

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Rödermark

- Endbericht -
08. November 2016



Auftragnehmer:

Stadt + Handel

Stadt + Handel
Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB

Hörder Hafenstraße 11 44263 Dortmund	Tibarg 21 22459 Hamburg	Beiertheimer Allee 22 76137 Karlsruhe	Markt 9 04109 Leipzig
Fon: +49 231 8626890	Fon: +49 40 53309646	Fon: +49 721 14512262	Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 231 8626891	Fax: +49 40 53309647	Fax: +49 721 14512263	Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder
Dr. rer. nat. Fabian Schubert

Karlsruhe, 08. November 2016

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Einführung und Ergebnisübersicht	1
2 Rechtliche Rahmenvorgaben	4
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts	4
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	4
2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	9
3 Methodik	14
4 Markt- und Standortanalyse	17
4.1 Aktuelle Trends im Einzelhandel	17
4.2 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	20
4.3 Angebotsanalyse	22
4.4 Nachfrageanalyse	25
4.4.1 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss	26
4.4.2 Umsatzermittlung und Zentralität	28
4.4.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden	31
4.5 Übersicht über die Zentren- und Standortstruktur in Rödermark	34
4.6 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Rödermark	35
5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	37
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	37
5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	37
5.1.2 Methodik und Berechnung	38
5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Rödermark	45
5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Rödermark	48
6 Einzelhandelskonzept für Rödermark	50
6.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Rödermark	50
6.2 Zentrale Versorgungsbereiche Ortszentrum Ober-Roden und Urberach	52

6.2.1	Der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Ober-Roden	52
6.2.2	Der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Urberach	56
6.2.3	Entwicklungsziele und Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche Ortszentrum Ober-Roden und Urberach	60
6.3	Nahversorgungszentrum Breidert (EHK 2009)	62
6.4	Das Nahversorgungskonzept	63
6.4.1	Analyse der Nahversorgungsstruktur in Rödermark	63
6.4.2	Nahversorgungsstandorte in Rödermark	66
6.4.3	Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Rödermark	69
6.5	Sortimentsliste für die Stadt Rödermark	73
6.6	Ansiedlungsleitsätze	80
6.6.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	80
6.6.2	Ansiedlungsleitsätze	81
6.7	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	85
6.7.1	Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien	85
6.7.2	Kriterien für künftige Verträglichkeitsanalysen	89
6.7.2.1	Darstellung des Anlasses und des Untersuchungsziels der Auswirkungsanalyse	89
6.7.2.2	Darstellung der Projektdaten (Vorhabenstandort, Planvorhaben)	90
6.7.2.3	Wettbewerbssituation, Ableitung des Untersuchungsraums und der Umsatzerwartung	90
6.7.2.4	Städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	92
6.7.2.5	Nachfragesituation im Einzugsgebiet	93
6.7.2.6	Umsatzherkunft	93
6.7.2.7	Bewertung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen	93
7	Schlusswort	96
	Anhang	I
	Literatur- und Quellenverzeichnis	I
	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	VII
	Glossar	VIII

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EH.....	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
EKZ.....	Einkaufszentrum
etc.	et cetera
EW	Einwohner
DL.....	Dienstleitungen
gem.	gemäß
GIB	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen
ggf.	gegebenenfalls
GPK	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
i. A.	im Auftrag
i. d. R.	in der Regel
i. e. S.	im engeren Sinne
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
i. S. d.	im Sinne des
i. S. v.	im Sinne von
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
LEP	Landesentwicklungsplan
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
Mrd.	Milliarden

niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.	Nummer
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
o. g.	oben genannte
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Pkw	Personenkraftwagen
RegFNP	Regionaler Flächennutzungsplan
rd.	rund
ROG	Raumordnungsgesetz
S.	Satz
s.	siehe
SB (SB-Warenhaus)	Selbstbedienung
siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog.	sogenannt
u. a.	unter anderem
usw.	und so weiter
u. U.	unter Umständen
v. a.	vor allem
VGH	Verfassungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
WZ	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen, dieser Prozess wird aktuell durch den Online-Handel weiter forciert. Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen des stationären Einzelhandels stehen raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie von Investoren in Einklang zu bringen sind. Die einzelhandelsbezogenen Steuerungsinstrumente des Bau- und Planungsrechts wurden in den vergangenen Jahren mehrfach modifiziert und den aktuellen Herausforderungen angepasst. Für eine absatzwirtschaftlich und städtebaulich begründete Abwägung wird in einer Vielzahl von ober- und bundesverwaltungsgerichtlichen Entscheidungen und Urteilen die besondere Bedeutung von beschlossenen Einzelhandelskonzepten hervorgehoben.

Die Stadt Rödermark (27.045 Einwohner (Stand 31.12.2015)) beabsichtigt daher, auch vor dem Hintergrund einer möglichst flächendeckenden, wohnortnahen Nahversorgung sowie konkreten Ansiedlungswünschen in Ober-Roden (Odenwaldstraße), das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 fortzuschreiben. Grundlegend sind in der Fortschreibung des Konzepts der oben dargestellte Strukturwandel im Einzelhandel (und hier insbesondere auch die Auswirkungen des Online-Handels), die aktuelle Gesetzes- und Rechtslage sowie die mittelzentrale Versorgungsfunktion von Rödermark zu beachten. Im Rahmen des Konzepts sollen konkret auch die Nahversorgungsstrukturen näher beleuchtet werden und qualitative wie quantitative Potenziale sowie Lösungsansätze aufgezeigt werden, die der Sicherung und Fortentwicklung einer möglichst flächendeckenden und wohnortnahen Nahversorgung dienen. In diesem Zusammenhang gilt es zu berücksichtigen, dass die Bestandsstrukturen und Ortskerne nicht negativ beeinflusst wie auch Gewerbegebiete für das Handwerk und produzierende Gewerbe (durch Einzelhandelsausschluss) gesichert werden.

Das bestehende Einzelhandelskonzept sowie dessen konzeptionellen und entwicklungspolitischen Zielstellungen werden vor dem Hintergrund der aktuellen Sachverhalte in der Fortschreibung berücksichtigt. Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept soll sodann strategische, für die künftige städtische Entwicklungspolitik rahmende Perspektiven und Steuerungsmechanismen enthalten.

Im Einzelnen wird in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zunächst der aktuelle Zustand der Einzelhandelsstruktur in Rödermark für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen:

Stärken und Potentiale der Einzelhandelsstruktur in Rödermark:

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Rödermark liegt mit rd. 110,8 deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

- Von den 151 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 58 % in den zentralen Versorgungsbereichen Ober-Roden und Urberach angesiedelt. Der ZVB Ober-Roden sowie der ZVB Urberach (Teilbereich historisches Zentrum Urberach) sind durch einen hohen Anteil an inhabergeführten und kleinflächigen Geschäften geprägt.
- Ein Großteil der Einzelhandelsbetriebe und der Verkaufsflächen befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Nur rd. 13 % der Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 23 % liegen in nicht integrierten Lagen.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel erreicht Rödermark eine Zentralität von rd. 96 %, welche zeigt, dass eine gute lokale Einkaufsorientierung besteht.

Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe in Rödermark:

- Die Stadt Rödermark verfügt mit rd. 1,32 m² VKF/EW im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 1,52 m² VKF/EW) über eine quantitativ unterdurchschnittliche Ausstattung in Bezug auf das vorhandene Einzelhandelsangebot.
- Rödermark befindet sich in einer starken Wettbewerbssituation mit den umliegenden Mittel- und Oberzentren (insbesondere Frankfurt, Offenbach, Hanau, Aschaffenburg, Darmstadt, Neu-Isenburg, Dietzenbach, Weiterstadt, Rodgau und Dreieich (Sprendlingen)).
- Die lokale Einkaufsorientierung auf die Stadt Rödermark ist insbesondere im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter ausgeprägt. In den mittel- und langfristigen Bedarfsgütern zeigen sich dagegen mit Ausnahme einzelner Sortimente Kaufkraftabflüsse.
- Die Einkaufshäufigkeit der befragten Haushalte in den Ortskernen Ober-Rodens und Urberachs hat in den letzten drei Jahren abgenommen. Hierin wird ein Bedeutungsverlust der Ortskerne als Einkaufsorte ersichtlich.

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung wird ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden in diesem Einzelhandelskonzept zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Rödermark folgende übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen empfohlen:

1. Stärkung der Ortszentren
2. Stärkung der Nahversorgung

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Rödermark entwickelt. Gleichzeitig wird zudem die Sortimentsliste Rödermark zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste) aufgestellt. Wesentliches Ergebnis der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässig-

keitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit besetzten, begleitenden Arbeitskreis 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.

Das Einzelhandelskonzept soll Politik und Verwaltung in Rödermark als aktuelle, den rechtlichen Grundlagen angepasste, fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsbasis zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen dienen. Nicht zuletzt liefert es einen fundierten Handlungs- und Planungsrahmen für die Wirtschaftsförderung, Einzelhändler, Investoren und Eigentümer. Ziel sollte der Beschluss des Einzelhandelskonzepts als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB sein.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertieft erörtert. Auch die darauf zielende Sortimentsliste sowie ergänzende landes- und regional-planerische Vorgaben werden nachfolgend skizziert.

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts

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 im Sinne gesamtstädtisch 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 und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, 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 gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das BauGB und die BauNVO sowie die dazu ergangene Rechtsprechung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte und die Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der

Stadt Rödermark bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

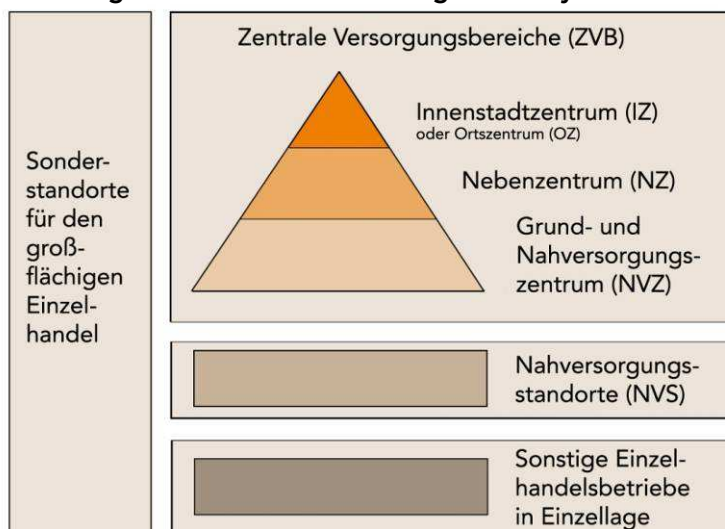
Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune i. d. R. ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (vgl. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)



Quelle: Eigene Darstellung.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),

oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann¹.

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt².

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen³.

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt⁴.

Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein

räumlich abgrenzbarer Bereich,
der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot – geprägt ist.

Quelle: Eigene Darstellung.

¹ Vgl. Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

² Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

⁴ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.⁵

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die Entwicklung (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

⁵ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Aspekte des Einzelhandels:
<p>Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,</p> <p>aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).</p>
Sonstige Aspekte:
<p>Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),</p> <p>städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,</p> <p>integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,</p> <p>verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,</p> <p>ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.</p>

Quelle: Eigene Darstellung.

In diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.⁶

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren nä-

⁶ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

her untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.⁷

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten,
- oder wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

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 Einzelhandels in Rödermark wesentlichen Vorgaben aus der Landesplanung und der Regionalplanung beschrieben.

Landesentwicklungsplan Hessen 2000

Im Landesentwicklungsplan Hessen finden sich folgende Ziele zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für Rödermark Beachtung finden müssen:

- *„Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (großflächige Einzelhandelseinrichtungen)) kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren (zentrale Ortsteile) in Betracht. In begründeten Ausnahmefällen, z. B. zur örtlichen Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig. Hierbei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.“*

⁷ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- *Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen "Siedlungsbereichen" zulässig.*
- *Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen. 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 möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug-, Brennstoffmärkte), können davon ausgenommen werden. Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von - auch benachbarten - zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, z.B. städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.*
- *Bei der geplanten Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtteilzentren) sollen innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.*
- *Die vorgenannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie für die - auch mit der Zeit gewachsene - Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe zu den in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen führen können."*⁸

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 Einzelhandelskonzepts 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*

⁸ Vgl. LEP Hessen 2000, S. 17f.

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.

■ **Z3.4.3-3**

In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche

einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Die genannten Ziele gelten auch

- für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben,
 - für die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebieten) zu Sondergebieten für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel sowie Kerngebieten (auch für Industrie- und Gewerbegebiete unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha) und
 - für die auch mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen beziehungsweise zu den in § 11 (3) BauNVO genannten Auswirkungen führen.
- **Z.3.4.3-4**
Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten [...] sind nur in den für die Mittel- und Oberzentren in Abbildung [...] gebietsscharf dargestellten zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorangebiete Siedlung“ anzusiedeln.
- **Z.3.4.3-5**
Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten [...] sind nach Möglichkeit den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen. Wenn hier nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe in die in Abbildung [...] dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken.
Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Zentrenrelevante Randsortimente sind insgesamt auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.
- **Z3.4.3-6**
Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center - FOC, Designer-Outlet-Center - DOC) sind überregional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben und aufgrund ihrer besonderen Ausprägung und Funktion nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Oberzentren zulässig. Dies gilt auch für die Betriebsform von Hersteller-Direktverkaufszentren in Kombination mit Freizeit-, Kultur-, Sport- oder sonstigen Veranstaltungseinrichtungen.
- **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 Hes-

sischen 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 Städten 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.“⁹

In Anlehnung an den Regionalplan Südhessen 2010/RegFNP 2010 definiert die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Rödermark auf Basis von Bestandsanalysen (Kapitel 4.3) und den Leitlinien für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung, mit übergeordneten Entwicklungszielen für die Stadt Rödermark (Kapitel 5.2), das Strategiekonzept (Kapitel 6.1). Die Abgrenzung der ZVB wurde nach eingehender Bestandsanalyse, städtebaulicher Analyse unter Berücksichtigung von potenziellen Entwicklungsflächen sowie vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung spezifiziert und abgegrenzt (siehe auch Kapitel 2.1). In Kapitel 6.2 wird dargelegt, welche Funktion die ZVB zukünftig im Standortgefüge der Stadt Rödermark wahrnehmen sollen.

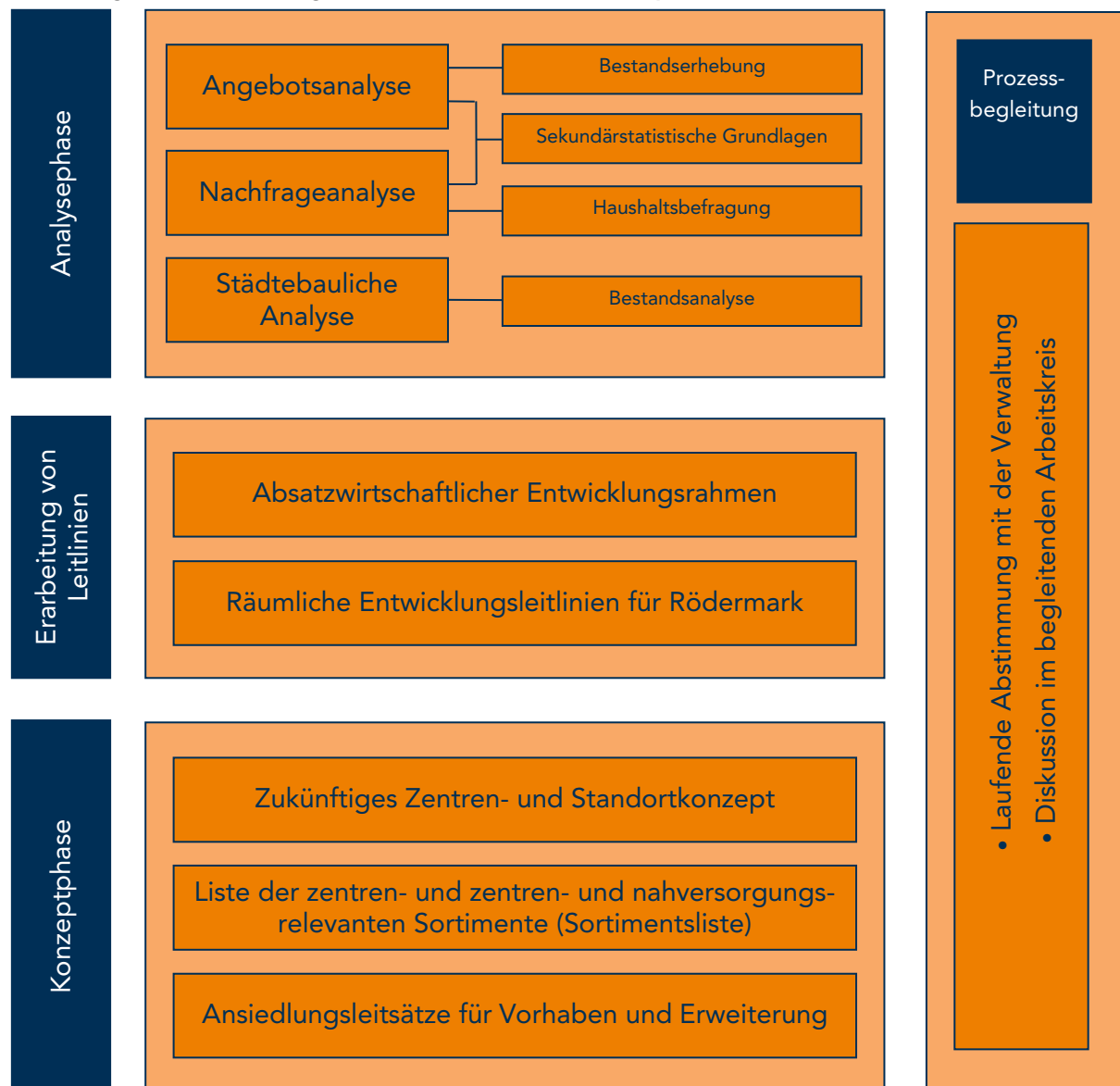
⁹ Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Regierungspräsidium Darmstadt 17.10.2011, S. 44 – 46.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander Folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: Eigene Darstellung.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Rödermark flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.

Die vom Büro Stadt + Handel durchgeführte Bestandserhebung aktualisiert und ergänzt die teils bereits vorliegenden Daten im Hinblick auf zwei zentrale Messgrößen: Zum einen werden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels. Zum anderen werden die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter detailliert erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts¹⁰ vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen und entsprechend kenntlich gemacht worden, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Bestandsanalyse Städtebau

Für die ZVB erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte wurden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis

¹⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - AZ: 4 C 10.04.

der Sortimentsliste Rödermark und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bildet das Kernstück zukünftiger sortimentsspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Telefonische Haushaltsbefragung

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden 400 Bürgerinnen und Bürger von Rödermark mittels telefonischer Interviews befragt. Im Zuge der Befragung, welche von einem darauf spezialisierten Marktforschungsunternehmen mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens durchgeführt wurde, ist die Bevölkerungszusammensetzung Rödermarks für die Befragungsstreuung äquivalent berücksichtigt worden, womit die Validität der Daten gewährleistet ist.

Anhand der Haushaltsbefragung werden auf repräsentative Weise Daten des räumlichen Versorgungsverhaltens der Wohnbevölkerung nach Sortimenten differenziert gewonnen. So können Rückschlüsse hinsichtlich sortimentsspezifischer örtlicher und überörtlicher Kaufkraftströme und ggf. deren Veränderungen in den letzten Jahren gezogen werden. Durch die Haushaltsbefragung werden insbesondere Aussagen zu aktivierbaren Kaufkraftpotenzialen aus Rödermark selbst getroffen.

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure hat gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt tagte der begleitende Arbeitskreis zweimal. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die Stadt Rödermark eingeladen:

Für die Verwaltung und Politik:

- Bürgermeister der Stadt Rödermark
- Erster Stadtrat der Stadt Rödermark
- Vertreter von Politik und Verwaltung der Stadt Rödermark

Für den Einzelhandel und die Region:

- Vertreter der IHK-Offenbach
- Vertreter des Handelsverbands Hessen-Süd
- Vertreter des Gewerbevereins Rödermark
- Immobilieneigentümer aus Rödermark

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Rödermark. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 Aktuelle Trends im Einzelhandel

Bevor im Folgenden die konkrete Situation des Einzelhandels in Rödermark analysiert wird, werden einleitend wichtige Trends der bundesdeutschen Einzelhandelsentwicklung skizziert. Dabei handelt es sich um Faktoren, die es bei der Bearbeitung dieses Konzepts auf Grund ihrer räumlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu beachten gilt. Der Einzelhandel als dynamischer Wirtschaftsbereich unterliegt seit einigen Jahrzehnten einem fortwährenden, dynamischen Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei Veränderungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite, die in einem engen gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen.

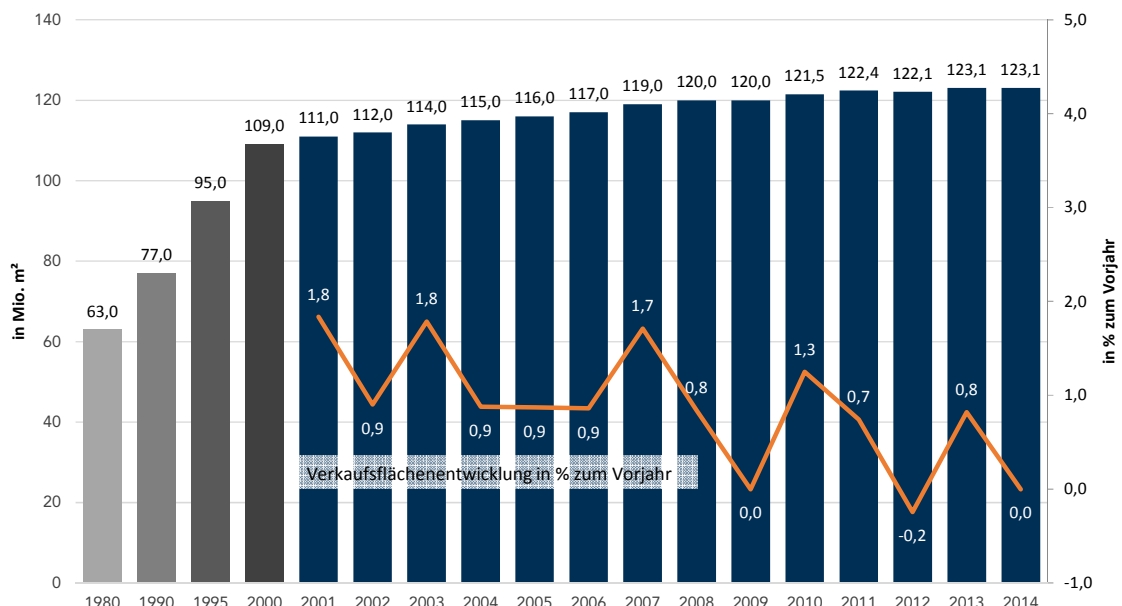
Entwicklungen auf der Angebotsseite

Wesentliche Faktoren, die zu Veränderungen auf der Angebotsseite des Einzelhandels geführt haben, sind mit den folgenden Schlagworten zu charakterisieren:

- **Wandel der Betriebsformen und rückläufige Betriebszahlen:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer zunehmenden Discountorientierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist nicht integrierte Standorte einher.
- **Entstehen neuer Handelsformen:** Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen, wie z. B. Shopping Center und Factory-Outlet-Center, sind auch neue Entwicklungen im nicht stationären Einzelhandel, z.B. im Bereich E-Commerce, zu beobachten. Insbesondere im Bereich des E-Commerce sind die Verkaufsumsätze in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Hierbei sind zwischen den einzelnen Warengruppen aber große Unterschiede zu verzeichnen. So sind insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Unterhaltungselektronik die Marktanteile des Online-Handels sprunghaft angestiegen. In anderen Warengruppen wie den Nahrungs- und Genussmitteln ist die Steigerung der Online-Einkäufe hingegen signifikant geringer (vgl. Kap. 5.1).

- Unternehmens- und Umsatzkonzentration:** Nach dem Zweiten Weltkrieg dominierte in Deutschland noch der eigentümergeführte Betrieb. Heute wird der Einzelhandel von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen in besonderem Maße den Lebensmitteleinzelhandel, in dem die fünf größten Unternehmen der Branche einen Nettoumsatz von rd. 121,7 Mrd. Euro erwirtschaften.¹¹ Darüber hinaus sind jedoch auch andere Einzelhandelsbranchen durch starke Unternehmenskonzentrationen mit Tendenzen zur Oligopolisierung geprägt (z.B. Drogeriewareneinzelhandel, Buchhandel). Durch den Unternehmenskonzentrationsprozess werden die Ausdünnung des Versorgungsnetzes und (teilweise) das Wachstum nicht integrierter Standorte verstärkt.
- Verkaufsflächenwachstum bei gleichzeitig zurückgehender Flächenproduktivität durch stagnierende Umsätze:** Die Verkaufsfläche hat in Deutschland in den letzten Jahrzehnten durch Erweiterungen und Neuansiedelungen stark zugenommen. Bereits heute entfallen auf jeden Bundesbürger rd. 1,52 m² Verkaufsfläche.¹² Durch den beschriebenen Rückgang der absoluten Zahl der Einzelhandelsbetriebe herrschen immer mehr großflächige Betriebe vor. Die gleichzeitige Stagnation der Umsätze im Einzelhandel hat zudem zu einer Senkung der durchschnittlichen Flächenproduktivität, d. h. dem Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche, geführt.

