

Konzept^{11/2022}

Nahversorgungskonzept für die Stadt
Rödermark (Teilfortschreibung des
Einzelhandelskonzeptes)



Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Führer Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

**Stadt Rödermark
- Der Magistrat -**
Dieburger Str. 13-17
63322 Rödermark

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
Andreas Q. Schuder, Geogr. M.A.
Dr. Fabian Schubert
Lea Ratzel, B.Sc.**
Karlsruhe,
17.11.2022

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt +Handel Beckmann und Führer Stadtplaner GmbH hat bei der Umsetzung des vorliegenden Projektes mit der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) zusammengearbeitet. Mögliche Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind bei den Verfasserangaben mit dem Zusatz „GbR“ gekennzeichnet.

Inhaltsverzeichnis

| | KAPITEL | SEITE |
|-----|---|-----------|
| 1 | Einführung | 4 |
| 2 | Rechtliche Rahmenbedingungen | 6 |
| 2.1 | Rechtliche Einordnung von Nahversorgungskonzepten | 6 |
| 2.2 | Raumordnerische Regelungen | 7 |
| 3 | Methodik | 11 |
| 4 | Markt- und Standortanalyse | 12 |
| 4.1 | Trends im Lebensmitteleinzelhandel | 12 |
| 4.2 | Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen | 18 |
| 4.3 | Nachfrageanalyse | 19 |
| 4.4 | Angebots- und Nahversorgungsanalyse | 21 |
| 4.5 | Gesamtstädtische Stärken- und Schwächen-Analyse | 30 |
| 5 | Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse | 32 |
| 5.1 | Grundannahmen | 32 |
| 5.1 | Berechnung | 33 |
| 6 | Nahversorgungskonzept | 35 |
| 6.1 | ZVB Ortszentrum Ober-Roden | 35 |
| 6.2 | ZVB Ortszentrum Urberach | 36 |
| 6.3 | Nahversorgungsstandorte | 37 |
| 6.4 | Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Rödermark im Bereich der Nahversorgung | 40 |
| 6.5 | Entwicklungspotenziale Nahrungs- und Genussmittel | 41 |
| 7 | Sortimentsliste | 44 |
| 8 | Steuerungsleitsätze | 45 |
| 9 | Schlusswort | 47 |

Durch das im Jahr 2016 beschlossene fortgeschriebene Einzelhandelskonzept¹ wird in Rödermark die Einzelhandelsentwicklung aktiv gesteuert. Seit dem Beschluss des Einzelhandelskonzepts haben sich im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels in Rödermark bis zum Jahr 2022 einige Veränderungen ergeben. Um eine aktuelle und fachlich fundierte Grundlage für die Steuerung und Weiterentwicklung der Nahversorgung sowie die Bewertung zukünftiger Vorhaben zu schaffen, hat die Stadt Rödermark eine Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzepts – des Nahversorgungskonzeptes – in Auftrag gegeben.

Bundesweit unterliegt die Einzelhandelsentwicklung einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Dies betrifft insbesondere den Bereich der Nahversorgung. Die Entwicklungen betreffen auch die im Frankfurter Einzugsgebiet liegende Stadt Rödermark. So bedingen veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebots- (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, steigende Standortanforderungen, Vergrößerungsbestrebungen) und der Nachfrageseite (z. B. steigende Kaufkraft und steigende Einwohnerzahlen sowie Änderungen im Konsumverhalten), dass die bestehenden Angebotsstrukturen einer aktualisierten Bewertung zu unterziehen sind und insbesondere zu prüfen ist, ob diese den aktuellen Anforderungen einer angemessenen qualitativen, quantitativen und räumlichen Nahversorgung genügen.

Zu berücksichtigen sind bei einer Bewertung und Neuausrichtung der Nahversorgung insbesondere auch lokale und regionale Strukturmerkmale. Die Stadt Rödermark soll in der Funktion als Mittelzentrum in Bezug auf den Lebensmitteleinzelhandel vornehmlich die Versorgung der eigenen Bevölkerung übernehmen. Die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes zählen somit, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, zu den Zukunftsaufgaben Rödermarks.

Im Bereich der Nahversorgungsentwicklung stehen betriebswirtschaftliche Interessen der Einzelhandelsunternehmen und Investoren oft landesplanerischen und städtebaulichen Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber. Diese sind im Sinne einer zukunftsgerichteten Nahversorgung miteinander in Einklang zu bringen. Das vorliegende Nahversorgungskonzept² bildet die wesentliche Grundlage zur Erreichung dieses Ziels.

Im Nahversorgungskonzept werden folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Überprüfung und Fortschreibung des Nahversorgungskonzepts vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze der Landesplanung sowie der regionalplanerischen Vorgaben
- Darstellung der aktuellen Versorgungssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Rödermark

¹ Nachfolgend abgekürzt als EHK Rödermark 2016.

² Nachfolgend abgekürzt als NVK Rödermark 2022.

- Prüfung, ob aktuell räumliche, quantitative und qualitative Defizite im Bereich der Lebensmittelnahversorgung bestehen
- Aufzeigen der grundsätzlichen Weiterentwicklungspotenziale im Stadtgebiet
- Abschätzung der COVID-19 Pandemie auf die Nahversorgungsstrukturen in Rödermark

Um eine ausgewogene Nahversorgungsstruktur in Rödermark zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Nahversorgungskonzept mit Fokus auf der Lebensmittelnahversorgung Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Nahversorgungskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können wie die Wirtschaftsförderung sowie die Bürger aus Kundenperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Nahversorgungsentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Stadtverwaltung Rödermarks abgestimmt und in zwei Arbeitskreisen erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Rödermark Berücksichtigung finden.

Mit dem vorliegenden Nahversorgungskonzept behält das EHK Rödermark 2016 weiterhin seine Gültigkeit. Die nachfolgenden aktualisierten Bausteine des Nahversorgungskonzepts ersetzen bzw. konkretisieren jedoch die nahversorgungsrelevanten Aussagen des Einzelhandelskonzepts.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Nahversorgungskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON NAHVERSORUNGSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben i. S. gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger sowie Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Neben- oder Stadtteilzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Nahversorgungskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung³. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandel- und Nahversorgungskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Nahversorgungskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.⁴

³ Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

⁴ Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Nahversorgungskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Nahversorgungskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Konzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind, die für die Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Rödermark wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Rödermark relevante Landesentwicklungsplan Hessen aus dem Jahr 2021 beinhaltet folgende einzelhandelsrelevanten Ziele und Grundsätze, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Nahversorgungskonzepts zugrunde zu legen sind:

- **6-1 (Z)** Zentralitätsgebot
 - Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.
 - Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen.
- **6-2 (G)** Kongruenzgebot: Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche System einfügen. Gegebenenfalls sollen interkommunale Vereinbarungen getroffen werden.
- **6-3 (Z)** Integrationsgebot:
 - Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). Vorhaben, die aufgrund ihres Warenangebotes für eine Ansiedlung in den Vorranggebieten Siedlung oder an städtebaulich integrierten Standorten ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffmärkte), sind auch außerhalb von Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich nicht integrierten Standorten zulässig.

- Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die weder in Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten noch an teilintegrierten Standorten errichtet oder erweitert werden, sind die in der Begründung aufgeführten innenstadtrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m², zu begrenzen.
- Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind deren Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie deren Umweltauswirkungen vertieft zu untersuchen.
- **6-4 (Z)** Beeinträchtigungsverbot: Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen.
- **6-5 (Z)** Herstellerdirektverkaufszentren (Factory-Outlet-Center) sind nur in Oberzentren in Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten zulässig.
- **6-6 (Z)** Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Großflächigkeit erreicht, sind raumordnerisch wie großflächiger Einzelhandel zu behandeln.
- **6-7 (G)** Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben soll eine Anbindung an den ÖPNV erfolgen.
- **6-8 (G)** Regionale Einzelhandelskonzepte
 - Zur Umsetzung und räumlichen Konkretisierung der vorstehenden Festlegungen können von der Regionalplanung im Benehmen mit den Städten und Gemeinden Regionale Einzelhandelskonzepte (REHK) erstellt werden.
 - Diese sollen die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels räumlich steuern, die Innenstädte und Stadtteilzentren als Einzelhandelsstandorte sichern, entwickeln und stärken, sowie zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung beitragen. Die REHK sollen planerische Festlegungen treffen und Aussagen zu den relevanten Sortimenten beinhalten. Dabei soll auch eine Auseinandersetzung mit den Entwicklungen und Auswirkungen des Online-Handels erfolgen.

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Rödermark relevante Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 beinhaltet folgende regionalplanerische Ziele, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Nahversorgungskonzepts zugrunde zu legen sind:

- **G3.4.3-1** Die verbrauchernahe Versorgung muss unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, in zumutbarer Entfernung auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.

- **Z3.4.3-2** Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

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

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

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

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.

- **G3.4.3-8** Bei strittigen Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit regionaler oder überregionaler Bedeutung soll – vor der Beantwortung einer landesplanerischen Anfrage, der Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen nach Hessischen Landesplanungsgesetz (HLPG) oder eines Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans – ein informelles Verfahren von der Oberen Landesplanungsbehörde und – im Ballungsraum – des Planungsverbandes unter Einbeziehung der betroffenen Städte und Gemeinden durchgeführt werden.
- **G3.4.3-9** Zur Verbesserung der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben wird den Städ-

ten und Gemeinden empfohlen, Bebauungspläne für Industrie- und Gewerbegebiete, sofern erforderlich, an die aktuelle Baunutzungsverordnung anzupassen und Einzelhandel in diesen Gebieten auszuschließen.

Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und zur Standortentwicklung für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklung sollen die Städte und Gemeinden kommunale oder interkommunale Entwicklungskonzepte erarbeiten, die mit der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung abgestimmt sind.”⁵

⁵ Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Regierungspräsidium Darmstadt 17.10.2011, S. 44 – 46.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die dem Nahversorgungskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Konzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

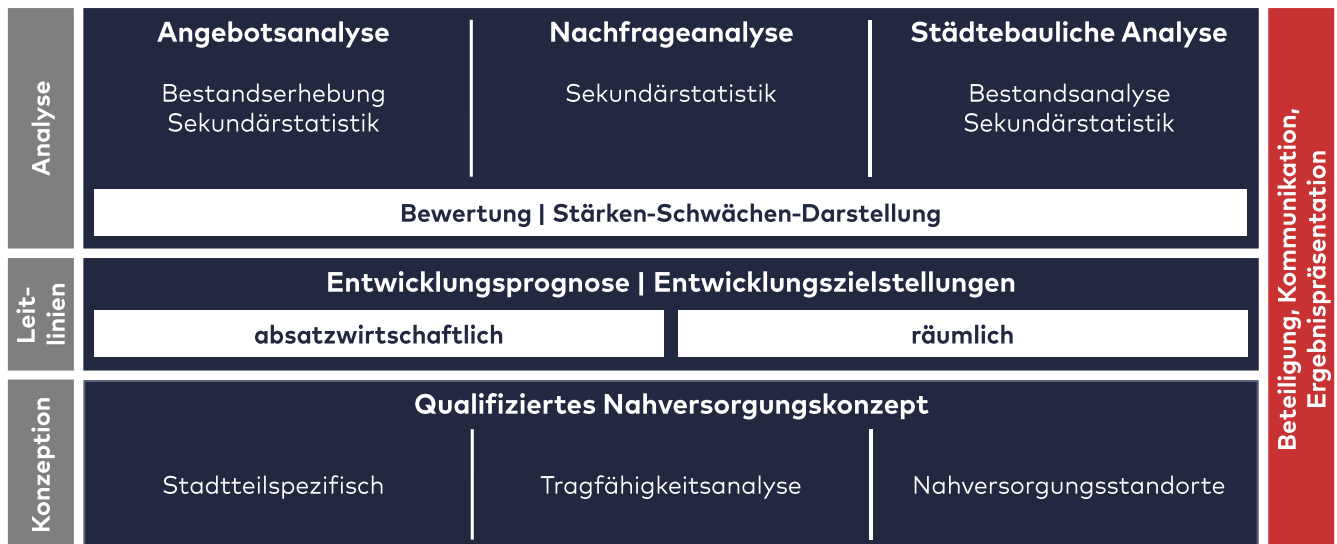


Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des NVK

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

| | Datengrundlage | Zeitraum | Methode | Inhalt |
|---------------------------------------|---|----------|--|---|
| Bestands- erhebung | Erhebung durch Stadt + Handel | 04/2022 | Flächendeckende Vollerhebung aller nahversorgungsrele- vanter Betriebe | Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe; städtebauliche Analyse, zentrenergänzende Funktionen in zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten; Leerstände in zentralen Versorgungsbereichen. |
| Sekundär- statistische Analysen | Kaufkraftzahlen IFH Retail Consultants GmbH | 2022 | Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI 2021, Hahn Retail Real Estate Report 2021/2022, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten 2020) in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren | |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

4

Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Nahversorgungskonzeptes wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Rödermark. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel (insbesondere Nahversorgung) sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 TRENDS IM LEBENSMITTELEINZELHANDEL

Der Einzelhandel - insbesondere der nahversorgungsrelevante Einzelhandel - unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Als maßgebliche Trends des Lebensmitteleinzelhandels sind folgende zu nennen:

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.⁶ Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

Kaufkraftentwicklung: Die Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wächst in den letzten Jahren kontinuierlich an (Vgl. Abbildung 2). Gleichzeitig verzeichnet auch die durchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraft für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel eine kontinuierliche Steigerung.

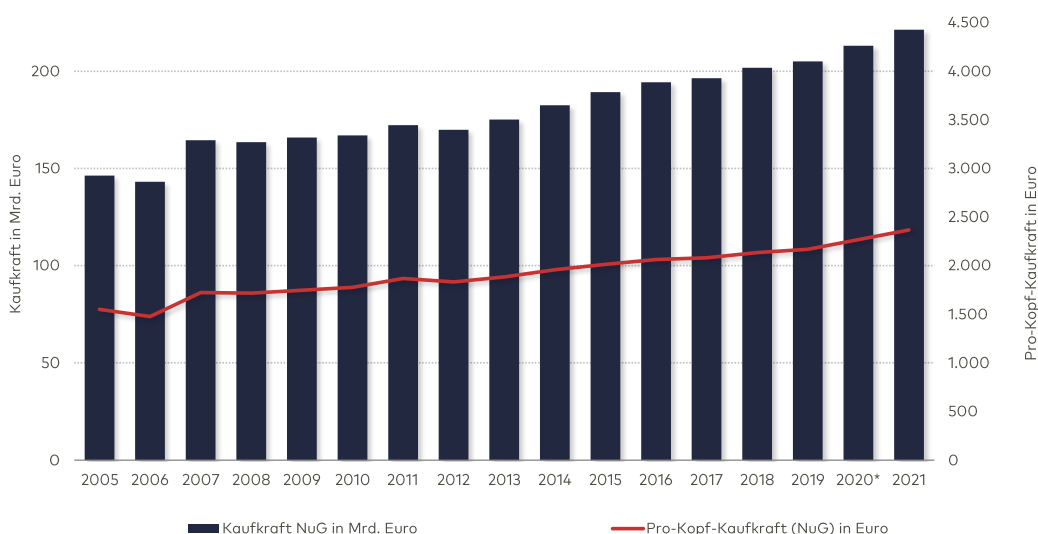


Abbildung 2: Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute

⁶ 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

Einzelhandelsumsatz und Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2020 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die COVID-19 Pandemie bereits bei rd. 71,5 Mio. Euro (rd. 12,8 % des Einzelhandelsumsatzes) (siehe Abbildung 4). Im Jahr 2021 ist ein deutlicher, durch die COVID-19 Pandemie hervorgerufener, Anstieg auf 86,7 Mio. Euro zu verzeichnen gewesen (rd. 14,7 % des Einzelhandelsumsatzes). Für das Jahr 2022 wird erneut ein Anstieg des Online-Anteils um rd. 1,6 % auf rd. 16,3 % prognostiziert. Damit läge der Nettoumsatz des Online-Handels bei rd. 98,4 Mio. Euro und mehr als 70 Mio. Euro höher als noch 2012. Es ist somit 2022 erneut ein deutlicher Effekt der COVID-19 Pandemie zu beobachten. Aus fachgutachterlicher Sicht ist allerdings davon auszugehen, dass das Wachstum des Online-Anteils, nach Ende der Pandemie ähnlich wie vor der COVID-19 Pandemie ausfallen wird. Dann aber auf einem deutlich höheren Ausgangsniveau. Es sind allerdings sortimentsspezifisch große Unterschiede festzustellen.

