

Einzelhandelskonzept Rödermark

Zwischenpräsentation zum Einzelhandelskonzept
Sitzung des Magistrats

Rödermark, 08. Juni 2009

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

Themen für Heute

- Vorstellung relevanter Basis- und Rahmendaten sowie Auswertungen (statistische Grundlagen, Potenzialbetrachtungen, Umsatzannahmen, Erkenntnisse aus Befragungen)
- Erörterung zu Handelslagen
- Konzeptionelle Flächenüberlegungen
- Allgemeine Anmerkungen

Wozu Einzelhandelskonzepte?

- Einzelhandelsentwicklung bedarf heute aktiver Steuerung durch Kommunen und Planungsbehörden
- Einzelhandelskonzepte analysieren den Markt und verschaffen Markttransparenz und Entscheidungssicherheit bei der Bauleitplanung und Einzelhandelssteuerung
- Inhalte von Einzelhandelskonzepten sind i.d.R die Festlegung von
 - Standorten für Einzelhandel der Grundversorgung, mit kerngebietstypischen Sortimenten (gehobener Bedarf) und mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten,
 - die Ausarbeitung von Sortimentskatalogen ("zentrenrelevante Sortimente"),
 - die Festlegung von offenen und gesättigten Ergänzungs-Potenzialen zur Angebotssteuerung.
- Einzelhandelskonzepte schaffen Planungs- und Rechtssicherheit für Kommunen, Betreiber und Entwickler

Notwendigkeit des Einzelhandelskonzepts und landesplanerische Grundlagen

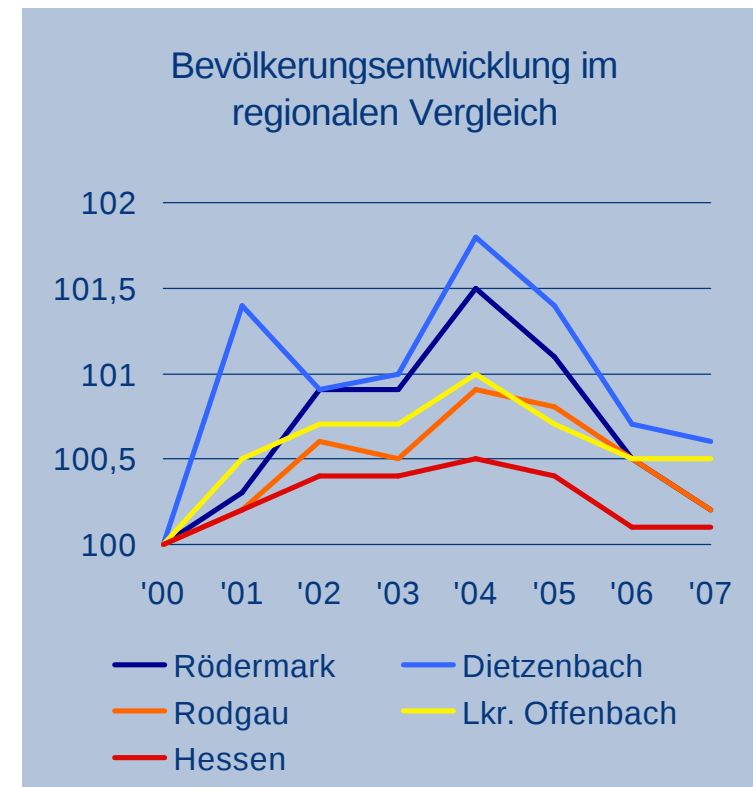
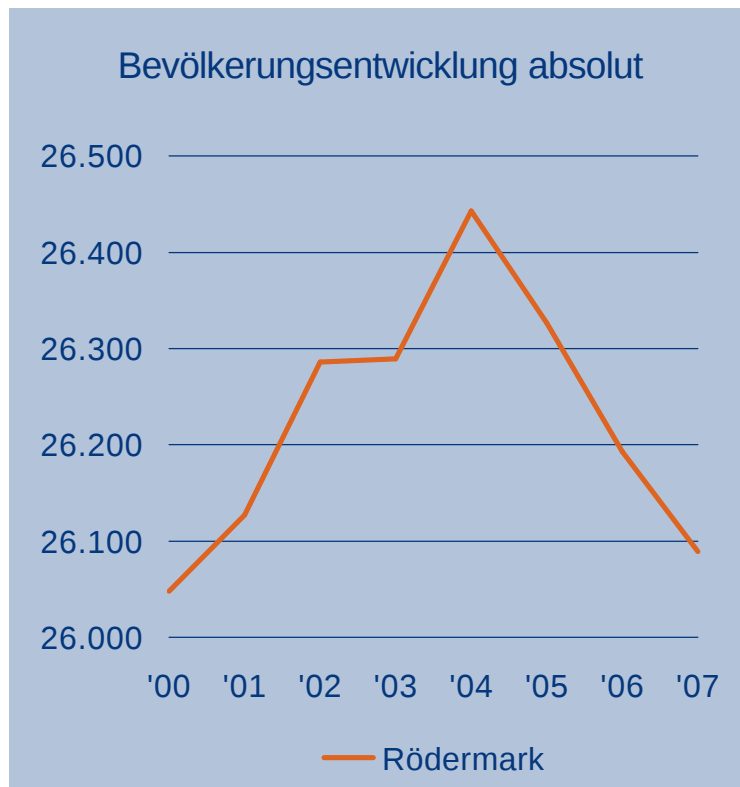
Aufgabenstellung

- Bewertung der Einzelhandelssituation in der Stadt Rödermark, Darstellung von Potenzialen und Defiziten sowie Ableitung von Handlungsempfehlungen für die Zukunft

Herleitung

- RegFNP Süd-Hessen „Großflächiger Einzelhandel“ 3.4.3, insbesondere städtebauliche Integration, verbrauchernahe Versorgung
- REHK Sondergebiete Einkauf, fff
- Empfehlung zur Erstellung einer Sortimentsliste. Diese ermöglicht die Begründung von Sortimenten steuernden Bebauungsplänen. Diese Liste ist aus den örtlichen Begebenheiten zu entwickeln

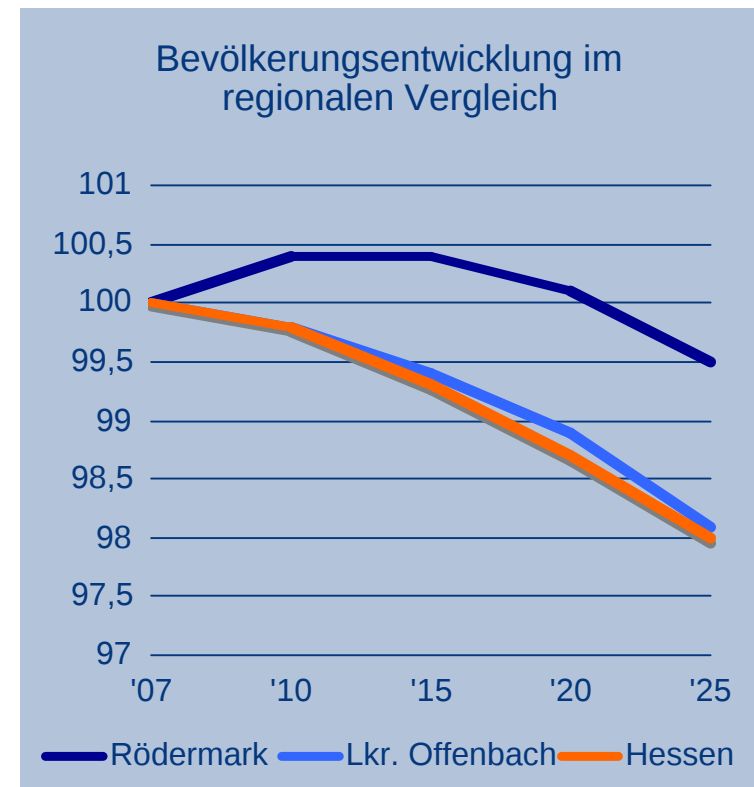
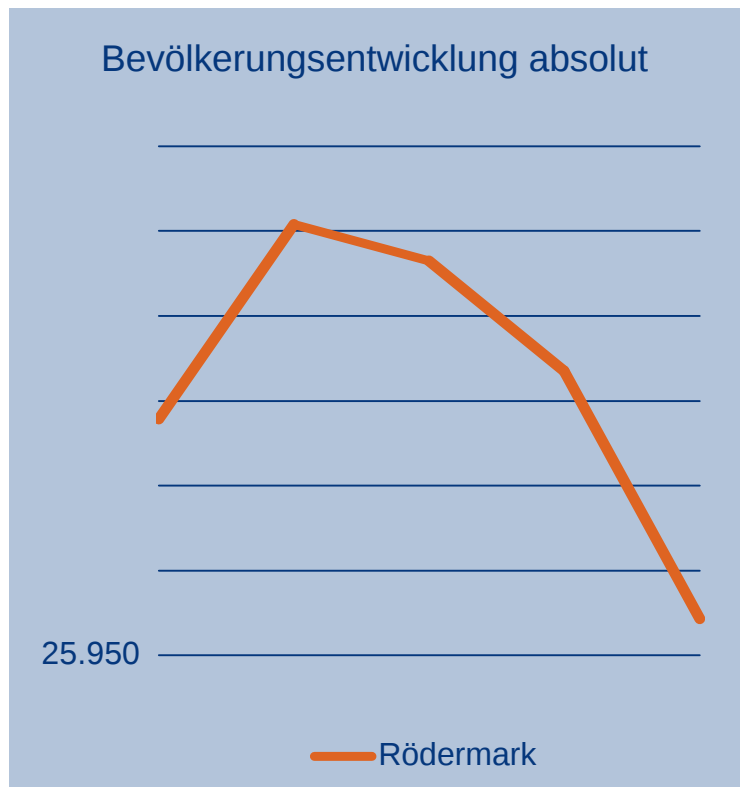
Rahmendaten Demografie - Bevölkerungsstruktur