Abbildung 3: Entwicklung der Verkaufsflächen in Deutschland



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016 nach EHI 2015

- Das Verkaufsflächenwachstum lässt sich exemplarisch am Beispiel des Lebensmitteleinzelhandels nachvollziehen. Lag die durchschnittliche Verkaufsfläche eines

¹¹ Vgl. Hahn Gruppe (2013): S. 27

¹² Vgl. EHI 2015

Lebensmitteldiscounters 2001 noch bei 525 m² und diejenige eines Supermarktes bei 1.114 m², so sind zwischenzeitlich durchschnittliche Marktgrößen von 770 m² (LM-Discounter, 2013) bzw. 1.290 m² (Supermarkt, 2013) erreicht.¹³ Für beide Betriebsformen wird in Abhängigkeit von der konkreten Lage aktuell von einer Mindestbetriebsgröße von 800 m² bzw. 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen ausgegangen.¹⁴

- Seit 2007 ist jedoch zunehmend eine Abschwächung des Verkaufsflächenwachstums bzw. eine Stagnation zu erkennen. Die Gründe hierfür liegen u. a. in dem sukzessive gesättigten Marktniveau und den daraus resultierenden Insolvenzen prägender Einzelhandelskonzerne wie Schlecker, Praktiker, Strauss-Innovation, etc.¹⁵

Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Neben den skizzierten Veränderungen auf der Angebotsseite nehmen auch Veränderungen auf der Nachfrageseite Einfluss auf die Handelslandschaft. Die Nachfrage der Konsumenten wird im Wesentlichen durch den privaten Verbrauch sowie das verfügbare Einkommen bestimmt. Die Nachfrageseite ist durch folgende Entwicklungen geprägt:

- Wandel der demographischen Strukturen mit Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Anzahl und der Größe der Haushalte:** Für Deutschland hat das Statistische Bundesamt eine deutliche Abnahme der Gesamtbevölkerung prognostiziert, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden in der Bevölkerungsentwicklung zu rechnen ist. Gleichzeitig stieg die Anzahl der Privathaushalte seit 1965 stetig an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduzierte. Laut Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes bildeten die Single-Haushalte im Jahre 2013 mit einem Wert von 40,5 % den größten Teil der privaten Haushalte.¹⁶
- Entwicklung der Altersstrukturen:** Im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel steigt der Anteil Älterer an der Gesamtbevölkerung; zudem nimmt innerhalb der Gruppe der über 65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann wichtiger wird, wenn mit dem Alter die (Auto-) Mobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten und Serviceleistungen für Senioren (u. a. Bringdienste).
- Veränderte Einkommensverhältnisse und die Ausgabenstruktur der Konsumenten:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, wird dieses Einkommen nicht analog steigend im Einzelhandel ausgegeben. Ein ste-

¹³ Vgl. Hahn Gruppe 2013

¹⁴ Vgl. BMVBS 2013

¹⁵ Vgl. Hahn Gruppe 2014

¹⁶ Vgl. Destatis 2013

tig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird hingegen für Dienstleistungs- und Freizeitaktivitäten sowie für das Wohnen ausgegeben.

- **Verändertes Einkaufsverhalten der Verbraucher:** In den letzten Jahrzehnten hat sich in Deutschland ein gesellschaftlicher Wertewandel vollzogen, der dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend einen immateriellen Erlebniswert beimisst. Aus diesem Grund ist eine Aufspaltung des Einkaufs in ein Segment „Erlebniseinkauf“ und in ein Segment „Versorgungseinkauf“ zu beobachten. Der Erlebniseinkauf zeichnet sich durch die Faktoren Qualität, Status und Atmosphäre aus, beim Versorgungseinkauf hingegen stehen der Preis und die schnelle Erreichbarkeit im Fokus der Konsumenten. Der Einzelhandel reagiert auf diese Differenzierung der Einkaufsmotive durch die Herausbildung spezifischer Formate (z.B. Fachmarktkonzepte) sowie durch die Standortwahl. In diesem Zusammenhang steht auch das so genannte one-stop-shopping, das dem Kunden durch Agglomerationen mehrerer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ermöglicht, alle Waren an einem Einkaufsort zu besorgen, so dass Einkaufshäufigkeit und -aufwand reduziert werden können.

4.2 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kap. 5.1 näher erläutert.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Die als Mittelzentrum klassifizierte Stadt Rödermark liegt im Südosten von Frankfurt und gehört dem Landkreis Offenbach an. Rödermark ist umgeben von den Mittelzentren Rodgau, Dietzenbach, Dreieich, Langen, Dieburg, sowie den Oberzentren Darmstadt im Südwesten, Aschaffenburg im Osten, Hanau im Norden sowie Frankfurt am Main im Nordwesten.

Die Stadt Rödermark entstand im Jahr 1977 durch Zusammenschluss der Gemeinden Ober-Roden und Urberach im Zuge der Hessischen Gebietsreform. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl der Stadt Rödermark 27.045 Einwohner (Stadt Rödermark, Stand: 31.12.2015, wobei die Stadtteile Ober-Roden und Urberach mit rd. 45 % bzw. rd. 42 % der Einwohner die Bevölkerungsschwerpunkte bildet. Mit 2.791 Einwohnern bzw. einem Anteil von rd. 10 % an der Gesamtbevölkerung ist der Stadtteil Waldacker nach den Stadtteilen Ober-Roden und Urberach der bevölkerungsreichste Stadtteil. Die übrigen Stadtteile weisen Bevölkerungsanteile bis max. rd. 3 % auf.

Tabelle 3: Die Bevölkerungsverteilung in Rödermark

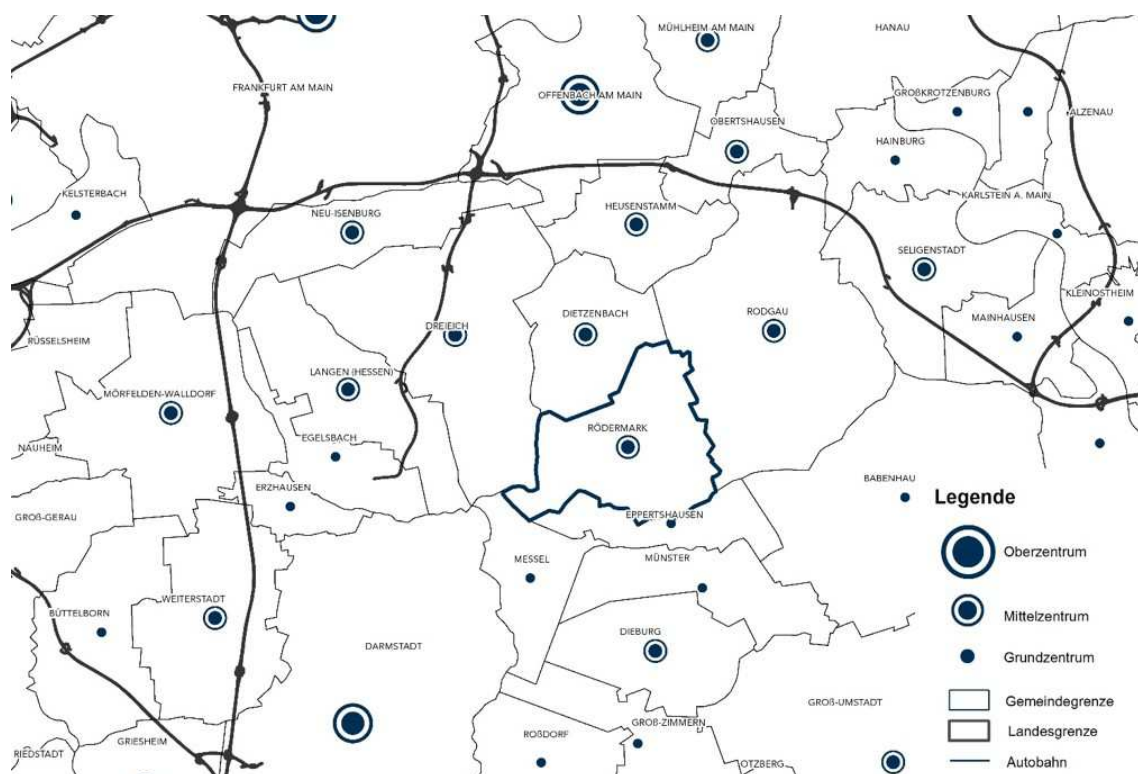
Stadtteil	Einwohner	Anteil
Ober-Roden	12.116	45 %
Urberach	11.353	42 %
Waldacker	2.791	10 %
Messenhausen	700	3 %
Bulau	85	< 1 %
Summe	27.045	100 %

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt Rödermark, Bevölkerungsstatistik Stand 31.12.2015.

Verkehrsinfrastruktur

Die Anbindung an die B 486, B 459 und B 45 binden Rödermark an das überregionale Fernverkehrsnetz A 3, A 5 und A 661 an. Die Stadt kann hierdurch gute Verbindungen zu den nächstgelegenen Oberzentren Darmstadt, Aschaffenburg, Hanau sowie Frankfurt am Main aufweisen. Auch an die nächstgelegenen Mittelzentren ist Rödermark über Bundes- bzw. Landstraßen gut angebunden. Die regionale und überregionale Anbindung der Stadtbevölkerung an das Umland wird überdies durch das öffentliche Personenverkehrsnetz (Bahn- und Busliniennetz) gewährleistet.

Abbildung 4: Lage Rödermarks in der Region



Quelle: Eigene Darstellung 2016; Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.3 Angebotsanalyse

In der Stadt Rödermark sind insgesamt 151 Einzelhandelsbetriebe ansässig, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 35.600 m² verfügen (vgl. nachfolgende Abbildung). Während die Gesamtverkaufsfläche der erfassten Betriebe gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2009 (Bulwiengesa 2008) nahezu unverändert geblieben ist, ist bezüglich der Betriebszahlen ein leichter Rückgang festzustellen (vgl. Tabelle 4).¹⁷

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Rödermark

	Bulwiengesa 2009	Stadt + Handel 2016
Anzahl der Betriebe*	160	151
Gesamtverkaufsfläche*	36.000 m ²	35.600 m ²
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner**	rd. 1,38	rd. 1,32 m ²

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2016; VKF-Angaben gerundet; EHK Rödermark 2009 (Bulwiengesa);

* ohne Ladenleerstand;

** Bundesdurchschnitt: rd. 1,52 m²/EW; Mittelzentren: meist > 2,0 m² VKF/Einwohner.

Die Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner verdeutlicht, dass auf jeden Einwohner Rödermarks aktuell rd. 1,32 m² Verkaufsfläche entfallen. Die Stadt Rödermark liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt, der bei einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,52 m² Verkaufsfläche je Einwohner liegt.¹⁸ Allgemein liegt die Verkaufsfläche je Einwohner in Mittelzentren meist über 2,0 m² je Einwohner. In diesem Zusammenhang weist die Stadt Rödermark demnach eine für Mittelzentren deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Einzelhandelsstruktur der Stadt Rödermark nach städtebaulichen Lagebereichen untergliedert aufgeführt. Hierbei fand eine Orientierung an den in Kapitel 6 ausgewiesenen, in den verwaltungsinternen Abstimmungen sowie den Arbeitskreisen intensiv diskutierten und abgestimmten zentralen Versorgungsbereichen bzw. den gewählten Zentrenumrissen statt.

Anhand der nachstehenden Tabelle wird deutlich, dass in den beiden zentralen Versorgungsbereichen Ober-Roden und Urberach mehr als die Hälfte aller Einzelhandelsbetriebe der Stadt Rödermark verortet sind, welche rund Zweidrittel der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Zudem wird ersichtlich, dass der ZVB Urberach aus zwei, hinsichtlich der

¹⁷ Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005). Abweichungen gegenüber Drittgutachten können nach Einschätzung der Verfasser zudem durch methodische Erhebungsunterschiede begründet werden – so werden durch Stadt + Handel regelmäßig auch Apotheken und Tankstellenshops sowie im Rahmen der genannten höchstgerichtlichen Anforderungen etwa die Vorkassenzonen voll erfasst.

¹⁸ Vgl. EHI 2014.

Strukturen unterschiedlichen Bereichen - dem Bereich Fachmarktzentrum mit einem deutlichen Verkaufsflächenschwerpunkt von 19.480 m² und überwiegend großformatigen Betrieben sowie dem Bereich Ortszentrum Urberach mit kleinteiligen (überwiegend inhabergeführten) Einzelhandelsbetrieben - besteht. Im ZVB Ober-Roden wird analog des Bereichs Ortszentrum Urberach mit einer Verkaufsfläche von 2.360 m² und einer Betriebszahl von 36 eine kleingliedrige Verkaufsflächengrößenstruktur (überwiegend inhabergeführte Betriebe) ersichtlich.

Tabelle 5: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen

	Zentrale Versorgungsbereiche**				Städte- baulich integrier- te Lage (siL)	Städte- baulich nicht in- tegrierte Lagen (niL)
	Ortszentrum Ober-Roden	Ortszentrum Urberach				
		Histori- sches Zentrum	FMZ	Gesamt		
Anzahl Einzelhandels- betriebe*	36	29	22	51	44	20
Anteil gesamtstädtisch	24 %	19 %	15 %	34 %	29 %	13 %
Verkaufsfläche in m²**	2.360	1.730	19.480	21.210	3.930	8.090
Anteil gesamtstädtisch	7 %	5 %	54 %	60 %	11 %	23 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2016; VKF-Angaben gerundet;

* ohne Leerstand.

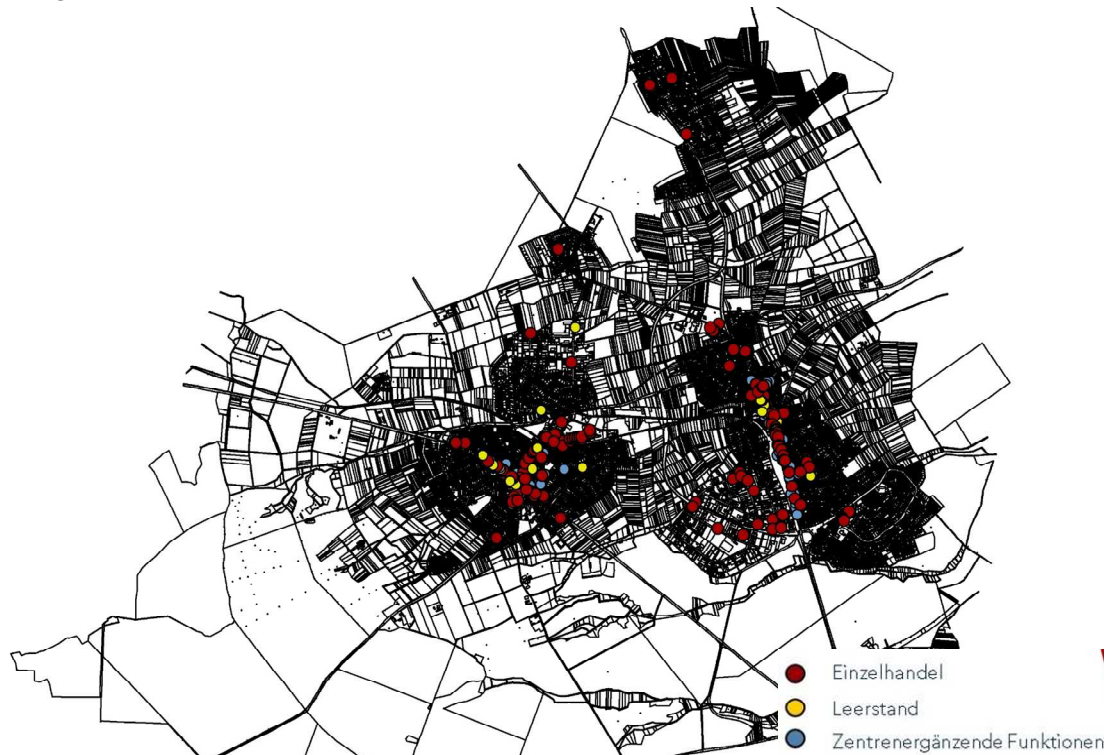
** gemäß Abgrenzungen in Kapitel 6

Während in städtebaulich integrierten Lagen 29 % der Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 11 % verortet sind, nehmen die Einzelhandelsbetriebe in nicht integrierten Lagen (rd. 13 %) einen Verkaufsflächenanteil von rd. 23 % ein. Insgesamt zeigt sich in Rödermark ein deutliches Übergewicht der Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen und integrierten Lagen gegenüber den städtebaulich nicht integrierten Verkaufsflächen¹⁹.

Eine weitere Übersicht über die Einzelhandelsstruktur – insbesondere die Verortung der Einzelhandelsbetriebe – der Stadt Rödermark kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

¹⁹ Bedingt wird dies durch Einbeziehung des hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung größten Standortbereichs Rödermarks, des FMZ in Urberach, in den ZVB Urberach.

Abbildung 5: Einzelhandelsbestand in der Stadt Rödermark



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2016, Kartengrundlage: Stadt Rödermark.

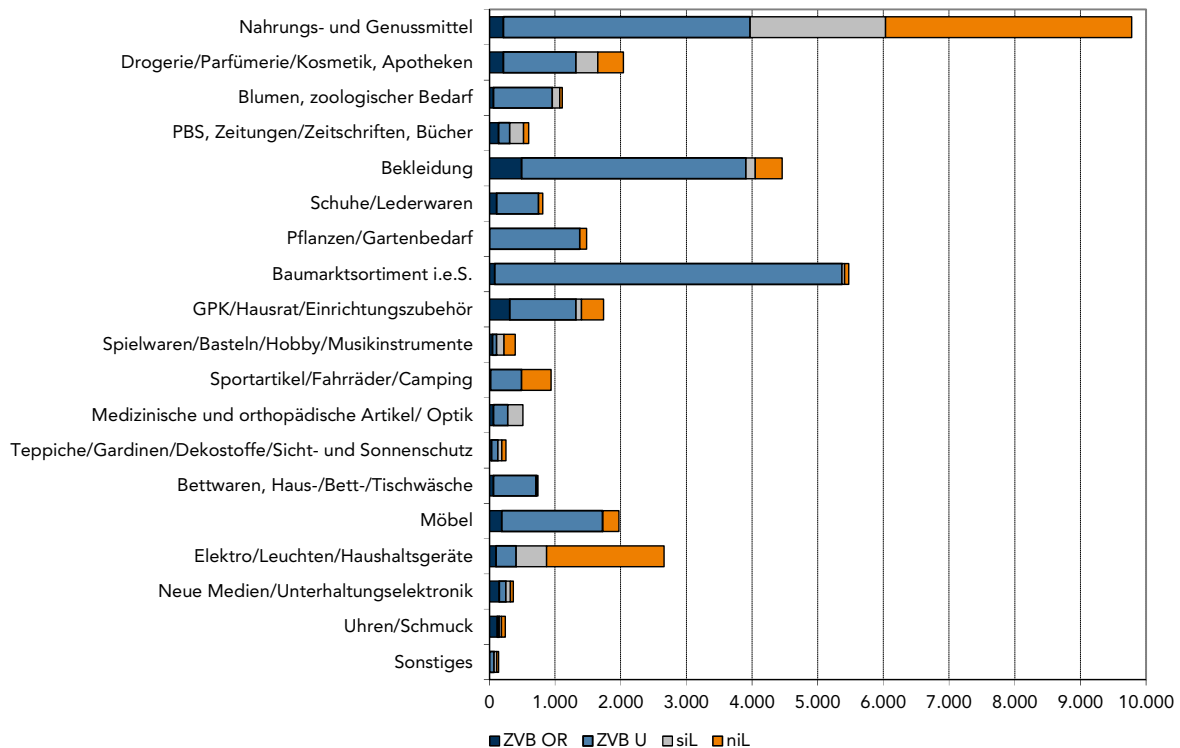
Bei der detaillierten Betrachtung des Verkaufsflächenbestands nach einzelnen Sortimentsgruppen ist eine starke Ausprägung der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Baumarkt sortiment i. e. S. sowie Bekleidung, gefolgt von den Sortimentsgruppen Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte und Möbel, festzustellen.

Auffällig ist diesbezüglich der hohe Verkaufsflächenanteil nichtzentrenprägender Sortimente (Baumarktsortimente, Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf) im zentralen Versorgungsbereich Urberach, welcher insbesondere auf die Einbeziehung des Fachmarktzentrums Urberach mit dem Obi-Baumarkt in den zentralen Versorgungsbereich Urberach zurückzuführen ist.

Der Verkaufsflächenanteil in städtebaulich nicht integrierter Lage fällt gegenüber den Verkaufsflächen der ZVBs und der integrierten Lagen gering aus. Bedingt werden diese vorrangig durch die im Gewerbegebiet Ober-Rodens (Standort Odenwaldstraße) angesiedelten strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe Aldi, Lidl, Netto, Biomarkt sowie den Actionmarkt.

Neben den städtebaulich nicht integrierten Lagen kommt den städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des Einzelhandelsgefüges in Rödermark nur im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein nennenswerter Verkaufsflächenanteil zu.

Abbildung 6: Einzelhandelsbestand (in m² VKF) nach Warengruppen und Lagebereichen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2016, VKF-Angaben gerundet; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürowaren/Schreibwaren, siL = städtebaulich integrierte Lage, niL = städtebaulich nicht integrierte Lage; Sonstiges umfasst u. a. KFZ-Zubehör.

Die siedlungsstrukturelle Integration des Einzelhandels in Rödermark ist insgesamt als gut zu bewerten, da nur ein untergeordneter Verkaufsflächenanteil außerhalb der integrierten Lagen verortet ist.

Im Ergebnis deutet die Angebotsverteilung auf Wettbewerbsbeziehungen innerhalb des Stadtgebiets zwischen den zentralen Versorgungsbereichen – und dem Standortbereich Rödermarkring/Odenwaldstraße hin. Vor dem Hintergrund der Nähe zu weiteren Mittelzentren und Oberzentren ist zugleich auf regionaler Ebene von einem starken Wettbewerb der Einzelhandelsstandorte auszugehen.

4.4 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten des INSTITUTS FÜR HANDELSFORSCHUNG GMBH (IfH) zurückgegriffen.

Anhand eigener primärstatistisch erhobener Werte aus der Haushaltsbefragung können zudem einzelhandelsrelevante Kaufkraftflüsse aus Rödermark heraus dargestellt werden, so dass u. a. die lokale Einkaufsorientierung branchenspezifisch angegeben werden kann. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandorts Rödermarks durch die Kunden.

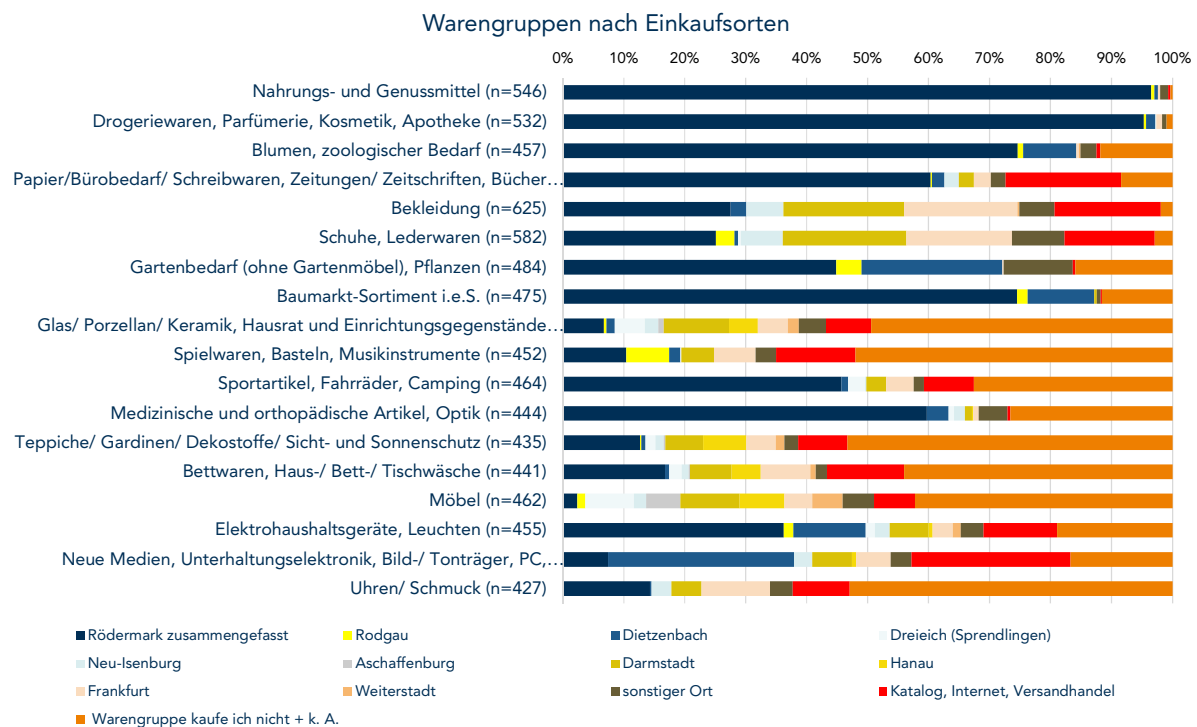
4.4.1 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

Rödermark verfügt gemäß IFH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 173,2 Mio. Euro pro Jahr. Der Schwerpunkt der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft liegt mit etwa 69 Mio. Euro pro Jahr in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/ Fleischwaren und Getränke). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beträgt in Rödermark 110,8²⁰. Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100). Das Kaufkraftniveau ist in Rödermark demnach rd. 11 % höher als im Bundesdurchschnitt. Die Kommunen des Umlandes bewegen sich auf einem ähnlich hohen Niveau.

Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der örtlichen Kaufkraft, die in Rödermark durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft werden kann. Der Kaufkraftabfluss stellt umgekehrt den Kaufkraftanteil der Rödermärker Bevölkerung dar, der von anderen Einzelhandelsstandorten (z. B. Nachbarstädten) gebunden wird. Beide Größen lassen wichtige Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandorts zu. Zur Ermittlung dieser Kenngrößen dient die telefonische Haushaltsbefragung; im Ergebnis liefert diese Befragung Daten zur sog. lokalen Einkaufsorientierung und somit Annäherungswerte für die Kaufkraftbindung (vgl. folgende Abbildung).

²⁰ IFH 2015.

Abbildung 7: Lokale Einkaufsorientierung in Rödermark



Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 04/2016; Befragung in Rödermark.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass ein deutlicher Teil der Rödermärker Kaufkraft, insbesondere in den mittel- und langfristigen Bedarfsgruppen in die im Umfeld Rödermarks gelegenen Mittel- und Oberzentren Frankfurt am Main, Darmstadt, Hanau, Aschaffenburg, Neu-Isenburg, Weiterstadt, Dietzenbach, Dreieich (Sprendlingen) und Rodgau auffließt. Der Umfang der lokalen Einkaufsorientierung variiert zwischen den untersuchten Warengruppen.