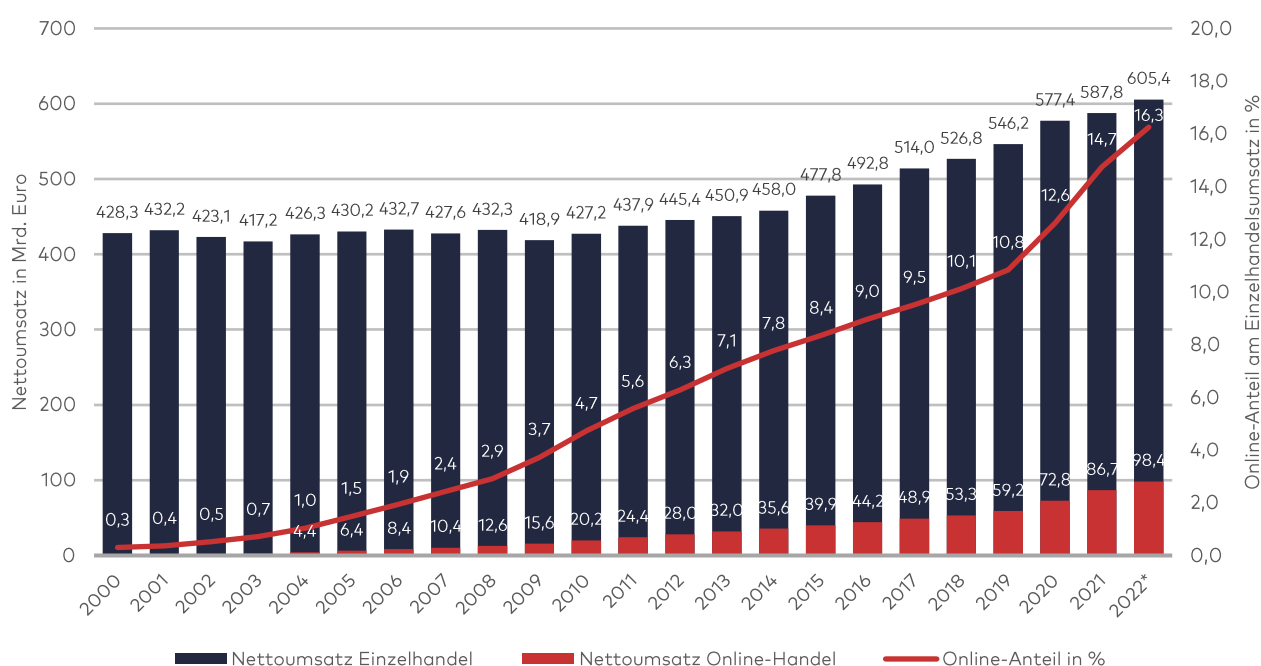


Abbildung 3: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz *Prognose

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist⁷, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 2,5 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen⁸. Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen für Rödermark im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs sind allerdings zunächst nur in einem geringen Maße zu erwarten.

⁷ Unterhaltungselektronik rd. 33,8 %, Fashion & Accessoires rd. 30,0 %, Freizeit & Hobby rd. 28,9 %, Büro & Schreibwaren rd. 24,6 % (vgl. HDE/IFH 2020).

⁸ Vgl. HDE/IFH 2020.

Kopplungseinkäufe: *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten und ist insbesondere auch im Lebensmittelsektor stark verbreitet (z. B. Agglomeration von Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter oder Lebensmittel-discounter und Drogeriefachmarkt). Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten.

Wandel der Betriebsformen: Der in den letzten Jahrzehnten vollzogene Wandel der Betriebsformen umfasst erhebliche Veränderungen der Betriebs- und Standortstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel. Betrachtet man beispielsweise die Entwicklung der absoluten Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel, so lässt sich deutschlandweit ein Rückgang i. H. v. rd. 15 % attestieren (siehe Abbildung 4).

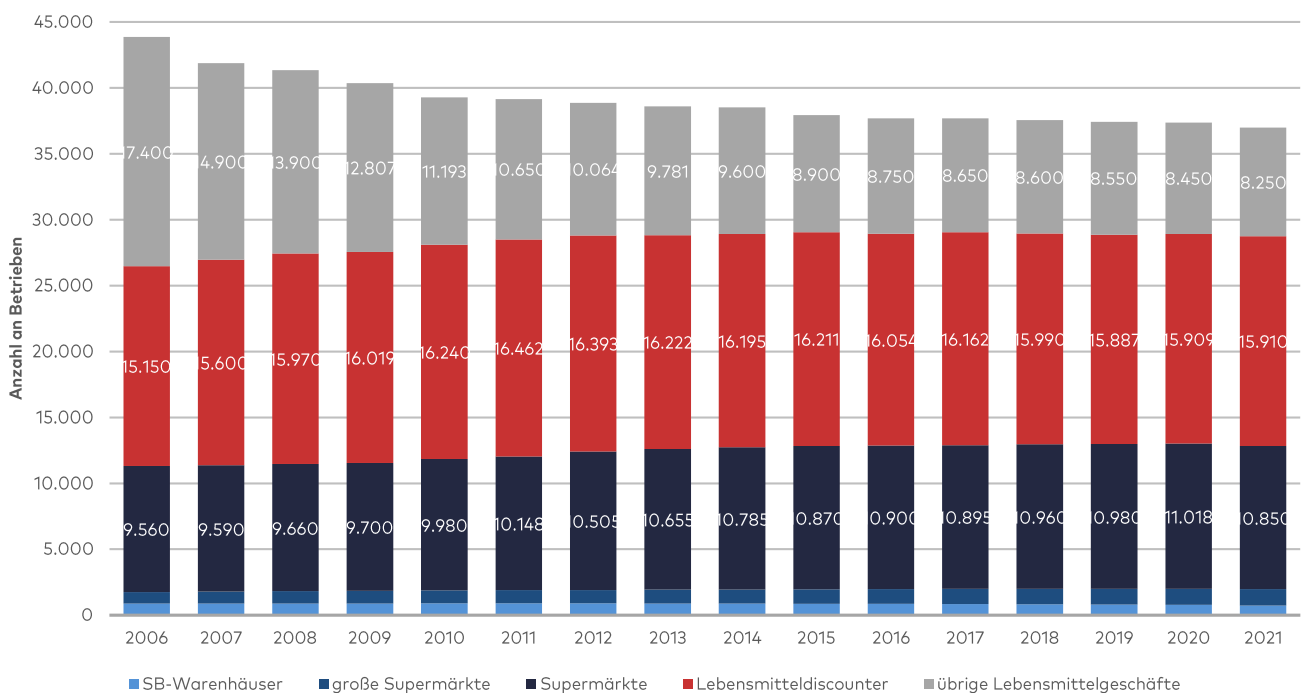


Abbildung 4: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute

Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu registrieren. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Umsätze) ergeben sich insbesondere für die Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und teilweise den 2000er Jahren gegenwärtig im Übergang zu einer Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen.

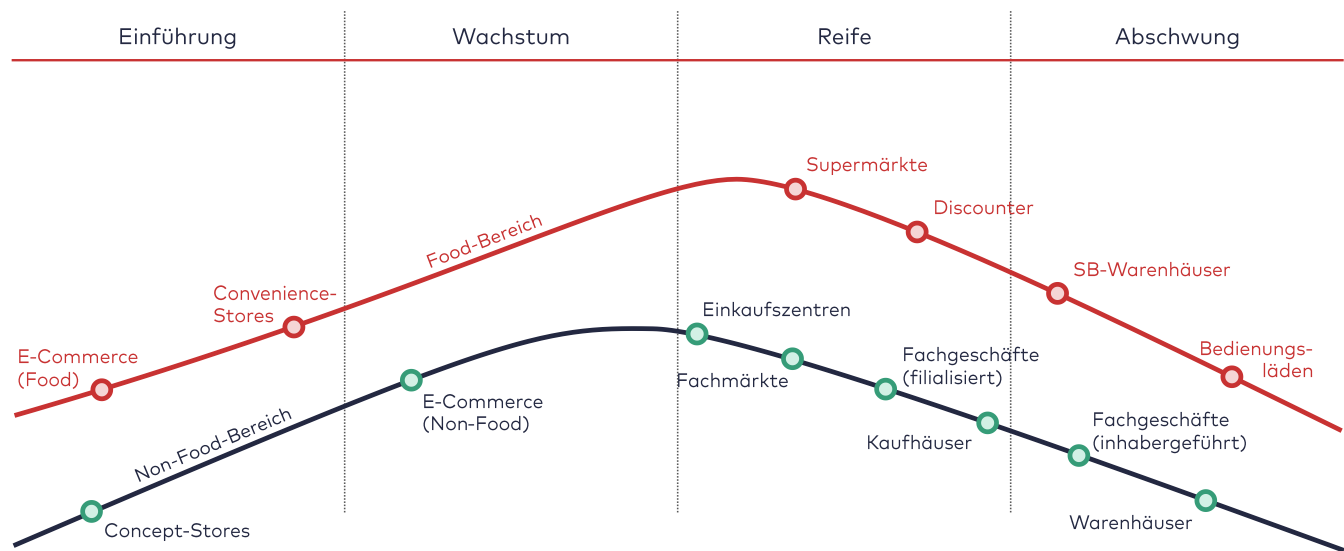


Abbildung 5: Lebenszyklus von Betriebstypen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute

Auch im Bereich des Lebensmittelhandwerkes lässt sich bei den Fleischerei- und Bäckereibetrieben für die letzten Jahrzehnte ein signifikanter Rückgang der Betriebsanzahl feststellen (Vgl. Abbildung 6)

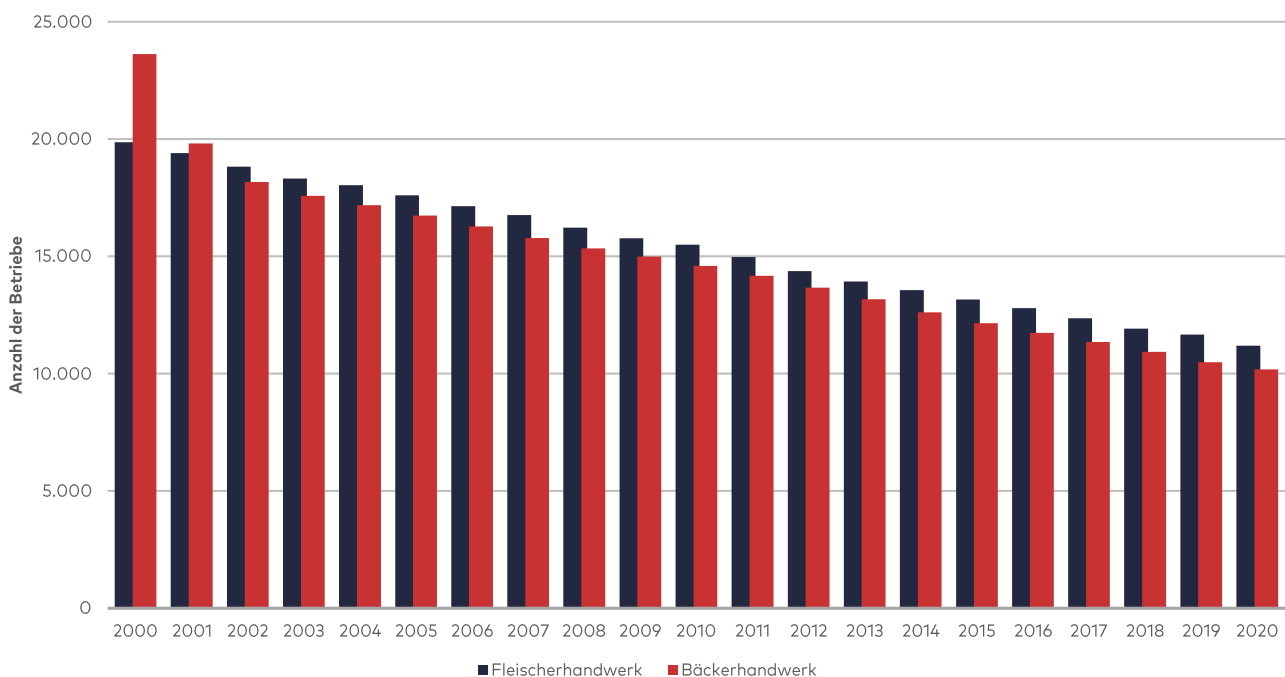


Abbildung 6: Entwicklung der Anzahl der Fleischer- und Bäckereibetriebe in Deutschland

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute

Verkaufsflächenentwicklung: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist im Lebensmittelhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen)

ergibt⁹. Bei den Lebensmitteldiscountern ist zeitgleich zu den sinkenden Filialzahlen eine moderat steigende Verkaufsfläche zu verzeichnen (siehe Abbildung 7). Dies ist Resultat eines grundlegenden Trading-Up Prozesses des Betriebstypus, welcher im Bereich der Expansion und der Modernisierung von Bestandsstandorten eine deutliche Tendenz zu signifikant größeren Markteinheiten erkennen lässt und mit einer Überprüfung/Straffung des Standortnetzes durch die Marktteilnehmer einhergeht.

