0	73,8	82,0
Bindungsquote Soll in %	80 - 90	70 - 80	40 - 50	30 - 40	20 - 30	70 - 80	80 - 90
Umsatz Soll in Mio. Euro	–	1,2 - 3,3	0,44 - 1,85	–	–	0,0 - 1,02	0,0 - 12,76
Raumleistung Euro/qm/p.a.	5.489	3.000	5.048	2.040	3.243	5.125	3.930
Mögliche Fläche in qm	–	bis zu 1.100	bis zu 350	–	–	bis zu 200	bis zu 1.650

* ohne externe Umsatzbeiträge

Grundsätzliche Kriterienliste

Als grundsätzliche Kriterienliste für ergänzungsfähige Branchen und Sortimente zum Ausbau der Versorgung der lokalen Bevölkerung sind demnach für Rödermark zu nennen:

- Es läßt sich ein offenes Ansiedlungspotenzial für die Hauptwarengruppen Modischer Bedarf, Elektro/Technik sowie Sonstige Hartwaren ableiten, weil die Bindungsquote vom Nachfragevolumen „Ist“ unterhalb der Bindungsquote „Soll“ liegt, die für die Versorgungsvielfalt eines Mittelzentrums anzunehmen ist.
- Die Empfehlungen orientieren sich grundsätzlich am Konsolidierungsgebot: Es ist zu prüfen, ob Ansiedlungen zunächst in Form von Flächenerweiterungen und Sortimentsbereinigungen bestehender Anbieter ergänzt werden können, bevor Empfehlungen zu Neuansiedlungen abgegeben werden.
- Insgesamt sind zentrenrelevante Sortimente gemäß der Rödermarker Liste nur im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich zu etablieren. Nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Rödermarker Liste können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden.
- Flächenpotenziale von nur knapp 1.650 qm Verkaufsfläche dienen insgesamt eher der Verbreiterung der Sortimentstiefe und -breite bestehender Anbieter. Potenziale im Bereich periodischer Bedarf bzw. Lebensmittelanbieter sind nicht vorhanden und würden bei einem weiteren Ausbau zu keiner Zentralitätssteigerung führen.
Auch ist mittelfristig von keiner Steigerung der Nachfragebasis aufgrund nennenswerter demografischer Entwicklungen durch

Wanderungsbewegungen auszugehen. Die derzeitige Versorgungsdichte und Qualität mit den Angeboten des periodischen Bedarfs ist einer Stadt wie Rödermark mehr als „voll umfänglich“ angemessen.

- Die höchsten Ausbau-Potenziale sind im Bereich höherwertiger modischer Bedarf zu sehen.
- Es wird eine Arrondierung des bestehenden Einzelhandels um die Betriebstypen bzw. -branchen empfohlen, die derzeit eine geringe Bindungsquote der ansässigen Kaufkraft aufweisen.

6.5.2 Potenzielle Ansiedlungs- und Entwicklungsflächen in Rödermark, Bewertung und Nutzungsempfehlung

In diesem Kapitel werden die Entwicklungsflächen benannt und generelle Nutzungsempfehlungen gegeben bzw. die Eignung oder Nicht-eignung für Handelsnutzungen beschrieben. Die generellen Empfehlungen für eine handels- und versorgungsorientierte Entwicklungsstrategie in Rödermark werden im folgenden Kapitel 7 gegeben.

Insgesamt gibt es in Rödermark nur einige wenige Standorte, die für ergänzende Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten geeignet sind. Insbesondere sind hierbei die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Standorte zu nennen.