Rödermark kann dagegen bei den kurzfristigen Bedarfsgütern eine sehr hohe lokale Einkaufsorientierung erzielen. Dies gilt insbesondere für die Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie, Parfümerie, Kosmetik, Apotheke: Über 90 % der befragten Rödermärker Haushalte kaufen diese Waren im Stadtgebiet selbst ein. Auch bei den übrigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs gaben um die 60 % - 70 % der befragten Haushalte an, diese Güter in Rödermark einzukaufen.

Bei zahlreichen mittel- und langfristigen Bedarfsgütern führt das ausgeprägte Angebot in den nahe gelegenen Mittel- und Oberzentren zu einem – zum Teil deutlichen – Kaufkraftabfluss. Dies zeigt, dass entsprechende Angebote in diesen Sortimentsbereichen in Rödermark nicht ausreichend vorhanden sind und die Kaufkraftströme an entsprechenden Angebotsstandorten in anderen Kommunen gebunden werden.

Rödermark erzielt in den üblicherweise zentrenprägenden Sortimenten Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren lediglich eine lokale Einkaufsorientierung von 18 % bzw. 25 %. In den

weiteren Gütern des mittelfristigen Bedarfs liegt die Einkaufsorientierung zwischen 7 % und 45 %. Die Ausnahme bildet hierbei das Sortiment Baumarktsortiment i.e.S. mit 75 %. In den Warengruppen des langfristigen Bedarfs liegt die lokale Einkaufsorientierung aufgrund der regionalen Konkurrenz meist unter 36 % (Ausnahme Medizinische und orthopädische Artikel, Optik mit 60 %).

Der Verkauf via Internet oder Katalog fällt erfahrungsgemäß, und so auch in Rödermark, bei einzelnen Sortimenten besonders ins Gewicht, wie etwa PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher (19 %) oder Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (26 %). Auffällig ist der Anteil von rd. 13 % im Bereich Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche und der Anteil von rd. 13 % im Bereich Spielwaren, Basteln, Musikinstrumente. Darüber hinaus zeigt sich in Rödermark der Trend Modeartikel online zu erwerben bei einer Einkaufsorientierung von 17 % bei Bekleidung und 15 % bei Schuhen/ Lederwaren. Bei den meisten weiteren Sortimenten ist dieser Vertriebskanal nur von nachrangiger Bedeutung.

Über alle Sortimente hinweg besitzt Rödermark eine lokale Einkaufsorientierung von durchschnittlich 40 %, was – in Hinblick auf den zentralörtlichen Status als Mittelzentrum – als sehr niedrig zu bewerten ist, sich jedoch durch den regionalen Kontext ergibt.

4.4.2 Umsatzermittlung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze²¹ im Einzelhandel in Rödermark basiert auf allgemeinen und für Rödermark spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zugrunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Rödermark) eine Datenübersicht des Umsatzes im Einzelhandel in Rödermark.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Ortszentrum [Haupt-, Neben-, Ergänzungslage], Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 133,3 Mio. Euro brutto pro Jahr ermitteln. Rund 64 % dieses Umsatzes wird durch die

²¹ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Rd. 22 % des Umsatzes entfallen auf mittelfristige, und rd. 14 % auf die langfristigen Bedarfsgüter. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von rd. 77 %²². Dieser Wert verdeutlicht, dass Rödermark seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion nicht vollumfänglich gerecht wird.

²² Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 6: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Rödermark

Warengruppen	Verkaufs- fläche (m²)	Brutto- Jahres- umsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität (in %)
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	9.770	65,8	68,6	96
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.040	13,3	10,8	123
Blumen, zoologischer Bedarf	1.110	2,7	3,3	82
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	600	3,2	5,8	56
kurzfristiger Bedarfsbereich	13.510	85,1	88,6	96
Bekleidung	4.450	9,4	17,1	55
Schuhe/Lederwaren	810	1,7	4,5	38
Pflanzen/Gartenbedarf	1.480	1,9	2,5	76
Baumarktsortiment i. e. S.	5.460	10,3	13,5	76
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.750	2,7	2,2	121
Spielwaren/Basteln/Hobby/ Musikinstrumente	380	1,2	3,9	30
Sportartikel/Fahrräder/Camping	930	2,5	3,3	76
mittelfristiger Bedarfsbereich	15.260	29,6	47,1	63
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	500	2,3	2,4	95
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	250	0,4	1,9	21
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	740	1,2	1,9	65
Möbel	1.960	3,0	9,6	31
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2.650	7,4	5,2	141
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	340	2,2	13,0	17
Uhren/Schmuck	250	1,6	2,5	65
Sonstiges*	130	0,6	1,1	51
langfristiger Bedarfsbereich	6.810	18,6	37,6	50
Gesamt	35.580	133,3	173,2	77

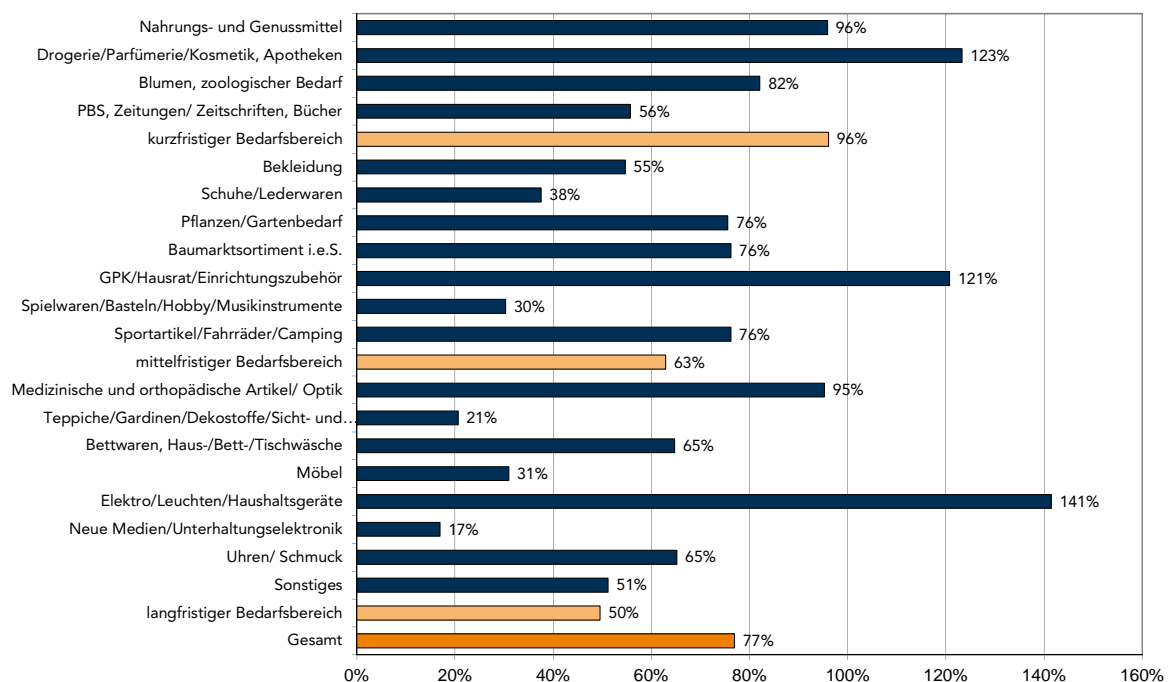
Quelle: Eigene Berechnung Stadt + Handel 2016 auf Basis ständiger Auswertung handelspezifischer Fachliteratur;
Kaufkraftzahlen; IFH 2015; VKF-Angaben gerundet;
* Sonstiges umfasst auch KFZ-Zubehör.

Rödermark kann im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von rd. 96 % erreichen, im mittelfristigen Bedarfsbereich rd. 63 % und im langfristigen Bedarfsbereich rd. 50 %. Der

ermittelte Zentralitätswert für die Stadt Rödermark von rd. 77 % kann für ein Mittelzentrum als unterdurchschnittlich bewertet werden und bestätigt sowohl ein unterdurchschnittliches Einzelhandelsangebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich in der Stadt Rödermark, als auch die zuvor aufgeführten, auf die in den nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren bestehenden Angebotsstrukturen zurückzuführenden Kaufkraftabflüsse.

Die Zentralitätswerte stellen eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen dar und werden erneut in Kapitel 5.1 vertieft aufgegriffen.

Abbildung 8: Sortimentsspezifische Zentralitätskennwerte in Rödermark



Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 4/2016, IFH 2015; PBS: Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK: Glas/ Porzellan/ Keramik.

4.4.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden

In der telefonischen Haushaltsbefragung wurden neben den Kaufkraftströmen ergänzend Aspekte qualitativer Art abgefragt. Diese qualitativen Einschätzungen der befragten Haushalte runden die quantitativen Analysen u. a. hinsichtlich vermisser Sortimente und der Zufriedenheit mit dem Einkaufsstandort Rödermark ab.

Welche Angebote im Detail im ZVB Ortskern Ober-Roden und im ZVB Ortskern Urberach (Ohne Bereich FMZ) vermisst werden, veranschaulicht die nachstehende Tabelle.

Tabelle 7: Vermisste Angebote in den Ortskernen Ober-Rodens und Urberachs im Detail

Vermisste Angebote im Ortskern Ober-Roden (n = 165)	Anteil*	Vermisste Angebote im Ortskern Urberach (ohne FMZ) (n = 235)	Anteil*
Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel)	23 %	Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel)	15 %
Bekleidung	18 %	Bekleidung	14 %
Schuhe, Lederwaren	14 %	PBS, Zeitungen/Zeitschrift., Bücher	12 %
Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik, Apotheken	13 %	Schuhe, Lederwaren	12 %
PBS, Zeitungen/Zeitschrift., Bücher	5 %	Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik, Apotheken	9 %
		Neue Medien, Unterhaltungselektronik	5 %
		Elektrogeräte, Leuchten	4 %
		GPK, Hausrat, Einrichtungszubehör	4 %

Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 04/2016; Frage: „Gibt es Artikel oder Warengruppen, die Sie beim Einkauf im Ortskern Ober-Roden bzw. Im Ortskern Urberach (ohne FMZ) vermissen?“ Mehrfachnennungen möglich;

*Anteil derjenigen, die Artikel oder Angebote in den Ortskernen Ober-Rodens und Urberachs vermissen.

Zu den vermissten Artikeln der befragten Haushalte zählen in erster Linie die Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung, die von 23 bzw. 18 % der befragten Haushalte, die im Ortskern Ober-Roden etwas vermissen und von 15 bzw. 14 % der befragten Haushalte, die im Ortskern Urberach (ohne FMZ) etwas vermissen, genannt wird. Mit Abstand folgen der Wunsch nach den Warengruppen Schuhe/Lederwaren, Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken und PBS, Zeitungen/Zeitschrift., Bücher.

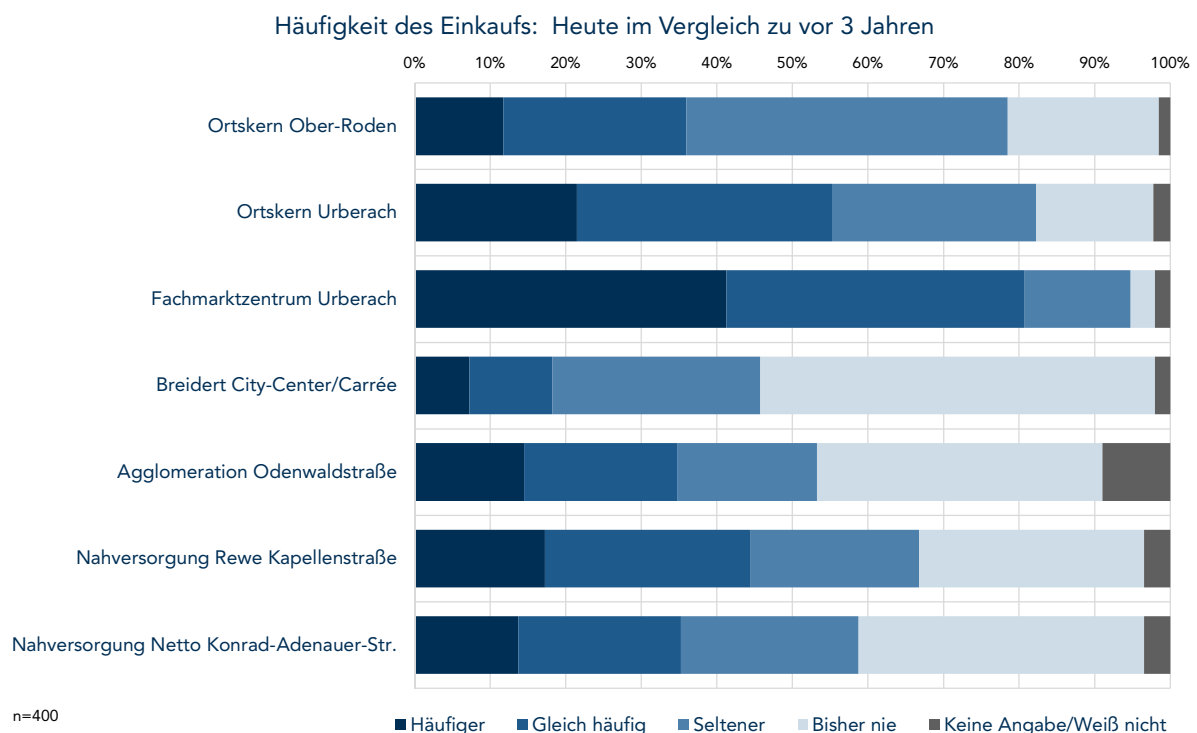
Bei einer näheren Bewertung der vermissten Artikel oder Angebote ist zu berücksichtigen, dass in den Nennungen weitere Kundenanforderungen enthalten sind, die aber durch diese Abfrage nicht offen gelegt werden können (z. B. bestimmte Teilsortimente innerhalb der als vermisst genannten Sortimente, ein bestimmter Zielgruppenbezug wie etwa Junge Mode/ Mode für Senioren, sowie bestimmte Ansprüche an Warenqualität, Bedienung, Service und Shopperlebnis). Aus den Nennungen zu vermissten Angeboten ergeben sich daher nicht unmittelbar Hinweise auf marktgerechte Ansiedlungspotenziale (solche Ansiedlungspotenziale werden erst in Kapitel 5.1.3 näher untersucht). Die Aussagen zu vermissten Angeboten stellen somit einen ersten Hinweis auf eine Standort(un-)zufriedenheit sowie auf Handlungspotenziale dar, die im Weiteren näher überprüft werden müssen.

Einkaufshäufigkeit

Angaben zur Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren geben Hinweise auf die Kundenzufriedenheit mit bestimmten Standorten. Bei Betrachtung der Abbildung 9 fällt auf, dass die Besuchshäufigkeit beider Ortszentren Rödermarks (Urberach ohne Be-

reich FMZ) aus Kundensicht im Saldo rückgängig ist. Während rund 22 % der Befragten angeben, im Ortszentrum Urberach (ohne Bereich FMZ) häufiger als vor drei Jahren einzukaufen, gaben etwa 27 % der Befragten an heute eher seltener dort einkaufen. Noch deutlicher zeigt sich der Rückgang der Einkaufshäufigkeit im Ortskern Ober-Roden. Hier gaben rund 12 % der Befragten an, im Ortszentrum häufiger einkaufen zu gehen, wohingegen rund 43 % der Befragten dort seltener einkaufen gehen. Im Gegensatz zu den Ortszentren ist im Teilbereich FMZ des ZVB Urberach eine Zunahme der Einkaufshäufigkeit im Saldo im selben Zeitraum festzustellen (41 % häufiger / 14 % seltener).

Abbildung 9: Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren an ausgewählten Einkaufsstandorten

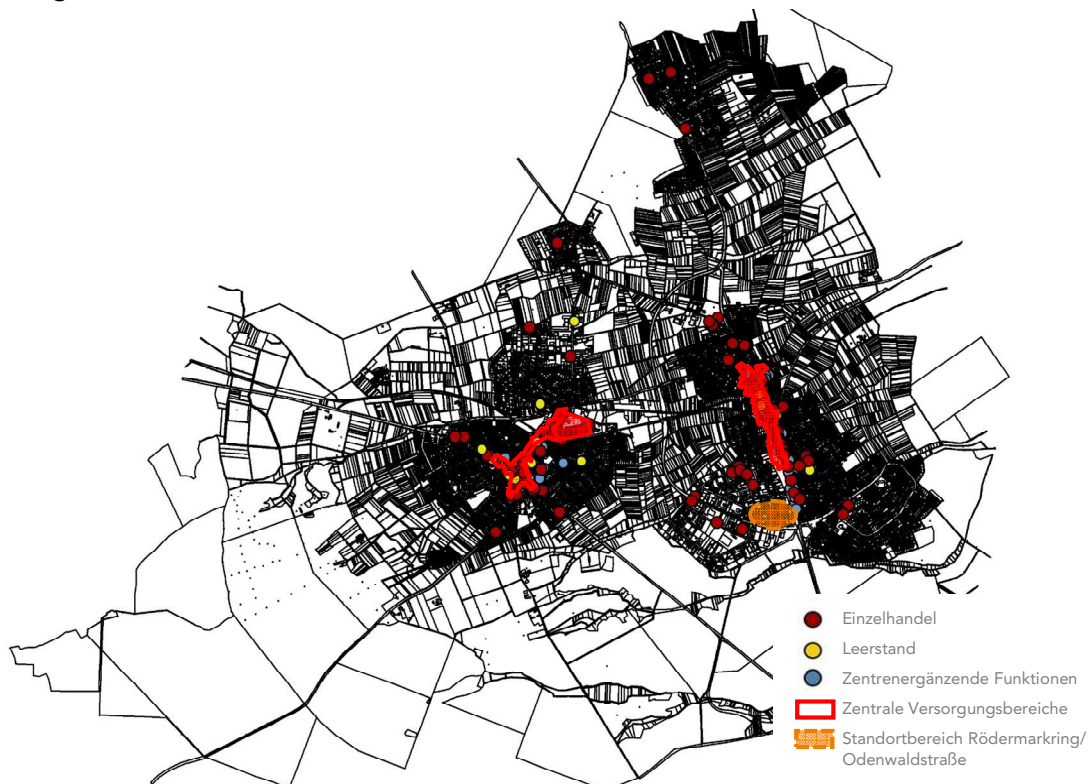


Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung in Rödermark i. A. Stadt + Handel 04/2016; Frage: Kaufen Sie im Vergleich zu den letzten drei Jahren häufiger.... ein in...?, n = 400.

4.5 Übersicht über die Zentren- und Standortstruktur in Rödermark

Die Stadt Rödermark verfügt über eine Zentrenstruktur, die durch zwei zentrale Versorgungsbereiche (ZVB Ortszentrum Ober-Roden, ZVB Ortszentrum Urberach) geprägt ist. Darüber hinaus besteht im Ober-Rodener Gewerbegebiet am Standortbereich Rödermarkring/Odenwaldstraße eine Einzelhandelskonzentration u.a. der Anbieter Aldi, Lidl, Netto, Profi Getränkeshop, Bio Markt, Action und Leuchtenwelt²³. Nachstehende Abbildung zeigt die Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in der Stadt Rödermark auf.

Abbildung 10: Die Zentren- und Standortstruktur in Rödermark



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2016; Kartengrundlage: Stadt Rödermark;

* Abgrenzung gemäß Kapitel 6.

Eine ausführliche Beschreibung, Bewertung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Rödermark erfolgt in Kapitel 6. In diesem Kapitel werden die Standorte näher analysiert und bewertet sowie abschließend sowohl Empfehlungen zur künftigen Versorgungsfunktion der einzelnen Standorte als auch Optionen zur Weiterentwicklung der Standorte unter Berücksichtigung der übergeordneten gesamtstädtischen Ziele und der gesamtstädtischen Ansiedlungspotentiale näher dargestellt.

²³ Zukünftig ergänzt durch einen Rossmann-Drogeriefachmarkt.

4.6 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Rödermark

Zu den für den Einzelhandel in Rödermark wesentlichen Rahmenbedingungen zählen:

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Rödermark liegt mit rd. 110,8 deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

Rödermark befindet sich in einer starken Wettbewerbssituation mit den umliegenden Mittel- und Oberzentren (insbesondere Frankfurt, Offenbach, Hanau, Aschaffenburg, Darmstadt, Neu-Isenburg, Dietzenbach, Weiterstadt, Rodgau und Dreieich (Sprendlingen)).

Rödermark ist geprägt durch ein mehrgliedriges Siedlungsgebiet, welches durch die zwei Siedlungsschwerpunkte Ober-Roden und Urberach sowie drei weitere kleinere Siedlungsbereiche gebildet wird.

Die lokale Einkaufsorientierung auf die Stadt Rödermark ist insbesondere im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter ausgeprägt. In den mittel- und langfristigen Bedarfsgütern zeigen sich dagegen mit Ausnahme einzelner Sortimente Kaufkraftabflüsse.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

Von den 151 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 58 % in den zentralen Versorgungsbereichen Urberach und Ober-Roden angesiedelt. Der ZVB Ober-Roden sowie der ZVB Urberach (Teilbereich Ortskern Urberach) sind durch einen hohen Anteil an inhabergeführten und kleinflächigen Geschäften geprägt.

Ein Großteil der Einzelhandelsbetriebe und der Verkaufsflächen befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Nur rd. 13 % der Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 23 % liegen in nicht integrierten Lagen.

Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel erreicht Rödermark eine Zentralität von rd. 96 %, welche zeigt, dass eine gute lokale Einkaufsorientierung besteht.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

Im Bereich der mittel- und langfristigen Bedarfsgüter werden anhand der Zentralitäten sowie der Einkaufsorientierung der Befragten Haushalte zum Teil deutliche, sortimentspezifisch variierende Kaufkraftabflüsse ersichtlich.

Die Einkaufshäufigkeit der befragten Haushalte in den Ortskernen Ober-Rodens und Urberachs hat in den letzten drei Jahren abgenommen. Hierin wird ein Bedeutungsverlust der Ortskerne als Einkaufsorte ersichtlich.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Rödermarks für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher

kritisch zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzepts sowohl in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sowie übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Rödermark zu erarbeiten.

5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

Er kann und soll aufgrund seines naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.

Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Rödermark korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.

Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

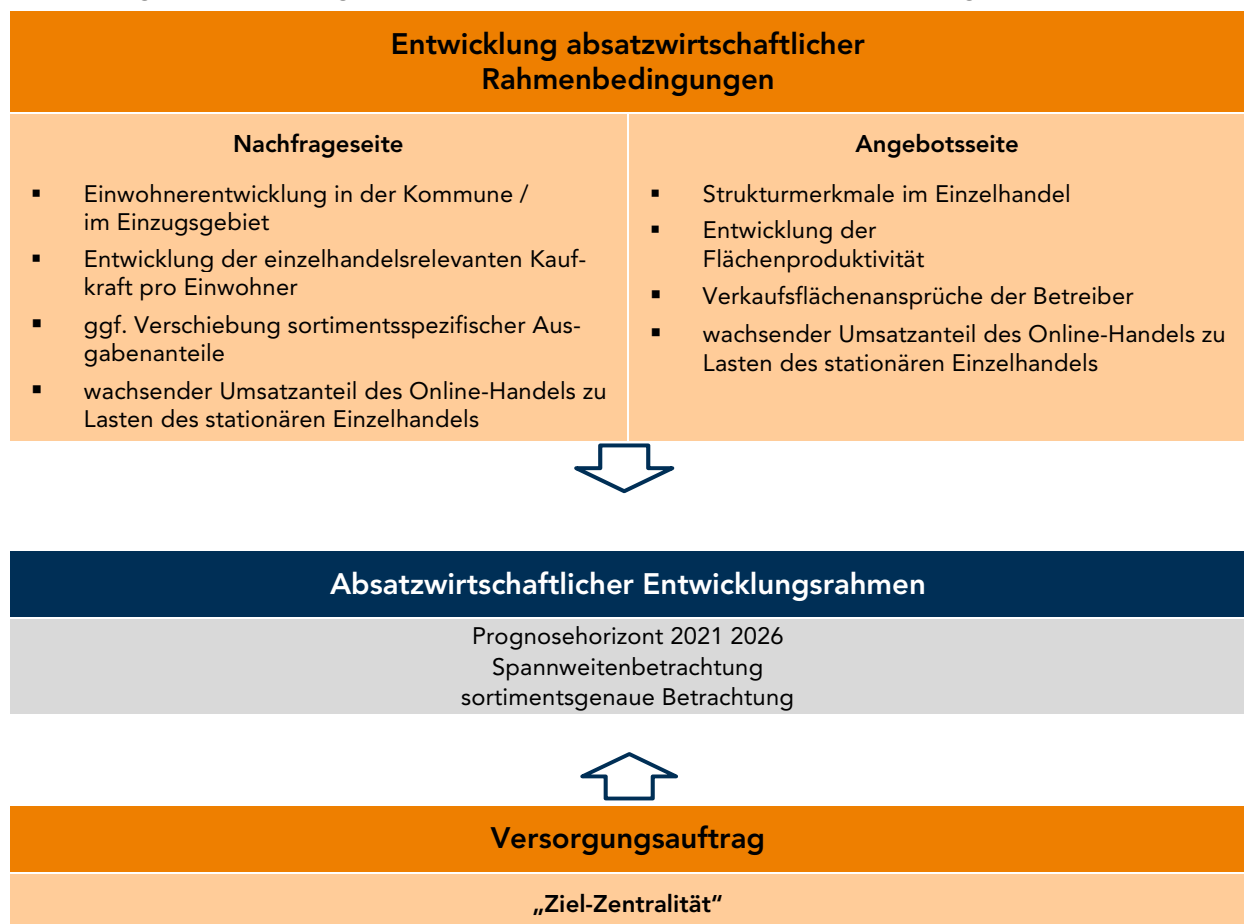
Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in

der aktuellen Form der Potentialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Rödermarks gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotential neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist²⁴.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Rödermark werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 11: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwick-

²⁴ Im Sinne der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotentiale würde sich eine entsprechende Verlagerung neutral verhalten. Jedoch können mit Betriebsverlagerungen durchaus städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren- und Standortstruktur der Stadt Rödermark verbunden sein.

lungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt eine erweiterte Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Durch die Darstellung von zwei Zielspannweiten (Minimal- und Maximalziel) wird ein Korridor eröffnet, der ein Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich im Zeitverlauf verändernder, teilweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Rödermark werden Daten der Bertelsmann Stiftung sowie des Instituts für Wohnen und Umwelt zugrunde gelegt. Nach den Bevölkerungsprognosen sind für die Stadt Rödermark bis zum Jahr 2030 Bevölkerungszuwächse zwischen rd. 1,7 % und rd. 6,9 % zu erwarten²⁵.