Quelle: Statistisches Landesamt Hessen (2008); Zahlen beziehen sich jeweils auf den 31.12. jeden Jahres

Rahmendaten Demografie - Bevölkerungsstruktur II

Prognose



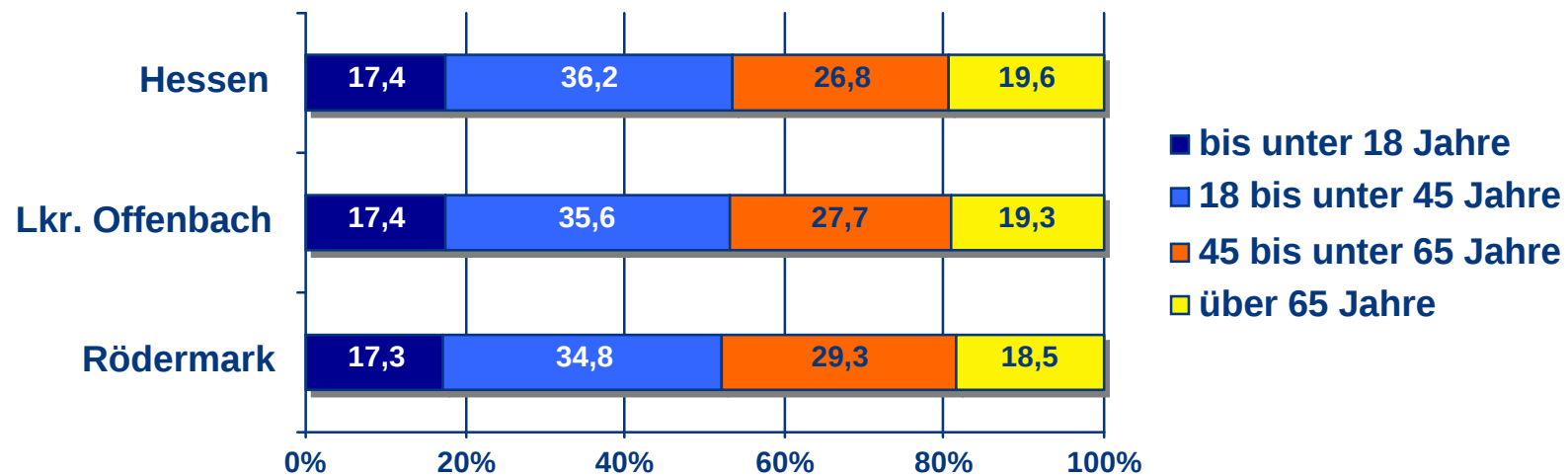
Neubaubgebiete in Rödermark



© NAVTECH

Rahmendaten Demografie - Altersstruktur (2007)

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

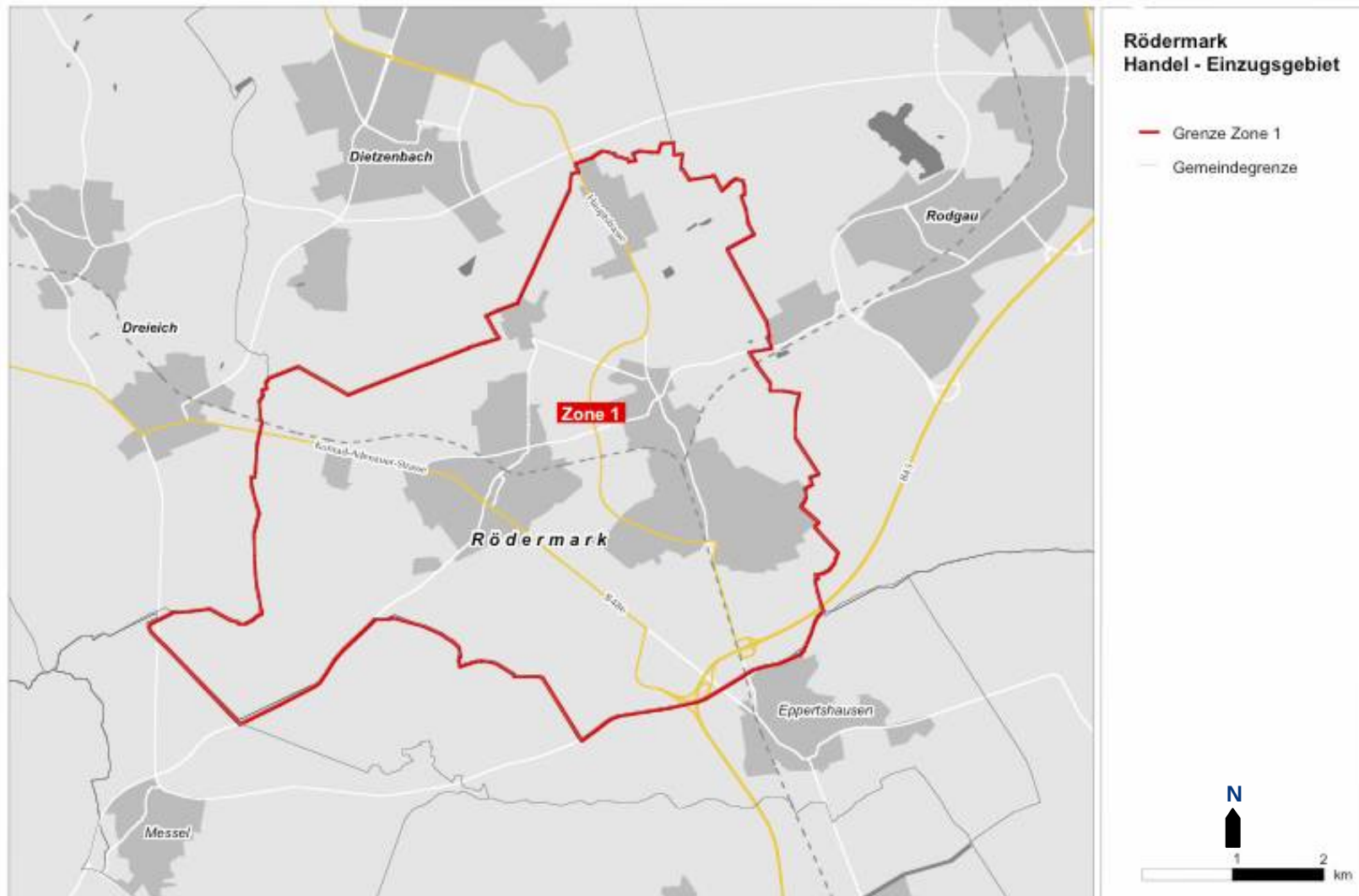


Quelle: Statistisches Landesamt Hessen (2008)

Rahmendaten Handel - Kaufkraftkennziffer und Zentralität

	KKZ	Zentralität
Rödermark	126,4	94,7
Dietzenbach	107,3	90,8
Rodgau	116,7	71,6
Eppertshausen	112,5	-
Kreis Offenbach	119,7	93,9
Hessen	107,8	98,8