A: Standort Mainzer Straße

	Beschreibung: Am westlichen Siedlungsrand, angrenzend an der Ricarda-Huch-Straße und der Mainzer Straße liegt die jetzige Grünbrache (ca. 1 ha) des ehemaligen Gaswerks. Durch die Lage in unmittelbarer Nähe zur Kreuzung L3097 und Rödermarkring bzw. im weiteren Verlauf Ober-Rodener-Straße ist die Fläche aus handelsgeografischen Überlegungen höchst wertvoll. Es liegen der Stadt bereits zwei Ansiedlungsanfragen der Betreiber tegut und Rewe für die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit bis zu 2.500 qm Verkaufsfläche vor. Die Ansiedlungsbegehren auf dieser Fläche waren u. a. mit ein Grund für die Beauftragung eines Einzelhandelskonzeptes. Am konkretesten sind derzeit die Pläne, betreffend der Ansiedlung eines Vollsortimenters des Betreiber Rewe, in der Diskussion steht u. a. die Verlagerung des Bestandsobjektes aus der Kapellenstraße an den Standort Mainzer Straße (mit Flächenvergrößerung). Die Altimmoblie an der Kapellenstraße soll nach Standortverlagerung entweder über den restlichen Verlauf der Mietdauer nicht weiter genutzt werden oder durch einen Disounter aus dem gleichen Hause (Penny) besetzt werden. Weitere Ansiedlungsbegehren sind derzeit nicht bekannt, allerdings ist davon auszugehen, dass aufgrund der hohen Wertigkeit der Fläche zusätzliche Anfragen bezüglich Drogermarkt und/oder Märkten mit modischen Bedarfsgütern an die Stadt Rödermark herangetragen werden.	Bewertung und Nutzungsempfehlung: Die Eignung der Fläche für Handelsnutzungen ist gegeben. Der Standort eignet sich insbesondere für Anbieter mit größerflächigen autoorientierten Angeboten, wie Lebensmittel oder generellen Fachmarktkonzepten auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Eine fußläufige Anbindung an die zentralen Versorgungsbereiche ist jedoch kaum herstellbar. Bei Ansiedlung von größerflächigen Handelskonzepten würde somit ein weiterer Standort in Streulage ohne Anschluss an den bestehenden Einzelhandel geschaffen.
---	---	--

B: Leerstand ehemaliges VHS-Gebäude – Zehnthof



Beschreibung:

Unmittelbar in Nachbarschaft zum Rathaus ist die mischgenutzte Immobilie Zehnthof situiert. Sämtliche ehemaligen Ladeneinheiten mit Flächen bis zu 280 qm stehen derzeit leer. Ebenso werden derzeit Büroräume der VHS im 1. OG nicht mehr genutzt. Folgenutzungen werden zwar seitens des Gewerbeverbandes angestrebt (Markthallenkonzept, Basar, etc.), sind aber derzeit nur in einer Planungsphase.

In den weiteren Geschossen sind Wohnnutzungen situiert, die Immobilie verfügt darüber hinaus noch über eine nicht-öffentliche Tiefgarage für die Mieter. Aktuell befindet sich das Gebäude noch in privater Hand.

Bewertung und Nutzungsempfehlung:

Am Standort Zehnthof könnten sich weitere zukünftige Entwicklungspotenziale u. a. für Handels- sowie ergänzende Nutzungen ergeben. Als zwingende Voraussetzung für eine Revitalisierung der Gesamtimmobilie und der Flächen im Erdgeschoss sehen wir aber eine architektonische Überplanung der Gesamtimmobilie mit der Zielsetzung, durch Zusammenlegungen der Flächen im Erdgeschoss größere Ladeneinheiten schaffen zu können. Die derzeitigen Flächenzuschnitte sind für eine erfolgreiche Wiederbelebung mit Handelsangeboten ungeeignet. Zudem fehlen geeignete Stellplätze in unmittelbarer Nähe des Objektes. Potenziale für Stellplätze bieten sich im rückwärtigen Bereich des Objektes mit Zufahrt über die Glocken-Gasse. Derzeit ist hier eine nicht genutzte Grünbrache.

C: Tankstelle in Ober-Roden, Ecke Hanauer Straße/Frankfurter Straße



Beschreibung:

Auf der Hanauerstraße, Ecke Frankfurter Straße liegt die gewerbliche Brache einer Tankstelle sowie weitere ehemals gewerblich genutzte Hallen eines Busunternehmens.

Bewertung und Nutzungsempfehlung:

Die Lage an der verkehrsintensiven Frankfurter Straße begünstigt auch weiterhin autoaffine Nutzungen. Handelsnutzungen, wenn diese auf die verkehrliche Lagegunst ausgerichtet sind, können auch weiterhin empfohlen werden. Insbesondere Getränkemarkte und/oder Angebote aus dem Heimtextilien-Bereich (Matratzen) sind denkbar, wenn auch der Beitrag zur Abrundung der Handelsversorgung in Rödermark eher gering sein wird. Auch die Folgenutzung mit einer Tankstelle ist vorstellbar und aufgrund aktueller Informationslage wahrscheinlich.