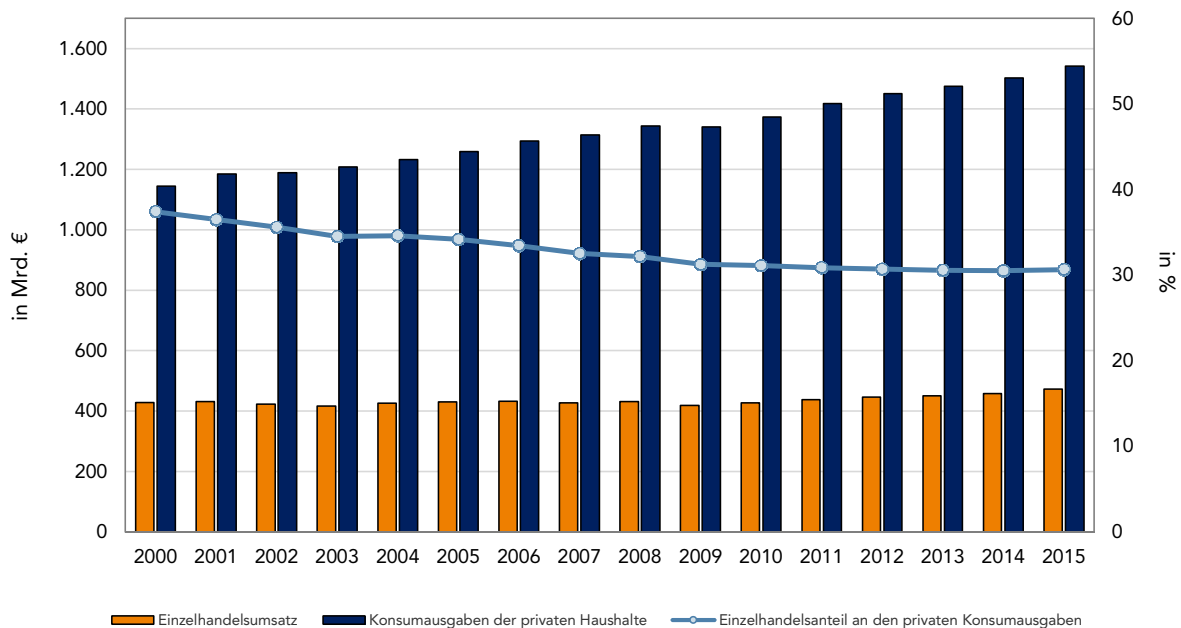
Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher in Teilen leichte Impulse für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten. Aufgrund des demographischen Wandels wird es jedoch in einigen Warengruppen zu Kaufkraftverschiebungen kommen. Beispielsweise werden durch die Zunahme älterer Kohorten medizinische und orthopädische Artikel stärker nachgefragt als bislang, respektive wird von einem Nachfragerückgang z.B. im Bereich der Spielwaren auszugehen sein.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 30 % (rd. 360 Mrd. Euro) auf rd. 1.540 Mrd. Euro deutlich gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft wuchs dagegen im gleichen Zeitraum nur um rd. 9 % (rd. 40 Mrd. Euro). In der Zusammenschau wird offensichtlich, dass der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben, welcher im Jahr 2000 noch bei rd. 37,4 % lag bis zum Jahr 2015 nach einem nahezu stetigem Rückgang nur noch rd. 30,6 % ausmacht (vgl. Abbildung 12).

²⁵ Eigene Berechnungen auf Basis Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune (Basisjahr 2012) und Institut für Wohnen und Umwelt Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte (Basisjahr 2014)

Abbildung 12: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016 nach Statistisches Bundesamt 2015; EHI 2015.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben²⁶ in der Summe seit Jahren stagnieren bzw. zurückgehen (vgl. Kapitel 4.1). Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts der aktuellen unsicheren konjunkturellen Lage für den Einzelhandel und dessen einzelne Branchen nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens werden zum einen die aktuellen Kaufkraftwerte des Jahres 2015²⁷ sowie zum anderen als mögliche Spannweite sowohl eine moderat steigende als auch eine stagnierende zukünftig zu erwartende Kaufkraftentwicklung eingestellt.

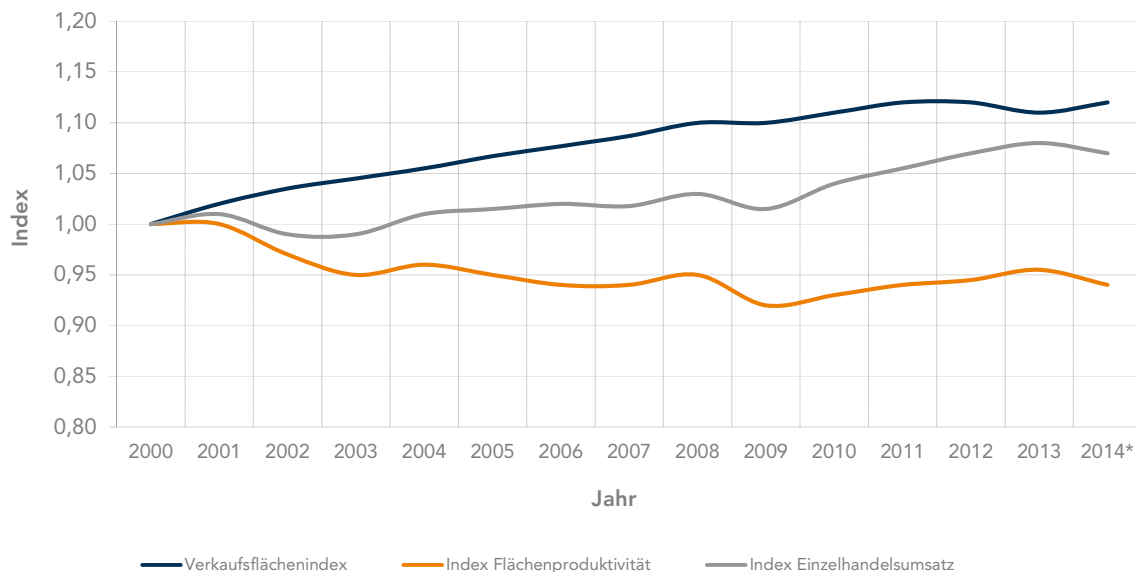
Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 2000 bis 2014 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

²⁶ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotential ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

²⁷ Kaufkraftwerte des Jahres 2015 des INSTITUTS FÜR HANDELSFORSCHUNG GMBH (IfH).

Abbildung 13: Entwicklungsindex der Flächenproduktion von 2000 bis 2014



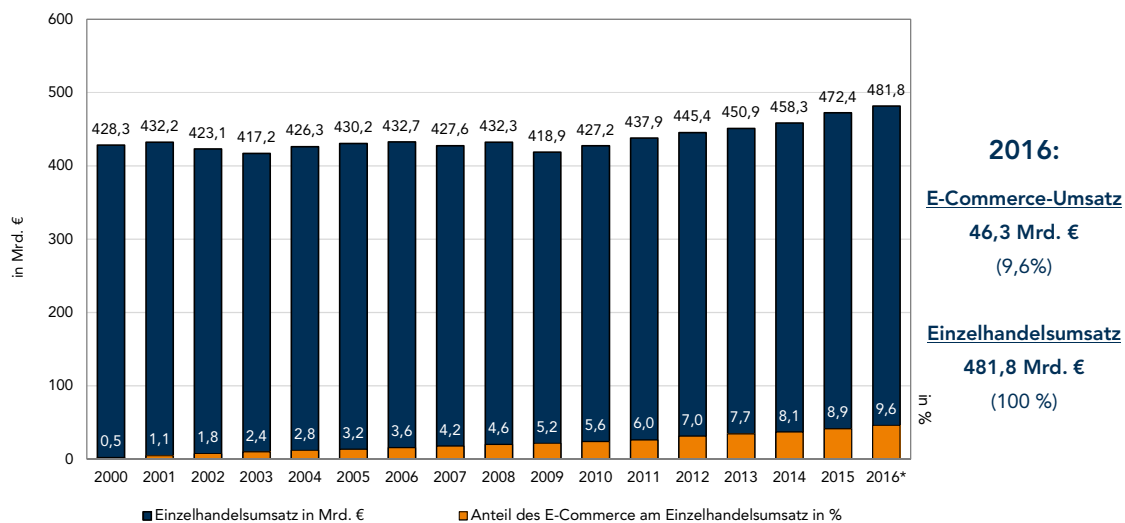
Quelle: Hahn Gruppe 2000 bis 2014; *Prognose.

Eine lineare Fortsetzung dieses Trends ist wahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Online-Handel als Herausforderung für den Einzelhandel

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel allgemein stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar angewachsen ist. So konnte das Onlinegeschäft in der näheren Vergangenheit stetig steigende Umsätze verzeichnen, wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht.

Abbildung 14: Anteil des E-Commerce am Einzelhandelsumsatz (in Mrd. Euro) in Deutschland von 2000 bis 2014 und Prognose für 2015



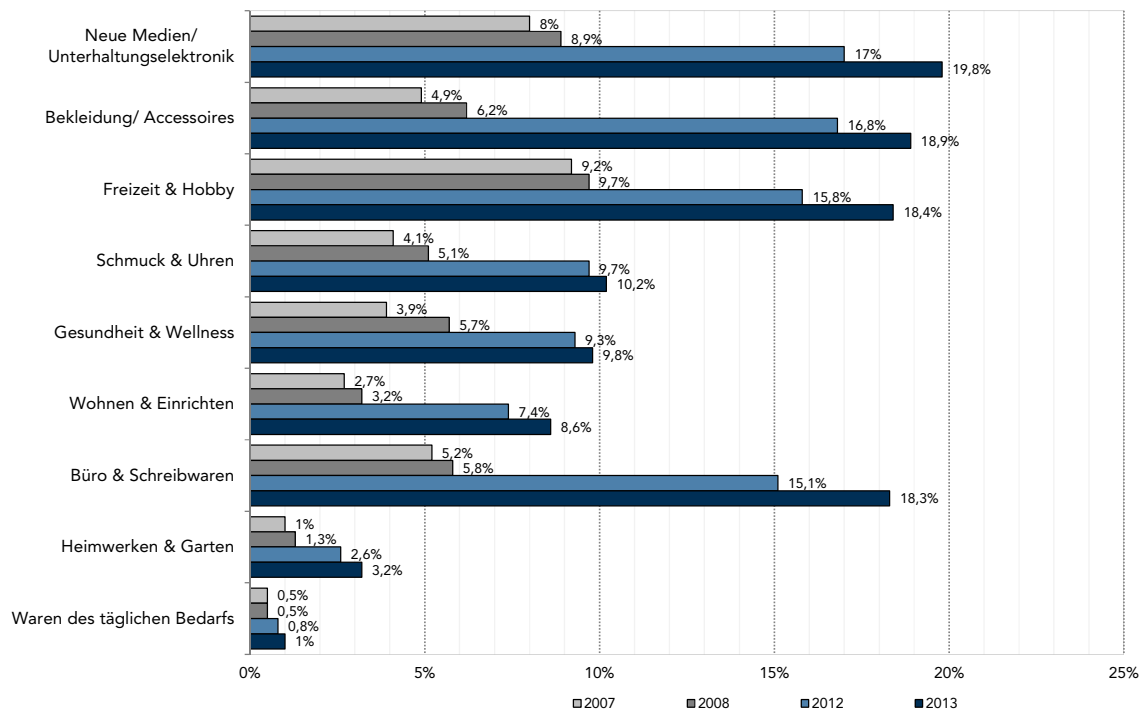
Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016 nach EHI 2015;*Prognosewerte für 2015.

Derzeit umfasst der E-Commerce insgesamt ein Volumen von rd. 46,3 Mrd. Euro (rd. 9,6 % des Gesamtumsatzes) mit stetig wachsenden Umsatzanteilen. In welcher Form dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen jedoch davon aus, dass der Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz des Einzelhandels im Jahr 2025 bei rd. 20 bis 25 % liegen wird.

Hinsichtlich der Bedeutung des E-Commerce sind zwischen den einzelnen Warengruppen große Unterschiede zu verzeichnen. So sind insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Unterhaltungselektronik die Marktanteile des Online-Handels sprunghaft angestiegen und weisen bereits heute signifikante Marktanteile i.H.v. 19 bzw. 20 %²⁸ und mehr auf. In anderen (insbesondere kurzfristigen) Warengruppen des täglichen Bedarfs (u.A. Nahrungs- und Genussmittel) vollzieht sich die Steigerung der Online-Einkäufe hingegen auf einem deutlich niedrigerem Niveau (2013: 1,0 %).

²⁸ Anteile des Online-Handels am Gesamtumsatz der jeweiligen Warengruppe. Vgl. IfH 2014; HDE 2015

Abbildung 15: Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz einzelner Sortimentsbereiche in % in Deutschland



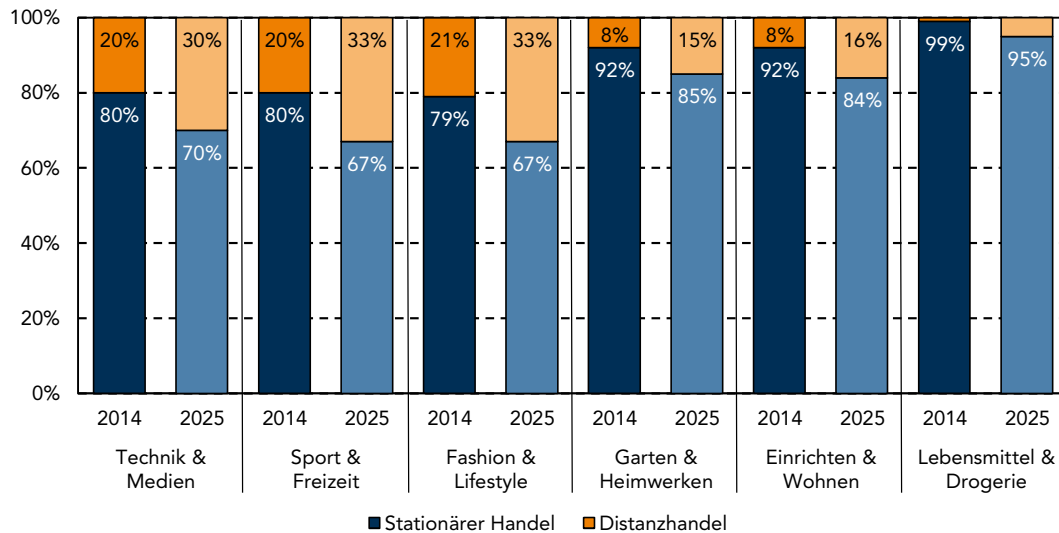
Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016 nach IfH 2013b

Werden die Umsätze des durch den Online-Handel bisher nur geringfügig betroffenen Lebensmitteleinzelhandels nicht berücksichtigt, so wird hinsichtlich der weiteren Warengruppen im Jahr 2013 eine deutlich höhere Bedeutung des E-Commerce mit einem Umsatzanteil von rd. 12,1 % ersichtlich.

Auf Basis dieser Prognosen wurden sortimentspezifische Annahmen für die Entwicklung des Online Handels bis 2025 abgeleitet und in die Modellierung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens eingestellt.

Abbildung 16: Sortimentsspezifische Entwicklung des Distanzhandels

Anteile am Einzelhandelsumsatz je Warengruppe 2014 und Prognose 2025 in %

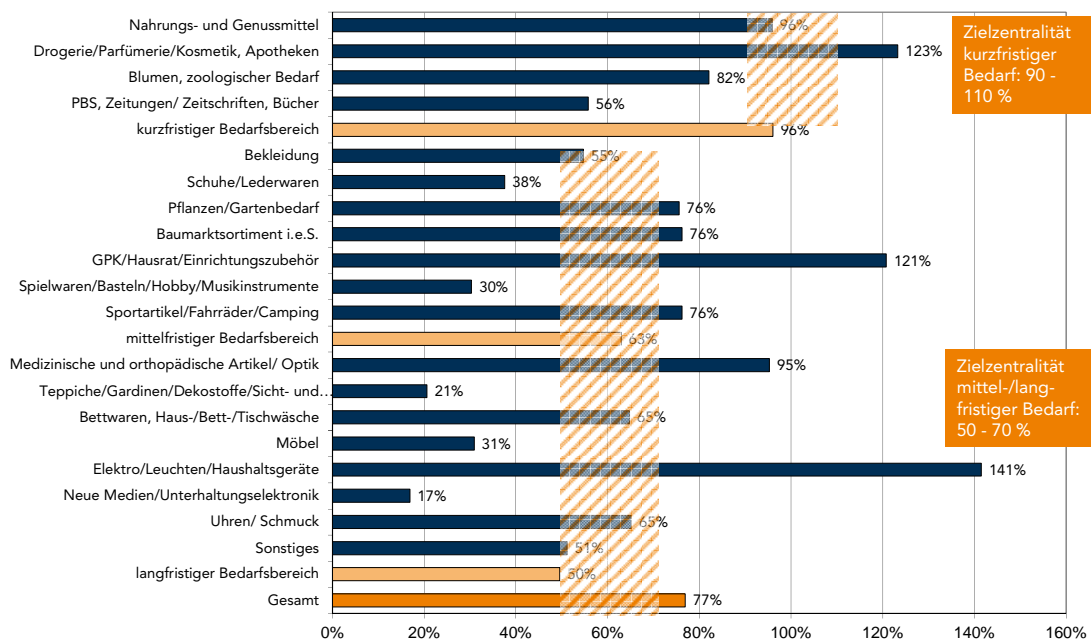


Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016 nach GfK GeoMarketing GmbH 2015

Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Rödermark beträgt rd. 77 % (vgl. Kap. 4). Anhand dieses Kennwerts wird ersichtlich, dass die Stadt ihrem Versorgungsauftrag als Mittelzentrum heute nicht in allen Sortimentsbereichen gerecht wird.

Abbildung 17: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen



Quelle: Eigene Annahmen auf Basis der ermittelten Zentralitätswerte.

In den Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs erzielt die Stadt Rödermark bereits heute eine Zentralität von rd. 96 %. Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von bis zu rd. 90 - 110 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen, gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen. Im Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken erreicht die Stadt Rödermark bereits heute eine Zentralität von rd. 123 %. Besonders hervorzuheben ist zudem die mit 56 % vergleichsweise geringe Zentralität im Sortimentsbereich PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs werden in Rödermark aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation mit den im Umfeld der Stadt gelegenen Mittel- und Oberzentren eine untere Ziel-Zentralität von 50 % und eine obere Zielzentralität von 70 % angenommen.

Gleichwohl resultieren aus dieser Ziel-Zentralität nur Entwicklungsbedarfe für einige wenige Warengruppen. So sind im Bereich der mittelfristigen Bedarfsgüter Verbesserungspotentiale bei den Zentralitätswerten für die Sortimentsbereiche Bekleidung (Potenziale zur Arrondierung und für Neuansiedlungen), Schuhe/Lederwaren (Potenziale zur Arrondierung) und Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente (Potenziale zur Arrondierung) und im langfristigen Bedarfsbereich in den Sortimentsgruppen Teppiche/Gardinen/ Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz (Potenziale zur Arrondierung) sowie Möbel (Potenziale zur Arrondierung und für Neuansiedlungen) und Neue Medien/Unterhaltungselektronik (Potenziale zur Arrondierung und für Neuansiedlungen) festzuhalten (vgl. auch Tabelle 8).

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Rödermark

Aus den oben dargestellten Angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den Ziel-Zentralitäten für die Stadt Rödermark ergibt sich eine Prognose für den künftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen. Folgende Abbildung stellt diesen differenziert nach Betriebstypen und Warengruppen dar, welche aktuell – gesamtstädtisch betrachtet – die höchsten Ansiedlungspotenziale aufweisen.

Tabelle 8: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Rödermark bis 2024

Warengruppe	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale	
	Arrondierungsspielräume*	Potenziale für Neuansiedlungen
Nahrungs- und Genussmittel		
Blumen, zoologischer Bedarf		
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher		
Bekleidung		
Schuhe/Lederwaren		
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente		
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz		
Möbel		
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		

*Arrondierungsspielräume: z. B. Erweiterung bestehender Betriebe; Ansiedlung von Fachgeschäften.

grün: rechnerisches Potenzial nach heutiger Marktentwicklung/Einzelhandelsentwicklung realistisch

orange: rechnerisches Potenzial nach Standortspezifika von Rödermark nicht realistisch

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2016; Werte gerundet

Für Rödermark bedeuten die Prognoseergebnisse des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Rödermarks in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- dass in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotential neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu);
- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche Rödermarks einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert;
- und dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotential entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder

Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren²⁹ zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen.

Die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Rödermark wird insbesondere durch die starke regionale Wettbewerbssituation, welche eine Beschränkung des Rödermärker Einzugsgebiets zur Folge hat, sowie durch die bestehende bipolare Siedlungsstruktur (Kernstadt Ober-Roden und Urberach) und die in Relation zu den umliegenden Ober- und Mittelzentren relativ geringe Bevölkerungszahl gehemmt. Darüber hinaus wird die Einzelhandelsentwicklung in Rödermark auch durch allgemeine Trends, bspw. die anhaltende Fokussierung von filialisierten Einzelhandelsbetrieben auf attraktive Lagen in den Innenstädten der Oberzentren und Metropolen oder Fachmarkt- und Einkaufszentren beeinflusst. Somit ist perspektivisch nicht von einem – trotz der z. T. erkennbaren rechnerischen Entwicklungspotenziale – hohen Neuansiedlungsdruck in den Ortskernen von Rödermark auszugehen, für welche erschwerend hinzukommt, dass die dort vorhandenen Ladeneinheiten i. d. R. nicht den aktuellen Anforderungen expansiver Einzelhandelsformate/Betreiber entsprechen.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Rödermark korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

Beispielhaft werden im Folgenden die rechnerischen Entwicklungsrahmen für einige Warengruppen mit den zu erwartenden Entwicklungen erläutert.

Kurzfristiger Bedarfsbereich

In diesem Sortimentsbereich ist ein gewisser, wenn auch begrenzter absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen zum Ausbau der Nahversorgung vorhanden. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entspricht der obere Wert des Verkaufsflächenpotentials der marktgängigen Verkaufsflächengröße eines Lebensmitteldiscounters oder Lebensmittelsupermarktes und könnte die derzeitige Angebotsstrukturen ergänzen. In den weiteren Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs kann das Verkaufsflächenpotential zur Arrondierung der bestehenden Betriebe genutzt werden. Nähere Empfehlungen zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur werden in Kapitel 6.4.3 vorgestellt.

²⁹ Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

Mittelfristiger Bedarfsbereich

Das Verkaufsflächenpotential im mittelfristigen Bedarfsbereich ergibt sich im Wesentlichen durch die Warengruppen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente. Hier ergibt sich jedoch in der Stadt Rödermark kein nennenswertes Verkaufsflächenpotential, welches für die Ansiedlung von Fachmärkten ausreichend ist. Im Hinblick auf das Ziel der Stärkung der Ortszentren in Ober-Roden und Urberach ist es empfehlenswert, die bestehenden Ansiedlungspotenziale im mittelfristigen Bedarfsbereich künftig schwerpunktmäßig zum Angebotsausbau an diesen Standorten in Form von Fachgeschäften zu nutzen.

Langfristiger Bedarfsbereich

Durch das dargestellte Verkaufsflächenpotential ergeben sich insbesondere für die Warengruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Möbel und Neue Medien/Unterhaltungselektronik des langfristigen Bedarfsbereichs Spielräume für Neuansiedlungen. Zu beachten ist jedoch, dass das rechnerisch ermittelte Potenzial nach den Standortspezifika von Rödermark nicht realistisch erscheint (s.o.). Die genannten Flächenpotenziale sollten daher für eine Aktivierung von Leerständen bzw. zur Arrondierung des Angebots in den Ortskernen Ober-Roden und Urberach genutzt werden.

5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Rödermark

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Rödermark bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden:

1. Stärkung der Ortszentren: Stärkung der Ortszentren in ihrer Versorgungsfunktion und gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die flächendeckende Nahversorgung vermeiden,
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen, gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Ortszentren vermeiden; ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen entwickeln,

Zwischen diesen je nach Sortimentsbereich (zentrenrelevante, zentren- und nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Ziels nicht die Umsetzung eines anderen Ziels gefährdet.

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (vgl. Kapitel 6.5). Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept auf diese Entwicklungszielstellung näher eingehen und sie räumlich konkretisieren. Nicht zuletzt ist auch die

Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 6.6 erfolgt.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht zusammenfassend die übergeordnete Entwicklungszielstellung: Im Fokus der Entwicklung stehen die zentralen Versorgungsbereiche, die gesichert und gestärkt werden sollen.

Abbildung 18: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Rödermark



Quelle: Eigene Darstellung.