Rahmendaten Handel - Einzugsgebiet



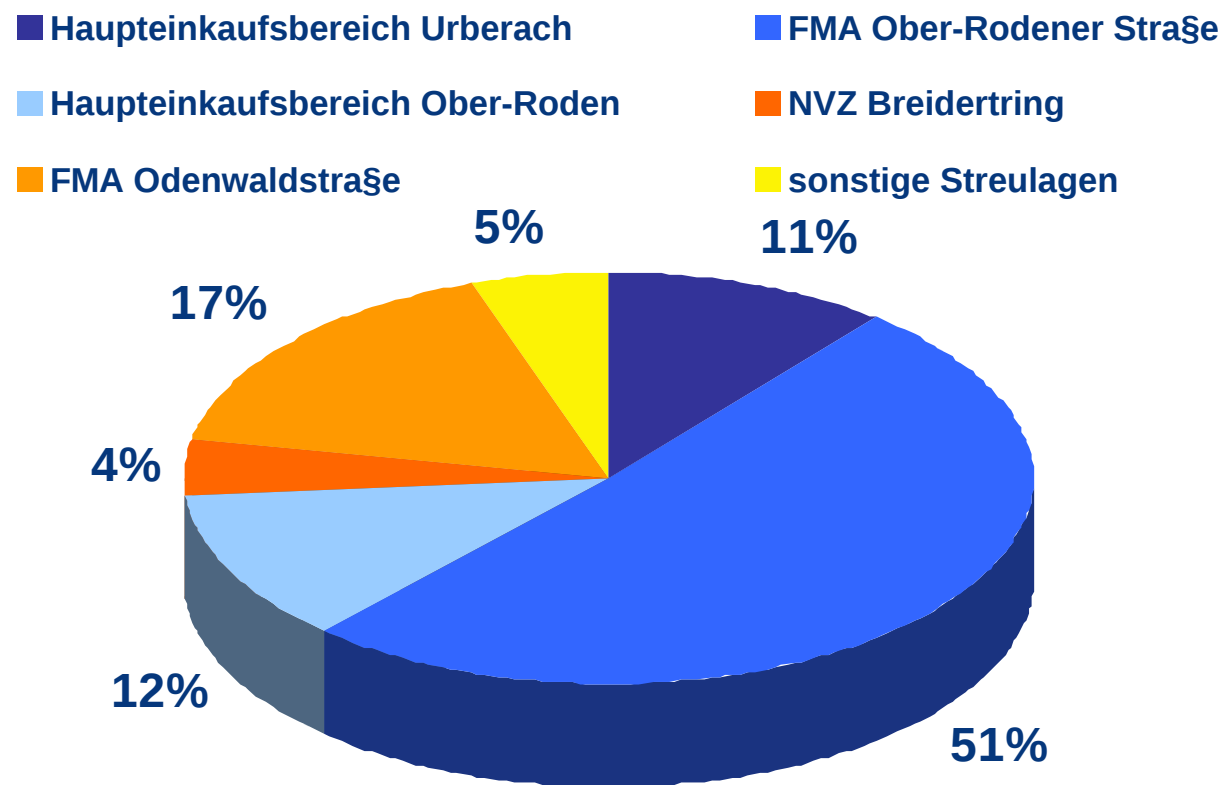
© NAVTECH

Rahmendaten Handel - Nachfragevolumen

Warengruppen	Nachfragevolumen in Mio. € p. a. 2008, vereinfachte Darstellung, 1 Nachkommastelle
Periodischer Bedarf	64,6
Aperiodischer Bedarf	86,7
davon	
- Modischer Bedarf	19,6
- Elektro/Technik	13,2
- Bau/Garten/Freizeit	20,1
- Möbel/Einrichtung	17,9
- Sonstige Hartwaren	15,6
Einzelhandel gesamt	151,4
Periodischer Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel, Körper- und Gesundheitspflege (inkl. freiverkäufliche sowie rezeptpflichtige Arzneimittel), Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Zeitungen/Zeitschriften
Modischer Bedarf	Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Kurzwaren, Accessoires
Elektro	Haushaltstechnik, Unterhaltungs- u. Kommunikationselektronik, Computer und Zubehör, Tonträger und Foto
Möbel/Einrichtung	Möbel, Einrichtungsbedarf, Bodenbeläge, Heimtextilien, Lampen u. Leuchten
Bau/Garten/Freizeit	Bau- u. Heimwerkerbedarf, Gartenartikel, Blumen/Pflanzen, Sport- u. Campingartikel (ohne Textil) Zweirad- und KFZ-Zubehör
Sonstige Hartwaren	Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Schreibwaren, Optik, Waffen, Spielwaren, Bücher, Geschenkartikel, Uhren/Schmuck, Gebrauchtwaren, med.-orthopäd. Artikel

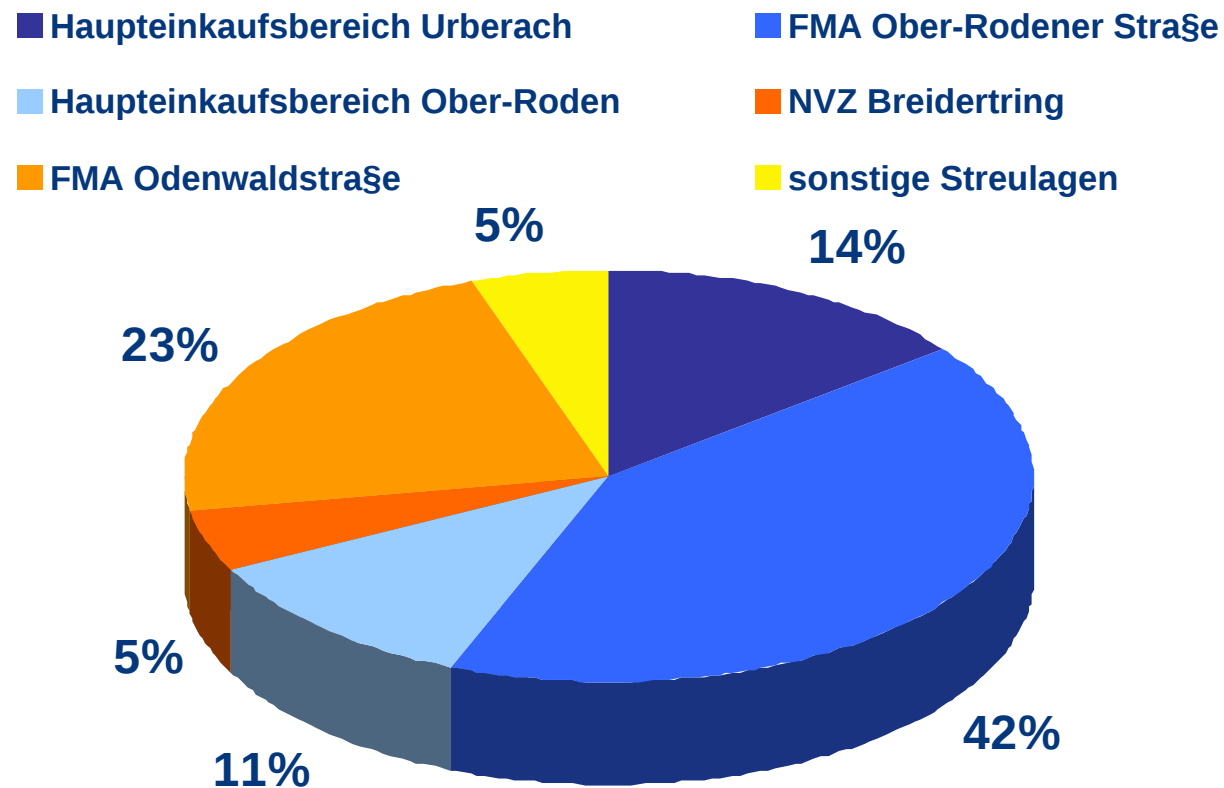
Quelle: eigene Berechnung

Rahmendaten Handel - Flächenbesatz nach geographischen Lagen in der Stadt Rödermark



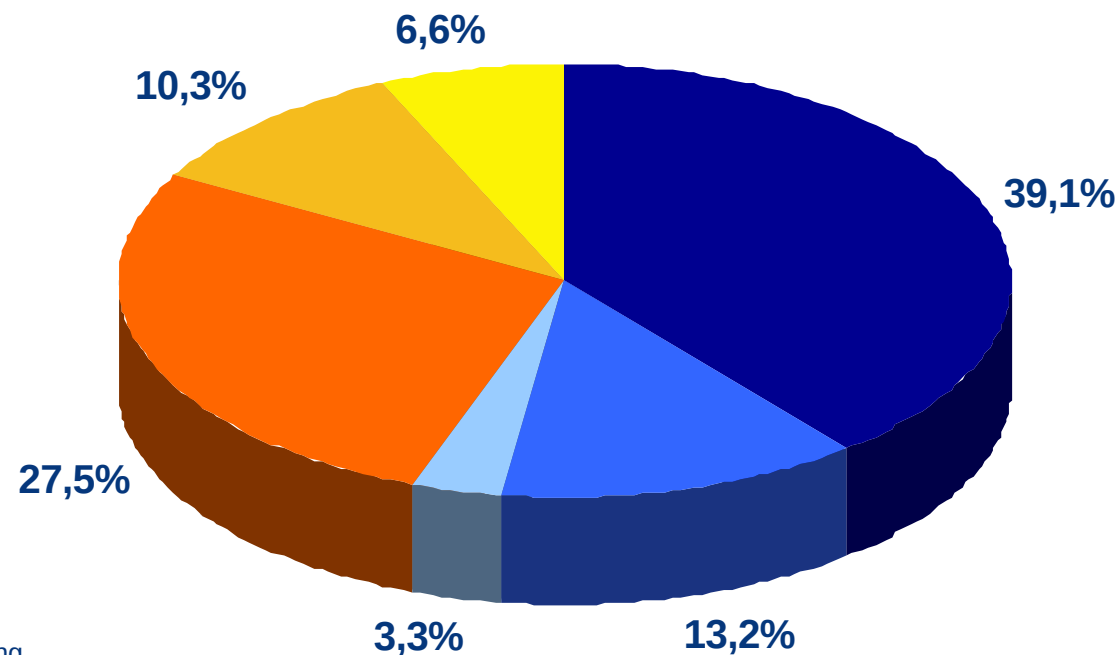
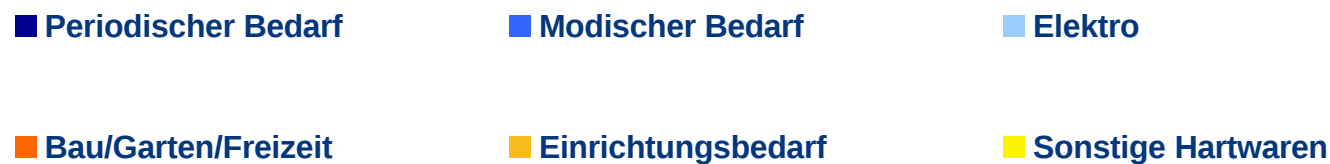
Quelle: eigene Erhebung