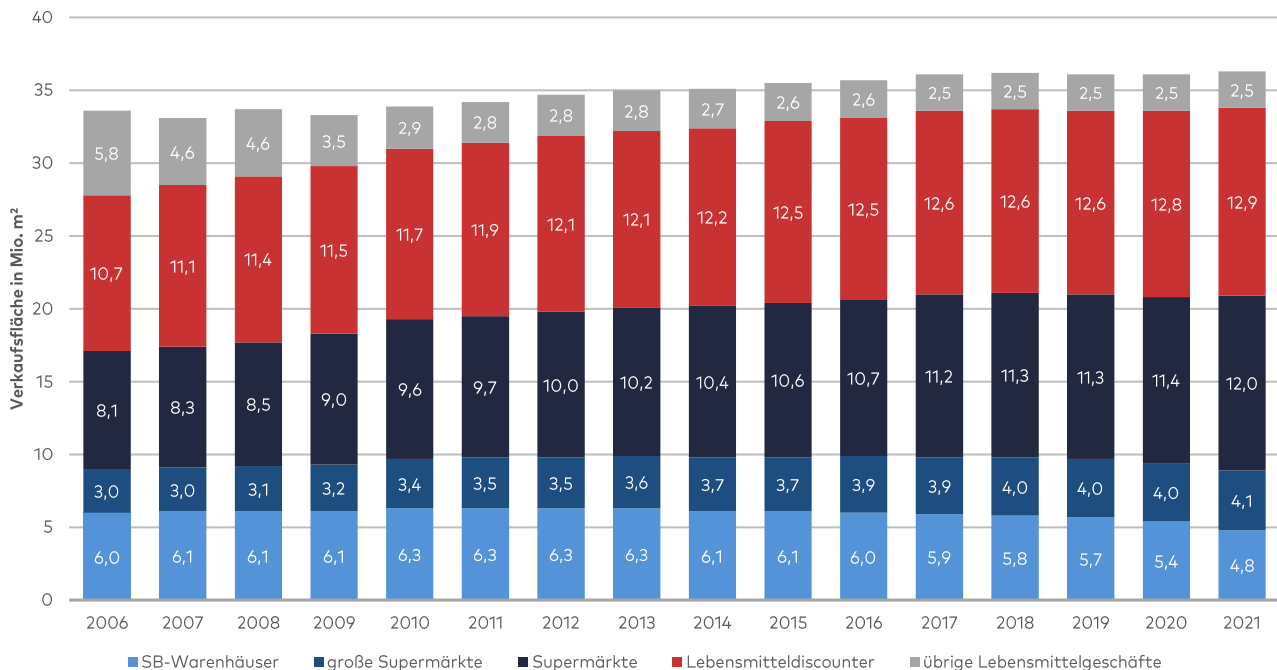


Abbildung 7: Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, werden diese von den Einzelhandelsunternehmen nur an sehr frequenzstarken Lagen bzw. Standorten mit einem überdurchschnittlich hohen Kaufkraftpotenzial realisiert. Solche Standorte sind in einem Mittelzentrum wie Rödermark eher nicht vorzufinden. Bei Standard-Betriebskonzepten außerhalb der hoch verdichteten Stadträume, wie in Rödermark, ist aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen¹⁰. Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in

⁹ Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2016 rd. 804 m² (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2016 rd. 1.245 m² (+17 %).

¹⁰ Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtreionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

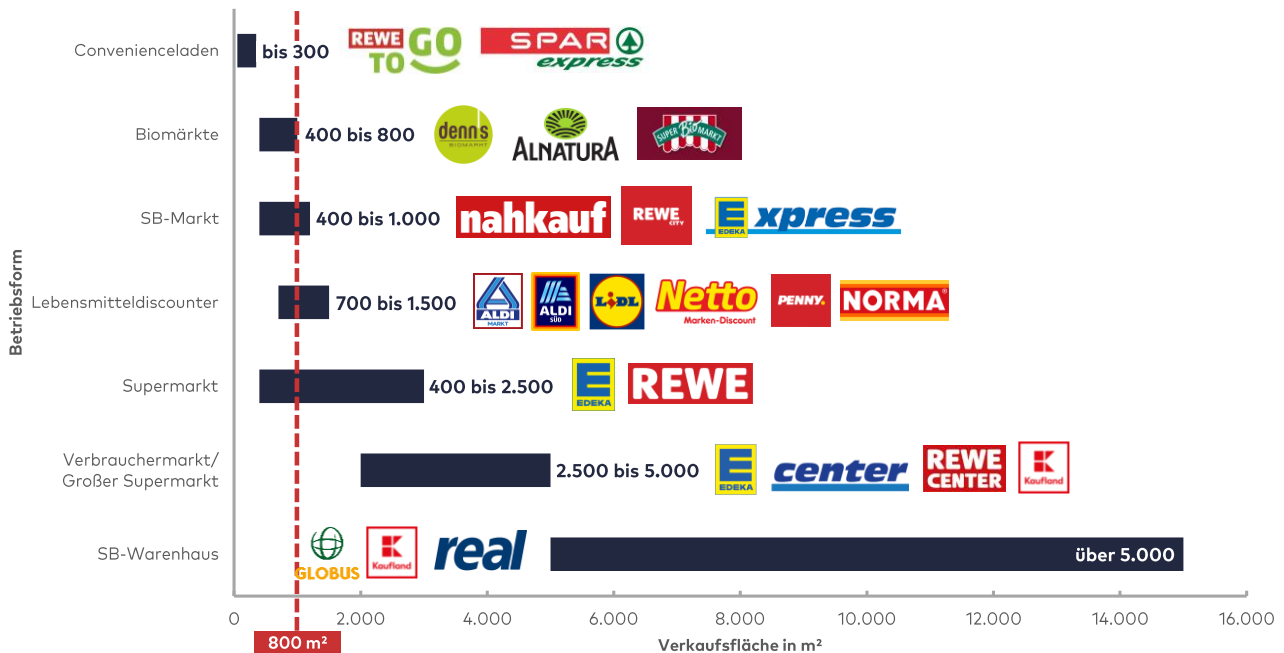


Abbildung 8: Verkaufsflächenanforderungen von Lebensmittelanbietern

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Unternehmens- und Umsatzkonzentrationen: Fusionen, Übernahmen und internes Wachstum haben in den vergangenen Jahrzehnten zu sukzessiven Konzentrationsprozessen von Unternehmen und Umsätzen in nahezu allen Teilsegmenten des Einzelhandels geführt. So sind im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel partiell bereits Oligopolisierungstendenzen erkennbar, die in der Folge auch eine Sektoruntersuchung des Bundeskartellamtes im Zusammenhang mit der Übernahme der Tengelmann/Kaisers Märkte nach sich zog.¹¹ So weisen die dominierenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe gegenwärtig bereits einen Marktanteil von rd. 90 % auf, wobei zwei Drittel des Umsatzes auf die TOP 5 Betreiber entfallen.

Dies führt in der Folge zu einer Ausdünnung des Filialnetzes und somit letztlich zu längeren Wegen für den Verbraucher. Eine wohnortnahe (fußläufige) adäquate Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlicheren Raum und in Gebieten mit negativem Wanderungssaldo häufig nicht mehr gesichert.

¹¹ vgl. Bundeskartellamt (2014): Sektoruntersuchung Lebensmitteleinzelhandel.

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 und 4.4.

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

Mittelzentrum

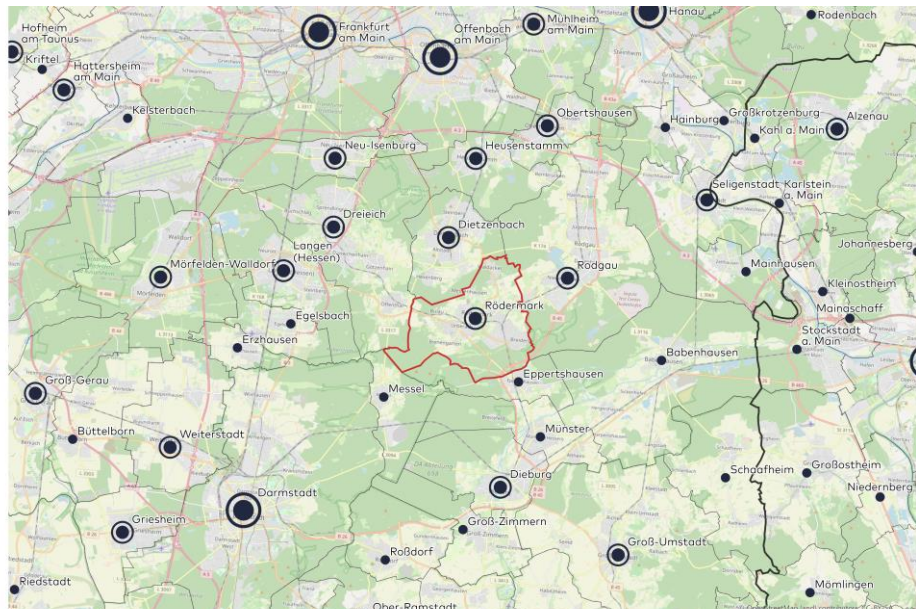
Nächstgelegene Mittelzentren

Rodgau (7 km)
Dietzenbach (7 km)
Dieburg (9 km)
Heusenstamm (11 km)

Nächstgelegene Oberzentren

Offenbach am Main (17 km)
Darmstadt (21 km)
Frankfurt am Main (22 km)
Hanau (26 km)

- Administrative Grenzen**
- Untersuchungskommune
 - Bundesland
 - Kommune
- Zentralörtliche Funktion**
- Oberzentrum
 - Mittelzentrum
 - Grundzentrum



Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

| | |
|--|---------|
| Einwohner | 28.232 |
| Relative Einwohnerentwicklung bis 2026 | + 3,0 % |

Einwohner nach Stadtteilen

| | |
|--------------|---------------|
| Ober-Roden | 12.709 (45 %) |
| Urberach | 11.760 (42 %) |
| Waldacker | 2.931 (10 %) |
| Messenhausen | 746 (3 %) |
| Bulau | 86 (<1 %) |

Verkehrliche Anbindung

| | |
|---------------------------------|--|
| Motorisierter Individualverkehr | Verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die K 5, K459 und K486 |
| Öffentlicher Personennahverkehr | Anbindung an das Busliniennetz sowie an den regionalen Schienenverkehr (u.a. Frankfurt, Wiesbaden) |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Rödermark (Stand: 01/2022); ZÖF: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹² beträgt in Rödermark rd. 108 und liegt damit über dem Bundesdurchschnitt von 100. Die angrenzenden Nachbarkommunen verfügen größtenteils ebenfalls über ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Ausnahmen bilden die nördlich an Rödermark anschließende Kommune Dietzenbach, sowie die ebenfalls nördlich gelegene Kommune Offenbach am Main die über ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau verfügen (siehe Abbildung 9).

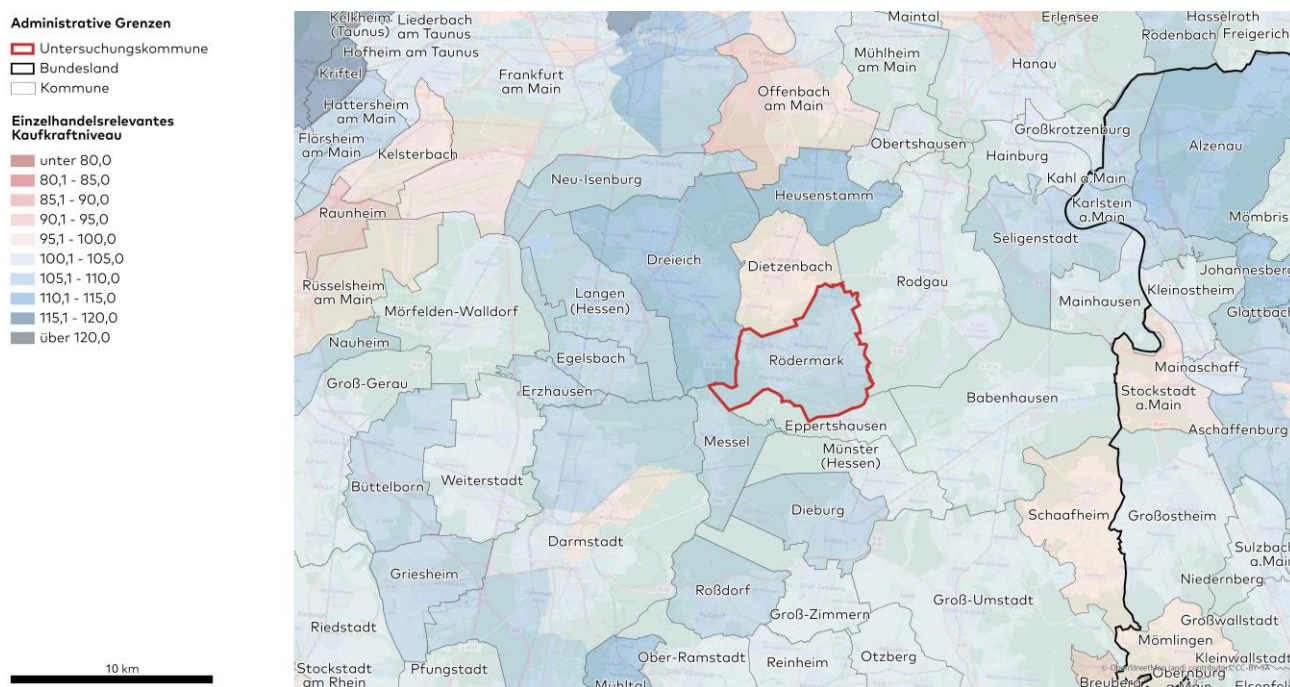


Abbildung 9: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Rödermark und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2021; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

Die Stadt Rödermark verfügt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 80,5 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 2.852 Euro je Einwohner.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro in Rödermark

| Kommune | Einwohner | Nahrungs- und Genussmittel |
|-----------|-----------|----------------------------|
| Rödermark | 28.232 | 80,5 |

Quelle: Einwohner: Stadt Rödermark (Stand: 01/2022); Kaufkraft: Berechnung Stadt + Handel auf Basis IfH 2021; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

¹² Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

Einzugsgebiet der Stadt Rödermark

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Stadt stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen¹³ zu rechnen.

Bei der **Abgrenzung des Einzugsgebietes** von Rödermark für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft der Bestandsstrukturen in Rödermark (u. a. Betreiber, Größen, Standorteigenschaften);
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld;
- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen von Rödermark im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld;
- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die Versorgungsfunktion Rödermarks;

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für die Stadt Rödermark das in Abbildung 10 dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden.

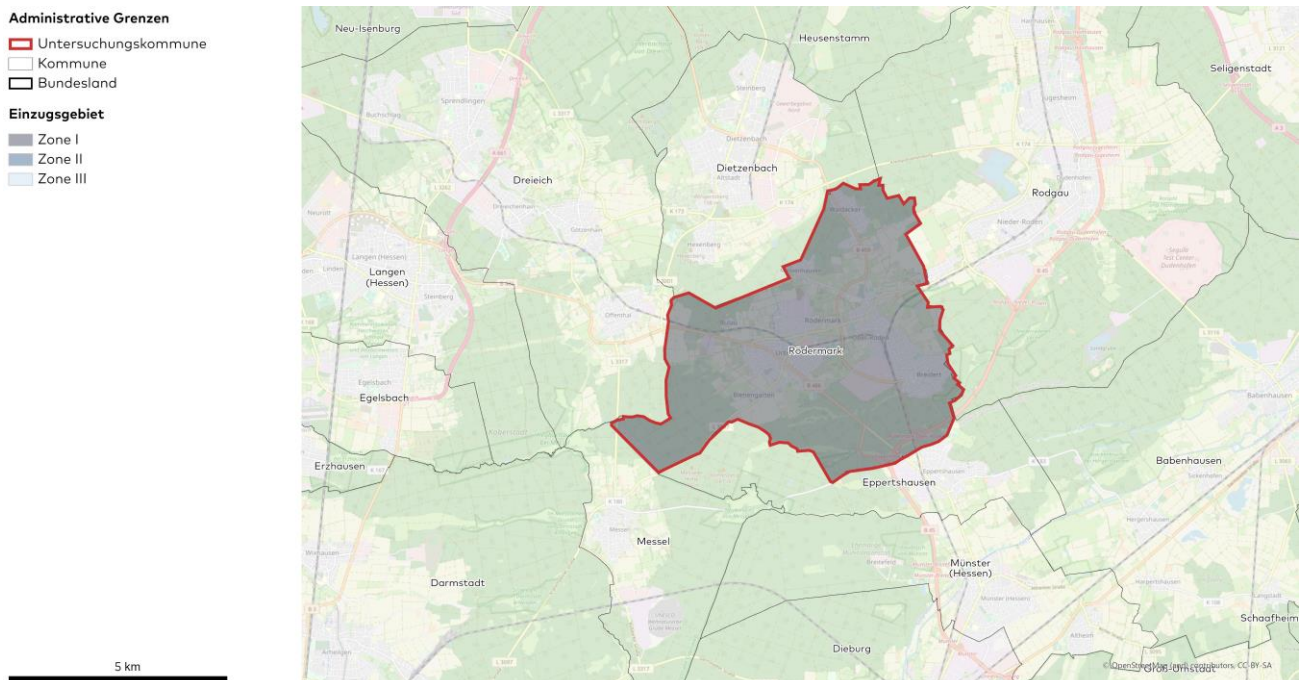


Abbildung 10: Einzugsgebiet der Stadt Rödermark

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

¹³ Diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Umsatzes im Lebensmitteleinzelhandel in Rödermark überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird.