6 Einzelhandelskonzept für Rödermark

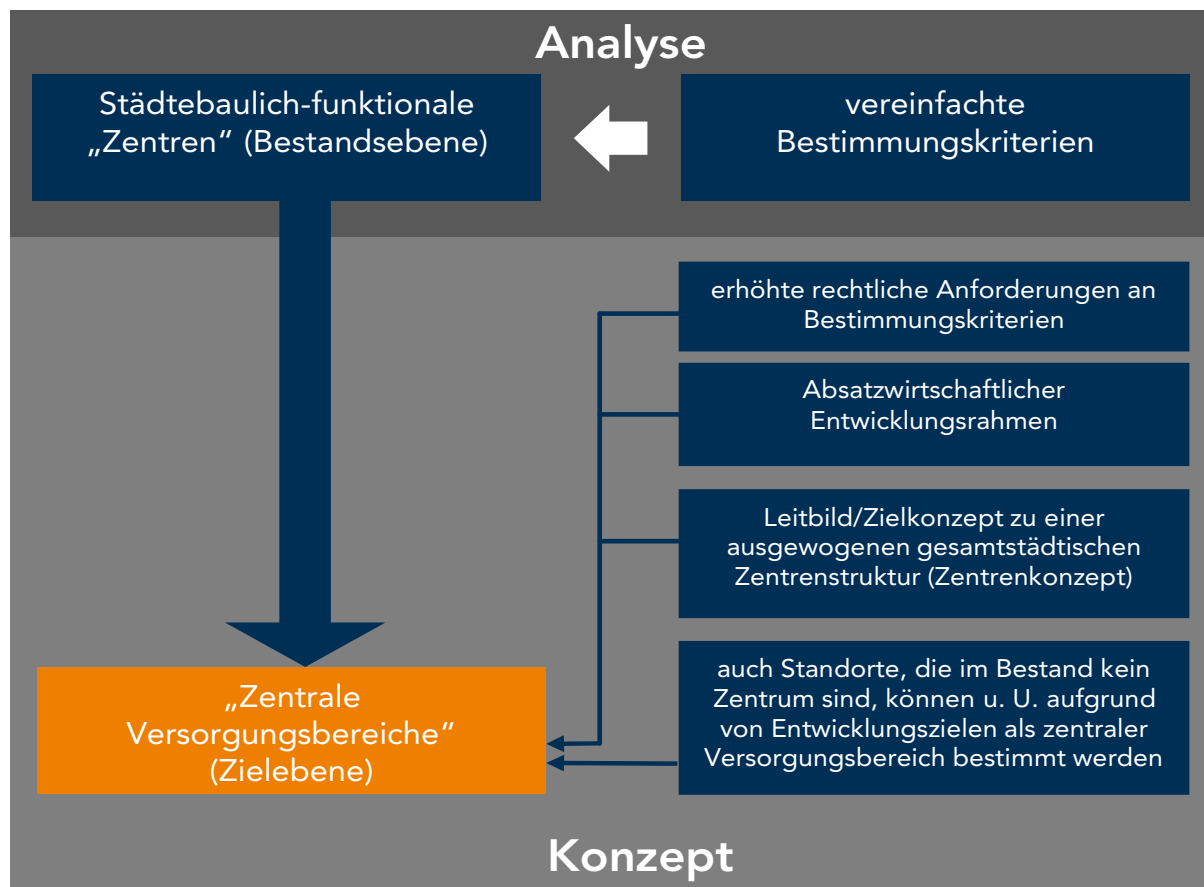
Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert wurden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Diese sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kap. 6.1 bis 6.4) die Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Sortimentsliste Rödermark“, Kap. 6.5) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kap. 6.6). Das Umsetzungs- und Steuerungskonzept wird komplettiert durch planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen für Rödermark (vgl. Kapitel 6.7).

6.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Rödermark

Das Zentrenkonzept definiert die empfohlene künftige gesamtstädtische Zentrenstruktur für Rödermark unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Entwicklungszielstellungen.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien wurden in Kapitel 2.2 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standort-Bestandsstruktur hinausgeht.

Abbildung 19: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



Quelle: Eigene Darstellung.

In Rödermark werden zwei Zentren als zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen:

- Ortszentrum Ober-Roden
- Ortszentrum Urberach

Hierarchisch kommt den beiden Ortszentren eine gleichwertige Bedeutung zu. Bedingt durch die Struktur des ZVB Urberach (zwei Teilbereiche – vgl. Kapitel 6.2.2) wird hier das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen beider Teilbereiche untereinander kommt.

Obschon mehrere weitere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen (bspw. im Stadtteil Waldacker³⁰), weisen sie nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versor-

³⁰ Rd. 430 m² Verkaufsfläche, kleinteiliger Besatz, kein strukturprägender Einzelhandelsbetrieb – erfüllt rechtliche Anforderungen an ZVB nicht - geringes Kaufkraftpotenzial, Einzelhandelsentwicklung bzw. Entwicklung strukturprägender Nahversorger unrealistisch.

gungsbereiche auf. Insbesondere ist bei diesen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass diese Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen insbesondere im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter übernehmen können und sollten, etwa die Funktion als Nahversorgungsstandorte (vgl. hierzu Kapitel 6.4.2).

6.2 Zentrale Versorgungsbereiche Ortszentrum Ober-Roden und Urberach

Die in der Hierarchisierung gleichwertigen zentralen Versorgungsbereiche Ortszentrum Ober-Roden und Urberach übernehmen gemäß ihrer historischen Bedeutung als Zentren der Gemeinden Ober-Roden und Urberach wichtige Versorgungsfunktionen insbesondere für die Bevölkerung des jeweiligen Stadtteils. Als städtebauliche Zentren der regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune sollen die ZVB Ortszentrum Ober-Roden und Urberach auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsinfrastruktur sowie nicht zuletzt durch öffentliche Einrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt sollen die Ortszentren somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt Rödermark, insbesondere der beiden Kernstadtbereiche (der Stadtteile) Ober-Roden und Urberach, fördern.

6.2.1 Der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Ober-Roden

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

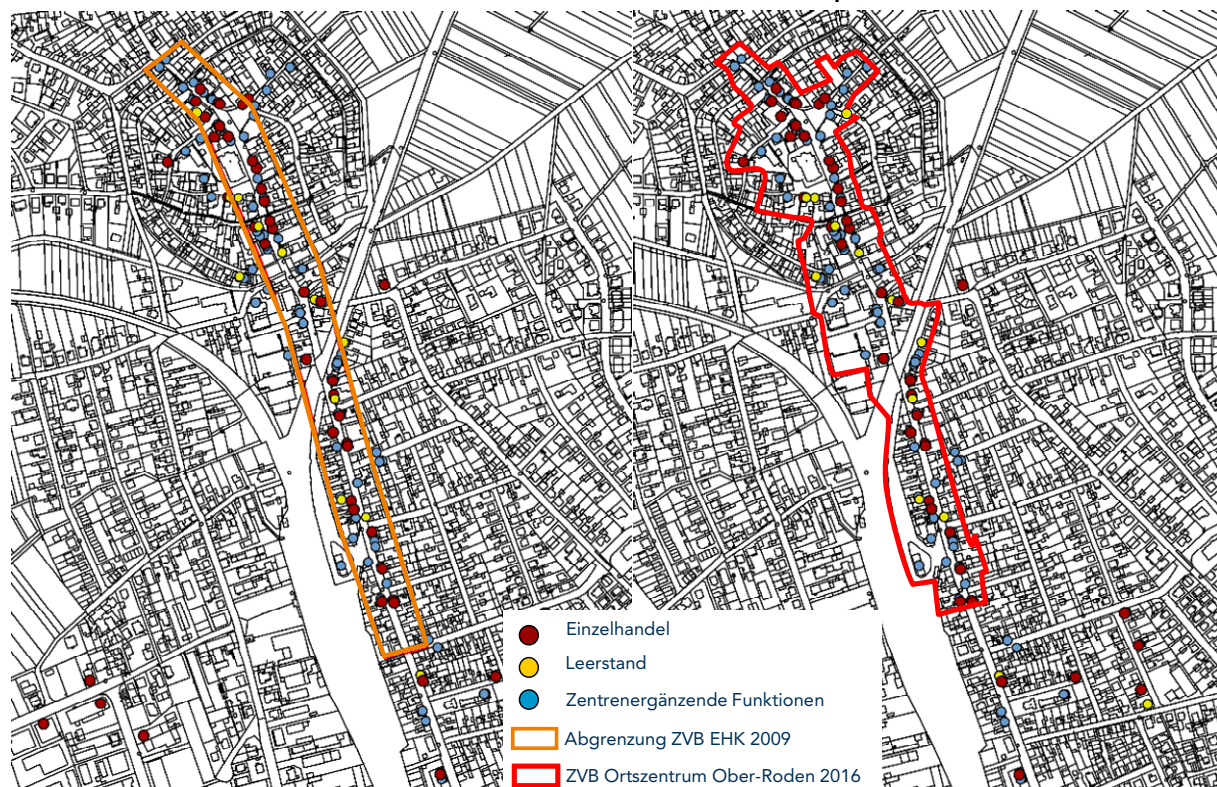
Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Ortszentrums Ober-Roden als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Die im Einzelhandelskonzept 2009 vorgenommene Abgrenzung des Ortszentrums entspricht nicht den aktuellen Anforderungen an eine parzellenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. Zudem sind seit dem Jahr 2009 Veränderungen des Einzelhandelsbestands erfolgt, welche eine Anpassung des Zentrenumrisses erfordern. Durch die nachfolgende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Ober-Roden findet zudem eine Konkretisierung der regionalplanerischen Vorgaben (Regionaler Flächennutzungsplan 2010) statt. Die bestehende (2009) und zukünftige Abgrenzung (2016) des ZVB Ortszentrum Ober-Roden ist den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.

Abbildung 20: Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Ober-Roden nach Reg FNP 2010



Quelle: Regionalverband Frankfurt Rhein-Main: RegFNP 2010

Abbildung 21: Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Ober-Roden nach dem EHK 2009 und aktuell (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2016 und EHK Rödermark 2009; Kartengrundlage: Stadt Rödermark.

Der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Ober-Roden umfasst insbesondere die Hauptlage des Einzelhandels. Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die Hauptlage mit ihren relevanten Kundenläufen und mit ihren Magnetbetrieben sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen.

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien begründete, Abbildung 21 zu entnehmende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:

Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen, umfasst der zentrale Versorgungsbereich die zentrale Achse Dieburger Straße bzw. Frankfurter Straße, mit einbezogen werden dabei die Bereiche des historischen Ortszentrums Ober-Rodens entlang der Hauptachse Dieburger Straße/Frankfurter Straße sowie Teilbereich der von diesen abzweigenden Seitenstraßen Schulstraße, Pfarrgasse, Heitkämperstraße, Glockengasse, Rathausplatz/Rathausstraße/Trinkbrunnenstraße und Gartenstraße sowie die zwischen dem historischen Ortszentrum und der Dörner Straße bzw. Rathenaustraße liegenden Bereiche entlang der Dieburger Straße und Teilbereiche der davon abzweigenden Straße am Rosengarten. Mit einzubeziehen ist zudem der Bahnhof in Ober-Roden. Außerhalb dieser Begrenzung ist nur noch ein stark perforierter Einzelhandelsbesatz und ein stark ausgedünnter Besatz an zentrenergänzenden Funktionen verortet, der keinen städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich aufweist. Darüber hinausgehende Bereiche sind überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen

Das Ortszentrum Ober-Roden ist für den motorisierten Individualverkehr gut zu erreichen. Durch den Autobahnanschluss an die A 45 bzw. die innerhalb des Stadtgebiets verlaufenden Bundesstraßen B 459 und B 486 besteht eine Einbindung in das überregionale Fernverkehrsnetz. Zudem wird durch die Bundesstraßen sowie die L 3097 eine gute Verbindung zwischen den beiden Ortszentren der Stadt Rödermark bzw. eine gute Anbindung dieser an die weiteren Stadtteile Rödermarks und das Umland gewährleistet. Durch den im Süden des ZVB gelegenen Bahnhof besteht darüber hinaus über mehrere Buslinien, die S-Bahn sowie RB- und RE-Züge eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. Innerhalb des Zentrums sind die Voraussetzungen für eine fußläufige Erschließung durch Straßen und Wege als gut zu bewerten.

Das Ortszentrum liegt im Zentrum der Stadtteils Ober-Roden im Osten des Stadtgebiets. Es umfasst, wie bereits dargestellt, den historischen Ortskern der Gemeinde Ober-Roden und erstreckt sich überwiegend entlang der Dieburger Straße.

Im ZVB Ortszentrum Ober-Roden befinden sich 36 Einzelhandelsbetriebe (rd. 24 % aller Einzelhandelsbetriebe), welche im Jahr 2016 über eine Verkaufsfläche von rd. 2.400 m² (rd. 7 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) verfügen. Der Einzelhandelsbesatz ist, bedingt durch die historische Baustruktur, überwiegend durch kleine Fachgeschäfte geprägt. Der

größte Betrieb des Ortszentrums ist ein NKD, welcher als wichtiger Magnetbetrieb für den zentralen Versorgungsbereich fungiert. Weitere Magnetbetriebe, insbesondere ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb fehlen. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch 86 zentrenergänzende Funktionen (Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe), welche die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs deutlich fördern. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen, Schneidereien zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Die zentrenergänzenden Funktionen sind räumlich ausgewogen über das Ortszentrum verteilt.

Mit einem Verkaufsflächenanteil von 45 % liegt ein deutlicher Angebotsschwerpunkt des ZVB Ortszentrum Ober-Roden im Bereich der mittelfristigen Bedarfsgüter.

Die weitgehend geschlossenen Strukturen der innerstädtischen Einzelhandelslagen bieten keine größeren unbebauten Areale (Baulücken), die zur Etablierung von Einzelhandelsstrukturen geeignet sind. Potenzialflächen sind im Ortszentrum somit nur in Form von leerstehenden oder mindergenutzten Ladenlokalen verfügbar. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (06/2016) standen im ZVB Ortszentrum Ober-Roden insgesamt 12 Ladenlokale leer. Bei den Leerständen handelt es sich zum größten Teil um kleinere Ladenlokale (Ausnahme Leerstand in der Dieburger Straße 40). Bezogen auf das Ortszentrum ergibt sich insgesamt eine Leerstandsquote von rd. 25 % an allen verfügbaren Ladenlokalen. Dies stellt einen überdurchschnittlichen Wert für ein Innenstadtzentrum eines Mittelzentrums dar. Obwohl die Leerstände eine überwiegend räumlich verstreute Lage über das gesamte Ortszentrum aufwiesen und aus Kundensicht somit weniger ins Auge fallen, werden im Ortszentrum erste Ansätze einer Leerstandsproblematik erkennbar. Dieser sollte mittels baldigen Nachnutzungen oder Zwischennutzungen der Ladenleerstände entgegengewirkt werden. Bedingt durch die geringen Verkaufsflächendimensionen der Leerstände, die größtenteils unter 50-100 m² liegen³¹ bzw. die baulichen Strukturen der Leerstände (keine optimalen Flächenzuschnitte, baulicher Zustand), kommen als Nachnutzung nur Einzelhandelssortimente mit geringem Flächenbedarf, oder andere Kleinflächenkonzepte in Frage. Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass eine Nachnutzung der bestehenden Leerstände aufgrund der angebots- und nachfrageseitigen Entwicklungen im Einzelhandel (vgl. Kapitel 4.1) bzw. der damit einhergehenden sinkenden Nachfrage nach Einzelhandelsflächen und einer zunehmenden Fokussierung insbesondere der filialisierten Anbieter auf attraktive Standorte in den Hauptlagen der Oberzentren und Metropolen erschwert wird.

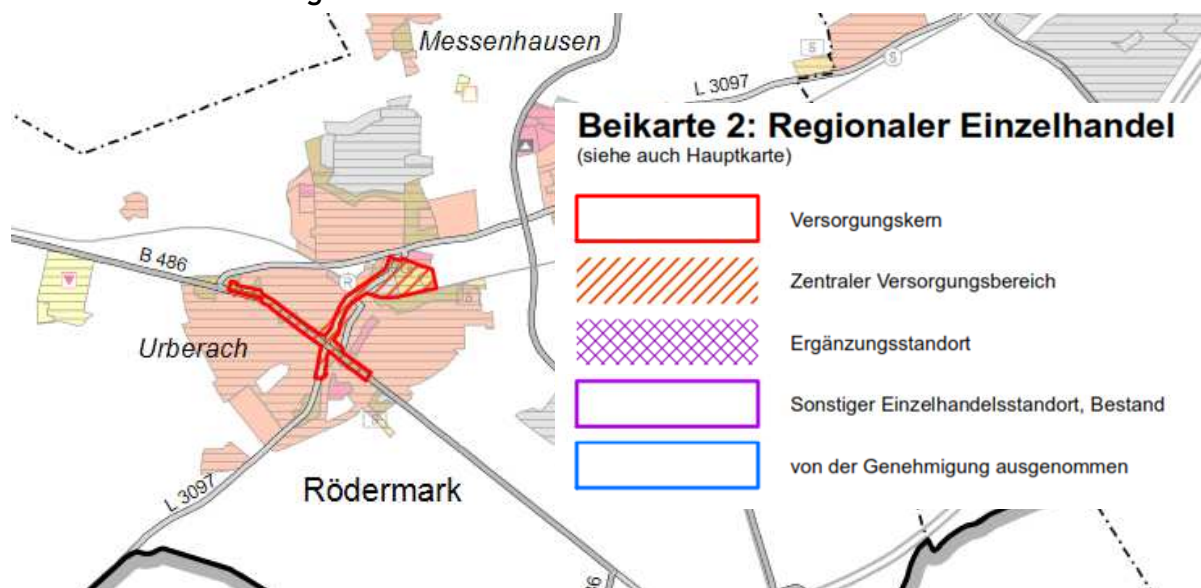
³¹ Eine Ausnahme bildet hier den Leerstand in der Dieburger Straße 40, welcher jedoch keine marktdäquaten Verkaufsflächenzuschnitte und keine optimalen Standortrahmenbedingungen (Parkplätze, Andienung etc.) aufweist.

6.2.2 Der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Urberach

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

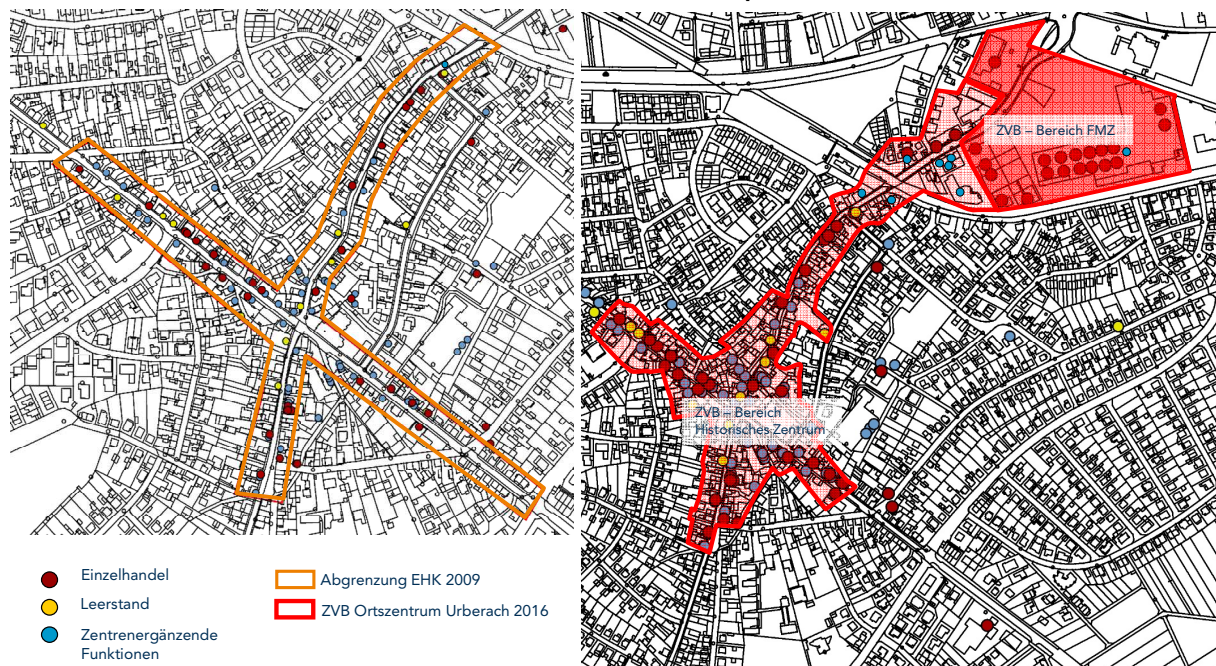
Für die Bauleitplanung ist analog des Ortszentrums Ober-Rodens ebenfalls eine genaue räumliche Festlegung des Ortszentrums Urberachs als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Die im Einzelhandelskonzept 2009 vorgenommene Abgrenzung des Ortszentrums entspricht nicht den aktuellen Anforderungen an eine parzellenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. Zudem sind seit dem Jahr 2009 Veränderungen des Einzelhandelsbestands erfolgt, welche eine Anpassung des Zentrenumrisses erfordern. Durch die nachfolgende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Urberach findet zudem eine Konkretisierung der regionalplanerischen Vorgaben (Regionaler Flächennutzungsplan 2010) statt. Die bestehende (2009) und zukünftige Abgrenzung des ZVB Ortszentrum Urberach ist den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.

Abbildung 22: Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Urberach nach Reg FNP 2010



Quelle: Regionalverband Frankfurt Rhein-Main: RegFNP 2010

Abbildung 23: Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Urberach nach dem EHK 2009 und aktuell (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2016 und EHK Rödermark 2009; Kartengrundlage: Stadt Rödermark.

Der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Urberach besteht aus zwei, in den Einzelhandelsstrukturen variierenden Teilbereichen und umfasst im Teilbereich historisches Zentrum insbesondere die Hauptlagen des Einzelhandels Konrad-Adenauer-Straße/ Traminer Straße und Bahnhofstraße/Darmstädter Straße und die im Teilbereich Fachmarktzentrum Urberach angesiedelten strukturprägenden Anbieter. Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die Hauptlagen und das Fachmarktzentrum mit ihren relevanten Kundenläufen und Magnetbetrieben sowie wesentliche, für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen.

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien begründete, Abbildung 23 zu entnehmende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:

Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen, umfasst der zentrale Versorgungsbereich im Teilbereich historisches Zentrum Urberach die zentralen, sich kreuzenden Achsen Konrad-Adenauer-Straße/Traminer Straße und Bahnhofstraße/Darmstädter Straße sowie Teilbereich der von diesen abzweigenden Seitenstraßen Erlengasse, Gänseeck, Bachstraße, Ratsgasse, Erbsengasse und Am Festplatz. An den Teilbereich historisches Zentrum Urberach schließt nord-östlich das Fachmarktzentrum Urberach an. Da zwischen dem historischen Zentrum und dem Fachmarktzentrum mit einem durchgängigen Besatz an Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen ein städtebaulich funktionaler Zusammenhang erkennbar wird und Kopplungsbeziehungen des Fuß-, Rad- und PKW-Verkehrs bestehen, wird das

Fachmarktzentrum als ein die Angebotsstrukturen des historischen Zentrums ergänzender Teilbereich (Straßen Ober-Rodener Straße, Am Schwimmbad, Mühlengrund) in den ZVB³² einbezogen.

Außerhalb der genannten ZVB-Begrenzung ist nur noch ein stark perforierter Einzelhandelsbesatz und ein stark ausgedünnter Besatz an zentrenergänzenden Funktionen verortet, der keinen städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich aufweist. Darüber hinausgehende Bereiche sind überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen

Der ZVB Ortszentrum Urberach ist für den motorisierten Individualverkehr gut zu erreichen. Durch den Autobahnanschluss an die A 45 bzw. die innerhalb des Stadtgebiets verlaufenden Bundesstraßen B 459 und B 486 besteht eine Einbindung in das überregionale Fernverkehrsnetz. Zudem wird durch die Bundesstraßen sowie die L 3097 eine gute Verbindung zwischen den beiden Ortszentren der Stadt Rödermark bzw. eine gute Anbindung dieser an die weiteren Stadtteile Rödermarks und das Umland gewährleistet. Durch den im Nord-Osten des ZVB (zwischen den beiden Teilbereichen) gelegenen Bahnhof sowie mehrere weitere Bushaltestellen (in beiden Teilbereichen des ZVB) besteht darüber hinaus über mehrere Buslinien sowie RB- und RE-Züge eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. Innerhalb des Zentrums sind die Voraussetzungen für eine fußläufige Erschließung durch Straßen und Wege als gut zu bewerten.

Das Ortszentrum liegt im Zentrum der Stadtteils Urberach im Westen des Stadtgebiets. Es umfasst, wie bereits dargestellt, den historischen Ortskern der Gemeinde Urberach mit den Hauptachsen Konrad-Adenauer-Straße/Traminer Straße und Bahnhofstraße/Darmstädter Straße sowie das Urberacher Fachmarktzentrum.

Im ZVB Urberach befinden sich 51 Einzelhandelsbetriebe (rd. 34 % aller Einzelhandelsbetriebe), welche im Jahr 2016 über eine Verkaufsfläche von rd. 21.210 m² (rd. 60 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) verfügen. Der ZVB Urberach stellt somit den hinsichtlich der Verkaufsflächen größten Standortbereich der Stadt Rödermark dar. Der Einzelhandelsbesatz variiert zwischen den beiden Teilbereichen des ZVB deutlich. Während der Teilbereich historisches Zentrum Urberach, analog des ZVB Ortszentrums Ober-Roden bedingt durch die historische Baustruktur überwiegend durch kleine Fachgeschäfte und zentrenergänzende Funktionen geprägt ist, sind im Teilbereich FMZ überwiegend strukturprägende Fachmärkte angesiedelt.

³² Diesbezüglich besteht ein regionalplanerischer Dissens: Im Reg FNP ist im Bereich des Fachmarktzentrums eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die gleichzeitig als zentraler Versorgungsbereich und Versorgungskern gekennzeichnet ist. Nach dem Reg FNP sind auf gewerblichen Bauflächen keine Einzelhandelsansiedlungen zulässig. Im Rahmen einer zukünftigen Fortschreibung sollte dies berücksichtigt werden.

Der größte Betrieb des Teilbereichs historisches Zentrum Urberach stellt der Betrieb Mode Schwarzkopf dar, welcher hier als wichtiger Magnetbetrieb fungiert. Weitere Magnetbetriebe, insbesondere ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb, fehlen in diesem Bereich. Im Teilbereich Fachmarktzentrum befinden sich die Magnetbetriebe Aldi, Charles Vögele, Deichmann, dm, Freßnapf, Kaufland, KiK und Takko. Anhand der bestehenden Angebotsstrukturen wird ersichtlich, dass beide Teilbereiche des ZVB Urberach sich gegenseitig ergänzen. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch 80 zentrenergänzende Funktionen (Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe), welche die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs deutlich fördern. Besondere Bedeutung kommt auch im ZVB Urberach den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen, Schneidereien zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Die zentrenergänzenden Funktionen sind räumlich ausgewogen über das Ortszentrum verteilt, wobei eine erhöhte Konzentration im Teilbereich historisches Zentrum festzustellen ist.