Rahmendaten Handel - Umsatz nach Lagen - Gesamtumsatz der Stadt rd. 141 Mio. Euro



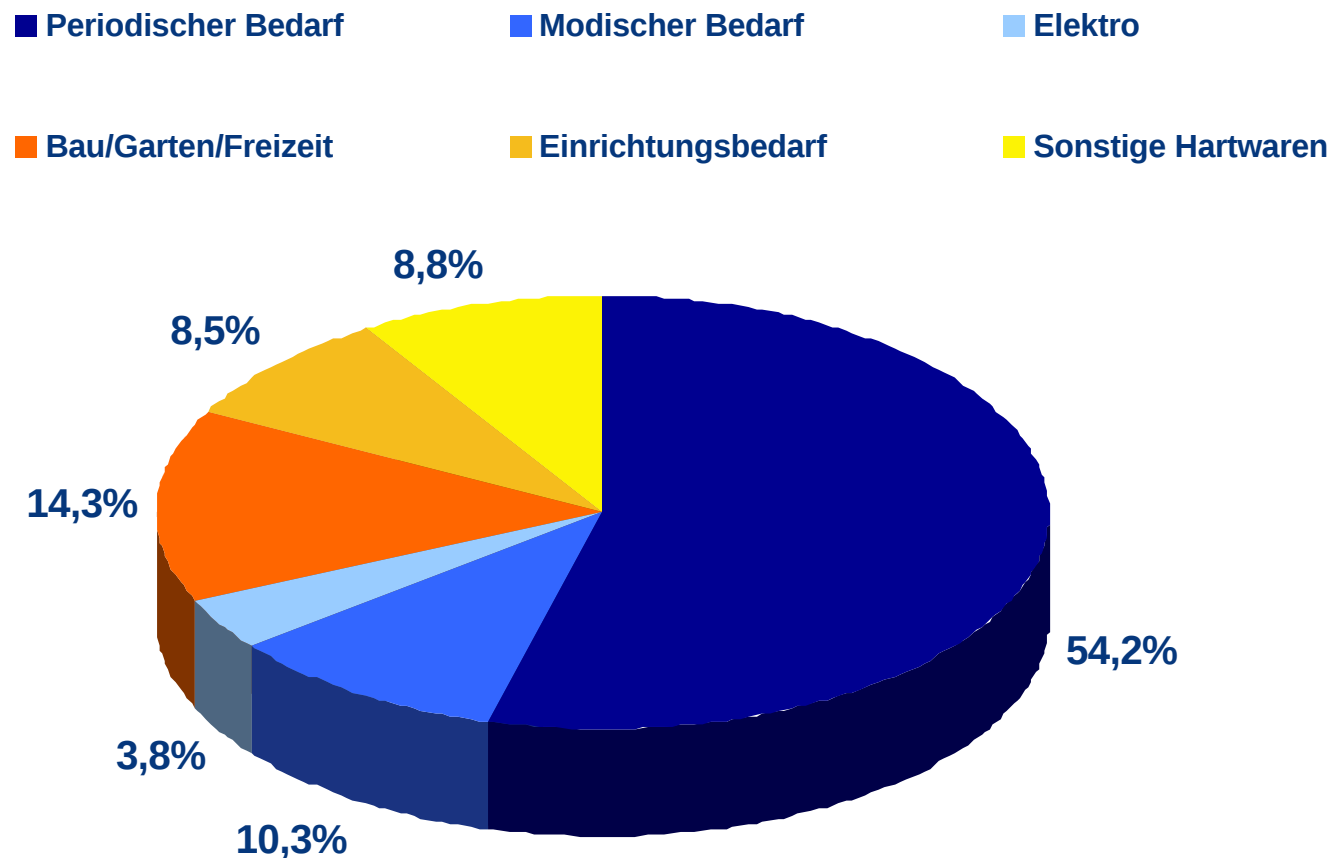
Quelle: eigene Berechnung

Rahmendaten Handel - Flächenverteilung nach Warengruppen der Stadt Rödermark



Quelle: eigene Erhebung

Rahmendaten Handel - Umsatz nach Warengruppen der Stadt Rödermark



Quelle: eigene Berechnung

Raumleistungen der Warengruppen im Rödermarker Einzelhandel

	Periodischer Bedarf	Modischer Bedarf	Elektro/ Technik	DIY/ Garten/ Freizeit	Einrichtungs- bedarf	Sonstige Hartwaren	Gesamt
Euro/qm p.a.	5.410	3.058	4.544	2.038	3.225	5.195	3.916

Quelle: eigene Berechnung

Rahmendaten Handel - Zentralität nach Warengruppen

	Periodischer Bedarf	Modischer Bedarf	Elektro/ Technik	DIY/ Garten/ Freizeit	Einrichtungsbedarf	Sonstige Hartwaren	Gesamt
	Mio. € p. a.	Mio. € p. a.	Mio. € p. a.	Mio. € p. a.	Mio. € p. a.	Mio. € p. a.	Mio. € p. a.
Nachfrage im EZG 2008	64,6	19,6	13,2	20,1	17,9	15,6	151,4
Umsatz in Rödermark 2008 *	76,3	14,5 (6,7)*	5,3	20,2	12,0	12,3	140,8
Kaufkraftstrom saldiert	+11,7	-5,1(12,9)*	-7,9	+0,1	-5,9	-3,3	-10,6
Zentralitätsmaß Rödermark in Punkten	118	73 (34)*	40	100	67	78	92
Rechengang: Zentralitätsmaß = Umsatz/ Nachfrage x 100 * Umsatz gesamt inkl. externer Zuflüsse (Kurzbesucher, Arbeitsplatzkäufer...)							

Quelle: eigene Erhebung ***Ohne Fachmärkte, nur Facheinzelhandel...**

Bindungsquoten...

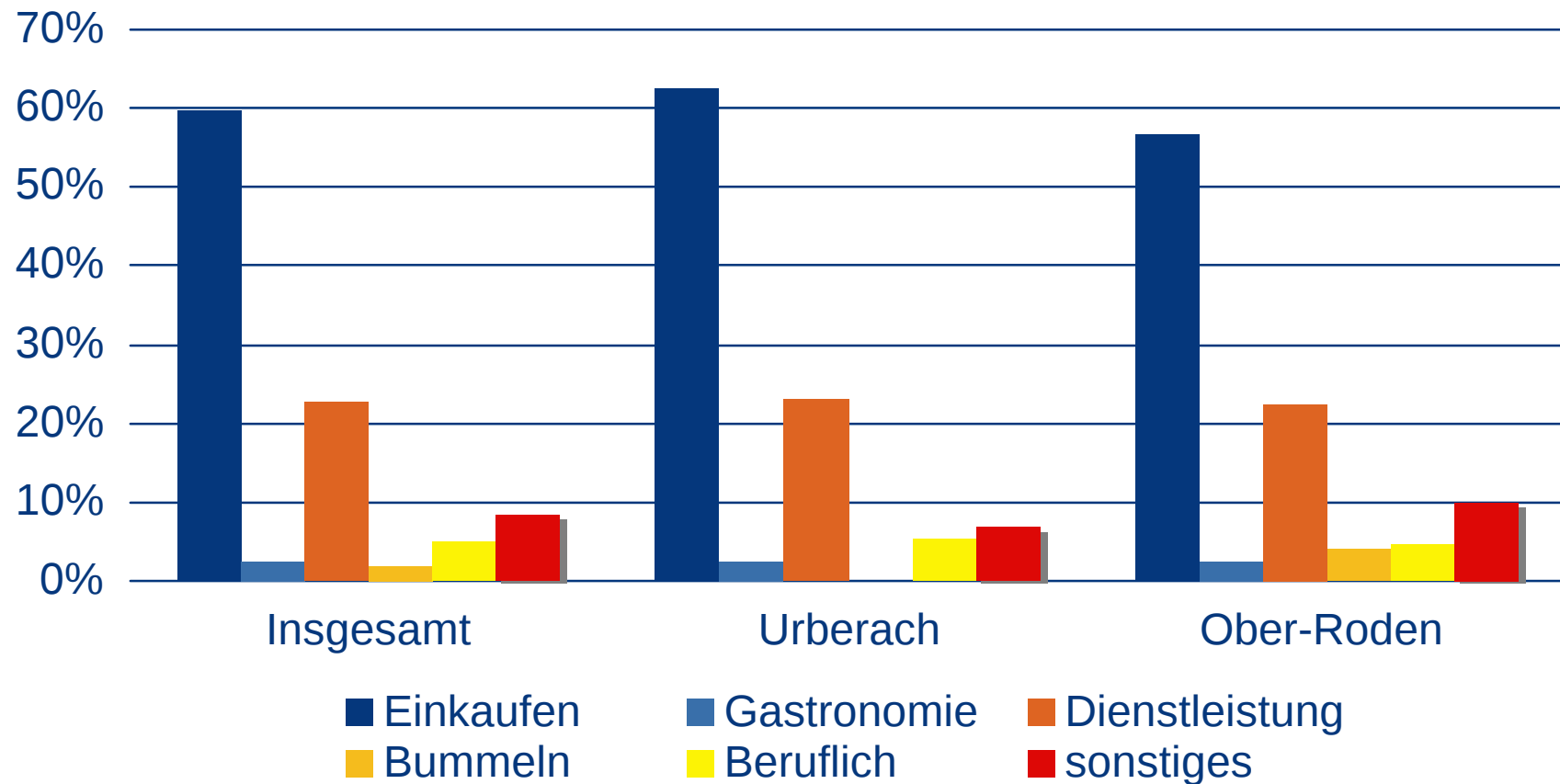
	Period.	modischer B.	Elektro, Technik	Garten, Freizeit	Einrichtung	sonstiger Bedarf	Summe
Umsatz Ist bereinigt Mio. U	72,8	13,5	5,2	16,2	11,0	12,1	130,8
Mapo EZG Mio. U	64,6	19,6	13,2	20,1	17,9	15,6	151
Bindungsquote Ist %	112,7	68,9	39,4	80,6	61,5	77,6	86,6
Bindungsquote Soll %	80-90	70-80	40-50	30-40	20-30	70-80	80 - 90
Umsatz Soll Mio. U	-	0,2 - 2,2	0,08 - 1,4	-	-	0 - 0,4	0 - 5,1
Raumleistung U/qm/p.a.	5.410	3.058	4.544	2.038	3.225	5.195	3.905
Fäche qm	-	70 bis 700	bis zu 300	-	-	bis zu 100	bis zu 1.100