D: Urberach – Robert-Bloch Straße



Beschreibung:

In der Robert-Bloch-Straße findet sich der Leerstand eines HL-Marktes mit ursprünglich bis zu 1.000 qm Verkaufsfläche. Die Immobilie ist mischgenutzt und weist sowohl eine Tiefgarage als auch Wohnnutzungen in den Obergeschossen auf. Die Umfeldnutzung besteht aus Wohnen und einigen wenigen gewerblichen Nutzungen; die Lage ist keine klassische Handelslage.

Bewertung und Nutzungsempfehlung:

Aufgrund der abgesetzten Lage zum Ortskern und dem überaus schlechten gebäudlichen Zustand raten wir von handelsorientierten Revitalisierungsmaßnahmen ab. Selbst bei Abbruch des Gesamtgebäudes ist eine Handelsnutzung in einer Mischimmobilie kaum zu empfehlen, da der Standort so gut wie keine Handelsprägung aufweist und abseits der Haupthandelsachsen von Urberach in einem hoch verdichteten Wohngebiet mit alter Bausubstanz liegt.

7 EMPFEHLUNGEN FÜR EINZELHANDELS- ENTWICKLUNGSSTRATEGIE – FAZIT

Die derzeitige Handelsausstattung in Rödermark ist grundsätzlich in Bezug auf die zentralörtliche Funktion und Größe der Stadt als befriedigend bis gut zu bezeichnen. Erhebliche Angebotsdefizite sind in keiner Branche feststellbar, in einigen Branchen (periodischer Bedarf und speziell Lebensmittel) besteht sogar ein Überangebot.

Einige Betriebstypen sind in Rödermark unterrepräsentiert bzw. agieren auf derzeit im marktüblichen Sinne zu kleinen Flächen. Dies betrifft insbesondere die größerflächigen Anbieter mit Lebensmitteln; derzeit sind 6 Discounter im Markt vertreten und 2 Vollsortimenter (mit jeweils Flächen deutlich unter 1.000 qm) sowie ein SB-Warenhaus. Hinsichtlich der notwendigen Versorgungstiefe und -breite mit Lebensmitteln und Frischesortimenten bestände aufgrund der reduzierten Artikelanzahl bei den Discountern durchaus Ergänzungsbedarf mit zumindest noch einem Vollsortimenter. Wie aufgeführt ist dennoch das rechnerisch zur Verfügung stehende Nachfragepotenzial ausgeschöpft und bereits überdeckt. Flächen für eine Angebots- und Betriebstypenergänzung im Stadtgebiet sind nicht vorhanden.

Die räumliche Verteilung der Angebote ist nicht zentrenorientiert und sicherlich auch den beiden „ungleichen“ Gemeindeteilen von Rödermark geschuldet. Die städtebauliche Situation und die historische Stadtanlage in den beiden Ortsteilen läßt zudem kaum eine Ausgestaltung von hoch verdichteten Handelsachsen zu.

Die Angebotsvielfalt im Handelsbesatz wird umsatz- und flächenseitig von den großflächigen Fachmärkten in der Ober-Rodener-Straße und denen am Odenwaldring getragen. Mit der Ansiedlung der Großfläche in der Fachmarktagglomeration Ober-Rodener-Straße und Ergänzung

um weitere Fachmarktfächen wurde die Absicht verfolgt, eine „künstliche“ Mitte zwischen den beiden Ortsteilen herzustellen. In wie weit dieses geglückt ist, bleibt zumindest kritisch zu hinterfragen.

Mit Ergänzung durch die Streulagen Kapellenstraße (Rewe), Konrad-Adenauer-Straße (Plus) sowie Breidertring (Nahkauf) ist das Versorgungsangebot stark zersplittert und eindeutig auf autoorientierte Standorte konzentriert.

Es gibt im innerörtlichen Bereich keine Flächen für einen wünschenswerten Ausbau der innerörtlichen Nahversorgung, dies betrifft insbesondere Ober-Roden.