Mit einem Verkaufsflächenanteil von 58 % liegt ein deutlicher Angebotsschwerpunkt des ZVB Ortszentrum Urberach (Teilbereich historisches Zentrum und FMZ) im Bereich der mittelfristigen Bedarfsgüter.

Die weitgehend geschlossenen Strukturen der innerstädtischen Einzelhandelslagen des Teilbereichs historisches Zentrum Urberach bieten keine größeren unbebauten Areale (Baulücken), die zur Etablierung von Einzelhandelsstrukturen³³ geeignet sind. Zudem sind die Entwicklungspotenziale des FMZ Urberach aufgrund einer vollständigen Bebauung ausgeschöpft. Potenzialflächen sind im ZVB Urberach somit nur in Form von leerstehenden oder mindergenutzten Ladenlokalen verfügbar. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (06/2016) standen im ZVB Ortszentrum Urberach insgesamt 8 Ladenlokale leer. Bei den Leerständen handelt es sich zum größten Teil um kleinere Ladenlokale. Bezogen auf das Ortszentrum ergibt sich insgesamt eine Leerstandsquote von rd. 14 % an allen verfügbaren Ladenlokalen. Dies stellt einen durchschnittlichen Wert für ein Innenstadtzentrum eines Mittelzentrums dar. Die vorhandenen Leerstände beeinflussen das Erscheinungsbild des Ortszentrums aufgrund ihrer verstreuten Lage nur in geringem Maße. Eine Nachnutzung der Ladenlokale ist dennoch insbesondere zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des Teilbereichs Ortszentrum Urberach anzustreben. Bedingt durch die geringen Verkaufsflächen dimensionen der Leerstände, die größtenteils unter 50-100 m² liegen bzw. die baulichen Strukturen der Leerstände (keine optimalen Flächenzuschnitte, baulicher Zustand), kommen als Nachnutzung auch im ZVB Ortszentrum Urberach nur Einzelhandelssortimente mit geringem Flächenbedarf, oder andere Kleinflächenkonzepte in Frage. Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass eine Nachnutzung der bestehenden Leerstände aufgrund der angebots- und nachfrageseitigen Entwicklungen im Einzelhandel (vgl. Kapitel 4.1) bzw. der damit ein-

³³ Die bestehende Potenzialfläche Robert-Bloch-Str. weist für eine entsprechende Entwicklung sehr schwierige Rahmenbedingungen auf (Verkehr, Grundstückszuschnitt, Parken etc.).

hergehenden sinkenden Nachfrage nach Einzelhandelsflächen und einer zunehmenden Fokussierung insbesondere der filialisierten Anbieter auf attraktive Standorte in den Hauptlagen der Oberzentren und Metropolen erschwert wird.

6.2.3 Entwicklungsziele und Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche Ortszentrum Ober-Roden und Urberach

Ober-Roden

Obwohl der ZVB Ortszentrum Ober-Roden aktuell nur eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.400 m² und mit NKD nur einen strukturprägenden Betrieb (ohne Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) aufweist, übernimmt der ZVB aufgrund der hohen Anzahl und Dichte der kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen und zentrenergänzenden Funktionen (hier vor allem das Rathaus Rödermark) insgesamt noch Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung auch über den unmittelbaren Nahbereich hinaus und ist auch zukünftig als zentraler Versorgungsbereich auszuweisen.

Urberach

Die in den beiden Teilbereichen des ZVB Urberach bestehenden Strukturen - kleine Fachgeschäfte und viele zentrenergänzende Funktionen im Teilbereich historisches Zentrum und die überwiegend strukturprägende Fachmärkte im Teilbereich Fachmarktzentrum – weisen wechselseitige Ergänzungsfunktionen auf und bedingen, dass der ZVB Urberach die ihm zugedachten Versorgungsfunktionen erfüllt. Die Teilbereiche historisches Zentrum Urberach/ Fachmarktzentrum Urberach sind daher auch zukünftig als ZVB Urberach auszuweisen.

Tabelle 9: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen nach Z3.4.3-4 des Regionalplans Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010

ZVB Ortszentrum Ober-Roden/ Urberach	
Zusammenhängender, städtebaulich integrierter Siedlungsbereich, gekennzeichnet durch Einzelhandelsbesatz und weitere zentralörtliche Funktionen	✓
Versorgungskern ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches; Innenstadtlage/ Stadt-/ Ortszentrum oder Siedlungskern mit Hauptgeschäftsstraße/ Fußgängerzonen mit Einzelhandelsbestand	✓
Künftige Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion mit Waren aller Bedarfsstufen
Funktional zugeordnete Stadtteile	Stadtteile Ober-Roden bzw. Urberach sowie gesamtes Stadtgebiet Rödermarks

Quelle: Eigene Darstellung; Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Reg-FNP – Allgemeiner Teil), Regierungspräsidium Darmstadt 17.10.2011, S. 50.

Die ZVBs Ortszentrum Ober-Roden und Urberach erfüllen, wie vorstehender Tabelle zu entnehmen ist, auch die funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen nach Z3.4.3-4 des Regionalplans Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010.

Entwicklungsziele und Empfehlungen für die Ortszentren

Die zukünftige Herausforderung besteht vor allem in der Sicherung und Weiterentwicklung der Ortszentren Ober-Roden und Urberach im Sinne einer mittelzentralen Versorgungsfunktion, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Von zentraler Bedeutung ist hierbei eine zielgerichtete Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der übergeordneten Entwicklungszielstellungen (vgl. Kapitel 5.2).

Tabelle 10: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für die zentralen Versorgungsbereiche Ortszentrum Ober-Roden und Ortszentrum Urberach

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche als Ganzes
Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben
Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion insbesondere mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern unter den folgenden, nach Standort differenzierten Maßgaben:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion ▪ Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften: Kleinteiligkeit bewahren ▪ Gleichzeitig im ZVB Ortszentrum Ober-Roden und im ZVB Urberach Teilbereich historisches Zentrum - Sicherung und Stärkung sowie Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe, z. B. durch Ausbau vorhandener Betriebe, ergänzend Ansiedlung von neuen (u. a. filialisierten) Frequenzbringern. Ausbau des Warenangebots, weitere (spezialisierte/bisher fehlende) Angebote schaffen. ▪ Im ZVB Urberach Teilbereich Fachmarktzentrum sollen keine zusätzlichen Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe erfolgen. Dennoch ist als Zielstellung ein dynamischer Bestandsschutz anzustreben, 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.
Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleinteilige Ladenstrukturen vs. gängige Flächenanforderungen (z.B. von Filialisten) ▪ Nachnutzung bestehender Leerstände ▪ Neue Flächen erschließen, Flächenzusammenlegungen als Option

Quelle: Eigene Darstellung.

Hierzu werden folgende Empfehlungen im Detail formuliert:

1. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen sowie auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten

ten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren können.³⁴

2. Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstrukturen dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entsprechen), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer Nähe.
3. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (vgl. hierzu Kap. 6.6.2).
4. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in denen die rechnerischen Ansiedlungspotenziale nur begrenzt bzw. nicht vorhanden sind.
5. Auch die Ansiedlung von Vorhaben mit *nicht* zentren- und *nicht* zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment ist in den Ortszentren grundsätzlich wünschenswert.

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Rödermark zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und / oder die flächendeckende Nahversorgung führen. Die Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung (vgl. Kapitel 6.6.2).

6.3 Nahversorgungszentrum Breidert (EHK 2009)

Im Einzelhandelskonzept des Jahres 2009 wurde im Stadtteil Ober-Roden am Breidertring das Nahversorgungszentrum Breidert ausgewiesen. Aktuell sind am Standortbereich neun Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 500 m² angesiedelt. Ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb fehlt. Zudem ist feststellbar, dass zwölf Leerstände an Standortbereich bestehen. Da der Standortbereich mit den aktuellen Strukturen nicht die durch die Rechtsprechung an ein Nahversorgungszentrum gestellten Anforderungen erfüllt und aufgrund der baulichen Strukturen (Immobilie, mangelnde Parkflächen) zudem die Entwicklung eines zukünftigen Einzelhandelsschwerpunktes wenig realistisch erscheint, wird der Standortbereich Breidert zukünftig nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

³⁴ Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern die unternehmens- und wettbewerbsneutrale Funktion der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen im Rahmen dieses Konzepts irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder -ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

Abbildung 24: Standortbereich Breidert



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2016; Kartengrundlage: Stadt Rödermark.

6.4 Das Nahversorgungskonzept

In diesem Kapitel wird zunächst die Nahversorgungsstruktur der Stadt Rödermark analysiert, worauf aufbauend Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in ausgesprochen werden.

6.4.1 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Rödermark

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Rödermark vertiefend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere in den Wohngebieten flächendeckend gewährleistet wird.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar i. d. R. die

Verkausflächensumme, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächen-deckende Angebotsdichte. Neue strukturell unterversorgte Wohngebiete sind nicht selten eine stadtentwicklungspolitisch ungewünschte Auswirkung – und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten.

Im Folgenden wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen diese kurz- bis mittelfristig wegfallen könnten.

Die Stadt Rödermark verfügt gesamtstädtisch über eine quantitativ und qualitativ ausbau-fähige Ausstattung im Bereich der Nahversorgung. So liegt sie z. B. bei der Verkaufsflächenausstattung mit Nahrungs- und Genussmitteln bei rd. 0,36 m² Verkaufsflä-che je Einwohner und damit unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,44 m² (vgl. folgende Tabelle). Die hohe lokale Einkaufsorientierung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ver-deutlicht, dass sich die Rödermärker Bürger nahezu ausschließlich innerhalb des Stadtgebiets mit Lebensmitteln versorgen. Dies zeigt sich auch in der Zentralität von rd. 96 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Tabelle 11: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Rödermark

Verkausflächenausstattung	<ul style="list-style-type: none"> 0,36 m² VKF je EW (Bundesdurchschnitt: rd. 0,44 m² VKF/EW)
Betriebstypenmix	<ul style="list-style-type: none"> 5x Lebensmitteldiscounter 1x Supermarkt (400 - 1.500 m² VKF) 1x Verbrauchermarkt (1.500 - 3.000 m² VKF) 3x Getränkemarkt (< 400 m² VKF) (inkl. Profi-Getränkemarkt) 1x Biomarkt ergänzt um 44 weitere Lebensmittel-Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)
Zentralität	<ul style="list-style-type: none"> 96 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2016; Berechnungen Stadt + Handel; Einwohnerzahlen: Stadt Rödermark, Bevölkerungsstatistik Stand 31.12.2015.

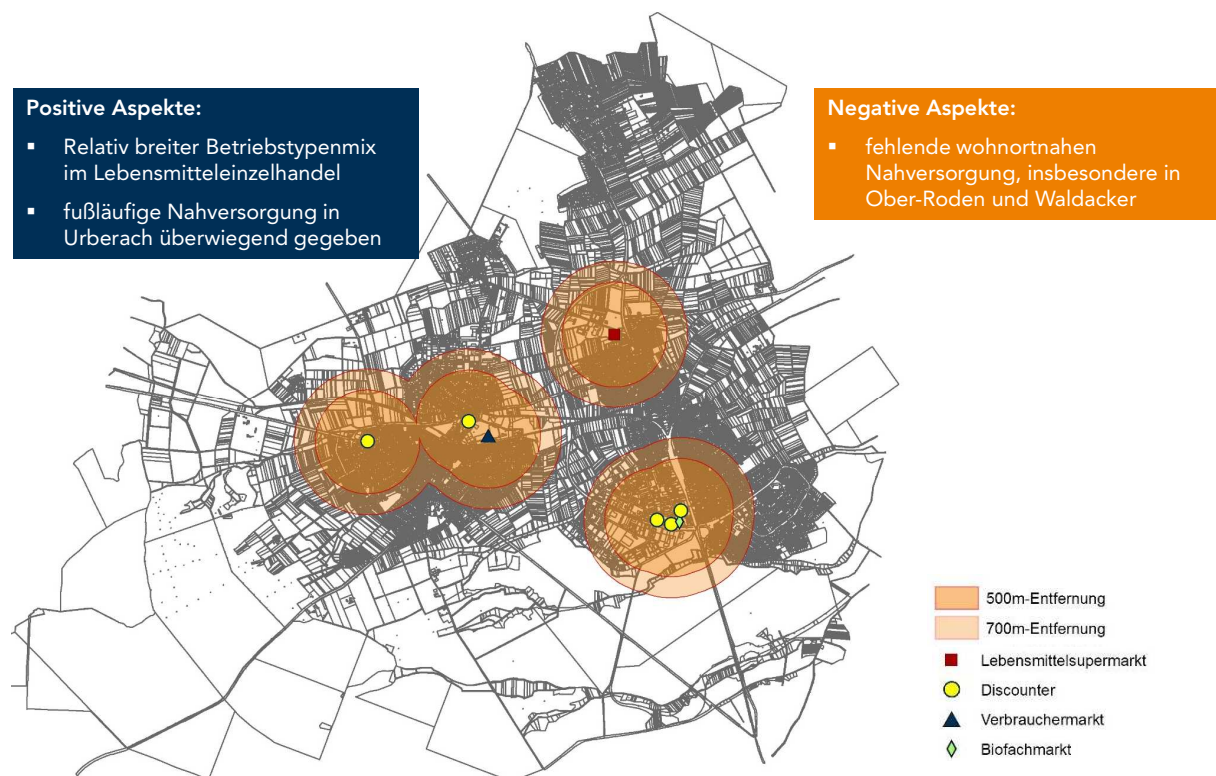
Trotz eines guten, in der Stadt Rödermark vorherrschenden Betriebstypenmixes im Sorti-ment Nahrungs- und Genussmittel ist das Ausstattungsniveau als quantitativ und qualitativ ausbaufähig zu beurteilen. Zudem gibt es in Rödermark räumlich unterversorgte Bereiche - insbesondere Stadtteile -, in denen es zu prüfen gilt, wie die Nahversorgung unter Berück-sichtigung der örtlichen Gegebenheiten verbessert werden kann.

Nahversorgungsstruktur in Rödermark

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genuss-mittel handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.³⁵ In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die bestehenden Lebensmittelmärkte in Rödermark.

Abbildung 25: Die Nahversorgungsstruktur in Rödermark im Überblick



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2016; Kartengrundlage: Stadt Rödermark; Berücksichtigt werden Nahversorgungsbetriebe ab 400m² VKF.

Die derzeitige Mantelbevölkerung in den abgesetzten Ortsteilen (bspw. Waldacker oder Messenhausen) ist zu gering für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes, sodass sich aufgrund der räumlichen Unterversorgung zwar eine theoretische Handlungsnotwendigkeit besteht, diese jedoch realistisch nicht umsetzbar ist. Die Etablierung alternativer, kleinflächiger oder mobiler Versorgungskonzepte ist in diesen Siedlungsbereichen sinnvoll.

³⁵ Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rd. 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rd. 10 Gehminuten entspricht.

Zusammenfassend kann die Nahversorgungsstruktur der Stadt Rödermark wie folgt bewertet werden:

- Insgesamt gute lokale Einkaufsorientierung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (Haushaltsbefragungen und Zentralität von 96) ;
- Mit fünf Discountern, einem Supermarkt, einem Verbrauchermarkt und einem Biofachmarkt besteht ein breiter Betriebstypenmix;
- Leicht unterdurchschnittliche Zentralität (geringe Kaufkraftabflüsse);
- Quantitativ und qualitativ ist das Ausstattungsniveau im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ausbaufähig (vgl. hierzu auch den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen in Kapitel 5.1.3);
- Gute räumliche Ausstattung (nahezu flächendeckende fußläufige Nahversorgung) in der Kernstadt des Stadtteils Urberach;
- Fehlende wohnortnahe Nahversorgung insbesondere in Teilen der Kernstadt des Stadtteils Ober-Rodens (insbesondere Zentrum und Ost) und im Stadtteil Waldacker.

Darüber hinaus wird unter Berücksichtigung der Zentralität im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von 96, dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen, den für die Stadt prognostizierten künftigen Bevölkerungszuwächsen sowie der in Rödermark überwiegen- den Discountorientierung des Nahversorgungsangebots³⁶ ersichtlich, dass weiteres Entwicklungspotenzial insbesondere für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters besteht. Dieses Potenzial sollte dazu genutzt werden, die insbesondere im Stadtteil Ober-Roden bestehenden Nahversorgungsdefizite zu beheben. Zu beachten sind diesbezüglich vor allem die Wechselwirkungen mit den bestehenden Nahversorgern sowie Wechselwirkungen mit der potenziellen Verlagerung des Nahversorgungsstandorts Kapellenstraße (unter Ansiedlung/Verlagerung eines Vollsortimenters (vgl. Kapitel 6.4.2)).

Im Rahmen der Arbeitskreise wurde unter anderem auch die potenzielle Ansiedlung eines Vollsortimenters am Standortbereich Oderwaldstraße/Rödermarkring diskutiert. Aufgrund entgegenstehender regionalplanerischer Vorgaben sowie zugunsten einer verbesserten Nahversorgung – Erhalt von Entwicklungsspielräumen zur Ansiedlung eines Vollsortimenters an einem städtebaulich integrierten Standort mit Beitrag zu einer verbesserten räumlichen Nahversorgung – kann eine entsprechende Entwicklung aus fachgutachterlicher Sicht nicht empfohlen werden.

6.4.2 Nahversorgungsstandorte in Rödermark

Neben den bereits in Kapitel 6.1 benannten zentralen Versorgungsbereichen werden keine weiteren Einzelhandelsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Zwar lassen

³⁶ Das Verhältnis der Verkaufsflächen im Lebensmittel-Discount zu Lebensmittel-Vollsortiment weicht mit 48 % zu 52 % deutlich vom Bundesdurchschnitt 38 % zu 62 % ab.

mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen, sie weisen jedoch nicht die erforderlichen Merkmale entsprechend der Rechtsprechung für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten, etwa Versorgungsfunktionen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten für den unmittelbaren Nahbereich (Nahversorgungsstandorte).

Die nachfolgend aufgeführten Standorte mit besonderer Versorgungsfunktion erfüllen nicht die an zentrale Versorgungsbereiche gestellten Anforderungen und fallen daher auch nicht unter die Schutzwirkung des § 34 Absatz 3 BauGB. Sie stellen dessen ungeachtet Gebiete dar, die bereits heute eine besondere (Nah-)Versorgungsfunktion übernehmen oder deren Entwicklung eine besondere strategische Komponente im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Rödermark zukommt.

Standortbereich Kapellenstraße/Potenzialfläche Mainzer Straße

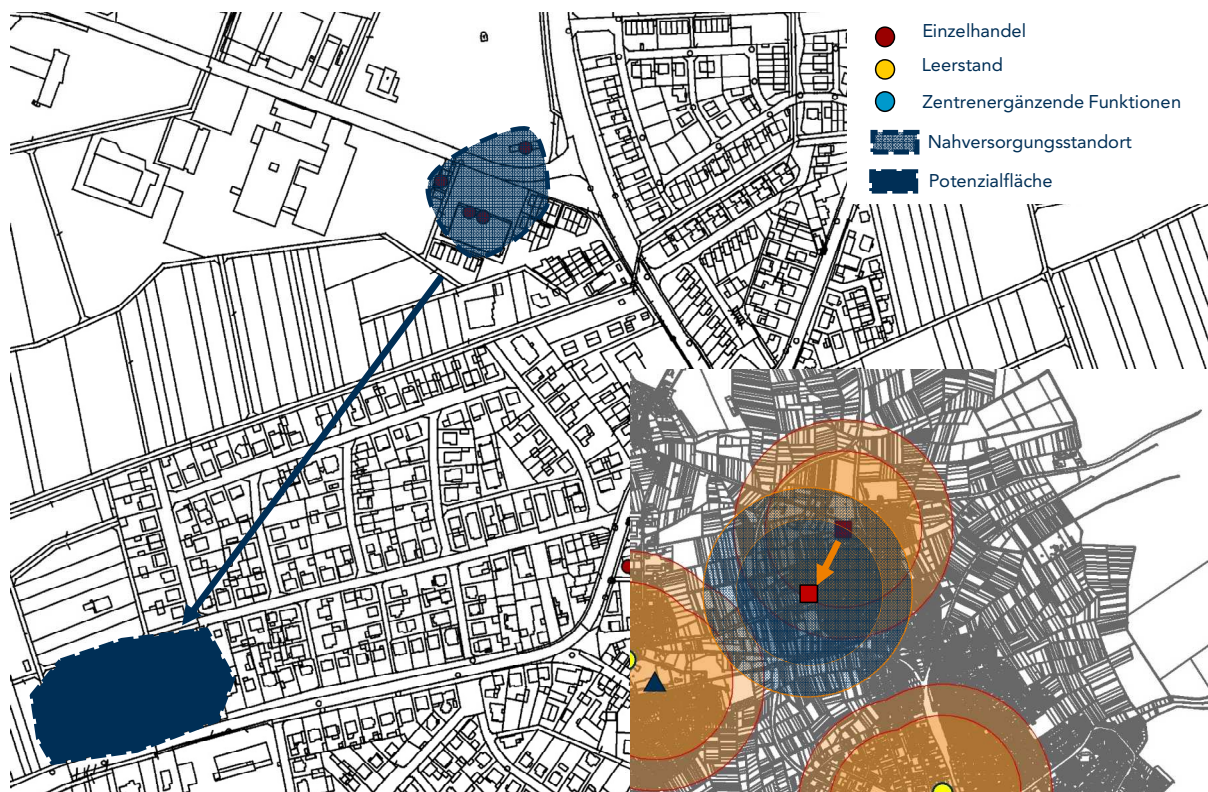
Der Standortbereich Kapellenstraße weist aktuell eine Verkaufsfläche von rd. 1.160 m² auf und ist überwiegend durch den ansässigen Supermarkt REWE sowie durch weitere Fachgeschäfte mit Hauptsortiment der kurzfristigen Bedarfsstufe geprägt. Der Standortbereich dient dabei überwiegend der Nahversorgung im Bereich der nördlichen Kernstadt Ober-Rodens.

Auf Grund seiner aktuellen Funktion und Leistungsfähigkeit sowie der städtebaulich integrierten Lage, wird eine Ausweisung des Standorts Kapellenstraße als Nahversorgungsstandort empfohlen. Eine Arrondierung des standörtlichen Angebotes ist lediglich im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich in Form von Spielräumen für marktadäquate Erweiterungen bzw. in Form einer Ansiedlung ergänzender Fachgeschäfte sinnvoll, um den Aufbau eines Konkurrenzstandortes insbesondere zum ZVB Ortszentrum Ober-Roden zu vermeiden.

Bedingt durch mangelnde Erweiterungsmöglichkeiten des REWE-Marktes am Nahversorgungsstandort Kapellenstraße ist auch eine künftige Verlagerung des Nahversorgungsstandorts (bspw. an die Mainzer Straße oder einen anderen, aktuell durch Nahversorgungsdefizite gekennzeichneten Standort) vorstellbar. Voraussetzung hierfür ist u.a. die städte-

baulich integrierte Lage des neuen Nahversorgungsstandorts, dessen nachgewiesene Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung sowie die weiteren, in Kapitel 6.4.3 aufgeführten Prüfkriterien.

Abbildung 26: Standortbereich Kapellenstraße/Potenzialfläche Mainzer Straße



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2016; Kartengrundlage: Stadt Rödermark.

Im Rahmen der konzeptbegleitenden Arbeitskreise wurde über eine Verlagerung des Nahversorgungszentrums (Standortaufgabe des REWE-Marktes an der Kapellenstraße und Neuansiedlung eines Vollsortimenters) an den Standort Mainzer Straße diskutiert. Hierdurch würde eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation für die in Ober-Roden lebende Bevölkerung bzw. eine Verringerung der zuvor im Stadtteil festgestellten Defizite der fußläufigen Nahversorgung erfolgen. Um die Konkurrenzsituation zu den zentralen Versorgungsbereichen nicht zu verstärken, sollte, falls zukünftig eine Verlagerung des Nahversorgungsstandorts stattfindet, gleichzeitig eine Nachnutzung des „Altstandorts“ Kapellenstraße bauplanungsrechtlich unterbunden werden. Dieser würde dann auch nicht mehr zugunsten des neuen Nahversorgungsstandorts „Mainzer Straße“ als Nahversorgungsstandort fungieren.

Standortbereich Taubhaus

Der Standortbereich Taubhaus weist eine Verkaufsfläche von rd. 1.420 m² (inkl. Profi-Getränkemarkt³⁷) auf und ist ausschließlich durch die Nutzung mit Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment geprägt. Die ansässigen Betriebe (Netto, Profi-

³⁷ Der Profi-Getränkemarkt befand sich zum Zeitpunkt der Bestandserhebungen im Umbau und wurde daher nachträglich in das Konzept übernommen. Der Markt ist nicht in den sonstigen Datenbanken enthalten.

Getränkemarkt, Bäckerei + Tankstelle) decken dabei im nennenswerten Maße die Nahversorgung in der westlichen Kernstadt Urberachs ab.

Auf Grund dieser Funktion, seiner städtebaulich integrierten Lage und der stabilen Entwicklung seit der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2009 (Ansiedlung des Profi-Getränkemarktes), wird eine Ausweisung als Nahversorgungsstandort empfohlen.

Abbildung 27: Standortbereich Taubhaus



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2016; Kartengrundlage: Stadt Rödermark.

Eine Arrondierung des standörtlichen Angebotes ist lediglich im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich in Form von Spielräumen für marktadäquate Erweiterungen (insbesondere für den aktuell nicht marktadäquat aufgestellten Netto-Markt) bzw. in Form einer Ansiedlung ergänzender nahversorgungsrelevanter Fachgeschäfte sinnvoll, um den Aufbau eines Konkurrenzstandortes insbesondere zum ZVB Ortszentrum Urberach auszuschließen.