Quelle: eigene Erhebung

Ergebnisse Passantenbefragung

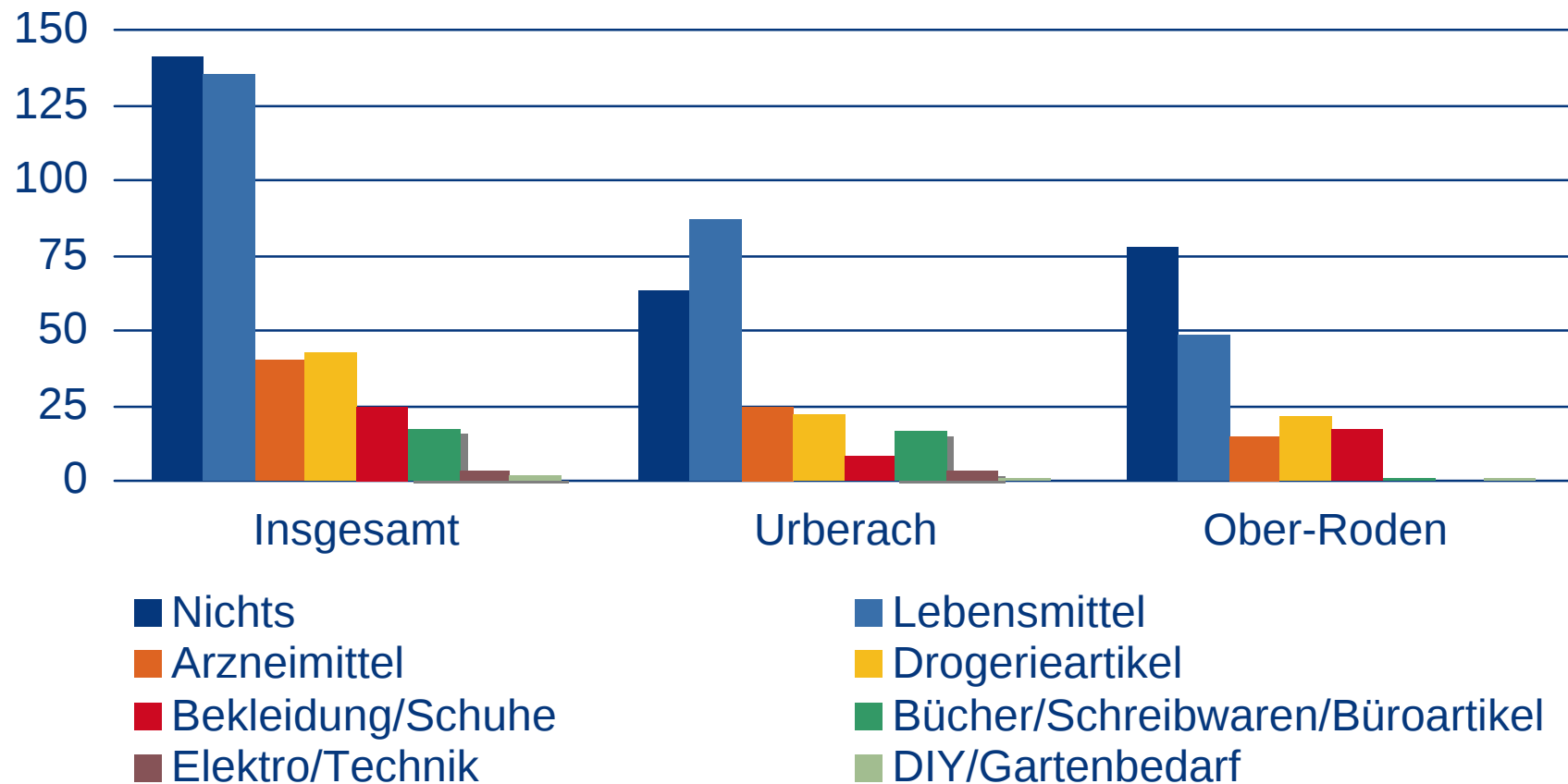
- Zeitraum der Passantenbefragung: 14.05-16.05.2009
- Standorte: Dieburger Straße in Ober-Roden
Konrad-Adenauer-Straße in Urberach
- Stichprobe: n=362

Ergebnisse Passantenbefragung - Besuchsmotivation (Angaben in %)