Mit dem Einzelhandelskonzept soll eine mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektive aufgezeigt werden. Selbst bei derzeit schwieriger Flächenerschließung können für den Ausbau der zentralen Versorgungskerne zukünftig Entwicklungsansätze bestehen (bspw. durch Nachverdichtung, Zukauf von Grundstücken durch die Stadt, etc.).

Die politisch zu bewertenden Handlungsmöglichkeiten und Wirkungsketten lassen sich wie in der folgenden Tabelle aufgeführt zusammenfassen.

Handlungsmöglichkeiten und Wirkungsketten	
Variante 1: <i>Ausbau des Einzelhandelsangebotes an dezentralen Standorten wie Mainzer Straße, Odenwaldring, Rödermarkring außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche</i>	
+ Ausbau der Angebotskompetenz (insbesondere im Bedarfsbereich Elektro/Technik) und Sortimentsbreite (insbesondere bei Lebensmitteln) und Ergänzung um fehlenden Betriebstyp Vollsortimenter (auf der Fläche Mainzer Straße).	– Weitere Zergliederung des Versorgungsnetzes in Rödermark. – Wenig Effekte auf die Verbesserung der Nahversorgung unmittelbar im Ortsteil Ober-Roden. – Verkaufsflächenmehrung bei Standortverlagerung und Neuansiedlung trägt nicht zu einer Steigerung der Einzelhandelszentralität bei (gültig für Lebensmittel). – Bei einem weiteren Ausbau des Bestandes mit Einzelhandelsgroßflächen könnten der Anreiz und die Potenziale, die Investoren und Entwickler ermutigen könnten, in neue innerstädtische/innerörtliche Konzepte zu investieren sehr gering ausfallen. Dies könnte sowohl die Weiterführung des Lebensmittelangebotes am Breidertring als auch Wiedernutzungsoptionen für den Zehnthof betreffen. Hinsichtlich des Breidertrings ist bei potenziellem Marktaustritt des bestehenden Nahversorgers ein Totalverlust der städtebaulichen Qualität als Nahversorgungszentrum zu befürchten. – Bei Standortverlagerung und Flächenvergrößerung des Rewes aus der Kapellenstraße ergibt sich eine völlig offene Nachnutzung der Bestandsimmobilie. Die vom derzeitigen Betreiber in Aussicht gestellten Folgeideen zur Nachnutzung der Immobilie (Leerstand oder Nutzung durch Discounter Penny aus dem Hause Rewe) sind hinsichtlich der wünschenswerten Auswirkungen im Sinne des Gesamtkonzepts „kritisch“ zu hinterfragen. – Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Standortverlagerung oder Neuansiedlung) an der Mainzer Straße könnte auch Vortrieb leisten, dass hier ein Agglomerationskern für weitere Fachmarktansiedlungen aus den Branchen Drogerie/Textile Sortimente geschaffen würde.
Variante 2: <i>Ansiedlungsmoratorium für großflächigen Handel bzw. Ergänzung durch nicht zentrenrelevante Sortimente, Konzentration auf die innerörtliche Entwicklung</i>	
+ Stop der Flächenzersiedlung im Außenbereich durch Handelsnutzungen. + Keine Schaffung von neuen Streulagen (bspw. in der Mainzer Straße). + Handlungsoptionen für die Revitalisierung von Immobilienbrachen (wie der Zehnthof in Ober-Roden) bleiben bestehen. + Die städtebauliche und politische Zielsetzung der Stadt Rödermark, die zentralen Bereiche in Rödermark und hier besonders in Ober-Roden auszubauen kann weiterverfolgt werden bzw. ist potenziell weniger gefährdet. Die Erfolgsaussichten dieser Maßnahmen (wie bspw. die Investitionen in eine Gestaltung des Marktplatzes) wären möglich.	– Die Investitionen in den innerörtlichen Bereich in Ober-Roden (als politisches Entwicklungsziel bestimmt) werden nicht zwangsläufig in Kürze zu einer neuen Angebotsqualität auf dieser Lage führen. – Die Nachnutzungsoptionen für die Gesamtimmobilie Zehnthof sind nur gegeben, wenn der jetzige Flächenzuschnitt im Erdgeschoss völlig neu überplant wird (Zielsetzung: Schaffung von größeren zusammenhängenden Flächen). Es ist ferner zu prüfen, in wie weit bzw. an welcher Stelle eine Zufahrt von Lieferanten mit Lastfahrzeugen erfolgen kann (Problematik liegt in einer Tiefgarage im Untergrund). Die aus unserer Sicht notwendigen Umbaumaßnahmen verlangen erhebliche Investitionen von Investoren in die Immobilie, die durch die Vermietung an bonitätsstarke Mieter wieder erwirtschaftet werden müssen. Das immobilienwirtschaftliche Risiko dieser Investition ist demnach nicht unerheblich. – Die Nachnutzung der Immobilie ist auf die Bereitstellung von Stellplätzen im näheren Umfeld angewiesen. Derzeit ist die zwingend notwendige Ausstattung mit Stellplätzen nicht gegeben.

