

Teilfort- schreibung

Lebensmittelnahversorgungskonzept für die Stadt Rödermark

Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie | 21.09.2022

Dr. Fabian Schubert

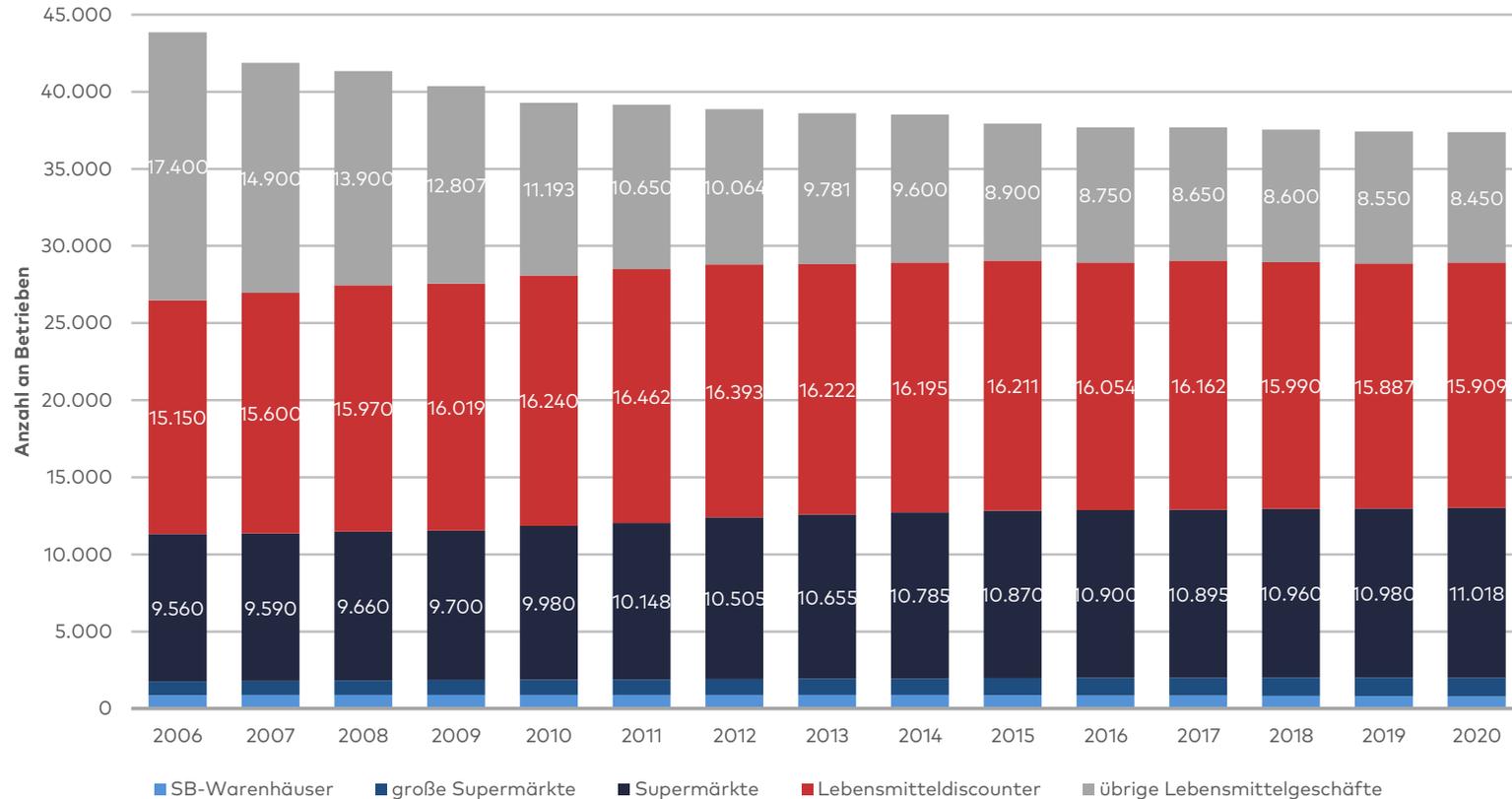
Konzeptbausteine



Baustein	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands-erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	04/2022	Flächendeckende Vollerhebung aller nahversorgungsrelevanter Betriebe	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe; städtebauliche Analyse, zentrenergänzende Funktionen in zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten;

Trends der Nahversorgungsentwicklung

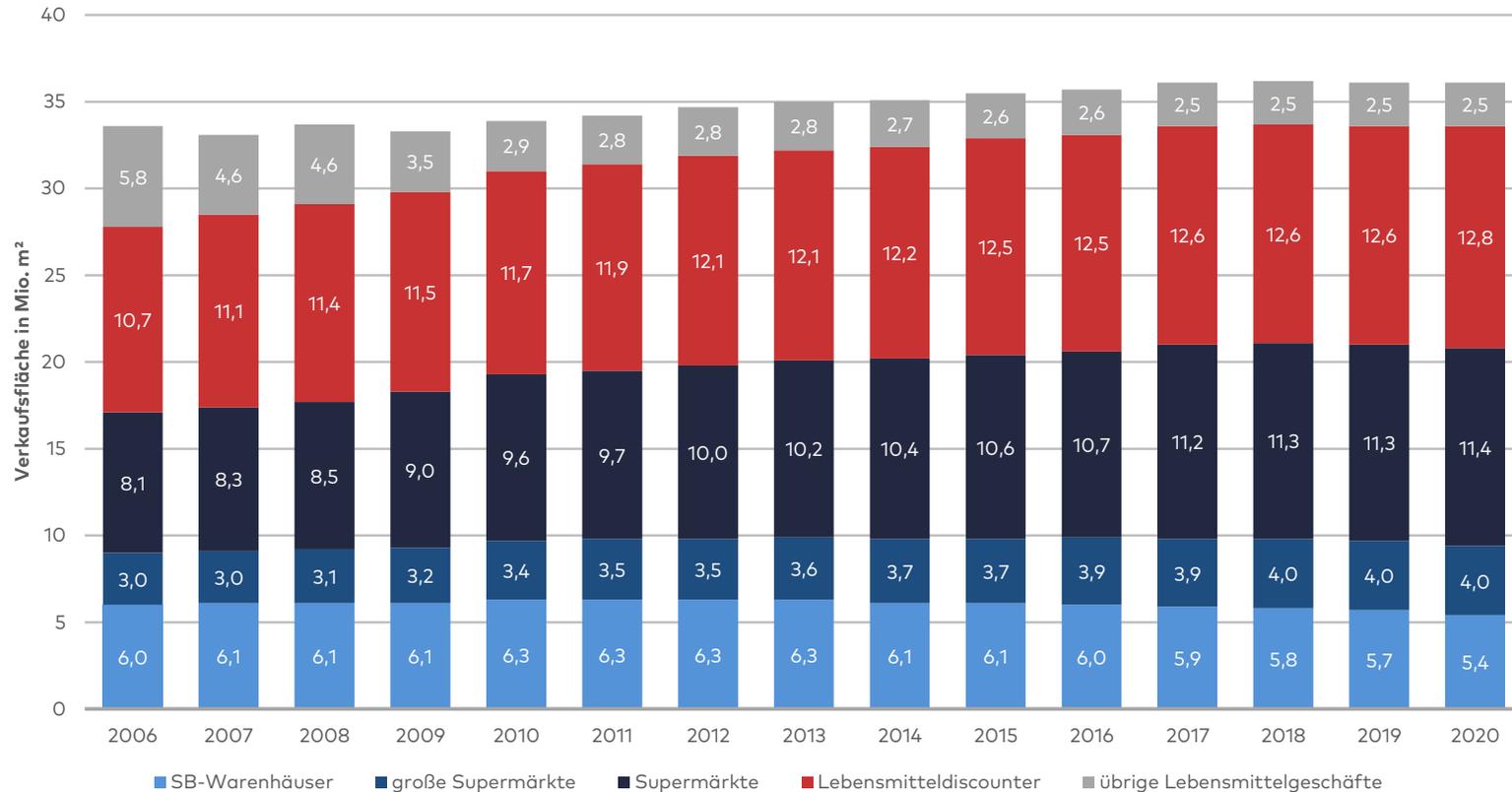
Entwicklung der Anzahl der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland



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

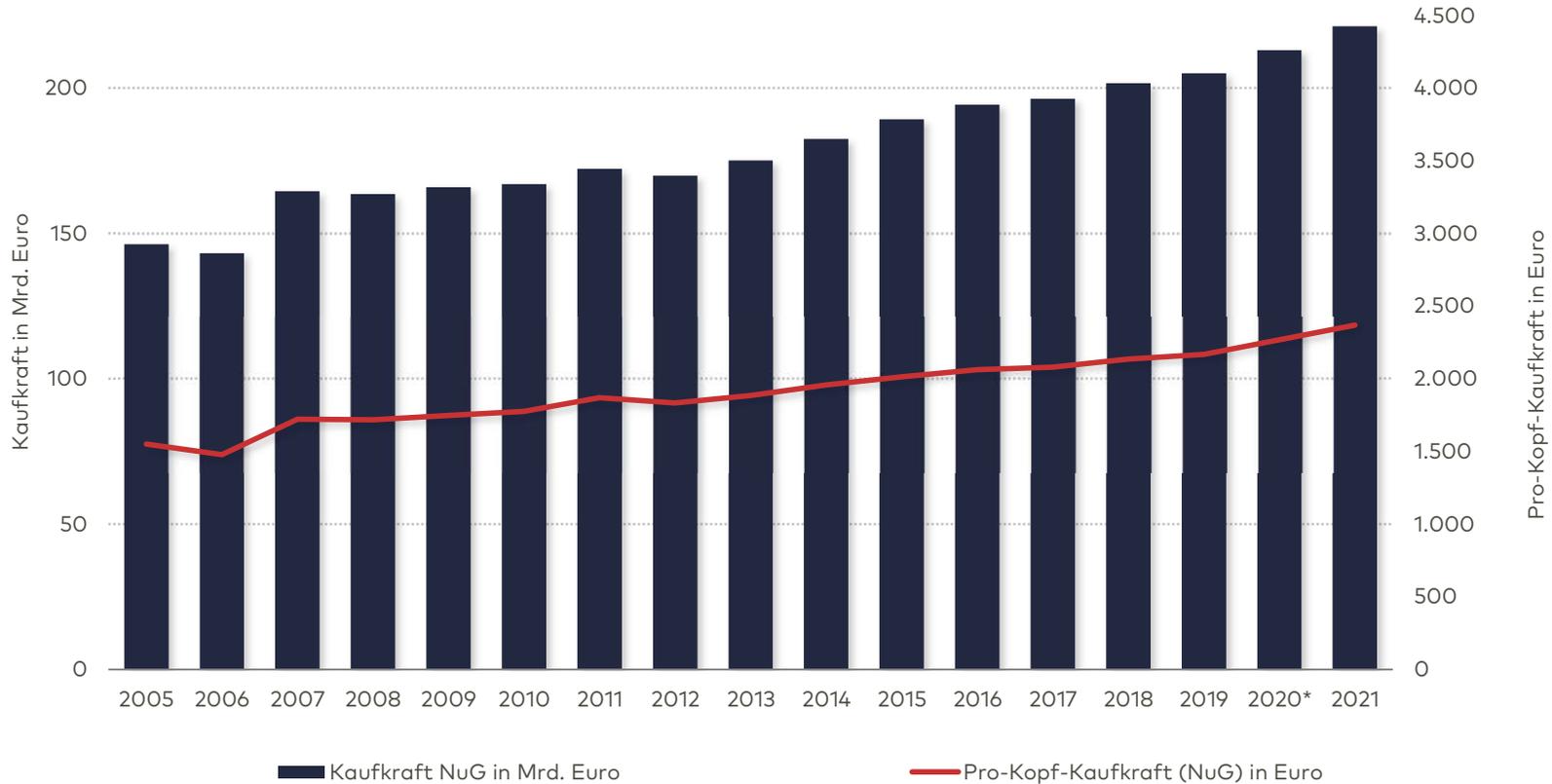
Trends der Nahversorgungsentwicklung

Entwicklung der Verkaufsflächen der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland



Wesentliche Trends: Kaufkraftentwicklung

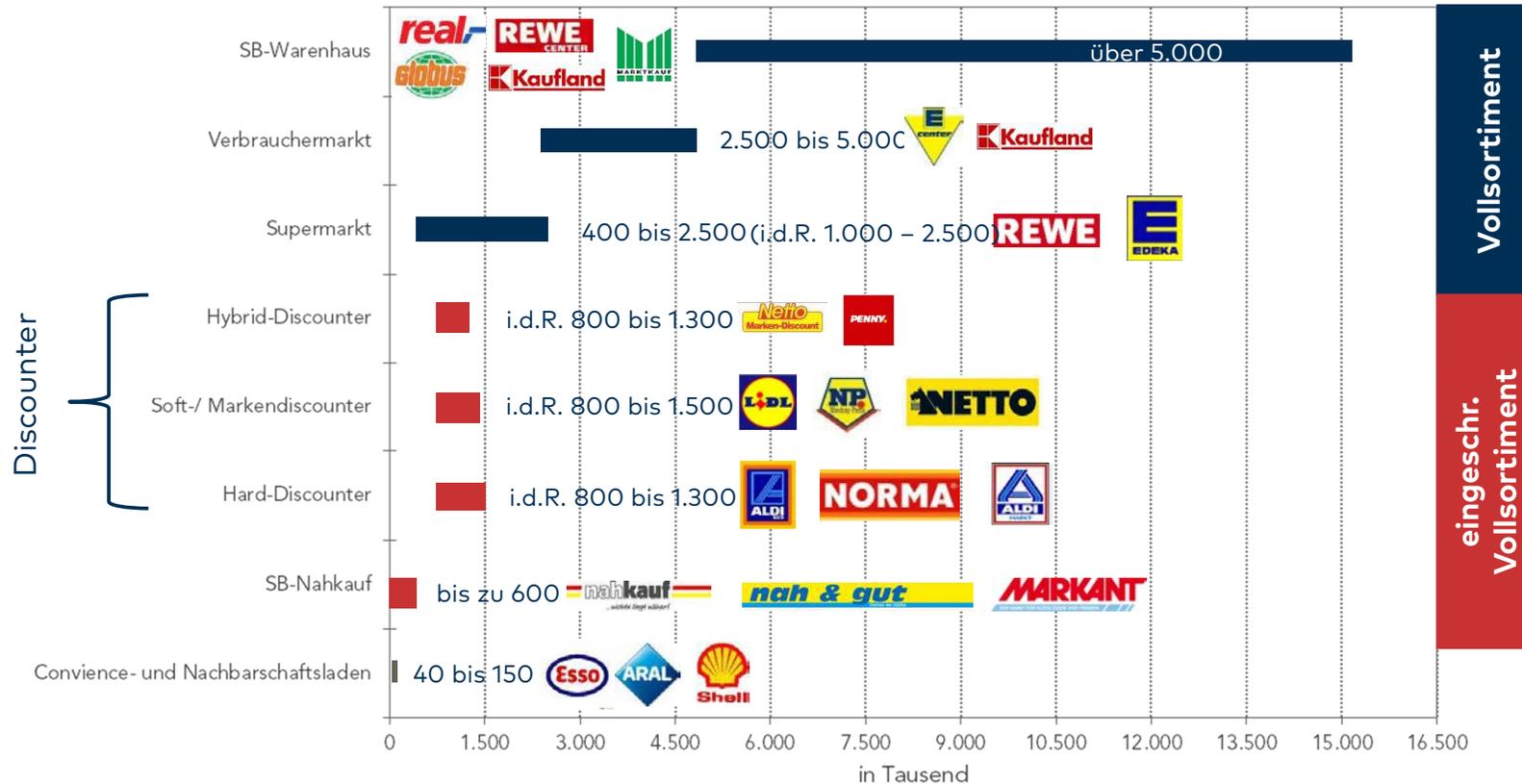
Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: BBE & IFH Kaufkraftzahlen 2005-2021; * Daten aus 2020 interpoliert.