6.4.3 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Rödermark

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur in Rödermark wurde in den vorhergehenden Kapiteln analysiert. Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung in Rödermark ausgesprochen. Diese Empfehlungen stehen im engen Zusammenhang mit

- dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen (Kap. 5.1),
- den übergeordneten Zielen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung (Kap. 5.2),
- dem instrumentellen Zentren- und Standortkonzept (Kap. 6.1 bis 6.4) sowie
- den Ansiedlungsleitsätzen (Kap. 6.6).

Empfehlungen für die gesamstädtische Nahversorgungsentwicklung in Rödermark

Da das Ansiedlungspotential für Lebensmittelsortimente nicht unbegrenzt ist, und da mit zunehmendem Überschreiten der ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume gesamstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Rödermark aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

Tabelle 12: Empfehlungen zur Nahversorgung

Rödermark	
1. Priorität:	Fokus der Nahversorgung auf die Ortszentren Ober-Roden und Urberach (Teilbereich historisches Zentrum)
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Weiterentwicklung der Standorte in den Ortszentren (durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten). ▪ Verbesserung der Standortrahmenbedingungen (vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten); Verbesserung der nicht ausreichenden fußläufigen Nahversorgung im Bereich der zentralen Kernstadt Ober-Rodens).
2. Priorität:	Entwicklung in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsstandorte in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Sicherung der wohnortnahen Versorgung u. a. durch Verbesserung der Standortrahmenbedingungen von Bestandsbetrieben v. a. bei aktuell nicht marktgerechten Standorten ▪ Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen an siedlungsstrukturell integrierten Standorten/Neuausweisung von Nahversorgungsstandorten zur Versorgung des Gebietes und ohne negative Auswirkungen auf die Nahversorgung und die zentralen Versorgungsbereiche³⁸ ▪ Ansonsten konsequenter Ausschluss von Neuansiedlungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in städtebaulich nicht integrierten, gewerblich geprägten Lagen. Möglich sind dessen ungeachtet im Sinne eines dynamischen Bestandsschutzes markadäquate Erweiterungen, sofern diese der Sicherung der Nahversorgung dienen und diese keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung und die zentralen Versorgungsbereiche haben³⁸.

Quelle: Eigene Darstellung.

³⁸ Unter Berücksichtigung des Nachweises der Verträglichkeit - Mindestinhalte einer solchen Verträglichkeitsuntersuchung (vgl. Kapitel 6.7.2)

1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, ist zu empfehlen, Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur in den zentralen Versorgungsbereichen Ortszentren Ober-Roden und Urberach (Teilbereich historisches Zentrum) selbst anzusiedeln. Im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots gelten in erster Linie die Vermutungsregeln des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die aktuellen landesplanerischen Vorgaben des LEP Hessen. Die Verkaufsflächendimensionierung der jeweiligen Vorhaben hat sich daran zu orientieren.

2. Priorität: Sicherung/Optimierung der Nahversorgungsstruktur

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (städtebaulich integrierte Lagen und Nahversorgungsstandorten) kann ein Nahversorgungsangebot zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgungsstruktur in Rödermark empfohlen werden. Hierdurch soll (gemäß der Entwicklungsziele) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen.

Für derartige Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierter Lage sind im Rahmen einer Prüfung der städtebaulich gewinnbringenden Entwicklung folgende Bewertungskriterien anzuwenden:

- Das Vorhaben muss ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment aufweisen.
- Der Standort des Vorhabens muss in städtebaulich integrierter Lage (baulich verdichteter Wohnsiedlungszusammenhang, gute Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen) liegen.
- Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens muss bei weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegen.
- Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes soll aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutierbar sein. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung i. d. R. 35 – 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Einzugsbereich (i.d.R. 700 Meter, je nach Standortlage und Siedlungsstruktur aber durchaus variierend: rd. 500 bis max. 1.000 Meter) nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird. Im Einzelfall sind jedoch jeweils die wettbewerblichen und siedlungsräumlichen sowie die topographischen Gegebenheiten zu beachten, so dass eine Kaufkraftabschöpfung im Sinne einer

Nahversorgungsfunktion des Vorhabens im begründeten Einzelfall auch über die aufgeführten Werte hinausgehen kann.

- Kommt die Prüfung der Nahversorgungsfunktion zu dem Schluss dass die projektierte Verkaufsflächendimensionierung über die Nahversorgungsfunktion hinaus wirkt, ist ergänzend zu prüfen, ob dem Vorhabenstandort eine Mitversorgungsfunktion für fußläufig unterversorgte Bereiche zukommt, die eine angemessen größere Dimensionierung der Verkaufsfläche rechtfertigt. Zudem sind hierbei die aktuellen Marktanforderungen der Handelsseite zu berücksichtigen.
- Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll sich der Einzugsbereich des Vorhabens (hier i. d. R. 700 m-Radius) möglichst wenig mit denen der umgebenden zentralen Versorgungsbereiche überschneiden. Ausschlaggebend ist hierbei das Einzugsgebiet bereits in den zentralen Versorgungsbereichen bestehender strukturprägender Lebensmittelanbieter bzw. das Einzugsgebiet von Potenzialflächen, welche nach dem Einzelhandelskonzept perspektivisch für die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters genutzt werden sollen.
- In Rede stehende Nahversorgungsvorhaben (Neuansiedlungen) sollen einen Beitrag zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten.
- Weiterhin ist eine Prüfung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines solchen Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen zu empfehlen. Die Kriterien, welche eine solche Verträglichkeitsanalyse erfüllen sollte sind Kapitel 6.7.2 zu entnehmen.

Für Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich nicht integrierten Lagen können im Sinne eines dynamischen Bestandsschutzes marktadäquate Erweiterungen zur Sicherung der Nahversorgung erforderlich sein. Dabei ist nachzuweisen, dass die marktadäquate Erweiterung der Sicherung der Nahversorgung dient und von dieser keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung und die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen.

Im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots gelten zudem die Vermutungsregeln des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Empfehlungen für die abgesetzten Ortsteile von Rödermark

In den kleineren abgesetzten Ortsteilen der Stadt Rödermark sind aktuell keine oder stark eingeschränkte Nahversorgungsangebote vorhanden. Grundsätzlich sind kleinflächige Nahversorgungsläden empfehlenswert, jedoch sind solche Nahversorgungsläden wirtschaftlich meist kaum tragfähig. Für dezentral gelegene Siedlungsbereiche stellen daher alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote eine sinnvolle Ergänzung dar und sollten weiter geprüft werden:

- Liefer- und Bestellservice,

- Hofläden mit Schwerpunkt zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente,
- mobiler Handel (Verkaufswagen),
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort → Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“).

Des Weiteren übernehmen die Kernstädte der Stadtteile Ober-Rodens und für die weiteren Teile der Stadt eine wichtige Mitversorgungsfunktion wahr.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 6.6.2); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Ortszentren, als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

6.5 Sortimentsliste für die Stadt Rödermark

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Rödermark als zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entsprechen.

Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.³⁹

Als rechtliche Vorgaben sind sowohl „Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht – Hinweise und Erläuterungen (Neufassung 2005)“ des Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Referat I 4 als auch die Ausführungen des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 heranzuziehen. „Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht – Hinweise und Erläuterungen

³⁹ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster Urteil vom 03.06.2002 - 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 02.05.2005 – AZ 8 S 1848/04.

(Neufassung 2005)“ enthält eine Liste mit zentren-/ innenstadtrelevanten Sortimenten (ebd. Anlage I, S. 32), der Regionale Flächennutzungsplan 2010 eine Liste zentrenrelevanter Sortimente (mit Unterscheidung zw. Grund- und Nahversorgungsgütern des täglichen Bedarfs und Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf, vgl. Kapitel 2.3) sowie nicht zentrenrelevanter Sortimente (Regionaler Flächennutzungsplan 2010, S. 52).

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 führt weiterhin aus:

„Um unterschiedliche örtliche Gegebenheiten berücksichtigen zu können, ist die Sortimentsliste [des Regionalplans] nicht als abschließende Aufzählung anzusehen – vielmehr kann die Liste im Einzelfall bei entsprechender Begründung angepasst werden. Grundlage dafür sind sachkundige Erhebungen und eine planerische Entscheidung durch den Träger der verbindlichen Bauleitplanung im Einvernehmen mit dem Planungsverband als Träger der vorbereitenden Bauleitplanung bzw. der Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen als Träger der Regionalplanung.“ (Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP – Allgemeiner Teil), S. 52).

Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Berücksichtigt werden sollten außerdem die Charakteristika (Besuchersfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit) der einzelnen Sortimente. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen⁴⁰. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

Über die Benennung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente hinaus hat sich im Rahmen der Planungspraxis die Konkretisierung nahversorgungsrelevanter Sortimente bewährt. Wenngleich diese aufgrund ihrer Charakteristik nahezu immer auch zentrenrelevant sind, kommt diesen Sortimentsgruppen eine besondere Aufgabe im Rahmen der kommu-

⁴⁰ Vgl. hierzu den BVerwG Beschluss vom 10.11.2004 – AZ 4 BN 33.04 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg Urteil vom 30.01.2006 – AZ 3 S 1259/05.

nen Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Zur Gewährleistung dieses Versorgungsziels werden im folgenden Kapitel konkrete Entwicklungsleitsätze für Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten formuliert.

Tabelle 13: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

Zentren- und Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen,
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Quelle: Eigene Darstellung.

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Rödermark als sog. „Sortimentsliste Rödermark“.

Tabelle 14: Sortimentsliste für die Stadt Rödermark („Sortimentsliste Rödermark“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁴¹	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit elektrischen Staubsauger, Nähmaschinen usw. für den Haushalt sowie Einzelhandel mit elektrischen Brotschneidemaschinen, Dosenöffnern usw. für den Haushalt)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnen-schutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. ä.
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen) ⁴²

⁴¹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

⁴² Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zum WZ 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädi- sche Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musika- lien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/Büroartikel/Schreib- waren	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbeklei- dung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingartikel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.43 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilder- rahmen/Kunstgegenstände	47.78.3 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Zoologischer Bedarf und le- bende Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogeriewaren	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Drogeriewaren)
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Parfümerieartikel/Kosmetik	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Parfümerieartikel/Kosmetik)
Pharmazeutische Artikel (nur nicht rezept-und apothekenpflichtig)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Nicht innenstadtrelevanten und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente		
Die Aufführung der nicht innenstadtrelevanten und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Rödermark als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Baumarktsortiment i. e. S.	47.52 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht innenstadtrelevanten und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente		
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)</i> <i>Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)</i>
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 45.40	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör</i> <i>Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)</i>
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)</i>
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln</i> <i>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen</i>
Pflanzen/Samen	47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)</i>
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läuferten)</i>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2016.

Leuchten/Lampen wurde als nicht innenstadtrelevantes Sortiment eingestuft. In Rödermark besteht ein langjährig etablierter Fachmarkt, der dieses Sortiment führt, jedoch nicht innerhalb des ZVB angesiedelt ist. Die Umsiedlung dieses Betriebes in eines der Ortszentren von Rödermark – erscheint aus fachgutachterlicher Sicht ebenso unwahrscheinlich wie die Ansiedlung eines weiteren Betriebes dieses Sortimentsbereiches in einem der Ortszentren, wenngleich die Definition als nicht innenstadtrelevantes Sortiment dies nicht ausschließt.

Im Sortimentsbereich Fahrräder und Zubehör erfolgen Betriebsansiedlung inzwischen erfahrungsgemäß meist in nicht integrierter Lage und großflächiger Ausprägung (Fachmarktkonzept, z. T. mit Teststrecken). Die Definition des Sortimentsbereichs Fahrräder und Zubehör als nicht innenstadtrelevant schließt die Ansiedlung von Fachgeschäften innerhalb eines der Ortszentren nicht aus.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.⁴³ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet

⁴³ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

6.6 Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Rödermark und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

6.6.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

Zwar wurden bisher Entwicklungsleitlinien, der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen, das künftige Zentren-, Nahversorgungskonzept sowie nicht zuletzt die Spezifizierung zentrenrelevanter Sortimente vorgestellt, für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Rödermark insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen, tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste Rödermark zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in der Stadt Rödermark ansässiger Einzelhandelsbetriebe.⁴⁴

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),

⁴⁴ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potentiale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Rödermark, insbesondere des Innenstadtzentrums.

- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang,
- Haupt- und Randsortimenten.

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden; der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

6.6.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Rödermark empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen „Ortszentrum Ober-Roden und Urberach (Teilbereich historisches Zentrum Urberach)“ unbegrenzt (Positivraum)⁴⁵ anzusiedeln.

Einzelhandelsbetriebe mit einem innenstadtrelevantem (aber nicht mit einem Innenstadt- und nahversorgungsrelevantem) Hauptsortiment sollen grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen Ortszentrum Ober-Roden und Urberach (Teilbereich historisches Zentrum Urberach) zulässig sein. Damit können die Ortszentren in ihrer heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solch wichtiger Einzelhandelsangebote sowie ein Ungleichgewicht der weiteren Standorte gegenüber den Ortszentren verhindert. Der aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient in den Ortszentren nur als Leitlinie (und nicht als Entwicklungsgrenze) deren Überschreiten in den stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen Ortszentren im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann.

Insgesamt soll durch eine Steuerung zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote, die Entwicklung eines Ungleichgewichtes der sonstigen Lagen gegenüber den Ortszentren und eine mögliche Gefährdung der Ortszentren verhindert werden.

Darüber hinaus soll auch die Entwicklung eines Ungleichgewichtes des Teilbereichs FMZ des ZVB Urberach gegenüber dem Ortszentrum Ober-Roden und dem Ortszentrum Urberach (Teilbereich historisches Zentrum) und eine mögliche Gefährdung dieser verhindert werden. 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) hierdurch nicht gefährdet werden.

⁴⁵ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-) Begrenzung erforderlich werden lassen.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den städtebaulich integrierten Lagen in begrenztem Maße zulässig sein, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell begrenzt zu ergänzen. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebiets“ zielt darauf, dass an dieser Standortkategorie keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber einzelnen zentralen Versorgungsbereichen zu einem zu großen Gewicht der sonstigen integrierten Lagen führen würde. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte ab, die bereits heute in den sonstigen integrierten Lagen in dieser begrenzten Größenordnung vorhanden sind.

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 und 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 6.4.3 genannten Prüfkriterien erfüllt werden,
- Einzelfallprüfung durch Verträglichkeitsgutachten.

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

- wenn die Erweiterung maßstäblich bleibt und zur funktionsgerechten Weiterentwicklung des Bestands notwendig ist.

- wenn keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Bestand und Entwicklung), auf bestehende Nahversorgungsstrukturen in Nahversorgungsstandorten oder städtebaulich integrierter Lage und auf die verbrauchernahe Grundversorgung zu erwarten sind.
- Einzelfallprüfung durch Verträglichkeitsgutachten.

Aufgrund der hohen Bedeutung, die Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in zentralen Versorgungsbereichen haben, sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt oder ausgebaut werden.

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten *außerhalb* der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere Nahversorgungsstandorte und sonstige integrierte Standorte) kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der Gebietsversorgung empfohlen werden. Eine Überprüfung inwieweit ein Planvorhaben überwiegend der Versorgung des Nahbereiches dient, kann anhand der dargelegten Kriterien des Prüfschemas (vgl. Kapitel 6.4.3) erfolgen. Hierdurch soll (gemäß der „übergeordneten Entwicklungszielstellungen“) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen.

Bestehende Standorte in nicht integrierten Lagen erfahren eine geringe Entwicklungspriorität. Neue Betriebsansiedlungen in nicht integrierter Lage sollen restriktiv gehandhabt werden und für Bestandsbetriebe ist allenfalls ein dynamischer Bestandsschutz unter Berücksichtigung des Nachweises der Verträglichkeit zu empfehlen⁴⁶.

Leitsatz III: Sondergebietspflichtiger, großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment kann im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen⁴⁷.

- dabei ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente⁴⁸ analog des Reg FNP 2010 auf bis zu 10 % bzw. max. 800 m² der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen – eine weitere Be-

⁴⁶ Im Rahmen dieses dynamischen Bestandsschutzes können geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche genehmigt werden, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und von Nahversorgungsstrukturen erfolgt.

⁴⁷ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-) Begrenzung erforderlich werden lassen.

⁴⁸ Der Begriff der Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil OVG NRW 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

begrenzung der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment können im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, sofern städtebauliche Gründe dafür sprechen und dies entsprechend der Standortanforderungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Einzelfall realisierbar ist.

Hier ist jedoch zu beachten, dass zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen, ergänzen. Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung derer. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits des zentralen Versorgungsbereichs in begrenztem Umfang zugelassen werden. Diese Begrenzung soll bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen.

Leitsatz IV: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben („Handwerkerprivileg“)

- wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- wenn eine Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- wenn eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn die Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschritten wird.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Rödermark künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

6.7 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

Im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in Rödermark werden in diesem Leistungsbaustein Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können. Zudem werden Kriterien bzw. Mindestinhalte für künftige Verträglichkeitsanalysen erläutert.

6.7.1 Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „unerwünschte“ Standorte⁴⁹ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben in den Ortszentren von Rödermark gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung des Planungsschadensrechts.
- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen.
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen.
- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung von verkaufsflächen- und sortimentsbezogen begrenzten Lebensmittelmärkten an Standorten in den unterversorgten Stadtteilen.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschten zusätzlichen Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen

⁴⁹ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen.

mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Sortimentsliste Rödermark zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente.

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte jedoch nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit

- dem jeweils individuellen Planerfordernis,
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu den zentralen Versorgungsbereichen (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot prägende Sortimente und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.),
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstruktur sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll⁵⁰ (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor),
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts dieses Einzelhandelskonzepts,
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. übergeordneten Entwicklungszielstellungen,
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

Die Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandelskonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

⁵⁰ So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11)

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzepts⁵¹ – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen⁵².

Die Sortimentsliste Rödermark zentrenrelevanter, nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, bei konkreten Investitionsplanungen in den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden⁵³.

Sofern Bebauungspläne Standorte in zentralen Versorgungsbereichen überplanen, so sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dieser entsprechende zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich aufgrund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

Empfohlene Musterfestsetzungen

a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen

„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als Sondergebiet *Zweckbestimmung* nach BauNVO*⁵⁴. In diesem Sondergebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb *Betriebstyp

⁵¹ Das Einzelhandelskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

⁵² Z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets, vgl. hierzu u. a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 C 77.84 vom 22.05.1987 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 CN 3.07 vom 03.04.2008.

⁵³ Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

⁵⁴ Dieser Gebietstyp sollte i. d. R. ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer

(z. B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmittel-discounter, Kiosk usw.)* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von *xy* m² und dem Hauptsortiment *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Sortimentsliste Rödermark).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz III:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die max. zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Sortimentsliste Rödermark) *(entweder)* auf insgesamt *xy* % der Gesamtverkaufsfläche *(oder)* max. *xy* m² begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Sortimentsliste Rödermark): max. *xy* m² Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen).
- *weitere Sortimente analog*“.

Bei mehreren geplanten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des gleichen Gebiets können die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. S. d. § 12 BauGB⁵⁵ auf jeden Betrieb einzeln bezogen werden oder über Sondergebiete für jede Betrieb. Beispiel:

Sind innerhalb eine Plangebiets mehrere Einzelhandelsbetriebe geplant, deren Verkaufsflächen jeweils vorhabenbezogen begrenzt werden sollen, muss für jeden einzelnen Betrieb ein eigenes Sondergebiet entsprechend dem vorstehenden Festsetzungsvorschlag festgesetzt werden.

b) Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen⁵⁶

„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp nach BauNVO*. In diesem Gebiet sind zulässig *Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe* [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment entsprechend der nachstehenden Sortimentsliste Rödermark nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere der in der Sortimentsliste Rödermark angeführten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sorti-

Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 CN 3.07 vom 03.04.2008).

⁵⁵ Für Angebotsbebauungspläne ist die Anwendung von baugebietsbezogenen Verkaufsflächengrenzen aufgrund des sog. „Windhundrennens“ nicht geeignet (vgl. auch BVerwG 4 CN 3.07 und BVerwG 4 CN 3.09).

⁵⁶ Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es stadtplanerisch regelmäßig in Betracht kommen, in den Bebauungsplanfestsetzungen eine Befreiungsmöglichkeit gem. § 31 Abs. 2 BauGB zur Ansiedlung von Kiosken einzuräumen (vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 109 ff. und 460).

mente nebeneinander anbieten⁵⁷ (*in der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung der Zentren sowie ihre Erhaltung und Weiterentwicklung i. S. d. Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Rödermark einzugehen*)."

6.7.2 Kriterien für künftige Verträglichkeitsanalysen

Im Rahmen von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe, werden regelmäßig Auswirkungsanalysen angefertigt, in denen geprüft wird, inwieweit die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden kann bzw. inwieweit von Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind. Auch im Rahmen von Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 ROG und § 8 HLPG werden regelmäßig solche Gutachten vorgelegt, um Aussagen treffen zu können, ob bzw. inwieweit eine solche Planung mit dem Beeinträchtigungsverbot vereinbar ist. Zielstellung der Gutachten ist somit der Nachweis, dass mit der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen negativen städtebaulich-funktionalen Beeinträchtigungen der Bestandsstrukturen sowie der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung einhergehen⁵⁸.

Die Auswirkungsanalysen (u. a. auch Verträglichkeitsgutachten oder Markt- und Wirkungsanalyse genannt) unterscheiden sich je nach beauftragtem Gutachterbüro inhaltlich und methodisch zum Teil deutlich voneinander. Problematisch erweist sich in diesem Zusammenhang zunehmend, dass bei strittigen Vorhaben von unterschiedlichen Konfliktparteien separat Auswirkungsanalysen in Auftrag gegeben werden, die häufig zu unterschiedlichen und sich widersprechenden Ergebnissen kommen und zunehmend Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen sind.

Zudem treten in der Praxis teilweise Mängel in der Methodik, Nachvollziehbarkeit und Qualität von Verträglichkeitsuntersuchungen auf, welche im Widerspruch zu deren Bedeutung für den Genehmigungsprozess stehen. Aus diesem Grunde werden nachfolgend Standards bzgl. der Mindestinhalte von Auswirkungsanalysen formuliert, die eine Ersteinschätzung der Plausibilität von Verträglichkeitsgutachten seitens der Kommune Rödermark ermöglichen:

6.7.2.1 Darstellung des Anlasses und des Untersuchungsziels der Auswirkungsanalyse

Der Anlass und das Untersuchungsziel werden dargestellt. Insbesondere muss hieraus ersichtlich werden, ob es sich um eine raumordnerische Auswirkungsanalyse, eine

⁵⁷ In Form eines (Spezial-) Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser.

⁵⁸ Im Rahmen von Verträglichkeitsanalysen für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 3 BauGB wird hingegen lediglich geprüft, ob durch die Realisierung des Planvorhabens schädliche Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die dargestellten Mindeststandards für Auswirkungsanalysen nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind jedoch in weiten Teilen übertragbar.

Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO, eine Prüfung nach § 34 Abs. 3 BauGB oder eine Atypikprüfung handelt.⁵⁹

6.7.2.2 Darstellung der Projektdaten (Vorhabenstandort, Planvorhaben)

Art des Planvorhabens: Darstellung, inwieweit es sich bei dem Planvorhaben um eine Neuansiedlung, Verlagerung, Sortimentsumstrukturierung oder Verkaufsflächenerweiterung eines bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebes handelt.

Darstellung des Flächenprogramms: Das Flächenprogramm des Planvorhabens ist nach Sortimenten gemäß der Sortimentsliste Rödermark darzustellen. Untersuchungsrelevant im Rahmen der Auswirkungsanalyse sind dabei sämtliche Sortimente, die laut der Sortimentsliste der Kommune des Vorhabenstandortes oder der im Untersuchungsraum gelegenen Nachbarkommunen als zentren- und/oder zentren- und nahversorgungsrelevant klassifiziert wurden.⁶⁰

Städtebauliche Charakterisierung des Vorhabenstandortes: Darstellung inwieweit der Vorhabenstandort sich in einem durch die Regionalplanung oder durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Rödermark abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich, einer städtebaulich integrierten Lage oder in einer städtebaulich nicht integrierte Lage befindet.

6.7.2.3 Wettbewerbssituation, Ableitung des Untersuchungsraums und der Umsatzerwartung

Wettbewerbssituation: Bei der Darstellung der Wettbewerbssituation sind mindestens die Verkaufsflächen und die Bestandsumsätze in den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen und Lagen in Rödermark und ggf. der Kommunen im Untersuchungsraum sowie die dortigen strukturprägenden Anbieter zu nennen.

Untersuchungsraum: Anhand einer intensiven Angebots- und Nachfrageanalyse wird ein Untersuchungsraum abgegrenzt, indem angesichts von Einzugsbereichsüberschneidungen mit umgebenden strukturprägenden Anbietern eine Umlenkung von Kaufkraftströmen und daraus resultierend absatzwirtschaftliche bzw. städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich möglich sind. Der Untersuchungsraum sollte somit zumindest die nächstgelegenen betriebstypengleichen Anbieter enthalten.

Umsatzerwartung: Grundsätzlich gibt es zwei verschiedene Methoden der Ermittlung der zu erwartenden Umsätze eines Planvorhabens:

⁵⁹ Eine Atypik ist dann vorhanden, wenn ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche über der Großflächigkeitsschwelle aus betrieblichen oder aus städtebaulichen Gründen nicht wie ein großflächiger Markt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wirkt, dies kann bspw. bei Einzelhandelsbetrieben mit einem flächenintensiven und schmalen Sortiment der Fall sein (z.B. Baustoffmarkt).

⁶⁰ Maßgeblich für die Zuordnung ist dabei jeweils die konzeptionelle Zuordnung über ein beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept (z.B. ein Einzelhandelskonzept) und nicht die faktische räumliche Verteilung einzelner Sortimente (so auch bestätigt im Urteil des OVG NRW vom 28.09.2016, 7 D 96/14.NE).