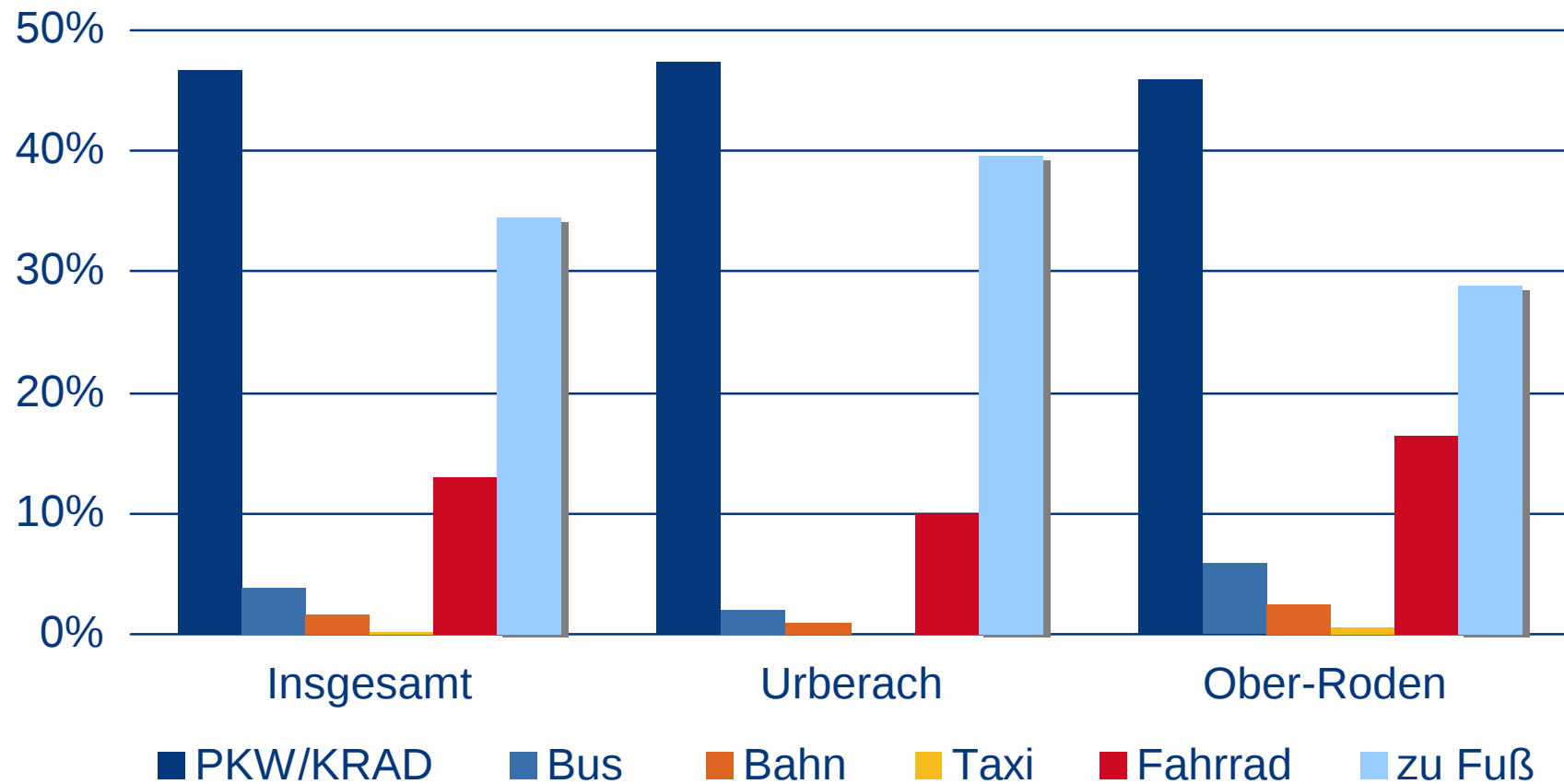
Quelle: eigene Erhebung

Ergebnisse Passantenbefragung - Gekaufte Warengruppen (Angaben absolut)



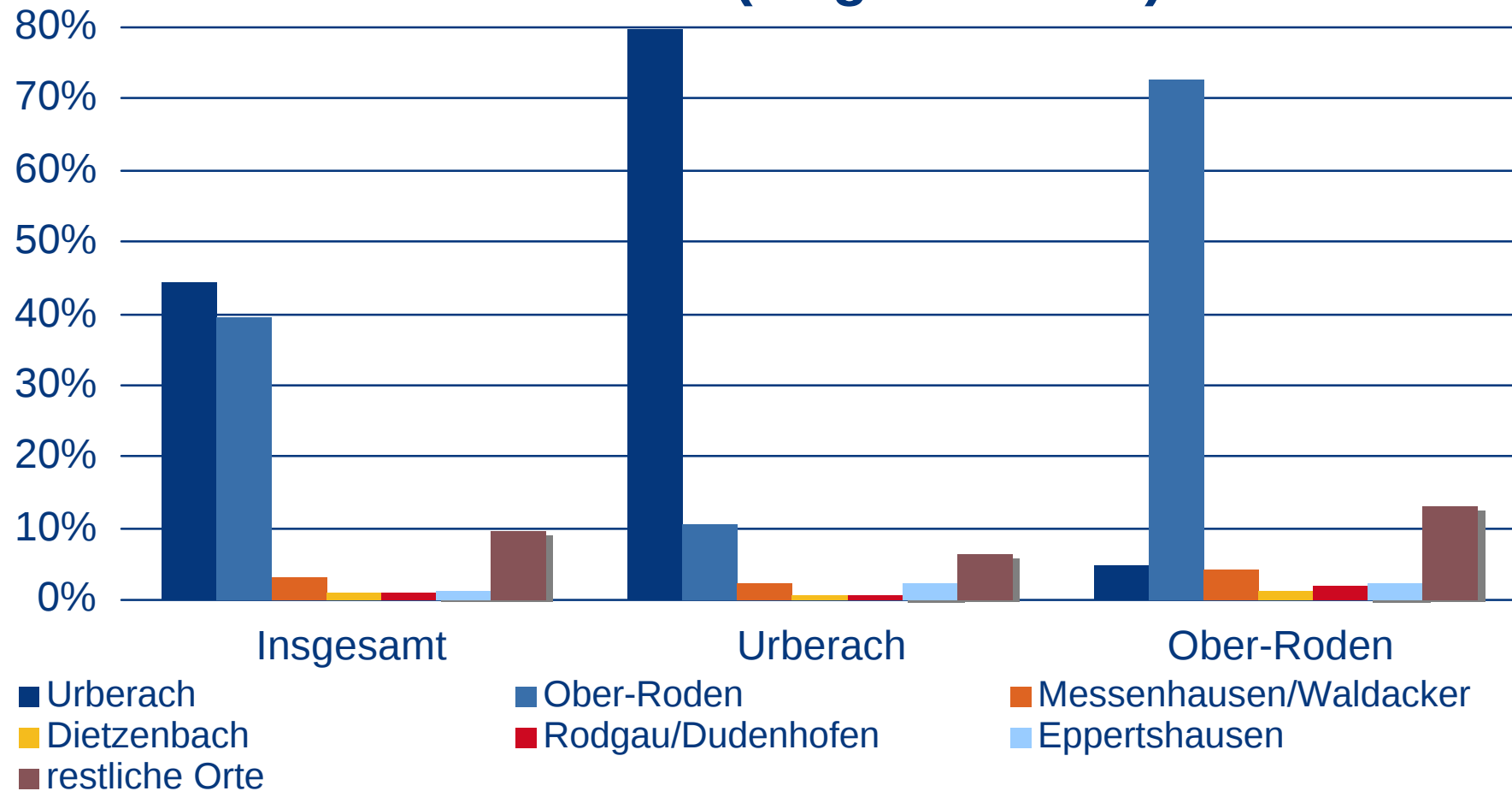
Quelle: eigene Erhebung

Ergebnisse Passantenbefragung - Verkehrsmittel (Angaben in %)



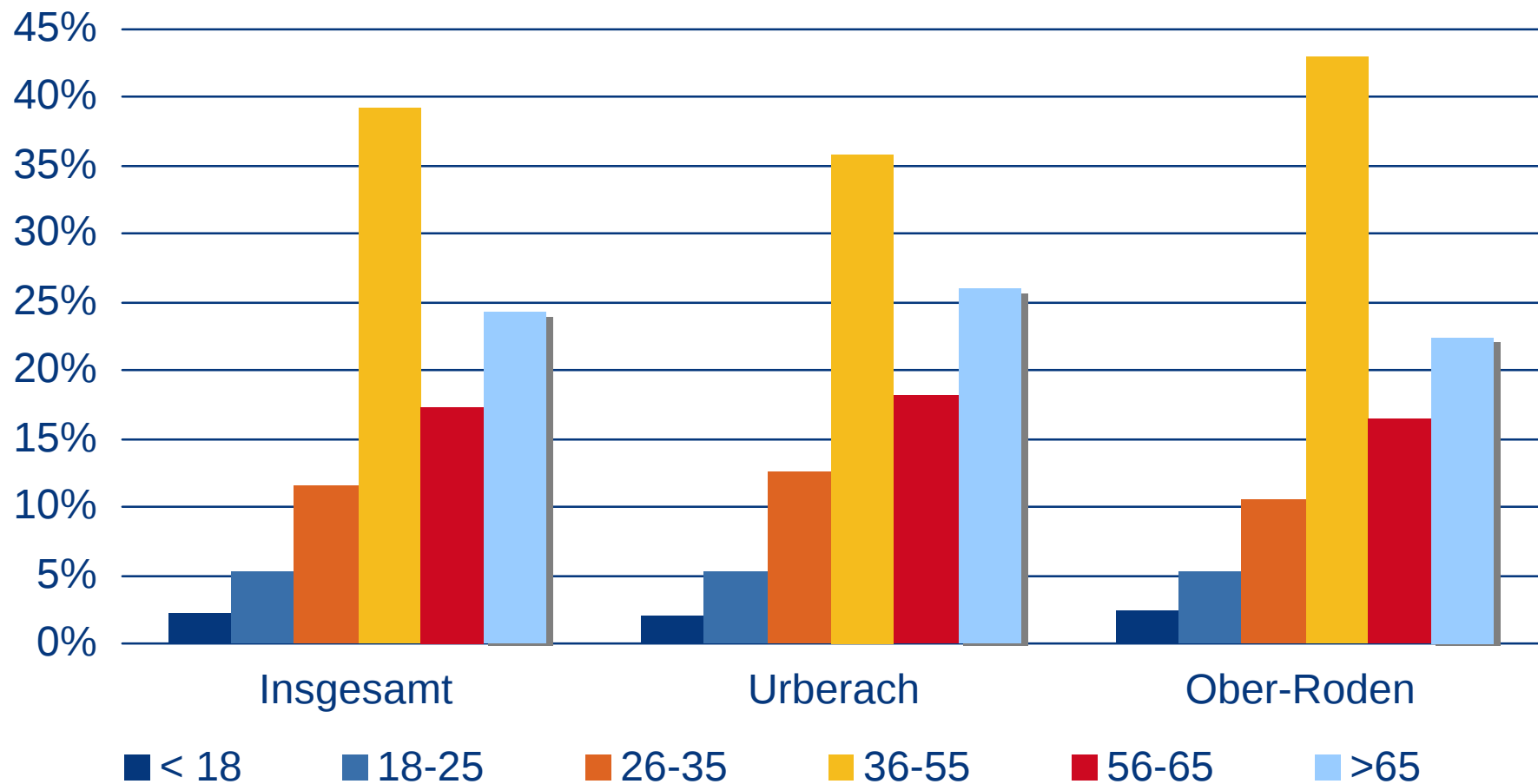
Quelle: eigene Erhebung

Ergebnisse Passantenbefragung - Herkunftsort (Angaben in %)