Trends der Nahversorgungsentwicklung

Verkaufsflächenanforderungen von Lebensmittelanbietern



Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Analyse

Nachfragesituation

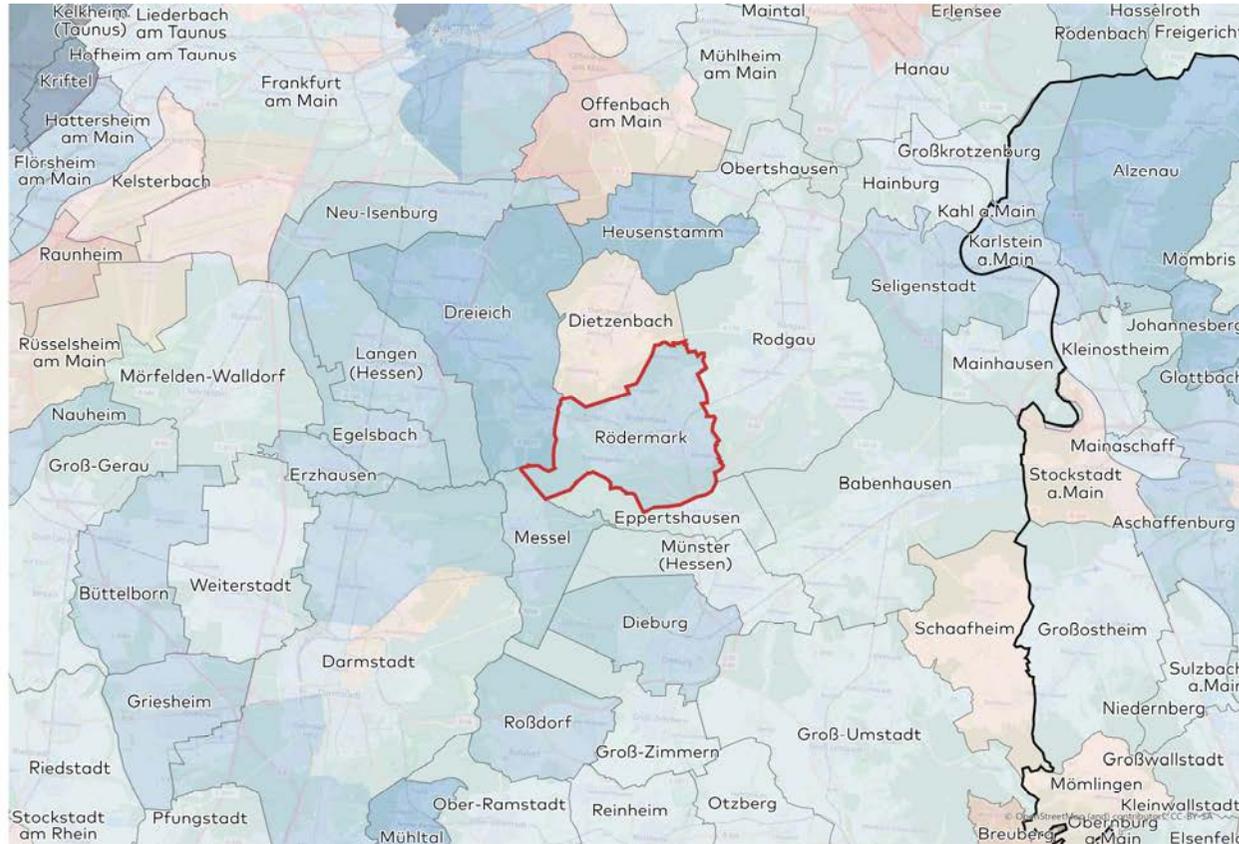
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Rödermark und Umgebung

Administrative Grenzen

- Untersuchungskommune
- Bundesland
- Kommune

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau

- unter 80,0
- 80,1 - 85,0
- 85,1 - 90,0
- 90,1 - 95,0
- 95,1 - 100,0
- 100,1 - 105,0
- 105,1 - 110,0
- 110,1 - 115,0
- 115,1 - 120,0
- über 120,0

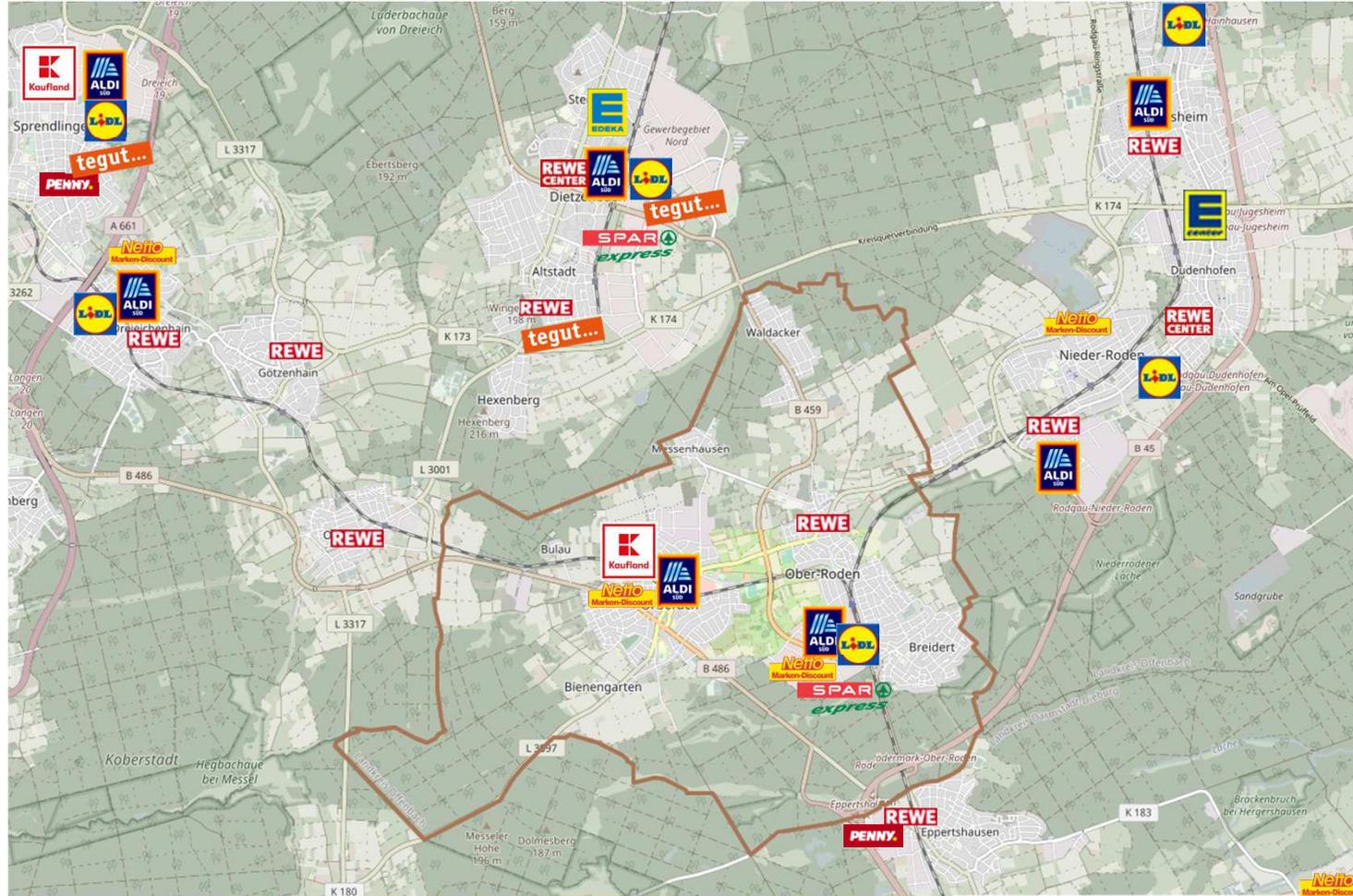


Kaufkraftniveau

Rödermark	108
Deutschland	100

Nahversorgungsanalyse

Benchmark



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

Nahversorgungsanalyse

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Ober-Roden und Urberach

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

Wesentliche Betriebliche Veränderungen seit 2016:

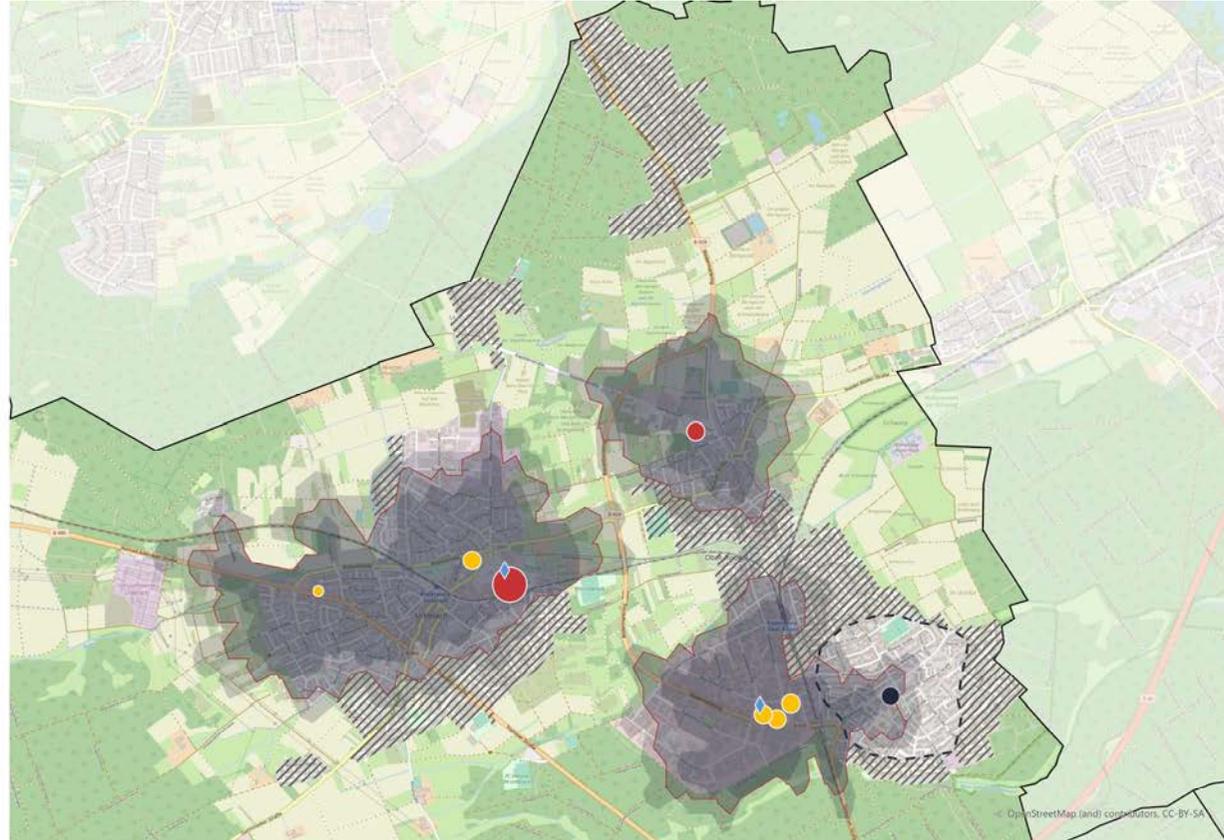
- Erweiterung ALDI (Senefelderstraße 32)
- Erweiterung LIDL (Odenwaldstraße 71)
- Ansiedlung Ethnischer Lebensmittelmarkt (Breidertring 104)
- Ansiedlung Rossmann (Senefelderstraße 30)