4.4 ANGEBOTS- UND NAHVERSORGUNGSANALYSE

Nachfolgend wird die Angebotssituation in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel dargestellt. Ein besonderer Fokus liegt hierbei auf der **quantitativen**, **qualitativen** und **räumlichen** Nahversorgungssituation in Rödermark. Hierbei werden auch gegebenenfalls bestehende Versorgungsdefizite ermittelt.

4.4.1 Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Rödermark

Quantitative Nahversorgungssituation

Die Verkaufsfläche der Angebotsstrukturen in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** beträgt in Rödermark 12.100 m², was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,43 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt Rödermark im Bereich Nahrungs- und Genussmittel leicht über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m² je Einwohner.

Tabelle 3: Verkaufsflächen und Betriebszahlen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Rödermark

| Strukturdaten | |
|---|--------|
| Einwohner (Hauptwohnsitz) | 28.232 |
| Anzahl der Betriebe | 60 |
| Gesamtverkaufsfläche NuG in m ² | 12.100 |
| Verkaufsflächenausstattung NuG in m ² je Einwohner | 0,43 |

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Einwohner: Stadt Rödermark (Stand: 01/2022); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Angaben ohne Leerstände.

Insgesamt wurden in Rödermark 60 Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächenanteilen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel erhoben. Dabei haben sich seit des EHK Rödermark 2016 einige wesentliche betriebliche Veränderungen ergeben. So fanden Verkaufsflächenenerweiterungen des ALDI-Marktes in der Senefelderstraße 32 sowie des LIDL-Marktes in der Odenwaldstraße 71 statt. Im Breidertring 104 hat sich zudem ein Ethnischer Lebensmittelmarkt angesiedelt, während sich in der Senefelderstraße 30 eine Rossmann-Filiale angesiedelt hat.

Die untenstehende Abbildung 11 verdeutlicht die Verteilung der Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Stadtgebiet Rödermarks nach Lagebereich. Die Abbildung zeigt, dass nur ein geringer Anteil der Verkaufsfläche auf den ZVB Ortszentrum Ober-Roden entfällt, während ungefähr 30 % der Verkaufsfläche innerhalb des ZVB Ortszentrum Urberach verortet sind. Weitere rd. 30 % der Verkaufsfläche entfallen auf städtebaulich integrierte Lagen. Über ein Drittel der Verkaufsfläche befinden sich in städtebaulich nicht-integrierten Lagen. Dies ist vor allem auf die Betriebe zurückzuführen, welche sich innerhalb des Ober-Rodener Industrie- und Gewerbegebietes befinden.

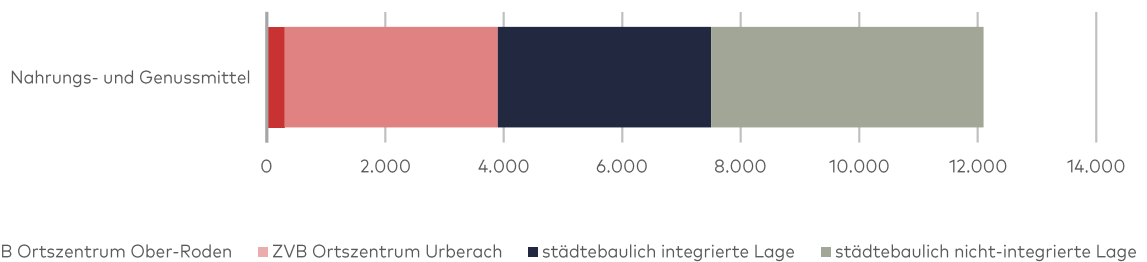


Abbildung 11: Einzelhandelsbestand in Rödermark im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 04/2022.

Abbildung 11 stellt die Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner für die fünf Stadtteile Rödermarks dar. In den Stadtteilen Waldacker, Messenhausen und Bulach bestehen keine bzw. nur sehr geringe Verkaufsflächen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Verkaufsflächenschwerpunkte bestehen dagegen in den Stadtteilen Ober-Roden und Urberach. Dabei weist Ober-Roden mit einer Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 7.000 m² eine Verkaufsflächenausstattung je Einwohner von rd. 0,55 m² auf, welche über dem gesamtstädtischen Kennwert liegt. Der Stadtteil Urberach weist mit einer Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 5.000 m² eine Verkaufsflächenausstattung je Einwohner von rd. 0,42 m² auf.

| Stadtteil | Einwohner | VKF NuG in m² | VKF NuG in m² je EW |
|---------------|---------------|---------------|---------------------|
| Ober-Roden | 12.706 | 7.000 | 0,55 |
| Urberach | 11.760 | 5.000 | 0,42 |
| Waldacker | 2.931 | <100 | <0,03 |
| Messenhausen | 746 | - | - |
| Bulach | 86 | - | - |
| GESAMT | 28.232 | 12.100 | 0,43 |

Tabelle 4: Stadtteilbezogene Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; VKF-Ausstattung auf Basis Bestandserhebung 04/2022 (gerundet auf 100m²); Einwohner: Stadt Rödermark (Stand: 01/2022).

Benchmark

Zur Berechnung der Kaufkraftflüsse (Zu- und Abflüsse über die Kommunalgrenze) wurden die Wettbewerbsstrukturen in den umliegenden Kommunen Rödermarks analysiert und berücksichtigt (siehe nachstehende Abbildung).

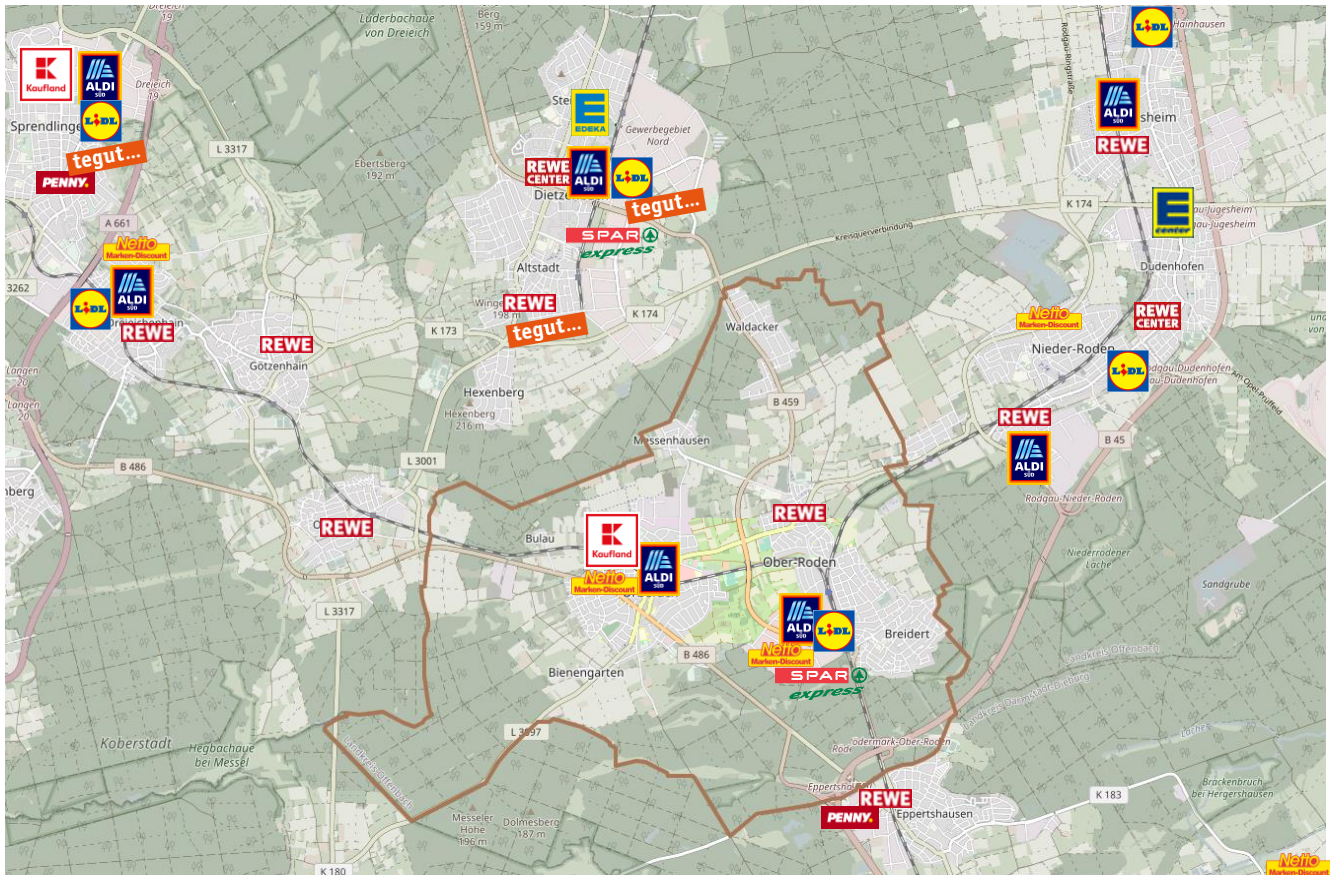


Abbildung 12: Wettbewerbsstrukturen Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Rödermark und im Umfeld

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung des aktuellen Umsatzes¹⁴ in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Rödermark basiert auf allgemeinen und für die Stadt Rödermark spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittliche Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen (auch Aufstellung der Lebensmittelmärkte – siehe Tabelle 3) und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

¹⁴ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortiments-spezifischen Umsätze werden abschließend mit **nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** (s. dazu Kapitel 4.3) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft.
- Im Rahmen eines Desk-Researchs werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Rödermark beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

Insgesamt lässt sich ein hieraus gesamtgemeindlicher Einzelhandelsumsatz für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rd. 76,8 Mio. Euro brutto pro Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 80,5 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität¹⁵ von rd. 95¹⁶ %, anhand welcher geringe Kaufkraftabflüsse in das Umland Rödermarks ersichtlich werden.

Qualitative Nahversorgungssituation

Als Indikatoren zur Beurteilung der qualitativen Nahversorgungssituation werden die Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel mit dem Bundesdurchschnitt gegenübergestellt (Vgl. Abbildung 13). In Rödermark sind aktuell fünf Lebensmitteldiscounter und zwei Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt, darunter mit Kaufland ein SB-Warenhaus. Es werden im Stadtgebiet somit Lebensmittel aus dem discountorientierten und dem vollsortimentierten Bereich angeboten, wobei ein Übergewicht der discountierten Angebote festzustellen ist. Während im Bundesdurchschnitt 62 % der Verkaufsfläche auf Lebensmittelvollsortimenter entfallen, sind die Verkaufsflächen in Rödermark etwa hälftig auf Lebensmitteldiscounter (51 %) und Lebensmittelsupermärkte (49 %) aufgeteilt. Diesbezüglich zeigt die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner nach Betriebstyp (Vgl. Abbildung 13), dass die Ausstattung im Bereich Lebensmitteldiscounter mit rd. 0,17 m² je Einwohner leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (Lebensmitteldiscounter: rd. 0,16 m² je Einwohner) liegt¹⁷. Im Bereich der Lebensmittelvollsortimenter liegt die Verkaufsflächenausstattung in Rödermark mit rd. 0,16 m² deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,25.

¹⁵ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

¹⁶ Im Vergleich zum Nahversorgungskonzept aus dem Jahr 2018 hat sich die Zentralität aufgrund gestiegener Kaufkraftzahlen sowie Änderungen der Gesamtverkaufsflächen verändert.

¹⁷ Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute 2019; inkl. Non-Food-Flächen.

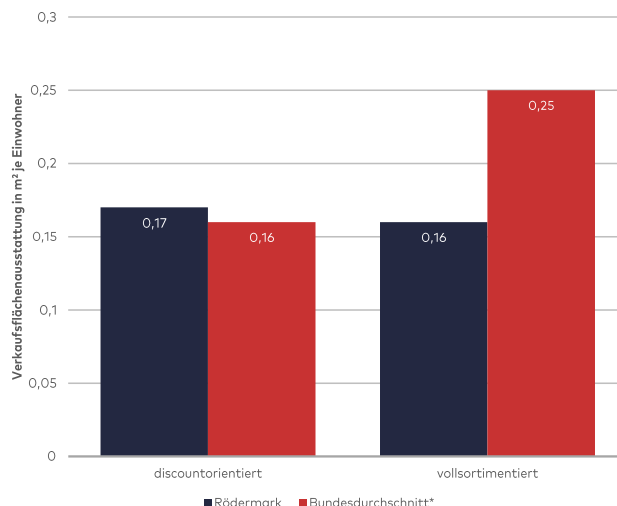
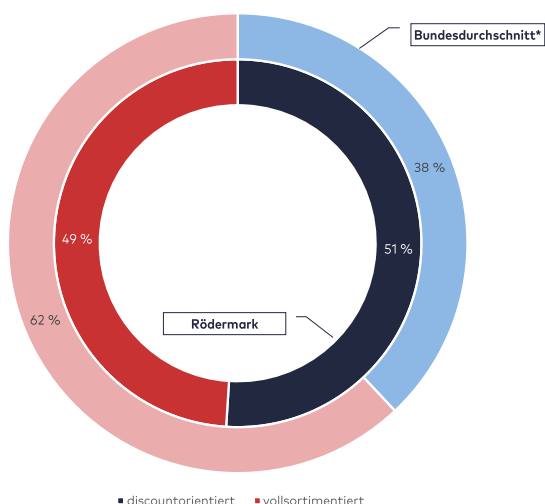


Abbildung 13: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich (Gesamtstadt)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2022, EHI Retail Institute; * Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Für Ober-Roden zeigt der Vergleich der Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel auf, dass das Übergewicht des discountorientierten Angebotes im Vergleich zur Gesamtstadt hier nochmals deutlicher ausfällt. Rd. 75 % der Verkaufsflächen entfallen auf Lebensmitteldiscounter, während Lebensmittelvollsortimenter lediglich rd. 25 % der Verkaufsflächen ausmachen. Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner nach Betriebstyp zeigt zudem, dass die Ausstattung im Bereich Lebensmitteldiscounter mit rd. 0,26 m² deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt (Lebensmitteldiscounter: rd. 0,16 m²) liegt¹⁸. Im Bereich der Lebensmittelvollsortimenter liegt die Verkaufsflächenausstattung in Rödermark mit rd. 0,09 m² deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,25.

In Urberach stellt sich der Vergleich der Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel mit einem leichten Untergewicht der Discounter dar. Hier entfallen rd. 70 % der Verkaufsfläche auf ein vollsortimentiertes Lebensmittelangebot, während rd. 30 % der Verkaufsfläche auf Lebensmitteldiscounter entfallen. Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner liegt im discountorientierten Bereich mit rd. 0,13 m² in Urberach leicht unter dem bundesdeutschen Wert von rd. 0,16. Im vollsortimentierten Bereich liegt die Verkaufsflächenausstattung mit 0,30 leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 0,25.

Fokus: Lebensmittelmärkte in Rödermark

Zur tiefergehenden Bewertung der qualitativen Nahversorgung in Rödermark wurden die einzelnen Lebensmittelmärkte hinsichtlich ihrer aktuellen Ausstattung analysiert. Um festzustellen, ob die sieben strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Rödermark aktuell über eine marktadäquate Aufstellung verfügen, wurden verschiedene Kriterien geprüft: Verkaufsfläche, Städtebauliche Integration, Erreichbarkeit/Sichtbarkeit und Warenpräsentation.