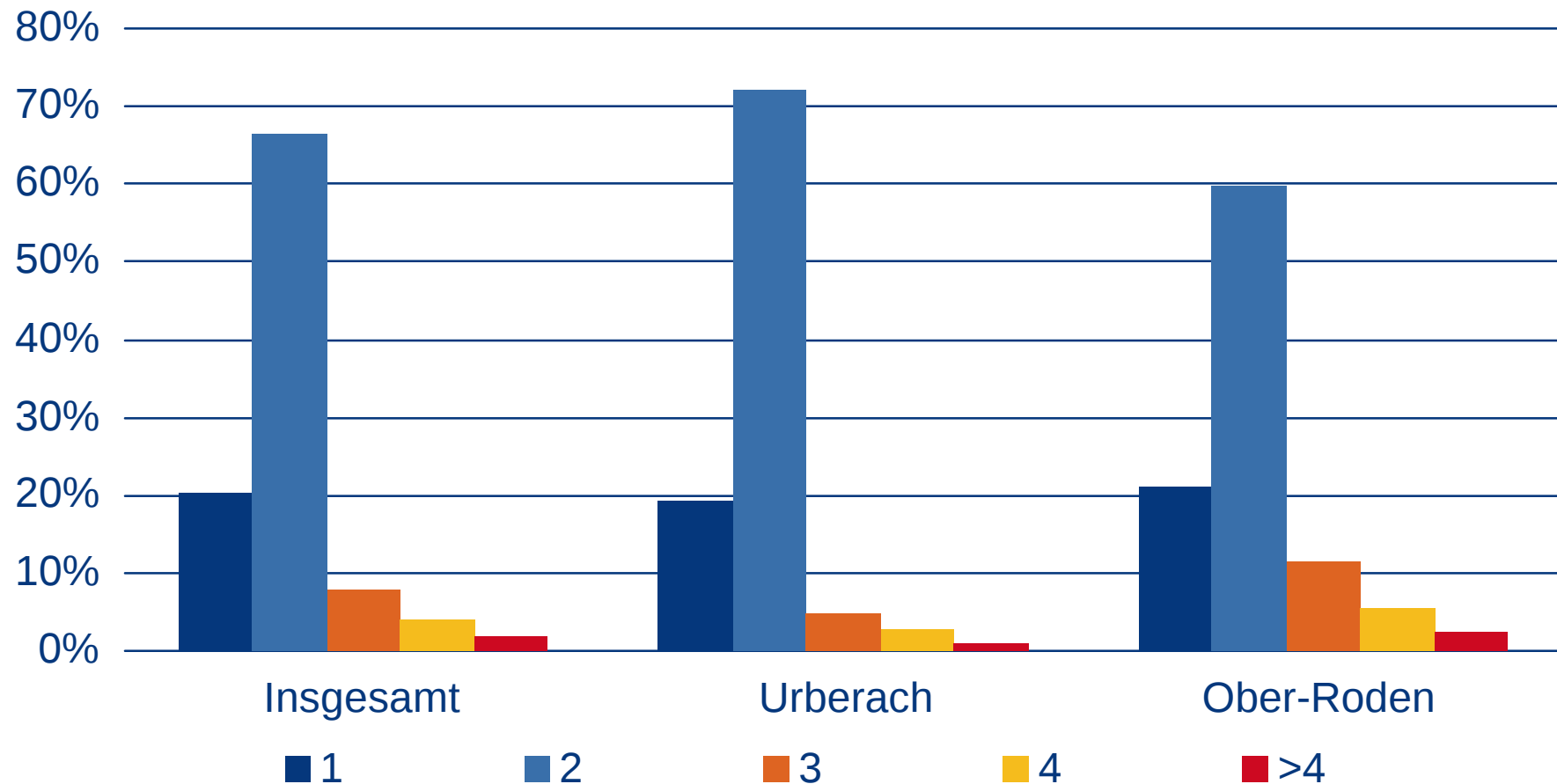
Quelle: eigene Erhebung

Ergebnisse Passantenbefragung - Alter der Befragten (Angaben in %)



Quelle: eigene Erhebung

Ergebnisse Passantenbefragung - Haushaltsgröße in Personen (Angaben in %)



Quelle: eigene Erhebung

Dieburger Str./Frankfurter Str. in Ober-Roden



- Zentraler Einkaufsbereich im Ortskern von Ober-Roden
- Nutzungsmischung mit Gastronomie und publikumsnahen Dienstleistern
- Gute Anbindung an den ÖPNV durch Bus und S-Bahn
- Kleinteiliger Einzelhandel
- viele Leerstände
- Hohe Verkehrsbelastung

Quelle: Google Earth (2009)

Konrad-Adenauer-Str. in Urberach



- Zentraler Einkaufsbereich im Ortsteil Urberach
- Nutzungsmischung mit Gastronomie und publikumsnahen Dienstleistern
- Hinweis: Flächenpotenziale für weitere Ansiedlung in den Warengruppen prüfen (Textil-, Schuh-, Filial- und Elektrosortimente sowie Drogeriewaren)

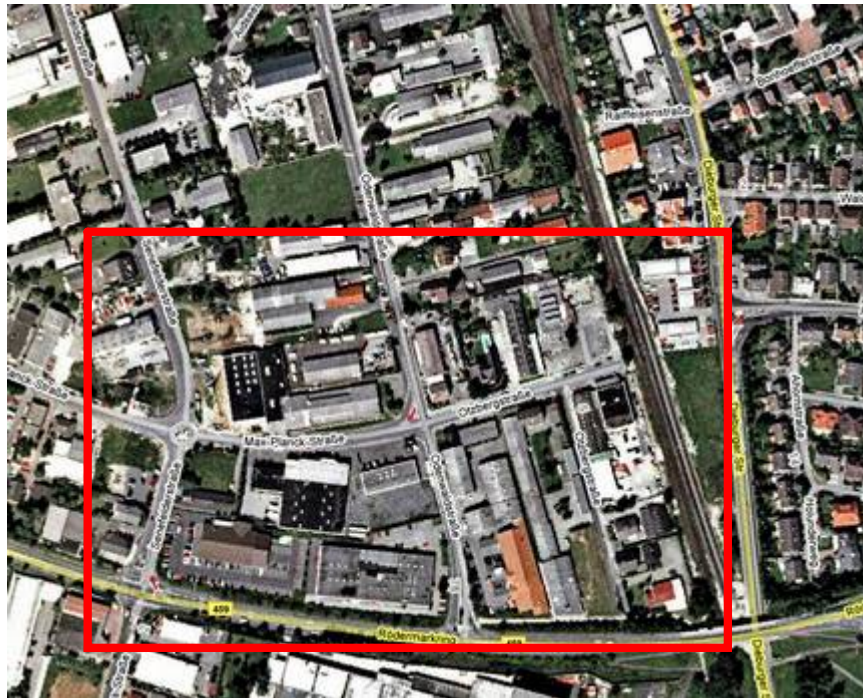
Nahversorgungszentrum Breidert



- Nahversorgungszentrum mit Discounter, Apotheke, Drogerie und diversen kleineren Anbietern
- ca. 1.500 qm VKF, wobei einige Ladenlokale leerstehen
- Ausreichend für die ansässige Bevölkerung und gut integriert als klassisches Nahversorgungszentrum

Quelle: Google Earth (2009)

Versorgungszentrum Odenwaldstr./Rödermarkring



- Standort mit mehreren Discountern, einer Drogerie, einem Mode Fachmarkt und einem Biomarkt
- Autoorientierter Standort direkt am Ortsrand von Ober-Roden
- VKF: rd. 6.000 qm

REWE Kapellenstraße



- Supermarkt am nördlichen Rand des Ortes Ober-Roden
- Supermarkt mit breitem Angebot
- Ausreichende Parksituation
- Allerdings älteres Bestandsobjekt, Gefahr des Marktaustritts?
- Standortverlagerung an die Mainzer Landstraße möglich?