Nahversorgungsanalyse

Räumliche Nahversorgungssituation in Rödermark

- Administrative Grenzen**
- Kommune
- Betriebstyp**
- Lebensmitteldiscounter
 - Lebensmittelvollsortimenter
 - Ethnischer Supermarkt
 - ◆ Drogeriemarkt
- Betriebsgrößenstruktur in m²**
- 400 - 799 m²
 - 800 - 1.499 m²
 - 1.500 - 2.499 m²
 - 2.500 - 4.999 m²
 - ab 5.000 m²
- Siedlungslagen**
- /// Siedlungsbereiche ohne räumliche Nahversorgung
- Gehzeit in Minuten**
- 12-Minuten-Isochrone
 - 10-Minuten-Isochrone
 - 8-Minuten Isochrone

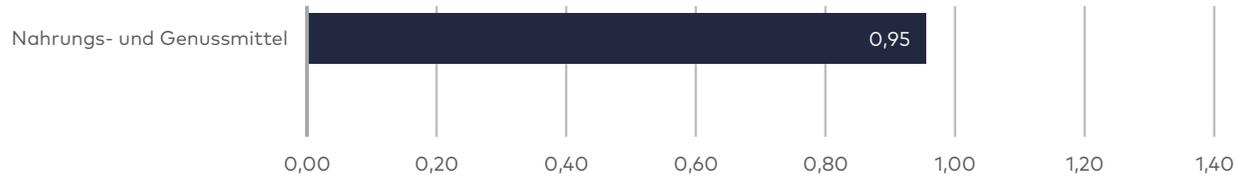
1.000m



Umsatz und Zentralität

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität 2022	Zentralität 2016
Nahrungs- und Genussmittel	12.100	76,8	80,5	0,95	0,96



Fokus: Lebensmittelmärkte in Rödermark

Bewertung ausgewählter Kennzeichen

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

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

Nahversorgungsanalyse

Bewertung der Entwicklung seit 2016

Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	2016	2022	Entwicklung	
Einwohner (Hauptwohnsitz)	27.045	28.232	+ 4,4 %	↑
Verkaufsfläche in m ²	9.770	12.100	+ 23,6 %	↑
Anzahl der Betriebe	54	60	+ 6	↑
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,36	0,43	+ 0,07	↑
Kaufkraft in Mio. Euro	68,6	80,5	+ 17,3 %	↑
Umsatz in Mio. Euro	65,8	76,8	+ 16,7 %	↑
Zentralität	0,96	0,95	-0,01	→

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 04/2022, Stadt Rödermark (Stand: 07/2022), IFH Retail Consultants GmbH 2021; EHK Rödermark 2016; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Kennwerte, Stärken und Schwächen

der Nahversorgung in Rödermark

Stärken

- positive Einwohnerentwicklung und steigende Kaufkraft in den letzten Jahren -> weiterer Anstieg prognostiziert (auch durch geplante Wohnbauentwicklung)
- Verkaufsflächenzuwachs in den letzten Jahren (insbesondere durch Verkaufsflächenerweiterungen LMD, Ansiedlung ROSSMANN), Zunahme der Betriebszahlen
- Gute qualitative und quantitative Nahversorgungs-ausstattung
- Seit 2016 teilweise räumliche Verbesserung der Nahversorgung in Ober-Roden durch Ethnischen Lebensmittelmarkt
- Ergänzung des Angebotes durch Wochenmarkt in Ober-Roden

Schwächen

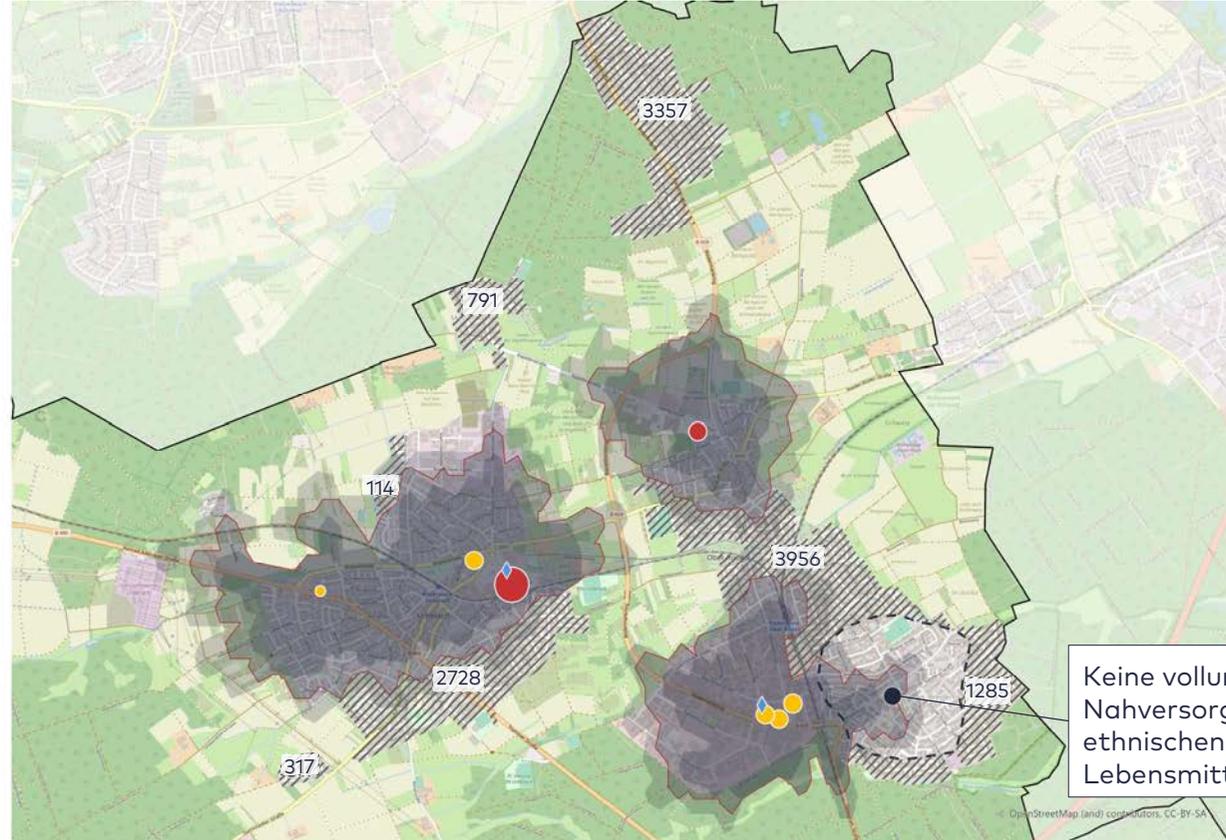
- Hoher Verkaufsflächenanteil in städtebaulich nicht-integrierten Lagen
- Keine strukturprägenden Lebensmittelanbieter im ZVB OZ Ober-Roden sowie im Bereich historisches Zentrum des ZVB OZ Urberach
- z.T. räumliche Nahversorgungsdefizite - fehlende wohnortnahe Nahversorgung – insbesondere im OT Waldacker und in den zentralen und in den östlichen Bereichen Ober-Rodens (Wohnbauentwicklung zu beachten)
- Optimierungspotenzial in der qualitativen (einige nicht marktadäquat aufgestellte Anbieter) und quantitativen Lebensmittelversorgung
- Unterdurchschnittlich ausgeprägtes Angebot im vollsortimentierten Bereich

Tragfähigkeitsanalyse

Nahversorgungsanalyse

Räumliche Nahversorgungssituation in Rödermark

- Administrative Grenzen**
- Kommune
- Betriebstyp**
- Lebensmitteldiscounter
 - Lebensmittelvollsortimenter
 - Ethnischer Supermarkt
 - ◆ Drogeriemarkt
- Betriebsgrößenstruktur in m²**
- 400 - 799 m²
 - 800 - 1.499 m²
 - 1.500 - 2.499 m²
 - 2.500 - 4.999 m²
 - ab 5.000 m²
- Siedlungslagen**
- /// Siedlungsbereiche ohne räumliche Nahversorgung
- Gehzeit in Minuten**
- 12-Minuten-Isochrone
 - 10-Minuten-Isochrone
 - 8-Minuten Isochrone