¹⁸ Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute 2019; inkl. Non-Food-Flächen.

Tabelle 5: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Rödermark

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Bestandserhebung 04/2022, VKF auf 100 m² gerundet.

| Kriterium | Aldi Süd Senefelderstraße 32 | Aldi Süd Ober-Rodener Straße 24 | Lidl Odenwaldstraße 71 | Netto Konrad-Adenauer- Straße 79 | Netto Odenwaldstraße 78 | Kaufland Ober-Rodener Straße 13 | Rewe Kapellenstraße 8 |
|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------|--|----------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Verkaufsfläche | 1.200 | 1.000 | 1.200 | 500 | 900 | 3.500 | 1.100 |
| Städtebauliche Integration | | | | | | | |
| Erreichbarkeit/ Sichtbarkeit | | | | | | | |
| Waren- präsentation | | | | | | | |
| Marktdäquate Aufstellung | ✓ | (✓) | ✓ | ✗ | (✓) | ✓ | ✗ |

In Bezug auf die **Verkaufsfläche** bewegen sich die meisten Lebensmitteldiscounter im Bereich von 900 – 1.200 m² und sind somit aktuell gut aufgestellt. Der Netto-Markt in Urberach weist mit rd. 500 m² die geringste Verkaufsflächenausstattung auf und ist nach diesem Kriterium aktuell nicht marktdäquat aufgestellt. Eine ebenfalls nicht vollständig marktdäquate Aufstellung ist bezüglich der Verkaufsfläche des REWE-Marktes festzustellen. Der Kaufland-Markt in Urberach verfügt als SB-Warenhaus über eine Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m² und ist somit gut aufgestellt.

Im Hinblick auf die **städtebauliche Integration** lassen sich deutliche Unterschiede feststellen. Mehrere Lebensmittelmärkte sind durch ihre Lage im Industrie- und Gewerbegebiet städtebaulich nicht integriert. Andere Märkte, wie beispielsweise der REWE-Markt in Ober-Roden, welcher sich in einer Stadtrandlage befindet, weisen eine nicht optimale städtebauliche Integration auf. Vollständig in die umgebende Wohnbebauung integriert ist aktuell der Netto-Markt in Urberach.

Die **Erreichbarkeit und Sichtbarkeit** der Märkte ist grundsätzlich für alle Lebensmittelmärkte in Rödermark als angemessen zu bewerten, wobei mehrere Märkte das Kriterium durch eine eingeschränkte Erreichbarkeit für Fußgänger oder Radfahrende nicht vollumfänglich erfüllen.

Die **Warenpräsentation** gestaltet sich für die einzelnen Märkte sehr differenziert. Aktuell verfügen insbesondere der REWE-Markt in Ober-Roden, sowie der Netto-Markt in Urberach über keine marktdäquate Warenpräsentation. Für ALDI Süd in Urberach sowie Kaufland in Urberach sind noch gewisse Optimierungspotenziale hinsichtlich der Warenpräsentation zu erkennen. Eine marktdäquate Warenpräsentation weisen insbesondere die kürzlich erweiterten Märkte ALDI Süd sowie LIDL in Ober-Roden auf.

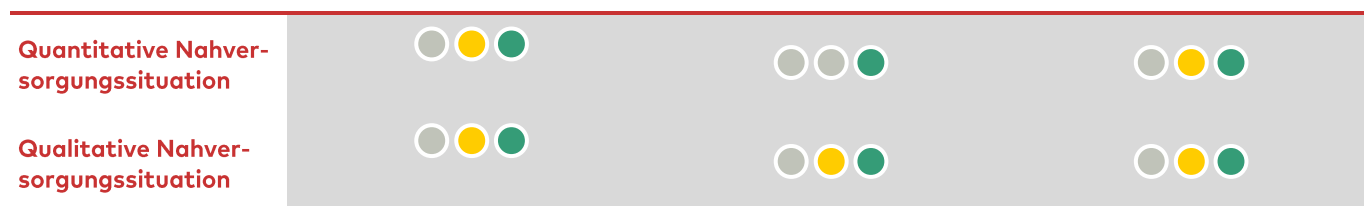
Insgesamt ist eine gute marktdäquate Aufstellung aktuell für drei der Rödermärker Lebensmittelmärkte erfüllt: ALDI Süd und LIDL in Ober-Roden sowie Kaufland. Als eingeschränkt marktdäquat aufgestellt sind ALDI Süd in Urberach sowie Netto in Ober-Roden zu bewerten. Der Netto-Markt in Urberach sowie der REWE-Markt in Ober-Roden sind aktuell nicht marktdäquat aufgestellt.

Tabelle 6 fasst die relevanten Rahmenbedingungen sowohl gesamtstädtisch als auch für die Ortszentren Ober-Roden und Urberach zusammen und schließt mit

einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampeldarstellung.

Tabelle 6: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Rödermark

| Ausstattungsmerkmal | Nahrungs- und Genussmittel Rödermark | Nahrungs- und Genussmittel Ober-Roden | Nahrungs- und Genussmittel Urberach |
|---|--|--|--|
| Einwohner (prozentuale Entwicklung bis 2026) | 28.232 (+ 3,0 %) | 12.709 (+ 5,4 %) | 11.760 (+1,4 %) |
| Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ² | 12.100 | 7.000 | 5.000 |
| Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner | 0,43 | 0,55 | 0,42 |
| Betriebstypenmix | 1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 1x Lebensmittelsupermarkt 5x Lebensmitteldiscounter 49x sonstige Lebensmittelgeschäfte 3x Getränkemarkt | 1x Lebensmittelsupermarkt 3x Lebensmitteldiscounter 25x sonstige Lebensmittelgeschäfte 2x Getränkemarkt | 1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 0x Lebensmittelsupermarkt 2x Lebensmitteldiscounter 22x sonstige Lebensmittelgeschäfte 1x Getränkemarkt |



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Einwohner: Stadt Rödermark (Stand: 01/2022).

Die **quantitative Nahversorgungssituation** der Gesamtstadt Rödermark ist im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt als **gut bzw. als angemessen** zu bezeichnen. Anhand der aktuellen oben dargestellten Analysen (Kaufkraftabflüsse/Zentralität von 95) und den rechnerisch ermittelten Potenzialen (vgl. Kapitel 5) werden dennoch quantitative **Weiterentwicklungspotenziale** ersichtlich.

Zudem werden im Bereich der **qualitativen Nahversorgungssituation** in Rödermark gesamtstädtische **Optimierungspotenziale** hinsichtlich des Marktauftrittes einzelner Betreiber und der Verkaufsflächenausstattung im vollsortimentierten Segment ersichtlich.

4.4.2 Räumliche Nahversorgungssituation in Rödermark

Die Beurteilung der räumlichen Nahversorgungssituation erfolgt anhand einer Darstellung der Nahbereiche der vorhandenen Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF. Ab dieser Betriebsgröße wird i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte durch Isochronen mit jeweils 8, 10 und 12 Minuten Gehzeit um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet (siehe Abbildung 14). Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung

ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten.

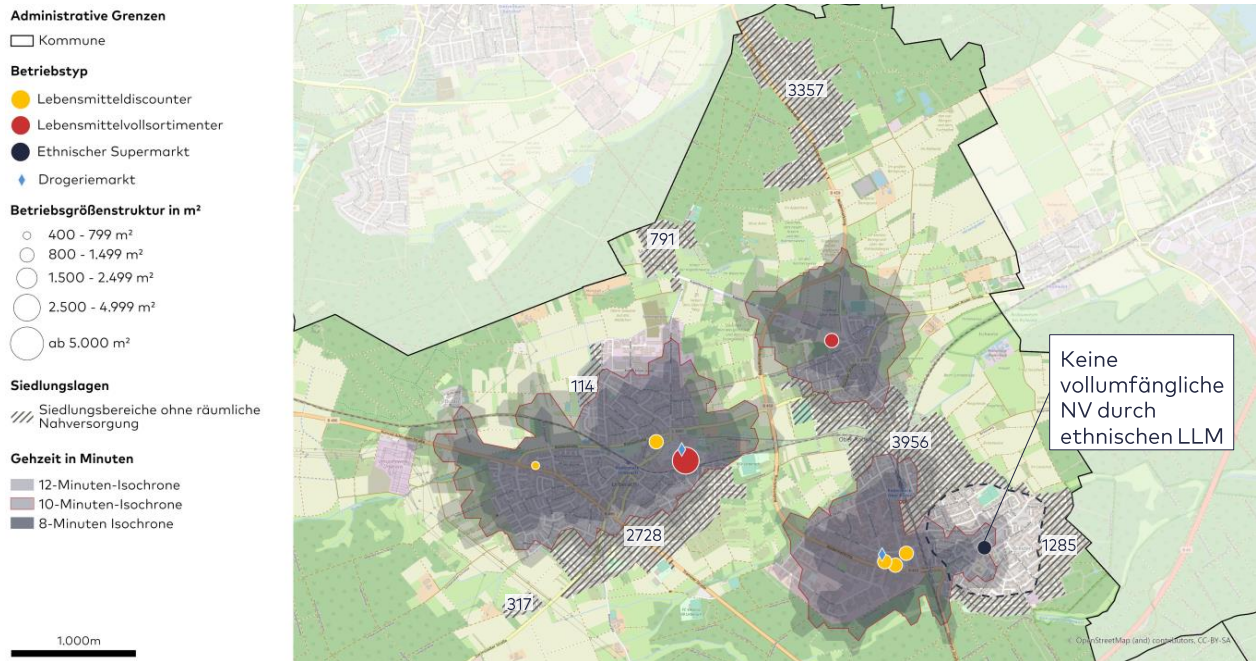


Abbildung 14: Räumliche Nahversorgungssituation in Rödermark

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Hinsichtlich der makroräumlichen Verortung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter lässt sich eine gute Verteilung der Betriebe auf die beiden Stadtteile Ober-Roden und Urberach feststellen. Die kleineren Stadtteile Waldacker, Messenhausen und Bulau verfügen aktuell über keinen strukturprägenden Lebensmittelmarkt. Für Ober-Roden lässt sich eine Konzentration von mehreren Lebensmitteldiscountern auf den südwestlichen Teilbereich (Gewerbegebiet) erkennen. Der nördliche Siedlungsbereich wird räumlich in weiten Teilen den bestehenden REWE-Markt mit einem vollsortimentierten Lebensmittelangebot versorgt. Teile des südöstlichen Siedlungsbereiches Ober-Rodens sind durch einen ethnischen Lebensmittelmarkt nahversorgt. Da dieser über ein spezialisiertes bzw. kein vollumfängliches Lebensmittelangebot verfügt, kommt dem Markt im Vergleich zu den anderen Lebensmittelmärkten Rödermarks nur eine eingeschränkte Versorgungsfunktion zu. Insbesondere der historische Kern des Ober-Rodens, aber auch der südöstliche Siedlungsbereich des Stadtteiles sind aktuell unterversorgt bzw. nur teilversorgt. Im Stadtteil Urberach besteht das Angebot an strukturprägenden Lebensmittelmärkten aus zwei Discountern sowie einem vollsortimentierten Angebot durch Kaufland. Die Märkte weisen eine gute räumliche Verteilung auf, so dass weite Teile Urberachs aktuell nahversorgt sind. Insbesondere im Süden des Stadtteils finden sich unterversorgte Siedlungsbereiche.

Die bestehenden Nahversorgungsbetriebe übernehmen neben der fußläufigen Nahversorgung insbesondere eine Versorgungsfunktion für die gesamte Bevölkerung der Stadt Rödermark, so auch der aktuell unterversorgten Stadtteile. Die in den Stadtteilen Urberach und Ober-Roden situierten Lebensmittelanbieter weisen somit auch eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion auf.

Bewertung der Entwicklung seit 2016

Im Rahmen des NVK Rödermark 2022 werden die Entwicklungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Vergleich zum EHK Rödermark 2016 betrachtet. Dazu werden die relevanten Daten aus der aktuellen Analyse aus dem Jahr 2022 mit den Daten des EHK 2016 gegenübergestellt (siehe Tabelle 7).

- Gegenüber dem EHK Rödermark 2016 ist die Einwohnerzahl der Stadt Rödermark von 27.045 Einwohnern auf 28.232 Einwohner angestiegen (rd. 4,4 %). Zukünftig ist einem weiteren Zuwachs der Bevölkerung insbesondere durch geplante Wohngebietsentwicklungen (siehe Kapitel 5) zu rechnen.
- Die Erfassung der Gesamtverkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ergab eine Steigerung um rd. 23,6 %, von rd. 9.770 m² VKF auf rd. 12.100 m² VKF. Dies ist insbesondere auf die Erweiterungen des ALDI Süd und des LIDL sowie auf die Ansiedlung des Ethnischen Marktes und des ROSSMANN zurückzuführen.
- Gleichzeitig ist die Anzahl der Betriebe mit Verkaufsflächen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung um 6 Betriebe (von 54 auf 60) angestiegen (u.a. durch Ansiedlung des ROSSMANN sowie des Ethnischen Lebensmittelmarktes).
- Durch den leichten Anstieg der Einwohnerzahl und die deutliche Vergrößerung der Verkaufsfläche ist die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner von rd. 0,36 m² auf rd. 0,43 m² gestiegen (+ 0,07).
- Im Zeitraum von 2016 bis 2022 ist die Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 68,6 Mio. Euro auf 80,5 Mio. Euro und somit um rd. 17,3 % angestiegen.
- Im gleichen Zeitraum stieg der Einzelhandelsumsatz für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rd. 65,8 Mio. Euro auf rd. 76,8 Mio. Euro, was einem Wachstum von rd. 16,7 % entspricht. Im Vergleich zum Kaufkraftanstieg ist der Umsatz dabei vergleichbar stark angestiegen, allerdings erreicht die Umsatzsteigerung dabei nicht den Wert der Kaufkraftsteigerung. Der starke Kaufkraftanstieg konnte somit nahezu vollständig durch den Lebensmitteleinzelhandel in Rödermark abgeschöpft werden.
- Die Zentralität ist in Rödermark nahezu konstant geblieben.

Insgesamt zeigen sich seit 2016 somit positive Entwicklungen der Angebotsstrukturen sowie der Rahmenbedingungen des Lebensmitteleinzelhandels im Stadtgebiet. Hinsichtlich der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Lebensmittelbereich sollten die vorhandenen Strukturen erhalten und gezielt auf Basis der im Bereich der qualitativen, quantitativen und räumlichen Nahversorgung gewonnenen Erkenntnisse weiterentwickelt werden.