Flächenproduktivitätenansatz: Beim Flächenproduktivitätenansatz werden zur Ermittlung der prognostizierten Umsätze eines Planvorhabens bundesweit gemittelte Kennzahlen einzelner Betreiber/Betriebstypen aus Sekundärquellen – wie bspw. dem Hahn Retail Real Estate Report – zugrunde gelegt⁶¹. Diese hinsichtlich der Anwendung und Kontrolle vorteilhafte Methode weist in der praktischen Anwendung deutliche Schwächen auf, da es sich bei den Referenzwerten der Kataloge lediglich um Durchschnittswerte handelt, die (naturgemäß) auch leistungsschwächere Standorte oder solche Wettbewerber in einem intensiven Wettbewerbsumfeld einschließen und nur bedingt auf die konkrete Situation vor Ort übertragbar sind. Da sich jedoch beispielsweise die einzelnen Lebensmittelmärkte der Betreiber/des Betriebstypus hinsichtlich ihrer Makro- und ihrer Mikrolage z. T. deutlich voneinander unterscheiden sowie der Marktauftritt je nach Baujahr des Marktes, Dimensionierung und Warenpräsentation signifikant differiert, erscheint eine bloße Übernahme von Durchschnittswerten zur Umsatzprognose für das zu untersuchende Vorhaben mittels des Flächenproduktivitätenansatzes weder sachgerecht noch rechtlich geboten. Besonders in kaufkraftstarken Regionen wie dem Ballungsraum Frankfurt am Main kann die bloße Übernahme durchschnittlicher Flächenleistungen ohne vertiefende Begründung und Herleitung naturgemäß zu starken Verzerrungen hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen führen.

Marktanteilsmodell: Innerhalb des Untersuchungsraums wird ein Markteinzugsgebiet abgegrenzt und hieraus der durch das Vorhaben realistisch zu erzielende Marktanteil für die untersuchungsrelevanten Sortimente ermittelt. Das Markteinzugsgebiet kann dabei anhand folgender Methoden abgegrenzt werden:

- Administrative Grenzen
- Zeitdistanzmodelle (Verkehrswege, Entfernung)
- Gravitationstheoretische Modelle (Huff, Reilly, ...)

Eine Abgrenzung nach **administrativen Grenzen** erleichtert zwar die Ermittlung von statistischen Kennzahlen, erscheint aber insbesondere in Ballungsräumen mit intensiven wechselseitigen interkommunalen Verflechtungen wie im Ballungsraum Frankfurt am Main nicht sachgerecht.

Auch eine ausschließliche Anwendung des **Zeitdistanzmodells** unter Gebrauch einer GIS-Software ist lediglich für einige Betriebstypen sinnvoll, deren Besuchswahrscheinlichkeit aus Konsumentensicht im Wesentlichen durch die Fahrzeit bestimmt wird. Dies betrifft insbesondere strukturprägende Möbel- und Baumärkte sowie Factory-Outlet-Center. Bei einer entsprechenden Anwendung sind im Sinne einer transparenten und nachvollziehbaren Methodik zwingend die verwendete Software sowie die angewandten Parameter bzw.

⁶¹ Alternative Kataloge: obs/LPV GmbH (2015), EHI (www.Handelsdaten.de), BBE Handelsberatung (2013): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013. München.

Einstellungen zur Messung der Zeit-Raum-Distanz anzugeben, um eine hinreichende intersubjektive Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten.

Bei den weiteren Angebotsformen ist hingegen eine Kombination des Zeitdistanzmodells mit **gravitationstheoretischen Modellen** sinnvoll. Hierbei werden sowohl

- Entfernungen,
- Wettbewerbsstandorte,
- topographische Barrieren,
- lokalspezifische Aspekte/Orientierungen sowie
- die Attraktivität eines Standortes

berücksichtigt, welche insbesondere von der quantitativen VKF-Ausstattung, der Agglomerationswirkungen (mit anderen Einzelhandelsbetrieben oder Komplementärnutzungen), der Entfernung und von betriebs- und sortimentstypologische Besonderheiten abhängig ist.

Bei der Anwendung des Marktanteilsmodells werden zunächst für den Untersuchungsraum die Kaufkraftflüsse im Status quo dargestellt, in einem nächsten Schritt werden die durch das Planvorhaben induzierten Veränderungen der jeweiligen Kaufkraftströme prognostiziert (Umsatzherkunft) und daraus resultierend eine Spannweite an möglichen Umsätzen für das Planvorhaben berechnet. Da der Marktanteil mit zunehmender Entfernung und Konkurrenzsituation zum Planvorhaben abnehmen wird, empfiehlt sich eine Zonierung des Einzugsgebietes. Die Darstellung der einzelnen Abschöpfungsquoten in den Zonen verschafft zusätzliche Transparenz und erhöht das Maß der Nachvollziehbarkeit. Aus den ermittelten Marktanteilen kann im Anschluss der prognostizierte Umsatz eines Planvorhabens bestimmt werden.

Sofern ein Vorhaben sämtliche Kriterien erfüllt, kann unter Beachtung der sonstigen Verträglichkeitskriterien eine städtebaulich-funktionale Verträglichkeit angenommen werden.

6.7.2.4 Städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Eine städtebauliche Analyse ist für alle zentralen Versorgungsbereiche im abgegrenzten Untersuchungsraum vorzunehmen, unabhängig davon, ob diese in Rödermark oder benachbarten Städten und Gemeinden liegen. Für Rödermark sind hierbei die im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich deren Beschreibung und Bewertung ggf. zu aktualisieren sowie deren Entwicklungsziele zu beachten. Ist in einer Nachbarkommune kein planerischer zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt (bspw. wenn ein Nahversorgungszentrum vorliegt und kein EHK in der jeweiligen Kommune vorhanden ist), ist der faktische zentrale Versorgungsbereich heranzuziehen

und städtebaulich zu analysieren.⁶² Eine städtebauliche Analyse enthält zumindest eine Darstellung der Abgrenzung (kartographisch), der Angebotsstruktur, der Magnetbetriebe, der inneren Organisationsstruktur sowie der Leerstandssituation. Insbesondere sind auch Aussagen zu treffen, inwieweit eine Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereiches in Form von gehäuften Leerständen oder Trading Down Tendenzen oder gar Prozessen vorliegen bzw. erkennbar sind. Die entsprechenden Erkenntnisse sind im Rahmen einer Abwägung bzw. einer Ermessensentscheidung zu berücksichtigen.

6.7.2.5 Nachfragesituation im Einzugsgebiet

Für das Markteinzugsgebiet ist die Nachfragesituation anhand aktueller Kaufkraftzahlen für die untersuchungsrelevanten Sortimente darzustellen. Grundsätzlich können Bevölkerungsprognosen bei der Ermittlung von Nachfrageparametern sowie der Bewertung der vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen herangezogen werden. Hier ist jedoch eine Variantenbetrachtung vorzunehmen. Eine Variante muss dabei auf den demographischen Status quo abzielen, eine weitere Variante kann die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigen. Da ein realisiertes Planvorhaben in der Regel rd. drei bis fünf Jahre benötigt, um auf dem Markt etabliert und dementsprechend absatzwirtschaftlich in vollem Umfang wirksam zu sein, ist ein entsprechender Prognosezeitraum von max. drei bis fünf Jahren anzusetzen. Ergänzend sind auch die strukturprägenden und betrachtungsrelevanten Veränderungen der Angebotsseite in den Zentren und Angebotsstandorten des Untersuchungsraums im Rahmen der Umsatzumverteilungsberechnungen einzustellen. Dies betrifft alle genehmigten Vorhaben, welche innerhalb des Prognosezeitraums voraussichtlich realisiert und marktwirksam werden.⁶³

6.7.2.6 Umsatzherkunft

Die vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind für sämtliche zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum und Rödermark einzeln auszuweisen. Eine Zusammenfassung von zentralen Versorgungsbereichen ist lediglich aus datenschutzrechtlichen Gründen im Einzelfall möglich, bei einer solchen Zusammenfassung ist jedoch die verbal-argumentative Bewertung der Umsatzumverteilungen und deren städtebauliche Einordnung einzeln vorzunehmen.

6.7.2.7 Bewertung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen

Zur städtebaulichen Bewertung der Umsatzumverteilungen ist es weder sachgerecht noch rechtlich geboten, einen pauschalen Schwellenwert (bspw. 10 %) heranzuziehen. Vielmehr

⁶² Bei Auswirkungsanalysen nach § 34 Abs. 3 BauGB sind lediglich die an den Bestandsstrukturen abgeleiteten faktischen zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Planerische bspw. in einem Einzelhandelskonzept abgegrenzte zentrale Versorgungsbereiche bleiben ebenso wie Potenzialflächen und Entwicklungsperspektiven unberücksichtigt.

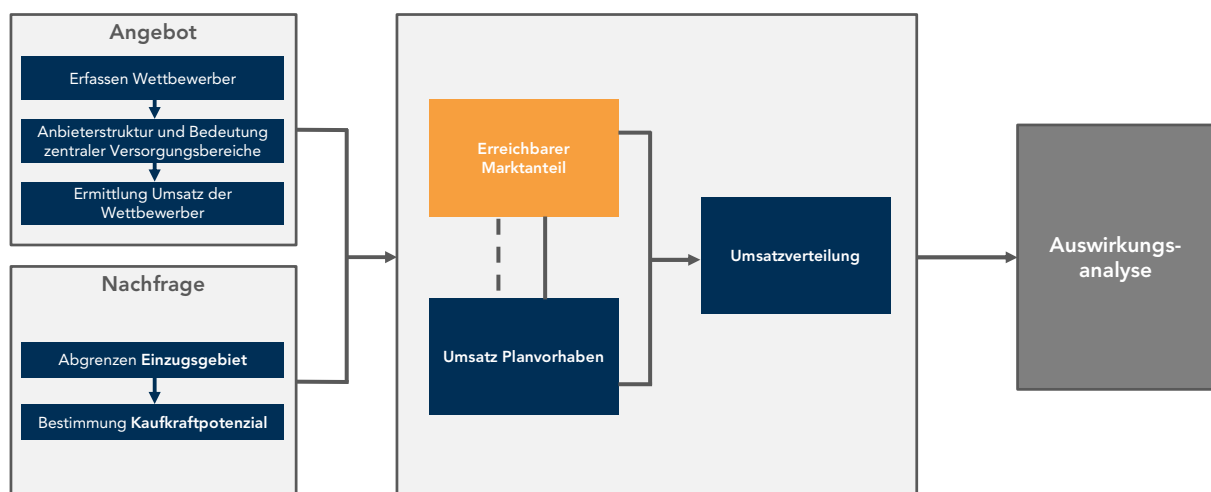
⁶³ Eine entsprechende Vorgehensweise wurde im OVG Urteil vom 01.12.2015, 10 D 91/13.NE, OVG Münster gerichtlich bestätigt.

müssen die einzelnen Umsatzumverteilungen anhand der städtebaulich-funktionalen Ausgangslage bewertet werden. So können schon Umsatzumverteilungen unter 10 % – insbesondere im Falle einer Vorschädigung des Zentrums – in einem zentralen Versorgungsbereich mehr als unerhebliche negative städtebaulich-funktionale Auswirkungen zur Folge haben, umgekehrt können jedoch auch höhere Umsatzumverteilungen – je nach Ausgangslage – nur unerhebliche Auswirkungen zur Folge haben.⁶⁴

Maßgeblich für die Beurteilung der infolge eines Vorhabens zu erwartenden Kaufkraftverluste im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebotes nach § 2 Abs. 2 BauGB ist eine - realitätsnahe - Betrachtung des worst-case, also des aus Sicht der Nachbargemeinden unter realistischen Annahmen ungünstigsten Falles.⁶⁵ Zur Ermittlung des individuellen kritischen Schwellenwertes für einen zentralen Versorgungsbereich sind dabei sowohl absatzwirtschaftliche Rahmendaten als auch die städtebaulich-funktionale Ausgangslage heranzuziehen.

Als Ergebnis einer Auswirkungsanalyse steht die Benennung der Verträglichkeit des Vorhabens oder sofern keine Verträglichkeit in der projizierten Größenordnung gegeben ist, Empfehlungen zu verträglichen Verkaufsflächen und Sortimenten.

Abbildung 28: Ablaufschema einer Auswirkungsanalyse



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016 nach GIF 2015.

⁶⁴ Die Rechtsprechung zu Schwellenwerten der städtebaulichen Verträglichkeit zeigen, dass Analyseergebnisse in ihrer Bewertung in den Kontext der konkreten örtlichen und städtebaulichen Situation zu rücken sind. Verschiedene Urteile verdeutlichen, dass auch bei Umsatzumverteilungen unterhalb der 10%-Schwelle eine Unverträglichkeit vorliegen kann. Vgl.: u. a. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil 3K 09/04 vom 03.02.2006; VG Arnsberg, Urteil vom 25.01.2005, 4 K 572/04, OVG Münster, Entscheidung vom 06.11.2008, 10A 1417/07 und 10 A 2601/07, OVG Münster, Entscheidung vom 11.12.2006, 7 A 964/05; bestätigt durch BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, 4 C 7.07.

⁶⁵ Vgl. dazu auch die Ausführungen im Urteil vom 28.09.2016, 7 D 96/14.NE des OVG Münster.

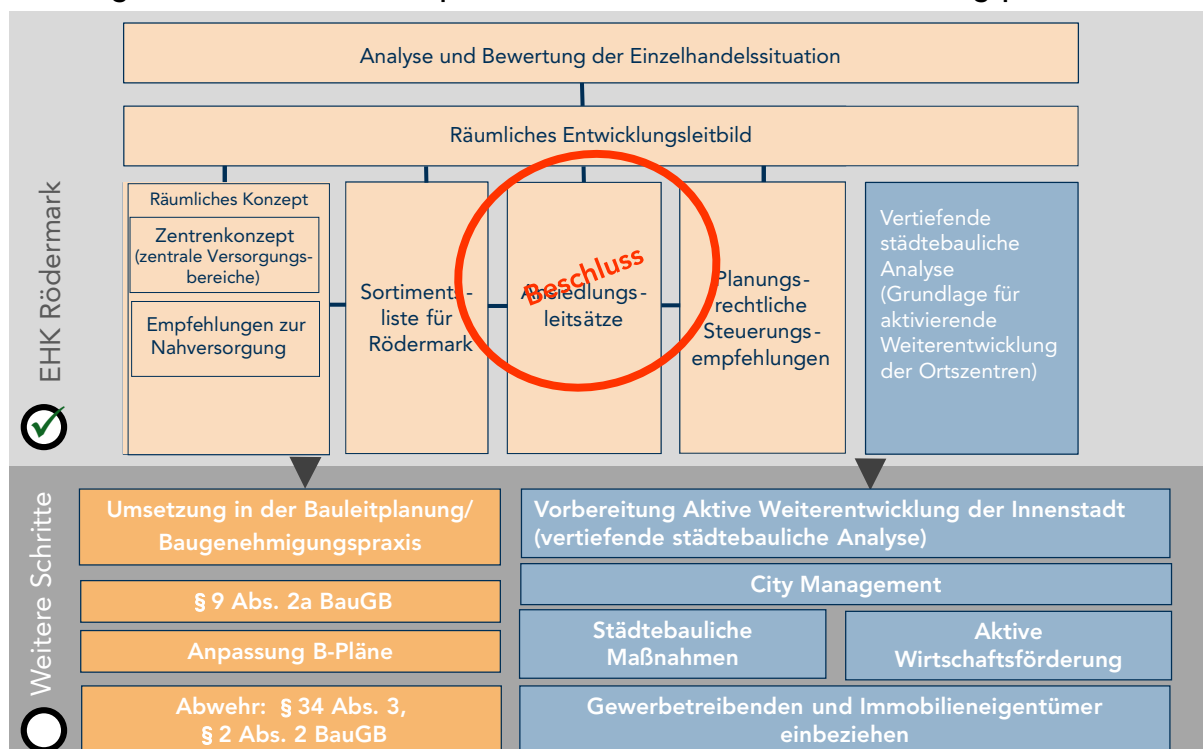
Entscheidend bei der Erstellung einer Auswirkungsanalyse ist eine transparente Darstellung der Methodik, der eingehenden Parameter sowie der getroffenen Annahmen. Diese müssen auch für die Genehmigungsbehörden nachvollziehbar sein.

7 Schlusswort

Die Stadt Rödermark verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit einer klar definierten Versorgungsaufgabe. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung sowie den Arbeitskreis – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss dieser Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch die Stadtverordnetenversammlung werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 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, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Abbildung 29: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik



Quelle: Eigene Darstellung.

Obschon dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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 neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen Ortszentrum Ober-Roden und Urberach), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen 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.

Anhang

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

Beckmann, Ralf / Böcker, Mone / Lindemann, Maik / Nyhues, Jens (2007): Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin.

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort.

Bulwiengesa (2009): Einzelhandelskonzept Rödermark (02.09.2009)

Deutscher Bundestag (2004): Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Bundestagsdrucksache 15/2250. Berlin.

EHI Retail Institute (2005 - 2016): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Köln.

Fachdialog Kreis Offenbach (2008): Kommunen gestalten ihre Zukunft - Dem demografischen Wandel sichtbare Gestalt geben - Bevölkerungsentwicklung

Hahn Gruppe (2006 - 2016): Retail Real Estate Report der Jahre 2006 - 2017. Bergisch Gladbach.

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (2000): Landesentwicklungsplan Hessen 2000. Ohne Ort.

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (2005): Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht – Hinweise und Erläuterungen (Neufassung 2005). Wiesbaden.

IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015. Köln.

Institut für Wohnen und Umwelt (2016): Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn.

Regierungspräsidium Darmstadt (17.10.2011): Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Regionaler Flächennutzungsplan 2010 – Allgemeiner Teil. Darmstadt.

Stadt Rödermark Einwohnerdaten Stadt Rödermark (Stand der Daten: 09.03.2015).

Statistisches Bundesamt (WZ 2008) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2007. Berlin.

Sonstige Quellen

Website handelsdaten.de: www.handelsdaten.de

Website HDE: www.einzelhandel.de

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)	5
Abbildung 2:	Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept	14
Abbildung 3:	Entwicklung der Verkaufsflächen in Deutschland	18
Abbildung 4:	Lage Rödermarks in der Region	21
Abbildung 5:	Einzelhandelsbestand in der Stadt Rödermark	24
Abbildung 6:	Einzelhandelsbestand (in m ² VKF) nach Warengruppen und Lagebereichen	25
Abbildung 7:	Lokale Einkaufsorientierung in Rödermark	27
Abbildung 8:	Sortimentspezifische Zentralitätskennwerte in Rödermark	31
Abbildung 9:	Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren an ausgewählten Einkaufsstandorten	33
Abbildung 10:	Die Zentren- und Standortstruktur in Rödermark	34
Abbildung 11:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens	38
Abbildung 12:	Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft	40
Abbildung 13:	Entwicklungsindex der Flächenproduktion von 2000 bis 2014	41
Abbildung 14:	Anteil des E-Commerce am Einzelhandelsumsatz (in Mrd. Euro) in Deutschland von 2000 bis 2014 und Prognose für 2015	42
Abbildung 15:	Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz einzelner Sortimentsbereiche in % in Deutschland	43
Abbildung 16:	Sortimentspezifische Entwicklung des Distanzhandels	44
Abbildung 17:	Zentralitäten nach Sortimentsgruppen	44
Abbildung 18:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Rödermark	49
Abbildung 19:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren	51
Abbildung 20:	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Ober-Roden nach Reg FNP 2010	53
Abbildung 21:	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Ober-Roden nach dem EHK 2009 und aktuell (Zielkonzept)	53

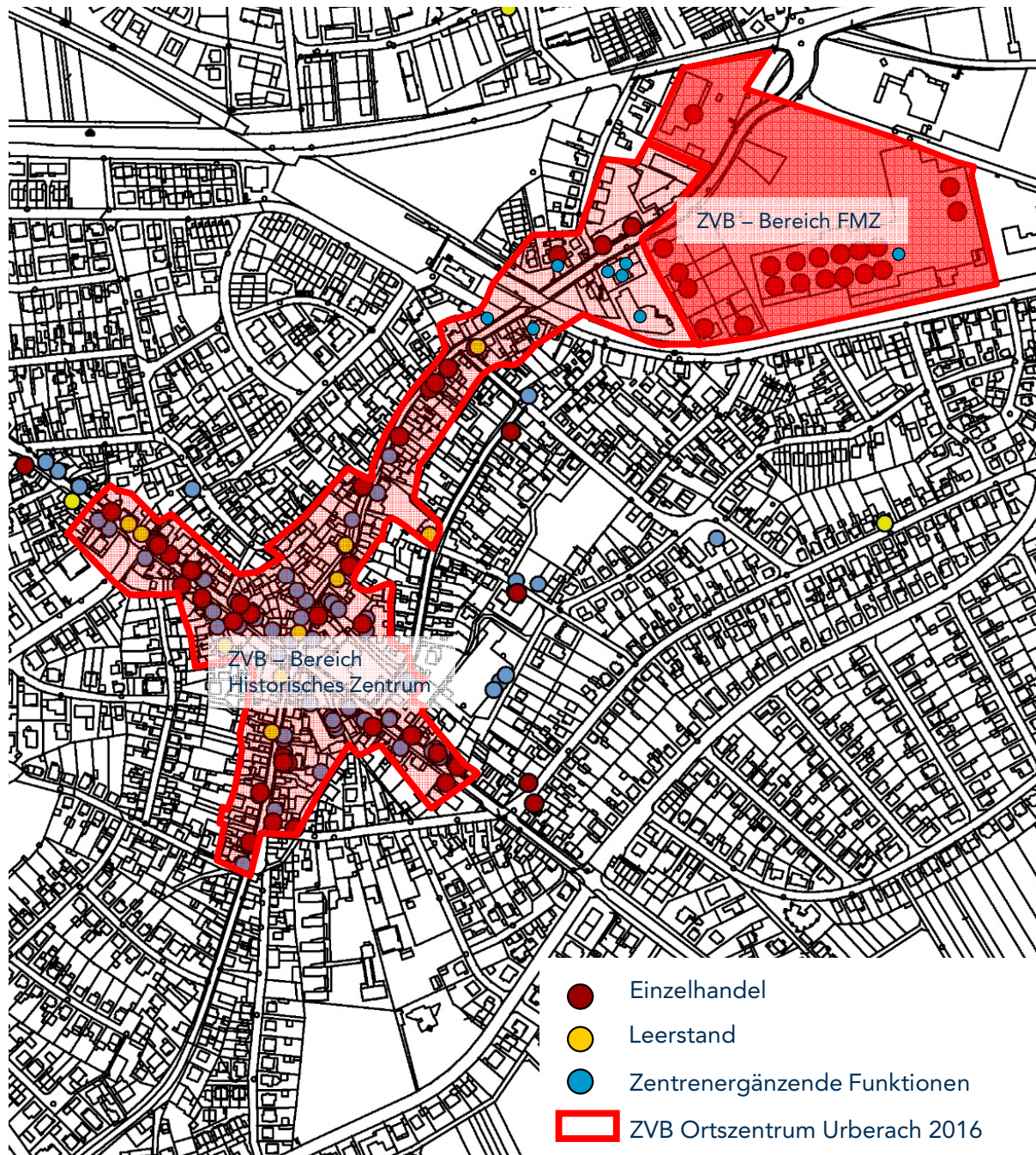
Abbildung 22:	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Urberach nach Reg FNP 2010	56
Abbildung 23:	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Urberach nach dem EHK 2009 und aktuell (Zielkonzept)	57
Abbildung 24:	Standortbereich Breidert	63
Abbildung 25:	Die Nahversorgungsstruktur in Rödermark im Überblick	65
Abbildung 26:	Standortbereich Kapellenstraße/Potenzialfläche Mainzer Straße	68
Abbildung 27:	Standortbereich Taubhaus	69
Abbildung 28:	Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	96

Abbildung 21 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Ober-Roden aktuell (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2016; Kartengrundlage: Stadt Rödermark.

Abbildung 23 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Urberach aktuell (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2016; Kartengrundlage: Stadt Rödermark.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	6
Tabelle 2:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	8
Tabelle 3:	Die Bevölkerungsverteilung in Rödermark _____	21
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in Rödermark _____	22
Tabelle 5:	Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen _____	23
Tabelle 6:	Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Rödermark _____	30
Tabelle 7:	Vermisste Angebote in den Ortskernen Ober-Rodens _____ und Urberachs im Detail _____	32
Tabelle 8:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Rödermark _____ bis 2024 _____	46
Tabelle 9:	Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen _____ nach Z3.4.3-4 des Regionalplans Südhessen/ _____ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 _____	60
Tabelle 10:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für die _____ zentralen Versorgungsbereiche Ortszentrum Ober-Roden _____ und Ortszentrum Urberach _____	61
Tabelle 11:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel _____ (NuG) Rödermark _____	64
Tabelle 12:	Empfehlungen zur Nahversorgung _____	70
Tabelle 13:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten _____	75
Tabelle 14:	Sortimentsliste für die Stadt Rödermark _____ („Sortimentsliste Rödermark“) _____	76

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotential in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public Private Partnership - Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von Trading-Down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet.

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, i. d. R. mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

Fachgeschäft

Spezialisierte und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m². Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m². Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit rd. 800 m², Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m² (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m², Möbelmarkt bis zu 50.000 m²).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittssortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikladen) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion

und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist i. d. R. nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

Innenstadtzentrum (IZ)

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m²

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen

Kredite, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen einem Marktgebiet zufließen.

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 – 800 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern.

Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsoriment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Ortsteilzentrum (STZ)/Ortsteilzentrum (OTZ)

Zum Ortsteil- bzw. Ortsteilzentrum zählen diejenigen sonstigen zentralen Bereiche einer Kommune, die wie das Innenstadtzentrum über einen hohen Besatz an Einzelhandelsbetrieben, über weitere Zentrenfunktionen sowie über städtebauliche Zentrenmerkmale verfügen. Hinsichtlich der Nutzungsdichte, der städtebaulichen Ausprägung und der Lage im Stadtgebiet bzw. der Verkehrsanbindungen ist das STZ/OTZ gegenüber dem Innenstadtzentrum allerdings als nachgeordnet zu bewerten. Da ein STZ/OTZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Ein Ortsteil- oder Ortsteilzentrum ist nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit einem historischen oder statistischen kommunalen Nebenzentrum.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m², wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

Trading-Down-Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebots, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standorts innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierte Freizeit und Unterhaltungsangebote (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (rd. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzonen, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleis-

tungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Ortsteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.