Bei Verfolgung dieser Strategie sind weitere Hinweise und Argumente unsererseits in die politische Bewertung einzubringen:

Die Stadt Rödermark bezieht Fördermittel aus dem Konjunkturprogramm der Bundesregierung, die nach eigenem politischen Willen in die städtebauliche Überplanung und Gestaltung des Marktplatzes in Ober-Roden und der Straßenachse bis ca. Höhe Rathaus einbezogen werden sollen. Es wäre daher konsequent, auch die Nachnutzung der überwiegend leerstehenden Immobilie Zehnthof anzugehen, weil hier wichtige Impulse für eine Stärkung der innerörtlichen Angebotsentwicklung gegeben werden könnten. Wie bereits in den politischen Gremien der Stadt Rödermark vorgestellt, bietet die Immobilie bei Flächenzusammenlegung im Erdgeschoss und Bereitstellung von Parkflächen in jedem Fall Entwicklungspotenziale. Denkbar ist nach baulicher Änderung die Nutzung einer Verkaufsfläche von wenigstens 500 qm für ein Nahversorgungskonzept, wie beispielsweise für das CAP-Marktkonzept. Im CAP-Marktkonzept wird die Kommissionierung und teilweise auch der Verkauf und die Filialführung von Menschen mit Behinderungen getragen, die Anlieferung erfolgt über Edeka. Ein erfolgreicher Beispielmart ist im Ortsteil Hausen in Obertshausen zu besichtigen, der dort von den Werkstätten Haimbachtal GmbH getragen wird.

Alternativkonzepte im Sinne von Nahversorgungsläden mit weiteren Dienstleistungen (Post, Kopie, etc.) sind ebenso vorstellbar.

Für diese Nutzungen unabdingbar ist aber die Schaffung folgender Voraussetzungen:

- Bereitstellung von Stellplätzen.
- Zusammenlegung von Verkaufsflächen und bauliche Überplanung der Gesamtimmobilie mit Sicherung der Zufahrt zur Andie-

nung (Vorprüfung aus unserer Sicht ergab eine Anfahrtsmöglichkeit seitens der Frankfurter Straße zwischen Bestandsimmobilie und Rathaus, zu prüfen ist die Statik, da es eine Tiefgarage im Untergeschoss gibt).

Hinsichtlich der Projekt- und Planungsanfragen für die Fläche Mainzer Straße, (ehemals Gaswerk) müßte durch das kommunale planungsrechtliche Instrumentarium im B-Planverfahren an dieser Stelle die großflächige Ansiedlung mit Handelsnutzungen deutlich eingeschränkt werden. Die diskutierte zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmittel-Anbieters (egal ob Vollsortimenter oder Discounter) wäre dann aus den vorgenannten strategischen Überlegungen kritisch zu sehen.

Aus unserer Sicht denkbar ist die Nutzung mit autoorientierten, nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Autoersatzteile, Autozubehör) und/oder ergänzenden baumarktrelevanten Sortimenten. Eine Ausnahme bei der Etablierung von zentrenrelevanten Sortimenten ist aus unserer Sicht bei den Sortimenten der Unterhaltungselektronik (braune Ware) und Haushaltselektronik (weiße Ware) zu machen. Für diese Sortimente bestünden in Rödermark, auch zur Rückgewinnung von in das Rewe-Center Dietzenbach abfließender Kaufkraft, durchaus Ansiedlungspotenziale. Die Fläche an der Mainzer Straße wäre für die Aufnahme eines kleineren Fachmarktkonzeptes mit einer betriebswirtschaftlich rentablen Fläche von bis zu 1.000 qm geeignet. Zwar bestehen nach unseren Berechnungen nur noch Ansiedlungspotenziale in Höhe von rund 350 qm Verkaufsfläche für diese Branche in Rödermark, die Neuansiedlung und Angebotsergänzung würde aber nur zu einer Wettbewerbsverschärfung mit den Randsortimenten in den Großflächen führen.