Tabelle 7: Bewertung der Entwicklung seit 2016

| Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel | 2016 | 2022 | Entwicklung | |
|---|--------|--------|-------------|---|
| Einwohner (Hauptwohnsitz) | 27.045 | 28.232 | + 4,4 % | ↑ |
| Verkaufsfläche in m² | 9.770 | 12.100 | + 23,6 % | ↑ |
| Anzahl der Betriebe | 54 | 60 | + 6 | ↑ |
| Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner | 0,36 | 0,43 | + 0,07 | ↑ |
| Kaufkraft in Mio. Euro | 68,6 | 80,5 | + 17,3 % | ↑ |
| Umsatz in Mio. Euro | 65,8 | 76,8 | + 16,7 % | ↑ |
| Zentralität | 0,96 | 0,95 | -0,01 | → |

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022, Stadt Rödermark (Stand: 01/2022), IFH Retail Consultants GmbH 2021; EHK Rödermark 2016; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

4.5 GESAMTSTÄDTISCHE STÄRKEN- UND SCHWÄCHEN-ANALYSE

Es lassen sich folgende wesentliche Stärken der Nahversorgung in Rödermark zusammenfassen:

- Für die letzten Jahre seit der Erstellung des EHK Rödermark 2016 haben sich sowohl die Einwohnerzahlen als auch die Kaufkraft der Stadt Rödermark positiv entwickelt. Für die kommenden Jahre ist mitunter durch die geplante Wohnbauentwicklung in Rödermark ein weiterer Anstieg dieser Kennzahlen zu erwarten.
- Insbesondere durch Verkaufsflächenerweiterungen mehrerer Lebensmittelmärkte, die Ansiedelung einer ROSSMANN-Filiale sowie die Zunahme der Betriebszahlen fand in den letzten Jahren ein Verkaufsflächenzuwachs in Rödermark statt.
- Rödermark weist aktuell eine gute qualitative und quantitative Nahversorgungs-ausstattung auf.
- Seit 2016 erfolgt eine teilweise räumliche Verbesserung der Nahversorgung in Ober-Roden durch die Ansiedelung eines Ethnischen Lebensmittelmarktes.
- Das Angebot wird weiterhin durch den Wochenmarkt in Ober-Roden ergänzt.

Demgegenüber stehen die nachfolgenden Schwächen der Nahversorgung in Rödermark:

- Ein hoher Anteil der Verkaufsflächen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt aktuell auf städtebaulich nicht-integrierten Lagen.
- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches OZ Ober-Roden sowie im Teilbereich historisches Zentrum des ZVB OZ Urberach sind derzeit keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte vertreten.
- In Teilen Rödermarks bestehen aktuell räumliche Nahversorgungsdefizite in Form einer fehlenden wohnortnahen Nahversorgung. Das gilt insbesondere für den Stadtteil Waldacker und in den zentralen und östlichen Siedlungsbereichen Ober-Rodens. Dies ist auch im Hinblick auf geplante Wohnbauentwicklungen in Ober-Roden zu beachten.

- Es werden Optimierungspotenziale in der qualitativen (durch einige nicht marktdäquat aufgestellte Anbieter) sowie in der quantitativen Lebensmittelversorgung ersichtlich.
- Das Angebot im vollsortimentierten Bereich ist in Rödermark unterdurchschnittlich ausgeprägt.

5

Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse

Um zu ermitteln, welches rechnerische Entwicklungspotenzial zur Ansiedelung weiterer Lebensmittelmärkte für Rödermark derzeit besteht, wurde von Stadt + Handel eine Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse durchgeführt. Dabei wurde auf Grundlage der in Kapitel 4 dargestellten Kennwerte sowie unter Berücksichtigung der Wohnbaupotenziale ermittelt, inwieweit und in welcher Höhe Kaufkraftpotenziale zur Weiterentwicklung des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel in Rödermark bis 2026 bestehen.

5.1 GRUNDANNAHMEN

Bis 2026 sind in Rödermark Wohnbauentwicklungen an drei Standorten in Ober-Roden vorgesehen. Der Mehrgeschosswohnungsbau „Nördlich der Kapellenstraße“ im Norden Ober-Rodens soll voraussichtlich bis 2024 realisiert werden und 148 zusätzliche Wohneinheiten schaffen (Vgl. Abbildung 15). Der Mehrgeschosswohnungsbau „Dieburger Straße“ mit 25 Wohneinheiten soll bis 2023 südlich des Ober-Rodener Zentrums umgesetzt werden. Innerhalb des Baugebietes „Südlich Alter Seeweg“ im Nordwesten Ober-Rodens sind bis 2023 62 Wohneinheiten geplant. Zusätzlich geht die Stadt Rödermark von 30 zusätzlichen Wohneinheiten pro Jahr durch Nachverdichtungen im Bestand aus. Pro Wohneinheit wird ein Einwohnerschlüssel von 2,2 Einwohnern angenommen, so dass bis 2026 rechnerisch weitere 847 Einwohner in Rödermark leben werden. Dies entspricht einer positiven Bevölkerungsentwicklung von rd. 3,0 %.

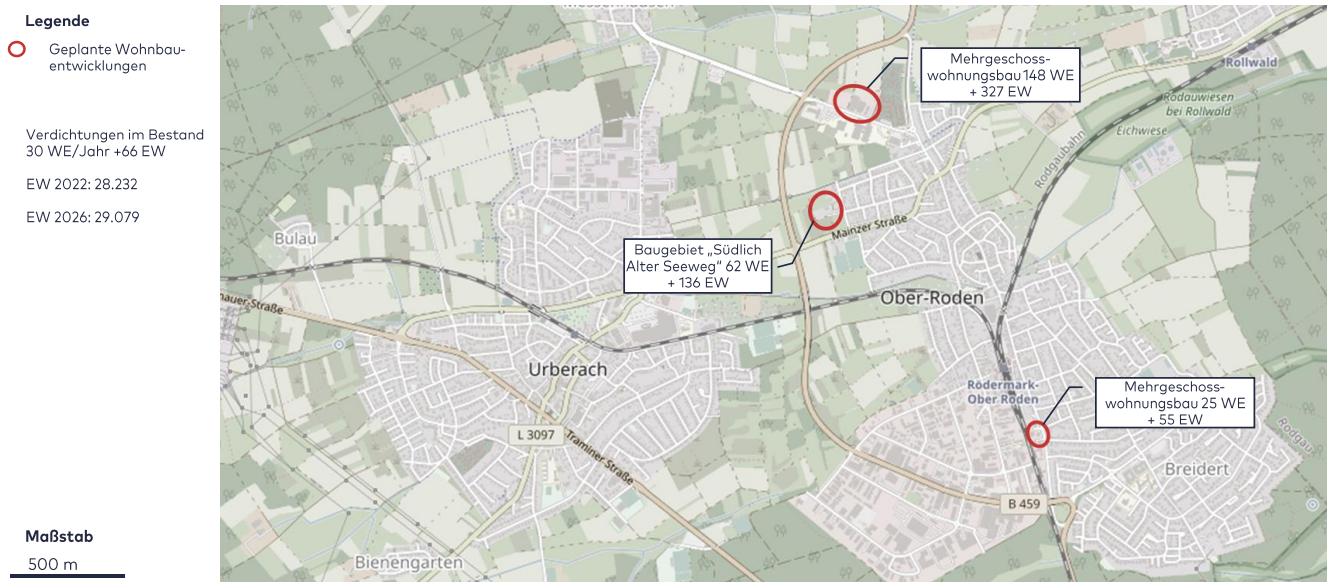


Abbildung 15: Wohnbaupotenziale in Rödermark bis 2026

Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Angaben zu Wohnbaupotenzialen Stadt Rödermark.

5.1 BERECHNUNG

Tabelle 8 stellt die Grundannahmen für die Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse dar. In Rödermark leben derzeit 28.232 Einwohner, die über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von 80,5 Mio. Euro verfügen.

Tabelle 8: Einwohner und Kaufkraft 2022

| Einwohner (01/2022) | Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro (2022) |
|---------------------|--|
| | Nahrungs – und Genussmittel |
| 28.232 | 80,5 |

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Rödermark (Stand: 01/2022).

Neben dem zu erwartenden Kaufkraftzuwachs durch die Wohngebietsentwicklungen ist bis 2026 auch gemäß der Studie des BBSR/HDE 2017 ein Kaufkraftzuwachs im stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 4,0 % zu erwarten. Damit ergibt sich für die Stadt Rödermark in der Summe eine Zunahme der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 5,8 Mio. Euro auf rd. 86,3 Mio. Euro.

In Tabelle 9 sind die gesamtstädtischen Nachfragepotenziale (Kaufkraft NuG) in Rödermark für 2026 dargestellt. Berücksichtigt wird hier die anzunehmende Einwohnerzahl von 29.079 Einwohnern (inkl. Wohnbaupotenziale) sowie die leicht angestiegene Kaufkraft (+ rd. 4 %) auf 2.966 Euro je Einwohner.

Zudem wird eine maximale perspektivische Kaufkraftbindung von rd. 95 % angenommen. Eine 100-prozentige Kaufkraftbindung ist aufgrund der Angebotsstrukturen außerhalb des Stadtgebiets bzw. aufgrund von Pendlerverflechtungen unrealistisch. Für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich demnach im Jahr 2026 ein Kaufkraftpotenzial 81,9 Mio. Euro, das im Stadtgebiet Rödermarks potenziell gebunden werden kann.

Rd. 16,7 % dieser Kaufkraft (rd. 14,4 Mio. Euro) werden durch kleinteilige Anbieter (u.a. Bäckereien, Metzgereien) sowie auf Randsortimentsflächen (bspw. Drogeriefachmarkt) gebunden. Die restlichen 68,2 Mio. Euro stehen somit strukturprägenden Lebensmittelmärkten zur Verfügung.

Die aktuell vertretenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte haben derzeit eine hohe Versorgungsbedeutung inne und erzielen zum Teil überdurchschnittliche Flächenleistungen (siehe Umsatz und Zentralität Kapitel 4). Zur Ermittlung der bestehenden Potenziale werden für die aktuell in Rödermark angesiedelten strukturprägenden Lebensmittelmärkte durchschnittliche Flächenleistungen der jeweiligen Betreiber angenommen. Rechnerisch würde sich der von den Bestandsstrukturen gebundene Umsatz demnach auf einen Wert von 55,1 Mio. Euro belaufen. Damit ergibt sich rechnerisch für Rödermark eine Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel für strukturprägende Lebensmittelmärkte von rd. 13,1 Mio. Euro.

Tabelle 9: Potenzialberechnung Nahrungs- und Genussmittel gesamt

| | 2026 |
|---|--------|
| Einwohner | 29.079 |
| Kaufkraft NuG je Einwohner (in Euro) | 2.966 |
| Kaufkraft Sortiment NuG gesamt – Bindung 95% (in Mio. Euro) | 81,9 |
| Bereits gebundener Umsatz bei durchschnittlichen Flächenleistungen (strukturprägende Lebensmittelmärkte, kleinteilige Anbieter) im Sortiment NuG (in Mio. Euro) | 55,1 |
| Rechnerisch „freie“ Kaufkraft NuG (in Mio. Euro) | 13,1 |

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel.

Nachfolgend wird untersucht, welche Flächenpotenziale sich anhand der rechnerisch ermittelten Kaufkraftpotenziale ergeben.

Zu Grund gelegt wird hierfür eine **durchschnittliche durch Lebensmittelmärkte zu erzielende Flächenproduktivität** von **5.240 €/m²** Verkaufsfläche¹⁹.

Unter Berücksichtigung der Kaufkraftpotenziale von rd. **13,1 Mio. Euro** ergeben sich somit im Rödermarker Stadtgebiet Potenziale für weitere Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von **rd. 2.500 m²**.

Werden die typischen Randsortimente von Lebensmittelmärkten hinzugerechnet, die rd. 20 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen, beläuft sich die **rechnerisch tragfähige Größenordnung für die Ansiedelung oder Erweiterungen von Lebensmittelmärkten auf rd. 3.100 m² (Gesamtverkaufsfläche)**.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die ermittelten Potenziale auf Basis durchschnittlicher Flächenproduktivitäten von Lebensmittelmärkten berechnet wurden. Die Höhe der Potenziale ist sehr stark davon abhängig, welcher Betriebstyp betrachtet wird. Tendenziell erreichen Discounter höhere Flächenleistungen als Vollsortimenter. Zudem bestehen sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Betreibern.

¹⁹ EHI (2021) sowie Hahn Retail Real Estate Report 2021/2022

6

Nahversorgungskonzept

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürgerinnen und Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur von Rödermark im Folgenden vertieft analysiert. Als wichtige Standorte der Nahversorgung in Rödermark erfolgt zunächst eine vertiefende Betrachtung der beiden zentralen Versorgungsbereiche Ortszentrum Ober-Roden und Ortszentrum Urberach sowie anschließend eine Betrachtung der Nahversorgungsstandorte.

6.1 ZVB ORTSZENTRUM OBER-RODEN

Das Ortszentrum Ober-Roden befindet sich im Kern des Rödermärker Stadtteils Ober-Roden und erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Frankfurter Straße/Dieburger Straße über die historischen Bereiche des Ortszentrums bis zum Bahnhof Ober-Rodens. Innerhalb des Ortszentrums sind derzeit 10 Betriebe mit Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit einer Gesamtverkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel von 300 m² angesiedelt. Dabei handelt es sich um kleinteilige Betriebsstrukturen wie Kioske und Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie ein Blumengeschäft und weitere Fachgeschäfte, die Nahrungs- und Genussmittel als Randsortimente führen. Aktuell ist kein strukturprägender Lebensmittelmarkt innerhalb des ZVB Ortszentrum Ober-Roden angesiedelt. Seit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2016 fanden innerhalb des ZVB Ortszentrum keine wesentlichen Veränderungen statt.

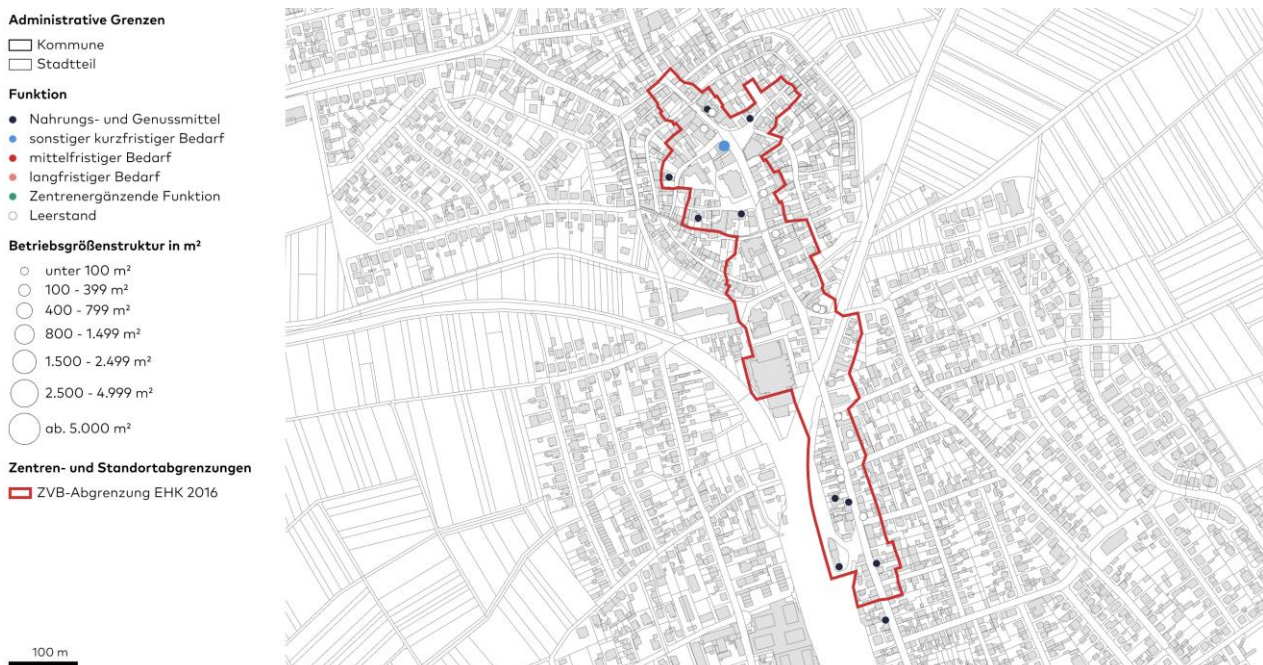


Abbildung 16: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Ober-Roden

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Kartengrundlage: Stadt Rödermark.