Wohnbaupotenziale Rödermark bis 2026

Legende

- Geplante Wohnbauentwicklungen

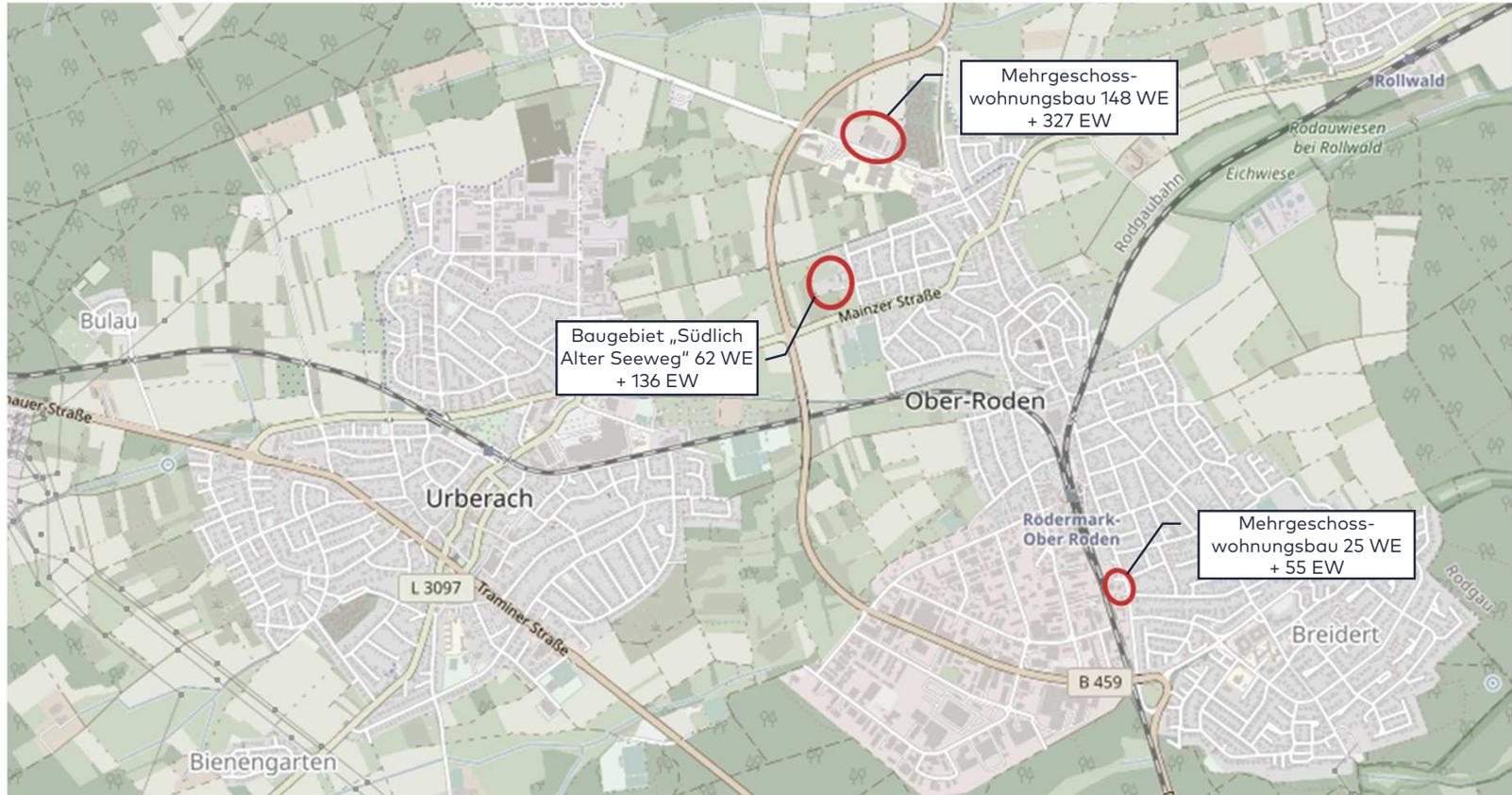
Verdichtungen im Bestand
30 WE/Jahr +66 EW

EW 2022: 28.232

EW 2026: 29.079

Maßstab

500 m



Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse

Nachfragepotenzial Nahrungs- und Genussmittel

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

- Berücksichtigung der Veränderung des Nachfragepotenzials (Prognose 2026)
 - positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 3,0 % durch Wohnbauentwicklung bis Ende 2026.
 - Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 4,0 %.
 - **In der Summe ergibt sich für die Stadt Rödermark eine Zunahme der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 5,8 Mio. Euro auf rd. 86,3 Mio. Euro.**

Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse

Nachfragepotenzial Nahrungs- und Genussmittel gesamt

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

- hohe Versorgungsbedeutung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte Kaufland, 2x ALDI Süd, REWE, LIDL, Netto – zum Teil werden aktuell überdurchschnittliche Flächenleistungen erzielt
- Einige Anbieter im Stadtgebiet nicht marktadäquat aufgestellt
- perspektivische Kaufkraftbindung im Jahr 2026 von rd. 95 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel anzunehmen
- Rd. 16,7 % der Kaufkraft werden durch kleinteilige Anbieter (u. a. Bäcker, Metzger) gebunden

Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse

Entwicklungspotenziale Nahrungs- und Genussmittel - Gesamtstadt

- durchschnittliche Flächenproduktivität für **Lebensmittelmärkte liegt bei 5.240€/m² VKF**
- Freie Potenziale 13,1 Mio. € -> 2.500 m² VKF Nahrungs- und Genussmittel
- zzgl. der Randsortimente (rd. 20 % der GVKF) **rechnerisch tragfähige Größenordnung für Ansiedlungen oder Erweiterungen von Lebensmittelmärkten von rd. 3.100 m²**
- Flächenleistungen und Potenziale stark abhängig vom Betriebstyp Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter -> Discounter tendenziell höhere, Vollsortimenter tendenziell niedrigere Flächenleistungen als hier in Durchschnitt angesetzt.

Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse

Entwicklungspotenziale Nahrungs- und Genussmittel – nach Stadtteilen

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

Administrative Grenzen

□ Kommune

Betriebstyp

- Lebensmitteldiscounter
- Lebensmittelvollsortimenter
- Ethnischer Supermarkt
- ◆ Drogeriemarkt

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Siedlungslagen

/// Siedlungsbereiche ohne räumliche Nahversorgung

Gehzeit in Minuten

- 12-Minuten-Isochrone
- 10-Minuten-Isochrone
- 8-Minuten Isochrone

○ Wohnbaupotenziale

1.000m

Urberach – Westliche Siedlungsbereiche

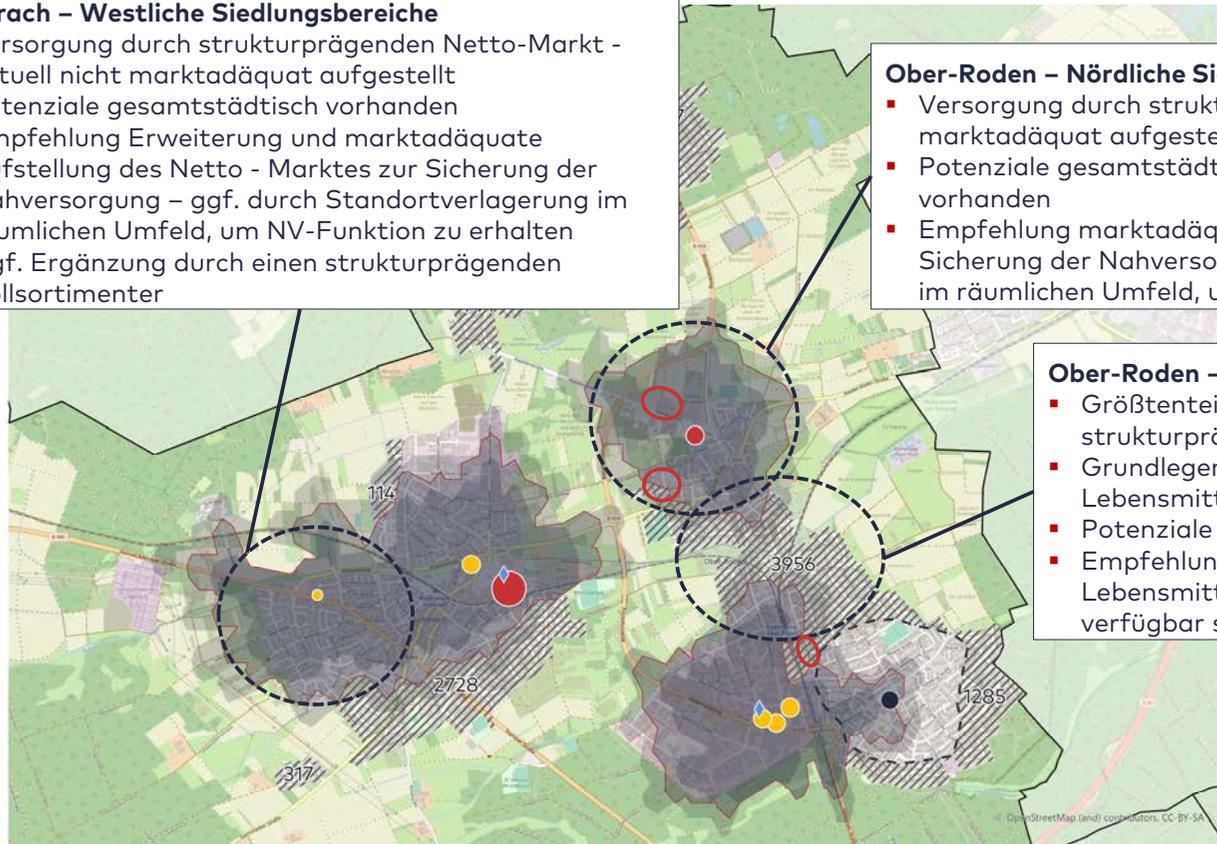
- Versorgung durch strukturprägenden Netto-Markt - aktuell nicht marktadäquat aufgestellt
- Potenziale gesamtstädtisch vorhanden
- Empfehlung Erweiterung und marktadäquate Aufstellung des Netto - Marktes zur Sicherung der Nahversorgung – ggf. durch Standortverlagerung im räumlichen Umfeld, um NV-Funktion zu erhalten
- Ggf. Ergänzung durch einen strukturprägenden Vollsortimenter