FMA Ober-Rodener Straße



- Fachmarkttagglomeration im Ortsteil Urberach
- Ankerbetriebe: Kaufland, OBI, Intersport, Vögele, Aldi
- Beherbergt rd. 50 % der Rödermarker Einzelhandelsfläche

Quelle: Google Earth (2009)

Projektstandort Mainzer Straße



- Standort Mainzer Straße
- ggf. Planungsstandort für einen Super- bzw, Verbrauchermarkt

Leerstand ehemaliges VHS-Gebäude



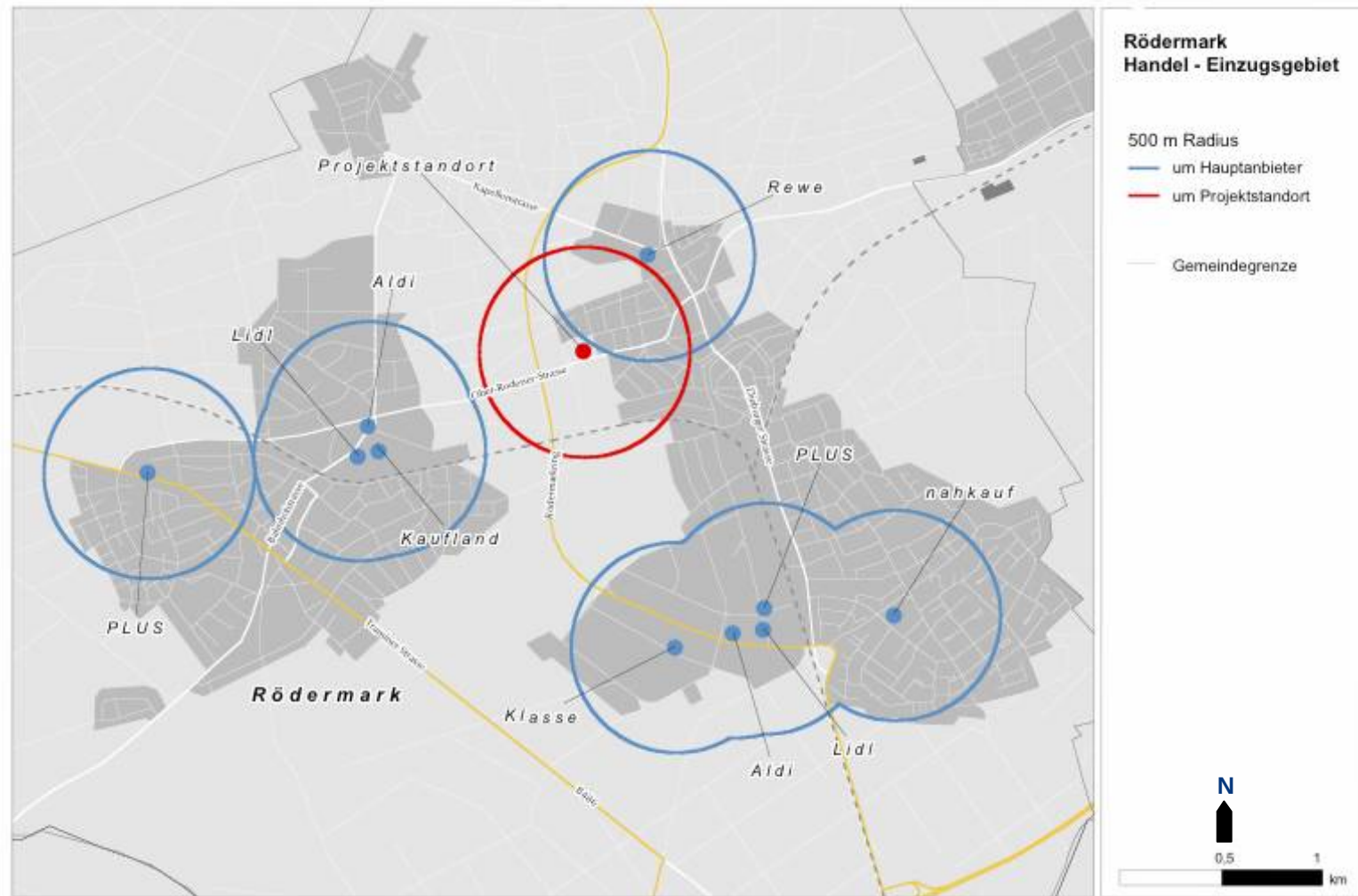
- Standort: Dieburger Str., Ober-Roden
- Großflächiger Leerstand
- Markthallenkonzept gescheitert
- Nutzungsmöglichkeit
Dienstleistungen und öffentliche
Einrichtungen
- Parken?



[illegible]

- Standort: Ecke Hanauer Str./
Frankfurter Str.
- Nachnutzung ungewiss, im Gespräch
Getränkemarkt und weitere
Tankstellennutzung durch neuen
Betreiber
- Potenzialfläche?

Einzugsradien der Haupt-Versorgungsbetriebe



© NAVTECH

Empfehlungen zur Angebotsergänzung

Warengruppe	Fläche qm	Empfehlung
Periodischer Bedarf	-	Keine offenen Potenziale, Ansiedlung als betriebswirtschaftliches Wagnis, Verlagerungsoption bestehender Anbieter, Versorgungsergänzung zumindest räumlich im Bereich Ober-Roden-Mitte, kein Zentralitätsgewinn
Modischer Bedarf	70 bis 700	Flächen- und Sortimentsarrondierung bestehender Anbieter in den Hauptversorgungsbereichen, Angebotskonsolidierung, Zentralitätsgewinn durch qualitative Sortimentsergänzung und Diversifizierung außerhalb FM-Konzepten
Elektro, Technik	bis zu 300	Potenziale zu niedrig für zeitgemäße Konzepte, erheblicher Wettbewerb mit Dietzenbach, Arrondierung sollte im Vordergrund stehen
Garten, Freizeit	-	Keine offenen Potenziale und kein Zentralitätsgewinn
Einrichtung	-	Keine offenen Potenziale und kein Zentralitätsgewinn
Sonstiger Bedarf	bis zu 100	Geringe Potenziale für Sortimentsbereinigungen

Rödermarker Sortimentsliste (Entwurfsvorschlag)

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in Rödermark		
„Innenstadtrelevante“ Sortimente und Vertriebstypen	„Nahversorgungsrelevante“ Sortimente und Vertriebstypen	„Nicht zentrenrelevante“ Sortimente und Vertriebstypen
Standortanforderung: Innenstadt, Kleinflächig, auch siedlungsintegrierte Streulagen	Standortanforderung: siedlungsintegriert, auch verkehrsorientiert	Standortanforderung: eher verkehrsorientiert
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren Bücher, Papier, Schreibwaren Drogeriewaren bzw. Drogeriemärkte Einrichtungszubehör Geschenkartikel Haushaltselektrokleingeräte und braune Ware Haushaltswaren (GPK) Heimtextilien Lebensmittel Optik, Hörgeräteakustik, Sanitätsbedarf Pharmaziewaren Schnittblumen Spielwaren, Bastelbedarf Sportartikel (Geräte, Bekleidung) Uhren, Schmuck Zeitungen, Zeitschriften	Drogeriewaren bzw. Drogeriemärkte Lebensmittel Pharmaziewaren Zeitungen, Zeitschriften	Eisenwaren Fahrräder und Zubehör Getränkemarkt Haushaltselektrogroßgeräte (weiße Ware) Lampen, Leuchten Möbel inkl. Küchen, Gartenmöbel Pflanzen Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen Zoobedarf und Lebewesen

Hinweise/Empfehlungen/erstes Fazit

- Nahversorgungsangebote für den fußläufigen Einkauf in den beiden Ortskernen diskussionswürdig, aber kaum Entwicklungsansätze (VHS-Gebäude Ober-Roden).
- Gut integriertes Nahversorgungszentrum Breidert
- Erhebliche Umsatzanteile der Großfläche reduziert Entwicklungs- und Ergänzungsansätze für ladengestützten Einzelhandel (insbes. Bei aperiodischen Bedarfsgütern) in Kombination mit Stellplatzengpässen in den Ortskernen
- Flächenpotenziale von knapp 1.300 können eher der Verbreiterung der Sortimentstiefe und Breite bestehender Anbieter dienen; Potenziale für weitere Lebensmittelanbieter sind nicht vorhanden und würden bei Ausbau zu keiner Zentralitätssteigerung führen, Wettbewerbsanheizung ohne allerdings Gefährdung zentralörtlicher Versorgungsbereiche

Hinweise/Empfehlungen/erstes Fazit

- Es sind zukünftig nur geringe Zuwächse des Nachfragepotenzials zu erwarten, aus der aktuellen Wohnbautätigkeit und mit Planungen ergeben sich nur knapp 5. Mio. € zusätzliches Marktpotenzial (ca. 3 % Zuwachs).
- Arrondierung des bestehenden Einzelhandels um Betriebstypen/Branchen, die derzeit eine geringe Bindungsquote der ansässigen Kaufkraft aufweisen
- Diskussionswürdig sicherlich Parkieranlagen in Ober-Roden, insbesondere bei Folgenutzung VHS Gebäude in der Dieburger Straße
- Verlagerung von öffentlichen Einrichtungen und publikumsnahen Dienstleistern in Gebäude der Ortszentren möglich zur Frequenzgenerierung möglich?

BulwienGesa AG

Wallstraße 61
10179 Berlin
Telefon (030) 27 87 68-0
Telefax (030) 27 87 68-68

Jarrestraße 8
22303 Hamburg
Telefon (040) 42 32 22-0
Telefax (040) 42 32 22-12

Nymphenburger Straße 5
80335 München
Telefon (089) 23 23 76-0
Telefax (089) 23 23 76-76

www.bulwiengesa.de
info@bulwiengesa.de