Die kleinteiligen Betriebsstrukturen (insbesondere das Lebensmittelhandwerk) innerhalb des ZVB Ortszentrums Ober-Roden gewährleisten die grundlegende Lebensmittelnahversorgung.

NAHVERSORGUNGSBEZOGENE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs als Ganzes
- Sicherung und punktueller Ausbau des Warenangebotes im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs (im Sinne der mittelzentralen Versorgungsfunktion), sofern die eingeschränkte Flächenverfügbarkeit Ansiedlungen ermöglicht.
- Ansiedelung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes innerhalb des Ortszentrums, sofern geeignete Potenzialflächen dafür verfügbar werden

6.2 ZVB ORTSZENTRUM URBERACH

Das Ortszentrum Urberach umfasst zwei Teilbereiche innerhalb des Stadtteils Urberach. Der Teilbereich historisches Zentrum erstreckt sich kreuzförmig entlang der Darmstädter Straße/Bahnhofstraße sowie der B486. Die Bahnhofstraße schließt in nordöstlicher Richtung mit Übergang in die Ober-Rodener Straße an den Teilbereich Fachmarktzentrum (im Folgenden abgekürzt mit „FMZ“) des Ortszentrums Urberach an. Die beiden Teilbereiche unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Einzelhandelsausprägung – auch im Hinblick auf den Lebensmitteleinzelhandel – und städtebaulichen Struktur stark voneinander. Insgesamt sind innerhalb des ZVB derzeit 19 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel von rd. 3.600 m² angesiedelt. Innerhalb des Teilbereichs FMZ im Norden des ZVB sind derzeit zwei strukturprägende Lebensmittelanbieter (ALDI und Kaufland) angesiedelt. Das Angebot wird durch die Randsortimente des Drogeriemarktes dm sowie mehrere kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandwerkes ergänzt. Auf den Teilbereich FMZ entfallen acht der vorhandenen Betriebe, die eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.400 m² Nahrungs- und Genussmittel verzeichnen. Im Teilbereich historisches Zentrum ist derzeit kein strukturprägender Lebensmittelmarkt vertreten. Hier sind elf Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel von rd. 200 m² angesiedelt. Dabei ist hauptsächlich das Lebensmittelhandwerk vertreten, sowie einige Fachgeschäfte, die Nahrungs- und Genussmittel als Randsortimente führen.



Abbildung 17: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Urberach

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Kartengrundlage: Stadt Rödermark.

Durch die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Norden des ZVB Ortszentrum Urberach werden auch die Siedlungsbereiche des historischen Zentrums mitversorgt.

ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DAS ORTSZENTRUM

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs als Ganzes
- Teilbereich historisches Zentrum:
 - Sicherung und punktueller Ausbau des Warenangebotes im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs (im Sinne der mittelzentralen Versorgungsfunktion), sofern die eingeschränkte Flächenverfügbarkeit Ansiedlungen ermöglicht.
 - Ansiedelung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes innerhalb des Ortszentrums, sofern geeignete Potenzialflächen dafür verfügbar werden
- Teilbereich Fachmarktzentrum
 - Keine zusätzlichen Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit Hauptsortiment nahrungs- und Genussmittel. Gewährleistung eines dynamische Bestandsschutzes, um die aktuell wichtige Versorgungsfunktion des ZVB Urberach für den Stadtteil Urberach bzw. die Stadt Rödermark auch zukünftig zu erhalten. Dies bedeutet die Schaffung von Spielräumen für marktadäquate Erweiterungen von Bestandsbetrieben sowie die Möglichkeit von Neuansiedlungen bei Bestandsaufgaben. Die Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind zu beachten.

6.3 NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

Neben dem zentralen Versorgungsbereich werden im EHK Rödermark 2016 zwei Nahversorgungsstandorte ausgewiesen, die eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung einnehmen. Die im Jahr 2016 ausgewiesenen Standorte werden nachfolgend hinsichtlich deren aktueller Funktion überprüft.

Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das EHK vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mind. einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versor-

gung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden. Daher sollen Nahversorgungsstandorte i. d. R. in mindestens 600 m fußläufiger Distanz zu strukturprägenden Lebensmittelmärkten und Potenzialflächen in zentralen Versorgungsbereichen liegen.

- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
 - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung**: Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
 - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung**: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität im Stadtteil beitragen.
 - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung**: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Ortsteil beitragen.

Betriebe an einem Nahversorgungsstandort dürfen dabei die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigen und/oder die Nahversorgungsstrukturen schädigen:

Auch bei Erfüllen der o. g. Kriterien muss die Dimensionierung von Betrieben standortgerecht erfolgen. Maßgebend dafür sind die Kriterien zur standortgerechten Dimensionierung. Dafür ist i. d. R. eine dezidierte Verträglichkeitsanalyse erforderlich. Dabei sind insb. auch Vorschädigungen, Entwicklungszielstellungen und städtebauliche Besonderheiten des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches zu beachten. Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung ist unbedingt ein realitätsnaher Worst Case zu betrachten. Auch eine prognostische Aussage zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit ist vorzunehmen. Es ist zu beachten, dass je nach Ausgangslage auch Umsatzumverteilungen von weniger als 10 % möglicherweise negative städtebauliche Auswirkungen hervorrufen können.

Eine Ausweisung bzw. Prüfung von Nahversorgungsstandorten wird nachfolgend vorgenommen. Standorte, die den oben beschriebenen Kriterien nicht entsprechen (und deren Beitrag zur Nahversorgung damit relativ gering ist), werden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage als sonstiger städtebaulich integrierter Standort bzw. als städtebaulich nicht integrierter Standort dargestellt.

Nahversorgungsstandort 2016 Kapellenstraße

Der im EHK Rödermark 2016 ausgewiesene Nahversorgungsstandort an der Kapellenstraße befindet sich am westlichen Rand des Rödermärker Stadtteils Ober-Roden. Am Standort sind mit dem Vollsortimenter REWE sowie einer Bäckerei aktuell zwei Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, die eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den nördlichen Siedlungsbereich Ober-Rodens sowie für die Bevölkerung des Rödermärker Stadtteils Waldacker übernehmen. Der Standort ist in Teilen an Wohnbebauung angeschlossen, grenzt aber durch seine Randlage

auch an Freiflächen sowie städtische Infrastruktur an (Friedhof, Schule, Fußballplatz). Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz ist durch einen Haltepunkt an der Frankfurter Straße gewährleistet. Durch geplante Wohnbauentwicklungen ist bis 2026 mit zusätzlichen rd. 460 Einwohnern zu rechnen. Der REWE-Markt ist aktuell nicht marktadäquat aufgestellt (Vgl. Kapitel 4.4). Seit der Konzepterstellung 2016 fanden keine wesentlichen Veränderungen statt.

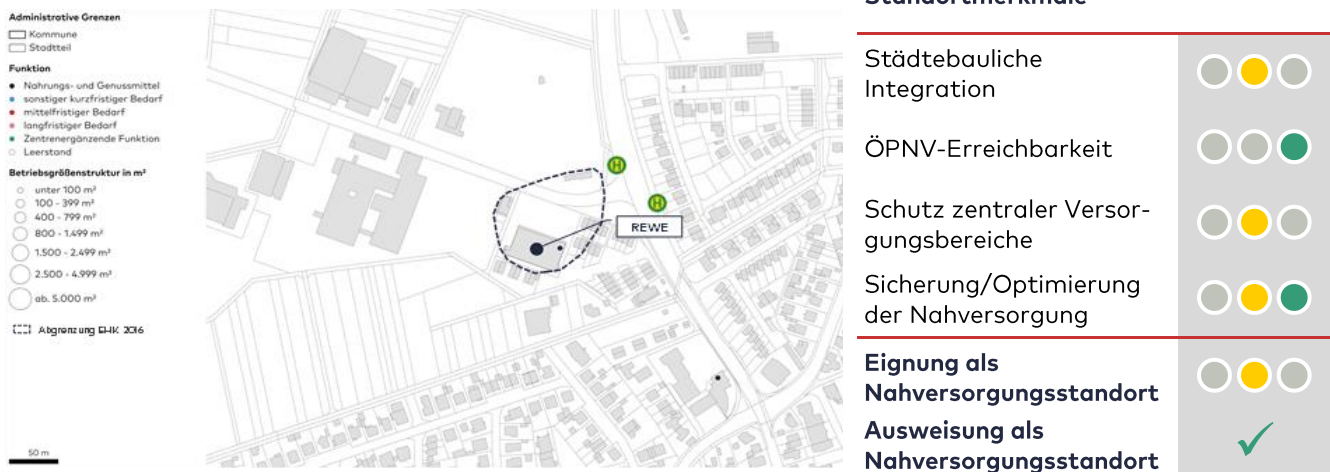


Abbildung 18: Räumliche Abgrenzung des NVS Kapellenstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Kartengrundlage: Stadt Rödermark.

Der Standort Kapellenstraße nimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die wohnortnahe Grundversorgung insbesondere der in den nördlichen Siedlungsbereichen Ober-Rodens wohnenden Bevölkerung ein. Der Standortbereich erfüllt die Anforderungen und wird daher **als Nahversorgungsstandort fortgeschrieben**.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Sicherung, marktadäquate Aufstellung REWE-Marktes.
- Sofern die Flächenpotenziale zur Erweiterung des REWE nicht ausreichen sollten, kann eine räumliche Verlagerung des Marktes sowie die Neuausweisung eines Nahversorgungsstandortes unter Prüfung der Kriterien für Nahversorgungsstandorte durchgeführt werden – in diesem Fall erfolgt keine weitere Ausweisung des NVS Kapellenstraße am aktuellen Standort.

Nahversorgungsstandort 2016 Taubhaus

Als weiterer Nahversorgungsstandort wurde im Jahr 2016 der Standortbereich Taubhaus an der Konrad-Adenauer-Straße im Westen des Stadtteils Urberach ausgewiesen. Das direkte Umfeld Standortes ist durch Wohnbebauung geprägt. Am Standort ist ein Lebensmitteldiscounter (Netto – keine marktadäquate Aufstellung) mit Bäckerei, ein Getränkemarkt sowie eine Tankstelle angesiedelt. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz ist derzeit nicht gegeben.

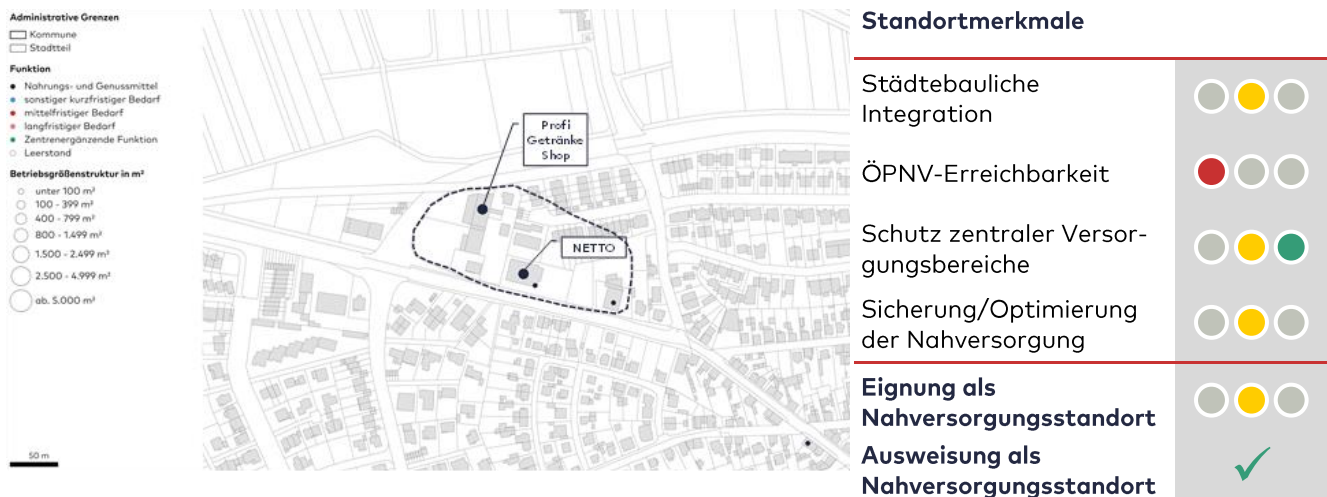


Abbildung 19: Räumliche Abgrenzung des NVS Taubhaus

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Kartengrundlage: Stadt Rödermark.

Der NVS Taubhaus ist ein wichtiger Versorgungsstandort für die westlichen Siedlungsbereiche Urberachs. Der Standortbereich erfüllt im Wesentlichen die Anforderungen und wird daher **als Nahversorgungsstandort fortgeschrieben**.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Sicherung, marktagadequate Aufstellung des Netto-Marktes.
- Sofern Flächenpotenziale zur Erweiterung des Netto nicht ausreichen sollten, kann die räumliche Verlagerung des Marktes sowie die Neuausweisung eines Nahversorgungsstandortes unter Prüfung der Kriterien für Nahversorgungsstandorte erfolgen. In diesem Fall erfolgt keine weitere Ausweisung des NVS Taubhaus am aktuellen Standort.

6.4 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR RÖDERMARK IM BEREICH DER NAHVERSORGUNG

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Rödermark bestmöglich entsprechende Zielperspektive mit Fokus auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden die folgenden Entwicklungszielstellungen formuliert:

ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN RÖDERMARK

- **Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion**
- **Sicherung und Ausbau der Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel**
- **Sicherung und Ausbau der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen im Rahmen des demografischen Wandels**
- **Optimierung der räumlichen und der wohnortnahen Versorgung:** Optimierung der Versorgung durch standortgerecht dimensionierte Neuansiedlungen, sowie durch Kleinflächenkonzepte, das Lebensmittelhandwerk oder Nachbarschafts-/Dorfläden, Hofläden, Verkaufsautomaten o.Ä. in Bereichen (bspw. Ortsteilen) mit zu geringen Potenzialen.
- **Quantitative und qualitative bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Lebensmittelangebots durch Neuansiedlungen/Erweiterungen bzw. marktagadequate Aufstellung bestehender Lebensmittelmärkte:** Vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen, nachrangig auch an den Nahversorgungsstandorten und in den städtebaulich integrierten Lagen.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 8), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

6.5 ENTWICKLUNGSPOTENZIALE NAHRUNGS- UND GENUSSMITTEL

Die im Rahmen der Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse (Kapitel 5) ermittelten rechnerischen Potenziale werden im Folgenden räumlich in verschiedenen Teilräumen der Rödermärker Stadtteile verortet. Die Siedlungsbereiche Rödermarks bieten unterschiedliche Potenziale zur Ansiedelung und Erweiterung von Lebensmittelmärkten. Nachfolgend werden fünf Teilbereiche analysiert, die in Abbildung 20 dargestellt werden: Die westlichen Siedlungsbereiche Urberachs, der Stadtteil Waldacker, sowie mehrere Teilbereiche Ober-Rodens.