Ober-Roden – Nördliche Siedlungsbereiche

- Versorgung durch strukturprägenden REWE-Markt - aktuell nicht marktadäquat aufgestellt
- Potenziale gesamtstädtisch sowie durch Wohnbauentwicklung vorhanden
- Empfehlung marktadäquate Aufstellung des REWE-Marktes zur Sicherung der Nahversorgung – ggf. durch Standortverlagerung im räumlichen Umfeld, um Nahversorgungsfunktion zu erhalten

Ober-Roden – Zentrum

- Größtenteils keine Versorgung durch strukturprägenden LMM
- Grundlegende Nahversorgung durch das Lebensmittelhandwerk gewährleistet
- Potenziale gesamtstädtisch vorhanden
- Empfehlung Ansiedelung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes, sofern Potenzialflächen verfügbar sind bzw. werden.



Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse

Entwicklungspotenziale Nahrungs- und Genussmittel – nach Stadtteilen

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

Administrative Grenzen

□ Kommune

Betriebstyp

- Lebensmitteldiscounter
- Lebensmittelvollsortimenter
- Ethnischer Supermarkt
- ◆ Drogeriemarkt

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

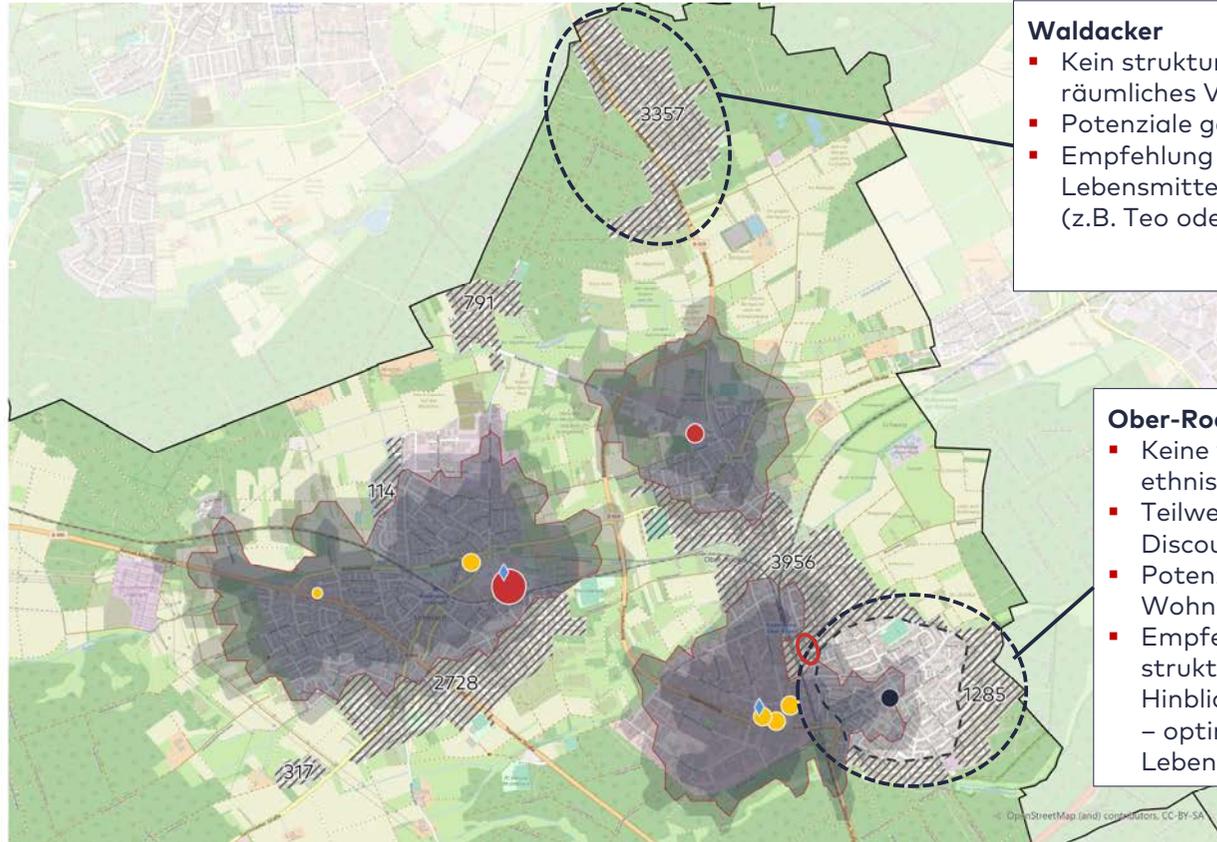
Siedlungslagen

/// Siedlungsbereiche ohne räumliche Nahversorgung

Gehzeit in Minuten

- 12-Minuten-Isochrone
- 10-Minuten-Isochrone
- 8-Minuten Isochrone

1.000m



Waldacker

- Kein strukturprägender LMM vorhanden, räumliches Versorgungsdefizit.
- Potenzielle gesamtstädtisch vorhanden
- Empfehlung zur Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes ggf. Kleinflächenkonzept (z.B. Teo oder Tante M)

Ober-Roden – Südliche Siedlungsbereiche

- Keine vollumfängliche Nahversorgung durch ethnischen Lebensmittelmarkt
- Teilweise Versorgung durch westlich gelegene Discounter
- Potenzielle gesamtstädtisch sowie durch Wohnbauentwicklung vorhanden
- Empfehlung zur Ansiedelung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes – im Hinblick auf discountiertes Angebot im Westen – optimalerweise Angebotsergänzung durch Lebensmittelvollsortimenter

Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse

Zusammenfassung

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

Nahversorgungs- konzept

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen

Entwicklungszielstellungen

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

ZVB Ortszentrum Ober-Roden

Fortschreibung als ZVB OZ Ober-Roden

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

Funktion

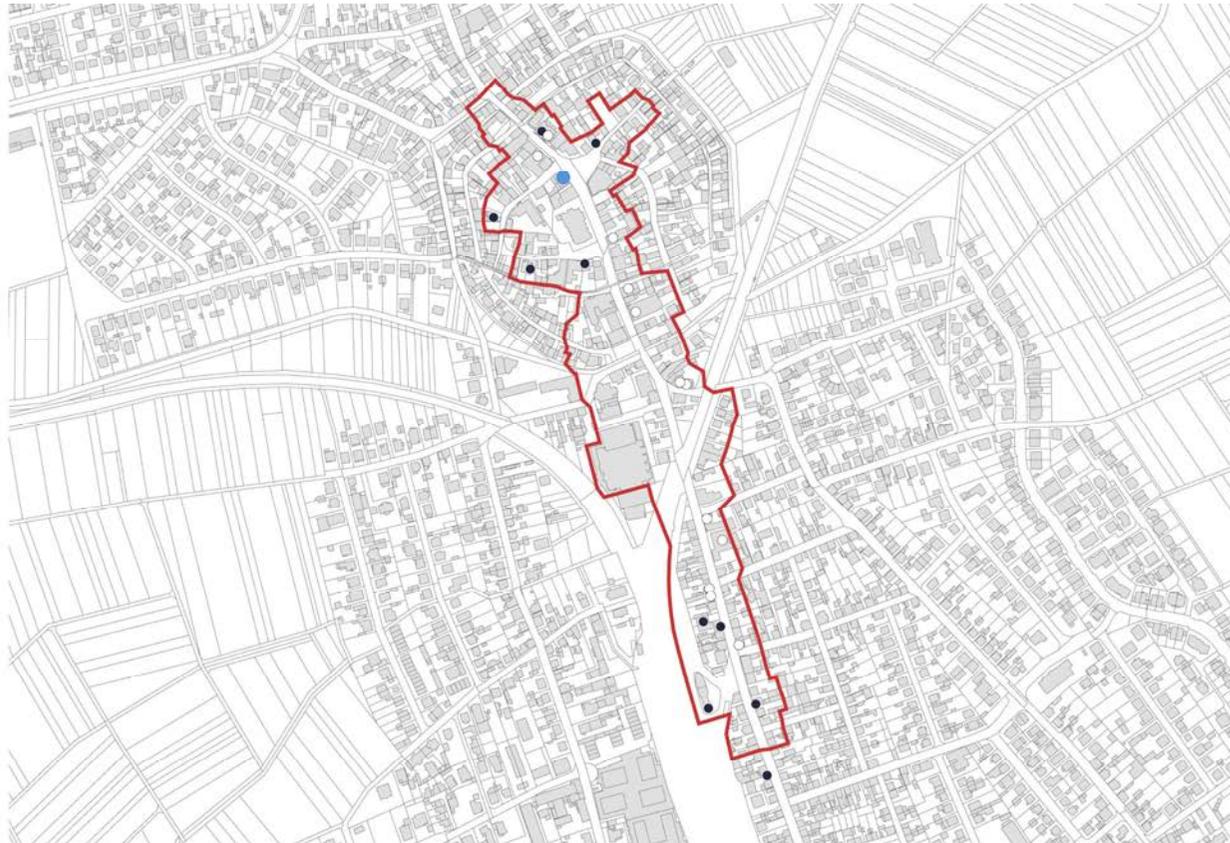
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2016



ZVB Ober-Roden

- Kein strukturprägender Lebensmittelmarkt
- Kleinflächige Bestandsstrukturen
- Gewährleistung der grundlegenden Lebensmittelnahversorgung durch das Lebensmittelhandwerk
- Entwicklungsempfehlung – Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes – sofern Potenzialflächen verfügbar werden

ZVB Ortszentrum Urberach

Fortschreibung als ZVB OZ Urberach

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

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

Funktion

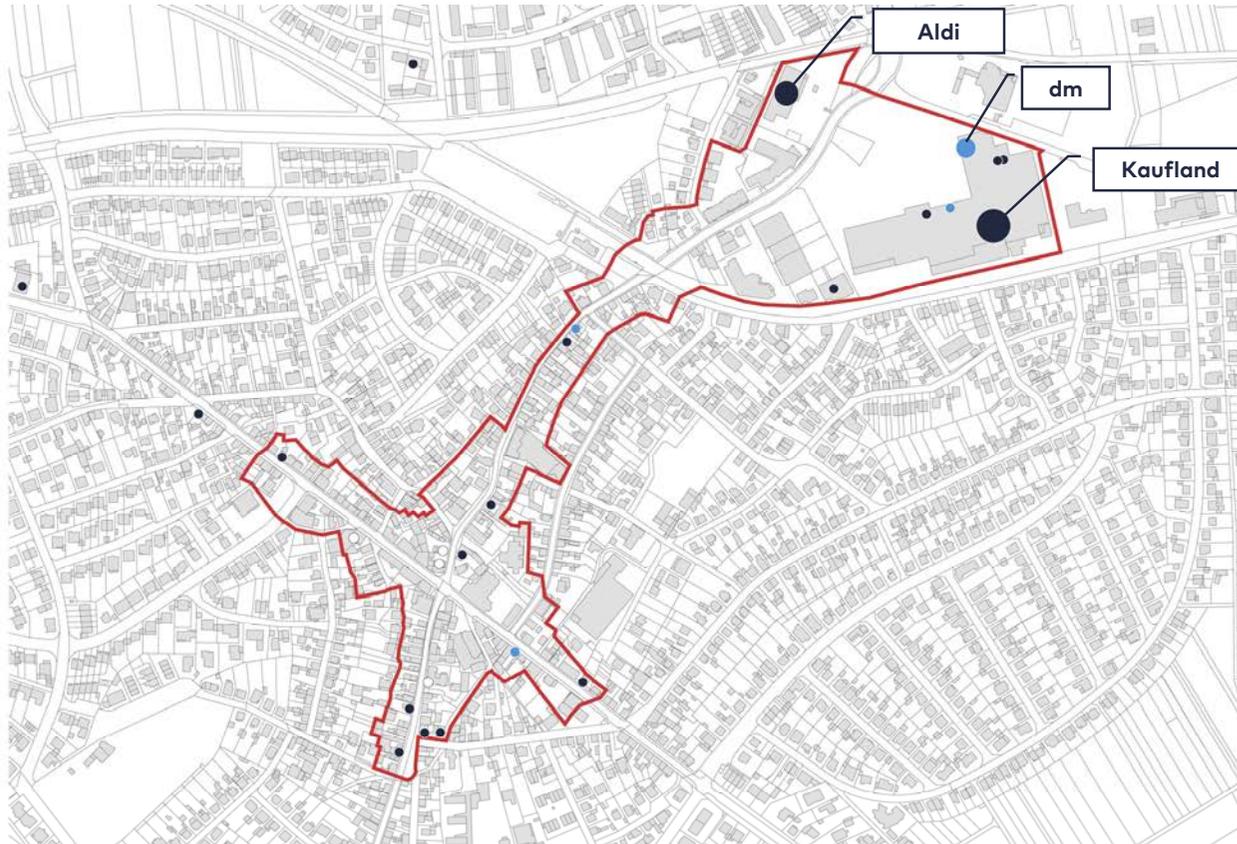
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▬ ZVB-Abgrenzung EHK 2016



ZVB Urberach

- strukturprägende Lebensmittelmärkte im Norden des ZVB – Bereich Fachmarkzentrum
- Im Bereich Ortszentrum zudem grundlegende Lebensmittelnaheversorgung durch das Lebensmittelhandwerk
- Entwicklungsempfehlung – Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes im Bereich Ortszentrum – sofern Potenzialflächen verfügbar werden

Nahversorgungskonzept

Standortbewertung NVS Kapellenstraße

Administrative Grenzen

-  Kommune
-  Stadtteil

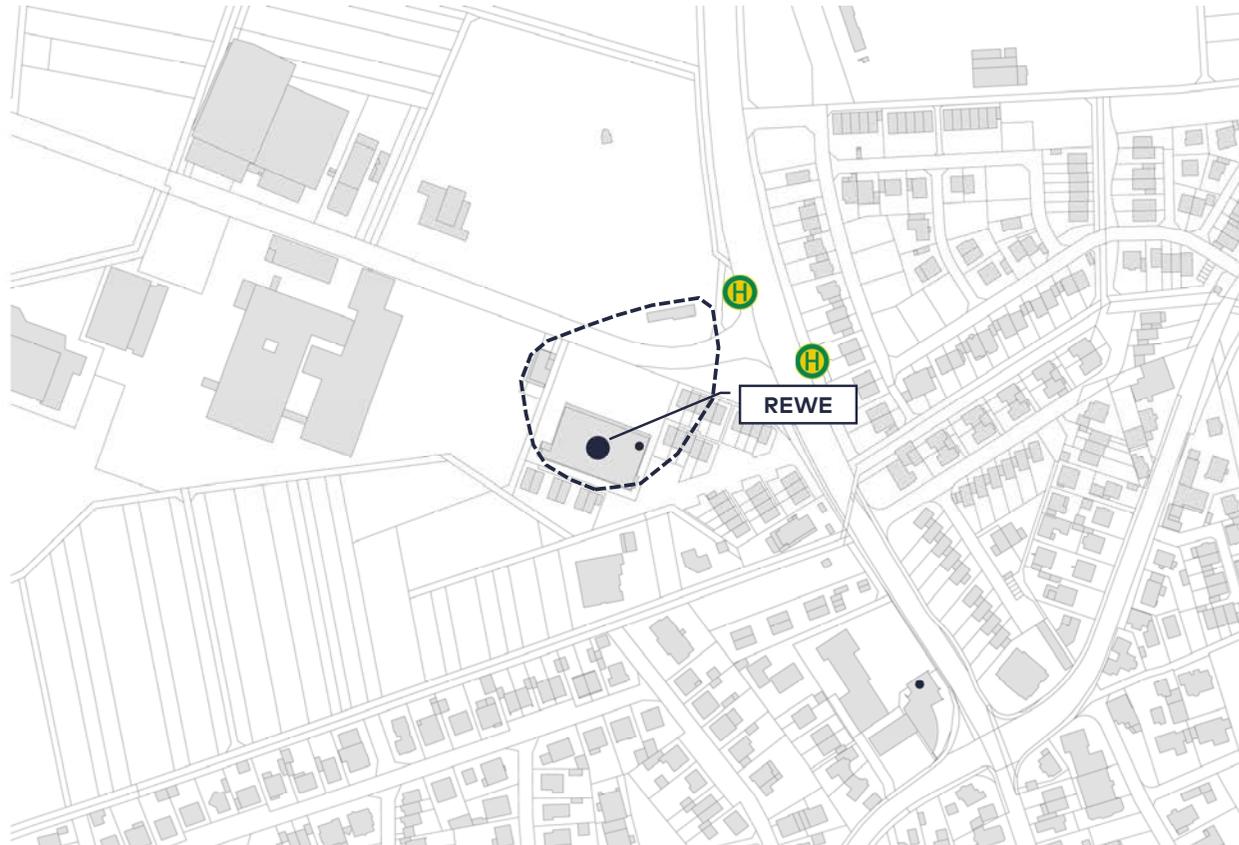
Funktion

-  Nahrungs- und Genussmittel
-  sonstiger kurzfristiger Bedarf
-  mittelfristiger Bedarf
-  langfristiger Bedarf
-  Zentrenergänzende Funktion
-  Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