Die Auswirkungen der Umsatzumlenkung auf die inhabergeführten Anbieter mit Elektroartikeln schätzen wir als verträglich ein.

Entwicklungsansätze in Urberach

Ungleich zum Stadtteil Ober-Roden sind flächenbezogene Entwicklungs- oder Nachnutzungsansätze mit Handel in Urberach kaum vorhanden. Selbstverständlich gilt auch hier, dass sich mittelfristig bis langfristig diese ergeben können (andere Eigentumsstrukturen, Chancen für städtebauliche Verdichtungen, etc.). Grundsätzlich wäre auch in Urberach die Etablierung von weiteren Nahversorgungsangeboten im Bereich der zentralen Handelsachse Konrad-Adenauer Straße und Traminer Straße wünschenswert. Derzeit bieten sich jedoch keine Flächen an und auch der Leerstand des ehemaligen HL-Marktes in der Robert-Bloch-Straße ist für eine Nachnutzung mit Handel nicht mehr zu empfehlen.

Die Vorschläge zur strategischen Handelsentwicklung in Rödermark haben empfehlenden Charakter und sollten letztendlich in den politischen Gremien beschlossen werden. Sie würdigen aber den bereits jetzt bestehenden politischen Willen, Investitionen für attraktivitätssteigernde Maßnahmen auf den Stadtteil Ober-Roden zu lenken.

Die Ausführungen in diesem Konzept sollen ein weiteres Fundament für die politische Willensbildung der städtischen Handelsentwicklung in Rödermark schaffen.

Seitens der Bauleitplanung sollten unerwünschte Sortimente daher im B-Plan Verfahren ausgeschlossen werden.

ANHANG

Nymphenburger Straße 5
80335 München
Tel. (089) 23 23 76-0
Fax (089) 23 23 76-76
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Nachfragevolumina im Einzugsgebiet nach Hauptwarengruppen		
BRD-WEST Basisjahr 2009	Zone 1 bzw. GESAMT	
Einwohner	29.089	
Kaufkraft-Index (BRD-West = 100)	126	
Hauptwarengruppe	Nachfragevolumen 2008 Tsd. Euro p. a.	Anteil
A Periodischer Bedarf	67.294	42,2 %
davon		
1 Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	56.001	35,1 %
2 Drogerie, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel (WPR)	7.860	4,9 %
3 OTC-Produkte (frei verkäufliche Arzneimittel)	1.623	1,0 %
4 Sonstige periodische Waren	1.810	1,1 %
B Aperiodischer Bedarf	92.225	57,8 %
davon		
1 Modischer Bedarf	20.983	13,2 %
davon		
a Bekleidung, Accessoires	17.032	10,7 %
b Schuhe, Lederwaren	3.599	2,3 %
2 Elektrogeräte, Phono, Photo, EDV, Telekommunikation	14.072	8,8 %
3 Heimwerker-/Gartenbedarf, Zweiräder, Kfz-Zubehör, Sport- u. Campingartikel	21.424	13,4 %
4 Möbel, Einrichtungsbedarf, Bodenbeläge	19.309	12,1 %
5 Sonstige Hartwaren (GPK/Haushaltswaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien, Uhren/ Schmuck, Bürobbedarf, Optik, Artikel für Gesundheitspflege, Zoobedarf)	16.436	10,3 %
Stationärer Ladenhandel Gesamt	159.519	100,0 %



Nahversorgungszentrum Breidert



FMA Ober-Rodener Straße in Urberach mit den Anker-
mietern OBI und Kaufland



Rewe in der Kapellenstraße



Dieburger Straße in Ober-Roden



FMA Odenwaldstraße



Konrad-Adenauer-Straße in Urberach

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der BulwienGesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der BulwienGesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der BulwienGesa AG einzuholen.

München, der 2. September 2009