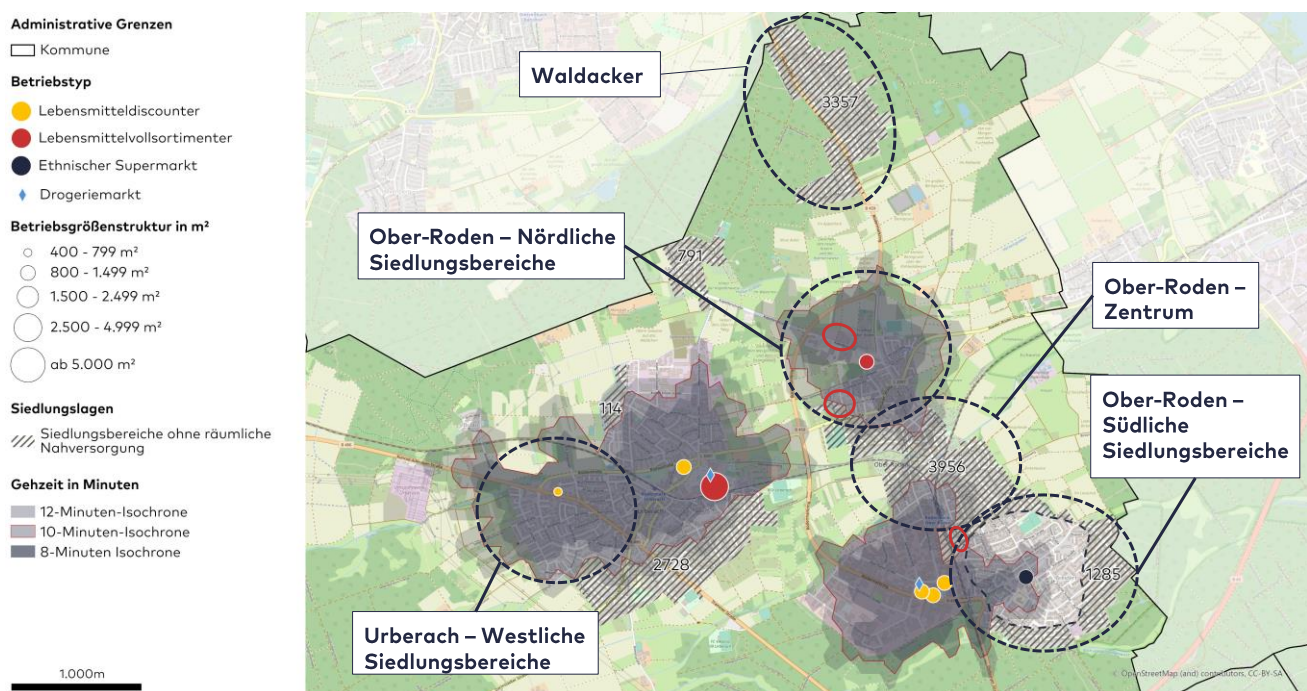


Abbildung 20: Entwicklungspotenziale Nahrungs- und Genussmittel – nach Stadtteilen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; * u. a. ethnische Supermärkte, Biomärkte, Dorfläden.

Ober-Roden - Nördliche Siedlungsbereiche

Die nördlichen Siedlungsbereiche Ober-Rodens werden aktuell durch einen strukturprägenden REWE-Markt nahversorgt. Dieser ist derzeit nicht markadäquat aufgestellt (Vgl. Kapitel O). Die vorhandenen gesamtstädtischen Potenziale werden in diesem Teilbereich durch Wohnbauentwicklungen ergänzt – geplant ist in diesem Bereich der Mehrgeschosswohnungsbau „Nördlich der Kapellenstraße“ mit 148 Wohneinheiten, sowie das Baugebiet „Südlich alter Seeweg“ mit 62 Wohneinheiten. Zur Sicherung der Nahversorgung wird für diesen Bereich eine markadäquate Aufstellung des REWE-Marktes empfohlen. Möglich ist auch eine Verlagerung des REWE-Standes, sofern die Flächenpotenziale am Standort nicht ausreichen sollten. Die Verlagerung sollte im räumlichen Umfeld des aktuellen Standortes stattfinden, um die Nahversorgungsfunktion des Marktes zu erhalten.

Ober-Roden - Zentrum

Das Zentrum Ober-Rodens wird aktuell in Teilen durch die Lebensmitteldiscounter im Südwesten Ober-Rodens mitversorgt. Größtenteils ist dieser Bereich jedoch nicht durch einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt nahversorgt. Die grundlegende Nahversorgung ist durch das Lebensmittelhandwerk gewährleistet. Da gesamtstädtische Potenziale zur Ansiedelung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes in Rödermarkt vorhanden sind, wird die Ansiedelung eines solchen Marktes für das Zentrum Ober-Rodens empfohlen, sofern Potenzialflächen verfügbar sind, bzw. werden. Durch eine Ansiedelung in diesem Teilbereich kann die Versorgungslücke im Zentrum Ober-Rodens geschlossen werden.

Ober-Roden - Südliche Siedlungsbereiche

Im Südosten Ober-Rodens werden die südlichen Siedlungsbereiche aktuell durch einen ethnischen Lebensmittelmarkt versorgt. Dieser bietet durch seine Aufstellung allerdings keine vollumfängliche Lebensmittelnahversorgung. Teile des Betrachtungsraumes werden aktuell zudem durch die westlich gelegenen Lebensmitteldiscounter mitversorgt. Der geplante Mehrgeschosswohnungsbau „Dieburger Straße Süd“ mit 25 Wohneinheiten ergänzt die gesamtstädtischen Potenziale. Für den südlichen Teilbereich empfiehlt sich die Ansiedelung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes. Dabei ist im Hinblick auf das discountierte Angebot in Westen optimalerweise die Ergänzung des Angebotes durch einen Lebensmittelvollsortimenter anzustreben.

Urberach - Westliche Siedlungsbereiche

Die westlichen Siedlungsbereiche Urberachs sind durch einen strukturprägenden Netto-Markt nahversorgt. Dieser ist aktuell nicht marktadäquat aufgestellt. Die gesamtstädtisch vorhandenen Potenziale können hier für eine Verkaufsflächen-erweiterung sowie eine marktadäquate Aufstellung des Marktes zur Sicherung der Nahversorgung genutzt werden. Dies kann, sofern die Flächenpotenziale nicht angrenzend verfügbar sind, auch durch eine Standortverlagerung im räumlichen Umfeld des aktuellen Standortes geschehen, um die Nahversorgungsfunktion des Marktes zu erhalten. Darüber hinaus kann das Angebot gegebenenfalls durch einen strukturprägenden Vollsortimenter ergänzt werden.

Waldacker

Der Stadtteil Waldacker verfügt über keinen strukturprägenden Lebensmittelmarkt, womit hier aktuell ein räumliches Versorgungsdefizit besteht. Es empfiehlt sich für den Stadtteil daher die Ansiedelung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes. Da im Stadtteil lediglich 3.357 Einwohner wohnen, wird das Kaufkraftpotenzial voraussichtlich nicht für die Ansiedelung eines marktadäquat aufgestellten Lebensmittelmarktes ausreichen. Zu empfehlen ist daher die Prüfung, ob ein Kleinflächenkonzept – beispielsweise Teo oder Tante M – angesiedelt werden kann.

Zusammenfassung

Die Ergebnisse der Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (vgl. Kapitel 5) sowie die räumliche Verortung der Entwicklungspotenziale lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Rechnerisch besteht in Rödermark ein Entwicklungspotenzial für Lebensmittelmärkte in Höhe von rd. 13,1 Mio. Euro.
- Die ermittelten Verkaufsflächendimensionierungen stellen einen groben Richtwert dar, verdeutlichen aber, dass Entwicklungspotenziale bestehen, die zur marktdäquaten Aufstellung bestehender Anbieter bzw. zur Ansiedlung neuer Anbieter entsprechend den vorstehenden Ausführungen genutzt werden sollten.
- Vorrangiges Ziel ist die Verbesserung und Optimierung der räumlichen Nahversorgung (unterversorgte Bereiche) und der qualitativen Nahversorgung.
- Die für die einzelnen Siedlungsbereiche Rödermarks empfohlenen Weiterentwicklungen stellen Entwicklungsoptionen bzw. Entwicklungsszenarien dar. Es wird empfohlen, die Entwicklungsoptionen nach und nach umzusetzen sowie dezidierte Prüfungen der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der jeweiligen Vorhaben vorzunehmen.

Die Sortimentsliste aus dem EHK Rödermark 2016 definiert das Sortiment:

- **Nahrungs- und Genussmittel** (Nr. nach WZ 2008: 47.2; Bezeichnung: Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen))

als zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment. Die Sortimentsliste wird für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im NVK Rödermark 2022 fortgeschrieben.

Das EHK Rödermark 2016 definiert in Ansiedlungsleitsatz II die zukünftige Steuerung nahversorgungsrelevanter Sortimente.

Der Ansiedlungsleitsatz II wird im NVK Rödermark 2022 wie folgt als Steuerungsleitsatz II fortgeschrieben:

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ...

... ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen Ortszentrum Ober-Roden und Urberach (Teilbereich historisches Zentrum Urberach) anzusiedeln oder auszubauen, wenn keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Grundversorgung zu erwarten sind. Durch den dynamischen Bestandsschutz des Teilbereichs FMZ sind Neuansiedlungen nur bei Standortaufgaben aktuell bestehender Betriebe möglich, sofern der Bestand und die Entwicklung des Ortszentrums Ober-Roden und des Ortszentrums Urberach (Teilbereich historisches Zentrum) sowie bestehender Nahversorgungsstrukturen in städtebaulich integrierten Lagen hierdurch nicht gefährdet werden.

... kann zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an Nahversorgungsstandorten oder sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes angesiedelt oder erweitert werden.

- Wenn es zur Sicherung und dem Ausbau der flächendeckenden Nahversorgung dient,
- Wenn keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Grundversorgung zu erwarten sind,
- Wenn die weiteren in Kapitel 6.4 genannten Prüfkriterien erfüllt werden,
- Einzelfallprüfung durch Verträglichkeitsgutachten.

... kann auch in nicht integrierten Lagen eingeschränkt ausgebaut werden (dynamischer Bestandsschutz gemäß Leitsatz V), um die Nahversorgung grundsätzlich weiterhin zu gewährleisten.

Folgender Ansiedlungsleitsatz wird für die Stadt Rödermark zusätzlich empfohlen:

Leitsatz V: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährt werden.

- Im Sinne des Bestandsschutzes wird somit auch der **wirtschaftliche Fortbestand** von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen.
- Eine solche geringfügige Verkaufsflächenerweiterung kann **einmalig** innerhalb der Geltungsdauer des Nahversorgungskonzeptes durchgeführt werden und bedarf zusätzlich einer **Einzelfallprüfung** anhand städtebaulicher/stadtentwicklungspolitischer (u. a. Nahversorgungskonzept), auswir-

kungsbezogener (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen), landesplanerischer (LEP), rechtlicher (Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ: 10 D 56/18.NE) und betreiberseitiger Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen.

- Eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung ist primär dazu gedacht, interne Betriebsabläufe zu optimieren oder Modernisierungen durchzuführen. Unter einer geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung ist i. d. R. eine Erhöhung der Verkaufsfläche um **bis zu 5-10 %** zu verstehen (bei einem angenommenen Fortschreibungsrhythmus von fünf Jahren).
- Es dürfen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

Die Stadt Rödermark verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Lebensmittelnahversorgungsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung und Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung. Während der Erarbeitung dieses Nahversorgungskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die parallel durchgeführten Arbeitskreise – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und künftiger Nahversorgungsvorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Nahversorgungskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten.

Mit dem vorliegenden Nahversorgungskonzept behält das EHK Rödermark 2016 weiterhin seine Gültigkeit. Die aktualisierten Bausteine des Nahversorgungskonzeptes ersetzen bzw. konkretisieren jedoch die nahversorgungsrelevanten Aussagen des Einzelhandelskonzeptes.

Obschon dieses Nahversorgungskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-) Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für Planvorhaben (wie z. B. die Ansiedelung weiterer strukturprägender Lebensmittelmärkte), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen. Insbesondere kann das NVK erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der wohnortnahen Nahversorgung in Rödermark.

Neben den einerseits, speziell zur Stärkung und Verbesserung der Nahversorgung in Rödermark aufgezeigten Maßnahmen, bedürfen andererseits insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Nahversorgungskonzeptes einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte. Im Falle der Fortschreibung des EHK Rödermark 2016 sollte das Nahversorgungskonzept, nach Prüfung der Aktualität desselben und ggf. notwendiger Anpassung, in das neu aufzustellende Einzelhandelskonzept der Stadt Rödermark implementiert werden.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bundesinstitut für Bau-, Stadt - und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2021): Retail Real Estate Report Germany 2021/2022. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Online-Monitor 2021. Berlin.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2021): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019. Köln.

Stadt + Handel (Hrsg.) (2016): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Rödermark. Karlsruhe.

DATENBANKEN

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Stadt Rödermark: Einwohnerzahlen und Wohnbaupotenziale

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

| ABBILDUNG | SEITE |
|---------------|---|
| Abbildung 1: | Erarbeitungsschritte des NVK 11 |
| Abbildung 2: | Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.....12 |
| Abbildung 3: | Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz *Prognose13 |
| Abbildung 4: | Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel14 |
| Abbildung 5: | Lebenszyklus von Betriebstypen.....15 |
| Abbildung 6: | Entwicklung der Anzahl der Fleischer- und Bäckerbetriebe in Deutschland.....15 |
| Abbildung 7: | Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen16 |
| Abbildung 8: | Verkaufsflächenanforderungen von Lebensmittelanbietern17 |
| Abbildung 9: | Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Rödermark und Umgebung19 |
| Abbildung 10: | Einzugsgebiet der Stadt Rödermark.....20 |
| Abbildung 11: | Einzelhandelsbestand in Rödermark im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach Lagebereichen 22 |
| Abbildung 12: | Wettbewerbsstrukturen Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Rödermark und im Umfeld..... 23 |
| Abbildung 13: | Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich (Gesamtstadt) 25 |
| Abbildung 14: | Räumliche Nahversorgungssituation in Rödermark.....28 |
| Abbildung 15: | Wohnbaupotenziale in Rödermark bis 2026..... 32 |
| Abbildung 16: | Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Ober-Roden..... 35 |
| Abbildung 17: | Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Urberach 36 |
| Abbildung 18: | Räumliche Abgrenzung des NVS Kapellenstraße 39 |
| Abbildung 19: | Räumliche Abgrenzung des NVS Taubhaus40 |
| Abbildung 20: | Entwicklungspotenziale Nahrungs- und Genussmittel – nach Stadtteilen.....41 |

Tabellenverzeichnis

| TABELLE | | SEITE |
|----------------|---|--------------|
| Tabelle 1: | Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen..... | 11 |
| Tabelle 2: | Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro in Rödermark ... | 19 |
| Tabelle 3: | Verkaufsflächen und Betriebszahlen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Rödermark | 21 |
| Tabelle 4: | Stadtteilbezogene Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel | 22 |
| Tabelle 5: | Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Rödermark..... | 26 |
| Tabelle 6: | Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Rödermark..... | 27 |
| Tabelle 7: | Bewertung der Entwicklung seit 2016..... | 30 |
| Tabelle 8: | Einwohner und Kaufkraft 2022..... | 33 |
| Tabelle 9: | Potenzialberechnung Nahrungs- und Genussmittel gesamt | 34 |

Abkürzungsverzeichnis

| | | | |
|---------------|--|-------------|--------------------------------------|
| BauGB | Baugesetzbuch | niL | städtebaulich nicht integrierte Lage |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung | NVK | Nahversorgungskonzept |
| BBSR | Bundesinstitut für Bau-, Stadt - und Raumforschung | ÖPNV | öffentlicher Personennahverkehr |
| EHK | Einzelhandelskonzept | OVG | Oberverwaltungsgericht |
| EuGH | Europäischer Gerichtshof | siL | städtebaulich integrierte Lage |
| EW | Einwohner | VG | Verwaltungsgericht |
| FMZ | Fachmarktzentrum | | |
| MIV | motorisierter Individualverkehr | | |

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43