-  unter 100 m²
-  100 - 399 m²
-  400 - 799 m²
-  800 - 1.499 m²
-  1.500 - 2.499 m²
-  2.500 - 4.999 m²
-  ab 5.000 m²

-  Abgrenzung EHK 2016



Prüfkriterien

Städtebauliche Integration



ÖPNV-Erreichbarkeit



Schutz zentraler Versorgungsbereiche



Sicherung/Optimierung der Nahversorgung



Eignung als Nahversorgungsstandort



Ausweisung als Nahversorgungsstandort



Bewertung/Entwicklungsempfehlungen

- Wichtiger Versorgungsstandort für nördliche Siedlungsbereiche Ober-Rodens und Waldacker
- Wohnbauentwicklung bis 2026 (+463 EW)
- Sicherung, marktadäquate Aufstellung des REWE-Marktes
- Sofern Flächenpotenziale zur Erweiterung des REWE nicht ausreichen sollten, räumliche Verlagerung des Marktes sowie Neuausweisung eines NVS unter Prüfung der Kriterien NVS – keine weitere Ausweisung NVS Kapellenstraße

Nahversorgungskonzept

Standortbewertung NVS Taubhaus

Administrative Grenzen

-  Kommune
-  Stadtteil

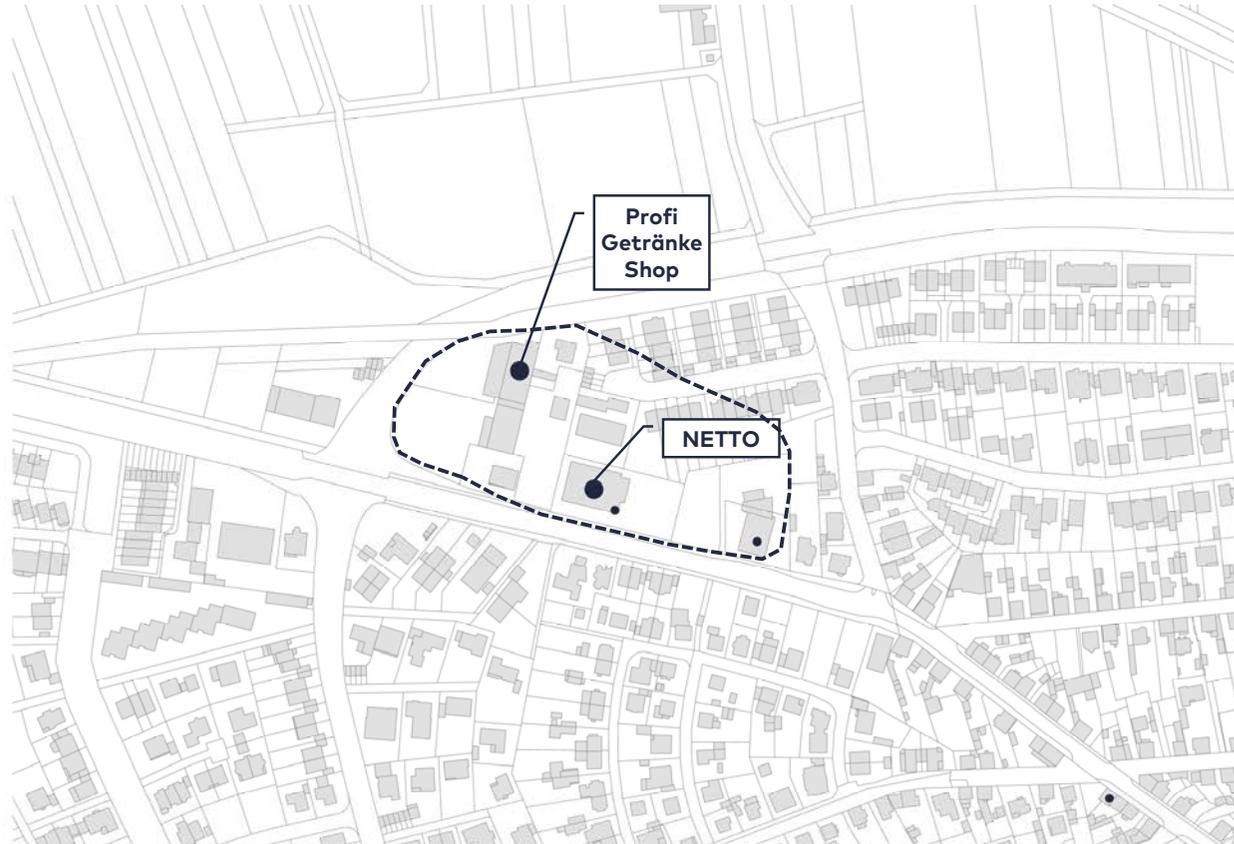
Funktion

-  Nahrungs- und Genussmittel
-  sonstiger kurzfristiger Bedarf
-  mittelfristiger Bedarf
-  langfristiger Bedarf
-  Zentrenergänzende Funktion
-  Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

-  unter 100 m²
-  100 - 399 m²
-  400 - 799 m²
-  800 - 1.499 m²
-  1.500 - 2.499 m²
-  2.500 - 4.999 m²
-  ab 5.000 m²

-  Abgrenzung EHK 2016



Prüfkriterien

Städtebauliche Integration



ÖPNV-Erreichbarkeit



Schutz zentraler Versorgungsbereiche



Sicherung/Optimierung der Nahversorgung



Eignung als Nahversorgungsstandort



Ausweisung als Nahversorgungsstandort



Bewertung/Entwicklungsempfehlungen

- Wichtiger Versorgungsstandort für westliche Siedlungsbereiche Urberachs
- Sicherung, marktadäquate Aufstellung des Netto-Marktes
- Sofern Flächenpotenziale zur Erweiterung des Netto nicht ausreichen sollten, räumliche Verlagerung des Marktes sowie Neuausweisung eines NVS unter Prüfung der Kriterien NVS – keine weitere Ausweisung NVS Taubhaus

Ansiedlungsleitsatz II

Ersetzt zukünftig Ansiedlungsleitsatz II des EHK Rödermark 2016

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 Neuansiedelungen nur bei Standortaufgaben aktuell bestehender Betriebe möglich**, sofern der Bestand und die Entwicklung des Ortszentrums Ober-Roden und des Ortszentrums Urberach (Teilbereich historisches Zentrum) sowie bestehender Nahversorgungsstrukturen in städtebaulich integrierten Lagen hierdurch nicht gefährdet werden.

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

Ansiedlungsleitsatz V: Bestandsschutz

Ergänzt zukünftig die Ansiedlungsleitsätze des EHK Rödermark 2016

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

- Im Sinne des Bestandsschutzes wird somit auch der **wirtschaftliche Fortbestand** von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen.
- Eine solche geringfügige Verkaufsflächenerweiterung kann **einmalig** innerhalb der Geltungsdauer des Nahversorgungskonzeptes durchgeführt werden und bedarf zusätzlich einer **Einzelfallprüfung** anhand städtebaulicher/stadt-entwicklungspolitischer (u. a. Nahversorgungskonzept), auswirkungsbezogener (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen), landesplanerischer (LEP), rechtlicher (Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ: 10 D 56/18.NE) und betreiberseitiger Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen.
- Eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung ist primär dazu gedacht, interne Betriebsabläufe zu optimieren oder Modernisierungen durchzuführen. Unter einer geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung ist i. d. R. eine Erhöhung der Verkaufsfläche **um bis zu 10 %** zu verstehen (bei einem angenommenen Fortschreibungsrhythmus von fünf Jahren).
- Es dürfen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

Neue Wege.
Klare Pläne.

STADT+HANDEL

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

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

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

Standort Hamburg

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

Standort Karlsruhe

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

Standort Leipzig

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